

# **BAUGESETZ**

## **DER**

# **GEMEINDE SAMNAUN**

von der Gemeindeversammlung beschlossen am 09. Dezember 2012

von der Regierung genehmigt am 07. Juli 2015 mit Beschluss Nr. 642



**INHALTSVERZEICHNIS**

|              |   |           |
|--------------|---|-----------|
| <b>I.</b>    | <b>ALLGEMEINES .....</b>  | <b>4</b>  |
| <b>II.</b>   | <b>KOMMUNALE RICHTPLANUNG .....</b>   | <b>6</b>  |
| <b>III.</b>  | <b>GRUNDORDNUNG .....</b>   | <b>7</b>  |
| 1.           | Allgemeines .....   | 7         |
| 2.           | Zonenplan .....   | 7         |
| A.           | Allgemeines .....   | 7         |
| B.           | Bauzonen.....   | 8         |
| a)           | Regelbauweise .....   | 8         |
| b)           | Begriffe und Messweisen .....   | 9         |
| c)           | Zonenvorschriften.....  | 12        |
| C.           | Schutzzonen .....   | 14        |
| D.           | Weitere Zonen .....   | 15        |
| 3.           | Genereller Gestaltungsplan .....  | 18        |
| 4.           | Genereller Erschliessungsplan .....   | 18        |
| A.           | Allgemeines .....   | 18        |
| B.           | Bereich Langlaufloipe .....   | 19        |
| C.           | Erschliessungsanlagen.....  | 19        |
| 5.           | Folgeplanungen.....   | 22        |
| <b>IV.</b>   | <b>ERSCHLIESSUNGSORDNUNG .....</b>  | <b>23</b> |
| 1.           | Allgemeines .....   | 23        |
| 2.           | Projektierung und Bewilligung .....   | 24        |
| 3.           | Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung.....  | 24        |
| <b>V.</b>    | <b>KOMMUNALE BAUVORSCHRIFTEN .....</b>  | <b>26</b> |
| 1.           | Sicherheit und Gesundheit* .....  | 26        |
| 2.           | Förderung des Erstwohnungsbaus und Einschränkung bzw. Lenkung des<br>Zweitwohnungsbaus..... | 27        |
| 3.           | Gestaltung.....   | 27        |
| 4.           | Verkehr, Versorgung und Entsorgung.....   | 29        |
| A.           | Allgemeines .....   | 29        |
| B.           | Abstellplätze, Pflichtparkplätze.....   | 30        |
| C.           | Versorgung und Entsorgung.....  | 33        |
| 5.           | Öffentlicher und privater Grund und Luftraum .....  | 33        |
| <b>VI.</b>   | <b>BESITZSTAND UND AUSNAHMEN .....</b>  | <b>34</b> |
| <b>VII.</b>  | <b>FORMELLES BAURECHT .....</b>   | <b>35</b> |
| <b>VIII.</b> | <b>RECHTSSCHUTZ.....</b>  | <b>39</b> |
| <b>IX.</b>   | <b>VOLLZUGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN .....</b>  | <b>40</b> |

## I. Allgemeines

### Art. 1 Geltungsbereich und Zweck

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> Bei Planungen und bei der Erteilung von Baubewilligungen sind neben den kommunalen Vorschriften die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen\* und kantonalen Rechts\*\* einzuhalten.
- <sup>3</sup> Soweit im Anwendungsbereich dieses Gesetzes Handlungsbedarf besteht und nachfolgend keine Regelung enthalten ist, gelten die von Berufsorganisationen aufgestellten einschlägigen Normen (SIA-Normen, VSS-Normen und dergleichen) als richtungsweisend.

\* Auf Stufe Bund namentlich:

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)
- Raumplanungsverordnung (RPV)
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG)
- Lärmschutzverordnung (LSV)
- Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG)

\*\* Auf Stufe Kanton namentlich:

- Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG)
- Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO)
- Kantonales Waldgesetz (KWaG)
- Ausführungsbestimmungen zum kantonalen Waldgesetz (RABzKWaG)
- Strassengesetz Graubünden (StrG)
- Strassenverordnung des Kantons Graubünden (StrV)
- Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Graubünden (VRG)

### Art. 2 Regionale Zusammenarbeit

- <sup>1</sup> Die Gemeinde arbeitet in Fragen der Raumentwicklung aktiv mit den benachbarten Gemeinden und mit der regionalen Organisation zusammen. Sie wirkt insbesondere in überkommunalen Richtplanungen sowie bei der Erfüllung weiterer überkommunaler Raumentwicklungsaufgaben mit. Sie kann Verpflichtungen zur Zusammenarbeit (Kooperationen) im regionalen Rahmen eingehen und die gemeinsamen Bestrebungen anteilmässig mitfinanzieren.
- <sup>2</sup> Die Gemeinde stimmt ihre Bodenpolitik und Baulandentwicklung regional ab.

### Art. 3 Boden- und Baulandpolitik

- <sup>1</sup> Die Verfügbarkeit von Bauland für den festgelegten Zonenzweck wird durch die Begründung geeigneter Rechte (Kaufrecht, Vorkaufrechte, Dienstbarkeiten etc.) oder andere geeignete Massnahmen sichergestellt.

- 2 Bei Planungsmassnahmen, die zu erheblichen Vor- oder Nachteilen führen, sorgt die Baubehörde für einen angemessenen Ausgleich. Ausgleichsleistungen für Planungsmassnahmen auf Stufe Grundordnung werden zwischen der Gemeinde und den Betroffenen vertraglich festgelegt.
- 3 Erhebliche Vor- oder Nachteile aus Folgeplanungen werden in deren Rahmen ausgeglichen.
- 4 Regionale Ausgleichsleistungen zwischen Gemeinden werden vom Regionalverband festgelegt oder zwischen den beteiligten Gemeinden vereinbart.

#### **Art. 4 Förderung**

- 1 Die Gemeinde fördert private Bau- und Planungsvorhaben. Sie unterstützt insbesondere Bestrebungen zur Schaffung von Arbeitsplätzen sowie Massnahmen zugunsten der Natur und Landschaft. Sie unterstützt ausserdem die Schaffung und Erhaltung von Erstwohnungen sowie von bewirtschafteten Zweitwohnungen.
- 2 Der Gemeinderat kann an solche Vorhaben projektbezogene Beiträge aus Spezialfonds sowie aus dem ordentlichen Budget gewähren. Beiträge können von einer angemessenen Mitsprache der Gemeinde abhängig gemacht werden.

#### **Art. 5 Baubehörde**

- 1 Baubehörde ist der um die Mitglieder der Baukommission erweiterte Gemeindevorstand.
- 2 Der Baubehörde obliegt der Vollzug dieses Gesetzes sowie die Anwendung eidgenössischer und kantonaler Vorschriften, soweit die Gemeinde hierfür zuständig ist.
- 3 Die Baubehörde ist beschlussfähig, wenn drei Mitglieder oder Stellvertretende anwesend und stimmberechtigt sind, davon mindestens ein Mitglied des Gemeindevorstandes und der Baukommission.

#### **Art. 6 Baukommission**

- 1 Die Baukommission besteht aus dem mit dem Bauwesen betrauten Gemeindevorstandsmitglied sowie aus zwei ordentlichen Mitgliedern, denen je ein Stellvertreter zur Seite gestellt wird. Die Mitglieder der Baukommission werden vom zuständigen Gemeindeorgan für die gleiche Amtsdauer wie der Gemeindevorstand gewählt.
- 2 Die Baukommission konstituiert sich selbst. Sie ist beschlussfähig, wenn mindestens zwei ordentliche Mitglieder oder ein ordentliches Mitglied und das mit dem Bauwesen betraute Gemeindevorstandsmitglied anwesend sind.
- 3 Die Baukommission amtet als beratendes Organ der Baubehörde in allen Angelegenheiten, in welchen diese einen Entscheid auf Grund eines Baugesuches zu fällen hat. Die Baukommission prüft die Baugesuche auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit

und stellt der Baubehörde Antrag. Sie führt die Baukontrollen und Bauabnahmen durch.

#### **Art. 7 Bauamt**

- 1 Die Gemeinde betreibt ein Bauamt.
- 2 Die Aufgaben des Bauamtes werden vom Gemeindevorstand bestimmt.

#### **Art. 8 Bauberatung**

- 1 Die Baubehörde kann externe Fachleute zur vertieften und unabhängigen Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen, energetischen oder gestalterischen Fragen beiziehen.
- 2 Die Baubehörde kann zu diesem Zweck einen ständigen Gestaltungsberater bestimmen, welcher bei Bedarf auch die Baubewilligungsgeschäfte vorbereitet. Der Bauberater darf nicht in der Gemeinde Samnaun wohnhaft sein.
- 3 Für Bauten in der Dorfzone ist die Bauberatung beizuziehen.

## **II. Kommunale Richtplanung**

#### **Art. 9 Verfahren beim Erlass von Richtplänen und Inventaren**

- 1 Die Baubehörde bereitet die kommunalen Richtpläne und Inventare vor und legt sie während 30 Tagen öffentlich auf.
- 2 Im Zusammenhang mit der öffentlichen Auflage orientiert die Baubehörde die Bevölkerung über den Stand der kommunale Richtplanung und der Inventarisierung. Die Bevölkerung kann schriftlich Anregungen machen. Die Baubehörde nimmt zu diesen Stellung.
- 3 Für kommunale Richtpläne und Inventare findet kein Rechtsmittelverfahren statt.
- 4 Die Urnengemeinde genehmigt die vom Gemeinderat verabschiedeten kommunalen Richtpläne und Inventare.
- 5 Die kommunalen Richtpläne und Inventare werden nach ihrer Genehmigung durch die Baubehörde publiziert.
- 6 Die vorgenannten Verfahrensbestimmungen gelten sinngemäss auch für die Verabschiedung von regionalen und kantonalen Richtplänen, sofern und soweit das übergeordnete Recht nichts anderes vorsieht.

## III. Grundordnung

### 1. Allgemeines

#### Art. 10 Bestandteile der Grundordnung

- 1 Die Grundordnung besteht aus dem Baugesetz, dem Zonenplan, dem Generellen Gestaltungsplan und dem Generellen Erschliessungsplan.
- 2 Für Teilgebiete kann ein Arealplan erlassen werden.

#### Art. 11 Verfahren/Zuständigkeit

- 1 Für das Verfahren beim Erlass der Grundordnung gelten die einschlägigen Bestimmungen von KRG\* und KRVO\*\*.
- 2 Für die Verabschiedung der Grundordnung zuhanden der Gemeindeabstimmung ist der Gemeinderat zuständig.
- 3 Zuständig für den Erlass und die Änderung der Grundordnung ist die Urnengemeinde, für den Erlass eines Arealplans der Gemeinderat.
- 4 Die Gemeinde kann den Erlass von projektbezogenen Planungen von einer angemessenen Kostenbeteiligung der Interessenz abhängig machen.

