

**KANTON GRAUBÜNDEN**  
**GEMEINDE JENINS**



**BAUGESETZ**

Von der Gemeindeversammlung angenommen: 28./29. August 2012

Der Gemeindepräsident

Baseli Werth

Die Gemeindeschreiberin

Rita Bucher

Von der Regierung genehmigt am: 21. Okt. 2013 mit RB Nr. 998

Der Regierungspräsident

H. Trachsel

Der Kanzleidirektor

Dr. C. Riesen

# Inhaltsverzeichnis

<b>I ALLGEMEINES</b>		<b>4</b>
Geltungsbereich und Zweck	Art. 1	4
Boden- und Baulandpolitik	Art. 2	4
Grundlagen	Art. 3	4
Baubehörde	Art. 4	4
Baukommission	Art. 5	5
Bauberatung	Art. 6	5
Gebühren	Art. 7	5
<b>II GRUNDORDNUNG</b>		<b>6</b>
<b>1. Allgemeines</b>		<b>6</b>
Zuständigkeit	Art. 8	6
<b>2. Zonenplan</b>		<b>6</b>
<b>A. Bauzonen</b>		<b>6</b>
<b>a) Regelbauweise</b>		<b>6</b>
Regelbauweise	Art. 9	6
Zonenschema	Art. 10	6
Hofstattrecht	Art. 11	7
<b>b) Begriffe und Messweisen</b>		<b>7</b>
Nutzungsübertragung und Parzellierung	Art. 12	7
Gesamthöhe und Fassadenhöhe	Art. 13	7
Gebäudelänge	Art. 14	8
Konkrete Masse für einzelne IVHB Begriffe	Art. 15	8
<b>c) Zonenvorschriften</b>		<b>9</b>
Dorfzone	Art. 16	9
Dorferweiterungszone	Art. 17	9
Wohnzone	Art. 18	9
Hotelzone	Art. 19	9
Gewerbezone	Art. 20	9
Zone für öffentliche Anlagen	Art. 21	10
Grünzone	Art. 22	10
<b>B. Landwirtschaftszonen</b>		<b>10</b>
Rebsiedlungszone	Art. 23	10
<b>C. Parkierungszone</b>		<b>10</b>
Parkierungszone	Art. 24	10
<b>3. Genereller Gestaltungsplan</b>		<b>11</b>
<b>A. Gestaltungsbereiche</b>		<b>11</b>
Ortsbildschutzbereich	Art. 25	11
Wertvolle Gassen- und Platzräume	Art. 26	11
Freihaltebereich	Art. 27	11
Beiträge	Art. 28	11
<b>B. Gestaltungsobjekte</b>		<b>11</b>
Geschützte, erhaltenswerte und ortsbaulich bedeutende Bauten	Art. 29	11
Hecken, Feldgehölze, Baumgruppen und Einzelbäume	Art. 30	12
Einfriedungen und Pflanzen	Art. 31	12
Balkone, Lauben, Wintergärten	Art. 32	13
Baugestaltungslinien und Baugestaltungsbereiche	Art. 33	13

<b>4. Genereller Erschliessungsplan</b>		<b>13</b>
<b>A. Erschliessungsanlagen</b>		<b>13</b>
Verkehrsanlagen	Art. 34	13
Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	Art. 35	14
<b>5. Folgeplanung</b>		<b>14</b>
Folgeplanung	Art. 36	14
<b>III KOMMUNALE BAUVORSCHRIFTEN</b>		<b>15</b>
<b>1. Bauvoraussetzungen</b>		<b>15</b>
Anzeigepflicht	Art. 37	15
Entscheid über Baubewilligungspflicht und die Art des Verfahrens	Art. 38	15
Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens	Art. 39	15
Meldepflicht	Art. 40	15
Baugesuch	Art. 41	15
<b>2. Wohnförderung</b>		<b>17</b>
Nebenräume	Art. 42	17
<b>3. Sicherheit und Gesundheit</b>		<b>17</b>
Wohnhygiene	Art. 43	17
Vorkehren bei Bauarbeiten	Art. 44	17
<b>4. Gestaltung</b>		<b>18</b>
Dächer	Art. 45	18
Energieanlagen	Art. 46	18
Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern	Art. 47	18
Satellitenempfanganlage	Art. 48	18
<b>5. Verkehr, Versorgung und Entsorgung</b>		<b>19</b>
Verkehrssicherheit	Art. 49	19
Zu- und Ausfahrten	Art. 50	19
Pflichtparkplätze	Art. 51	19
Ersatzabgabe für Autoabstellplätze	Art. 52	19
Werkleitungen	Art. 53	20
Abwässer	Art. 54	20
<b>6. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum</b>		<b>20</b>
Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums	Art. 55	20
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	Art. 56	20
<b>IV ERSCHLIESSUNGSORDNUNG</b>		<b>21</b>
<b>1. Allgemeines</b>		<b>21</b>
Erschliessungsprogramm	Art. 57	21
Erschliessungsreglemente	Art. 58	21
<b>2. Projektierung und Bewilligung</b>		<b>21</b>
Generelle Projekte und Bauprojekte	Art. 59	21
<b>3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung</b>		<b>22</b>
Öffentliche Erschliessungsanlagen	Art. 60	22
Private Erschliessungsanlagen	Art. 61	22
Sanierungsplanunge	Art. 62	22
<b>V VOLLZUGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>		<b>23</b>
Vollzug	Art. 63	23
Rechtsmittel	Art. 64	23
Inkrafttreten	Art. 65	23
Zonenschema	Art. 10	24

<b>I ALLGEMEINES</b>	
Geltungsbereich und Zweck	Art. 1
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Das Baugesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet. Es dient der zielgerichteten räumlichen Entwicklung des Siedlungs- und Landschaftsraums im kommunalen und regionalen Zusammenhang und regelt das Bau- und Planungswesen, soweit die Gemeinde hierfür zuständig ist.</li> <li>2. Bei Planungen und bei der Erteilung von Baubewilligungen sind neben den kommunalen Vorschriften die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts einzuhalten.</li> </ol>	
Boden- und Baulandpolitik	Art. 2
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Verfügbarkeit von Bauzonen für den festgelegten Zonenzweck wird durch ein Kaufsrecht zugunsten der Gemeinde oder andere wirksame Massnahmen sichergestellt.</li> <li>2. Bei Planungsmassnahmen, die zu erheblichen Vor- oder Nachteilen führen, sorgt die Baubehörde für einen angemessenen Ausgleich. Ausgleichsleistungen für Planungsmassnahmen auf Stufe Grundordnung werden zwischen der Gemeinde und den Betroffenen vertraglich festgelegt. Erhebliche Vor- oder Nachteile aus Folgeplanungen werden im Rahmen der Folgeplanung ausgeglichen.</li> </ol>	
Grundlagen	Art. 3
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Gemeinde erarbeitet nach Bedarf die für Festlegungen in der Grundordnung hinreichenden Grundlagen für die Raumentwicklung wie Siedlungs- und Landschaftsanalysen, Inventare, Konzepte oder Leitbilder. Sie stimmt die Beschaffung der Grundlagen mit den Nachbargemeinden, mit der Region und mit den kantonalen Fachstellen ab und sorgt für deren Austausch.</li> <li>2. Das Landschaftsinventar enthält die wertvollen Landschaften, Naturobjekte und Biotope. Das Siedlungsinventar erfasst und bewertet die bestehende Siedlungsstruktur und Bausubstanz.</li> <li>3. Die Inventare bilden die Grundlage für den Erlass von Schutzzonen und Gestaltungsvorschriften sowie für die Aufnahme wertvoller Bauten, Baugruppen, Natur- und Kulturobjekte in den Zonenplan und den Generellen Gestaltungsplan.</li> <li>4. Zur vorsorglichen Unterschutzstellung kann der Gemeinderat provisorische Massnahmen, insbesondere Schutzverfügungen erlassen.</li> <li>5. Landschafts- und Siedlungsinventare dienen der Gemeindebehörde als Richtlinie. Das Siedlungsinventar steht den Grundeigentümern bei Erneuerungen und Umbauten als Projektierungshilfe zur Verfügung.</li> <li>6. Die Gemeinde kann gestützt auf Grundlagen auch Programme zur Umsetzung von Massnahmen eines Raumentwicklungskonzepts oder eines Leitbilds erarbeiten und entsprechende Aktionen durchführen.</li> </ol>	
Baubehörde	Art. 4
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Baubehörde ist der Gemeinderat.</li> <li>2. Die Baubehörde sorgt für eine professionelle und sachgerechte Erfüllung ihrer Aufgaben innert nützlicher Frist. Sie setzt hierfür Fachleute und geeignete technische Hilfsmittel ein.</li> <li>3. Die Baubehörde kann ihre Aufgaben und Befugnisse an eine Baukommission delegieren.</li> </ol>	

<p>Baukommission</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Baukommission besteht aus 3 Mitgliedern. Der Baufachchef gehört ihr von Amtes wegen an, die übrigen Mitglieder werden von der Gemeindeversammlung für die gleiche Amtsdauer wie die Baubehörde gewählt.</li> <li>2. Die Baukommission konstituiert sich selbst. Sie ist beschlussfähig, wenn mindestens 2 Mitglieder anwesend sind.</li> <li>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.</li> <li>4. Die Baubehörde kann dieser Kommission Vollzugsaufgaben delegieren, insbesondere die Behandlung und den autonomen Entscheid über Baugesuche und Baueinsprachen. Entscheide der Baukommission können an den Gemeinderat (siehe Art. 64) weiter gezogen werden.</li> <li>5. Die Baubehörde kann zur Vorbereitung wichtiger Bauvorhaben weitere Personen in die Baukommission wählen.</li> </ol>	<p>Art. 5</p>
<p>Bauberatung</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Baubehörde und die Baukommission können den Bauberater zur vertieften und unabhängigen Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen, energetischen oder gestalterischen Fragen beiziehen. Dieser darf nicht in der Gemeinde wohnhaft sein und daselbst während seiner Amtsdauer keine Projektierungs- und Bauaufträge übernehmen.</li> <li>2. Die Baukommission kann den Bauberater beiziehen für die Information und Beratung von Bauherrn und Architekten in Bezug auf die Gestaltung von Neu- und Umbauten. Dies gilt insbesondere für die Dorfzone und die Dorferweiterungszonezone. Er hat jedoch kein Entscheidungsrecht. Die Gemeinde beteiligt sich mit 50 % an den Kosten der Beratung gemäss Art. 29 Abs. 1, jedoch höchstens mit Fr. 1'000.--.</li> </ol>	<p>Art. 6</p>
<p>Gebühren</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Gemeinde erhebt für ihre Leistungen im Baubewilligungsverfahren Gebühren. Der Gemeinderat regelt diese in einem Gebührenreglement.</li> </ol>	<p>Art. 7</p>

