

**KANTON GRAUBÜNDEN**

**GEMEINDE PRÄZ**

**BAUGESETZ**



# INHALTSÜBERSICHT

---

<b>I</b>	<b>Allgemeines</b>		<b>4</b>
	Geltungsbereich und Zweck	Art. 1	4
	Regionale Zusammenarbeit	Art. 2	4
	Boden- und Baulandpolitik	Art. 3	4
	Grundlagen	Art. 4	4
	1. Baubehörde	Art. 5	4
	2. Bauberatung	Art. 6	5
<b>II</b>	<b>Grundordnung</b>		<b>5</b>
	<b>1. Allgemeines</b>		<b>5</b>
	Zuständigkeit	Art. 7	5
	<b>2. Zonenplan</b>		<b>6</b>
	<b>A. Bauzonen</b>		<b>6</b>
	<b>a) Regelbauweise</b>		<b>6</b>
	Regelbauweise	Art. 8	6
	Zonenschema	Art. 9	7
	Hofstattrecht	Art. 10	7
	<b>b) Begriffe und Messweisen</b>		<b>8</b>
	Firsthöhe	Art. 11	8
	Gebäudelänge	Art. 12	8
	An-, Klein- und Unterniveaubauten	Art. 13	8
	<b>c) Zonenvorschriften</b>		<b>9</b>
	<b>Wohnbauzonen</b>		<b>9</b>
	Dorfkernzone	Art. 14	9
	Dorferweiterungszone	Art. 15	9
	Wohn- Gewerbezone	Art. 16	9
	<b>B. Schutzzonen</b>		<b>10</b>
	Trockenstandortzone	Art. 17	10
	<b>3. Genereller Gestaltungsplan</b>		<b>10</b>
	<b>A. Gestaltungsobjekte</b>		<b>10</b>
	Schützenswerte und erhaltenswerte Bauten und Anlagen	Art. 18	10
	Wertvolle Natur- und Kulturobjekte	Art. 19	11
	Baugestaltungslinien	Art. 20	11
	<b>B. Gestaltungsanweisungen</b>		<b>11</b>
	Freihaltebereich	Art. 21	11
	<b>4. Genereller Erschliessungsplan</b>		<b>12</b>
	<b>A. Erschliessungsanlagen</b>		<b>12</b>
	Verkehrsanlagen	Art. 22	12
	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	Art. 23	12

<b>III Kommunale Bauvorschriften</b>		<b>14</b>
<b>1. Bauvoraussetzungen</b>		<b>14</b>
1. Anzeigepflicht	Art. 24	14
2. Entscheid über Baubewilligungspflicht und Verfahren	Art. 25	14
3. Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens	Art. 26	14
Meldepflicht	Art. 27	15
Baugesuch	Art. 28	15
Revers	Art. 29	17
<b>2. Sicherheit und Gesundheit</b>		<b>17</b>
Wohnhygiene	Art. 30	17
Energiehaushalt	Art. 31	18
Vorkehren bei Bauarbeiten	Art. 32	18
<b>3. Gestaltung</b>		<b>18</b>
Dächer	Art. 33	18
Energieanlagen	Art. 34	18
Einfriedungen und Pflanzen	Art. 35	19
Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern	Art. 36	19
Reklamen und Hinweistafeln	Art. 37	19
Antennen	Art. 38	20
<b>4. Verkehr, Versorgung und Entsorgung</b>		<b>20</b>
Verkehrssicherheit	Art. 39	20
Zu- und Ausfahrten	Art. 40	20
1. Pflichtparkplätze	Art. 41	21
2. Ersatzabgabe	Art. 42	21
Öffentliche Werkleitungen	Art. 43	21
Abwässer	Art. 44	22
<b>5. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum</b>		<b>22</b>
Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraums	Art. 45	22
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	Art. 46	22
<b>IV Erschliessungsordnung</b>		<b>23</b>
<b>1. Allgemeines</b>		<b>23</b>
Erschliessungsprogramm	Art. 47	23
Erschliessungsreglemente	Art. 48	23
<b>2. Projektierung und Bewilligung</b>		<b>24</b>
Generelle Projekte und Bauprojekte	Art. 49	24
<b>3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung</b>		<b>24</b>
Öffentliche Erschliessungsanlagen	Art. 50	24
Private Erschliessungsanlagen	Art. 51	25
<b>V Vollzugs- und Schlussbestimmungen</b>		<b>26</b>
Vollzug	Art. 52	26
Rechtsmittel	Art. 53	26
Inkrafttreten	Art. 54	26
<b>Anhang</b>		<b>27</b>

## **I Allgemeines**

### Geltungsbereich und Zweck

Art. 1

- 1 Das Baugesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet. Es dient der zielgerichteten räumlichen Entwicklung des Siedlungs- und Landschaftsraums im kommunalen und regionalen Zusammenhang und regelt das Bau- und Planungswesen, soweit die Gemeinde hierfür zuständig ist.
- 2 Bei Planungen und bei der Erteilung von Baubewilligungen sind neben den kommunalen Vorschriften die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts einzuhalten.