\* Art. 47 - 50 KRG

\*\* Art. 12 - 15 KRVO

### 2. Zonenplan

#### A. Allgemeines

#### Art. 12 Festlegungen

- 1 Der Zonenplan der Gemeinde beinhaltet folgende Zonenarten und Festlegungen:
  - a) Bauzonen
    - Dorfzone Art. 23 BauG
    - Wohnzone Art. 24 BauG
    - Hotel- und Kurzzone Art. 25 BauG
    - Gemischte Zone Art. 26 BauG
    - Gewerbezone Art. 27 BauG
    - Lagerzone Art. 28 BauG
    - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Art. 28 KRG / Art. 29 BauG
  - b) Landwirtschaftszonen
    - Landwirtschaftszone Art. 32 KRG
  - c) Schutzzonen
    - Grundwasser- und Quellschutzzone Art. 37 KRG
    - Gefahrenzonen Art. 38 KRG
    - Landschaftsschutzzone Art. 34 KRG

- 
- |                           |              |
|---------------------------|--------------|
| - Wald- und Wildschonzone | Art. 30 BauG |
| - Naturschutzzonen        | Art. 33 KRG  |
| - Trockenstandortzone     | Art. 31 BauG |

d) Weitere Zonen

- |                                 |                               |
|---------------------------------|-------------------------------|
| - Zone „Übriges Gemeindegebiet“ | Art. 41 KRG                   |
| - Wintersportzone               | Art. 39 KRG bzw. Art. 32 BauG |
| - Materialablagerungszone       | Art. 33 BauG                  |
| - Deponiezone                   | Art. 34 BauG                  |
| - Lagerplatzzone                | Art. 35 BauG                  |
| - Steinabbauzone                | Art. 36 BauG                  |

e) Folgeplanungen

- |                             |                                 |
|-----------------------------|---------------------------------|
| - Folgeplanung/Quartierplan | Art. 46 Abs. 4 KRG/Art. 50 BauG |
|-----------------------------|---------------------------------|

f) Weitere Festlegungen

- |                         |              |
|-------------------------|--------------|
| - Statische Waldgrenzen | Art. 13 KWaG |
| - Baulinien             | Art. 55 KRG  |

<sup>2</sup> Erschliessungsflächen innerhalb oder am Rand des Siedlungsgebietes bilden Teile der Bauzone. Sie dürfen ausschliesslich nach den Vorgaben des Generellen Erschliessungsplans und der Erschliessungsordnung überbaut resp. genutzt werden und sind für die Ermittlung der AZ irrelevant.

<sup>3</sup> Zonenplan und Zonenschema bezeichnen die Empfindlichkeitsstufen. Zuweisungen und Anwendung der Empfindlichkeitsstufen richtet sich nach den Vorgaben von USG\* und LSV\*\*.

\* Art. 1 - 25 USG

\*\* Art. 36 - 44 LSV

## B. Bauzonen

### a) Regelbauweise

#### Art. 13 Regelbauweise

- <sup>1</sup> Die Bauweise und das Mass der Nutzung in den Bauzonen richtet sich, soweit in der KRVO Vorschriften über Begriffe und Messweisen fehlen, nach dem Zonenschema und den zugehörigen Begriffsbestimmungen sowie der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB).
- <sup>2</sup> Für die Gegenstand der IVHB bildenden Begriffe und Messweisen gelten die in den Anhängen zur IVHB und den entsprechenden Erläuterungen enthaltenen Umschreibungen. Wo die IVHB konkrete Masse vorbehält, gelten die entsprechenden Massangaben im vorliegenden Baugesetz.
- <sup>3</sup> Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind Ausnützungsziffer, Gebäudeabmessungen und Grenzabstände in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grösste Teil des Gebäudes liegt.
- <sup>4</sup> Geschlossene Bauweise ist in der Dorfzonen sowie im Rahmen von Quartierplanungen zulässig.

## Art. 14 Zonenschema

<sup>1</sup> In den einzelnen Bauzonen gelten folgende Grundmasse:

| Art. | Zone               | AZ    | Fassa-<br>denhöhe<br>traufseitig | Gesamt-<br>höhe | Gebäude-<br>länge | Grenzab-<br>stand | Empfindlich-<br>keitsstufen |
|------|--------------------|-------|----------------------------------|-----------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| 23   | Dorfzone           | keine | 12 m                             | 15 m            | 30 m              | 3 m               | III                         |
| 24   | Wohnzone           | 0.9   | 12 m                             | 15 m            | 30 m              | 3 m               | II                          |
| 25   | Hotel- und Kurzone | 1.05  | 15 m                             | 18 m            | 40 m              | 5 m*              | III                         |
| 26   | Gemischte Zone     | 0.9   | 12 m                             | 15 m            | 40 m              | 5 m               | III                         |
| 27   | Gewerbezone        | 1.0   | 12 m                             | 15 m            | 50 m              | 4 m               | III                         |
| 28   | Lagerzone          | keine | Art. 28 BauG                     |                 |                   |                   | III                         |
| 29   | ZöBA               | keine | Art. 29 BauG                     |                 |                   | 2.5 m             | II**                        |

\* In markierten Teilflächen gilt der Grenzabstand der Wohnzone (siehe Zonenplan)

\*\* Teilweise Aufstufung in III (siehe Zonenplan)

### Art. 14a Sonderregelung für Hotels

- <sup>1</sup> Für Hotels wird ein AZ-Bonus von 20% gewährt. Sind im betreffenden Gebäude auch andere Nutzungen vorhanden (Mischnutzung), kann der AZ-Bonus nur anteilmässig beansprucht werden.
- <sup>2</sup> Hotelmässig genutzte eingeschossige Gebäudeteile bis 3.5 m Höhe sind in ihren Abmessungen nicht beschränkt und müssen nur die minimalen Abstände gemäss Art. 75 und Art. 77 KRG einhalten.
- <sup>3</sup> Als Hotel gilt ein Beherbergungsbetrieb, der Zimmer oder Suiten, ohne die für Wohnungen typischen Einrichtungen wie vollständige Küche, in der Regel tage- bzw. wochenweise gegen Entgelt zur Verfügung stellt und gleichzeitig einen hotelmässigen Service und Dienstleistungen bietet (mind. Halbpension). Gleichgesetzt sind die den Hotels angegliederten und mit diesen funktional verbundenen Gastwirtschaftsbetriebe wie Restaurants, Bars und dergleichen.

### b) Begriffe und Messweisen

#### Art. 15 Konkrete Masse für einzelne IVHB-Begriffe

<sup>1</sup> Für die nachstehenden IVHB-Begriffe gelten die folgenden Masse:

1. Kleinbauten und Anbauten:
  - maximal 3.50 m zulässige Gesamthöhe
  - maximal 70 m<sup>2</sup> anrechenbare Gebäudefläche in Wohnzonen
  - maximal 100 m<sup>2</sup> anrechenbare Gebäudefläche in allen übrigen Zonen.
2. Unterniveaubauten
  - maximales Durchschnittsmass b über dem massgebenden Terrain: 1.00 m
  - maximales Mass f über dem massgebenden Terrain: 3.00 m

3. Untergeschosse

- maximal zulässiges Durchschnittsmass b über der Fassadenlinie: 1.60 m

4. Technisch bedingte Dachaufbauten:

- maximal zulässige Höhe (Überschreitung des höchsten Punktes der Dachkonstruktion): 2.00m.
- Nachweislich technisch bedingte Mehrhöhen bleiben vorbehalten.

**Art. 16 Ausnützungsziffer**

- <sup>1</sup> Die Ausnützungsziffer ist in der KRVO\* definiert.

\* Art. 37a KRVO

**Art. 17 Nutzungsübertragung**

- <sup>1</sup> 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 Gestaltungsplanes.
- <sup>2</sup> Bei Abparzellierungen dürfen die abgetrennten Flächen nur soweit überbaut werden, als die AZ über das ganze ursprüngliche Grundstück eingehalten wird.
- <sup>3</sup> Die Baubehörde führt eine Kontrolle über die Nutzung der Grundstücke sowie anderer Sonderregelungen.
- <sup>4</sup> Nutzungsübertragungen sind im Grundbuch anmerken zu lassen.

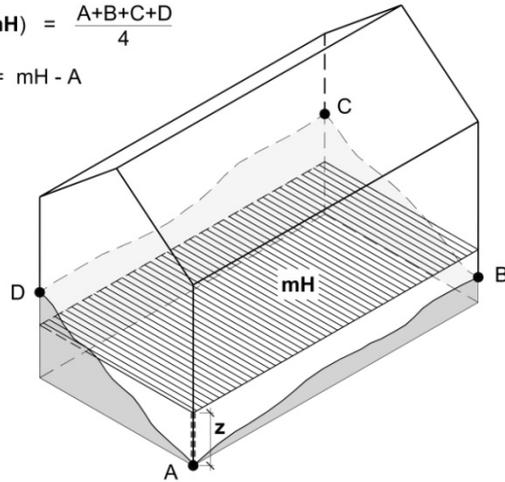
**Art. 18 Fassaden- und Gesamthöhe (nach IVHB)**

- <sup>1</sup> Die Fassadenhöhe und die Gesamthöhe von Gebäuden dürfen die Werte gemäss Zonenschema nicht überschreiten. Bei Flachdachbauten gilt die traufseitige Fassadenhöhe gemäss Zonenschema für alle Fassaden.
- <sup>2</sup> Bei traufständig zum Hang stehenden Gebäuden in Hanglage (ab 5° mittlere Hangneigung) erhöht sich die maximal zulässige Fassadenhöhe der Talfassade um die Differenz zwischen der mittleren Höhe in m.ü.M. aller Hauptgebäudeecken und der Höhe der tiefstgelegenen Hauptgebäudeecke, gemessen ab gewachsenen bzw. einem allenfalls tieferliegenden abgegrabenen Terrain (Zuschlag z; vgl. untenstehende Skizze).
- <sup>3</sup> Bei firstständig zum Hang stehenden Gebäuden gilt der vorerwähnte Zuschlag z für beide (traufseitigen) Fassadenhöhen und für die Gesamthöhe. Bei Flachdächern gilt der Zuschlag z für alle Fassaden. Bei Pultdächern kommt der Zuschlag z nicht zur Anwendung.

- 4 Der Zuschlag z beträgt maximal 2.5 Meter.
- 5 Bei Gebäuden, die in der Situation um mindestens 3 m gestaffelt sind, werden die Gesamt- und Fassadenhöhen für jeden Gebäudeteil separat ermittelt.

$$\text{Mittlere Höhe (mH)} = \frac{A+B+C+D}{4}$$

$$\text{Zuschlag z (z)} = \text{mH} - A$$



### **Art. 19 Gebäudelänge (nach IVHB)**

- 1 Gebäude, die das massgebende Terrain überragen, dürfen die Gebäudelänge gemäss Zonenschema nicht überschreiten.
- 2 Werden zwei oder mehr selbständige Gebäude zusammengebaut (Doppel- und Reihenhäuser), darf die Gebäudelänge um insgesamt maximal 6.00 m überschritten werden.
- 3 Die Länge von unterirdischen Bauten ist nicht beschränkt.

### **Art. 20 Grenz- und Gebäudeabstände**

- 1 Die Grenzabstände von Gebäuden gemäss Zonenschema sind einzuhalten. Vorbehalten sind Baulinien und Unterschreitungen gemäss KRG (Art. 75-77).
- 2 Überschreitet die Fassadenhöhe 6 m gemessen ab massgebenden Terrain, so vergrössert sich der betreffende Grenzabstand in allen Bauzonen um einen Drittel der Mehrhöhe. Diese Vorschrift ist auch bei nachträglichen Aufbauten zu beachten ausser bei technischen Dachaufbauten (vgl. Schema im Anhang).
- 3 Gegenüber Altbauten, die den gesetzlichen Grenzabstand nicht einhalten, bemisst sich der Gebäudeabstand aus der Summe des tatsächlichen Grenzabstandes der Altbaute und dem gesetzlichen Grenzabstand der Neubaute, sofern nicht zugunsten der Altbaute ein Näherbaurecht besteht oder überwiegende öffentliche Interessen die Einhaltung des gesetzmässigen Gebäudeabstandes verlangen.
- 4 Unterirdische Bauten und jene Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende Terrain nicht überragen, müssen mit Ausnahme entlang von öffentlichen Strassen keine Grenzabstände einhalten. (Vgl. Art. 21)

- 5 Wo das Baugesetz keine Grenzabstände vorschreibt sowie für An- und Kleinbauten gelten die minimalen kantonalen Abstandsvorschriften des KRG (Art. 75 ff.).
- 6 Der Grenzabstand für Erdsonden für Wärmepumpen beträgt in allen Zonen mindestens 2.5 m.

