



Kanton
Graubünden



Gemeinde
Tomils

Baugesetz Gemeinde Tomils

Beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 31. Oktober 2012

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeganzlist

Werner Natter

Thomas Bitter

Genehmigt von der Regierung mit Beschluss Nr. vom

Der Regierungspräsident

Der Kanzleidirektor

Hansjörg Trachsel

Dr. Claudio Riesen

Version 13 vom 31. Oktober 2012

INHALTSVERZEICHNIS

I Allgemeines		7
Geltungsbereich und Zweck	Art. 1.	7
Boden- und Baulandpolitik	Art. 2.	7
Behördenorganisation		7
1. Baubehörde	Art. 3.	7
2. Baukommission	Art. 4.	7
4. Bauberatung	Art. 5.	8
II Richtplanung		8
Kommunaler Richtplan	Art. 6.	8
III Grundordnung		8
1. Allgemeines		8
Zuständigkeit	Art. 7.	8
2. Zonenplan		9
A. Allgemeines		9
Festlegungen	Art. 8.	9
B. Bauzonen		10
a) Regelbauweise		10
Grundsatz	Art. 9.	10
Hofstattrecht	Art. 10.	11
Zonenschema	Art. 11.	12
Ausnützungsziffer	Art. 12.	12
Nutzungsübertragung	Art. 13.	12
Gesamthöhe und Fassadenhöhe (5)	Art. 14.	13
Gebäudelänge	Art. 15.	13
Grenz- und Gebäudeabstand	Art. 16.	13
Masse gemäss IVHB	Art. 17.	14
b) Zonenvorschriften		15
Wohnbauzonen		15
Dorfzone	Art. 18.	15
Dorferweiterungszone	Art. 19.	15
Wohnzone	Art. 20.	15
Zone für Heimstätten	Art. 21.	15
Gewerbezone	Art. 22.	16
Hotelzone	Art. 23.	16
Schlosszone	Art. 24.	16
Zonen für besondere Nutzungen		17
Zone für Kleinbauten und Anbauten	Art. 25.	17
Erhaltungszone	Art. 26.	17
Gartenzone	Art. 27.	17

D. Schutzzonen		18
Baumgartenzone	Art. 28.	18
Wald- und Wildschonzone	Art. 29.	18
Trockenstandortzone	Art. 30.	18
E. Weitere Zonen		19
Tourismus und Freizeit		19
Wintersportzone	Art. 31.	19
Materialabbau, Materialverwertung und Deponierung		19
Materialablagerungszone	Art. 32.	19
3. Genereller Gestaltungsplan		20
A. Allgemeines		20
Festlegungen	Art. 33.	20
B. Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum		20
Zu erhaltende Baugruppe	Art. 34.	20
Freihaltebereich	Art. 35.	21
Bereiche mit Nutzungsbeschränkungen (NIS)	Art. 36.	21
C. Gestaltungsobjekte		21
Baulinien für die bauliche Gestaltung (7.3)	Art. 37.	21
4. Genereller Erschliessungsplan		21
A. Allgemeines		21
Festlegungen	Art. 38.	21
B. Erschliessungsanlagen		22
Verkehrsanlagen		22
Allgemeines	Art. 39.	22
Sammel- und Erschliessungsstrassen	Art. 40.	22
Fuss- und Wanderwege	Art. 41.	22
Land- und Forstwirtschaftswege	Art. 42.	23
Öffentliche Parkieranlagen, Parkplätze	Art. 43.	23
Versorgungs- und Entsorgungsanlagen		23
Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	Art. 44.	23
Sport- und Freizeitanlagen		23
Sport- und Freizeitanlagen	Art. 45.	23
5. Folgeplanungen		24
Folgeplanung	Art. 46.	24
IV. Kommunale Bauvorschriften		24
1. Bauvoraussetzungen		24
Baubewilligung		24
Anzeigepflicht	Art. 47.	24
Entscheid über Baubewilligungspflicht und die Art des Verfahrens	Art. 48.	24
Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens	Art. 49.	25

Baugesuch	Art. 50.	25
Revers	Art. 51.	27
3. Sicherheit und Gesundheit		27
Vorkehren bei Bauarbeiten	Art. 52.	27
4. Gestaltung		27
Dächer	Art. 53.	27
Energieanlagen	Art. 54.	28
Einfriedungen	Art. 55.	28
5. Verkehr		28
Verkehrssicherheit	Art. 56.	28
Zu- und Ausfahrten	Art. 57.	28
Abstellplätze für Motorfahrzeuge		29
1. Pflichtparkplätze	Art. 58.	29
2. Ersatzabgabe für Autoabstellplätze	Art. 59.	29
6. Versorgung und Entsorgung		30
Werkleitungen	Art. 60.	30
Abwässer	Art. 61.	30
7. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum		30
Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraums	Art. 62.	30
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	Art. 63.	31
V. Erschliessungsordnung		31
1. Allgemeines		31
Erschliessungsreglemente	Art. 64.	31
2. Projektierung und Bewilligung		32
Generelle Projekte und Bauprojekte	Art. 65.	32
3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung		32
Öffentliche Erschliessungsanlagen		32
1. Ausführung	Art. 66.	32
2. Betrieb, Unterhalt und Erneuerung	Art. 67.	32
3. Schneeräumung	Art. 68.	32
Private Erschliessungsanlagen		33
1. Allgemeines	Art. 69.	33
2. Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung	Art. 70.	33
3. Übernahme durch die Gemeinde	Art. 71.	33
Sanierung		34
1. Sanierungsplanungen	Art. 72.	34
VI Vollzugs- und Schlussbestimmungen		34
Vollzug	Art. 73.	34
Baubewilligungsgebühren	Art. 74.	34
Rechtsmittel	Art. 75.	34
Inkrafttreten	Art. 76.	35

Anhang

0 Abkürzungsverzeichnis

Beilage – liegt als separate Dokumentation vor

- I Skizzen aus dem Anhang zur interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
- II Auszüge Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG)
- III Auszüge Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO)
- IV Übersicht weiterer Gesetze und Verordnungen

- (1) Die Nummern in Klammern verweisen auf die entsprechenden Ziffern der IVHB in Beilage I

I Allgemeines

Geltungsbereich und Zweck

Art. 1.

- 1 Das Baugesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet. Es dient der zielgerichteten räumlichen Entwicklung des Siedlungs- und Landschaftsraums im kommunalen und regionalen Zusammenhang und regelt das Bau- und Planungswesen, soweit die Gemeinde hierfür zuständig ist.
- 2 Bei Planungen und bei der Erteilung von Baubewilligungen sind neben den kommunalen Vorschriften die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts einzuhalten.
- 3 Personen-, Funktions- oder Berufsbezeichnungen in diesem Gesetz beziehen sich auf beide Geschlechter.

Boden- und Baulandpolitik

Art. 2.

- 1 Die Sicherung der Baulandverfügbarkeit im Sinne von Art. 19 Abs. 2 KRG erfolgt durch Abschluss von Verträgen als Voraussetzung für Neueinzonungen (vertragliche Überbauungsfristen mit vertraglichem Kaufrecht zugunsten der Gemeinde oder entschädigungslose Auszonung im Falle der Nichteinhaltung der Überbauungsfristen).
- 2 Planungsmehrwerte werden gestützt auf Art. 19 Abs. 3 KRG ausgeglichen. Der Gemeindevorstand erlässt dazu ein Reglement und schliesst Verträge ab.

Behördenorganisation

1. Baubehörde

Art. 3.

- 1 Baubehörde ist der Gemeindevorstand. Die Baubehörde sorgt für eine professionelle und sachgerechte Erfüllung ihrer Aufgaben innert nützlicher Frist.
- 2 Die Baubehörde kann ihre Aufgaben und Befugnisse an die Baukommission, an ein kommunales oder regionales Bauamt oder an externe Fachleute delegieren.

2. Baukommission

Art. 4.

- 1 Zusammensetzung, Wahl und Amtsdauer der Baukommission richtet sich nach der Gemeindeverfassung. Die Baukommission konstituiert sich selbst. Sie ist beschlussfähig, wenn zwei Mitglieder anwesend sind.
- 2 Die Baukommission bereitet Baugeschäfte für die Baubehörde vor, trifft Entscheide im Rahmen ihrer Befugnisse oder stellt der Baubehörde Antrag.
- 3 Sind wichtige Vorhaben vorzubereiten, kann die Baubehörde weitere Personen in die Baukommission ernennen.