<b>II GRUNDORDNUNG</b>	
<b>1. Allgemeines</b>	
Zuständigkeit	Art. 8
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Zuständig für Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellen Gestaltungsplänen, Generellen Erschliessungsplänen ist die Gemeindeversammlung.</li> <li>2. Zuständig für den Erlass von Quartier- und Arealplänen ist die Baubehörde.</li> <li>3. Die Gemeinde macht den Erlass von projektbezogenen Planungen und evtl. Erweiterungen von Bauzonen von einer angemessenen Kostenbeteiligung der Interessenz abhängig.</li> </ol>	
<b>2. Zonenplan</b>	
<b>A. Bauzonen</b>	
<b>a) Regelbauweise</b>	
Regelbauweise	Art. 9
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Bauweise und das Mass der Nutzung für Gebäude in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema und den Massvorgaben gemäss KRVO und Baugesetz. Begriffsdefinitionen und Messweisen ergeben sich aus der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) mit den zugehörigen Erläuterungen im Anhang. Wo die IVHB konkrete Masse vorbehält, gelten die entsprechenden Massangaben in Art. 15 des vorliegenden Baugesetzes.</li> <li>2. Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind Nutzungsziffern und Grenzabstände in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.</li> <li>3. Im Quartierplan können folgende Abweichungen von der zonengemässen Regelbauweise festgelegt werden, wenn damit ein häuslicher Umgang mit dem Boden bei guter Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Gebäudelängen und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden.</li> <li>2. Das zulässige Mass der Nutzung kann bis maximal 10 % erhöht werden.</li> <li>3. Für Verkehrsflächen im Siedlungsgebiet gelten ausschliesslich die Vorgaben des Generellen Erschliessungsplans sowie der Erschliessungsordnung.</li> <li>4. Bei Bauten mit energetisch sinnvoll angeordneten, unbeheizten und baulich klar abgetrennten, anrechenbaren Wintergärten oder verglasten Balkonen, kann das zulässige Mass der Nutzung um maximal 5 % erhöht werden.</li> </ol> </li> </ol>	
Zonenschema	Art. 10
Siehe Anhang	

Hofstattrecht	Art. 11
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Für den Abbruch und Wiederaufbau rechtmässig erstellter Gebäude innerhalb der Bauzonen gilt das Hofstattrecht im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen.</li> <li>2. Werden rechtmässig erstellte Gebäude, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, zerstört oder ganz oder teilweise abgebrochen, dürfen sie ohne Rücksicht auf die geltenden Vorschriften der Regelbauweise in ihrer bisherigen Lage und Ausdehnung wieder aufgebaut werden, wenn die bestehende oder beabsichtigte neue Nutzung dem Zonenzweck entspricht, keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen und das Baugesuch für den Wiederaufbau innert drei Jahren nach Zerstörung beziehungsweise zusammen mit dem Abbruchgesuch eingereicht wird. Die Baubehörde kann in begründeten Fällen die Frist verlängern. Abweichungen bezüglich Lage und Ausdehnung sind gestattet, wenn dadurch der bisherige Zustand verbessert wird und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen.</li> <li>3. Die Gebäudemasse sind vor dem Abbruch des Gebäudes oder binnen zwei Monaten nach dessen Zerstörung durch höhere Gewalt in einem vom Grundbuchgeometer zu erstellenden und von der Gemeinde zu genehmigenden Plan festzuhalten.</li> <li>4. Besondere Zonenbestimmungen betreffend Ersatzbauten, Gefahrenzonen, Schutzanordnungen des Generellen Gestaltungsplans, Baulinien und Baugestaltungslinien sowie Abstandsvorschriften gegenüber Kantonstrassen gehen dem Hofstattrecht vor. Bei Zweckänderungen im Hofstattrecht sind die kommunalen Bauvorschriften gemäss Kapitel III einzuhalten.</li> </ol>	
<b>b) Begriffe und Messweisen</b>	
<i>Ausnutzungsziffer gemäss Art. 37a KRVO, siehe Anhang zum Baugesetz</i>	
Nutzungsübertragung und Parzellierung	Art. 12
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen, Bäche oder Bahnen getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümern vorliegt. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans, eines Arealplans oder eines Quartierplans.</li> <li>2. Bei Abparzellierungen dürfen die neuen Parzellen nur soweit überbaut werden, als die Ausnutzungsziffer über die ganze ursprüngliche Parzelle eingehalten ist.</li> <li>3. Die Baubehörde führt eine Kontrolle über die Ausnutzung der Grundstücke. Sie lässt Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken.</li> </ol>	
Gesamthöhe und Fassadenhöhe	Art. 13
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Gesamthöhe und die Fassadenhöhe gemäss IVHB (Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung von Baubegriffen) von Gebäuden dürfen die Werte gemäss Zonenschema nicht überschreiten.</li> <li>2. Für die Bestimmung der Fassadenhöhe ist die traufseitige Fassadenhöhe massgebend.</li> <li>3. Bei Gebäuden in geneigtem Gelände erhöht sich die maximal zulässige Fassadenhöhe für die Talfassade um einen Zuschlag <math>z_f</math>. Dieser entspricht der Differenz zwischen der gemittelten Höhe aller Hauptgebäudeecken in m ü. M. und der tiefst gelegenen Hauptgebäudeecke, gemessen beim gewachsenen oder abgegrabenen Terrain. Der Zuschlag <math>z_f</math> beträgt maximal 2.5 m.</li> </ol>	

4. Bei Pultdachbauten darf der höchste Punkt der Dachkonstruktion max. 1.5 m über der zulässigen Fassadenhöhe liegen.
5. Bei Gebäuden, die in der Höhe oder Situation um mindestens 3.00 m gestaffelt sind, werden die Gesamthöhen, Fassadenhöhen und Geschossezahlen für jeden Gebäudeteil separat ermittelt.
6. Durch Aufschüttungen oder Abgrabungen dürfen die Höhenvorschriften nicht umgangen werden.

#### Gebäudelänge

Art. 14

1. Gebäude, die das massgebende Terrain überragen, dürfen die Gebäudelänge gemäss Zonenschema nicht überschreiten.
2. Die im Zonenschema festgelegten maximalen Gebäudelängen gelten für Einzelbauten und Reihenhäuser.
3. Bei Bauzonen mit geschlossenen Gebäudezeilen entlang von Strassen und Gassen ergibt sich die Gebäudelänge aus der maximalen Anstosslänge zwischen den Erschliessungsachsen.
4. Die Länge und Breite von unterirdischen Bauten sind frei.

#### Konkrete Masse für einzelne IVHB Begriffe

Art. 15

Bei Definitionen gemäss IVHB gelten die folgenden Masse für:

##### 1. Kleinbauten

- maximal zulässige traufseitige Fassadenhöhe : 3.00 m
- maximal anrechenbare Gebäudefläche : 40 m<sup>2</sup>

##### 2. Anbauten

- maximal zulässige traufseitige Fassadenhöhe: 3.00 m
- maximal anrechenbare Gebäudefläche: 40 m<sup>2</sup>

##### 3. Unterniveaubauten

- maximales Durchschnittsmass b über dem massgebenden Terrain: 0.60m
- maximales Mass f über dem massgebenden Terrain: 1.20 m

##### 4. Vorspringende Gebäudeteile

- maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: bis max. 2 m
- maximal zulässiges Mass b für die Breite: bis max. 5 m
- maximale zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes: 50%

##### 5. Unbedeutend zurückspringe Gebäudeteile

- maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: bis max. 2 m
- maximal zulässiges Mass b für die Breite: bis max. 5 m
- maximal zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes: 50%

##### 6. Technisch bedingte Dachaufbauten

- maximal zulässige Höhe über der Dachfläche: 1.4 m
- Wenn das Mass überschritten wird, ist die Dachaufbaute in die Höhenberechnung mit einzubeziehen.



7. Dachaufbauten	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- maximale zulässige Höhe (Überschreitung der Dachfläche): 20 cm unter dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion</li> <li>- Breite bis max. 3 m</li> <li>- Gesamthafte Breite max. 50% Fassadenlänge</li> </ul>	
8. Untergeschosse	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- maximal zulässiges Durchschnitmsmass b über der Fassadenlinie: 0.60</li> </ul>	
<b>c) Zonenvorschriften</b>	
<b>Wohnbauzonen</b>	
Dorfzone	Art. 16
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Dorfzone bezweckt die Erhaltung des baulich wertvollen Ortsbildes von nationaler Bedeutung. Die bestehende Bausubstanz und ihre Umgebung, insbesondere zur traditionellen Bauweise gehörende Gärten und Höfe, sollen möglichst erhalten bleiben.</li> <li>2. Zulässig sind neben Wohnbauten auch Bauten für Geschäfte, die Landwirtschaft und das Gastgewerbe sowie mässig störendes Kleingewerbe. Neu- und Umbauten sind in Bezug auf Stellung, Baukörper, Bauabstände, Materialgestaltung und Farbe in die Umgebung einzuordnen.</li> </ol>	
Dorferweiterungszone	Art. 17
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Dorferweiterungszone bezweckt eine harmonische Anpassung der Bausubstanz an den Dorfkern.</li> <li>2. Zulässig sind neben Wohnbauten auch Bauten für Geschäfte, Rebbetriebe, freizeitmässige landwirtschaftliche Kleinbetriebe und das Gastgewerbe sowie mässig störendes Kleingewerbe. Neu- und Umbauten sind in Bezug auf Stellung, Baukörper, Bauabstände, Materialgestaltung und Farbe in die Umgebung einzuordnen.</li> </ol>	
Wohnzone	Art. 18
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Wohnzone ist für Wohnzwecke bestimmt.</li> <li>2. Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sind zulässig, sofern sie aufgrund ihrer optischen Erscheinung und ihrer Auswirkungen auf Raum, Umwelt und Erschliessung in ein Wohnquartier passen.</li> </ol>	
<b>Gewerbeazonen</b>	
Hotelzone	Art. 19
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Hotelzone ist für Gastgewerbebetriebe bestimmt. Kulturelle Einrichtungen sowie Produktion und Verkauf von Wein sind zulässig. Die zulässige Wohnfläche beträgt 25 % der anrechenbaren Geschossfläche.</li> <li>2. Als Gastgewerbebetriebe gelten Gaststätten, traditionelle Hotels, Garni-Hotels und Pensionen. Aparthotels sind nicht zulässig.</li> <li>3. Bestehende Hotels dürfen ohne Rücksicht auf die Vorschriften über Fassaden- und Gesamthöhen, Gebäudelängen sowie Grenz- und Gebäudeabstände umgebaut werden, sofern der Zweck des Gebäudes und das Gebäudevolumen nicht verändert werden.</li> </ol>	
Gewerbezone	Art. 20
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Gewerbezone ist für Gewerbebetriebe bestimmt. Büroräume für die Verwaltung sind nur für Gewerbebetriebe mit Standort in der Gewerbezone zulässig. Pro Betrieb kann eine Wohnung für den Betriebsinhaber oder das Betriebspersonal und Arbeiterunterkünfte für das Betriebspersonal gestattet werden.</li> <li>2. In der Gewerbezone sind Flachdächer und Giebeldächer zulässig. Sheddächer sind nicht zulässig. Pultdächer</li> </ol>	