### **Art. 21 Strassenabstände**

- 1 Gebäude haben gegenüber öffentlichen oder öffentlichen Zwecken dienenden Strassen die Grenzabstände der betreffenden Zone einzuhalten. Vorbehalten bleiben Baulinien sowie die Strassenabstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung.\*
- 2 Entlang von kommunalen Strassen müssen unterirdische Bauten oder jene Teile von Unterniveaubauten, welche das massgebende Terrain nicht überragen, einen minimalen Grenzabstand von 30 cm einhalten.

\* Art. 17, 45, 46 und 52 StrG sowie Art. 19-22 StrV

### **Art. 22 Gewässer- und Waldabstand**

- 1 Für den gegenüber Gewässern einzuhaltenden Abstand gelten die Vorschriften von Art. 78 Abs. 1 KRG sowie die diesbezüglichen Bestimmungen der Bundesgesetzgebung über den Gewässerschutz\*. Für den gegenüber Wald einzuhaltenden Abstand gelten die Vorschriften im KRG (Art. 78) und der einschlägigen Waldgesetzgebung\*\*.

\*36a GSchG in Verbindung mit Art. 41a – 41c GSchV sowie Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 4. Mai 2011

\*\* Art. 29 und Art. 30 KWaG

## **c) Zonenvorschriften**

Für die im Zonenschema enthaltenen und nachstehend nicht definierten Zonenvorschriften gelten die einschlägigen Bestimmungen im KRG und RPG, nämlich für Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen Art. 28, für Landwirtschaftszonen Art. 32 in Verbindung mit Art. 16 und 24, 24a - d RPG, für Naturschutzzonen Art. 33, für Landschaftsschutzzonen Art. 34, für Grundwasser- und Quellschutzzonen Art. 37, für Gefahrenzonen Art. 38, für Wintersportzonen Art. 39 und für Zonen übriges Gemeindegebiet Art. 41.

## **Bauzonen**

### **Art. 23 Dorfzone**

- 1 Die Dorfzone ist für Wohnbauten sowie für jede Art von Dienstleistungsbetrieben und von gewerblichen und gastgewerblichen Betrieben bestimmt.
- 2 Siedlungsstruktur und Bauweise sind zu erhalten und zu ergänzen. Bei Neubauten und Umbauten sind die bestehenden Baufluchten beizubehalten. Diese Regelung geht den Vorschriften über die Grenz- und Strassenabstände vor, sofern solche sich nicht aus Gründen der Verkehrssicherheit aufdrängen.

- 3 Gebäude- und Firsthöhen sowie Dachform richten sich nach den umliegenden Bauten. Ein Anspruch auf die Maximalhöhen gemäss Zonenschema besteht nicht, wenn gestalterische Gründe dagegen sprechen.
- 4 Bauvorhaben sind vor der Ausarbeitung des Bauprojektes bei der Baubehörde anzumelden. Bei wertvollen Gebäuden und Anlagen legt diese allenfalls unter Beizug der Denkmalpflege oder der Gestaltungsberatung die erforderlichen Schutzanordnungen und gestalterischen Rahmenbedingungen fest und entscheidet über allfällige Auflagen.
- 5 Wesentliche Veränderungen bestehender Strassenzüge, von Plätzen und Hofräumen werden nur im Rahmen von Quartiergestaltungsplänen zugelassen.

#### **Art. 24 Wohnzone**

- 1 Die Wohnzone ist für Wohnbauten sowie für Dienstleistungsbetriebe eingeschlossen Läden sowie Hotels und Restaurants bestimmt.

#### **Art. 25 Hotel- und Kurzone**

- 1 Die Hotel- und Kurzone ist für gastgewerbliche Betriebe jeder Art bestimmt. Wohnbauten sowie Dienstleistungsbetriebe eingeschlossen Läden sowie Gewerbebetriebe sind zulässig, sofern Konflikte mit der gastgewerblichen Nutzung ausgeschlossen sind.

#### **Art. 26 Gemischte Zone**

- 1 Die Gemischte Zone ist für Wohnbauten sowie für jede Art von Dienstleistungsbetrieben eingeschlossen Läden sowie von gewerblichen und gastgewerblichen Betrieben bestimmt.
- 2 Soweit es das übergeordnete Recht zulässt, dürfen bestehende landwirtschaftliche Bauten erhalten und angemessen erweitert werden.

#### **Art. 27 Gewerbezone**

- 1 Die Gewerbezone ist für jede Art von gewerblichen und industriellen Bauten bestimmt.
- 2 Die Schaffung von Wohnraum ist lediglich für den Betriebsinhaber und das in der Gemeinde tätige Personal gestattet. Dabei beträgt der Wohnanteil maximal ein Drittel der realisierten aGF.

#### **Art. 28 Lagerzone**

- 1 Die Lagerzone ist für die Lagerung von Waren und Materialien in geschlossenen Lagerbauten bestimmt. Offene Lager sind grundsätzlich nicht gestattet.

- 2 In der Lagerzone dürfen nur Bauten erstellt werden welche nicht dem Aufenthalt von Mensch und Tier dienen.
- 3 In der Lagerzone L2 und L3 (Plan da la Resia) sind Bauten und Anlagen unter Ausserachtlassung von Abstandsvorschriften zusammenzubauen und mit einer zur Bachseite 7 m hohen Wand (Fassadenhöhe) zu erstellen sowie einem zur Strassen-seite ansteigenden Pultdach (max. 10m Gesamthöhe) zu überdachen.

### **Art. 29 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen**

- 1 Für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienenden Bauten gelten die Vorschriften des KRG (Art. 28 KRG).
- 2 In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sind die Gebäudeabmessungsvorschriften der angrenzenden Zone bei der Erstellung von Bauten und Anlagen angemessen zu berücksichtigen.

## **C. Schutzzonen**

### **Art. 30 Wald -und Wildschonzone**

- 1 Die Wald- und Wildschonzone dient der ungestörten Entfaltung von Wald und Fauna.
- 2 In der Wald- und Wildschonzone ist jede Art der Wintersportausübung, insbesondere das so genannte Variantenski fahren und Schneeschuhgehen untersagt. In der Wald- und Wildschonzone ist während der Zeit vom 1.12 - 30.4. jeder Zutritt verboten.
- 3 Der Gemeindevorstand kann für weitere Waldabteilungen oder Waldregionen zeitlich beschränkte Zutrittseinschränkungen erlassen.
- 4 Verstösse gegen diese Regelung werden nach den Vorgaben des übergeordneten Rechtes bestraft.

### **Art. 31 Trockenstandortzone**

- 1 Die Trockenstandortzone umfasst Trockenwiesen und Trockenweiden, deren Fläche und Qualität erhalten werden soll.
- 2 Innerhalb der Trockenstandortzone müssen neue standortgebundene Bauten und Anlagen einem überwiegenden öffentlichen Interesse dienen. Vorbehalten sind Bauten und Anlagen, welche für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung des betreffenden Gebietes notwendig sind oder dem Schutz vor Naturgefahren dienen und ein Standort ausserhalb der Trockenstandortzone nicht zumutbar ist. Für zonenwidrige Bauten und Anlagen gelten die Vorschriften der übergeordneten Gesetzgebung. Werden Trockenwiesen und -weiden beeinträchtigt, sind Ersatzmassnahmen zu leisten.
- 3 Für die Bewirtschaftung werden Verträge zwischen Kanton und Bewirtschaftern abgeschlossen.

## D. Weitere Zonen

### Art. 32 Wintersportzone

- <sup>1</sup> Für die Wintersportzonen gelten grundsätzlich die einschlägigen Bestimmungen im KRG (Art. 39).
- <sup>2</sup> In der Wintersportzone besteht ein allgemeines Zutrittsrecht zur Ausübung des Wintersportes. Die maschinelle Präparierung von Pisten innerhalb der Wintersportzone ist grundsätzlich gestattet. Zudem können innerhalb der Wintersportzone die zur Ausübung des Wintersports notwendigen Terrainanpassungen und Beschneigungsanlagen mit den hierfür erforderlichen Bauten und Anlagen bewilligt werden. Grössere neue Anlagen oder Anlagenerweiterungen setzen nutzungsplanerische Festlegungen im Rahmen des Generellen Erschliessungsplans voraus.
- <sup>3</sup> In Erscheinung tretende Bauten und Anlagen haben sich gut in das Landschaftsbild einzufügen. Mobile oberirdische Anlageteile sind nach Saisonschluss nach Möglichkeit zu entfernen.
- <sup>4</sup> Bei gegenseitiger Überlagerung von Wintersport- und Naturschutzzone bleibt die Ausübung des Wintersports grundsätzlich gewährleistet. Die Pistenpräparation darf jedoch zu keiner Schädigung des zu schützenden Biotops führen und nur bis 30 cm minimaler Mächtigkeit gesetzten Schnees erfolgen. Eine Beschneigung von Biotopen nationaler Bedeutung oder die chemische Präparierung solcher Flächen ist nicht zulässig.
- <sup>5</sup> In den im Zonenplan besonders gekennzeichneten Bereichen der Wintersportzone können ferner nach Massgabe der nachfolgenden Bestimmungen auch Sport- und Freizeitanlagen als zonenkonform bewilligt werden, die nicht unmittelbar dem Wintersport dienen, jedoch einen Standort ausserhalb der Bauzone erfordern und in einem direkten Zusammenhang mit dem touristischen Angebot stehen.
  - a. Anlagen für Sport und Spiel werden in der Regel nur als temporäre Bauten und Anlagen bewilligt. Insbesondere dürfen Restaurationsbetriebe nur im Zusammenhang mit Anlässen vorübergehend bewilligt werden. Temporäre Bauten und Anlagen sind jeweils nach Ende der Sommer- oder Wintersaison bzw. nach Ende des Anlasses wieder zu entfernen.
  - b. Die für die Erschliessung erforderlichen Wasserversorgungs-, Elektrizitäts- und Abwasseranlagen sowie Zufahrten und Geländeanpassungen können nach den Vorgaben des Generellen Erschliessungsplans als dauerhafte Anlagen bewilligt werden. Gleiches gilt für Sport- und Spielanlagen wie Rodelbahnen, Downhillpisten und dergleichen, die ihrer Natur nach nur als dauerhafte Anlagen errichtet werden können. Kleinere, räumlich begrenzte Sport- und Spielanlagen können auch ohne Festsetzung im Generellen Erschliessungsplan bewilligt werden.
  - c. Alle Bauten und Anlagen sind raum- und umweltverträglich in die Landschaft einzuordnen.
- <sup>6</sup> Schäden oder Ertragsausfälle, die durch die Ausübung des Wintersports und durch die Präparierung von Pisten an Grundstücken innerhalb der Wintersportzone entstehen, werden von einer Fachperson beurteilt und von der Gemeinde behoben und

entschädigt. Die Gemeinde ist berechtigt, auf die Verursacher solcher Schäden Regress zu nehmen.