- 1 Die Baubehörde und die Baukommission können externe Fachleute zur unabhängigen und vertieften Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, energetischen, technischen oder gestalterischen Fragen beiziehen.
- 2 Der Begriff Gestaltungsberatung gemäss KRG entspricht der Bauberatung gemäss diesem Gesetz.

II Richtplanung

- 1 Kommunale und regionale Leitbilder und Raumentwicklungskonzepte können von der Gemeinde in einen kommunalen Richtplan umgesetzt werden.
- 2 Zuständig für die Erarbeitung, den Erlass und Änderungen von Richtplänen ist die Baubehörde. Sie sorgt bei Bedarf für eine angemessene Mitwirkung der Nachbargemeinden und der Region. Sie unterstellt den Erlass und Änderungen der Gemeindeversammlung, wenn der Richtplan Festlegungen enthält, deren Umsetzung eine breite Abstützung in der Bevölkerung bedingt. Fortschreibungen von Richtplänen sind in jedem Fall Sache der Baubehörde.
- 3 Die Baubehörde lässt den Entwurf für den kommunalen Richtplan in der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich auflegen und gibt die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt. Während der öffentlichen Auflage kann jedermann bei der Baubehörde Vorschläge und Einwendungen einbringen. Diese prüft die Eingaben und sorgt in geeigneter Form für eine öffentliche Bekanntmachung des Ergebnisses.
- 4 Die Bestimmungen über den kommunalen Richtplan gelten sinngemäss für den Erlass eines kommunalen Leitbilds.

III Grundordnung

1. Allgemeines

- 1 Zuständig für Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellen Gestaltungsplänen und Generellen Erschliessungsplänen ist die Gemeindeversammlung.
- 2 Zuständig für den Erlass von Arealplänen ist die Baubehörde.

- 3 Die Gemeinde kann die Erarbeitung und den Erlass von projektbezogenen Planungen von einer angemessenen Kostenbeteiligung der Interessenz abhängig machen.

2. Zonenplan

A. Allgemeines

Festlegungen

Art. 8.

- 1 Der Zonenplan der Gemeinde beinhaltet folgende Zonenarten und Festlegungen:

a) Bauzonen

- | | |
|---|---------------------------|
| - Dorfzone | Art. 18. BauG |
| - Dorferweiterungszone | Art. 19. BauG |
| - Wohnzone | Art. 20. BauG |
| - Zone für Heimstätten | Art. 21. BauG |
| - Gewerbezone | Art. 22. BauG |
| - Hotelzone | Art. 23. BauG |
| - Schlosszone | Art. 24. BauG |
| - Zone für Kleinbauten und Anbauten | Art. 25. BauG |
| - Erhaltungszone | Art. 26. BauG Art. 31 KRG |
| - Gartenzone | Art. 27. BauG |
| - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ES II/III) Aufstufungen siehe Plan | Art. 28 KRG |
| - Zone für öffentliche Anlagen (ES II/III) Aufstufungen siehe Plan | Art. 28 KRG |
| - Zone für touristische Einrichtungen (ES III) | Art. 29 KRG |

b) Landwirtschaftszonen

- | | |
|--------------------------------|-------------|
| - Landwirtschaftszone (ES III) | Art. 32 KRG |
|--------------------------------|-------------|

c) Schutzzonen

- | | |
|------------------------------------|---------------|
| - Naturschutzzone | Art. 33 KRG |
| - Landschaftsschutzzone | Art. 34 KRG |
| - Freihaltezone | Art. 35 KRG |
| - Archäologiezone | Art. 36 KRG |
| - Archäologische Schutzzone | Art. 36 KRG |
| - Grundwasser- und Quellschutzzone | Art. 37 KRG |
| - Gefahrenzone 1 | Art. 38 KRG |
| - Gefahrenzone 2 | Art. 38 KRG |
| - Baumgartenzone | Art. 28. BauG |
| - Wald- und Wildschonzone | Art. 29. BauG |
| - Trockenstandortzone | Art. 30. BauG |

d) Weitere Zonen

Übriges Gemeindegebiet, bauliche Entwicklung

- Zone für künftige bauliche Nutzung Art. 40 KRG
- Zone übriges Gemeindegebiet (ES III), Gewässer Art. 41 KRG

Tourismus und Freizeit

- Wintersportzone Art. 31. BauG, Art. 39 KRG

Materialabbau, Materialverwertung und Deponierung

- Materialablagerungszone Art. 32. BauG

e) Folgeplanung

Art. 46. BauG (und Art. 9 BauG)

- Arealplan Art. 46 KRG
- Quartierplan Art. 51 KRG

f) Weitere Festlegungen

- Statische Waldgrenzen Art. 13 WaG¹

- 2 Erschliessungsflächen innerhalb oder am Rand des Siedlungsgebietes bilden Teil der Bauzone, weshalb für Bauvorhaben auf solchen Flächen kein Baubewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen durchzuführen ist. Sie dürfen ausschliesslich nach den Vorgaben des Generellen Erschliessungsplans und der Erschliessungsordnung überbaut resp. genutzt werden.
- 3 Zonenplan und Zonenschema bezeichnen die Empfindlichkeitsstufen. Zuweisung und Anwendung der Empfindlichkeitsstufen richten sich nach den Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

B. Bauzonen

a) Regelbauweise

Grundsatz

Art. 9.

- 1 Das Mass der Nutzung, die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die zulässigen Gebäudeabmessungen in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema und den zugehörigen baugesetzlichen Umschreibungen.
- 2 Für Begriffe und Messweisen, die Gegenstand der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) bilden, gelten die in den Anhängen zur IVHB und den zugehörigen Erläuterungen enthaltenen Umschreibungen.

¹ WaG: Waldgesetz (Bundesgesetz vom 4. Oktober 1991 über den Wal)

- 3 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind die Ausnutzungsziffer und die Grenzabstände (7.1) in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.
- 4 Im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen kann von der Regelbauweise abgewichen werden, sofern damit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei überdurchschnittlicher Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird. Längenmasse und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Höhenmasse (5) und Ausnutzungsziffern dürfen um je max. 20%, erhöht werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb eines Areal- oder Quartierplangebietes gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.

Hofstattrecht

Art. 10.

- 1 Für den Abbruch und Wiederaufbau rechtmässig erstellter Gebäude innerhalb der Bauzonen gilt das Hofstattrecht im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen.
- 2 Werden rechtmässig erstellte Gebäude, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, abgebrochen oder durch höhere Gewalt zerstört, dürfen sie ohne Rücksicht auf die geltenden Vorschriften der Regelbauweise in ihrer bisherigen Lage und Ausdehnung wieder aufgebaut werden, wenn die bestehende oder beabsichtigte neue Nutzung dem Zonenzweck entspricht, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen und das Baugesuch für den Wiederaufbau innert drei Jahren nach Zerstörung eingereicht wird. Abweichungen bezüglich Lage und Ausdehnung sind gestattet, wenn dadurch der bisherige Zustand verbessert wird und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen.
- 3 Ein Anspruch auf das Hofstattrecht besteht nur, wenn die Gebäudemasse des Altbaus vor dem Abbruch bzw. binnen zwei Monaten seit der Zerstörung im Einvernehmen mit der Gemeinde durch den Nachführungsgeometer planerisch festgehalten wurden. Die Aufnahmepläne sind mit dem Baugesuch einzureichen und bei der Gemeinde zu deponieren.
- 4 Besondere Zonenbestimmungen betreffend Ersatzbauten, Gefahrenzonen, Schutzanordnungen des Generellen Gestaltungsplans, Baulinien sowie Abstandsvorschriften gegenüber Kantonsstrassen gehen dem Hofstattrecht vor.