### Regionale Zusammenarbeit

Art. 2

- 1 Die Gemeinde kann in Fragen der Raumplanung und Raumentwicklung aktiv mit den benachbarten Gemeinden und regionalen Organisationen zusammenarbeiten. Sie wirkt insbesondere in überkommunalen Richtplanungen sowie bei der Erfüllung weiterer überkommunaler Raumentwicklungsaufgaben in geeigneter Form mit. Sie kann Verpflichtungen zur Zusammenarbeit (Kooperationen) im regionalen Rahmen eingehen und die gemeinsamen Bestrebungen anteilmässig mitfinanzieren.

### Boden- und Baulandpolitik

Art. 3

- 1 Die Verfügbarkeit von Bauzonen für den festgelegten Zonenzweck wird bei Um- und Einzonungen durch ein Kaufsrecht zugunsten der Gemeinde oder andere wirksame Massnahmen sichergestellt.

### Grundlagen

Art. 4

- 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.
- 2 Die Gemeinde kann gestützt auf Grundlagen auch Programme zur Umsetzung von Massnahmen eines Raumentwicklungskonzepts oder eines Leitbilds erarbeiten und entsprechende Aktionen durchführen.

### Behördenorganisation

#### 1. Baubehörde

Art. 5

- 1 Die Baubehörde (Gemeindevorstand) sorgt für eine professionelle und sachgerechte Erfüllung ihrer Aufgaben innert nützlicher Frist. Sie setzt hierfür Fachleute und geeignete technische Hilfsmittel ein.

- 2 Die Baubehörde kann ihre Aufgaben und Befugnisse an ein regionales Bauamt oder an externe Fachleute delegieren. Diese sind für die sach- und fristgerechte Erfüllung aller ihnen übertragenen Bau- und Planungsaufgaben verantwortlich. Die Baubehörde regelt diese in einem Pflichtenheft.

## 2. Bauberatung

Art. 6

- 1 Die Baubehörde und das Bauamt können externe Fachleute zur Vertiefung und unabhängigen Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen oder gestalterischen Fragen beiziehen.
- 2 Die Baubehörde bezeichnet einen ausgewiesenen Fachmann als Gestaltungsberater. Der Gestaltungsberater darf nicht in Präg wohnhaft sein und hier während seiner Amtsdauer keine Projektierungs- und Bauaufträge übernehmen.
- 3 Dem Gestaltungsberater obliegt die Information und Beratung von Bauherren und Architekten in Bezug auf die Gestaltung von Neu- und Umbauten. Er kann zu den Sitzungen der Baubehörde mit beratender Stimme beigezogen werden.
- 4 Die Kosten der Gestaltungsberatung für die erstmalige Beurteilung des Bauvorhabens werden von der Gemeinde übernommen. Weitergehende Kosten für die Beratung sind von der Bauherrschaft zu übernehmen.

## **II Grundordnung**

### **1. Allgemeines**

#### Zuständigkeit

Art. 7

- 1 Zuständig für Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellen Gestaltungsplänen und Generellen Erschliessungsplänen ist die Gemeindeversammlung.
- 2 Zuständig für den Erlass von Arealplänen ist die Baubehörde.
- 3 Die Gemeinde macht den Erlass von projektbezogenen Planungen von einer angemessenen Kostenbeteiligung der Interessenz abhängig.

## **2. Zonenplan**

### **A. Bauzonen**

#### **a) Regelbauweise**

Regelbauweise

Art. 8

- 1 Die Bauweise und das Mass der Nutzung in den Bauzonen richten sich, soweit in der KRVO Vorschriften über Begriffe und Messweisen fehlen, nach dem Zonenplan und den zugehörigen Begriffsbestimmungen.
- 2 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind die Grenzabstände in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher die grössere Gebäudegrundfläche liegt.
- 3 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:
  1. 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.
  2. Die Gebäudelängen und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden.
  3. Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Berechnung der Gebäude- und Firsthöhen ab neuem Terrain vorgeschrieben werden.
- 4 Für Verkehrsflächen im Siedlungsgebiet gelten ausschliesslich die Vorgaben des Generellen Erschliessungsplans sowie der Erschliessungsordnung.

	Zone	First- höhe Art. 11	Gebäude- länge <sup>3, 4</sup> Art. 12	Grenzabstand <sup>2</sup>		Empfind- lichkeits- stufe <sup>5</sup>
				gross	klein	
DK	Dorfkernzone <sup>1</sup>	11.0 m	12.0 m	2.5 m	2.5 m	III
D	Dorferweiterungszone	9.0 m	12.0 m	4.0 m	2.5 m	III
WG	Wohn- Gewerbezone	12.0 m	30.0 m	3.0 m	3.0 m	III
ZöBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen <sup>6</sup>	11.0 m	-	2.5 m	2.5 m	II