- 7 Kosten, die der Gemeinde aus der Freihaltung und Nutzung des Wintersportgeländes erwachsen, werden den vom Wintersport profitierenden Unternehmungen und Vereinigungen wie Bergbahnen, Beherbergungsbetriebe, Tourismusorganisationen, Skischulen überbunden.
- 8 Das Verfahren für die Feststellung und Entschädigung von Ertragsausfällen sowie für Regressleistungen der Verursacher gemäss Abs. 6 wird in einem von der Gemeinde zu erlassenden Reglement über die Sicherung des Wintersports geregelt.
- 9 Vorbehalten bleiben privatrechtliche Abmachungen zwischen den Beteiligten bezüglich Schäden und Ertragsausfälle.

### **Art. 32a Materialabbauzone<sup>1</sup>**

- 1 Die Materialabbauzone umfasst Flächen, die für die Gewinnung von natürlichen Materialien wie Kies, Sand und Lehm bestimmt sind.
- 2 Bauten und Anlagen, die unmittelbar dem Abbaubetrieb oder der Aufbereitung des an Ort gewonnenen Materials dienen, können für die Dauer des Abbaubetriebs bewilligt werden. Die Standorte solcher Bauten und Anlagen sind im Generellen Gestaltungsplan festgelegt.
- 3 Die Gestaltung des Abbaugeländes nach Abschluss der Materialentnahme oder einzelner Etappen sowie weitere Gestaltungsmassnahmen auf dem Abbaugelände und Massnahmen zum Schutz der Umgebung sind im Generellen Gestaltungsplan oder in einem Arealplan festgelegt.
- 4 Die Abbauf Flächen sind nach der Materialentnahme gemäss Generellem Gestaltungsplan oder Arealplan zu gestalten. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren. Sie kann insbesondere eine geeignete Sicherheit (zweckgebundenes Depositum) für die finanziellen Mittel verlangen, welche für den Abschluss der Arbeiten notwendig sind.

### **Art. 33 Materialablagerungszone**

- 1 Die Materialablagerungszone umfasst Flächen, die für die Errichtung einer Inertstoffdeponie für die Beseitigung von unverschmutztem Aushub-, Ausbruch- und Abraummaterial 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 dem Schutz der Umgebung sind im Generellen Gestaltungsplan festge-

---

<sup>1</sup> Gemäss Regierungsbeschluss vom 22.06.2021 (RB 582/2021)

legt. 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.
- 5 Der Gemeindevorstand kann die Betreiber einer Deponie verpflichten, unverschmutztes Aushub- und Abräummaterial, welches nach Unwetterereignissen anfällt, im Rahmen der betrieblichen Möglichkeiten anzunehmen.

#### **Art. 34 Deponiezone**

- 1 Die Deponiezone umfasst die Fläche, die für die Errichtung einer Inertstoffdeponie bestimmt ist. In der Deponiezone dürfen nur die auf dem vorgesehenen Deponietyp zulässigen Abfälle abgelagert werden.
- 2 Bauten und Anlagen, die dem Betrieb der Deponie oder der Abfalltrennung dienen, können für die Dauer des Betriebes bewilligt werden, sofern deren Standorte im Generellen Gestaltungsplan festgelegt sind.
- 3 Die Gestaltung des Deponiegeländes nach Abschluss der Deponie oder einzelner Etappen sowie weitere Massnahmen über den Aufbau und die Gestaltung der Deponie und den Schutz der Umgebung sind im Generellen Gestaltungsplan festgelegt.
- 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 Umweltschutz.

#### **Art. 35 Lagerplatzzone**

- 1 Die Lagerplatzzone ist für die offene Lagerung von Waren und Materialien bestimmt. Hochbauten sind grundsätzlich nicht gestattet.
- 2 In der Lagerplatzzone Clis da Ravaisch sind nur offene Kieslager zulässig.
- 3 In der Lagerplatzzone Alp Trida kann die Baubehörde zum Zweck der landschaftlichen Einordnung die Überdachung mit offenen Unterständen anordnen. Vorbehalten bleibt die Zustimmung der kantonalen Behörden (BAB Verfahren).
- 4 Die Baubehörde kann jederzeit die Benutzer verpflichten, für tadellose Ordnung zu sorgen. Landschaftsverschandelnde oder für Mensch und Tier schädliche oder lästige Materialien sind zu beseitigen.

**Art. 36 Steinabbauzone**

- <sup>1</sup> Die Steinabbauzone umfasst die Flächen, die für die Gewinnung von Steinen bestimmt sind.
- <sup>2</sup> Art um Umfang des Abbaus sowie die Gestaltung des Abbaugeländes wird im Rahmen des BAB-Bewilligungsverfahrens festgelegt.

**3. Genereller Gestaltungsplan**

**Art. 37 Festlegungen**

- <sup>1</sup> Der Generelle Gestaltungsplan enthält folgende Festlegungen:
  - Schützenswerte Gebäude (Art. 38 BauG)
  - Naturobjekte (Art. 44 KRG)
  - Hecken und Feldgehölze (Art. 44 KRG)

**Art. 38 Schützenswerte Gebäude**

- <sup>1</sup> Schützenswerte Gebäude sind zu erhalten und dürfen weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Erneuerungen, Um- und Anbauten, die sich für die bestimmungsgemässe Nutzung eines Gebäudes oder einer Anlage als unerlässlich erweisen, sind unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig. Bauvorhaben sind durch die Denkmalpflege oder die Gestaltungsberatung zu begleiten.

**Art. 39 Baulinien für die bauliche Gestaltung**

- <sup>1</sup> Baulinien für die bauliche Gestaltung bestimmen zwingend die Lage von Gebäuden und/oder von Fassadenfluchten.
- <sup>2</sup> Baulinien für die bauliche Gestaltung werden im Generellen Gestaltungsplan oder in Areal- oder Quartierplänen festgelegt.
- <sup>3</sup> Baulinien für die bauliche Gestaltung im Bereich von Kantonsstrassen sind vorgängig mit den zuständigen Organen des Kantons abzusprechen.

**4. Genereller Erschliessungsplan**

**A. Allgemeines**

**Art. 40 Festlegungen**

- <sup>1</sup> Der Generelle Erschliessungsplan enthält folgende Festlegungen:
  - a) Bereich Langlaufloipen Art. 41 BauG
  - b) Erschliessungsanlagen
    - Sammel- und Erschliessungsstrassen Art. 43 BauG
    - Fuss- und Wanderwege Art. 44 BauG

|                                       |              |
|---------------------------------------|--------------|
| - Wirtschaftswege                     | Art. 45 BauG |
| - Öffentliche Parkieranlagen          | Art. 46 BauG |
| - Versorgungs- und Entsorgungsanlagen | Art. 47 BauG |
| - Sport- und Freizeitanlagen          | Art. 48 BauG |

c) Weitere Festlegungen

|                  |              |
|------------------|--------------|
| - Schneedeponien | Art. 49 BauG |
|------------------|--------------|

- <sup>2</sup> Für Verkehrsanlagen wie Kantonsstrassen, Eisenbahnen oder Seilbahnen sowie für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen wie Hochspannungsleitungen, Telefonleitungen, bei denen Bund, Kanton oder Dritte Träger sind, gelten die jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Diese Anlagen sind im Generellen Erschliessungsplan mit Hinweis auf den Träger zu kennzeichnen.

## B. Bereich Langlaufloipe

### Art. 41 Bereich Langlaufloipen

- <sup>1</sup> Der Bereich Langlaufloipen legt die generelle Linienführung der Langlaufloipen fest. Für die Anlagen der Langlaufloipen steht beidseits der im Plan festgelegten Linien ausserhalb der Bauzone ein Bereich von je 10 m und innerhalb der Bauzone ein solcher von je 3 m zur Verfügung.
- <sup>2</sup> Die Gemeinde ist befugt, die Loipen bei genügender Schneedecke mechanisch herrichten zu lassen. Die Langlaufloipen dürfen von jedermann begangen werden. Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer haben die Anlage der Loipen und deren Benützung zu dulden. Der Gemeindevorstand trifft die notwendigen Anordnungen zum Schutz der betroffenen Grundstücke.
- <sup>3</sup> Schäden an Grundstücken sind von der Gemeinde zu vergüten. Düngungen im Bereich von Langlaufloipen dürfen deren Anlage und Benützung nicht beeinträchtigen. Der Gemeindevorstand bestimmt den Zeitraum, in welchem im Bereich von Langlaufloipen jegliche Düngungen zu unterlassen sind. Anfang und Ende der Sperrfrist sind den Bewirtschaftenden rechtzeitig schriftlich mitzuteilen.

## C. Erschliessungsanlagen

### Art. 42 Allgemeines

- <sup>1</sup> Der Generelle Erschliessungsplan bestimmt die bestehenden und geplanten Sammel- und Erschliessungsstrassen, Anlagen für den Langsamverkehr wie Fuss- und Wanderwege, Radwege sowie Wald- und Güterstrassen, soweit sie für die Erschliessung der Gemeinde notwendig sind. Er legt die für eine hinreichende Erschliessung der Gemeinde erforderlichen Ausstattungen wie öffentliche Parkplätze, Bus- und Postautohaltstellen fest.
- <sup>2</sup> Die Sammel- und Erschliessungsstrassen samt Ausstattungen sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung von jedermann begangen und befahren werden. Die Anlagen für den Langsamverkehr stehen jedermann zur freien Benützung offen. Die Benutzung der Wald- und Gü-

terstrassen richtet sich nach den Vorschriften der Wald- und Meliorationsgesetzgebung sowie der örtlichen Verkehrsregelung der Gemeinde.

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

### **Art. 43      Sammel- und Erschliessungsstrassen**

- 1 Sammel- und Erschliessungsstrassen sind nach Art und Ausmass dem zu erschliessenden Gebiet anzupassen. Sie sind mit dem übergeordneten Strassennetz so zu verbinden, dass sie keinen Fremdverkehr anziehen. Wo es die Verhältnisse erfordern, werden die Strassen und Plätze beleuchtet.
- 2 Quartierstrassen sind so auszugestalten, dass sie als Aussenräume für gemeinschaftliche Zwecke des Quartiers und als Zufahrt benutzt werden können.
- 3 Die Sammel- und Erschliessungsstrassen samt Ausstattungen sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung von jedermann begangen und befahren werden.

### **Art. 44      Fuss- und Wanderwege**

- 1 Fusswege und Fussgängerzonen zur Erschliessung des Siedlungsgebietes sind wenn immer möglich vom rollenden Verkehr getrennt anzulegen. Sie sind attraktiv zu gestalten und werden in der Regel beleuchtet.
- 2 Wanderwege ausserhalb der Siedlungen sind als Naturwege anzulegen und zu kennzeichnen.
- 3 Die Fuss- und Wanderwege sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung von jedermann begangen werden. Die Gemeinde erlässt Fahrverbote für Fahrräder sowie Reitverbote auf den ausschliesslich als Fuss- und Wanderwege bestimmten Wegen.

### **Art. 45      Wirtschaftswege**

- 1 Land- und Forstwirtschaftswege dienen der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung des angeschlossenen Gebietes.
- 2 Sie sind grundsätzlich als Naturstrassen anzulegen und nur dort zu asphaltieren, wo sich dies aus zwingenden Gründen als notwendig erweist.

- 3 Die Benutzung der Wald- und Güterstrassen richtet sich nach den Vorschriften der Wald- und Meliorationsgesetzgebung sowie der örtlichen Verkehrsregelung der Gemeinde.