sind nur für Neben- und Anbauten zulässig.	
<ol style="list-style-type: none"> <li>3. Maximal 2 Hauptbauten dürfen seitlich zusammengebaut werden, wenn sie als bauliche Einheit in Erscheinung treten und eine einheitliche Gestaltung aufweisen.</li> <li>4. Die Lagerung von Material im Freien soll geordnet erfolgen und darf das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Bei Lagerplätzen, die das Landschaftsbild verunstalten oder übermässige Emissionen verursachen, ordnet die Baubehörde Massnahmen zur Verbesserung oder deren Beseitigung auf Kosten der Eigentümer oder des Betreibers an.</li> </ol>	
Zone für öffentliche Anlagen	Art. 21
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Zone für öffentliche Anlagen dient der Parkierung oder dem Abstellen von quartierbezogenen Kleinbauten oder Anlagen zur Entsorgung.</li> </ol> <p><i>Zonenbestimmungen in Art. 28 KRG enthalten.</i></p>	
Grünzone	Art. 22
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Grünzone dient zur Gliederung der Siedlungsstruktur und zum Umgebungsschutz des Ortsbildes.</li> <li>2. In der Grünzone sind unterirdische Bauten und Anlagen sowie der Bau von Wegen gestattet, sofern das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden. Unterhaltsarbeiten an Mauern und Wegen sind zulässig.</li> </ol>	
<b>B. Landwirtschaftszonen</b>	
Rebsiedlungszone	Art. 23
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Rebsiedlungszone gilt als Bauzone im Sinne von Art. 15 RPG und kann nur innerhalb oder am Rande der Bauzone festgelegt werden. Es sind nur Vollerwerbsbetriebe zulässig. Vollerwerbsbetriebe sind Betriebe, welche 90% ihres Einkommens aus dem Rebbau erzielen.</li> <li>2. In der Rebsiedlungszone sind nur Bauten und Anlagen für die Bewirtschaftung der Rebzone zulässig. Dies sind insbesondere Lagerhallen für Maschinen und Materialien, Torkel, Degustier- und Verkaufsraum sowie Wohngebäude.</li> <li>3. Es dürfen nur Wohnungen für den Betriebsinhaber sowie das Betriebspersonal erstellt werden. Pro Betrieb sind maximal 200 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche für Wohnen zulässig.</li> <li>4. Bestehende Bauten, die den Vorschriften von Abs. 2 widersprechen, dürfen nur erhalten, jedoch nicht erweitert werden.</li> </ol>	
<b>C. Parkierungszone</b>	
Parkierungszone	Art. 24
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Parkierungszone ist für die Parkierung von Personenwagen, Bussen und LKW bestimmt.</li> </ol>	

<b>3. Genereller Gestaltungsplan</b>	
<b>A. Gestaltungsbereiche</b>	
Ortsbildschutzbereich	Art. 25
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. In den im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Ortsbildschutzbereich sind Um- und Anbauten, Renovationen sowie Neubauten mit besonderer Sorgfalt zu gestalten und auszuführen. Räumliche Strukturen von Bauten, Strassen, Gassen, Plätzen sowie Mauern sind zu erhalten. Es gelten die Gestaltungsgrundsätze und Gestaltungsrichtlinien gemäss Anhang zum Baugesetz.</li> <li>2. Die Situierung von Hauptbauten richtet sich nach ortsbaulichen Kriterien, insbesondere nach den bestehenden Baufluchten. Reduzierte Grenzabstände gegenüber Strassen, Gassen und Plätzen werden vom Gemeinderat im Einzelfall festgelegt.</li> <li>3. Bauvorhaben im Ortsbildschutzbereich sind der Baubehörde vor der Ausarbeitung eines Bauprojektes zu melden. Verfahren und Kosten richten sich gemäss Artikel 29 Abs. 1 und Abs. 5.</li> </ol>	
Wertvolle Gassen- und Platzräume	Art. 26
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die im Ortsbildschutzbereich liegenden Strassen und Plätze sind ‚wertvolle Gassen- und Platzräume‘. Diese sind inkl. der angrenzenden Bauten und Vorplätze nach einem Konzept zu gestalten und aufzuwerten. Das Konzept wird durch die Gemeinde in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern erarbeitet.</li> </ol>	
Freihaltebereich	Art. 27
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Als Freihaltebereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan wertvolle Siedlungsfreiräume, die für die Strukturierung des inneren Ortsbildes und die Freihaltung des äusseren Ortsbildes von besonderer Bedeutung sind.</li> <li>2. Der Freihaltebereich umfasst Freiflächen wie Gartenanlagen und Baumgärten, wertvolle Aussenräume und dgl.. Der bisherige Charakter ist im Wesentlichen zu erhalten. Es dürfen, ausgenommen Anbauten an geschützte Bauten, keine oberirdische Bauten neu erstellt werden (Hochbauverbot). Die Baubehörde kann Anbauten und eingeschossige Kleinbauten wie Gartenhäuser mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von max. 9 m<sup>2</sup> zulassen.</li> <li>3. Die Gartenanlagen (Baumgarten Salisbongert, Gärten oberes und unteres Sprecherhaus, Garten Salishaus) sind von besonderer kulturhistorischer Bedeutung. Gartenanlagen und Bepflanzungen sind zu unterhalten und zu ergänzen. Bei Erneuerungen ist die Denkmalpflege beratend beizuziehen.</li> <li>4. Innerhalb des Freihaltebereichs bleibt die Ausnützung gemäss Baugesetz und Zonenplan gewährleistet. Unterirdische Bauten sind ohne Einschränkungen zulässig.</li> </ol>	
Beiträge	Art. 28
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Gemeinde kann Beiträge leisten, wenn an der Durchsetzung der Massnahmen und Anordnungen gemäss Art. 25 und Art. 29 ein erhebliches öffentliches Interesse besteht.</li> </ol>	
<b>B. Gestaltungsobjekte</b>	
Geschützte, erhaltenswerte und ortsbaulich bedeutende Bauten	Art. 29
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bauvorhaben an geschützten, erhaltenswerten oder ortsbaulich bedeutenden Bauten sind der Baubehörde vor der Ausarbeitung eines Bauprojektes zu melden. Die Baubehörde holt in der Regel eine Stellungnahme einer ausgewiesenen Fachperson (vom Gemeinderat bestimmt) ein. Danach beurteilt die Baubehörde das Bauvorhaben und hält den Befund in einem schriftlichen Vorbericht fest und formuliert notwendige Schutzmassnahmen bzw. Anordnungen. Gestützt auf diesen Vorbericht legt die Baubehörde nach Anhörung des Grundeigentümers die Randbedingungen für das Bauvorhaben in einer anfechtbaren Verfügung fest und bestimmt dabei insbesondere, welche Gebäudeteile zu erhalten und welche beseitigt werden dürfen. Bei sämtlichen Massnahmen und Anordnungen ist den Nutzungsabsichten der Grundeigentümer nach Möglichkeit</li> </ol>	

<p>Rechnung zu tragen.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. Schützenswerte Bauten sind wegen ihrer Stellung, Architektur und Bausubstanz von hohem siedlungsbaulichem und bauhistorischem Wert. Sie sind grundsätzlich integral zu erhalten und dürfen weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Umbauten und Anbauten, die sich für die Modernisierung der Bauten als unerlässlich erweisen, sind unter Vorbehalt von Art. 25 Abs. 1 bei grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig.</li> <li>3. Brunnenanlagen innerhalb des Ortsbildschutzbereichs sind zu erhalten.</li> <li>4. Als erhaltenswerte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten, die wegen ihrer Stellung, Architektur und Bausubstanz von siedlungsbaulichem und bauhistorischem Wert sind. Sie dürfen im Grundsatz nicht abgebrochen werden. Bei Erneuerungen und Umbauten ist die wichtige historische Bausubstanz und Grundstruktur des Gebäudes im Wesentlichen zu erhalten. Die Baubehörde kann unter Vorbehalt von Art. 25 Abs. 1 Teilabbrüche bewilligen, sofern sie sich für die bessere Nutzung des Gebäudes als unerlässlich erweisen und dem Erhaltungsziel nicht widersprechen. Abbruch und Wiederaufbau sind nur dann zulässig, wenn nachgewiesen ist, dass das Gebäude wegen der schlechten Baukonstruktion ohne Abbruch nicht erhalten werden kann. Ortsbaulich bedeutende Bauten sind alle Bauten im Ortsbildschutzbereich, die wegen ihrer Stellung und Architektur von siedlungsbaulicher Bedeutung sind. Sie sind grundsätzlich zu erhalten. Die Baubehörde kann den Abbruch bewilligen, sofern ein Neubauprojekt vorliegt, welches die gleichen ortsbaulichen Qualitäten aufweist wie das abzubrechende Objekt. Auf einen Ersatzbau kann nur dann verzichtet werden, wenn ein gewichtiges, das öffentliche Interesse am Wiederaufbau überwiegendes Bedürfnis nachgewiesen wird.</li> <li>5. Die mit dem Verfahren gemäss Abs. 1 verbundenen Kosten für eine erstmalige Beratung gehen zu Lasten der Gemeinde.</li> </ol>	
<p>Hecken, Feldgehölze, Baumgruppen und Einzelbäume</p>	<p>Art. 30</p>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Naturobjekte sowie erhaltenswerten Hecken und Feldgehölze dürfen weder zerstört noch beeinträchtigt werden.</li> <li>2. Massvolles und periodisches Zurückschneiden sowie das auf den Stock setzen von Baumarten wie Esche, Ahorn, Linde und ausschlagekräftigen Sträuchern wie Hasel und Weide auf 1/3 des Bestandes sind gestattet.</li> <li>3. Die Baubehörde trifft notwendige Massnahmen zur Erhaltung und Pflege der geschützten Objekte.</li> </ol>	
<p>Einfriedungen und Pflanzen</p>	<p>Art. 31</p>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Einfriedungen wie Mauern aller Art sowie Zäune gemäss Gestaltungsplan sind aus gestalterischen Gründen zu erhalten. Sie sind vom Eigentümer instand zu halten. Die Baubehörde kann unerlässliche Abbrüche, Durchbrüche oder Verschiebungen von Einfriedungen bewilligen, wenn dadurch der Wert der siedlungsbaulichen Situation und der räumlich vorherrschenden Struktur nicht geschmälert wird.</li> <li>2. Neue Einfriedungen sowie neue Lebhäge sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.</li> <li>3. Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten. Bestehende Zäune aus solchen Materialien sind innert 1 Jahr seit Inkrafttreten dieser Bestimmung zu entfernen. Nötigenfalls ordnet die Baubehörde die Ersatzvornahme an.</li> <li>4. Beeinträchtigen Pflanzen die öffentliche Sicherheit oder verunstalten sie das Orts- und Landschaftsbild, kann die Baubehörde die Beseitigung der Pflanzen anordnen.</li> <li>5. Pflanzen, Zäune und Einfriedungen längs der Strassen sind so zu gestalten, dass die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigt wird. Stütz- und Einfriedungsmauern in traditioneller Bauweise bis 1 m Höhe können auf die Parzellengrenze gestellt werden. An Strassen, die dem Motorfahrzeugverkehr offen stehen und kein Trottoir aufweisen, müssen sie einen Abstand von mindestens 40 cm einhalten. Die Baukommission kann die Anpassung oder Entfernung bestehender Pflanzen und Anlagen anordnen, die diesen Vorschriften nicht</li> </ol>	