- <sup>1</sup> Ein Anspruch auf die Höchstmasse in der Dorfkernezone besteht nicht. Vorbehalten bleibt Art. 14.
- <sup>2</sup> Der grosse Grenzabstand gilt in der Regel an der Südfassade oder einer ihr anschliessenden Fassade, die kleinen Grenzabstände an den übrigen Gebäudeseiten. Bei An- und Kleinbauten beträgt der Grenzabstand in allen Bauzonen 2.5 m. Unterirdische Bauten und jene Teile von Unterniveaubauten, die das gewachsene oder abgegrabene Terrain nicht überragen, müssen keinen Grenzabstand einhalten (Definition siehe Art. 13). Vorbehalten bleiben die Abstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung bei Bauvorhaben an Kantonsstrassen.
- <sup>3</sup> Beim Zusammenbau von zwei einzelnen Bauten können die zulässigen Gebäudelängen um 5 m überschritten werden (*siehe dazu Anmerkung RB vom 24. Aug. 2010*).
- <sup>4</sup> Bei geschlossener Bauweise (mind. 3 Gebäude entlang einer Strasse oder Gasse) können die zulässigen Gebäudelängen um 8.0 m überschritten werden (*siehe dazu Anmerkung RB vom 24. Aug. 2010*).
- <sup>5</sup> Aufstufungen siehe Zonenplan
- <sup>6</sup> Die Vorschriften angrenzender Zonen sind gebührend zu berücksichtigen.

- 1 Für den Abbruch und Wiederaufbau rechtmässig erstellter Gebäude innerhalb der Bauzonen gilt das Hofstattrecht im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen.
- 2 Werden rechtmässig erstellte Gebäude, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, 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. Abweichungen bezüglich Lage und Ausdehnung sind gestattet, wenn dadurch der bisherige Zustand verbessert wird, keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen und das Gesamtvolumen nicht vergrössert wird. Die Baubehörde kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens unter Einbezug der nachbarlichen Interessen Auflagen festsetzen. Sind mehrere Grundeigentümer betroffen, kann die Baubehörde die Durchführung eines Quartierplanes verlangen.
- 3 Besondere Zonenbestimmungen betreffend Ersatzbauten, Gefahrenzonen, Schutzanordnungen des Generellen Gestaltungsplans, Baulinien und Baugestal-

tungslinien sowie Abstandsvorschriften gegenüber Kantonsstrassen gehen dem Hofstattrecht vor. Bei Zweckänderungen im Hofstattrecht sind die kommunalen Bauvorschriften gemäss Kapitel III einzuhalten.

## **b) Begriffe und Messweisen**

### Firsthöhe Art. 11

- 1 Die Firsthöhe wird auf der Talseite gemessen ab gewachsenem Boden bis oberkant Firstpfette. Bei Abgrabungen von mehr als 1/3 der Fassadenlänge, wird vom neuen Geländeverlauf gemessen.
- 2 Bei gegliederten Bauten wird die Firsthöhe für jeden Baukörper ermittelt. Als Gliederung gilt nur ein Vor- oder Rücksprung von mindestens 3.0 m, der vom Terrain bis zum Dach reicht.

### Gebäudelänge Art. 12

- 1 Als Gebäudelänge gilt die grössere Seite des kleinsten das Gebäude begrenzenden Rechtecks.
- 2 Eingeschossige An- und Kleinbauten sowie Unterniveaubauten werden nicht angerechnet.

### An-, Klein- und Unterniveaubauten Art. 13

- 1 Es gelten folgende Definitionen und Masse für:
  1. An- und Kleinbauten
    - max. Gebäudehöhe: 3.0 m
    - max. Grundfläche: 50.0 m<sup>2</sup>
    - keine Wohn- und Arbeitsräume
  2. Unterniveaubauten (Skizze siehe Anhang)
    - max. Durchschnittsmass b über dem gewachsenen oder abgegrabenen Terrain: 0.6 m
    - max. Mass f über dem massgebenden Terrain: 2.5 m

## **c) Zonenvorschriften**

### **Wohnbauzonen**

#### **Dorfkernzone**

Art. 14

- 1 Die Dorfkerne sind für Wohnzwecke sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sowie Landwirtschaftsbetriebe bestimmt. Bei landwirtschaftlichen Bauten sind die Abstandsregeln gemäss FAT einzuhalten.
- 2 Neue Gebäude sowie Umbauten und Erweiterungen bestehender Gebäude haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung gut in die bestehende Siedlung sowie die Umgebung einzufügen. Bei Umbauten ist der Charakter der bestehenden Baute zu erhalten.
- 3 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten schützenswerten und erhaltenswerten Bauten sind zu erhalten und fachgerecht zu restaurieren.

#### **Dorferweiterungszone**

Art. 15

- 1 Die Dorferweiterungszone sind neben Wohnbauten auch Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe zulässig.
- 2 In der Dorferweiterungszone haben sich die Neubauten an die Bauweise und Strukturen (Gebäuelänge, Firsthöhe sowie die Dachform) der Dorfkerne zu richten resp. Bezug zunehmen.