#### **Art. 46 Öffentliche Parkierungsanlagen**

- 1 Die Gemeinde sorgt für ein ausreichendes Angebot an öffentlichen Parkierungsanlagen für Motorfahrzeuge und für Fahrräder.
- 2 Die Baubehörde erlässt bei Bedarf für öffentliche Parkplätze sowie für Gemeinschaftsanlagen, die von der Gemeinde erstellt werden, eine Benützungs- und Gebührenordnung.
- 3 Soweit sich die Parkierungsanlagen in der Gefahrenzone 1 befinden, hat die Gemeinde für die baulichen und organisatorischen Massnahmen zu sorgen, welche für den Schutz der Benutzer notwendig sind. Die zuständige Gefahrenkommission hat mittels eines Protokolls zu bescheinigen, dass der Betrieb der Anlage unter Einhaltung der Massnahmen unter dem Gefahrenaspekt verantwortbar ist.

#### **Art. 47 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 Grundstücke in der Bauzone müssen an die im Generellen Erschliessungsplan oder in Folgeplanungen festgelegten öffentlichen Leitungen angeschlossen werden. Die Baubehörde kann den Anschluss an private Erschliessungsanlagen gestatten oder Private verpflichten, ihre Anlagen gegen angemessene Entschädigung Dritten zur Verfügung zu stellen, soweit die Mitbenutzung im öffentlichen Interesse liegt.
- 3 Die Benutzung der öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsanlagen richtet sich nach den Erschliessungsreglementen der Gemeinde.
- 4 Wo der Generelle Erschliessungsplan für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

#### **Art. 48 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.

#### **Art. 49      öffentliche Schneedeponien**

- 1 Öffentliche Schneedeponien sind nur an den im Generellen Erschliessungsplan bezeichneten Orten zulässig.

### **5. Folgeplanungen**

#### **Art. 50      Folgeplanung**

- 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 vorgesehen 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.

#### **Art. 51      Quartierplanung / Abweichungen von der zonengemässen Regelbauweise**

- 1 Für die Quartierplanungen gelten die einschlägigen Bestimmungen von KRG\* und KRVO\*\*.
- 2 Im Quartierplan können folgende Abweichungen von der zonengemässen Regelbauweise festgelegt werden, wenn damit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei guter Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird:
  - a. Die Gebäudehöhen dürfen um maximal 3 m erhöht werden.
  - b. Die Grenz- und Gebäudeabstände auf Grundstücken im Quartierplangebiet können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb des Quartierplangebiets gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.
  - c. Die Gebäudelängen und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden.

- d. Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Berechnung der Gebäudehöhen ab neuem Terrain vorgeschrieben werden.
- e. Das zulässige Mass der Nutzung kann bis maximal 10% erhöht werden.

\*Art. 51 ff. KRG

\*\* Art. 16 ff. KRVO

## **IV. Erschliessungsordnung**

### **1. Allgemeines**

#### **Art. 52 Erschliessungsreglemente**

- <sup>1</sup> Die Erschliessungsreglemente (Wasserversorgungs-, Abwasserentsorgungs- und Abfallgesetz) regeln in Ergänzung des Baugesetzes die Projektierung, die Erstellung und technische Gestaltung, die Benützung, den Unterhalt und die bedarfsgerechte Erneuerung der öffentlichen und privaten Erschliessungsanlagen, insbesondere in den Bereichen der Verkehrserschliessung, der Wasserversorgung, der Abwasserbehandlung, der Abfallbewirtschaftung sowie der Energieversorgung und der Telekommunikation, soweit nicht einzelne Aufgaben Gemeindeverbindungen, konzessionierten Trägerschaften oder Privaten übertragen sind. Die Reglemente legen die Anschlusspflichten und Anschlussvoraussetzungen fest.
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> Bei der Ausgestaltung der Erschliessungsreglemente sind die Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebung, namentlich das Verursacherprinzip zu beachten. Zuständig für den Erlass der Erschliessungsreglemente ist die Urnenabstimmung.
- <sup>4</sup> Vorbehalten bleiben besondere Regelungen im Rahmen von Quartierplanungen.

#### **Art. 53 Erschliessungsprogramm**

- <sup>1</sup> Die Baubehörde ist zuständig für den Erlass des Erschliessungsprogramms.
- <sup>2</sup> Die Baubehörde legt den Entwurf für das Erschliessungsprogramm in der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich auf und gibt die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt. Während der öffentlichen Auflage können Betroffene bei der Baubehörde Vorschläge und Einwendungen einbringen. Diese prüft die Eingaben, entscheidet über allfällige Anpassungen und erlässt das Erschliessungsprogramm.

- 3 Die Baubehörde sorgt dafür, dass die sich aus dem Erschliessungsprogramm ergebenden finanziellen Verpflichtungen im jährlichen Budget der Gemeinde vorgesehen werden.
- 4 Bei wesentlichen Anpassungen des Erschliessungsprogramms ist das Auflageverfahren zu wiederholen.

## **2. Projektierung und Bewilligung**

### **Art. 54 Generelle Projekte und Bauprojekte**

- 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.
- 4 Vorbehalten bleiben Sonderregelungen in den Erschliessungsreglementen.

## **3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung**

### **Art. 55 Öffentliche Erschliessungsanlagen**

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

### **Art. 56 Schneeräumung**

- 1 Die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen werden während des Winters von der Gemeinde offengehalten, soweit es den öffentlichen Bedürfnissen entspricht. Der Ge-

meindevorstand bezeichnet im Rahmen der von der Gemeinde gesprochenen Kredite die jeweils zu räumenden Gemeindestrassen, Wege und Plätze.

- 2 Die Gemeinde ist befugt, bei der Schneeräumung den Schnee unter möglicher Schonung von Bauten und Kulturen auf angrenzenden privaten Grundstücken abzulagern. Die betroffenen Grundstücke sind von der Gemeinde nach der Schneeschmelze von Split und Abfällen zu reinigen. Schäden an Bauten, Zäunen oder Pflanzen werden vergütet.

### **Art. 57 Private Erschliessungsanlagen**

- 1 Die Ausführung und Finanzierung von privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümer. Die Anlagen sind dauernd in gutem und funktionsfähigem Zustand zu halten und rechtzeitig zu erneuern. Bei Vernachlässigung dieser Verpflichtung trifft die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen. Sofern notwendig, ordnet sie die Ersatzvornahme an.
- 2 Die Baubehörde kann die Grundeigentümer eines Quartiers und benachbarter Grundstücke verpflichten, private Gemeinschaftsanlagen zu erstellen oder auch Dritten gegen angemessene Entschädigung zur Verfügung zu stellen. Die Baubehörde legt in solchen Fällen die Entschädigungen und den Kostenanteil für jedes angeschlossene Grundstück fest. Für grössere Gemeinschaftsanlagen sind Quartierplanverfahren durchzuführen.
- 3 Die Baubehörde hat auf Antrag private Erschliessungsanlagen, die dem Gemeingebrauch dienen und den technischen Anforderungen genügen, zu übernehmen, sofern die Anlagen unentgeltlich und in gutem Zustand abgetreten werden. Vorbehalten bleibt die Übernahme privater Erschliessungsanlagen auf dem Enteignungsweg.
- 4 Die Gemeinde kann den Unterhalt und die Reinigung von privaten Verkehrs-, Versorgungs- oder Entsorgungsanlagen sowie den Winterdienst auf Privatstrassen gegen Verrechnung der Selbstkosten übernehmen, wenn
  - a) es die Mehrheit der beteiligten Grundeigentümer beantragt, oder
  - b) die Grundeigentümer ihrer Unterhaltungspflicht nicht in genügender Weise nachkommen.

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

### **Art. 58 Sanierungsplanungen**

- 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 Finanzie-

rung gemeinschaftlich genutzter privater Erschliessungsanlagen, führt die Baubehörde eine Sanierungsquartierplanung durch.

## **V. Kommunale Bauvorschriften**

### **1. Sicherheit und Gesundheit\***

#### **Art. 59 Sicherheit und Gesundheit**

- <sup>1</sup> Für Bauten und Anlagen gelten bezüglich Sicherheit und Gesundheit die Vorschriften des KRG\*.
- <sup>2</sup> Alle Räume, Gänge und Treppen müssen ihrem Zweck entsprechend belichtet bzw. belüftbar sein. Gegebenenfalls sind durch entsprechende technische Ausrüstungen einwandfreie Verhältnisse zu schaffen.

\*Art. 79 und 80 KRG

#### **Art. 60 Dachwasser und Schneeablagerung**

- <sup>1</sup> Es ist untersagt, Dachwasser und anderes Abwasser von Grundstücken auf öffentliche Strassen, Wege und Plätze abzuleiten oder Schnee darauf zu deponieren. Vorplätze sind zu entwässern. Dach- und Sickerwasser ist versickern zu lassen oder, wo die örtlichen Verhältnisse dies nicht zulassen, in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten. Es darf weder direkt noch indirekt in die Kanalisation geleitet werden, ausser es bestehen speziell für diesen Zweck geschaffene Meteorwasserleitungen.
- <sup>2</sup> Wo sich die Traufseite der Strasse zukehrt, ist durch zweckentsprechende Massnahmen dafür zu sorgen, dass Schneerutschungen auf die Strasse ausgeschlossen sind.
- <sup>3</sup> Kommen die Grundeigentümer den entsprechenden Weisungen nicht nach, so kann die Baubehörde die notwendigen Arbeiten auf Kosten der Fehlbaren vornehmen lassen.

#### **Art. 61 Energiehaushalt**

- <sup>1</sup> Die Gemeinde kann den gezielten Einsatz und die Nutzung von alternativen Energien fördern. Bei allen Bauten und Bauteilen ist der sparsamen und umweltgerechten Energienutzung besondere Beachtung zu schenken.
- <sup>2</sup> Anlagen zur Nutzung von alternativen Energiequellen haben sich im Rahmen der technischen Möglichkeiten gut ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Der Energiegewinn muss in jedem Fall in einem angemessenen Verhältnis zum Eingriff ins Orts- und Landschaftsbild stehen.

- 3 Die Baubehörde kann bei Bedarf externe Fachleute für die technische und gestalterische Beurteilung beiziehen.
- 4 Der Gemeindevorstand kann mit Bezug auf die alternative Energiegewinnung Ausführungsbestimmungen erlassen.

#### **Art. 62 Bauarbeiten**

- 1 Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen.
- 2 Die Baubehörde kann die Bauarbeiten sowohl saisonal wie tageszeitlich beschränken.
- 3 Baustellenabwasser ist je nach Abwasserart und Anfall zu behandeln, bevor es in die Kanalisation oder in einen Vorfluter eingeleitet wird. Das Verbrennen von Abfällen auf Baustellen ist untersagt.

## **2. Förderung des Erstwohnungsbaus und Einschränkung bzw. Lenkung des Zweitwohnungsbaus**

#### **Art. 63 Förderung des Erstwohnungsbaus**

- 1 Die Förderung des Erstwohnungsbaus und die Einschränkung bzw. Lenkung des Zweitwohnungsbaus wird in einem separaten Erlass geregelt.

## **3. Gestaltung**

#### **Art. 64 Allgemein**

- 1 Für die Gestaltung und Einordnung von Bauten und Anlagen gelten die Vorschriften des KRG\*.
- 2 Die Gestaltung der Dächer richtet sich nach den ortsüblichen Formen, Materialien und Farben.
- 3 Dachaufbauten dürfen nicht breiter als ein Drittel der Gebäudelänge und nicht höher als der Dachfirst sein. Solaranlagen sind in der Breite nicht beschränkt und dürfen den Dachfirst in der Regel nicht überschreiten.

