

KANTON GRAUBÜNDEN

GEMEINDE MATHON

REVISION ORTSPLANUNG 1986/90

BAUGESETZ

siehe auch:

Kantonales Raumplanungsgesetz (KRG) Art. 85 - 96

Kantonale Raumplanungsverordnung (KRVO) Art. 40 - 61

INHALTSVERZEICHNIS

I. ALLGEMEINES

- Art. 1 Geltungsbereich
- Art. 2 Zweck
- Art. 3 Baubehörde
- Art. 4 Bauberatung
- Art. 5 Ausnahmen
- Art. 6 Baureife
- Art. 7 Besitzstandsgarantie (Hofstattrecht)
- Art. 8 Planungszone (Bausperre)

II. PLANUNG

- Art. 9 Planungsmittel

a) Richtpläne

- Art. 10 Begriff und Zuständigkeit

b) Pläne der Grundordnung

- Art. 11 Zonenplan
- Art. 12 Genereller Erschliessungsplan
- Art. 13 Verfahren

c) Bau-, Niveau-, Gestaltungs- und Baubegrenzungslinien

- Art. 14 Baulinien
- Art. 15 Bestehende Gebäude
- Art. 16 Niveaulinien
- Art. 17 Gestaltungs- und Baubegrenzungslinien
- Art. 18 Verfahren

III. ALLGEMEINE ZONENVORSCHRIFTEN

a) Allgemeines

- Art. 19 Bauzone, Etappierung
- Art. 20 Zonenschema

b) Zonen der Grundnutzung

- Art. 21 Dorfkernzone
- Art. 22 Wohnzone
- Art. 23 Wohn-Gewerbezone
- Art. 24 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Art. 25 Landwirtschaftszone
- Art. 26 Forstwirtschaftszone
- Art. 27 Übriges Gemeindegebiet

c) Zonen der überlagerten Nutzung

- Art. 28 Deponiezone
- Art. 29 Gefahrenzonen
- Art. 30 Gewässerschutzzone
- Art. 31 Landschaftsschutzzone
- Art. 32 Ruhezone
- Art. 33 Archäologiezone

d) Gestaltungselemente

- Art. 34 Stallbaustandorte
- Art. 35 Kulturobjekte

IV. BESONDERE BAUVORSCHRIFTEN

- Art. 36 Ausnützungsziffer
- Art. 37 Gebäude- und Firsthöhe
- Art. 38 Grenz- und Gebäudeabstände bei Hauptbauten
- Art. 39 Grenz- und Gebäudeabstände bei An- und Nebenbauten
- Art. 40 Verteilung der Grenzabstände
- Art. 41 Grenzbaurecht
- Art. 42 Abstand von Wald und Gewässern
- Art. 43 Gebäudelängen

V. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

- Art. 44 Allgemeines
- Art. 45 Dorfkernzone
- Art. 46 Wohnzone
- Art. 47 Wohn-Gewerbezone
- Art. 48 Erhaltenswerte Stallbaustandorte
- Art. 49 Antennen, Sonnenkollektoren
- Art. 50 Reklamen
- Art. 51 Einfriedungen und Pflanzen
- Art. 52 Bäume und Hecken

VI. ÖFFENTLICHE SICHERHEIT UND GESUNDHEIT

- Art. 53 Emmissionen
- Art. 54 Lager- und Abfallplätze
- Art. 55 Ausführung der Bauten
- Art. 56 Energiesparmassnahmen
- Art. 57 Unterhalt der Bauten
- Art. 58 Bauarbeiten

VII. ÖFFENTLICHER UND PRIVATER GRUND

- Art. 59 Benützung des öffentlichen Grundes
- Art. 60 Benützung des öffentlichen Luftraumes
- Art. 61 Vorübergehende Benützung
- Art. 62 Dachwasser und Schneeräumung
- Art. 63 Benützung des Privatbodens

VIII. VERKEHRSANLAGEN UND WERKLEITUNGEN

- Art. 64 Verkehrssicherheit
- Art. 65 Parkplätze

IX. QUARTIERPLANUNG

- Art. 66 Begriff und Zweck

a) Quartiergestaltung

- Art. 67 Begriff
- Art. 68 Anwendbare Bauvorschriften

b) Quartiererschliessung

- Art. 69 Begriff

c) Baulandumlegung

- Art. 70 Voraussetzungen
- Art. 71 Abzüge für den Gemeinbedarf
- Art. 72 Neuzuteilung, Wertausgleich
- Art. 73 Handänderungen

d) Nutzungsverlegung

- Art. 74 Begriff und Zweck

e) Verfahren

- Art. 75 Einleitung
- Art. 76 Erstellen des Quartierplanes
- Art. 77 Private Vereinbarungen
- Art. 78 Verfahrenskosten
- Art. 79 Auflage
- Art. 80 Genehmigung
- Art. 81 Anmerkung im Grundbuch

X. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

- Art. 82 Bewilligungspflicht
- Art. 83 Baugesuch
- Art. 84 Baugespann

Art.	85	Vereinfachtes Verfahren
Art.	86	Auflagen und Einsprachen
Art.	87	Baubescheid
Art.	88	Geltungsdauer
Art.	89	Vorentscheid
Art.	90	Baukontrolle und Bauabnahme
Art.	91	Gebühren

XI. VOLLZUG UND RECHTSMITTEL

Art.	92	Verantwortlichkeit
Art.	93	Strafbestimmungen
Art.	94	Wiederherstellung
Art.	95	Rechtsmittel

XII. ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art.	96	Inkrafttreten
------	----	---------------

I. ALLGEMEINES

Art. 1 Geltungsbereich

Das Baugesetz (BG) gilt für das ganze Gemeindegebiet.

Es findet Anwendung auf sämtliche der Baubewilligungspflicht unterstellten Bauten und Anlagen sowie baulichen Massnahmen.

Art. 2 Zweck

Die Bauvorschriften dienen dazu:

- den Boden haushälterisch zu nutzen;
- die geordnete, bauliche und wirtschaftliche Entwicklung in der Gemeinde zu gewährleisten;
- das Baugebiet zweckmässig zu erschliessen;
- die Interessen der Land- und Forstwirtschaft zu wahren;
- das Orts- und Landschaftsbild sowie schützenswerte Lebensräume zu erhalten und
- das Wohl, die Sicherheit und Gesundheit aller Einwohner zu wahren.

Art. 3 Baubehörde

Baubehörde ist der Gemeindevorstand. Ihm obliegt der Vollzug dieses Gesetzes sowie die Anwendung eidgenössischer und kantonaler Vorschriften, soweit die Gemeinde hierfür zuständig ist. Bei Bedarf kann die Baubehörde fachkundige Berater beiziehen.

Die Stimmberechtigten wählen für jeweils zwei Jahre eine Baukommission, bestehend aus drei Mitgliedern. Der Baufachchef gehört der Kommission von Amtes wegen an.

Die Baukommission stellt der Baubehörde in allen Angelegenheiten Antrag, die aufgrund dieses Gesetzes zu entscheiden sind. Will die Baubehörde anders als die Baukommission entscheiden, so hat sie die Baukommission vorher anzuhören. Ausserdem führt sie die erforderlichen Baukontrollen durch. Bei schwierigen Bauvorhaben und schwierigen Baukontrollen kann sie im Einvernehmen mit dem Gemeindevorstand geeignete Fachleute zu Rate ziehen.

Art. 4 Bauberatung

Der Gemeindevorstand bezeichnet eine ausgewiesene Fachperson als Bauberater. Diese darf nicht in Mathon wohnhaft sein und hier während der Amtsdauer keine Projektierungs- und Bauaufträge ausführen.

Die Baubehörde kann den Bauberater beiziehen für die Information und Beratung von Bauherrschaften und Architekten in bezug auf die Gestaltung von Neu- und Umbauten, insbesondere in der Dorfkernzone. Er hat jedoch kein Entscheidungsrecht. Die Kosten der Beratung trägt die Bauherrschaft.

Art. 5 Ausnahmen

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

Ein Anspruch auf Gewährung von Ausnahmen besteht nicht.

Die Bewilligung kann an Bedingungen geknüpft und davon abhängig gemacht werden, dass sich der Grundeigentümer bzw. die Bauherrschaft verpflichtet, auf Verlangen der Baubehörde unverzüglich den gesetzlichen Zustand wieder herzustellen (Revers). Diese Verpflichtung wird auf Kosten der Bauherrschaft im Grundbuch angemerkt.

Art. 6 Baureife

Baubewilligungen für Bauten und Anlagen dürfen nur auf baureifen Grundstücken erteilt werden.

Als baureif gilt ein Grundstück, wenn:

- die Versorgung mit Wasser und Energie gewährleistet ist;
- das Abwasser nach den gesetzlichen Vorschriften beseitigt wird;
- eine ausreichende und den Verhältnissen angepasste Zufahrt sichergestellt wird;
- die allfällig erforderlichen Zufahrten zu Kantons- oder Gemeindestrassen bewilligt sind;
- seine Form und Grösse eine zonengemässe Ueberbauung gestattet und
- eine im Gebiet notwendige Baulandumlegung nicht erschwert wird.