#### **Wohn- Gewerbezone**

Art. 16

- 1 Die Wohn- Gewerbezone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.
- 2 Wohnraum kann erstellt werden, sofern dieser mit dem Betrieb verbunden ist und die Wohnfläche 20 % der genutzten Grundstücksfläche nicht überschreitet. Bestehende Bauten sind einzurechnen. Für die Errichtung von Wohnraum als Einzelgebäude gelten die Masse der Dorferweiterungszone gemäss Zonenschema (Art. 9).
- 3 Die Zweckbestimmung der betrieblich genutzten Flächen ist durch Auflagen in der Baubewilligung sicherzustellen.

## **B. Schutzzonen**

### Trockenstandortzone

Art. 17

- 1 Die Trockenstandortzone umfasst Trockenwiesen und -weiden, 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- oder 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 respektive -weiden beeinträchtigt, sind Ersatzmassnahmen zu leisten.
- 3 Für die Bewirtschaftung werden Verträge zwischen Kanton und Bewirtschaftern abgeschlossen.

## **3. Genereller Gestaltungsplan**

### **A. Gestaltungsobjekte**

### Schützenswerte und erhaltenswerte Bauten und Anlagen

Art. 18

- 1 Bauvorhaben an schützenswerten und erhaltenswerten Bauten und Anlagen sind vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden. Diese legt unter Beizug der Denkmalpflege bzw. der Gestaltungsberatung die erforderlichen Schutzanordnungen fest und entscheidet über allfällige Auflagen. Die Baubehörde kann den Grundeigentümer verpflichten, ein Einzelinventar auszuarbeiten.
- 2 Schützenswerte Bauten und Anlagen dürfen weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Beim Umbau ist auf die historische Raumgliederung Rücksicht zu nehmen. Wertvolle Bauteile und Konstruktionsformen sind zu erhalten. Die äussere Erscheinung ist unter Berücksichtigung der historischen Elemente beizubehalten. Geringfügige Änderungen an den Fassaden haben sich an der bestehenden Gestaltungs- und Formensprache zu orientieren.
- 3 Als erhaltenswerte Bauten gelten jene Bauten und Anlagen, die aufgrund ihrer Stellung, ihres Bauvolumens oder ihrer äusseren Erscheinung ganz oder teilweise von ortsbaulicher Bedeutung sind. Erhaltenswerte Bauten und Anlagen oder wertvolle Teile davon sind zu erhalten. Gebäude oder Gebäudeteile ohne wertvolle Bausubstanz dürfen abgebrochen werden, sofern eine genehmigte Neubaute die ortsbauliche Bedeutung der Altbaute wahrt.

- 1 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten erhaltenswerten Natur- und Kulturobjekte wie Hecken und Feldgehölze, historische Wege, Zeichensteine, Brunnenanlagen, Trockensteinmauern und Findlinge sind in besonderem Masse zu pflegen und in ihrem Bestand zu erhalten.
- 2 Die Baubehörde unterstützt Massnahmen zur Weiterentwicklung der Natur- und Kulturlandschaft und zur Erhaltung der wertvollen Objekte. Sie fördert traditionelle Hochstammobstanlagen und wertvolle Einzelbäume. Bei Bauvorhaben trifft sie allfällige Anordnungen zur Erhaltung wertvoller Objekte im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

- 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.
- 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.
- 3 Baugestaltungslinien werden im Generellen Gestaltungsplan oder in Folgeplänen festgelegt.

## **B. Gestaltungsanweisungen**

- 1 Als Freihaltebereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Aussenräume wie Gärten, Freiräume und Übergangsräume in den Landschaftsraum, die für das Ortsbild von besonderer Bedeutung sind.
- 2 Im Freihaltebereich dürfen keine oberirdischen Gebäude und Anlagen, ausgenommen Gartenanlagen und dgl., neu erstellt werden. Oberirdische Parkierungsflächen sind in der Regel nicht gestattet.

## **4. Genereller Erschliessungsplan**

### **A. Erschliessungsanlagen**

#### Verkehrsanlagen

Art. 22

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet die bestehenden und geplanten Erschliessungsstrassen, Anlagen für den Langsamverkehr wie Fuss- und Wanderwege, Radwege sowie Land- und Forstwirtschaftswege, 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.
- 2 Die 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 Land- und Forstwirtschaftswege richtet sich nach den Vorschriften der Wald- und Meliorationsgesetzgebung sowie der örtlichen Verkehrsregelung der Gemeinde.
- 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.
- 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.

#### Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

Art. 23

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet die bestehenden und projektierten 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 resp. von ihr beauftragte Dritte können 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 Hoch- und Niederspannungsleitungen oder Telefonleitungen, bei denen Bund, Kanton oder Dritte Träger sind, gelten die jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften bzw. die Bestimmungen der Konzessionsvereinbarungen.

### **III Kommunale Bauvorschriften**

#### **1. Bauvoraussetzungen**

##### Baubewilligung

##### 1. Anzeigepflicht

Art. 24

- 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.
- 2 Die Baubehörde registriert das Vorhaben und die Bauherrschaft.