\*Art. 73 und 74 KRG

#### **Art. 65 Einfriedungen\***

- 1 Einfriedungen längs öffentlichem Eigentum und längs öffentlichen und privaten Verkehrsanlagen dürfen die Verkehrssicherheit sowie das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

- 2 Einfriedungen entlang von öffentlichen oder öffentlichen Zwecken dienenden Strassen haben einen Mindestabstand von 30 cm einzuhalten. Sie dürfen eine Höhe von 70 cm nicht überschreiten. Höhere Einfriedungen müssen um das Mass der Mehrhöhe zurückversetzt werden, jedoch um maximal 2.5 m.
- 3 Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Anordnungen zur Beseitigung gefährlicher Zäune. Nötigenfalls ordnet sie die Ersatzvornahme an.
- 4 Je nach Zweckbestimmung kann die Baubehörde Ausnahmen gestatten.

\* Art. 76 Abs. 4 KRG

### **Art. 66 Terrainveränderungen**

- 1 Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufs, Abgrabungen und Aufschüttungen, Böschungen und Stützmauern sowie hinterfüllte Mauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken.
- 2 Unumgängliche Abgrabungen und Aufschüttungen sind nach Abschluss der Arbeiten zu begrünen oder mit einheimischen Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen. Die Baubehörde kann Wiederherstellungspläne verlangen.
- 3 Bei Abgrabungen darf die Ansichtsfläche der Fassade die zulässige Höhe gemäss Zonenschema nicht überschreiten.

### **Art. 67 Hinweistafeln und Reklamen**

- 1 Hinweistafeln und Reklameanlagen wie Verkaufstafeln, Schilder, Leuchtreklamen, Schaukästen, Signale, Wegweiser und dergleichen sind gestattet, wenn sie die Verkehrssicherheit sowie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- 2 Unter dem Vorbehalt von Absatz 3 sind Reklameanlagen nur auf überbauten Parzellen innerhalb der Bauzonen zulässig. Die Werbefläche für freistehende Reklametafeln und dergleichen ist pro 250 m<sup>2</sup> überbaute Parzellenfläche beschränkt auf die Formate 268.5 cm x 128.0 cm. Die Baubehörde kann solche Formate auch für nicht selbständige überbaubare Kleinparzellen gestatten, welche an überbaute Bauparzellen unmittelbar angrenzen oder lediglich durch Strassen oder Bäche von ihnen getrennt sind.
- 3 Plakatwände und Werbetafeln ohne die Beschränkungen gemäss Abs. 2 sind nur in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) sowie an den von der Baubehörde bezeichneten Stellen zulässig.
- 4 Kleinanzeigen, Plakate für lokale Veranstaltungen und dergleichen sind nur an den vom Gemeindevorstand bezeichneten Stellen zulässig.

- 5 Signalisationen dürfen nur durch ausgewiesene Unternehmungen angebracht werden. Die Abmessungen der Signale und der Wegweiser richten sich nach den einschlägigen Normen.
- 6 Freistehende Reklameanlagen dürfen maximal 3 m hoch sein und haben unter dem Vorbehalt von Näherbaurechten einen Mindestgrenzabstand von 1.5 m einzuhalten. Sind sie höher als 1.5 m, vergrößert sich der Grenzabstand um die Mehrhöhe. Freistehende Reklameanlagen längs öffentlichem Eigentum und längs öffentlichen und privaten Verkehrsanlagen haben einen Grenzabstand von 30 cm einzuhalten und dürfen max. 0.70 m hoch sein.

#### **Art. 68      Antennen**

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

### **4. Verkehr, Versorgung und Entsorgung**

#### **A. Allgemeines**

#### **Art. 69      Sicherheit**

- 1 Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benutzerinnen und 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 Die Baubehörde sorgt dafür, dass die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen, insbesondere die Anlagen für den Langsamverkehr, gefahrlos benutzbar sind.
- 3 Auf Dächern entlang von öffentlich nutzbaren Räumen sind Dachrinnen und Schneefangvorrichtungen anzubringen. Wird durch abfliessendes Wasser oder Dachlawinen die öffentliche Sicherheit gefährdet, haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen. Bleiben sie untätig, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf ihre Kosten ausführen.
- 4 Im Bereich von Kantonsstrassen erfordern neue Anlagen oder Abänderungen bestehender Anlagen eine zusätzliche Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde.

#### **Art. 70      Zu- und Ausfahrten**

- 1 Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf öffentliche 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 15% aufweisen. Bei Rampen an verkehrsreichen Strassen muss zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung ein Vorplatz mit einer Neigung von höchstens 5% und von mindestens 4 m Länge vorhanden sein.
- 3 Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten.
- 4 Die Baubehörde kann die Erstellung gemeinschaftlicher Zu- und Ausfahrten vorschreiben oder die Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Anlagen verpflichten, Dritten die Mitbenützung gegen angemessene Entschädigung zu gestatten, sofern sich dies im öffentlichen Interesse als notwendig erweist.

\* Die Erstellung und Änderung von Zugängen und Zufahrten an Kantonsstrassen bedürfen aufgrund von Art. 52 StrG einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde. Eine solche Bewilligung ist auch erforderlich, wenn ein bestehender Anschluss einem wesentlich grösseren oder andersartigen Verkehr dienen soll.

## B. Abstellplätze, Pflichtparkplätze

### Art. 71 Pflichtparkplätze für Motorfahrzeuge

- 1 Bei Neubauten sowie bei Umbauten und Erweiterungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, sind auf der Bauparzelle während des ganzen Jahres zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offenzuhalten. Richtungsweisend sind dabei die von der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) herausgegebenen Normen.
- 2 Die Pflichtparkplätze sind grundsätzlich im Bereich der Bauparzellen zu erstellen.
- 3 Die Anzahl der von den Pflichtigen zu erstellenden Parkplätze wird wie folgt festgelegt:
  - a) Fremden- und Personalzimmer:  
pro Zimmer (grösser als 8 m<sup>2</sup>) 0.66 Parkplatz
  - b) Wohnungen (für Wohnungen in einem Objekt zusammengezählt)  
pro Zimmer (grösser als 8 m<sup>2</sup>) 0.50 Parkplatz  
Wohnküchen bis max. 14 m<sup>2</sup> sind nicht parkplatzpflichtig.

|  |             |
|--|-------------|
| pro 12 m <sup>2</sup> Ladenverkaufsfläche                    | 1 Parkplatz |
| pro 9 m <sup>2</sup> Restaurant-, Café-, Nachtlokalfläche    | 1 Parkplatz |
| pro Zählwerk jeder Tankstelle                                | 1 Parkplatz |
| bei Dienstleistung- und Gewerbebetrieben pro 2 Arbeitsplätze | 1 Parkplatz |
- 4 Bei Hotels mit öffentlichem Restaurant bzw. Speisesaal werden 3 m<sup>2</sup> pro Fremdenzimmer in Abzug gebracht.

- 5 Für die übrigen Bauten und Anlagen, und wenn besondere Gründe dies erfordern, bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Parkplätze im Einzelfall, wobei die VSS-Normen richtungsweisend sind.
- 6 Die Plätze für Läden können während der Nachtzeit für die Nachtlokale angerechnet werden. Die Stauräume bei Tankstellen werden als Parkplätze für die Tankstellen berücksichtigt. Transport- und Baugeschäfte haben grundsätzlich für den betriebseigenen Fahrzeug- und Maschinenpark Abstellplätze auf eigenem Grund und Boden zu erstellen.
- 7 Für Landwirtschaftsbetriebe sind ebenfalls Abstellmöglichkeiten der Geräte auf eigenem Grund zu schaffen.
- 8 Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen werden zur analogen Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet, sofern es die Verhältnisse erfordern.
- 9 Im Rahmen eines Reglements kann der Gemeindegemeinderat die Parkplatzberechnung gemäss Abs. 3 und 4 anders regeln.

#### **Art. 72 Parkplatzplan**

- 1 In einem der Baubehörde einzureichenden Parkplatzplan ist anzugeben, welchen Gebäudeteilen bzw. Wohnungen die einzelnen Parkplätze dienen.
- 2 Die entsprechenden Zuweisungen sind als Auflage in die Baubewilligung aufzunehmen. Zur Sicherung der Parkplatzpflicht kann die Baubehörde diese Festlegungen im Grundbuch anmerken lassen.

#### **Art. 73 Ausgestaltung und Anordnung der Parkplätze**

- 1 Die Abstellplätze sind grundsätzlich so anzuordnen, dass sie unabhängig voneinander benützt werden können. Von diesem Grundsatz kann abgewichen werden, wenn Angebot und Funktion gleichwohl gewährleistet sind.
- 2 Abstellplätze mit mechanischen Beförderungsanlagen sind zulässig, sofern eine zweckentsprechende Nutzung gewährleistet ist.
- 3 Die Baubehörde regelt Einzelheiten bezüglich Ausgestaltung und Anordnung der Parkplätze in einem Reglement.
- 4 Für das Ortsbild bedeutsame Räume wie Innenhöfe, Plätze oder Mauern und Einfriedigungen dürfen nicht für die Anlage von Abstellplätzen beseitigt oder beansprucht werden.

#### **Art. 74 Abstellplätze auf nahegelegenen Grundstücken**

- 1 Die Parkplatzerstellungspflicht kann auch auf anderen in erreichbarer Distanz (Richtwert 5 Gehminuten) befindlichen Grundstücken erfüllt werden.

- <sup>2</sup> Diese Berechtigung ist im Rahmen einer im Grundbuch eingetragenen Grunddienstbarkeit auf Dauer sicherzustellen. Die belasteten Grundstücke sind mit einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung zu versehen, welche im Rahmen einer Baubewilligungsaufgabe den Beteiligten zu eröffnen und nach Rechtskraft im Grundbuch anzumerken ist.

### **Art. 75 Ersatzabgabe**

- <sup>1</sup> Ist die Anlage der vorgeschriebenen Abstellplätze auf eigenem oder durch vertragliche Abmachung gesicherten fremden Boden nicht möglich und können die Abstellplätze auch nicht in einer Gemeinschaftsanlage bereitgestellt werden, kann für höchstens 20% der geforderten Pflichtparkplätze eine Ersatzabgabe geleistet werden.
- <sup>2</sup> Die Ersatzabgabe beträgt pro Abstellplatz Fr. 7'000.00. Sie wird der Bauherrschaft bei Erteilung der Baubewilligung in Rechnung gestellt und ist vor Baubeginn zu bezahlen. Werden nachträglich zusätzliche Parkplätze geschaffen oder ergibt sich nachträglich ein Minderbedarf an solchen, zahlt die Gemeinde die Ersatzabgaben dem Eigentümer des Baugrundstücks zurück.
- <sup>3</sup> Der Gemeinderat kann die Höhe der Ersatzabgabe veränderten Verhältnissen anpassen.
- <sup>4</sup> Über die Ersatzabgaben hat die Gemeinde separat Rechnung zu führen; sie sind zur Erstellung öffentlicher Parkplätze oder zur Förderung des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs zu verwenden.