entsprechen.	
Balkone, Lauben, Wintergärten	Art. 32
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Balkone, Lauben und Wintergärten sind mit besonderer Sorgfalt zu gestalten. Sie haben sich bezüglich Anzahl, Grösse, Form und Proportionen der Gesamtgestaltung des Gebäudes unterzuordnen.</li> <li>2. In der Dorf- und Dorferweiterungszone sind Balkone, Lauben und Wintergärten nur mit grösster Zurückhaltung zulässig.</li> </ol>	
Baugestaltungslinien und Baugestaltungsbereiche	Art. 33
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Baugestaltungslinien dienen der Strukturierung von Überbauungen, der Gestaltung des Ortsbilds oder einzelner Strassenzüge sowie der Situierung von Bauten oder Anlagen innerhalb der Siedlung.</li> <li>2. Baugestaltungslinien dürfen von Hochbauten nicht überschritten werden. Wo die Pläne es vorsehen, bestimmen die Baugestaltungslinien zwingend die Lage oder Ausdehnung von Gebäuden oder Gebäudeseiten.</li> <li>3. Baugestaltungslinien werden im Generellen Gestaltungsplan oder in Folgeplänen festgelegt.</li> <li>4. Bei den im Generellen Gestaltungsplan 1 : 1'000 eingetragenen Baugestaltungsbereichen kann im Ausmass von 0 - 2 m von den Fassaden des bestehenden Gebäudes gegenüber der Strasse bei einem Ersatzbau abgewichen werden. Die definitive Lage bestimmt die Baubehörde im Einvernehmen mit dem Gesuchsteller zu Beginn der Projektierung.</li> </ol>	
<b>4. Genereller Erschliessungsplan</b>	
<b>A. Erschliessungsanlagen</b>	
Verkehrsanlagen	Art. 34
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet die bestehenden und geplanten Sammel- (A und B) und Erschliessungsstrassen, Anlagen für den Langsamverkehr wie Fuss- und Wanderwege, Radwege sowie Wald- und Güterstrassen, soweit sie für die Erschliessung der Gemeinde notwendig sind. Er legt die für eine hinreichende Erschliessung der Gemeinde erforderlichen Ausstattungen wie öffentliche Parkplätze, Bus- und Postautohaltestellen fest.</li> <li>2. Die Sammel- und Erschliessungsstrassen samt Ausstattungen sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung von jedermann begangen und befahren werden. Die Anlagen für den Langsamverkehr stehen jedermann zur freien Benützung offen. Die Benutzung der Wald- und Güterstrassen richtet sich nach den Vorschriften der Wald- und Meliorationsgesetzgebung sowie der örtlichen Verkehrsregelung der Gemeinde.</li> <li>3. Der Generelle Erschliessungsplan bezeichnet jene geplanten Strassen und Wege, für die das Enteignungsrecht mit der Genehmigung des Plans erteilt wird. Liegen Verkehrsanlagen auf privatem Grundbesitz, sorgt die Baubehörde für einen rechtzeitigen Land- oder Rechtserwerb.</li> <li>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.</li> <li>5. Für Kantonsstrassen gelten die jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Diese Verkehrsanlagen sind im Generellen Erschliessungsplan mit Hinweis auf den Träger zu kennzeichnen.</li> </ol>	

1. Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet die bestehenden und geplanten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen wie Anlagen der Trinkwasserversorgung, der Energieversorgung und der Telekommunikation sowie nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans der Abwasserbeseitigung, die für die hinreichende Erschliessung der Bauzonen notwendig sind.
2. Grundstücke in der Bauzone müssen an die im Generellen Erschliessungsplan oder in Folgeplanungen festgelegten öffentlichen Leitungen angeschlossen werden. Die Baubehörde 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.
5. Für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen wie Hochspannungsleitungen oder 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.

## 5. 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 vorgesehenen neuen Vorschriften und Vorgaben nicht entgegenstehen.
2. Die im Zonenplan festgelegte Abgrenzung des Planungsgebiets ist für jedermann verbindlich. Die Baubehörde kann jedoch zu Beginn oder im Verlauf der Planung das Verfahren auf weitere Grundstücke ausdehnen, sofern sich dies als notwendig oder zweckmässig erweist.
3. Folgeplanungen können von der Baubehörde auch ausserhalb von Gebieten mit Folgeplanpflicht gemäss Zonenplan durchgeführt werden, wenn sich eine Folgeplanung zur Umsetzung der Grundordnung als notwendig oder zweckmässig erweist.

<b>III KOMMUNALE BAUVORSCHRIFTEN</b>	
<b>1. Bauvoraussetzungen</b>	
Anzeigepflicht	Art. 37
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bauvorhaben (Gebäude und Anlagen einschliesslich Projektänderungen, Zweckänderungen, Erneuerungsarbeiten, nach aussen in Erscheinung tretende Unterhaltsarbeiten, Zweckänderungen von Grundstücken, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung zu erwarten sind), sind vorgängig der Projektierung und Ausführung ausnahmslos schriftlich der Baubehörde anzuzeigen.</li> <li>2. Die Baubehörde registriert das Vorhaben und die Bauherrschaft.</li> </ol>	
Entscheid über Baubewilligungspflicht und die Art des Verfahrens	Art. 38
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Baubehörde entscheidet, ob das angezeigte Vorhaben unter die baubewilligungsfreien Vorhaben gemäss Art. 40 KRVO fällt oder ob keine Baubewilligungspflicht besteht. Sie entscheidet zugunsten der Baubewilligungspflicht, wenn sie dies im öffentlichen Interesse oder zur Wahrung von Rechten Dritter für notwendig oder angemessen hält.</li> <li>2. Bezüglich der baubewilligungspflichtigen Vorhaben entscheidet die Baubehörde sodann, ob das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen ist oder ob die Voraussetzungen für das Meldeverfahren gemäss Art. 50 KRVO erfüllt sind. Für Vorhaben gemäss Art. 40 KRVO, die nach Absatz 1 einer Bewilligungspflicht unterstellt werden, kommt ausschliesslich das Meldeverfahren gemäss Art. 50 und 51 KRVO zur Anwendung.</li> </ol>	
Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens	Art. 39
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Baubehörde teilt der Bauherrschaft ihren Entscheid gemäss Art. 38 innert 20 Arbeitstagen nach Ablauf der Einsprachefrist in einer anfechtbaren Verfügung mit. Bei baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben gibt sie gleichzeitig die abzugebende Anzahl Baugesuche, die erforderlichen Baugesuchsunterlagen sowie allfällige nötige Gesuche für Zusatzbewilligungen bekannt.</li> <li>2. Bei den nicht baubewilligungspflichtigen Vorhaben orientiert die Baubehörde die Bauherrschaft ebenfalls über allfällige nötige Bewilligungen.</li> <li>3. Nach Eingang des formellen Baugesuchs führt die Baubehörde das festgelegte Verfahren durch, sorgt bei Bedarf für die Einleitung des BAB-Verfahrens und stellt bei Bauvorhaben, die Zusatzbewilligungen erfordern, die notwendige Koordination mit den zuständigen Behörden sicher.</li> </ol>	
Meldepflicht	Art. 40
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Gemeinderat bestimmt gemäss Art. 50 kantonale Raumplanungsverordnung (KRVO) die meldepflichtigen Bauvorhaben (siehe Anhang). Die meldepflichtigen Bauvorhaben werden im Meldeverfahren (Art. 51 KRVO) behandelt.</li> </ol>	
Baugesuch	Art. 41
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Für alle der Baubewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) ist bei der Baubehörde ein Baugesuch auf amtlichem Formular in drei, bei BAB-Gesuchen in fünf Ausfertigungen einzureichen. In besonderen Fällen kann die Baubehörde die Einreichung weiterer Ausfertigungen verlangen.</li> </ol>	

2. Dem Baugesuch sind jedenfalls beizulegen:

1. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, projizierte Fassadenlinie, Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;
2. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude sowie ein bauhistorisches Objektinventar bei schützenswerten und erhaltenswerten Bauten und Anlagen in Erhaltungszonen;
3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom und Telefon;
4. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, alle relevanten Masse gemäss IVHB wie projizierte Fassadenlinie im Grundriss des 1. Vollgeschosses, Zweckbestimmung der Räume;
5. Fassadenfluchten (Ansichten) und Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben zu massgeblichen Höhenmassen gemäss IVHB, mit Verlauf des massgebenden und neuen Terrains bis zur Grenze sowie mit Strassenhöhen;
6. detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer mit der Darstellung der Geschossflächenkomponenten nach SIA 416 und der Abstellplätze;
7. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen, Bepflanzungen usw.;
8. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
9. Angabe der approximativen Baukosten; kubische Berechnung nach SIA-Norm 416;
10. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
11. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
12. Bei Bauten und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen die erforderlichen Bewilligungen gemäss kantonalen Vorschriften;
13. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular;
14. allfällige vertragliche Vereinbarungen und entsprechende Auszüge über Grundbucheinträge oder Anmerkungen; Grundbuchauszug in besonderen Fällen.