##### 2. Entscheid über Baubewilligungspflicht und Verfahren

Art. 25

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

##### 3. Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens

Art. 26

- 1 Die Baubehörde teilt der Bauherrschaft ihren Entscheid gemäss Art. 36 innert 20 Tagen seit der Anzeige in einer anfechtbaren Verfügung mit. Bei baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben gibt sie gleichzeitig die abzugebende Anzahl Baugesuche und die erforderlichen Baugesuchsunterlagen bekannt.
- 2 Bei den nicht baubewilligungspflichtigen Vorhaben orientiert die Baubehörde die Bauherrschaft ebenfalls über andere erforderliche Bewilligungen.
- 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.

- 1 Der Gemeindevorstand bestimmt gemäss Art. 50 kantonale Raumplanungsverordnung (KRVO) die meldepflichtigen Bauvorhaben (siehe Anhang). Die meldepflichtigen Bauvorhaben werden im Meldeverfahren (Art. 51 KRVO) behandelt.

- 1 Für alle der Baubewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) ist bei der Baubehörde ein Baugesuch auf amtlichem Formular in zwei, bei BAB-Gesuchen in drei Ausfertigungen einzureichen. In besonderen Fällen kann die Baubehörde die Einreichung weiterer Ausfertigungen verlangen.
- 2 Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:
  1. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, 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, Strom und Telefon;
  4. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, Zweckbestimmung der Räume;
  5. Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben über Stockwerk- und Gebäudehöhe, alter und neuer Geländeverlauf bis zur Grenze, Strassenhöhen;
  6. Fassadenpläne 1:100 mit bestehenden und neuen Terrainlinien einschliesslich Höhenkoten;
  7. detaillierte Berechnung der Abstellplätze; kubische Berechnung nach SIA-Ordnung Nr. 416;
  8. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen, Bepflanzungen usw.;
  9. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
  10. Angabe der approximativen Baukosten;
  11. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
  12. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
  13. Bei Bauten und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen die erforderlichen Bewilligungen gemäss kantonalen Vorschriften;

14. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular;
15. Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;
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 Abwasserreinigungsanlagen (Einzelkläranlagen) bzw. der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser sowie Angaben zur Dimensionierung der Anlagen;
19. bezüglich dem Elektroanschluss und allfälliger Rücklieferungen ins Energieversorgungsnetz sind vor Baueingabe mit der EWZ unter Angabe der voraussichtlich zu installierenden elektrischen Leistung der Anschluss, der Hauseinführungspunkt sowie die technischen Rahmenbedingungen zu bestimmen. Dem Baugesuch ist ein entsprechender Katasterplan in der Regel 1:500 beizulegen;
20. bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
21. bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstands gemäss FAT-Bericht und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;
22. bei Bauvorhaben mit erheblichen Emissionen von Luftverunreinigungen, Immissionsprognose gemäss eidgenössischen Vorschriften (auf Verlangen der Baubehörde);
23. bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung verursachen, Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;
24. bei Bauvorhaben mit eigenen Lärmquellen Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften (Lärmprognose auf Verlangen der Baubehörde);
25. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
26. 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;
27. 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.
28. allfällige vertragliche Vereinbarungen und entsprechende Auszüge über Grundbucheinträge oder Anmerkungen; Grundbuchauszug in besonderen Fällen.

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.

- 3 Bei Bauvorhaben, die dem Meldeverfahren unterliegen, sind die Gesuchsunterlagen in vereinfachter Ausführung und lediglich mit den für das Verständnis des Vorhabens notwendigen Unterlagen einzureichen.
- 4 Die Baugesuchsunterlagen sind von der Grundeigentümerin bzw. dem Grundeigentümer, der Bauherrschaft und von den Projektverfassenden 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).
- 6 Bei geänderten Bauteilen ist nach Abschluss der Bauarbeiten der Gemeinde un- aufgefordert eine Dokumentation des ausgeführten Werks inkl. Änderungen abzugeben (Ausführungspläne). Bei Bauvorhaben mit BAB- Bewilligung sind der Gemeinde zwei Ausfertigungen abzuliefern.

## Revers

Art. 29

- 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 Grundeigentümerinnen oder 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.

## 2. Sicherheit und Gesundheit

### Wohnhygiene

Art. 30

- 1 Wohnbauten sind nach den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner so zu gestalten und auszuführen, dass sie einem möglichst weiten Kreis von Personen dienen können.
- 2 Wohn- und Schlafräume im Untergeschoss sind erlaubt, sofern sie genügend belichtet, einwandfrei belüftet und gedämmt sind.
- 3 Arbeitsräume im Untergeschoss sind erlaubt. Diese müssen jedoch einwandfrei belüftet und gedämmt sein.

- 1 Die Gemeinde unterstützt und fördert den gezielten Einsatz und die Nutzung von erneuerbaren Energien. Bei allen Bauten und Bauteilen ist der sparsamen und umweltgerechten Energienutzung besondere Beachtung zu schenken.