Art. BauG	Zone	Abkürzung	AZ Art. 37a KRG	Fassadenhöhe traufseitig ¹⁾ Art. 14	Gesamthöhe ¹⁾ Art. 14	Gebäuelänge ²⁾ Art. 15	ES ³⁾
18	Dorfzone	D	-	9.00 m + z m	12.00 m + z m	25.00 m	III
19	Dorferweiterungszone	DE	0.6	7.50 m + z m	10.50 m + z m	25.00 m	III
20	Wohnzone	W	0.6	7.50 m + z m	10.50 m + z m	25.00 m	II
21	Zone für Heimstätten	ZH	0.9	10.50 m + z m	13.50 m + z m	35.00 m	III
22	Gewerbezone	G	0.6	9.00 m + z m	12.00 m + z m	35.00 m	III
23	Hotelzone	H	Arealplanpflicht				II
24	Schlosszone	SZ	gemäss Art. 24 BauG				III
25	Zone für Kleinbauten und Anbauten	KBA	-	gemäss Art. 17 Abs. 1 lit. 1 und 2 BauG			III
26	Erhaltungzone	EH	-	-	-	-	III
28 KRG	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ZöBA	-	nach Bedarf			II/III
28 KRG	Zone für öffentliche Anlagen	ZöA	-	nach Bedarf			II/III
29 KRG	Zone für touristische Einrichtungen	TE	-	nach Bedarf			III

- 1) Die Gesamthöhen und traufseitigen Fassadenhöhen gemäss Zonenschema dürfen im geneigten Gelände um den Zuschlag z überschritten werden. Die Ziffer z ergibt sich aus dem Mittel der Summe der Meereshöhen des massgebenden Terrains in den tal- und bergseitigen Gebäudeecken (projizierte Fassadenlinie) abzüglich der Meereshöhe des tiefsten Punktes. In der Regel:

$$\frac{(h_1+h_2+h_3+h_4)}{4} - h_1 \quad (h_1 = \text{geringste Meereshöhe}); \text{ gegliederte Gebäudegrundrisse (n Ecken)} \quad \frac{(h_1+h_2+h_3+h_4+\dots+h_n)}{n} - h_1; \mathbf{z \max. = 3 m}$$

- 2) Bei geschlossener Gebäudezeile siehe Art. 15 Baugesetz
 3) gemäss Umweltschutzgesetzgebung und Zuweisung im Zonenplan; Aufstufungen siehe Zonenplan

Ausnutzungsziffer

Art. 12.

- Als Nutzungsziffer gilt die im Zonenschema festgelegte Ausnutzungsziffer AZ (B 8.5), Art. 37a KRG.
- Für gemeinschaftlich genutzte Nutzflächen in unterirdischen Bauten (2.4), in Unterniveaubauten (2.5) und Untergeschossen (6.2), wie Autoeinstellhallen, Werk-, Wellness- und Saunaräume, wird ein Bonus von maximal 10 % auf die AZ bewilligt.
- Wird die zulässige Ausnutzungsziffer durch ein Bauvorhaben um mehr als 50 % unterschritten, muss das Gebäude so platziert werden, dass die verbleibende Ausnutzungsziffer auf der unbebauten Grundstücksfläche realisierbar ist. Die Bauherrschaft erbringt den Nachweis im Baugesuch.

Nutzungsübertragung

Art. 13.

- Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen, Bäche oder Bahnen getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümern

vorliegt. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans, eines Arealplans oder eines Quartierplans.

- 2 Die Baubehörde führt eine Kontrolle über den realisierten Anteil der zulässigen Nutzungsziffer auf den Grundstücken. Sie lässt Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken.

Gesamthöhe und Fassadenhöhe (5)

Art. 14.

- 1 Die Gesamthöhe (5.1) und die Fassadenhöhe (5.2) von Gebäuden darf die Werte gemäss Zonenschema nicht überschreiten.
- 2 Ein Attikageschoss (6.4) ist auf 50% der Dachfläche des obersten Vollgeschosses zulässig. Die Gesamthöhe (inkl. Attikageschoss) darf die Fassadenhöhe gemäss Zonenschema um 2.00m überragen. Bei Flachdachbauten ohne Attikageschoss entspricht die zulässige Gesamthöhe der Fassadenhöhe gemäss Zonenschema.
- 3 Bei Bauten mit Pultdach entspricht die Gesamthöhe der Fassadenhöhe gemäss Zonenschema plus 2.00m.
- 4 Bei Gebäuden, die in der Höhe oder Situation um mindestens 3 m gestaffelt sind, werden die Gesamt- und Fassadenhöhen für jeden Gebäudeteil separat ermittelt. Gebäudeinterne höhenmässige Staffelungen der Geschosse sind zulässig.

Gebäudelänge

Art. 15.

- 1 Gebäude, die das massgebende Terrain (1.1) überragen, dürfen die Gebäudelänge (4.1) gemäss Zonenschema nicht überschreiten.
- 2 Werden zwei oder mehr selbständige Gebäude zusammengebaut (Doppel- und Reihenhäuser) darf die Gebäudelänge um insgesamt 6 m überschritten werden.
- 3 Die Länge von unterirdischen Bauten (2.4) ist frei.

Grenz- und Gebäudeabstand

Art. 16.

- 1 Die Grenzabstände (7.1) von Gebäuden sowie für An- und Kleinbauten (2.2, 2.3) richten sich nach minimalen, kantonalen Abstandsvorschriften (=2.50m). Vorbehalten sind Baulinien (7.3) und Unterschreitungen gemäss KRG.
- 2 Der minimale Gebäudeabstand ergibt sich aus der Summe der einzuhaltenden Grenzabstände (7.2, Fig. 7.1) und kann ebenfalls gemäss KRG unterschritten werden. Bei einseitiger Unterschreitung des Grenzabstandes auf dem Nachbargrundstück ist nur der Grenzabstand einzuhalten, nicht aber der Gebäudeabstand, vorbehalten sind feuerpolizeiliche Abstandsvorschriften.
- 3 Gegenüber öffentlichen oder öffentlichen Zwecken dienenden Strassen haben alle Gebäude einen minimalen Abstand von 2.5 m vom Fahrbahnrand einzuhalten. Vorspringen-

de Gebäudeteile (3.4) im minimalen Abstandsbereich müssen mindestens 3 m über dem Trottoir- und 4.5 m über dem Strassenniveau liegen. Vorbehalten sind Baulinien (7.3).

- 4 Gegenüber Grenzen haben vorspringende Gebäudeteile (3.4) immer den minimalen Abstand von 1.5 m einzuhalten.
- 5 Unterirdische Bauten (2.4) und jene Teile von Unterniveaubauten (2.5), die das massgebende Terrain nicht überragen, müssen keinen Grenzabstand (7.1) einhalten.

Masse gemäss IVHB

Art. 17.

1 Bei Definitionen gemäss IVHB gelten die folgenden Masse für

1. Kleinbauten (2.2)
 - maximal zulässige Gesamthöhe (5.1): 5.0 m
 - maximal anrechenbare Gebäudefläche (Anhang IVHB): 40.0 m²
2. Anbauten (2.3)
 - maximal zulässige Gesamthöhe: 5.0 m
 - maximal anrechenbare Gebäudefläche: 40.0 m²
3. Unterniveaubauten (2.5)
 - maximales Durchschnittsmass b über dem massgebenden Terrain: 1.0 m
 - maximales Mass f über dem massgebenden Terrain: 3.0 m
4. Vorspringende Gebäudeteile (3.4)
 - maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 2.0 m
 - maximal zulässiges Mass b für die Breite: 5.0 m
 - maximale zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes: 1/2
5. Unbedeutend zurückspringe Gebäudeteile (3.5)
 - maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 2.0 m
 - maximal zulässiges Mass b für die Breite: 5.0 m
 - maximal zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes: 1/2
6. Zurückversetzte Brüstungen bei Flachdachbauten (5.2)
 - minimal notwendiger Versatz: 2m. Ohne Versatz wird die Fassadenhöhe bis Oberkant Brüstung gemessen. Durchbrochene Abschlüsse wie Geländerkonstruktionen gelten nicht als Brüstungen.
7. Technisch bedingte Dachaufbauten (5.1)
 - maximal zulässiges Mass: 1.5 m
8. Dachgeschosse (6.3)
 - maximal zulässige Breite von Dachaufbauten: in der Summe maximal die halbe Breite der zugehörigen Dachfläche (ohne Vordach)
9. Attikageschosse (IVHB 6.4, Art. 14 BauG)
 - minimal notwendiger Versatz a: 3m bei einer ganzen Fassade

b) Zonenvorschriften

Wohnbauzonen

Dorfzone Art. 18.