3. Bei speziellen Bauvorhaben sind ergänzend beizulegen:

1. Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;
2. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Bauten in der Gefahrenzone;
3. bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;
4. Detailpläne der Abwasserreinigungsanlagen (Einzelkläranlagen) bzw. der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser sowie Angaben zur Dimensionierung der Anlagen;
5. bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
6. bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstands gemäss FAT-Bericht und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;
7. bei Bauvorhaben mit erheblichen Emissionen von Luftverunreinigungen, Immissionsprognose gemäss eidgenössischen Vorschriften (auf Verlangen der Baubehörde);
8. bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung verursachen, Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;
9. bei Bauvorhaben mit eigenen Lärmquellen Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften



(Lärmprognose auf Verlangen der Baubehörde);	
10. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;	
11. Unterlagen für Bewilligungen von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme gemäss den Weisungen der kantonalen Fachstelle für Gewässerschutz;	
12. Angaben über Art und Menge der bei Ausführung des Bauvorhabens anfallenden Abfälle und Angaben über deren Entsorgung auf besonderem Formular (Entsorgungserklärung vom Amt für Natur und Umwelt);	
13. bei Abfallanlagen (z.B. Deponien, Anlagen zum Sammeln und Aufbereiten von Abfällen aller Art, Abfallzwischenlager, Kompostieranlagen ab einer Kapazität von 100 Tonnen pro Jahr, KVA) Angaben und Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften.	
4. Die Baubehörde kann auf einzelne Planunterlagen verzichten oder weitere anfordern, sofern dies für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist. Bei besonderen Bauvorhaben kann sie ein Modell verlangen.	
<b>2. Wohnförderung</b>	
Nebenräume	Art. 42
1. Mindestens 10% der Hauptnutzflächen bei Mehrfamilienhäusern (ab 3 Wohnungen) sind als Estrich, Keller, Bastel- und allgemeine Nebenräume ausserhalb der Wohnungen bereitzustellen.	
<b>3. Sicherheit und Gesundheit</b>	
Wohnhygiene	Art. 43
1. Wohnbauten sind nach den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner zu gestalten und auszuführen. Wohn- und Schlafräume im Untergeschoss sind erlaubt, sofern sie genügend natürlich belichtet, einwandfrei belüftet und isoliert sind.	
2. Arbeitsräume im Untergeschoss sind erlaubt. Diese müssen jedoch einwandfrei belüftet und isoliert sein.	
Vorkehren bei Bauarbeiten	Art. 44
1. Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen.	
2. Bauarbeiten sind so zu planen und auszuführen, dass möglichst wenig Immissionen entstehen und die massgeblichen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften eingehalten sind. In besonderen Fällen kann die Baubehörde Ausnahmen gestatten oder weitere Einschränkungen verfügen.	
3. Vor Ausführung von Neu- und Umbauten ist der Zustand der für die Benutzung vorgesehenen Strassen in einem Protokoll zu dokumentieren. Nach Abschluss der Bauarbeiten kontrolliert die Gemeinde, ob bei der Ausführung der Bauten und Anlagen Schäden an der Strasse oder an Werkleitungen entstanden sind. Allfällige Schäden werden dem Verursacher (Bauherr) verrechnet.	
4. Baustellenabwasser ist je nach Abwasserart und Anfall zu behandeln. Die auf Baustellen anfallenden Abfälle sind nach den eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Vorschriften zu entsorgen.	

<b>4. Gestaltung</b>	
Dächer	Art. 45
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bei der Dachgestaltung ist auf die ortsüblichen Formen, Farben und Materialien Bezug zu nehmen.</li> <li>2. In der Dorf- und Dorferweiterungszone sind nur Giebel- und Walmdächer mit einer Neigung von 25 bis 45 Grad zulässig. Ausnahmsweise sind für An- und Kleinbauten Pultdächer und Terrassen möglich.</li> <li>3. Ausserhalb der Dorf- und Dorferweiterungszone sind andere Dachformen (ausgenommen Flachdächer) zulässig, wenn die Dachgestaltung dem Objekt und der Umgebung angemessen ist und keine Nachteile für das Quartier entstehen.</li> <li>4. Dachöffnungen zur Belichtung von Dachräumen sind in der Regel als bescheidene Nebenlichtquellen in Form von Dachflächenfenstern bis maximal 1 m<sup>2</sup> Fensterfläche pro Fenster oder Schleppgauben auszugestalten. Die Gesamtlänge der Dachfenster bzw. der Dachaufbauten darf max. 50 % der Fassadenlänge betragen, wenn sie sich gestalterisch einfügen.</li> <li>5. Weitere kleine Dachdurchbrüche können in begründeten Fällen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie eine durch andere Massnahmen nicht zu erreichende, wesentliche Verbesserungen der inneren räumlichen Nutzung und Wohngestaltung bewirken und sich in die Dachlandschaft einfügen. In ihrem Ausmass haben solche Dachdurchbrüche je ein architektonisch ausgewogenes Verhältnis zur betreffenden Dachfläche zu wahren.</li> </ol>	
Energieanlagen	Art. 46
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Anlagen zur Nutzung von alternativen Energiequellen sind im Rahmen der technischen Möglichkeiten gut ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen.</li> <li>2. In der Dorfzone und Dorferweiterungszone sind alternative Energiequellen bündig mit dem Dacheindeckungsmaterial einzubauen. Aus Rücksichtnahme auf das schützenswerte Ortsbild sind an Hauptfassaden keine Solaranlagen anzubringen. Es sind Möglichkeiten in nicht gut einsehbaren Höfen zu prüfen. Die Baubehörde zieht bei Bedarf externe Fachleute für die technische und gestalterische Beurteilung bei.</li> <li>3. Solaranlagen dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.</li> </ol>	
Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern	Art. 47
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufs sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.</li> <li>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.</li> <li>3. Böschungen und Stützmauern sowie hinterfüllte Mauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken.</li> </ol>	
Satellitenempfanganlage	Art. 48
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. In der Dorfzone sowie in der Dorferweiterungszone sind zum Schutz des Ortsbildes oder schutz- und erhaltenswerter Bauten keine Aussenantennen zulässig, wenn der Empfang der in der Region üblichen Programme unter zumutbaren Bedingungen gewährleistet bleibt.</li> <li>2. In den Wohnzonen sind Aussenantennen zulässig, wenn das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Sie sind unauffällig anzubringen.</li> </ol>	

<b>5. Verkehr, Versorgung und Entsorgung</b>	
Verkehrssicherheit	Art. 49
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Baubehörde sorgt dafür, dass die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen, insbesondere die Anlagen für den Langsamverkehr, gefahrlos benützt werden können.</li> <li>2. 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.</li> <li>3. Auf Dächern entlang von öffentlich nutzbaren Räumen sind Dachkännel und Schneefangvorrichtungen anzubringen. Wird durch abfliessendes Wasser oder Dachlawinen die öffentliche Sicherheit gefährdet, haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen. Bleiben sie untätig, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf ihre Kosten ausführen.</li> </ol>	
Zu- und Ausfahrten	Art. 50
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ausfahrten sind so zu gestalten, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Neue Anlagen oder Abänderungen bestehender Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen bedürfen einer zusätzlichen Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde.</li> <li>2. Vor Autogaragen mit direkter Ausfahrt auf die Strasse muss ein Fahrzeug abgestellt werden können, ohne den öffentlichen Strassenraum zu beanspruchen. In der Dorfzone kann der Gemeinderat Ausnahmen bewilligen.</li> <li>3. Die Baubehörde kann die Erstellung gemeinschaftlicher Zu- und Ausfahrten vorschreiben oder die Eigentümer bestehender Anlagen verpflichten, Dritten die Mitbenützung gegen angemessene Entschädigung zu gestalten, sofern sich dies im öffentlichen Interesse als notwendig erweist.</li> </ol>	
<b>Abstellplätze für Motorfahrzeuge</b>	
Pflichtparkplätze	Art. 51
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bei Neubauten sowie Umbauten, Zweckänderungen und Erweiterungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, sind auf der Bauparzelle oder in nächster Nähe auf privatem Boden während des ganzen Jahres zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offenzuhalten: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnbauten: 1 Platz pro Wohnung bis 100 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche, darüber zwei Plätze</li> <li>- Für andere Bauten und Anlagen bestimmt die Baukommission die Anzahl der nötigen Abstellplätze, wobei sie sich an die Normen der VSS halten kann.</li> </ul> </li> <li>2. Bei Mehrfamilienhäusern ab drei Wohnungen ist mindestens ein Parkplatz pro Wohnung als gedeckter Abstellplatz zu erstellen. Zusätzlich sind 20 % der Pflichtparkplätze als Besucher-Parkplätze erforderlich, müssen entsprechend markiert werden und unbeschränkt benutzbar sein. Garagevorplätze können als Besucher-Parkplätze angerechnet werden.</li> <li>3. Werden bestehende Bauten, die diesen Vorschriften nicht entsprechen, erweitert, so sind die für gesamte Gebäude erforderlichen Parkplätze zu schaffen.</li> <li>4. Wertvolle Baumbestände und Gärten sowie für das Ortsbild bedeutsame Räume wie Innenhöfe, Plätze oder Mauern und Einfriedungen dürfen nicht für die Anlage von Abstellplätzen beseitigt oder beansprucht werden.</li> </ol>	
Ersatzabgabe für Autoabstellplätze	Art. 52
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ist die Anlage der vorgeschriebenen Abstellplätze auf eigenem oder durch vertragliche Abmachung gesichertem fremdem Boden nicht möglich und können die Abstellplätze auch nicht in einer Gemeinschaftsanlage bereitgestellt werden, ist für jeden fehlenden Abstellplatz eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen.</li> </ol>	