### **Art. 76 ~~Benützungsgebühr für Beanspruchung von öffentlichem Grund~~<sup>2</sup>**

- <sup>1</sup> ~~Wer in Ermangelung eigener Parkplätze für das Abstellen von Autos regelmässig öffentlichen Grund benützt, hat der Gemeinde per Ende Jahr eine Benützungsgebühr zu bezahlen. Diese Benützungsgebühr ist in jedem Fall von jenem Grundeigentümer zu entrichten, der nicht ausreichend Pflichtparkplätze vorzuweisen vermag und deshalb die Ersatzabgabe bezahlt hat.~~
- <sup>2</sup> ~~Die Benützungsgebühr bewegt sich im Rahmen zwischen Fr. 200.00 und Fr. 400.00 pro Jahr und wird vom Gemeinderat innerhalb dieses Rahmens jeweils für das laufende Jahr festgelegt.~~

---

<sup>2</sup> Gemäss Regierungsbeschluss vom 30.10.2018 (RB 825)

## **C. Versorgung und Entsorgung**

### **Art. 77 Werkleitungen**

- <sup>1</sup> Öffentliche Werkleitungen werden in der Regel im Strassengebiet oder innerhalb genehmigter Baulinien verlegt. Muss eine öffentliche Leitung Privatgrundstücke durchqueren, so ist der Bau der Leitung samt zugehörigen Anlagen auf privatem Boden gegen angemessene Entschädigung zu dulden. Die Entschädigung wird im Streitfall durch die zuständige Enteignungskommission festgesetzt.
- <sup>2</sup> Ändern sich die Bedürfnisse des belasteten Grundstückes, so ist die Leitung auf Kosten der Gemeinde zu verlegen, sofern nicht bei der Begründung des Durchleitungsrechtes eine andere Regelung getroffen worden ist.
- <sup>3</sup> Das Durchleitungsrecht für private Leitungen richtet sich nach dem ZGB.

### **Art. 78 Abwässer**

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> Einzelheiten bestimmt das Reglement über die Abwasserbehandlung.

## **5. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum**

### **Art. 79 Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraums**

- <sup>1</sup> Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Grund oder öffentlichen Gewässern ist nur mit Bewilligung des Gemeindevorstands zulässig.
- <sup>2</sup> Eine über den gesteigerten Gemeingebrauch hinausgehende Sondernutzung an öffentlichem Grund oder an öffentlichen Gewässern bedarf einer Konzession der Gemeinde.
- <sup>3</sup> Die Baubehörde kann die Nutzung des öffentlichen Luftraums durch Erker, Balkone oder andere ausladende Gebäudeteile bewilligen, wenn die Benützung des öffentlichen Grunds nicht erschwert wird, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine andern öffentlichen Interessen entgegenstehen. Bestehende auskragende Gebäudeteile wie Vorsprünge, Sockel, Erker, Vordächer dürfen nachisoliert werden, wenn es die Verkehrsverhältnisse erlauben.
- <sup>4</sup> Für Bewilligungen für gesteigerten Gemeingebrauch und Sondernutzungen können Gebühren erhoben werden.

**Art. 80 Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke**

- <sup>1</sup> Die Gemeinde ist berechtigt, wo nötig und wo kein geeigneter alternativer Standort besteht, Schilder und Tafeln wie Verkehrssignale, Strassentafeln, Wegmarkierungen, Vermessungszeichen, Angaben über Werkleitungen sowie technische Einrichtungen wie Hydranten, Vorrichtungen für die öffentliche Beleuchtung, Schaltkästen, Mess-einrichtungen auf Privatgrundstücken oder an Privatbauten unentgeltlich anzubringen. Berechtigten Wünschen der Grundeigentümer ist Rechnung zu tragen.

**Art. 81 Campieren**

- <sup>1</sup> Das Campieren und das Abstellen von Fahrzeugen zu Aufenthalts- und Übernachtungszwecken ist auf öffentlichem Grund verboten.

## **VI. Besitzstand und Ausnahmen**

**Art. 82 Besitzstand**

- <sup>1</sup> Für Erhalt und Erneuerung sowie Umbau, massvolle Erweiterung und Nutzungsänderung von rechtmässig erstellten Bauten, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen gelten die Vorschriften des KRG\*. Werden AZ-pflichtige Räume, welche nach dem Baugesetz 1984/85 nicht AZ-pflichtig waren, umgebaut oder umgenutzt, so muss die Ausnützungsziffer für die Gesamtüberbauung nachgewiesen werden.
- <sup>2</sup> Werden solche Bauten und Anlagen durch höhere Gewalt zerstört oder freiwillig abgebrochen, dürfen sie ohne Rücksicht auf die Vorschriften über die Ausnützungsziffer und die Gebäudeabmessungen im gleichen Umfang und im Rahmen der bisherigen Nutzung wieder aufgebaut werden. Anpassungen an die Nutzungsart der betreffenden Zone sind unter analoger Anwendung von Abs. 1 2. Satz zulässig.
- <sup>3</sup> Die Baubehörde kann bei Wiederaufbauten minimale Abweichungen vom Grundriss, Gebäudeprofil und vom Baukubus gestatten, sofern damit eine bessere Überbauung und Gestaltung erreicht wird und keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen. Zulässig sind in jedem Fall Abweichungen, welche im Zusammenhang mit der Schaffung bzw. Verbesserung von Isolationen und Lüftungen stehen.
- <sup>4</sup> Bestehende Bauten und Anlagen dürfen in dem Masse erweitert werden, als die erweiterten Gebäudeteile die Gebäudeabmessungs- und Abstandsvorschriften sowie die übrigen Bauvorschriften einhalten. Bei AZ-mässig übernutzten Parzellen ist eine Erweiterung mit zusätzlicher Beanspruchung von AZ nur zulässig, wenn durch Nutzungsübertragungen sowohl das vorbestehende Manko ausgeglichen als auch die zusätzlich benötigte Nutzung beschafft wird.
- <sup>5</sup> Ein Anspruch auf Wiederaufbau besteht nur, sofern die Gebäudemasse des Altbaus vor dem Abbruch bzw. binnen zwei Monaten seit der Zerstörung im Einvernehmen mit der Gemeinde durch Pläne festgehalten wurden und der Wiederaufbau innerhalb von drei Jahren seit der Zerstörung bzw. dem Abbruch erfolgt. Die vorerwähnten

Pläne sind bei der Gemeinde zu deponieren. Die Überreste vom zerstörten Gebäude sind innerhalb eines Jahres seit dem Ereignis zu beseitigen.

- 6 Die Besitzstandsregelung gilt nur insoweit, als das übergeordnete Recht, die Grundordnung sowie die Quartier- und Baugestaltungspläne und Baulinien nichts Gegenteiliges bestimmen.\*\*
- 7 Der Wiederaufbau von Bauten ausserhalb der Bauzone richtet sich nach übergeordnetem Recht.

\*Art. 81 KRG

\*\* Die beschr. Besitzstandsgarantie gilt v.a. entlang von Kantonsstrassen nur bedingt (Art. 46 StrG).

### **Art. 83      Ausnahmen innerhalb und ausserhalb Bauzonen**

- 1 Für Ausnahmen innerhalb der Bauzonen gelten die Vorschriften des KRG\*, für Ausnahmen ausserhalb der Bauzonen die Vorschriften des RPG\*\* und der RPV\*\*\*.

\*Art. 82 KRG

\*\* Art. 24 sowie Art. 24a - d RPG

\*\*\* Art. 39 - 43 RPV

## **VII. Formelles Baurecht**

### **Art. 84      Allgemeines**

- 1 Für das formelle Baurecht, insbesondere das Baubewilligungsverfahren, die Profilierung und die öffentliche Ausschreibung, sind die einschlägigen Bestimmungen von KRG\* und KRVO\*\* massgebend.

\*Art. 85 ff. KRG

\*\*Art. 40 ff. KRVO

### **Art. 85      Baubewilligungspflicht**

- 1 Alle Vorhaben für Bauten und Anlagen, einschliesslich Projektänderungen, Unterhalts- und Sanierungsarbeiten sowie Zweckänderungen von Grundstücken sind der Baubehörde vor der Projektierung und Ausführung schriftlich anzuzeigen. Die Baubehörde erfasst das Vorhaben und die verantwortliche Bauherrschaft.
- 2 Die Baubehörde entscheidet im Rahmen einer anfechtbaren Verfügung, ob ein ordentliches Baubewilligungsverfahren oder ein Meldeverfahren durchzuführen ist und teilt dies der Bauherrschaft innert 10 Arbeitstagen seit Anzeige des Vorhabens schriftlich mit.
- 3 Nach Eingang des formellen Baugesuchs führt die Baubehörde das festgelegte Verfahren durch, sorgt bei Bedarf für die Einleitung des Verfahrens für Bauten ausserhalb der Bauzone und stellt bei Bauvorhaben, die Zusatzbewilligungen erfordern, die notwendige Koordination mit den zuständigen Behörden sicher.

- <sup>4</sup> Alle Vorhaben für Bauten und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen sind auch der zuständigen kantonalen Amtsstelle anzuzeigen.

**Art. 86 Meldeverfahren**

- <sup>1</sup> Folgende gemäss KRVO\* nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben werden dem Meldeverfahren unterstellt:
1. Geringfügige Änderungen im Innern von Bauten und Anlagen mit Ausnahme von Änderungen der Nutzfläche oder der Anzahl Räume.
  2. Zweckänderungen ohne erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung.
  3. Neueindeckung von Dächern mit gleichem oder ähnlichem Dachmaterial;
  4. Gebäude mit einem Volumen bis zu 5 m<sup>3</sup> (Kleinbauten) sowie Fahrradunterstände mit einer Grundfläche bis zu 4.0 m<sup>2</sup>.
  5. Bauten und Anlagen, die nicht für länger als sechs Monate pro Jahr aufgestellt oder errichtet werden, wie
    - Verpflegungs- und Verkaufsstätten,
    - Service-Stationen für Sport- und Freizeitgeräte,
    - Stände, Hütten, Buden, Zelte für Feste, Vorführungen, Ausstellungen und sonstige Anlässe,
    - Kinderspielplätze,
    - Kleinskilifte, Skiförderbänder, Natureisbahnen,
    - Einrichtungen für Rennstrecken und Trendsportarten,
    - Strassenreklamen,
    - unbeleuchtete Reklamen an touristischen Einrichtungen mit einer Fläche bis zu 5 m<sup>2</sup>;
  6. Anlagen der Gartenraumgestaltung wie Fusswege, Gartenplätze, Storen, Treppen, Feuerstellen, Biotope, Pflanzentröge, Kunstobjekte, Fahnenstangen.
  7. Reklameeinrichtungen wie Firmentafeln, Schaukästen, Leuchtreklamen und Hinweistafeln mit einer Fläche bis zu 1.5 m<sup>2</sup>;
  8. unbeleuchtete Zeichen wie Kreuze bis 3.0 m Höhe, Kunstobjekte;
  9. Terrainveränderungen bis zu 0.8 m Höhe oder Tiefe und einer veränderten Kubatur von 100 m<sup>3</sup>.
  10. Einfriedungen bis zu 1.0 m Höhe sowie Stütz- und Futtermauern bis zu 1.0 m Höhe.
  11. Fundamentfreie Unterstände und dergleichen bis 25 m<sup>2</sup> Grundfläche für Nutztiere, fundamentfreie Plastiktunnels und Melkstände sowie ähnliche Einrichtungen der Landwirtschaft und des Gartenbaus wie kleine Vorrichtungen für den Verkauf von Produkten;
  12. Materialdepots, die nur einmal im Jahr für maximal vier Monate eingerichtet werden.

- <sup>2</sup> Gesuche und Gesuchsunterlagen können in vereinfachter Ausführung eingereicht werden. Auf das Baugespann und die öffentliche Auflage samt Publikation wird verzichtet.