- 1 Die Dorfzone ist für Wohnzwecke sowie für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe bestimmt. Bestehende Landwirtschaftsbetriebe sind zulässig. Neue Landwirtschaftsbetriebe sind nicht zulässig.
- 2 In der Dorfzone soll die bestehende Siedlungsstruktur und Bauweise erhalten und ergänzt werden. Die bestehenden Baufluchten bestimmen die Lage der Bauten.
- 3 Die Gesamt- und Fassadenhöhen der benachbarten Bauten dürfen um max. 20% überschritten werden.
- 4 Neue Gebäude, Umbauten und Erweiterungen bestehender Gebäude haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung gut in die bestehende Siedlung einzufügen.

Dorferweiterungszone Art. 19.

- 1 Die Dorferweiterungszone ist für Wohnzwecke sowie für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe bestimmt. Bestehende Landwirtschaftsbetriebe sind zulässig. Neue Landwirtschaftsbetriebe sind nicht zulässig.
- 2 Neue Gebäude, Umbauten und Erweiterungen bestehender Gebäude ergänzen und bereichern die vorhandenen Strukturen und die traditionelle Bausubstanz der angrenzenden Dorfzone bezüglich Stellung, Volumen, Proportionen, Dachform und Gestaltung.

Wohnzone Art. 20.

- 1 Die Wohnzone ist für Wohnzwecke bestimmt. Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sind zulässig, sofern sie aufgrund ihrer optischen Erscheinung und ihrer Auswirkungen auf Raum, Umwelt, Befindlichkeit und Erschliessung in ein Wohnquartier passen.

Zone für Heimstätten Art. 21.

- 1 Die Zone für Heimstätten ist für Gesundheitszentren, Betagtenheime und Erholungsheime bestimmt. Betriebsleiter- und Personalwohnungen, betriebsgebundene Nebennutzungen wie Beschäftigungsanlagen sowie kleinere gewerbliche, öffentliche oder kulturelle Nutzungen sind zulässig.
- 2 Das Gesundheitszentrum umfasst Praxis- und Nebenräume, Betriebsleiter- und Personalwohnungen sowie weitere Räume, die einem Gesundheitszentrum dienen und bietet stationäre und ambulante Angebote an.

- 3 Wohnungen können bewilligt werden, sofern diese behindertengerecht barrierefrei ausgestattet und zugänglich sind und dauernd dem Zweck der Zone für Heimstätten dienen.

Gewerbezone

Art. 22.

- 1 Die Gewerbezone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.
- 2 Es ist nur Wohnraum für den Betriebsinhaber oder Personal gestattet.

Hotelzone

Art. 23.

- 1 Die Hotelzone ist für gastgewerbliche Bauten und die dazugehörigen Bauten und Anlagen wie Personalunterkünfte, Parkplätze und dergleichen bestimmt.
- 2 Für Neubauvorhaben und Erweiterungen der bestehenden Bauten ist vorgängig ein Arealplan zu erstellen, in welchem mindestens Art und Mass der Nutzung zu definieren ist. Unterhalt und Erneuerung der bestehenden Bauten und Anlagen ist ohne Arealplanung möglich.

Schlosszone

Art. 24.

- 1 Die Schlosszone umfasst die Schlossanlage Ortenstein mit den zugehörigen Bauten, Höfen und Parkanlagen. Die Schlossanlage ist in ihrer Struktur und im äusseren Erscheinungsbild zu erhalten.
- 2 In der Schlosszone sind Wohnnutzungen sowie mässig störende öffentliche oder gewerbliche Nutzungen erlaubt. Der bestehende Landwirtschaftsbetrieb bleibt gewährleistet.
- 3 Die bestehenden Gebäude dürfen gemäss den nachfolgenden Bestimmungen umgebaut oder erneuert werden, wobei im Rahmen des Zonenzwecks auch Nutzungsänderungen zulässig sind. Die Erstellung neuer Gebäude für Wohn- oder gewerbliche Zwecke mit Ausnahme von Gebäuden für landwirtschaftliche Zwecke ist nicht gestattet.
- 4 Das Schlossgebäude gilt als Geschütztes Objekt gemäss Art. 43 und Art. 74 KRG und darf weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Bei Umbauten ist die bauhistorisch bedeutende Bausubstanz im Innern des Gebäudes und aussen zu wahren. Die Haupträume, die Treppenanlagen und der Turm sind zu erhalten. Turm und Estrichräume dürfen nur zu Wohn- oder gewerblichen Zwecken ausgebaut werden, soweit ein Ausbau ohne Veränderung der äusseren Erscheinung des Turmes und der Schlossdächer möglich ist.
- 5 Die zum Schloss gehörenden Annexbauten sowie die übrigen Gebäude in der Schlosszone sind auf Grund ihrer Stellung und äusseren Erscheinung für die Schlossanlage von Bedeutung. Sie dürfen im bisherigen Volumen umgebaut oder abgebrochen und wiederaufgebaut werden. Geringfügige Abweichungen gegenüber den bestehenden Baukörpern werden zugelassen, sofern gestalterische Gründe Abweichungen verlangen.
- 6 Die Hofanlage und die Schlossgärten sind in ihrer heutigen Funktion zu erhalten und zu pflegen. Abstellplätze für Motorfahrzeuge dürfen nur in Gebäuden, unter dem gewachse-

nen Boden sowie auf der im Generellen Erschliessungsplan besonders gekennzeichneten Fläche erstellt werden.

- 7 Bauvorhaben in der Schlosszone sind vor Beginn der Projektierung bei der Gemeinde anzumelden. Diese zieht die kantonale Denkmalpflege oder den Bauberater bei.

Zonen für besondere Nutzungen

Zone für Kleinbauten und Anbauten

Art. 25.

- 1 Die Zone für Kleinbauten (2.2) und Anbauten (2.3) ist für die Erstellung von Bauten und Anlagen wie Garagen, Parkieranlagen, Geräteschuppen oder Gartenlauben bestimmt. Unterirdische Bauten (2.4), offene Autoabstellplätze und Zufahrten sind zulässig.
- 2 Bestehende Bauten und Anlagen dürfen in ihrem bisherigen Zweck weitergenutzt oder für zulässige Zwecke nach Abs. 1 umgenutzt werden, sofern das Gebäudevolumen nicht verändert wird. .

Erhaltungszone

Art. 26.

- 1 In der Erhaltungszone ist der Wiederaufbau nach Abbruch zulässig. Neue Bauteile haben in Bezug auf Form, Konstruktion, Material und Farbe der herkömmlichen Bauart zu entsprechen, d.h. Grundmauern verputzt oder roh, übrige Wände mit Holz. Die Fenstergrösse darf maximal 1.2 m in der Breite und 0.8 m in der Höhe betragen. Bei Neueindeckungen sind Profil- oder Welldächer nicht zulässig.
- 2 Das Anlegen von Ziergärten, das Pflanzen von standortfremden Bäumen und Sträuchern, Aussenbeleuchtungen sowie Terrainveränderungen sind nicht zulässig. Abzäunungen aus rohen, horizontal angeordneten Schwartenbrettern mit maximal drei Querlatten sowie mobile Weidezäune während der Weidezeit sind zulässig.
- 3 Fahrzeuge sind auf dem im Generellen Erschliessungsplan bezeichneten Parkplatz abzustellen. Die Erstellung von privaten Abstellplätzen ist nicht zulässig.
- 4 Der Gemeinde dürfen aus dem Umbau und der späteren Benützung der Bauten keine Kosten erwachsen.

Gartenzone

Art. 27.

- 1 Die Gartenzone umfasst Gärten, die der Nutzung für die Selbstversorgung mit Obst, Gemüse und Blumen vorbehalten sind.
- 2 Die Gemeinde erstellt eine Gartenordnung, welche durch die Baubehörde genehmigt wird. Bauten und Anlagen, welche der genehmigten Gartenordnung entsprechen, bedürfen keiner Baubewilligung.

D. Schutzzonen

Baumgartenzone

Art. 28.

- 1 Die Baumgartenzone umfasst jene Flächen, die der Urproduktion mit hochstämmigen Obstbäumen dienen. Sie bezweckt die Erhaltung dieses althergebrachten, traditionellen Obstbaus.
- 2 Es dürfen nur hochstämmige Obstbäume gepflanzt werden. Alte Bäume sind durch neu hochstämmige Obstbäume zu ersetzen.
- 3 Die weitere Nutzung des Bodens ist auf die Graswirtschaft beschränkt. Gartenanlagen und Hochbauten sind generell untersagt.

Wald- und Wildschonzone

Art. 29.