Art. 7 Besitzstandsgarantie (Hofstattrecht)

Bestehende Bauten, die mit den neuen Vorschriften in Widerspruch stehen, dürfen weiterhin wie bisher genutzt und unterhalten werden.

Wird eine Baute abgerissen oder zerstört, so darf sie innert drei Jahren im bisherigen Umfang und mit der gleichen Zweckbestimmung wiederaufgebaut werden. Wer sich auf diese Bestimmung beruft, ist für das Ausmass der alten Bauten beweispflichtig. Zweckänderungen sind nur in der Dorfkernzone zulässig. Die Bauten müssen den Anforderungen der Hygiene, der Verkehrssicherheit, der Beschaffung von Parkplätzen und der übrigen Zonenbestimmungen entsprechen.

In der Gefahrenzone mit hoher Gefahr sowie der Landschaftsschutzzone gilt die Besitzstandsgarantie nicht.

Die Baubehörde kann kleinere Abweichungen bezüglich Situation und Kubus gestatten, wenn dadurch eine bessere architektonische Gestaltung erreicht wird.

Quartier- und Baulinienpläne sowie die eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen über Bauten ausserhalb der Bauzonen bleiben vorbehalten.

Art. 8 Planungszone (Bausperre)

Die Baubehörde kann eine generelle oder auf Teilgebiete beschränkte Planungszone erlassen bei:

- a) Revision des Baugesetzes, Zonenplanes mit Gestaltungselementen und des generellen Erschliessungsplanes;
- b) Erlass oder Änderung von Quartierplänen;
- c) Erlass oder Änderung von Bau-, Niveau-, Gestaltungs- und Baubegrenzungslinien.

Die Planungszone ist im Kantons-Amtsblatt und auf ortsübliche Weise bekanntzugeben.

In der Planungszone dürfen keine Neubauten oder baulichen Veränderungen bewilligt werden, die den vorgesehenen neuen Vorschriften widersprechen oder die Ausführung der Pläne beeinträchtigen können.

Die Planungszone kann für längstens ein Jahr angeordnet und mit Zustimmung des zuständigen Departementes verlängert werden.

II. PLANUNG

Art. 9 Planungsmittel

Zur Ergänzung des Baugesetzes dienen folgende Planungsmittel:

- a) Von der Gemeindeversammlung beschlossen:
 - Richtpläne
 - Zonenplan mit Gestaltungselementen 1:2000
 - Zonenplan 1:10000
 - Genereller Erschliessungsplan 1:2000
- b) Vom Gemeindevorstand erlassen
 - Quartierpläne
 - Bau-, Niveau-, Gestaltungs- und Baubegrenzungslinien

a) Richtpläne

Art. 10 Begriff und Zuständigkeit

In den Richtplänen werden die Grundzüge festgelegt, nach denen das Gemeindegebiet im Hinblick auf die künftige Entwicklung genutzt, erschlossen und besiedelt werden soll. Sie sind für die Behörden, nicht aber für die Grundeigentümer verbindlich.

b) Pläne der Grundordnung

Art. 11 Zonenpläne

In den Zonenplänen 1:2000 und 1:10000 wird das Gemeindegebiet wie folgt eingeteilt:

1. Grundnutzung

- Dorfkernzone
- Wohnzone
- Wohn-Gewerbezone
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Landwirtschaftszone
- Forstwirtschaftszone (Weidwald)
- Übriges Gemeindegebiet

2. Überlagerte Nutzung

- Gefahrenzonen mit hoher und geringer Gefahr
- Gewässerschutzzone
- Landschaftsschutzzone
- Ruhezone
- Deponiezone
- Archäologiezone

Die Vorschriften der überlagerten Nutzungen gelten neben jenen der Grundnutzung.

Art. 12 Genereller Erschliessungsplan

Der generelle Erschliessungsplan legt die Erschliessung, Versorgung und Entsorgung fest. Er dient als Grundlage für die generellen Projekte und für die Bemessung der Erschliessungsbeiträge.

Für die Ausführung der Erschliessungsanlagen werden Erschliessungsetappen festgelegt.

Art. 13 Verfahren

Der Erlass und die Abänderung des Baugesetzes sowie der Pläne der Grundordnung unterliegen der Abstimmung in der Gemeindeversammlung und treten mit der Genehmigung der Regierung in Kraft.

Sie sind vor der Abstimmung während 30 Tagen öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist in ortsüblicher Weise bekanntzugeben. Während der Auflagefrist können Interessierte Wünsche und Anträge an den Gemeindevorstand einreichen. Dieser entscheidet über die Eingaben und gibt den Antragstellern seinen Entscheid vor der Abstimmung schriftlich bekannt.

Wer durch Bauvorschriften und Pläne der Grundordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Aenderung zu haben glaubt, kann innert zwanzig Tagen seit der öffentlichen Bekanntgabe des Erlasses bei der Regierung Beschwerde erheben.

c) Bau-, Niveau-, Gestaltungs- und Baubegrenzungslinien

Art. 14 Baulinien

Für öffentliche und private Strassen, Wege und Plätze sowie längs Waldrändern und Gewässern können Baulinien erlassen werden. Der vor der Baulinie liegende Teil des Grundstückes darf nicht überbaut werden. Einzelne Vorsprünge wie Vordächer oder Balkone dürfen höchstens 1.50 m über die Baulinie hinausragen.

Unterirdische Bauten und Bauteile aller Art werden im Bauliniengebiet nur gegen Revers bewilligt.

Art. 15 Bestehende Gebäude

Wird ein bestehendes, von der Baulinie angeschnittenes Gebäude ganz abgebrochen oder zerstört, so muss der Neubau auf die Baulinie zurückversetzt werden.

Werden an Bauten, die über die Baulinie hinausragen, über den normalen Unterhalt hinausgehende Veränderungen durchgeführt, so ist der dadurch entstandene Mehrwert im Grundbuch anzumerken. Er wird im Enteignungsfalle nicht vergütet.

Art. 16 Niveaulinien

Die Niveaulinien dienen dazu, die Grundeigentümer über die Höhenlage projektieter Strassen zu orientieren. Einfahrten, Eingänge usw. sind an die Niveaulinie anzupassen.

Art. 17 Gestaltungs- und Baubegrenzungslinien

Zur Erhaltung des Dorfbildes oder einzelner Strassenzüge können Gestaltungslinien gezogen werden. Sie bestimmen zwingend die genaue Lage und eventuell auch die Höhe von Gebäuden oder Gebäudeteilen.

Die Baubegrenzungslinien bestimmen in Abänderung der Grenzabstände den überbaubaren Bereich des Grundstückes.

Im weiteren haben sie dieselbe Bedeutung wie Baulinien.

Art. 18 Verfahren

Bau-, Niveau-, Gestaltungs- und Baubegrenzungslinien werden durch den Gemeindevorstand erlassen.

Die Pläne sind während 20 Tagen öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist auf ortsübliche Weise zu publizieren und nicht in der Gemeinde wohnhaften Eigentümern schriftlich bekanntzugeben.

Einsprachen sind innert der Auflagefrist schriftlich und begründet an den Gemeindevorstand zu richten.

III. ALLGEMEINE ZONENVORSCHRIFTEN

a) Allgemeines

Art. 19 Bauzone, Etappierung

Die Bauzone der Gemeinde ist im Zonenplan als erste Nutzungsetappe ausgeschieden und im Generellen Erschliessungsplan als erste bzw. zweite Erschliessungsetappe.

In der ersten Erschliessungsetappe ist die Grunderschliessung mit Strassen, Wasser- und Energieversorgung sowie Abwasserbeseitigung vorhanden oder geplant. Die Gemeinde sorgt nach Massgabe der genehmigten Kredite für deren Ausbau.

In der zweiten Erschliessungsetappe erstellt die Gemeinde bei Bedarf, auf Kosten der Grundeigentümer, die Erschliessungswerke. Baubewilligungen werden nur erteilt, wenn die Erschliessung nach den Plänen der Gemeinde auf Kosten der Bauherrschaft sichergestellt ist.

Art. 20 Zonenschema

In den einzelnen Zonen gelten folgende Bauvorschriften:

Kriterien Zonenart	AZ	minimaler Grenzabstand		Max. Gebäude- länge (m)	Max. Gebäude- höhe (m)	Max. Flurst- höhe (m)	Empfind- lichkeits- stufe (Art. 43 LSV)
		klein (m)	gross (m)				
Dorfkernzone	--	2.5	4.0	20.0 ¹	8.0	11.0	III
Wohnzone ²⁾	0.4	3.0	7.0	20.0	7.0	10.0	II
Wohn- Gewerbezone	0.5	4.0	7.0	25.0	9.0	12.0	III
ZöBA	--	Art. 24	Art. 24	--	--	--	II

Legende: 1) siehe Art. 34 Baugesetz
2) siehe auch Art. 66 Baugesetz

b) Zonen der Grundnutzung

Art. 21 Dorfkernezone

In der Dorfkernezone ist der Charakter der bestehenden Siedlungsart zu erhalten. Funktionell, hygienisch und ästhetisch unbefriedigende Bauten oder Bauteile sind nach Möglichkeit zu sanieren. Dabei ist anzustreben, die Dorfkernezone baulich und funktionell zu einem attraktiven Ort auszubauen.