<p>2. Die Ersatzabgabe beträgt pro Abstellplatz Fr. 8'000. Dieser Betrag entspricht dem Zürcher Baukostenindex am 1. April 2010 von 101.7 Punkten. Verändert sich der Index um jeweils 10% der Punkte, erhöht oder ermässigt sich die Ersatzabgabe ebenfalls um 10 %.</p> <p>3. Die Ersatzabgabe wird der Bauherrschaft bei Erteilung der Baubewilligung in Rechnung gestellt und ist vor Baubeginn zu bezahlen. Der Ertrag der Abgaben ist für die Erstellung öffentlicher Parkplätze oder die Förderung des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs zu verwenden.</p> <p>4. Die Ersatzabgabe schliesst ein ausschliessliches Nutzungsrecht an einem bestimmten öffentlichen Parkplatz aus.</p>	
Werkleitungen	Art. 53
<p>1. Öffentliche Werkleitungen werden in der Regel im Strassengebiet oder innerhalb genehmigter Baulinien verlegt. Muss eine öffentliche Leitung Privatgrundstücke durchqueren, so ist der Bau der Leitung samt zugehörigen Anlagen auf privatem Boden gegen angemessene Entschädigung zu dulden. Die Entschädigung wird im Streitfall durch die zuständige Enteignungskommission festgesetzt.</p> <p>2. Ändern sich die Bedürfnisse des belasteten Grundstückes, so ist die Leitung auf Kosten der Gemeinde zu verlegen, sofern nicht bei der Begründung des Durchleitungsrechts eine andere Regelung getroffen worden ist.</p>	
Abwässer	Art. 54
<p>1. Abwässer von Bauten und Anlagen sind nach den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über den Schutz der Gewässer sowie nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans zu behandeln und zu entsorgen.</p> <p>2. Einzelheiten bestimmt das Reglement über die Abwasserbehandlung.</p>	
<b>6. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum</b>	
Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums	Art. 55
<p>1. Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Grund oder öffentlichen Gewässern ist nur mit Bewilligung des Gemeinderates zulässig.</p> <p>2. Eine über den gesteigerten Gemeingebrauch hinausgehende Sondernutzung an öffentlichem Grund oder an öffentlichen Gewässern bedarf einer Konzession der Gemeinde.</p> <p>3. Die Baubehörde kann die Nutzung des öffentlichen Luftraums durch Erker, Balkone oder andere ausladende Gebäudeteile bewilligen, wenn die Benützung des öffentlichen Grunds nicht erschwert wird, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine andern öffentlichen Interessen entgegenstehen. Bestehende vorspringende Gebäudeteile wie Vorsprünge, Sockel, Erker, Vordächer dürfen bewilligungsfrei nachisoliert werden.</p> <p>4. Bewilligungen für gesteigerter Gemeingebrauch und Sondernutzungen können von der Leistung einer Entschädigung abhängig gemacht werden.</p>	
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	Art. 56
<p>1. Die Gemeinde ist berechtigt, Schilder und Tafeln wie Verkehrssignale, Strassentafeln, Wegmarkierungen, Vermessungszeichen, Angaben über Werkleitungen sowie technische Einrichtungen wie Hydranten, Vorrichtungen für die öffentliche Beleuchtung, Schaltkästen, Messeinrichtungen auf Privatgrundstücken oder an Privatbauten unentgeltlich anzubringen. Berechtigten Wünschen der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist Rechnung zu tragen.</p>	

## IV ERSCHLIESSUNGSORDNUNG

### 1. Allgemeines

#### Erschliessungsprogramm

Art. 57

1. Die Baubehörde ist zuständig für den Erlass des Erschliessungsprogramms. Dieses wird unter Mitwirkung der zuständigen Ressortchefs erarbeitet.
2. Die Baubehörde legt den Entwurf für das Erschliessungsprogramm in der Gemeinde während 20 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.

#### Erschliessungsreglemente

Art. 58

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

### 2. Projektierung und Bewilligung

#### Generelle Projekte und Bauprojekte

Art. 59

1. Die generellen Projekte umfassen die Verkehrsanlagen der Groberschliessung, die Hauptanlagen der Wasserversorgung und der Abwasserentsorgung, die Verkehrsanlagen der Groberschliessung sowie Anlagen der Energieversorgung und der Abfallbewirtschaftung.
2. Generelle Projekte sind während 20 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen. Während der Auflage kann bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Nach Ablauf der Auflagefrist entscheidet die Baubehörde über allfällige Einsprachen und gibt ihren Entscheid den Einsprechenden schriftlich und begründet bekannt.
3. Die Bauprojekte bestimmen Art, Umfang, Lage und bautechnische Gestaltung von Erschliessungsanlagen und weitere Einzelheiten.

4. Die Bewilligung der Erschliessungsanlagen erfolgt im Baubewilligungsverfahren.	
<b>3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung</b>	
Öffentliche Erschliessungsanlagen	Art. 60
<ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>3. Die Gemeinde sorgt für einen einwandfreien Betrieb und Unterhalt sowie die rechtzeitige Erneuerung aller gemeindeeigenen Anlagen.</li> <li>4. Die Gemeinde gewährleistet auf sämtlichen öffentlichen Strassen die Schneeräumung.</li> <li>5. Die Gemeinde ist befugt, bei der Schneeräumung den Schnee unter möglichster Schonung von Bauten und Kulturen auf angrenzende private Grundstücke werfen zu lassen.</li> </ol>	
Private Erschliessungsanlagen	Art. 61
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Ausführung und Finanzierung von privaten Erschliessungsanlagen sind Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Die Anlagen sind dauernd in gutem und funktionsfähigem Zustand zu halten und rechtzeitig zu erneuern. Bei Vernachlässigung dieser Verpflichtung trifft die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen. Sofern notwendig, ordnet sie die Ersatzvornahme an.</li> <li>2. Die Baubehörde kann die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eines Quartiers und benachbarter Grundstücke verpflichten, private Gemeinschaftsanlagen zu erstellen oder auch Dritten gegen angemessene Entschädigung zur Verfügung zu stellen. Die Baubehörde legt in solchen Fällen die Entschädigungen und den Kostenanteil für jedes angeschlossene Grundstück fest. Für grössere Gemeinschaftsanlagen sind Quartierplanverfahren durchzuführen.</li> <li>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.</li> <li>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: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) es die Mehrheit der beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer beantragt, oder</li> <li>b) die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ihrer Unterhaltspflicht nicht in genügender Weise nachkommen.</li> </ol> </li> <li>5. Die Kosten werden von der Baubehörde nach dem Vorteilsprinzip auf die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer aufgeteilt.</li> </ol>	
Sanierungsplanungen	Art. 62
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Gemeinde überwacht den Zustand und die Funktionsfähigkeit der eigenen und der privaten Erschliessungsanlagen.</li> <li>2. Sie stellt laufend Optimierungen nach dem neusten Stand der Technik und umfassende Erneuerungen durch</li> </ol>	

frühzeitige Sanierungsplanungen sicher.

3. Sind Erschliessungsanlagen eines Quartiers erneuerungsbedürftig oder fehlen klare rechtliche Regelungen bezüglich Benützung, Unterhalt, Erneuerung und Finanzierung gemeinschaftlich genutzter privater Erschliessungsanlagen, führt die Baubehörde eine Sanierungsquartierplanung durch.

## **V VOLLZUGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

### **Vollzug**

Art. 63

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

### **Rechtsmittel**

Art. 64

1. Verfügungen und Anordnungen der Baukommission bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Einsprache bei der Baubehörde angefochten werden.
2. Die Parteien können gemeinsam beantragen, das Verfahren zugunsten einer Mediation zu sistieren. Das Mediationsverfahren richtet sich nach der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.

### **Inkrafttreten**

Art. 65

1. Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Gemeinde mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.
2. Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Baugesetzes noch nicht bewilligt oder genehmigt sind.
3. Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde, insbesondere das Baugesetz vom 16. April 1996 und die Ergänzungen vom 26. Sept. 2000 als aufgehoben.

	Zone	AZ Art. 37a KRVO	Gesamt- höhe <sup>9,10</sup>	Fassaden- höhe traufseitig <sup>8</sup>	Gebäude- länge <sup>10</sup>	Grenzabstand <sup>1+4</sup>		Empfind- lichkeits- stufe <sup>2</sup>
						Art. 13	Art. 13	
DZ	Dorfzone	-	15.0	9.0 m <sup>6</sup>	30 m	3.0 m	2.5 m	III
DEZ	Dorferweiterungszone	0.6	15.0	9.0 m <sup>6</sup>	30 m	6.0 m <sup>5</sup>	2.5 m <sup>5</sup>	III
W	Wohnzone	0.5	10.5	7.0 m + z <sub>f</sub>	20 m	6.0 m	3.0 m	II
HZ	Hotelzone	-	12.0	8.5 + z <sub>f</sub>	40 m	5.0 m	2.5 m	II
G	Gewerbezone	-	15.0	9.0 + z <sub>f</sub>	40 m	4.5 m	2.5 m	III
ZöBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	-	-	-	-	- <sup>3</sup>		II
RZ	Rebsiedlungszone	-	10.5	7.0 + z <sub>f</sub>	30 m	6.0 m	4.0 m	III
	Landwirtschaftszone	-	10.5	7.0 + z <sub>f</sub>	20 m <sup>7</sup>	6.0 m	3.0 m	III
ÜG	Übriges Gemeindegebiet	-	-	-	-	-	-	III

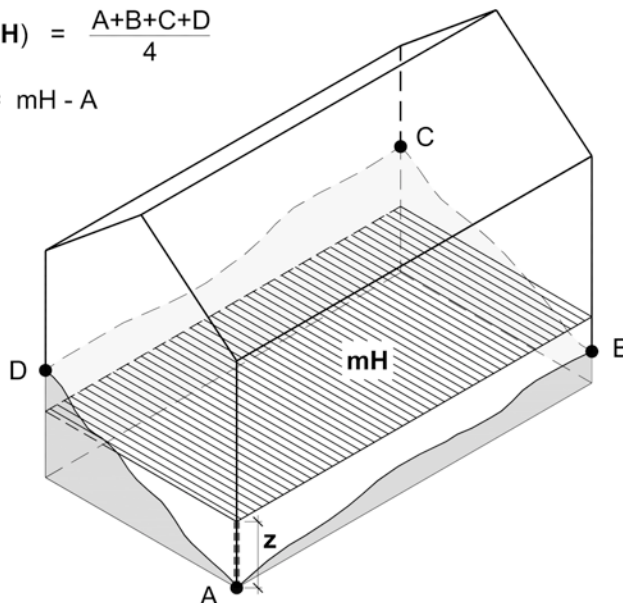
- 1 Der grosse Grenzabstand gilt in der Regel an der am meisten besonnten, längeren Gebäudeseite, der kleine Grenzabstand an den übrigen Gebäudeseiten. Bei An- und Kleinbauten beträgt der Grenzabstand in allen Bauzonen 2.50 m. Unterirdische Bauten und jene Teile von Unterniveaubauten, die das gewachsene oder abgegrabene Terrain nicht überragen, müssen keinen Grenzabstand einhalten (Definition siehe Art. 15).
- 2 Gemäss Umweltschutzgesetz / Lärmschutzverordnung
- 3 Die Vorschriften angrenzender Zonen sind gebührend zu berücksichtigen. Gegenüber angrenzenden Zonen gelten sinngemäss deren Grenz- und Gebäudeabstände, mindestens aber von 2.5 bzw. 5 m
- 4 Befindet sich auf dem Nachbargrundstück ein Gebäude, muss der Abstand von diesem mindestens 4 m betragen (Art. 90 Abs. 2 EG zum ZGB)
- 5 Nur gültig, wenn keine Baugestaltungsbereiche gemäss Generellem Gestaltungsplan ausgeschieden sind
- 6 Fassadenhöhe: höchstens 9 m und maximal 3 in Erscheinung tretende Vollgeschosse
- 7 Nur für Wohngebäude ausserhalb der Bauzone
- 8 Zuschlag z<sub>f</sub> siehe Art. 13 BauG und Skizzen im Anhang
- 9 Die zulässige Gesamthöhe für Pultdachbauten richtet sich nach Art. 13 BauG
- 10 Bei geschlossenen Gebäudezeilen: Zulässigkeit siehe Art. 14 BauG