\*Art. 40 KRVO

### **Art. 87 Baugesuch**

- <sup>1</sup> Für alle der Bewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) ist auf amtlichem Formular bei der Baubehörde ein Baugesuch einzureichen, bei Baugesuchen für Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzone zweifach, bei solchen ausserhalb vierfach.
- <sup>2</sup> Dem Baugesuch sind in der Regel die unter Abs. 3 im Einzelnen aufgeführten Planunterlagen beizulegen. Die Baubehörde kann bei allen Baugesuchen auf einzelne Planunterlagen verzichten oder weitere anfordern, sofern dies für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist. Bei besonderen Bauvorhaben kann sie ein Modell verlangen.
- <sup>3</sup> Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:
1. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;
  2. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude;
  3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom und Telefon;
  4. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:50 oder 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse sowie Zweckbestimmung der Räume;
  5. Schnitte 1:50 oder 1:100 mit vollständigen Angaben der Höhenkoten in Bezug zur absoluten Meereshöhe sowie Angaben über Stockwerk- und Gebäudehöhe, alter und neuer Geländeverlauf bis zur Grenze, Strassenhöhen;
  6. Fassadenpläne 1:50 oder 1:100 mit bestehenden und neuen Terrainlinien mit vollständigen Angaben der Höhenkoten in Bezug zur absoluten Meereshöhe;
  7. detaillierte und prüffähige Berechnung der anrechenbaren Geschossflächen (aGF) und Ausnützungsziffer (AZ) sowie kubische Berechnung nach SIA-Ordnung Nr. 416 (der Berechnung der aGF sind Schemapläne, Minimum im Massstab 1:200 beizufügen, in denen die aGF markiert ist).
  8. detaillierte Berechnung der Autoabstellplätze (der Berechnung der Autoabstellplätze sind Schemapläne, Minimum im Massstab 1:200 beizufügen, in denen die parkplatzpflichtigen Flächen markiert sind. Ferner ist beizufügen ein Situationsplan, Minimum im Massstab 1:500, in dem alle Aussenparkplätze eingezeichnet sind. Werden auf einer Parzelle auch Parkplätze angeordnet, welche als (Pflicht-) Autoabstellplätze anderer Parzellen dienen, so sind diese Plätze auf dem Situationsplan ebenfalls zu markieren).

9. Bei Wohnbauten Bezeichnung von Erst- und Zweitwohnungen sowie beanspruchtes Kontingent
10. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen usw.;
11. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
12. Angabe der approximativen Baukosten;
13. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
14. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
15. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular;
16. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Bauten in der Gefahrenzone;
17. bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;
18. Detailpläne der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser;
19. bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
20. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten oder mit eigenen Lärmquellen, Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
21. Unterlagen für Bewilligungen von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme gemäss den Weisungen des Amtes für Natur und Umwelt auf amtlichem Formular;
22. Angaben über Menge der bei Ausführung des Bauvorhabens anfallenden Aushub und Abbruchmaterialien sowie genaue Angaben über deren Entsorgung (Abgabeort, Verwertung, Abtransport etc.);
23. allfällige vertragliche Vereinbarungen und entsprechende Auszüge über Grundbucheinträge oder Anmerkungen; Grundbuchauszug in besonderen Fällen;
24. bei Bauten und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen: Die erforderlichen Bewilligungen gemäss kantonalen Vorschriften;
25. Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;
26. Detailpläne der Abwasserreinigungsanlagen (Einzelkläranlagen) samt Angaben zu deren Dimensionierung;
27. bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstandes gemäss ART-Bericht und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;
28. bei Bauvorhaben mit erheblichen Emissionen von Luftverunreinigungen: Immissionsprognose gemäss eidgenössischen Vorschriften (auf Verlangen der Baubehörde);
29. bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung verursachen: Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;
30. bei Bauvorhaben mit eigenen Lärmquellen: Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften (Lärmprognosen auf Verlangen der Baubehörde);

31. bei Abfallanlagen (beispielsweise Deponien, Anlagen zum Sammeln und Aufbereiten von Abfällen aller Art, Abfallzwischenlagen, Kompostieranlagen ab einer Kapazität von 100 Tonnen pro Jahr): Angaben und Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften.
- 4 Das Baugesuch, die Planbeilagen, die Berechnung der AZ, der Energienachweis und die Emissionserklärung sind von der Grundeigentümerin bzw. dem Grundeigentümer, der Bauherrschaft und von der Projektverfasserin bzw. dem Projektverfasser zu unterzeichnen.
- 5 Bei Umbauten oder Änderung bewilligter Pläne muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau bzw. der Abänderung ersichtlich sein (bestehend: grau; neu: rot; Abbruch: gelb).

#### **Art. 88 Revers**

- 1 Werden Bauten 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.

#### **Art. 89 Verfahrenskosten**

- 1 Die Verfahrenskosten werden nach Massgabe des KRG (Art. 96) erhoben.
- 2 Details über die Bemessung und Erhebung der Gebühren werden in einer separaten kommunalen Ordnung geregelt.

## **VIII. Rechtsschutz**

#### **Art. 90 Rechtsschutz**

- 1 Der Rechtsschutz ist nach Massgabe der einschlägigen Bestimmungen von RPG\* und KRG\*\* sowie VRG \*\*\* gewährleistet.

\* Art. 33 und 34 RPG

\*\* Art. 100 - 104 KRG

\*\*\* Art. 49 ff. VRG

## **IX. Vollzugs- und Schlussbestimmungen**

### **Art. 91      Vollzug**

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> Die Baubehörde erlässt bei Bedarf Vollzugshilfen wie Merkblätter oder Richtlinien für die Ausgestaltung von Bauvorhaben namentlich mit Bezug auf Gestaltung, Wohnhygiene, Sicherheit, Unterhalt.
- <sup>3</sup> Rechtserlasse und Vollzugshilfen werden Interessierten zu den Selbstkosten zur Verfügung gestellt. Sie sind von den mit dem Vollzug des Baugesetzes betrauten Personen (Bau- und Planungskommission, kommunaler Bauverwalter etc) bei der Ausübung ihrer Tätigkeit zu beachten.

### **Art. 92      Inkrafttreten**

- <sup>1</sup> Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Gemeinde mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.
- <sup>2</sup> Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Baugesetzes noch nicht bewilligt oder genehmigt sind.
- <sup>3</sup> Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde, insbesondere das Baugesetz vom 18.11.1984, als aufgehoben.

Also beschlossen an der Urnenabstimmung vom 09. Dezember 2012

Der Präsident

sig.  
Hans Kleinstein

Der Vizepräsident

sig.  
Arno Jäger

Von der Regierung genehmigt gemäss Beschluss Nr. 642 vom 7. Juli 2015

Namens der Regierung:

Die Präsidentin/Der Präsident:

sig.  
Martin Jäger

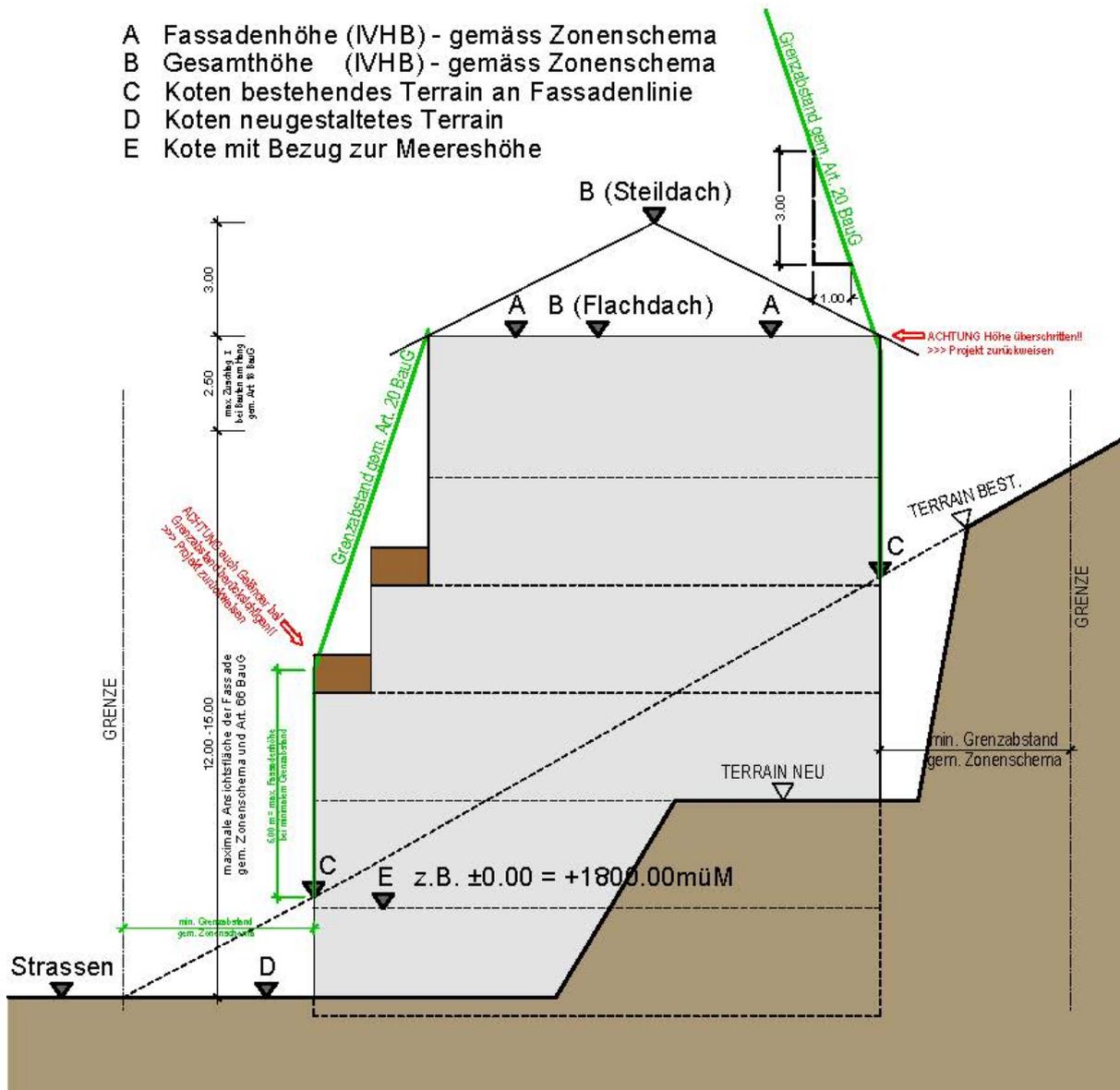
Der Kanzleidirektor:

sig.  
Claudio Riesen

Anhang:

**Schema Grenz- und Gebäudeabstände:**

- A Fassadenhöhe (IVHB) - gemäss Zonenschema
- B Gesamthöhe (IVHB) - gemäss Zonenschema
- C Koten bestehendes Terrain an Fassadenlinie
- D Koten neugestaltetes Terrain
- E Kote mit Bezug zur Meereshöhe



**Fassadenhöhe:**

Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie (C)

Überschreitet die Fassadenhöhe 6.00m (ab best. Terrain), so vergrössert sich der betreffende Grenzabstand in allen Bauzonen um ein Drittel der Mehrhöhe.

**Beispiel: Wohnzone (WZ)**

Fassadenhöhe = 10.30 m

Grenzabstand =  $(10.30 - 6.00 = 4.30 \times 1/3) = 1.43 + 3.00$  (WZ) = 4.43 m