Zulässig sind neben Wohnbauten auch Bauten für Geschäfte, die Landwirtschaft und das Gastgewerbe sowie mässig störendes Kleingewerbe.

Sämtliche Neu-, An- und Umbauten haben sich in Stellung, Höhe, Volumen, Proportionen, Dachform und -neigung, Material, Farbe und Gestaltung in die überlieferte Bauweise einzuordnen. Sie sind aufgrund der bestehenden Siedlung zu beurteilen.

Art. 22 Wohnzone

Die Wohnzone ist vorwiegend für Wohnbauten bestimmt. Kleine nicht störende Betriebe sind zulässig, sofern sie nach aussen nicht anders in Erscheinung treten als Wohnbauten und keinen zusätzlichen Erschliessungsaufwand erfordern.

Art. 23 Wohn- Gewerbezone

In der Wohn- Gewerbezone sind neben Wohnbauten auch Bauten für das Gastgewerbe und den Tourismus sowie mässig störende Gewerbebetriebe zulässig.

Art. 24 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Diese Zone ist für Bauten und Anlagen der öffentlichen Hand oder von Trägerschaften bestimmt, die öffentliche Aufgaben erfüllen.

Gegenüber der Dorfkernezone gelten sinngemäss deren Grenzabstände. Im Rahmen der Zweckbestimmung des Gebäudes ist eine Anpassung an die übrigen Zonenvorschriften anzustreben.

Gegenüber der Landwirtschaftszone und dem übrigen Gemeindegebiet ist ein Grenzabstand von 2,5 m einzuhalten.

Art. 25 Landwirtschaftszone

Die Landwirtschaftszone umfasst das für die landwirtschaftliche Nutzung geeignete und zu erhaltende Land.

Darin sind nur Bauten zulässig, die der landwirtschaftlichen Nutzung, den Wohnbedürfnissen der bäuerlichen Bevölkerung und ihrer Hilfskräfte sowie der Sicherung der bäuerlichen Existenz dienen.

Art. 26 Forstwirtschaftszone

Die Forstwirtschaftszone umfasst Wald und Weidwald im Sinne der Forstgesetzgebung.

Darin dürfen nur Bauten erstellt werden, welche der Nutzung des Waldes oder des Weidwaldes dienen. Im weiteren gelten die eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen.

Innerhalb des Weidwaldes klärt das Kreisforstamt fallweise ab, ob für ein Bauvorhaben eine Rodungsbewilligung erforderlich ist oder nicht.

Art. 27 Übriges Gemeindegebiet

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

Bauten und Anlagen, die einen künftigen Zonenzweck beeinträchtigen, sind unzulässig.

c) Zonen der überlagerten Nutzung

Art 28 Deponiezone

Die Deponiezone bezeichnet jene Flächen, auf denen Abbruch- und Aushubmaterial deponiert werden darf.

Vorbehalten bleiben ferner die umweltschutz-, gewässerschutz- und forstpolizeilichen Bestimmungen von Bund und Kanton.

Art. 29 Gefahrenzone mit hoher und geringer Gefahr

Die Gefahrenzonen bezeichnen die durch Lawinen, Wildbäche und Rutschungen gefährdeten Gebiete.

In der Zone hoher Gefahr dürfen keine Bauten erstellt oder wieder aufgebaut werden, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen oder sich hiezu eignen oder regelmässig besuchte Arbeitsstätten enthalten.

In der Zone geringer Gefahr verfügt die Baubehörde bei der Erteilung von Baubewilligungen die erforderlichen Sicherheitsmassnahmen, wobei sie sich an die Richtlinien der kantonalen Gebäudeversicherungsanstalt zu halten hat.

Art. 30 Gewässerschutzzone

Die Gewässerschutzzone umfasst die Quellgebiete mit Umgebung.

Der Gemeindevorstand kann für diese Gebiete Nutzungsbeschränkungen erlassen. Die Vorschriften der eidgenössischen und kantonalen Gewässerschutzgesetzgebung bleiben vorbehalten.

Art. 31 Landschaftsschutzzone

Die Landschaftsschutzzone umfasst jene Flächen, welche zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, zur Freihaltung von Aussichtslagen, Gewässerufern und Waldrändern und zur Erhaltung von Freiflächen mit einem dauernden Bauverbot belegt sind. Darin eingeschlossen sind auch Freileitungen.

Bestehende Bauten dürfen nicht erweitert werden.

Art. 32 Ruhezone

In der Ruhezone sind touristische Beförderungsanlagen und der motorisierte Verkehr untersagt. Ausnahmen für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung, für unerlässliche Zufahrten und für Hilfeleistungen sind gestattet.

Der Gemeindevorstand kann weitergehende Vorschriften, z.B. zum Schutze des Wildes und der Natur erlassen.

Art. 33 Archäologiezone

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

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.

d) Gestaltungselemente

Art. 34 Erhaltenswerte Stallbaustandorte

Die im Zonenplan ausgeschiedenen, erhaltenswerten Stallbaustandorte stehen vorab den landwirtschaftlichen Bauten zur Verfügung. Eine andere Nutzung, entsprechend den Zonenvorschriften, ist möglich.

Die Gebäudelänge von Stallbauten kann bis auf max. 25 m erweitert werden.

Art. 35 Geschützte Kulturobjekte

Die im Zonenplan bezeichneten Kulturobjekte dürfen nicht zerstört werden.

Die Baubehörde trifft die notwendigen Massnahmen zur Erhaltung und Pflege der geschützten Objekte.

IV. BESONDERE BAUVORSCHRIFTEN

Art. 36 Ausnützungsziffer

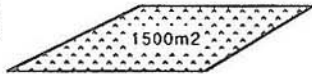
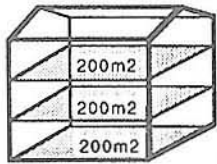
Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der Summe der anrechenbaren Brutto-Geschossflächen der Gebäude und der anrechenbaren Grundstückfläche.

$$\text{Ausnützungsziffer } AZ = \frac{\text{anrechenbare Brutto-Geschossfläche}}{\text{anrechenbare Grundstückfläche}}$$

anrechenbare
Brutto-Geschossfläche

anrechenbare
Grundstückfläche

Ausnützungsziffer



$$600\text{m}^2 : 1500\text{m}^2 = 0.4$$

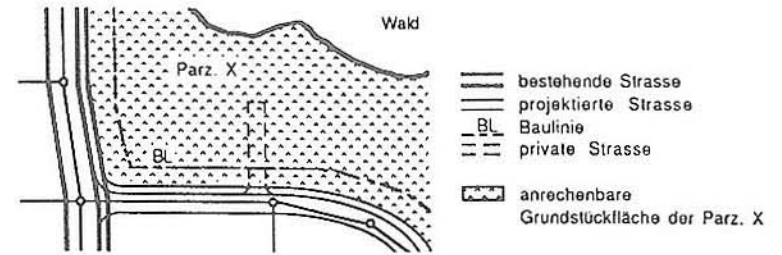
Als anrechenbare Geschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen im Aussenmass in Haupt-, An- und Nebenbauten. Uebersteigt die Höhe der Geschosse bei Gewerbebauten, Hallen u.ä. 5.0 m, so wird pro 3 m Gebäudehöhe sowie für Bruchteile über 2.0 m ein Geschoss berechnet.

Nicht angerechnet werden alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen, insbesondere:

- a) Zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich- und Trockenräume sowie Waschküchen, Heiz-, Kohlen- und Tankräume
- b) Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage
- c) Nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge usw.
- d) Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen
- e) Offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen
- f) Offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen

Verglaste Balkone und Wintergärten bis 12 m² Grundfläche werden nur zu 50 Prozent angerechnet. Allfällige Mehrflächen, die 12 m² übersteigen, sind voll anzurechnen. Dabei sind sie energetisch sinnvoll anzuordnen, d.h. sie dürfen nicht künstlich beheizt werden und baulich muss eine klare Trennung vorliegen.

Als Grundstückfläche wird das in der Bauzone liegende und von der Baueingabe erfasste sowie baulich noch nicht ausgenützte Land angerechnet. Wald, im öffentlichen Eigentum stehende und private Jedermann zugängliche Strassenflächen sowie für solche Anlagen reservierte Grundstücksteile, sofern sie durch Baulinien gesichert sind, werden abgezogen.



Grundstücke, die an die Bauparzelle unmittelbar angrenzen oder lediglich durch Strassen oder Bäche von ihr getrennt sind, können mit Zustimmung des Eigentümers für die Berechnung der Ausnützungsziffer miteinbezogen werden, müssen jedoch zur gleichen Bauzone gehören.

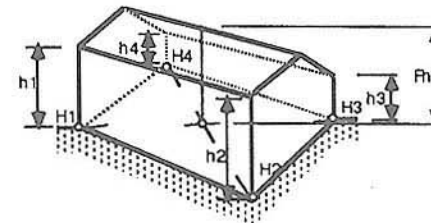
Wird von einem überbauten Grundstück ein Teil abgetrennt, so darf die neue Parzelle nur soweit überbaut werden, dass die Ausnützung über das Ganze gemessen eingehalten ist.

Die Beanspruchung einer Parzelle zur Berechnung der Ausnützungsziffer muss im Grundbuch angemerkt werden.