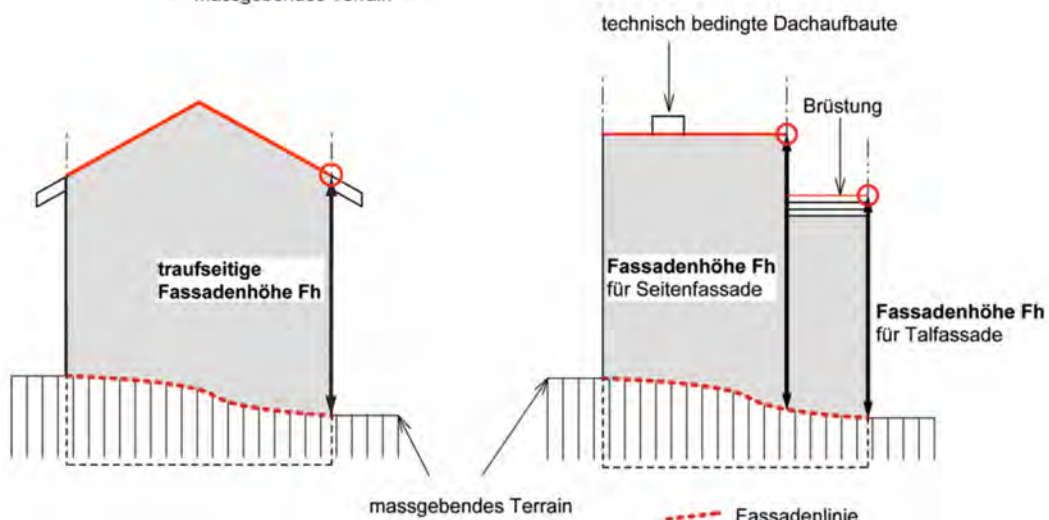
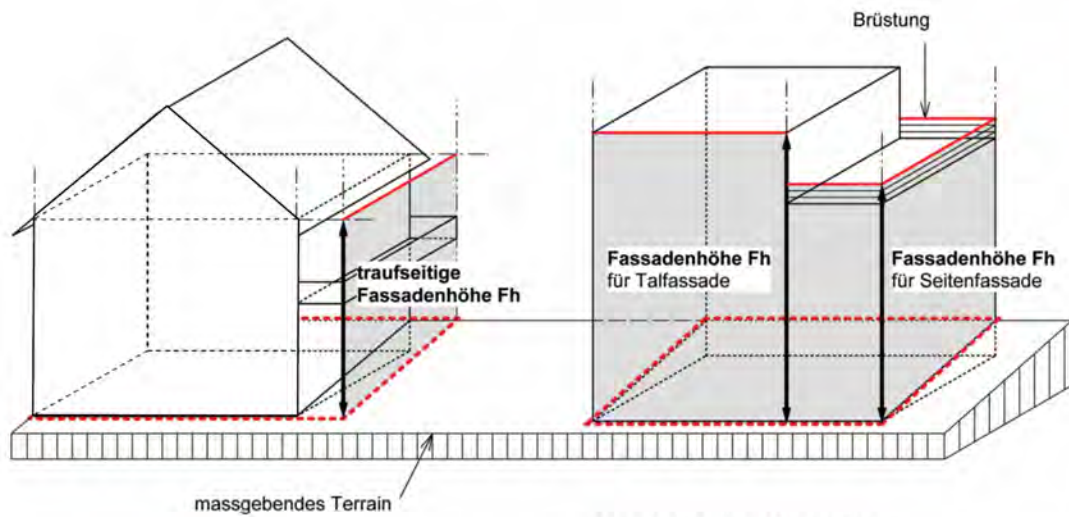





- 1 Die Gesamthöhe (5.1 IVHB) und die Fassadenhöhen (5.2 IVHB) von Gebäuden dürfen die Werte gemäss Zonenschema nicht überschreiten. Bei Flachdachbauten gilt die traufseitige Fassadenhöhe gemäss Zonenschema für alle Fassaden.
- 2 Bei Abgrabungen gilt für die Fassadenhöhe sowie für die Gesamthöhe im Bereich der Fassadenflucht das abgegrabene Terrain als massgebliches Terrain.
- 3 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 beim gewachsenen beziehungsweise einem allenfalls tiefer liegenden abgegrabenen Terrain (Zuschlag z; vgl. Skizze).
- 4 Bei firstständig zum Hang stehenden Gebäuden gilt der vorerwähnte Zuschlag z für beide (traufseitigen) Fassadenhöhen. Bei Flachdächern gilt der Zuschlag z für alle Fassaden, und bei Pultdächern gilt kein Zuschlag z.
- 5 Der Zuschlag z beträgt maximal 2.5 Meter.
- 6 Bei Gebäuden, die in der Situation um mindestens 3 m gestaffelt sind, werden die Gesamt- und Fassadenhöhen für jeden Gebäudeteil separat ermittelt.

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

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





-  Fassadenlinie
-  Fassadenflucht
-  Schnittlinie Fassadenflucht mit Oberkante Dachkonstruktion

## Meldepflicht (Art. 40)

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

1. *Reparatur- und Unterhaltsarbeiten an bestimmungsgemäss nutzbaren Bauten und Anlagen, sofern sie nur der Werterhaltung dienen und die Baute und Anlage dadurch keine Änderung oder Zweckänderung erfährt;*
2. *Fassadenrenovationen (Verputz- und Farberneuerung am Mauerwerk)*
3. *Zweckänderungen ohne erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;*
4. *Neueindeckung von Dächern mit gleichem oder ähnlichem Dachmaterial;*
5. *Gebäude mit einem Volumen bis zu 5 m<sup>3</sup> (Kleinbauten) sowie Fahrradunterstände mit einer Grundfläche bis zu 4.0 m<sup>2</sup>;*
6. *Bauten und Anlagen, die nicht für länger als sechs Monate pro Jahr aufgestellt oder errichtet werden, wie*
  - *Verpflegungs- und Verkaufsstätten,*
  - *Stände, Hütten, Buden, Zelte für Feste, Vorführungen, Ausstellungen und sonstige*
  - *Anlässe, die mindestens 5 Tage und die nicht mehr als 6 Monate aufgestellt sind,*
  - *Kinderspielplätze,*
  - *Kleinskilifte, Skiförderbänder, Natureisbahnen,*
  - *Einrichtungen für Trendsportarten und Rennstrecken,*
  - *Strassenreklamen*
  - *unbeleuchtete Reklamen an touristischen Einrichtungen mit einer Fläche bis zu 5 m<sup>2</sup>;*
7. *Iglus und Tipizelte für Übernachtungen in Skigebieten während der Wintersaison oder bei Bauernhöfen von Mai bis Oktober,, sofern keine festen sanitären Einrichtungen erstellt werden;*
8. *Anlagen der Gartenraumgestaltung wie Fusswege, Gartenplätze, Storen, Treppen, Feuerstellen, Biotope, Pflanzentröge, Kunstobjekte, Fahnenstangen, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;*
9. *Reklameeinrichtungen wie Firmentafeln, Schaukästen, Leuchtreklamen und Hinweistafeln mit einer Fläche bis zu 1.5 m<sup>2</sup>;*
10. *Satellitenempfangsanlagen für Radio und Fernsehen mit einer Fläche bis zu 1.5 m<sup>2</sup>;*
15. *Erschliessungsanlagen, soweit sie im Rahmen einer Planung mit der Genauigkeit eines Baugesuchs profiliert und festgelegt worden sind;*
16. *nicht reflektierende Sonnenkollektoren oder Solarzellen mit einer Absorberfläche bis maximal 6.0 m<sup>2</sup> pro Fassade oder Dachseite innerhalb der Bauzonen und bis maximal 2.0 m<sup>2</sup> ausserhalb der Bauzonen;*
17. *Terrainveränderungen bis zu 0.8 m Höhe oder Tiefe und einer veränderten Kubatur von 100 m<sup>3</sup>, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;*
18. *Einfriedungen bis zu 1.0 m Höhe sowie Stütz- und Futtermauern bis zu 1.0 m Höhe, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;*
22. *Baustelleninstallationen, sofern sie keine erheblichen Immissionen verursachen, ausgenommen Arbeiterunterkünfte.*

Meldepflichtige Bauvorhaben werden im Meldeverfahren gemäss kantonaler Raumplanungsverordnung behandelt.

## **Auszug aus dem Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG)**

### **Art. 28 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen**

1 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sind für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen bestimmt. Untergeordnete private Nutzungen sind zulässig, wenn sie mit zonenkonformen Bauten baulich verbunden sind.

2 Bestehende Bauten und Anlagen, die dem Zonenzweck widersprechen, dürfen nur unterhalten werden.

3 Die Zone kann unterteilt werden in Zone für öffentliche Bauten und Zone für öffentliche Anlagen.

### **Art. 32 Landwirtschaftszone**

1 Die Gemeinden scheiden nach den Vorgaben des Bundesrechts die Landwirtschaftszonen aus. Sie tragen dabei den verschiedenen Funktionen der Landwirtschaftszonen angemessen Rechnung.