- 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. Bauarbeiten, die Verkehrs- oder anderen Lärm sowie Staub, Erschütterungen oder lästige Gerüche verursachen, dürfen nur werktags von 07.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 20.00 Uhr ausgeführt werden. In besonderen Fällen kann die Baubehörde Ausnahmen gestatten oder weitere Einschränkungen verfügen.
- 3 Baustellenabwasser ist je nach Abwasserart und Anfall zu behandeln, bevor es mit Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (Amt für Natur und Umwelt) in die Kanalisation oder in einen Vorfluter eingeleitet oder versickert wird. Die auf Baustellen anfallenden Abfälle sind nach den eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Vorschriften zu entsorgen.

### 3. Gestaltung

- 1 Die Dachgestaltung hat sich den ortsüblichen Formen, Farben und Materialien anzugleichen. Es sind nur Walm-, Satteldächer und angelehnte Pultdächer mit Neigungen zwischen 40 Prozent (22° aT, 24° nT) und 70 Prozent (35° aT, 39° nT) gestattet. Beide Dachflächen müssen gleiche Neigung aufweisen.
- 2 Bei landwirtschaftlichen Nebenbauten wie Remise, Unterstände und dgl. sind auch Pultdächer zulässig.
- 3 Bei An-, Klein- und Unterniveaubauten gemäss Art. 9 ist die Dachform frei wählbar.

- 1 Anlagen zur Nutzung von alternativen Energiequellen sind im Rahmen der technischen Möglichkeiten gut ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Die Baube-

hörde zieht bei Bedarf externe Fachleute für die technische und gestalterische Beurteilung bei.

- 2 Zur Ermöglichung von Anlagen für die Nutzung von erneuerbaren Energien kann die Baubehörde andere Dacharten (Pultdächer) sowie Abweichungen der Dachneigung ( $> 15^\circ$ ) bewilligen, wenn ortsbaulich eine gute Lösung vorliegt und wenn die Grenzwerte der SIA- Norm 380/1, Ausgabe 2001 um mindestens 30% unterschritten werden. Flachdächer sind nicht zulässig. Die Baubehörde holt eine Stellungnahme der Gestaltungsberatung oder der kantonalen Denkmalpflege ein.

---

#### Einfriedungen und Pflanzen

Art. 35

- 1 Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Gegenüber dem Strassenrand ist Abstand von mindestens 50 cm einzuhalten.
- 2 Weidezäune sind über die Winterzeit abzulegen.
- 3 Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten. Bestehende Zäune aus solchen Materialien sind innert einem Jahr seit Inkrafttreten dieser Bestimmung zu entfernen. Nötigenfalls ordnet die Baubehörde die Ersatzvornahme an.
- 3 Beeinträchtigen Pflanzen fremdes Eigentum, die öffentliche Sicherheit oder verunstalten sie das Orts- und Landschaftsbild, kann die Baubehörde die Beseitigung der Pflanzen anordnen.

---

#### Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern

Art. 36

- 1 Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufs sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- 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 Böschungen und Stützmauern sowie hinterfüllte Mauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken. Gegenüber dem Strassenrand ist Abstand von mindestens 50 cm einzuhalten.

---

#### Reklamen und Hinweistafeln

Art. 37

- 1 Reklamen und Hinweistafeln sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

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

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

- 1 Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benützerinnen und Benützer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen auf Kosten der Eigentümerin oder des Eigentümers der Anlage verfügen.
- 2 Auf Dächern entlang von öffentlich nutzbaren Räumen sind Dachkännel und Schneefangvorrichtungen anzubringen. Wird durch abfliessendes Wasser oder Dachlawinen die öffentliche Sicherheit gefährdet, haben 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.

- 1 Bei Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf die Strasse muss bei Neubauten das Garagentor mindestens 2.5 m von der Strassengrenze entfernt sein. Rampen dürfen eine maximale Neigung von 15 % aufweisen. Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse oder bei grösseren gemeinschaftlichen Parkieranlagen, kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten. Dabei kann die Baubehörde betriebliche wie verkehrstechnische Anordnungen (elektronische Türöffnungssystem oder seitliche Kurzparkierungen) verlangen, damit durch die Benützung der Anlage der öffentliche Raum nicht über Gebühr beansprucht wird.
- 2 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.
- 3 Im Bereich von Kantonsstrassen erfordern neue Anlagen oder Abänderungen bestehender Anlagen eine zusätzliche Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde.

## Abstellplätze für Motorfahrzeuge

### 1. Pflichtparkplätze

Art. 41

- 1 Bei Neubauten sowie bei Umbauten und Erweiterungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, hat die Bauherrschaft auf eigenem Boden während des ganzen Jahrs zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offen zu halten. Werden Abstellplätze auf fremden Boden bereitgestellt, sind entsprechende, dauernde Dienstbarkeiten einzutragen.
- 2 Grundsätzlich sind bereitzustellen bei
  - Wohnbauten 1 Platz pro Wohnung bis 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche, darüber 2 Plätze

Für weitere Bauten bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze gemäss den VSS-Normen. Sie kann in besonderen Fällen die Anzahl Pflichtparkplätze gegen Revers herabsetzen.
- 3 Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen werden zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet, sofern es die Verhältnisse erfordern.