Art. 37 Gebäude- und Firsthöhe

Als Gebäudehöhe gilt das Mittel der Höhe aller Hauptgebäudeecken, gemessen vom gewachsenen Boden bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut. Die Gebäudehöhe ist sowohl vom gewachsenen als auch vom umgestalteten Terrain einzuhalten.

Zur Ermittlung der Firsthöhe wird die Höhe ab Niveaupunkt bis Oberkante First gemessen. Als Niveaupunkt gilt das Mittel aller Hauptgebäudeecken, gemessen vom gewachsenen als auch vom umgestalteten Terrain.



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

$$\text{Firsthöhe} = Fh$$

$$\text{Niveaupunkt } N = \frac{H1 + H2 + H3 + H4}{4}$$

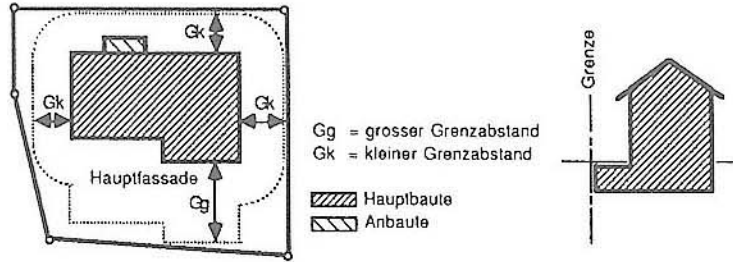
Bei gegliederten Bauten wird die Gebäude- und Firsthöhe für jeden Baukörper einzeln ermittelt. Als Gliederung gilt nur ein Vor- oder Rücksprung von mindestens 3 m, der vom Terrain bis zum Dach reicht.

Bei Bauten am Hang darf die talseitige Fassade maximal 4 m höher sein als die Bergseite.

Art. 38 Grenz- und Gebäudeabstände bei Hauptbauten

Als Grenzabstand gilt die kürzeste waagrecht gemessene Entfernung zwischen der Fassade und der Grundstücksgrenze.

Der grosse Grenzabstand ist von der Hauptfassade, die kleinen Grenzabstände sind von den übrigen Fassaden einzuhalten. Als Hauptfassade gilt in der Regel die nach Süden oder Westen gerichtete Gebäudeseite mit den Hauptwohnräumen. Auskragende Gebäudeteile wie Hauseingänge, offene Balkone, Vordächer usw. dürfen bis 1.50 m in den Grenzabstand hineinragen



Zwischen mehreren Bauten auf dem gleichen Grundstück ist die Summe der Grenzabstände als Gebäudeabstand einzuhalten.

Unterirdische Bauten, die gegen aussen nicht in Erscheinung treten, können an die Grenze gestellt werden, vorbehaltlich nachbarrechtlicher Vereinbarung.

Art. 39 Grenz- und Gebäudeabstände bei An- und Nebenbauten

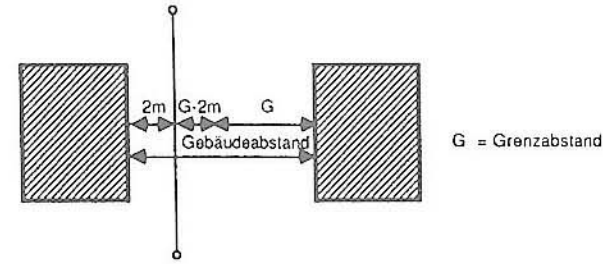
Für An- und Nebenbauten von höchstens 30 m² Gebäudegrundfläche, 7 m Gebäudelänge, 3 m Gebäude- und 4 m Firsthöhe, die nicht zu gewerblichen oder Wohnzwecken dienen, beträgt der Grenzabstand 2.50 m. Mit Zustimmung des Nachbarn dürfen sie an die Grenze gestellt werden.

Gegenüber anderen Bauten auf dem gleichen Grundstück ist ein minimaler Gebäudeabstand von 1 m einzuhalten.

Art. 40 Verteilung der Grenzabstände

Die Grenzabstände auf zwei nebeneinander liegenden Grundstücken können im Einvernehmen der Eigentümer ungleich verteilt werden, wenn die Einhaltung des Gebäudeabstandes gewährleistet ist. Die Vereinbarung ist vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken.

Gegenüber Parzellen mit altrechtlichen Bauten ist nur der Grenzabstand einzuhalten.



Art. 41 Grenzbaurecht

Das Zusammenbauen von Gebäuden über die Grenze hinaus bis zur maximalen Gebäudelänge ist gestattet, sofern:

- An eine bestehende Brandmauer angebaut oder die für den Grenzbau vorgesehenen Gebäude gleichzeitig erstellt werden.
- Bei einseitigem Grenzbau die schriftliche Zustimmung des Nachbarn vorliegt und dieser sich verpflichtet, bei einer Überbauung seines Grundstückes an die Brandmauer anzubauen. Beides ist vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken. Die Brandmauer darf nicht verunstaltend wirken oder nur als Übergangsstadium sichtbar sein. Andernfalls ist sie als ordentliche Fassade auszubilden.
- Die feuerpolizeilichen Bedingungen erfüllt werden.

Art. 42 Abstand von Wald und Gewässern

Gegenüber Wald ist ein Abstand von 10 m ab Waldgrenze einzuhalten. Wald und Waldgrenze werden nach den Richtlinien des kantonalen Forstinspektorates durch das Kreisforstamt ermittelt.

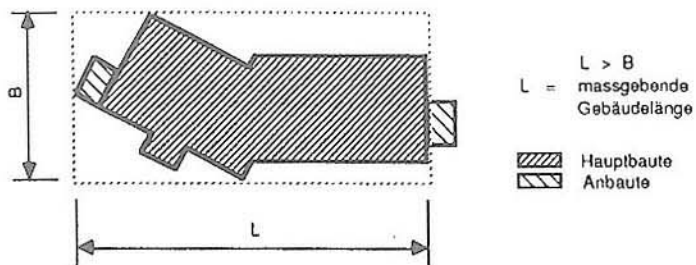
Gegenüber öffentlichen Gewässern ist ein Abstand von 8 m einzuhalten.

Die Abänderung dieser Masse durch Baulinien bleibt vorbehalten.

Art. 43 Gebäudelängen

Als Gebäudelänge gilt die längste waagrechte Fassadenabmessung. Bei unregelmässigen Grundrissen wird sie als grösste Ausdehnung des kleinsten das Gebäude begrenzenden Rechtecks gemessen.

Anbauten gemäss Art. 37 werden mitberechnet, sofern sie nicht mindestens 1 m zurückversetzt sind.



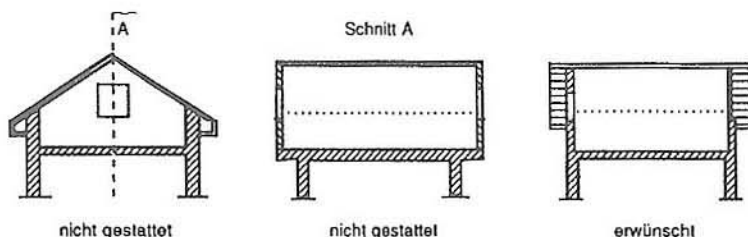
V. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 44 Allgemeines

Alle Bauten und Anlagen haben sich der Umgebung und dem Charakter der Landschaft organisch einzufügen. Terrassenhäuser sind nicht zulässig.

Veränderungen am bestehenden Terrain, von Mauern, Gruben usw. sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Dabei ist der Charakter des natürlichen Terrains zu erhalten. Die Bepflanzung ist dem Charakter der umgebenden Landschaft anzupassen.

Die Dächer sind bezüglich Form und Aufbauten, Neigung, wie auch Material und Farbwahl der bestehenden, ortstypischen Bauweise anzupassen. Das Herabziehen der Dachflächen in die Fassade ist nicht gestattet.



Erfüllen nur einzelne Gebäudeteile oder Teile der Umgebung die notwendigen Anforderungen nicht, können angemessene Verbesserungen verlangt werden. Sinngemäss sind diese Bestimmungen auch bei äusseren Umbauten und Aussenrenovationen anzuwenden.

Wohnbauten ab 15 m Gebäudelänge sind aufgelockert zu gestalten, z.B. mittels Balkonen oder anderen Vorbauten, Staffelung oder ansprechender Gestaltung der Umgebung.

Der Gemeindevorstand kann Baubewilligungen mit Auflagen über die Umgebung und Bepflanzung verbinden. Entsprechende Verfügungen können auch für bestehende Bauten und Anlagen erlassen werden.

Art. 45 Dorfkernezone

Die Fassaden sind entsprechend dem Orts- und Strassenbild einfach und zurückhaltend zu gestalten. Zweckänderungen von Stallbauten haben unter sorgfältiger Berücksichtigung der Gestaltung zu erfolgen. Die Fenster sollen als einzelne, stehende Rechtecke angeordnet werden.

Die Farbgebung ist so zu wählen, dass zusammen mit den umliegenden Gebäuden eine harmonische Einheit entsteht.