2 Für die Beurteilung der Zonenkonformität von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone ist das Bundesrecht massgebend. Vorbehalten bleiben eine engere Umschreibung der Zonenkonformität im Rahmen von Absatz 1 sowie die von der Regierung durch Verordnung erlassenen Bestimmungen über den landwirtschaftlichen Wohnraum.

3 Bauten und Anlagen, die über eine innere Aufstockung im Sinne des Bundesrechts hinausgehen, können in den von den Gemeinden ausgeschiedenen Zonen für bodenunabhängige Produktion als zonenkonform bewilligt werden.

### **Art. 33 Naturschutzzone**

1 Naturschutzzone umfassen naturnahe Lebensräume (Biotope) oder Lebensgemeinschaften und weitere naturnahe Standorte, die sich durch besondere Artenvielfalt oder das Vorkommen seltener Arten auszeichnen, sowie wertvolle geologische oder erdgeschichtliche Bildungen (Geotope).

2 Neue Bauten und Anlagen sowie Eingriffe wie Ent- oder Bewässerungen und Düngungen sind nicht gestattet. Bestehende Bauten und Anlagen dürfen nur erneuert werden. Bauliche Eingriffe zur Renaturierung oder Revitalisierung sowie angepasste landwirtschaftliche Nutzung im Rahmen der Pflegemassnahmen sind zulässig. Vorbehalten bleiben weitergehende oder abweichende Anordnungen nach der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung sowie in Bewirtschaftungsverträgen.

### **Art. 34 Landschaftsschutzzone**

1 Landschaftsschutzzone umfassen Landschaften von besonderer Schönheit und Eigenart oder mit ökologischer Funktion.

2 Neue Bauten und Anlagen sind nicht gestattet. Vorbehalten sind Eingriffe zur Revitalisierung oder Aufwertung, unterirdische Leitungen, land- und forstwirtschaftliche Bauten und Anlagen, sofern deren Erstellung an einem Standort ausserhalb der Landschaftsschutzzone nicht zumutbar ist, sowie Hochgebirgsunterkünfte.

3 Bestehende Bauten und Anlagen dürfen im Rahmen des Bundesrechts erneuert, teilweise geändert und innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens massvoll erweitert werden. Der Wiederaufbau nach Zerstörung, landwirtschaftsfremde Wohnnutzungen in landwirtschaftlichen Wohnbauten sowie die vollständige Zweckänderung von als schützenswert anerkannten Bauten und Anlagen können im Rahmen des Bundesrechts bewilligt werden.

4 Die Gemeinden legen innerhalb der Landschaftsschutzzone die genauen

Grenzen von Moorlandschaften von besonderer Schönheit und von nationaler Bedeutung fest. Für die Moorlandschaften gelten ausschliesslich die Bestimmungen

#### **Art. 36 Archäologiezonen**

1 Archäologiezonen umfassen Flächen, auf denen mit grosser Wahrscheinlichkeit archäologische Funde und Befunde zu erwarten sind. Bauabsichten sind der Gemeinde vor Ausarbeitung der Projektpläne bekannt zu geben. Diese legt unter Beizug des Archäologischen Dienstes die erforderlichen Auflagen fest.

2 Archäologische Schutzzonen umfassen bekannte archäologische Fundstellen. Es werden nur Bauten und Anlagen bewilligt, die dem Zonenzweck dienen.

#### **Art. 37 Grundwasser- und Quellschutzzonen**

1 Grundwasser- und Quellschutzzonen umfassen Gebiete, die für die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen sind.

2 Gebiete innerhalb der Grundwasser- und Quellschutzzone gelten als besonders gefährdete Bereiche nach Gewässerschutzgesetzgebung. Die für die Bewilligung zuständige Behörde unterbreitet Baugesuche der zuständigen Fachbehörde.

3 Land- und forstwirtschaftliche, gartenbauliche und andere Nutzungen müssen so betrieben werden, dass ein ausreichender Schutz der Gewässer gewährleistet ist.

#### **Art. 38 Gefahrenzonen**

1 Gefahrenzonen umfassen Gebiete, die durch Lawinen, Rutschungen, Steinschlag, Überschwemmung oder andere Naturereignisse bedroht sind. Sie werden nach den kantonalen Richtlinien in eine Gefahrenzone mit hoher Gefahr (Gefahrenzone 1) und in eine Gefahrenzone mit geringer Gefahr (Gefahrenzone 2) unterteilt.

2 In der Gefahrenzone 1 dürfen keine neuen Bauten und Anlagen erstellt werden, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen. Bestehende Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, dürfen nur erneuert werden. In Bauwerken wie Dämmen und dergleichen, die zum Schutze von Siedlungen errichtet werden, können gestützt auf ein Gesamtkonzept zonenkonforme oder standortgebundene Nutzungen bewilligt werden.

3 In der Gefahrenzone 2 bedürfen neue Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, besonderer baulicher Schutzmassnahmen. Bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Gebäuden sind die erforderlichen Schutzmassnahmen für das ganze Gebäude zu treffen.

4 Bauten und Anlagen, die nicht dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, bedürfen in Gefahrenzonen eines angemessenen Objektschutzes.

5 Baubewilligungen und BAB-Bewilligungen für Bauvorhaben in Gefahrenzonen werden nur erteilt, wenn eine Genehmigung der Gebäudeversicherung des Kantons Graubünden vorliegt. Diese erlässt Richtlinien für die baulichen Schutzmassnahmen und für den angemessenen Objektschutz.

#### **Art. 40 Zonen für künftige bauliche Nutzung**

1 Zonen für künftige bauliche Nutzung umfassen Gebiete, die für eine spätere Erweiterung der Bauzone vorgesehen sind.

2 Zulässig sind Bauvorhaben, welche die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen erfüllen und dem künftigen Zonenzweck nicht entgegenstehen.

3 Landumlegungen in Zonen für künftige bauliche Nutzung sind nach den Grundsätzen für Landumlegungen in Bauzonen durchzuführen.

#### **Art. 41 Zonen übriges Gemeindegebiet**

1 Die Zonen übriges Gemeindegebiet umfassen das unproduktive Land, die Gewässer sowie Restflächen, für die keine andere Nutzungszone in Frage kommt.

2 Zulässig sind Bauvorhaben, welche die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen erfüllen.

#### **Art. 46 Arealplan**

1 Der Arealplan legt die Entwicklung, Gestaltung und Erneuerung von Siedlungen sowie von Projekten in der Landschaft fest. Er kann Elemente des Zonenplans, des Generellen Gestaltungsplans und des Generellen Erschliessungsplans enthalten und mit Vorschriften ergänzt werden. In Arealplänen zur Siedlungserneuerung können Nutzungs- und Abbruchverpflichtungen festgelegt werden.

2 Abweichungen vom Zonenplan und von der Regelbauweise sind zulässig, wenn keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Art und Mass der Nutzung dürfen nur für räumlich begrenzte Flächen zur Entflechtung von Nutzungen oder Herstellung zweckmässiger Zonengrenzen geändert werden. Ist das Mass der Nutzung für einzelne Bauzonen als Richtwert oder Rahmen bestimmt, legt der Arealplan die genauen Gebäudeabmessungen und Nutzungsziffern fest.

3 Der Arealplan wird erlassen für Gebiete, für die eine Folgeplanung festgelegt ist. Er kann für weitere Gebiete innerhalb oder ausserhalb der Bauzonen erlassen werden.

4 Wird im Zonenplan eine Arealplanung vorgesehen, legen die Gemeinden zusammen mit der Abgrenzung des Gebietes die Rahmenbedingungen für die Folgeplanung fest.

Verfahren zum Arealplan siehe Art. 47ff. KRG und KRVO

#### **Art. 51 Quartierplan, Zweck, Inhalt**

1 Der Quartierplan regelt im Rahmen der Grundordnung die Gestaltung und Erschliessung von Bauzonen mit Folgeplanung oder von weiteren Teilgebieten der Bauzone im Detail. Das Planungsgebiet kann ausnahmsweise auf Grundstücke ausserhalb der Bauzonen ausgedehnt werden, falls die Planung dies erfordert.

2 Der Quartierplan besteht aus den Quartierplanbestimmungen und je nach Zweck aus dem Quartiergestaltungsplan und dem Quartiererschliessungsplan.

3 Für Bereinigungen von beschränkten dinglichen Rechten, Vormerkungen und Anmerkungen gelten die Bestimmungen über die Landumlegung sinngemäss.

#### **Art. 52 Quartierplan Bestandteile**

1 Die Quartierplanbestimmungen enthalten Vorschriften über die Gestaltung der Bauten und Anlagen, über die Ausführung, den Unterhalt und die Erneuerung der Quartiererschliessung sowie über die Aufteilung der Planungs- und Erschliessungskosten (Verteilschlüssel). Sie können die Bauvorschriften der Grundordnung ergänzen und Etappen für die Ausführung der Erschliessung und Überbauung des Quartiers festlegen.

2 Der Quartiergestaltungsplan bestimmt die Situierung von Bauten und Anlagen und die freizuhaltenden Flächen. Er kann weitergehende Anordnungen enthalten, insbesondere über die Baukuben und deren Nutzung und Gestaltung.

3 Der Quartiererschliessungsplan enthält die notwendigen Anlagen zur Erschliessung des Quartiers. Er kann Gemeinschaftsanlagen vorsehen wie Spielplätze sowie Anlagen für die Parkierung und die Quartierausstattung.

Verfahren zum Quartierplan siehe Art. 53ff. KRG und KRVO

## Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO)

### Art. 37a Ausnützungsziffer

1 Die AZ ist das Verhältnis der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF). Sie wird berechnet:

$$AZ = \frac{aGF}{aGSF}$$

2 Als anrechenbare Geschossfläche (aGF) gelten folgende Flächen:

1. Hauptnutzflächen (HNF);
2. Nebennutzflächen (NNF), Verkehrsflächen (VF) und Konstruktionsflächen (KF), soweit sie Räume oder Raumteile betreffen, die mehr als 1.60 m über das massgebende oder tiefer gelegte Terrain hinausragen.

3 Nicht angerechnet werden:

1. Alle Flächen unter 1.60 m lichter Höhe;
2. Funktionsflächen (FF);
3. Folgende Arten von Nebennutzflächen (NNF): Fahrzeugeinstellräume, Schutzräume, Kehrträume, Gartenhäuschen für Gartengeräte und dergleichen, Holzschöpfe sowie Kleintierställe.

4 Die Definition der Flächen richtet sich nach der Norm SIA 416.

5 Zur anrechenbaren Grundstücksfläche gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile mit Einschluss der Flächen der Hauszufahrten. Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung.

### Flächen gemäss SIA 416