- 1 Die Wald- und Wildschonzone umfasst Lebensräume von Tieren, insbesondere die Wild- einstandsgebiete.
- 2 Die Anlage, Präparierung und Markierung von Abfahrtspisten, Langlaufloipen, Winterwanderwegen, Schneeschuhrouten und Schlittelwegen oder anderen Einrichtungen zur Freizeit- und Sportausübung sind im Winter nicht gestattet. Der Gemeindevorstand erlässt temporäre Betretungs- und Fahrverbote nach Absprache mit der Wildhut und dem Forstdienst.
- 3 Die Verwendung von Motorfahrzeugen ist nur für land- oder forstwirtschaftliche Nutzungen gestattet. Vorbehalten sind generell Not- und Rettungsmassnahmen sowie Pflege- und Hegemassnahmen in Absprache mit der Wildhut und dem Forstdienst.
- 4 Die Wald- und Wildschonzonen werden nach den Richtlinien des Amtes für Jagd und Fischerei und der kantonalen Hegekommission gekennzeichnet. Zweckmässige Pflegemassnahmen sind von den Grundeigentümern zu dulden.

Trockenstandortzone

Art. 30.

- 1 Die Trockenstandortzone umfasst Trockenwiesen und Trockenweiden, deren Fläche und Qualität erhalten werden soll.
- 2 Für die Bewirtschaftung werden Verträge zwischen Kanton und Bewirtschaftern abgeschlossen.
- 3 Zulässig sind neue standortgebundene Bauten und Anlagen, die für die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung des Gebietes notwendig sind oder dem Schutz vor Naturgefahren oder einem anderen überwiegenden öffentlichen Interesse dienen, wenn ein Standort ausserhalb der Trockenstandortzone nicht zumutbar ist. Werden Trockenwiesen und -weiden beeinträchtigt, sind Ersatzmassnahmen zu leisten.
- 4 Für Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung gelten ausschliesslich die Bestimmungen des Bundesrechts.

E. Weitere Zonen

Tourismus und Freizeit

Wintersportzone

Art. 31.

- 1 In der Wintersportzone besteht ein allgemeines Zutrittsrecht zur Ausübung des Wintersportes. Die maschinelle Präparierung von Pisten innerhalb der Wintersportzone ist zulässig. Weitergehende Eingriffe wie die Errichtung und der Betrieb von Beschneiungsanlagen oder die Ausführung von Terrainanpassungen können bewilligt werden. Für grössere neue Bauten und Anlagen werden nutzungsplanerische Festlegungen im Generellen Erschliessungsplan vorausgesetzt.
- 2 Gebäude und Anlagen haben sich, soweit sie nicht unterirdisch (2.4) angelegt werden können, gut in das Landschaftsbild einzufügen. Mobile Anlageteile, die das massgebende Terrain überragen (1.1), sind nach Saisonschluss nach Möglichkeit zu entfernen.
- 3 Schäden oder Ertragsausfälle, die durch die Ausübung des Wintersports und durch die Präparierung von Pisten an Grundstücken innerhalb der Wintersportzone entstehen, werden durch den Verursacher behoben oder entschädigt.
- 4 Die maschinelle Pistenpräparierung in der von Naturschutzonen überlagerten Wintersportzone darf erst ab einer Schneehöhe von 30cm gesetztem Schnee erfolgen.

Materialabbau, Materialverwertung und Deponierung

Materialablagerungszone

Art. 32.

- 1 Die Materialablagerungszone umfasst Flächen, die für die Errichtung einer Inertstoffdeponie für die Beseitigung von unverschmutztem Aushub-, Ausbruch- und Abraummateriale bestimmt sind.
- 2 Gebäude und Anlagen können für die Dauer des Deponiebetriebs bewilligt werden, sofern sie für den Betrieb unerlässlich sind.
- 3 Die Gestaltung des Deponiegeländes nach Abschluss der Deponie oder einzelner Etappen sowie weitere Massnahmen betreffend den Aufbau und die Gestaltung der Deponie und den Schutz der Umgebung werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Die Gemeinde kann eine geeignete Sicherheit (zweckgebundenes Depositum) für die finanziellen Mittel verlangen, welche für die Rekultivierung erforderlich sind.
- 4 Für die Errichtung, den Betrieb und den Unterhalt der Deponie sowie für den Abschluss und dessen Sicherstellung gelten im Übrigen die einschlägigen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Vorbehalten bleiben insbesondere die notwendigen Bewilligungen des kantonalen Amtes für Natur und Umwelt.

3. Genereller Gestaltungsplan

A. Allgemeines

Festlegungen Art. 33.

Der Generelle Gestaltungsplan der Gemeinde enthält folgende Festlegungen:

a) *Gestaltungsbereiche*

- | | |
|---|---------------------|
| - Zu erhaltende Baugruppe | Art. 34. BauG |
| - Freihaltebereich | Art. 35. BauG |
| - Generell geschützte Siedlungsbereiche | Art. 42, 43, 74 KRG |

b) *Gestaltungsobjekte*

- | | |
|---|---------------------------|
| - Geschützte Bauten | Art. 43 / 74 KRG |
| - Baulinien für die bauliche Gestaltung (7.3) | Art. 37. BauG Art. 55 KRG |
| - Gewässerabstandslinien | Art. 55 KRG, Art. 78 KRG |
| - Waldabstandslinien | Art. 55 KRG, Art. 78 KRG |

B. Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum

Zu erhaltende Baugruppe Art. 34.

- 1 Als zu erhaltende Baugruppe bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan besondere Baugruppen, welche das Orts- und Landschaftsbild prägen. In der Baugruppe gelegene Bauten und Anlagen sind integral zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Ersatzbauten für abgegangene Bauten sind zulässig. Umnutzungen unter Wahrung der äusseren Erscheinung sind gestattet. Es sind nur Holzschindeldächer zulässig. Andere Dacheindeckungen sind beim nächsten Umbau zu ersetzen. Die Firstrichtung ist beizubehalten. Ein Aussenkamin in Form eines dünnen Rohrs ist zulässig.
- 2 Nicht zulässig sind:
 - Neue Fensteröffnungen
 - Anbauten
 - Unterkellerungen
 - Zäune, Einfriedungen, Bepflanzungen aller Art
 - Grillstellen und Sitzplätze im Freien, Fahnenstangen, Windräder
 - Wasseranschluss, Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen,
- 2 Wird eine Baute dem Zerfall ausgesetzt, verpflichtet die Baubehörde den Eigentümer zu den erforderlichen Massnahmen. Kommt er den Weisungen nicht nach, lässt die Baubehörde die notwendigen Massnahmen auf seine Kosten ausführen.

- 1 Als Freihaltebereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Aussenräume wie Gärten, Sichtachsen, Freiräume und Übergangsräume in den Landschaftsraum, die für das Ortsbild von besonderer Bedeutung sind. Ausserdem umfasst der Freihaltebereich jene Flächen, die aus überwiegendem Interesse nicht überbaut werden dürfen.
- 2 Im Freihaltebereich dürfen keine oberirdischen Gebäude neu erstellt werden. Parkierungsflächen, unterirdische Bauten (2.4) oder Unterniveaubauten (2.5) sind gestattet.

- 1 In Bereichen mit Nutzungsbeschränkungen (NIS²) werden im Generellen Gestaltungsplan Einschränkungen der zonengemässen Nutzung festgelegt, in welchen gestützt auf die NIS-Verordnung³ keine Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) zulässig sind.

C. Gestaltungsobjekte

- 1 Baulinien gelten wie Grenzabstandsvorschriften. Unterschreitungen gemäss KRG sind zulässig.
- 2 Baulinien für die bauliche Gestaltung werden im Generellen Gestaltungsplan oder in Folgeplänen festgelegt.

4. Genereller Erschliessungsplan

A. Allgemeines

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan der Gemeinde enthält folgende Festlegungen:

a) Erschliessungsanlagen

- Verkehrsanlagen
- Kantonsstrassen
- Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

Art. 39 – 43 BauG
kant. Strassengesetz
Art. 44. BauG

² NIS: Nichtionisierende Strahlung

³ NISV: Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung, SR 814.710

- Sport- und Freizeitanlagen

Art. 45. BauG

b) *Weitere Festlegungen*

- Baulinien (7.3)

Art. 55 KRG

- 2 Verkehrs-, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, die einem spezialrechtlichen Plan- oder Projektgenehmigungsverfahren unterliegen, werden im Generellen Erschliessungsplan als Hinweis erfasst.