### 2. Ersatzabgabe

Art. 42

- 1 Ist die Anlage der vorgeschriebenen Abstellplätze auf eigenem oder durch Vertrag gesichertem fremdem Boden nicht möglich und können die Abstellplätze auch nicht in einer Gemeinschaftsanlage bereitgestellt werden, ist für jeden fehlenden Abstellplatz eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen.
- 2 Die Ersatzabgabe beträgt pro Abstellplatz Fr. 5000.-. Dieser Betrag entspricht dem Schweizerischen Baupreisindex vom Oktober 2009 mit .... Punkten. Verändert sich der Index um jeweils 10% der Punkte, erhöht oder ermässigt sich die Ersatzabgabe ebenfalls um 10 %.
- 3 Die Ersatzabgabe wird der Bauherrschaft bei Erteilung der Baubewilligung in Rechnung gestellt und ist vor Baubeginn zu bezahlen. Der Ertrag der Abgaben ist für die Erstellung öffentlicher Parkplätze zu verwenden.

### Öffentliche Werkleitungen

Art. 43

- 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.

- 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.

---

#### Abwässer

Art. 44

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

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

---

#### Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraums

Art. 45

- 1 Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Grund oder öffentlichen Gewässern ist nur mit Bewilligung des Gemeindevorstands zulässig.
- 2 Eine über den gesteigerten Gemeingebrauch hinausgehende Sondernutzung an öffentlichem Grund oder an öffentlichen Gewässern bedarf einer Konzession der Gemeinde.
- 3 Die Baubehörde kann die Nutzung des öffentlichen Luftraums durch Erker, Balkone oder andere ausladende Gebäudeteile bewilligen, wenn die Benützung des öffentlichen Grunds nicht erschwert wird, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine andern öffentlichen Interessen entgegenstehen. Auskragende Gebäudeteile wie Vorsprünge, Sockel, Erker, Vordächer sind zulässig, wenn sie mindestens 3 m über der öffentlich begehbaren Fläche und 4.50 m über dem Strassenniveau angebracht werden und dabei nicht mehr als 1 m in den öffentlichen Luftraum ragen.
- 4 Bewilligungen für gesteigerter Gemeingebrauch und Sondernutzungen können von der Leistung einer Entschädigung abhängig gemacht werden.
- 5 Vorbehalten bleiben die bestehenden Regelungen gemäss Konzessionsverträgen.

---

#### Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

Art. 46

- 1 Die Gemeinde oder von ihr beauftragte Dritte sind 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. Verursachen diese jedoch unzumutbare Mehrkosten so sind diese von den Verursachern zu tragen.

## **IV Erschliessungsordnung**

### **1. Allgemeines**

#### Erschliessungsprogramm

Art. 47

- 1 Die Baubehörde ist zuständig für den Erlass des Erschliessungsprogramms. Dieses wird vom Bauamt unter Mitwirkung des mit dem Bauwesen betrauten Mitglieds des Gemeindevorstandes erarbeitet.
- 2 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.

#### Erschliessungsreglemente

Art. 48

- 1 Die Erschliessungsreglemente regeln in Ergänzung des Baugesetzes die Projektierung, die Erstellung und technische Gestaltung, die Benützung, den Unterhalt und die bedarfsgerechte Erneuerung von 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. Diese 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 Ge-

bührenpflichtigen, 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 sowie in Konzessionsvereinbarungen im Bereich Elektrizitätsversorgung.

## **2. Projektierung und Bewilligung**

Generelle Projekte und Bauprojekte

Art. 49

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

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

Öffentliche Erschliessungsanlagen

Art. 50

- 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. Davon ausgenommen sind die Anlagen zur Elektrizitätsversorgung.
- 3 Die Gemeinde sorgt für einen einwandfreien Betrieb und Unterhalt sowie die rechtzeitige Erneuerung aller gemeindeeigenen Anlagen.

- 1 Die Ausführung und Finanzierung von privaten Erschliessungsanlagen ist 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.
- 2 Die Baubehörde kann die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eines Quartiers und benachbarter Grundstücke verpflichten, private Gemeinschaftsanlagen zu erstellen oder bestehende Anlagen 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 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer beantragt, oder
  - b) die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ihrer Unterhaltspflicht nicht in genügender Weise nachkommen.

Die Kosten werden von der Baubehörde nach dem Vorteilsprinzip auf die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer aufgeteilt.
- 5 Muss eine private Leitung ein fremdes Grundstück durchqueren, so ist der Bau der Leitung samt zugehörigen Anlagen gegen angemessene Entschädigung zu dulden. Im Streitfall kann die Baubehörde den Grundeigentümer verpflichten, das Durchleitungsrecht zu gewähren.

## V Vollzugs- und Schlussbestimmungen

### Vollzug

Art. 52

- 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 bei der Ausübung ihrer Tätigkeit zu beachten.

### Rechtsmittel

Art. 53

- 1 Verfügungen und Anordnungen des Bauamts oder einzelner Gemeindefunktionäre bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Einsprache bei der Baubehörde angefochten werden.
- 2 Jeder Partei steht es offen, die Sistierung des Verfahrens zugunsten einer Mediation zu beantragen. Das Verfahren richtet sich nach der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.