Bei Hauptbauten sollen grundsätzlich nur symmetrisch angeordnete Dächer mit einer Neigung von 40 bis 60 % erstellt werden. Bei An- und Nebenbauten gemäss Art. 39 können auch Pult- und Flachdächer zugelassen werden. Neue Blechdächer auf Hauptbauten sind nicht zulässig.

Notwendige Dachflächenfenster bis 0.30 m² Fensterfläche pro Dachfläche können bewilligt werden.

Art. 46 Wohnzone

Bei Hauptbauten sind Dächer mit einer Neigung von 30 bis 70 % vorzusehen. Für An- und Nebenbauten gelten sinngemäss die Bestimmungen der Dorfkernezone.

Die Koten der Erdgeschosswohnungen sind so festzulegen, dass direkte Gartenausstritte ins Freie möglich sind.

Art. 47 Wohn-Gewerbezone

Hauptbauten sind in der Regel mit Dächern mit einer Neigung von 30 bis 70 % zu versehen. Bei gewerblich genutzten Hauptbauten dürfen Pult- und Flachdächer erstellt werden. Für An- und Nebenbauten gelten sinngemäss die Bestimmungen der Dorfkernezone.

Art. 48 Erhaltenswerte Stallbaustandorte

Die im Zonenplan bezeichneten Standorte sind grundsätzlich für Stallbauten reserviert, sofern ein Bedarf dafür besteht.

Art. 49 Antennen, Sonnenkollektoren

Pro Haus ist grundsätzlich nur eine Aussenantenne in der Grösse gestattet, die einen einwandfreien, für das Gebiet üblichen Empfang gewährleistet. Für Gebäudegruppen kann die Behörde die Erstellung von Gemeinschaftsantennen anordnen.

Sonnenkollektoren und Parabolantennen sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Art. 50 Reklamen

Plakate dürfen nur an den von der Gemeinde bezeichneten Plakatwänden angebracht werden. Mit Ausnahme von Baureklamen und Hinweistafeln für ortsansässige Betriebe sind Reklamen nur an Geschäftshäusern für die dort hergestellten oder angebotenen Produkte oder Dienstleistungen zulässig.

Alle Anlagen dieser Art sind so zu gestalten, dass sie das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der eidgenössischen Strassensignalisationsverordnung (SSV).

Art. 51 Einfriedungen und Pflanzen

Einfriedungen, Mauern und Pflanzen dürfen das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Bis auf eine Höhe von 1.50 m dürfen sie an die Grenze gestellt werden. Die Mehrhöhe ist entsprechend als Grenzabstand einzuhalten.

Stacheldrahtzäune sind auf dem ganzen Gemeindegebiet untersagt.

Äste von Bäumen und Sträuchern entlang öffentlichen Strassen und Flurwegen sind auf 4.50 m Höhe zurückzuschneiden. Die Behörde kann die Anpassung oder Entfernung bestehender Pflanzen und Anlagen, die diesen Vorschriften widersprechen, anordnen.

Art. 52 Bäume und Hecken

Die bestehenden Bäume und Hecken dienen der landschaftlichen Gestaltung und als Biotop für Pflanzen und Tiere. Sie sind weitgehendst zu erhalten. Der Gemeindevorstand kann weitergehende Vorschriften erlassen.

VI. ÖFFENTLICHE SICHERHEIT UND GESUNDHEIT

Art. 53 Emissionen

Bauten und Anlagen werden nur bewilligt, wenn sie den geltenden Vorschriften zur Begrenzung der Umweltbelastung genügen. Ihre Zulässigkeit in den verschiedenen Zonen richtet sich nach dem Mass der von ihnen erzeugten Emissionen. Bei der Beurteilung der Emissionen ist auch das zu erwartende Verkehrsaufkommen zu berücksichtigen.

Es werden nichtstörende, mässig störende und stark störende Bauten und Anlagen unterschieden:

- a) Als nichtstörend gelten Bauvorhaben, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und das ruhige und gesunde Wohnen in keiner Weise beeinträchtigen. Sie haben die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe II zu erfüllen.

- b) Als mässig störend gelten Bauvorhaben mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben und sich auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränken. Sie haben die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe III zu erfüllen.
- c) Bauvorhaben mit weitergehenden Emissionen gelten als stark störend. Sie haben die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe IV zu erfüllen.

Bestehende Bauten und Anlagen, die den geltenden Vorschriften nicht genügen, unterliegen der Sanierungspflicht nach der Umweltschutzgesetzgebung.

Art. 54 Lager- und Abfallplätze

Lagerplätze dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen, keine Nachteile für die Öffentlichkeit und keine Gefährdung der Gewässer mit sich bringen.

Die Ablagerung von unverschmutztem Aushubmaterial ist nur in der Deponiezone zulässig.

Art. 55 Ausführung der Bauten

Bauten und Anlagen sind nach den anerkannten Regeln der Baukunde in der nötigen Sicherheit und Festigkeit zu erstellen. Sie müssen den geltenden gesundheits-, feuer-, gewerbe-, polizeilichen und arbeitsrechtlichen Vorschriften genügen, namentlich in Bezug auf sanitäre Einrichtungen, Raum- und Fenstergrössen, Besonnung, Belüftung, Trockenheit, Wärme- und Schallschutz sowie Feuer- und Unfallsicherheit. Wohn- und Arbeitsräume im Keller oder Erdgeschoss müssen im Mittel um mindestens 1/3 der Raumhöhe über den Erdboden hinausragen.

Art. 56 Energiesparmassnahmen

Sämtliche Bauten und Anlagen sind so zu projektieren und auszuführen, dass zu deren Betrieb ein möglichst geringer Energiebedarf ausreicht. Bei der Sanierung bestehender Bauten und Anlagen sind Massnahmen zur Optimierung des Energiebedarfes zu treffen.

Der Gemeindevorstand kann die Einhaltung bestimmter Normen und Empfehlungen anerkannter Fachvereinigungen als verbindlich erklären und regelt allfällige Abweichungen.

Im weiteren gelten die Vorschriften des kantonalen Energiegesetzes.

Art. 57 Unterhalt der Bauten

Gebäude und Anlagen sind stets in gutem Zustand zu erhalten. Gefährdet ein Bauwerk infolge mangelhaften Unterhaltes Menschen, Tiere oder fremdes Eigentum oder verunstaltet es das Orts- oder Landschaftsbild, so kann der Eigentümer zur Ausföhrung der erforderlichen Sicherungsmassnahmen verpflichtet werden. Kommt er dieser Weisung nicht nach, so werden die Arbeiten auf seine Kosten durch die Gemeinde angeordnet.

Art. 58 Bauarbeiten

Bei der Ausführung von Bauten aller Art sind die zum Schutze der Arbeiter, Anwohner und Strassenbenützer und zur Sicherung des öffentlichen Verkehrs notwendigen Massnahmen zu treffen. Die Baubehörde ist befugt, bei Bauarbeiten, die Lärm, Staub oder lästige Gerüche verursachen, zum Schutze der Wohnbevölkerung die Bauzeiten zu bestimmen.

VII. ÖFFENTLICHER UND PRIVATER GRUND

Art. 59 Benützung des öffentlichen Grundes

Eine über den normalen Gemeingebrauch hinausgehende Benützung des öffentlichen Grundes ist nur mit Bewilligung des Gemeindevorstandes zulässig. Das gilt insbesondere für Lagerplätze und Abstellplätze für Motorfahrzeuge.

Die Benützung des öffentlichen Grundes kann gestattet werden für Fundamentsvorsprünge geringen Ausmasses, für Notausgänge von Luftschutzbauten und für andere Anlagen, sofern sie den bestimmungsgemässen Gebrauch des öffentlichen Grundes nicht beeinträchtigen.

Art. 60 Benützung des öffentlichen Luftraumes

Die Benützung des öffentlichen Luftraumes kann gestattet werden für ausladende Gebäudeteile, wenn sie mindestens 4.5 m über der Niveaulinie angebracht werden und nicht mehr als 1.5 m Ausladung aufweisen. Davon ausgenommen sind die Fensterläden in der Dorfkernzone.

Art. 61 Vorübergehende Benützung

Wenn öffentlicher Grund oder Luftraum vorübergehend benutzt wird, insbesondere für Bauarbeiten und Lagerplätze, ordnet die Baubehörde folgende Massnahmen an:

- a) Verkehrsanlagen und Durchgänge sind in passierbarem Zustand zu halten, abzusichern und nachts ausreichend zu beleuchten.
- b) Wasserleitungsschieber, Hydranten, Künetten, Abzugsschächte und Grenzsteine sind zu schützen und stets frei zu halten.
- c) Gegen herabfallende Materialien sind zweckdienliche Schutzvorrichtungen zu treffen.
- d) Nach der Beanspruchung ist der öffentliche Grund wieder in den früheren Zustand zu versetzen.

Art. 62 Dachwasser und Schneeräumung

Es ist untersagt, Wasser, Dachwasser und Abwasser von Grundstücken auf öffentliche und private Strassen, Wege und Plätze abzuleiten.

Wenn es die Untergrundverhältnisse erlauben, ist das Dachwasser versickern zu lassen. Andernfalls ist es durch Dachrinnen in Abfallrohre und durch diese direkt ins Entwässerungssystem einzuleiten.