B. Erschliessungsanlagen

Verkehrsanlagen

Allgemeines

Art. 39.

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan bestimmt die Sammel- und Erschliessungsstrassen, Privatstrassen, die Anlagen für den Langsamverkehr wie Fuss- und Wanderwege, Radwege und Mountainbikewege, sowie die Land- und Forstwirtschaftswege, soweit die Anlagen für die Erschliessung des Gemeindegebietes notwendig sind. Er legt die für eine hinreichende Erschliessung erforderlichen Ausstattungen wie öffentliche Parkplätze und Bushaltestellen fest. Er bezeichnet Langlaufloipen, Schlittelwege, Winterwanderwege, Schneeschuhwanderrouen, Ski- und Sessellifte.
- 2 Der Generelle Erschliessungsplan kennzeichnet jene projektierten Strassen und Wege, für die das Enteignungsrecht mit der Genehmigung des Plans erteilt wird. Liegen Verkehrsanlagen auf privatem Grundbesitz, sorgt die Baubehörde für einen rechtzeitigen Land- oder Rechtserwerb.
- 3 Wo der Generelle Erschliessungsplan für Verkehrsanlagen der Feinerschliessung lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Sammel- und Erschliessungsstrassen

Art. 40.

- 1 Sammel- und Erschliessungsstrassen sind nach Art und Ausmass dem zu erschliessenden Gebiet anzupassen.
- 2 Die Sammel- und Erschliessungsstrassen samt Ausstattungen sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung von jedermann begangen und befahren werden.

Fuss- und Wanderwege

Art. 41.

- 1 Die Fuss- und Wanderwege sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung von jedermann begangen werden.

- 1 Land- und Forstwirtschaftswege dienen der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung des angeschlossenen Gebietes.
- 2 Die Benutzung der Land- und Forstwirtschaftswege richtet sich nach den Vorschriften der Wald- und Meliorationsgesetzgebung sowie der örtlichen Verkehrsregelung der Gemeinde.

- 1 Die Gemeinde sorgt für ein ausreichendes Angebot an öffentlichen Parkieranlagen für Motorfahrzeuge und für Fahrräder.
- 2 Öffentliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge dürfen in der Regel nur gegen Entgelt benutzt werden. Die Parkplatzgebühren für Motorwagen und Motorräder sind in der Verordnung über das Parkieren auf öffentlichem Grund geregelt.

Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet die bestehenden und geplanten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, die für die hinreichende Erschliessung der Bauzonen notwendig sind. Dazu zählen namentlich Anlagen der Trinkwasserversorgung, der Energieversorgung, der Telekommunikation, der Abfallbewirtschaftung und - nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans - Anlagen der Abwasserbeseitigung.
- 2 Die im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen sind öffentlich. Der Anschluss privater Grundstücke an die öffentlichen Anlagen richtet sich nach dem Wasserreglement und dem Abwasserreglement. Die Entsorgung von Abfällen richtet sich nach dem Abfallbewirtschaftungsgesetz.
- 3 Wo der Generelle Erschliessungsplan für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Sport- und Freizeitanlagen

- 1 Bestehende und geplante Sport- und Freizeitanlagen wie Skilifte, Sesselbahnen, Rodelbahnen, Finnenbahnen, Rutschbahnen sowie die zugehörigen Betriebseinrichtungen wie Wasserbezugsquellen, Wasserleitungen und Zapfstellen für die Beschneigung sind nach Massgabe des Generellen Erschliessungsplans zulässig.

- 2 Im Generellen Erschliessungsplan als konzessionspflichtig bezeichnete Sport- und Freizeitanlagen wie Skilifte und Sesselbahnen bedürfen zur Realisierung einer Konzession von Bund oder Kanton.

5. Folgeplanungen

Folgeplanung

Art. 46.

- 1 In den im Zonenplan unter Hinweis auf Ziel und Zweck bezeichneten Gebieten mit Folgeplanung (Arealplanung, Quartierplanung, Landumlegung) werden Bauvorhaben nur bewilligt, wenn sie den Erlass der Folgeplanung nicht beeinträchtigen und wenn sie den rechtskräftigen und vorgesehenen neuen Vorschriften und Vorgaben nicht entgegenstehen.
- 2 Die im Zonenplan festgelegte Abgrenzung des Planungsgebiets ist für jedermann verbindlich. Die Baubehörde kann jedoch zu Beginn oder im Verlauf der Planung das Verfahren auf weitere Grundstücke ausdehnen, sofern sich dies als notwendig oder zweckmässig erweist.
- 3 Folgeplanungen können von der Baubehörde auch ausserhalb von Gebieten mit Folgeplanpflicht gemäss Zonenplan durchgeführt werden, wenn sich eine Folgeplanung zur Umsetzung der Grundordnung als notwendig oder zweckmässig erweist.

IV. Kommunale Bauvorschriften

1. Bauvoraussetzungen

Baubewilligung

Anzeigepflicht

Art. 47.

- 1 Bauvorhaben (Gebäude und Anlagen einschliesslich Projektänderungen, Zweckänderungen, Erneuerungsarbeiten, Unterhaltsarbeiten, Zweckänderungen von Grundstücken, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung zu erwarten sind), sind vorgängig der Projektierung und Ausführung schriftlich der Baukommission anzuzeigen.
- 2 Die Baukommission registriert das Vorhaben und die Bauherrschaft.

Entscheid über Baubewilligungspflicht und die Art des Verfahrens

Art. 48.

- 1 Die Baukommission entscheidet, ob das angezeigte Vorhaben unter die baubewilligungsfreien Vorhaben gemäss Art. 40 KRVO fällt oder ob eine Baubewilligungspflicht besteht. Sie entscheidet zugunsten der Baubewilligungspflicht, wenn sie dies im öffentlichen Interesse oder zur Wahrung von Rechten Dritter für notwendig oder angemessen hält.

- 2 Bezüglich der baubewilligungspflichtigen Vorhaben entscheidet die Baukommission sodann, ob das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen ist oder ob die Voraussetzungen für das Meldeverfahren gemäss Art. 50 ff KRVO erfüllt sind. Für Vorhaben gemäss Art. 40 KRVO, die nach Absatz 1 einer Bewilligungspflicht unterstellt werden, kommt ausschliesslich das Meldeverfahren gemäss Art. 50 und 51 KRVO zur Anwendung.

Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens

Art. 49.

- 1 Die Baukommission teilt der Bauherrschaft ihren Entscheid gemäss Art. 48 innert 15 Arbeitstagen seit der Anzeige mit.
- 2 Nach Eingang des formellen Baugesuchs führt die Baubehörde das festgelegte Verfahren durch, sorgt bei Bedarf für die Einleitung des BAB-Verfahrens und stellt bei Bauvorhaben, die Zusatzbewilligungen erfordern, die notwendige Koordination mit den zuständigen Behörden sicher.

Baugesuch

Art. 50.

- 1 Das Baugesuch ist auf amtlichem Formular in drei, bei BAB-Gesuchen in vier Ausfertigungen einzureichen. In besonderen Fällen kann die Baubehörde die Einreichung weiterer Ausfertigungen verlangen.
- 2 Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:
 1. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, projizierte Fassadenlinie (3.3), Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;
 2. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude sowie ein bauhistorisches Objektinventar bei schützenswerten und erhaltenswerten Gebäuden und Anlagen;
 3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom und Telefon;
 4. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, alle relevanten Masse gemäss IVHB; projizierte Fassadenlinie (3.3) im Grundriss des 1. Vollgeschosses (6.1); Zweckbestimmung der Räume;
 5. Fassadenfluchten (Ansichten) (3.1) und Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben zu massgeblichen Höhenmassen gemäss IVHB sowie Meereshöheangabe von Referenzpunkten, mit Verlauf des massgebenden und neuen Terrains bis zur Grenze, sowie Strassenhöhen;
 6. detaillierte Berechnung der anzuwendenden Ausnutzungsziffer mit Darstellung der Geschossflächenkomponenten nach SIA 416 und den für die Ausnutzungsziffer massgeblichen Elementen gemäss Figur 8.2, 8.3 oder 8.4 und der Abstellplätze;

7. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen, Bepflanzungen usw.;
 8. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
 9. Angabe der approximativen Baukosten; kubische Berechnung nach SIA-Norm 416;
 10. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
 11. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
 12. Bei Gebäuden und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen die erforderlichen Bewilligungen gemäss kantonalen Vorschriften;
 13. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular; Für historisch wertvolle Gebäude gelten bezüglich Energienachweis besondere Bestimmungen;
 14. Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;
 15. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Gebäuden in der Gefahrenzone;
 16. Detailpläne der Abwasserreinigungsanlagen (Einzelkläranlagen) bzw. der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser sowie Angaben zur Dimensionierung der Anlagen;
 17. bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstands gemäss FAT⁴-Bericht 476 und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;
 18. bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung (NIS) verursachen, eine Standortevaluati-on und –abklärung, welche der Gesuchsteller in Absprache mit der Gemeinde erstellt, Standortdatenblatt und Angaben 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 der kantonalen Fachstelle für Gewässerschutz;
 20. Angaben über Art und Menge der bei Ausführung des Bauvorhabens anfallenden Abfälle und Angaben über deren Entsorgung auf besonderem Formular (Entsorgungserklärung des Amts für Natur und Umwelt);
 21. allfällige vertragliche Vereinbarungen und entsprechende Auszüge über Grundbucheinträge oder Anmerkungen; Grundbuchauszug in besonderen Fällen.
- 3 Die Baubehörde kann auf einzelne Planunterlagen verzichten oder weitere anfordern, sofern dies für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist. Bei besonderen Bauvorhaben kann sie ein Modell verlangen.

⁴ FAT: Forschungsanstalt Tänikon (heute: Forschungsanstalt Agroscope Reckenholz-Tänikon ART)

- 4 Bei Bauvorhaben, die dem Meldeverfahren unterliegen, ist das Baugesuch in vereinfachter Ausführung und lediglich mit den für das Verständnis des Vorhabens notwendigen Unterlagen einzureichen.
- 5 Die Baugesuchsunterlagen sind durch den Grundeigentümer, die Bauherrschaft und den Projektverfassenden zu unterzeichnen. In besonderen Fällen ersetzt ein Nachweis der Verfügungsberechtigung die Unterschrift des Grundeigentümers.
- 6 Bei Umbauten oder Änderung bewilligter Pläne muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau bzw. der Abänderung ersichtlich sein (bestehend: grau; neu: rot; Abbruch: gelb).

Revers

Art. 51.

- 1 Werden Gebäude und Anlagen, welche nicht mit der gesetzlichen Regelung übereinstimmen, ausnahmsweise für eine beschränkte Dauer bewilligt, kann die Bewilligung vom Abschluss einer Vereinbarung abhängig gemacht werden, worin sich die betroffenen Grundeigentümer verpflichten, auf Verlangen der Baubehörde innert angemessener Frist den gesetzlichen Zustand wieder herzustellen (Revers).
- 2 Die Baubehörde lässt Reverse auf Kosten der Bauherrschaft im Grundbuch anmerken.

3. Sicherheit und Gesundheit

Vorkehren bei Bauarbeiten

Art. 52.

- 1 Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen.
- 2 Bauarbeiten sind so zu planen und auszuführen, dass möglichst wenig Immissionen entstehen und die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften eingehalten sind.
- 3 Baustellenabwasser ist je nach Abwasserart und Anfall zu behandeln, bevor es mit Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (Amt für Natur und Umwelt) in die Kanalisation oder in einen Vorfluter eingeleitet oder versickert wird. Die auf Baustellen anfallenden Abfälle sind nach den eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Vorschriften zu entsorgen.

4. Gestaltung

Dächer

Art. 53.

- 1 Dächer sind als gestalterische Einheit mit Bezug zu den gewachsenen Strukturen (Dachformen, Materialien) zu gestalten.
- 2 In der Dorfzone sind nur Giebel- und Walmdächer mit einer Neigung von 30 % bis 70 % zulässig. Flacher geneigte Pultdächer und Flachdächer können für Anbauten und Klein-

bauten sowie für Dachterrassen bis 40 m² gestattet werden. In den übrigen Zonen ist die Dachform frei, wobei die maximale Dachneigung von 70% nicht überschritten werden darf.

- 3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dachfenster und Oberlichter sind gemäss Art. 17 Abs. 1 lit. 8 Baugesetz erlaubt, sofern eine ästhetische Dach- und Gesamtgestaltung sichergestellt ist.
- 4 Die Baubehörde kann bei guter Gestaltung und nachvollziehbarer Begründung oder im Zusammenhang mit der Nutzung von erneuerbaren Energien Ausnahmen von Absatz 2 gestatten, wenn eine positive Beurteilung der Bauberatung vorliegt.

Energieanlagen

Art. 54.

Anlagen zur Nutzung von alternativen Energiequellen sind im Rahmen der technischen Möglichkeiten gut ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Die Baubehörde zieht bei Bedarf externe Fachleute für die technische und gestalterische Beurteilung bei.

Einfriedungen

Art. 55.

- 1 Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.
- 2 Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten. Bestehende Zäune aus solchen Materialien sind umgehend zu entfernen. Nötigenfalls ordnet die Baubehörde die Ersatzvornahme an.

5. Verkehr

Verkehrssicherheit

Art. 56.

- 1 Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benutzer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen auf Kosten der Eigentümerin oder des Eigentümers der Anlage verfügen.
- 2 Auf Dächern entlang von öffentlich nutzbaren Räumen sind Dachkännel und Schneefangvorrichtungen anzubringen. Wird durch abfliessendes Wasser oder Dachlawinen die öffentliche Sicherheit gefährdet, haben Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen. Bleiben sie untätig, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf ihre Kosten ausführen.

Zu- und Ausfahrten

Art. 57.

- 1 Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf verkehrsreiche kommunale Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 5 m Länge und 3 m Breite

aufweisen. Dienen sie zur Unterbringung von Fahrzeugen mit mehr als 5 m Länge, ist der Vorplatz entsprechend zu vergrössern.

- 2 Rampen dürfen eine maximale Neigung von 12% 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 4 m Länge vorhanden sein.
- 3 Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in Kerngebieten oder bei offenen Unterständen, kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten.

Abstellplätze für Motorfahrzeuge

1. Pflichtparkplätze

Art. 58.

- 1 Bei neuen Gebäuden sowie bei Umbauten und Erweiterungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, hat die Bauherrschaft auf eigenem Boden während des ganzen Jahr zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offen zu halten oder die erforderlichen Rechte für die dauernde Benützung von Abstellplätzen auf fremdem Boden nachzuweisen.
- 2 Grundsätzlich sind bereitzustellen bei
 - Wohngebäuden
 - 1 Platz pro Wohnung bis 60 m² Geschossfläche,
 - 2 Plätze pro Wohnung bis 100m² Geschossfläche,
 - 3 Plätze pro Wohnung bis 150m² Geschossfläche,
 - 4 Plätze pro Wohnung mit mehr als 150m² Geschossfläche
- 3 Für weitere Gebäude bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze gemäss den Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS-Normen). Sie berücksichtigt bei der Festlegung der Anzahl Pflichtparkplätze die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und den Anteil des Langsamverkehrs am erzeugten Verkehrsaufkommen. Sie kann in besonderen Fällen die Anzahl Pflichtparkplätze gegen Revers herabsetzen.
- 4 Wertvolle Baumbestände und Gärten sowie für das Ortsbild bedeutsame Räume wie Innenhöfe, Plätze oder Mauern und Einfriedungen dürfen nicht für die Anlage von Abstellplätzen beseitigt oder beansprucht werden.
- 5 Eigentümer bestehender Gebäude und Anlagen werden zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet, sofern es die Verhältnisse erfordern.

2. Ersatzabgabe für Autoabstellplätze

Art. 59.

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

- 2 Die Ersatzabgabe beträgt pro Abstellplatz Fr. 10'000.-. Dieser Betrag entspricht dem Zürcher Baukostenindex am 1.4.2011 von 101.7 Punkten (Basis April 2010). Verändert sich der Index um jeweils 10% der Punkte, erhöht oder ermässigt sich die Ersatzabgabe ebenfalls um 10 %.
- 3 Die Ersatzabgabe wird der Bauherrschaft bei Erteilung der Baubewilligung in Rechnung gestellt und ist vor Baubeginn zu bezahlen. Der Ertrag der Abgaben ist für die Erstellung öffentlicher Parkplätze oder die Förderung des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs zu verwenden.