### Inkrafttreten

Art. 54

- 1 Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Gemeindeversammlung 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 28. November 1986 als aufgehoben.

Also beschlossen in der Gemeindeversammlung vom 12. November 2009

Der Präsident:



Die Gemeindekanzlerin:



Von der Regierung genehmigt gemäss Beschluss vom 24.8.2010 (Protokoll Nr. 775)

Namens der Regierung:

Die Präsidentin/Der Präsident:

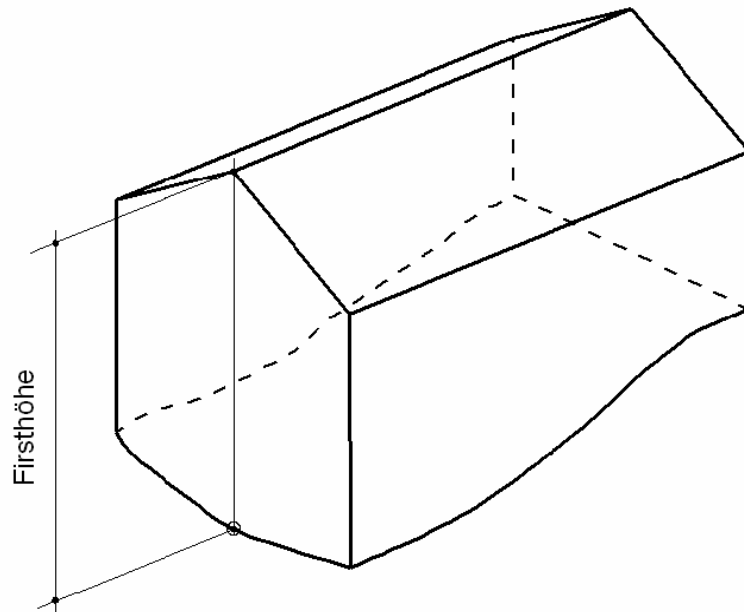


Der Kanzleidirektor:



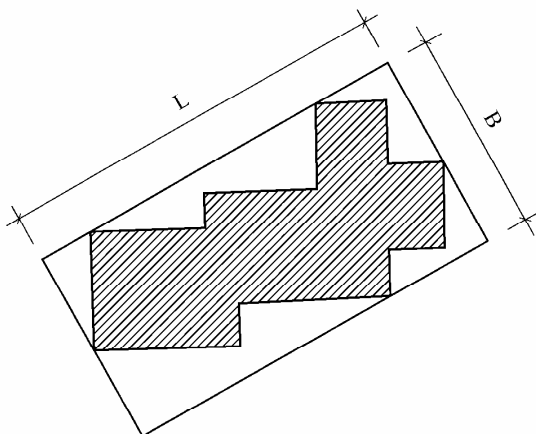
## Firsthöhe (Art. 11)

---



## Gebäudelänge (Art. 12)

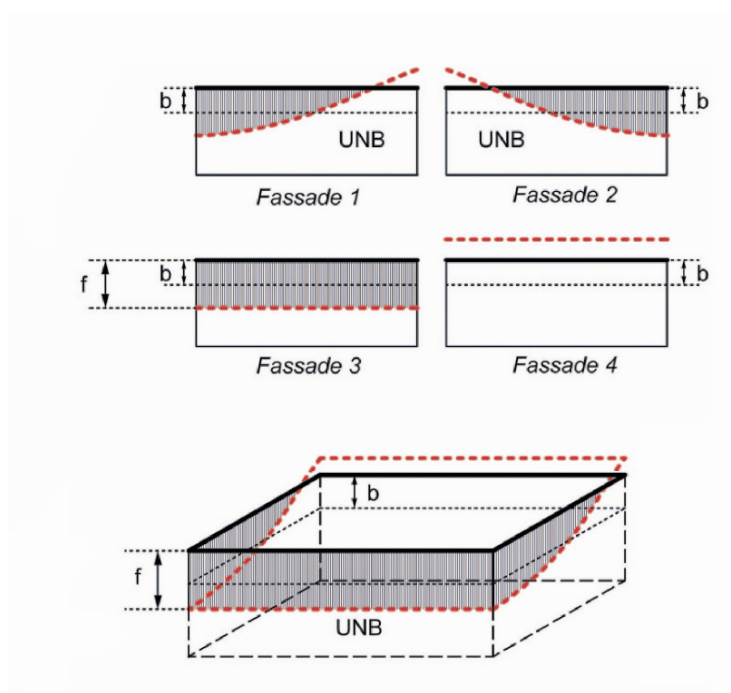
---



- L = massgebende Gebäudelänge
- B = Gebäudebreite
- L x B = kleinstes, das Gebäude begrenzendes Rechteck

## Unterniveaubauten (Art. 13)

---



- $b =$  zulässiges Durchschnitmsmass für das Hinausragen des Unterniveaugebäudes  
 $f =$  Höhenunterschied zwischen dem gewachsenen oder abgegrabenen Terrain und der darüber hinausragenden Decke des Unterniveaugebäudes  
UNB = Unterniveaubauten