Wo und solange dies nicht möglich ist, hat der Eigentümer durch geeignete Massnahmen dafür zu sorgen, dass es zu keiner Beeinträchtigung des öffentlichen Grundes kommt.

Bei Bauten, deren Dachflächen zur Strasse hin orientiert sind, ist durch geeignete Massnahmen dafür zu sorgen, dass Schneerutschungen auf den öffentlichen Grund verhindert werden. Ist die Beanspruchung des öffentlichen Grundes für die Schneeräumung privater Dachflächen unumgänglich, so hat der Eigentümer den Schnee unverzüglich zu entfernen.

Art. 63 Benützung des Privatbodens

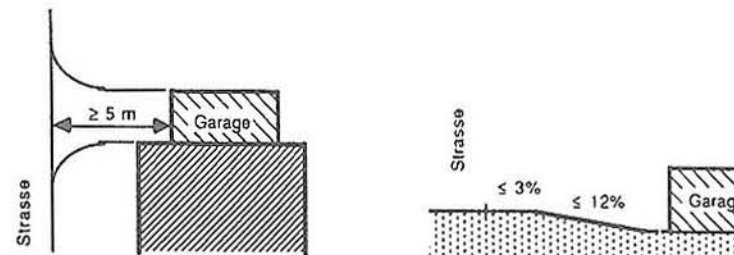
Die Gemeinde ist befugt, im öffentlichen Interesse auf Privatgrundstücken Verkehrsschilder, Beleuchtungskörper, Hausnummern, Hydranten usw. entschädigungslos anzubringen. Berechtigten Wünschen der Grundeigentümer ist Rechnung zu tragen. Die Grundeigentümer sind vorgängig zu orientieren.

Für öffentliche Leitungen kann die Gemeinde gegen Entschädigung ein dauerndes Durchleitungsrecht erwerben und im Grundbuch eintragen lassen.

VIII. VERKEHRSANLAGEN UND WERKLEITUNGEN

Art. 64 Verkehrssicherheit

Anlagen, Zufahrten und Ausgänge auf Strassen und Plätze dürfen nicht zu einer Behinderung des Verkehrs führen. Garagen mit direkter Ausfahrt auf die Strasse müssen mindestens 5 m von der Parzellengrenze entfernt sein. Rampen dürfen maximal 12 % Gefälle aufweisen. Zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Rampe muss ein ebener Vorplatz von mindestens 3 m mit maximal 3 % Gefälle vorhanden sein.



Bei Einbau von Garagen in bestehende Gebäude in der Dorfkernzone kann die Baubehörde kleinere Abstände bewilligen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes.

Art. 65 Parkplätze

Bei allen Neubauten und wesentlichen Umbauten hat der Bauherr auf seinem Grundstück mindestens folgende Parkplätze oder Abstellplätze in Garagen zu erstellen und diese dauernd zum Parkieren offenzuhalten:

- Wohnbauten: Ein Platz pro Wohnung bis 100 m² Bruttogeschossfläche, darüber zwei Plätze
- Verkaufslokale und Bürobauten: Ein Platz pro 20 m² Laden- bzw. Bürofläche
- Restaurants, Pensionen, Hotels: Ein Platz pro 15 m² Restaurant- und Saalfläche
- Für andere Bauten und Anlagen bestimmt die Baubehörde die Anzahl der nötigen Abstellplätze, wobei sie sich an die Normen der VSS halten kann.

Werden bestehende Bauten, die diesen Vorschriften nicht entsprechen, erweitert, so sind die für das gesamte Gebäude erforderlichen Parkplätze zu schaffen.

Ist das Erstellen von Parkplätzen auf eigenem Grund nicht möglich, so kann die Baubehörde die Grundeigentümer zur Leistung von Beiträgen an den Bau und Unterhalt solcher Anlagen an einem anderen Ort verpflichten. Die Höhe der Beiträge wird durch die Gemeindeversammlung in einer Gebührenordnung bestimmt.

Die Erstellung von Abstellplätzen kann untersagt werden, wenn deren Errichtung oder Betrieb öffentliche Interessen verletzen. Dies trifft insbesondere dann zu, wenn sie zu einer Gefährdung des Verkehrs, einer Beeinträchtigung des Orts-, Strassen- oder Landschaftsbildes führen oder unzumutbare Immissionen zur Folge haben.

IX. QUARTIERPLANUNG

Art. 66 Begriff und Zweck

Durch die Quartierplanung wird im Rahmen der Grundordnung die Erschliessung und Ueberbauung bestimmter umgrenzter Gebiete im Einzelnen geregelt.

Die Quartierplanung ist insbesondere anzuwenden, wenn ein nicht oder nur teilweise erschlossenes Gebiet überbaut werden soll.

a) Quartiergestaltung

Art. 67 Begriff

Der Quartiergestaltungsplan ist ein notwendiger Bestandteil des Quartierplanes.

Er bezweckt die wohngygienisch, architektonisch und baulich gute Nutzung des Quartierplangebietes, in Uebereinstimmung mit dem Baugesetz und dem Zonenplan.

Er kann insbesondere Angaben über die baulich nutzbaren und freizuhaltenden Flächen (Nutzungskonzentration), über Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten, ihre Nutzung, die Abstellflächen, die Umgebungsgestaltung und allfällige Bauetappen enthalten.

Art. 68 Anwendbare Bauvorschriften

Grundsätzlich gelten die Zonenvorschriften sowie die allgemeinen Bauvorschriften.

Bietet der Quartiergestaltungsplan Gewähr für eine Ueberbauung mit überdurchschnittlich guter Gestaltung, eine Bauweise, die sich harmonisch ins Orts- und Landschaftsbild einfügt, sowie eine benützerfreundliche Umgebungsgestaltung, so können folgende Abweichungen von den Zonenvorschriften bewilligt werden:

- a) die Ausnützungsziffer darf um höchstens 0.1 erhöht werden;
- b) die quartierinternen Gebäude- und Grenzabstände können unterschritten werden;
- c) die Nutzungsverlagerung und Nutzungskonzentration innerhalb des Quartierplangebietes.

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

Im Quartierplan Tumols/Gurschegn gilt für die speziell bezeichneten Parzellen eine reduzierte Ausnützungsziffer von 58% der maximal zulässigen Ausnützungsziffer.

b) Quartiererschliessung

Art. 69 Begriff

Durch die Quartiererschliessungspläne wird die Erschliessung eines bestimmten Gebietes durch Strassen und Werkleitungen verbindlich geregelt. Der Quartiererschliessungsplan

enthält, soweit notwendig, Bau- und Niveaulinien sowie Vorschriften über Lage und Dimensionierung von Verkehrsanlagen und Werkleitungen.

In den Quartiererschliessungsplänen kann verbindlich geregelt werden, wo die Zufahrt und die Leitungen zu den einzelnen Grundstücken anzulegen sind.

Die Erschliessungskosten können im Quartiererschliessungsplan auf die Grundeigentümer verteilt werden.

c) Baulandumlegung

Art. 70 Voraussetzungen

Die Baubehörde kann im Quartierplanverfahren die Durchführung einer Landumlegung beschliessen. Sie ist dazu verpflichtet, wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümer, denen mehr als die Hälfte des Umlegungsgebietes gehört, verlangt.

Art. 71 Abzüge für den Gemeinbedarf

Von den in die Umlegung einbezogenen Grundstücken ist für die notwendige Quartiererschliessung ein entsprechender Flächenanteil unentgeltlich in Abzug zu bringen.

Für die Abtretung von Rechten zu weiteren öffentlichen Zwecken ist, wenn keine Einigung erzielt werden kann, die Entschädigung nach Vorschriften des Enteignungsgesetzes festzusetzen.

Art. 72 Neuzuteilung, Wertausgleich

Nach dem Abzug des Landes für den Gemeinbedarf muss jedem beteiligten Grundeigentümer der Anteil an der Verteilungsmasse zugewiesen werden, der wertmässig dem in die Umlegung eingebrachten Land entspricht. Durch Boden nicht ausgleichbare Mehr- oder Minderwerte sind in Geld voll auszugleichen.

Wer ein Grundstück eingeworfen hat, auf welchem wegen zu geringer Gesamtfläche die Erstellung eines Gebäudes mit einer Bruttogeschossfläche (Art. 36) von mindestens 100 m² nicht möglich ist, kann gegen volle Entschädigung (ohne Abzug für Verkehrsanlagen) ausgekauft werden.

Art. 73 Handänderungen

Während der Planungszone dürfen ohne Zustimmung der Baubehörde keine rechtlichen oder tatsächlichen Verfügungen über Grundstücke getroffen werden, die die Baulandumlegung beeinträchtigen oder erschweren würden.

d) Nutzungsverlegung

Art. 74 Begriff und Zweck

Im Interesse des Landschafts- und Ortsbildschutzes, insbesondere zur Freihaltung von

Grünflächen, kann die Ueberbauung auf einen oder mehrere Baustandorte beschränkt werden.

Flächen ausserhalb des Baustandortes dürfen nicht überbaut werden, sind jedoch bei der Berechnung der Ausnützungsziffer einzurechnen.

e) Verfahren

Art. 75 Einleitung

Das Quartierplanverfahren wird nach Orientierung der Grundeigentümer durch Beschluss der Baubehörde eingeleitet, wenn:

- a) es die Mehrheit der Grundeigentümer mit der Mehrheit der Fläche eines Gebietes verlangt oder,
- b) es aus Gründen der öffentlichen Planung notwendig erscheint.