6. Versorgung und Entsorgung

Werkleitungen Art. 60.

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

Abwässer Art. 61.

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

7. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraums Art. 62.

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

- 4 Bewilligungen für gesteigerter Gemeingebrauch und Sondernutzungen können von der Leistung einer Entschädigung abhängig gemacht werden.

Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

Art. 63.

- 1 Die Gemeinde ist berechtigt, Schilder und Tafeln wie Verkehrssignale, Strassentafeln, Wegmarkierungen, Vermessungszeichen, Angaben über Werkleitungen sowie technische Einrichtungen wie Hydranten, Vorrichtungen für die öffentliche Beleuchtung, Schaltkästen, Messeinrichtungen auf Privatgrundstücken oder an Privatbauten unentgeltlich anzubringen. Berechtigten Wünschen der Grundeigentümer ist Rechnung zu tragen.

V. Erschliessungsordnung

1. Allgemeines

Erschliessungsreglemente

Art. 64.

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

2. Projektierung und Bewilligung

Generelle Projekte und Bauprojekte

Art. 65.

- 1 Die generellen Projekte umfassen die Verkehrsanlagen der Groberschliessung, die Hauptanlagen der Wasserversorgung und der Abwasserentsorgung, die Verkehrsanlagen der Groberschliessung sowie Anlagen der Energieversorgung und der Abfallbewirtschaftung.
- 2 Die Bauprojekte bestimmen Art, Umfang, Lage und bautechnische Gestaltung von Erschliessungsanlagen und weitere Einzelheiten.
- 3 Die Bewilligung der Erschliessungsanlagen erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

Öffentliche Erschliessungsanlagen

1. Ausführung

Art. 66.

- 1 Die gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung werden von der Gemeinde ausgeführt.
- 2 Anlagen der Feinerschliessung werden von der Gemeinde erstellt, wenn diese einer grösseren Anzahl von Grundstücken dienen.
- 3 Lehnt die Baubehörde Anträge Interessierter auf Durchführung der Feinerschliessung ab, ermächtigt sie die Antragstellenden, die Anlagen nach den Plänen der Gemeinde als private Erschliessungsanlagen zu erstellen.

2. Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

Art. 67.

- 1 Die Gemeinde sorgt für einen einwandfreien Betrieb und Unterhalt sowie die rechtzeitige Erneuerung aller gemeindeeigenen Erschliessungsanlagen.
- 2 Verunreinigungen von öffentlichen Verkehrsanlagen sind zu vermeiden. Die Gemeinde sorgt für eine periodische Reinigung der von ihr unterhaltenen Anlagen.
- 3 Werden Verkehrsanlagen durch Private übermässig verschmutzt, sind diese von den Verursachern auf eigene Kosten zu reinigen. Die Baubehörde trifft, sofern notwendig, die erforderlichen Anordnungen.

3. Schneeräumung

Art. 68.

- 1 Die Schneeräumung richtet sich nach dem Schneeräumungskonzept, in welchem die jeweils zu räumenden Gemeindestrassen, Wege und Plätze bezeichnet sind.

- 2 Die Gemeinde ist befugt, bei der Schneeräumung den Schnee unter möglicher Schonung von Bauten und Kulturen auf angrenzenden privaten Grundstücken abzulagern.

Private Erschliessungsanlagen

1. Allgemeines Art. 69.

- 1 Die Ausführung und Finanzierung von privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümer.
- 2 Private Erschliessungsanlagen sind dauernd in gutem und funktionsfähigem Zustand zu halten und rechtzeitig zu erneuern.
- 3 Die Schneeräumung auf Privatstrassen und die Freilegung privater Zugänge ist Sache der Privaten. Bei Vernachlässigung dieser Verpflichtung trifft die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen. Sofern notwendig, ordnet sie die Ersatzvornahme an.

2. Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung Art. 70.

- 1 Die Baubehörde kann die Grundeigentümer eines Quartiers und benachbarter Grundstücke verpflichten, private Gemeinschaftsanlagen zu erstellen und die Anlagen auch Dritten gegen angemessene Entschädigung zur Verfügung zu stellen. Für grössere Gemeinschaftsanlagen sind Quartierplanverfahren durchzuführen.
- 2 Eigentümer privater Verkehrs- oder Versorgungsanlagen können von der Baubehörde verpflichtet werden, Anlagen wie Privatstrassen, Zufahrten, Zugangswege, Wasserleitungen, Kanalisationsleitungen gegen angemessene Entschädigung auch Dritten zur Verfügung zu stellen, soweit die Mitbenutzung im öffentlichen Interesse liegt.
- 3 Die Kostenanteile an Gemeinschaftsanlagen sowie die Entschädigungen für die Mitbenutzung privater Anlagen werden von der Baubehörde nach dem Vorteilsprinzip festgesetzt.

3. Übernahme durch die Gemeinde Art. 71.

- 1 Die Gemeinde kann den Unterhalt und die Reinigung von privaten Verkehrs-, Versorgungs- oder Entsorgungsanlagen sowie den Winterdienst auf Privatstrassen gegen Verrechnung der Selbstkosten übernehmen, wenn
 - a) es die Mehrheit der beteiligten Grundeigentümer beantragt, oder
 - b) die Grundeigentümer ihrer Unterhaltspflicht nicht in genügender Weise nachkommen.

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

- 2 Die Baubehörde hat auf Antrag private Erschliessungsanlagen, die dem Gemeingebrauch dienen und den technischen Anforderungen genügen, zu übernehmen, sofern die Anlagen

unentgeltlich und in gutem Zustand abgetreten werden. Vorbehalten bleibt die Übernahme privater Erschliessungsanlagen auf dem Enteignungsweg.

Sanierung

1. Sanierungsplanungen Art. 72.

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

VI Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Vollzug Art. 73.

- 1 Die Baubehörde vollzieht die ihr nach diesem Gesetz, den darauf beruhenden Erlassen und der übergeordneten Gesetzgebung überbundenen Aufgaben. Sie sorgt für eine rechtzeitige und sachgerechte Erfüllung aller gesetzlichen Obliegenheiten.

Baubewilligungsgebühren Art. 74.

- 1 Die Gemeinde erhebt für ihren Aufwand im Zusammenhang mit einem Baubewilligungsverfahren eine Gebühr von Fr. 100.- bis Fr. 750.-, bei speziellen Bauvorhaben beträgt die Gebühr 1 Promille der Bausumme.
- 2 Weitere Verrichtungen bemessen sich nach Aufwand.
- 3 Auslagen für Leistungen Dritter wie Fachgutachten, Beratungen sowie Grundbuchkosten sind der Gemeinde zusätzlich zu vergüten.
- 4 Einzelheiten über die Bemessung und Erhebung regelt der Gemeindevorstand in einem Gebührenreglement.

Rechtsmittel Art. 75.

- 1 Verfügungen und Anordnungen der Bau- und Planungskommission, des Bauamts oder einzelner Gemeindefunktionäre bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes oder der

darauf beruhenden Erlasse können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Einsprache bei der Baubehörde angefochten werden.

Inkrafttreten

Art. 76.

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

a.T.	alte Teilung (basierend auf 360°)
aGF	anrechenbare Geschossfläche
aGSF	anrechenbare Grundstücksfläche
Art.	Artikel
AZ	Ausnutzungsziffer
BauG	Baugesetz
BVR	Bündner Vereinigung für Raumentwicklung
ES	Lärmempfindlichkeitsstufe
etc.	et cetera
GF	Geschossfläche
GSF	Grundstücksfläche
HNZ HNF	Hauptnutzfläche
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
KF	Konstruktionsfläche
KRG	Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden
KRVO	Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden
m	Meter
MBauG	Musterbaugesetz der BVR für Bündner Gemeinden mit beispielhaften Regelungsmöglichkeiten für Planinhalte (Grundordnung) und zum Bau- und Planungswesen (MBauG 07), Fassung Nr. 6 vom 13. Dezember 2006
NIS	Nichtionisierende Strahlung
NISV	Verordnung vom 23. Dezember 1999 über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung
Nr.	Nummer
OMEN	Orte mit empfindlicher Nutzung
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung, Raumplanungsgesetz
RPV	Raumplanungsverordnung des Bundes
SIA	Schweizer Ingenieur- und Architektenverein
VF	Verkehrsfläche