Der Beschluss mit Angabe über die einbezogenen Grundstücke und den Inhalt des Quartierplanes ist zu publizieren und den Eigentümern der im Quartierplangebiet liegenden sowie den Eigentümern der direkt daran anstossenden Grundstücke mitzuteilen.

Gegen diesen Beschluss kann innert 20 Tagen beim Gemeindevorstand schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden.

Art. 76 Erstellen des Quartierplanes

Nach Eintritt der Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses lässt die Baubehörde den Quartierplan durch Fachleute ausarbeiten. Die betroffenen Grundeigentümer sind dabei angemessen zu informieren.

Auf Antrag der Quartierplanbeteiligten kann das Erstellen des Quartierplanes auch den von Beteiligten beauftragten Fachleuten überlassen werden.

Die Baubehörde kann Quartierpläne, die von den Beteiligten selbst erstellt werden, auf deren Kosten durch eigene Fachleute beurteilen lassen.

Art. 77 Private Vereinbarungen

Private Vereinbarungen zwischen den in das Quartierplanverfahren einbezogenen Grundeigentümern, wie z.B. die Einräumung oder Löschung von Dienstbarkeiten, können auf Antrag der Parteien in den Quartierplan aufgenommen werden und erlangen mit der Genehmigung des Quartierplanes die gleiche Wirkung wie dieser.

Art. 78 Verfahrenskosten

Die Kosten der Quartierplanung einschliesslich der Kosten einer allfälligen Grenzbereinigung oder Baulandumlegung gehen vollumfänglich zu Lasten der Quartierplanbeteiligten. Die Kosten sind im Verhältnis der einbezogenen Grundstücksflächen, sowie nach Massgabe der erzielten Vorteile, auf die einzelnen Grundeigentümer zu verteilen.

Die Quartierplanbeteiligten, insbesondere die bauwilligen Grundeigentümer können von

der Baubehörde zur Leistung von angemessenen Kostenvorschüssen an die Planungskosten verpflichtet werden.

Art. 79 Auflage

Nach Abschluss der Quartierplanung ist diese in ortsüblicher Weise zu publizieren und während 30 Tagen öffentlich aufzulegen. Der Gemeindevorstand kann zusätzlich eine Sprechstunde anordnen. Die Auflage hat mindestens folgende Unterlagen zu enthalten:

- Situation mit altem Besitzstand und einer Bestandesaufnahme
- Quartiergestaltungsplan mit den Angaben gemäss Art. 67 ff
- Quartierschliessungsplan
- Quartierplanvorschriften
- Kostenverteilung für Verfahrens-, Projektierungs- und Baukosten
- Quartierplanbericht

Unmittelbar betroffene Grundeigentümer sind mit der Publikation schriftlich zu benachrichtigen.

Während der Auflagefrist kann beim Gemeindevorstand schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden.

Bei Vorliegen konkreter Ueberbauungsprojekte im Rahmen des Quartierplanverfahrens sind diese während der Auflagefrist zu profilieren.

Art. 80 Genehmigung

Nach Ablauf der Auflagefrist entscheidet der Gemeindevorstand über die eingegangenen Einsprachen und die Genehmigung des Quartierplanes.

Wird der Quartierplan aufgrund von Einsprachen geändert, ist die öffentliche Auflage zu wiederholen. Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Grundeigentümer, so ist nur diesen Gelegenheit zur Einsprache innert einer Frist von 20 Tagen zu geben.

Nach Eingang der Einsprachen oder Ablauf der zweiten Auflage entscheidet die Baubehörde endgültig über die Genehmigung des Quartierplanes.

Art. 81 Anmerkung im Grundbuch

Der genehmigte Quartierplan ist nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch anzumerken.

Weitere sich aus dem Quartierplan ergebende Rechtsveränderungen und Eigentumsbeschränkungen werden nach Abschluss des Verfahrens ebenfalls grundbuchamtlich geregelt.

X. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Art. 82 Bewilligungspflicht

Für alle Bauvorhaben und baulichen Veränderungen ist vor Beginn der Bauarbeiten ein Baugesuch einzureichen. Die Bewilligungspflicht gilt insbesondere für folgende Arbeiten:

- a) Abbrüche, Neu-, An- und Aufbauten an bestehenden Gebäuden;
- b) Umbauten und Sanierungen von Gebäuden wie z.B. Änderung von Fundamenten, Fassaden und Dächern sowie Farbänderungen;
- c) Änderung der Zweckbestimmung bestehender Räume und Bauten;
- d) feuerpolizeilich bewilligungspflichtige Einrichtungen und Bauten gemäss den Vorschriften der kantonalen Feuerpolizeiverordnung, Anlagen und Einrichtungen für die Lagerung und den Umschlag von wassergefährdenden Stoffen gemäss den Vorschriften über den Gewässerschutz;
- e) Wasserleitungen, Kanalisationen und Kläranlagen;
- f) Anbringen von festen und beweglichen Firmentafeln, Schaukästen, Licht- und anderen Reklameanlagen;
- g) Aussenantennen (inkl. Parabolantennen), Solaranlagen, Sonnen- und Erdkollektoren sowie ähnliche Anlagen;
- h) Geflügel- und Kleinviehställe, Bienenstände und sonstige Kleinbauten;
- i) provisorische Bauten;
- k) Wohnwagen und ähnliche Objekte, die mehr als einen Monat pro Jahr am gleichen Ort stationiert sind und als Ersatz für feste Bauten dienen;
- l) Anlagen und Betrieb von Campingplätzen, Steinbrüchen, Kiesgruben, Ablagerungsplätzen und ähnliche Anlagen;
- m) private Verkehrsanlagen mit Einschluss touristischer Beförderungsanlagen;
- n) Terrainveränderungen, Stütz- und Futtermauern sowie Einfriedungen längs Strassen;
- o) Freileitungen aller Art, ausgenommen Telefon.

Projektänderungen an genehmigten Bauten sind vor der Ausführung anzuzeigen und einzureichen. Die Baubehörde entscheidet, ob eine neue Publikation zu erfolgen hat.

Art. 83 Baugesuch

Für sämtliche gemäss Art. 82 der Bewilligungspflicht unterliegenden baulichen Massnahmen ist ein Baugesuch in doppelter Ausfertigung einzureichen. Es hat, soweit erforderlich, zu enthalten:

- a) Situationsplan 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) des Bauplatzes und seiner Umgebung mit Einzeichnung der Zufahrt und Parkierung, Grenz- und Gebäudeabstände sowie eventuellen Baulinien;

- b) Grundrisse sämtlicher Stockwerke mit Einschluss des Kellers und Dachstockes im Massstab 1:100 oder 1:50 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse, Mauerstärken, Boden- und Fensterflächen, Treppenmasse sowie Zweckbestimmungen der Räume. Im Erdgeschoss-Grundriss ist die Umgebungsgestaltung mit Stützmauern, Parkplätzen, Einfriedungen, Terraingestaltung usw. einzuzeichnen;
- c) Pläne sämtlicher Fassaden im Massstab 1:100 oder 1:50 inkl. bestehendem und projektiertem Terrainverlauf;
- d) Schnitte durch das Gebäude, mit eingeschriebenen Stockwerkshöhen und Angaben über Strassen sowie bestehende und projektierte Terrainhöhen;
- e) Kanalisationsplan und Wasseranschluss im Massstab 1:50 oder 1:100, Telefon- und elektrischer Stromanschluss;
- f) ein Baubeschrieb auf amtlichem Formular mit Angaben über approximative Baukosten, Materialien und Farbwahl;
- g) Berechnung der Ausnützungsziffer und kubische Berechnung nach SIA;
- h) Unterlagen für Anlagen, die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellt sind;
- i) Nachweis der vorgesehenen Energiesparmassnahmen;
- k) Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Bauvorhaben in der Gefahrenzone mit geringer Gefahr;
- l) Unterlagen für den baulichen Luftschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften.

Bei Umbauten soll aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau ersichtlich sein (bestehend grau oder schwarz, Abbruch gelb und neu rot).

Die Baubehörde kann zusätzliche Unterlagen wie statische Berechnungen, Modelle, Pläne betreffend Gestaltung der Umgebung usw. verlangen.

Die Baubehörde kann bei einfachen Bauvorhaben auf nicht notwendige Unterlagen verzichten.

Das Baugesuch ist vom Bauherrn, vom Grundeigentümer und vom Projektverfasser zu unterzeichnen. Nicht vollständige oder offensichtlich mangelhafte Baugesuche werden zurückgewiesen.

Art. 84 Baugespann

Zugleich mit der Einreichung des Baugesuches ist für Bauten, die nach aussen in Erscheinung treten, ein Baugespann aufzustellen, das die Gestaltung und Höhe des Baues klar erkennen lässt. Die Erdgeschosshöhe ist, soweit möglich, an den Profilen zu markieren. Das Baugespann ist bis zur rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches, jedoch während mindestens 30 Tagen stehenzulassen.

Bei Baugesuchen, die auf einem profilierten und rechtskräftigen Quartierplan beruhen, kann auf eine erneute Profilierung verzichtet werden, sofern keine Änderung der Aussenmasse vorgesehen ist.

Art. 85 Vereinfachtes Verfahren

Wenn die geplanten Bauarbeiten nur geringe Veränderungen des Gebäudes oder seiner Zweckbestimmung mit sich bringen, ist die Publikation nicht erforderlich.

Art. 86 Auflagen und Einsprachen

Die Baugesuche werden öffentlich aufgelegt und auf ortsübliche Weise bekanntgegeben. Innert 30 Tagen seit der Publikation können beim Gemeindevorstand schriftlich und begründet Einsprachen öffentlichrechtlicher Natur eingereicht werden. Privatrechtliche Einsprachen werden auf den Zivilweg verwiesen.

Art. 87 Baubescheid

Nach Ablauf der Einsprachefrist erlässt die Baubehörde zugleich mit dem Entscheid über allfällige Einsprachen den Baubescheid. Dieser ist dem Gesuchsteller und allfälligen Einsprechern schriftlich mitzuteilen.

Vor der Erteilung der Baubewilligung darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden.

Art. 88 Geltungsdauer

Eine Baubewilligung erlischt, wenn der Bau nicht innert eines Jahres nach ihrer Rechtskraft begonnen und ohne wesentlichen Unterbruch zu Ende geführt wird.

Bei Vorliegen wichtiger Gründe kann der Gemeindevorstand diese Fristen angemessen erstrecken.

Wird der Bau nicht vollendet, so sind unvollendete Bauteile zu entfernen, die Baugrube ist auszuplanieren und der vorherige Zustand wiederherzustellen.

Art. 89 Vorentscheid

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

Der Vorentscheid gibt weder dem Gesuchsteller Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung, noch bindet er die Baubehörde bei der Beurteilung des ordentlichen Bauvorhabens und allfälliger Einsprachen.

Ein negativ beantworteter Vorentscheid ist mit einer Rechtsmittelbelehrung zu versehen.

Art. 90 Baukontrolle und Bauabnahme

Die Ausführung der Bauarbeiten wird durch die Baubehörde kontrolliert. Im Baubescheid wird dem Bauherrn mitgeteilt, in welchem Stadium er jeweils Anzeige zu erstatten hat, damit die Baukontrolle erfolgen kann.

Für jeden Bau ist ein Schnurgerüst zu erstellen, das von der Baubehörde auf Kosten der Bauherrschaft kontrolliert wird. Nach Vollendung nimmt die Baubehörde den Bau ab. Der vollendete Bau darf vor der Abnahme nicht bezogen werden.

Den vom Gemeindevorstand bezeichneten Aufsichtspersonen ist der Zutritt zum Baugrundstück und zur Baustelle sowie zur Bauabnahme jederzeit zu gestatten.

Art. 91 Gebühren

Für das Baubewilligungsverfahren, die Baukontrolle und die Bauabnahme erhebt die Gemeinde eine Gebühr, welche ihre Aufwendungen deckt. Die Höhe und die Berechnung der Gebühren ist in der Gebührenordnung geregelt.

XI. VOLLZUG UND RECHTSMITTEL

Art. 92 Verantwortlichkeit

Für die Befolgung der baupolizeilichen Vorschriften, die Uebereinstimmung mit den genehmigten Plänen und die Erfüllung der an eine Baubewilligung geknüpften Bedingungen sind der Bauherr, der Bauleiter und der Unternehmer verantwortlich.

Die Gemeinde übernimmt durch die Bewilligung und die Ausübung der Kontrolle keine Haftung für Konstruktion, Festigkeit, Materialeignung und Sicherheit der ausgeführten Gebäude.

Art. 93 Strafbestimmungen

Wer vorsätzlich oder fahrlässig dieses Gesetz oder darauf beruhende Erlasse und Verfügungen verletzt, wird mit einer Busse bis zu Fr. 30'000.- bestraft. Handelt der Täter aus Gewinnsucht, kann dieses Mass überschritten werden. Ist die Widerhandlung durch eine juristische Person, eine Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft oder eine Personengesamtheit ohne Rechtspersönlichkeit begangen worden, sind die Strafmassnahmen 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.

Bevor eine Busse verfügt wird, sind die Betroffenen anzuhören.

Art. 94 Wiederherstellung

Wird ein Bau entgegen den Vorschriften des Baugesetzes oder der Baubewilligung erstellt, so kann die Baubehörde die erforderlichen Änderungen oder den Abbruch anordnen. Wenn

der Pflichtige dieser Aufforderung nicht nachkommt, so kann die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf seine Kosten durch Dritte vornehmen lassen. Für diese Kosten steht der Gemeinde ein gesetzliches Pfandrecht zu.

Art. 95 Rechtsmittel

Entscheide des Gemeindevorstandes aufgrund dieses Gesetzes können innert 20 Tagen seit der Mitteilung durch Rekurs beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden angefochten werden.

Gegen Rechnungen für Beiträge und Gebühren aufgrund dieses Gesetzes oder darauf beruhender Erlasse kann innert 20 Tagen schriftlich und begründet Einsprache beim Gemeindevorstand erhoben werden.

Verfügungen und Rechnungen sind mit einer Rechtsmittelbelehrung zu versehen.

XII. ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 96 Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt nach Annahme durch die Gemeindeversammlung mit der Genehmigung der Regierung in Kraft. Alle früheren und alle mit diesem Gesetz in Widerspruch stehenden Bauvorschriften werden aufgehoben, insbesondere der Zonenplan und das Baugesetz von 1973.

Dieses Baugesetz ist auf alle noch nicht bewilligten Baugesuche und Quartierpläne anzuwenden.

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am: 24. Februar 1989 und 21. Mai 1991

Der Gemeindepräsident: sig. M. Camenisch

Der Aktuar : sig. S. Beeli

Von der Regierung genehmigt gemäss Beschluss Nr. 1317, vom 18. Mai 1992

Der Präsident : sig. Chr. Brändli

Der Kanzleidirektor : sig. Dr. C. Riesen

ANHANG

STICHWORTVERZEICHNIS

Stichwort	Art.	Nr.		
Abfallplätze	5	4		
Anbauten	3	9		
Antennen	4	9		
Archäologiezone	3	3		
Ausführung der Bauten	5	5		
Ausnahmen	5			
Ausnützungsziffer	3	6		
Bauabnahme	9	0		
Bauarbeiten	5	8		
Baubegrenzungslinien	9	17		
Baubehörde	3			
Bauberatung	4			
Baubescheid	8	7		
Baubewilligungsverfahren	8	2ff		
Baugespann	8	4		
Baugesuch	8	3		
Baukommission	3			
Baukontrolle	9	0		
Baulandumlegung	7	0ff		
Baulinien	14	17, 36		
Bäume	5	2		
Baureife	6			
Bausperre (siehe Planungszone)	8			
Bauzone	1	9		
Benützung des öffentlichen Grundes	5	9		
Benützung des öffentlichen Luftraumes	6	0		
Benützung des Privatbodens	6	3		
Besitzstandsgarantie (Hofstattrecht)	7			
Bewilligungspflicht	8	2		
Dachwasser	6	2		
Deponiezone	11	28		
Dorfkernzone	11	20, 21, 45		
Einfriedungen	5	1		
Emissionen	5	3		
Energiesparmassnahmen	5	6		
Etappierung	1	9		
Firsthöhe	3	7		
Forstwirtschaftszone	2	6		
Gebäudeabstände	38	39		
Gebäudehöhe	3	7		
Gebäudelänge	4	3		
Gebühren	9	1		
Gefahrenzonen	11	29		
Geltungsbereich	1			
Geltungsdauer	8	8		
Genereller Erschliessungsplan	9	12		
Gestaltungslinien	1	7		
Gestaltungsvorschriften	4	4ff		
Gewässerabstand	4	2		
Gewässerschutzzone	11	30		
Grenzabstände	38	39, 40		
Grenzbaurecht	4	1		
Hecken	5	2		
Hofstattrecht (siehe Besitzstandsgarantie)	7			
Kulturobjekte	3	5		
Lagerplätze	5	4		
Landschaftsschutzzone	11	31		
Landwirtschaftszone	11	25		
Nebenbauten	3	9		
Niveaulinien	1	6		
Nutzungsverlegung	7	4		
Parkplätze	6	5		
Pflanzen	5	1		
Planungsmittel	9			
Planungszone (Bausperre)	8			
Quartierplanung	6	6ff		
Rechtsmittel	9	5		
Reklamen	5	0		
Richtpläne	1	0		
Ruhezone	11	32		
Sonnenkollektoren	4	9		
Stallbaustandorte	3	4		
Strafbestimmungen	9	3		
Übriges Gemeindegebiet	11	27		
Unterhalt der Bauten	5	7		
Verantwortlichkeit	9	2		
Vereinfachtes Verfahren	8	5		
Verfahren	13	18, 75ff, 82ff		
Verkehrssicherheit	6	4		
Vorentscheid	8	9		
Waldabstand	4	2		
Wiederherstellung	9	4		
Wohn-Gewerbezone	11	23, 47		
Wohnzone	22	46		
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	11	24		
Zonenplan	1	1		
Zonenschema	2	0		