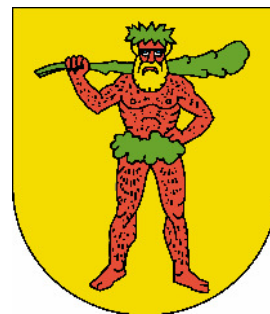


**KANTON GRAUBÜNDEN
GEMEINDE SAAS I.P.**



BAUGESETZ

| Beschluss | | | | Genehmigung | | | | |
|-----------|-------|------|---------------------|-------------|-------|------|-------------|-----------|
| 29. | Juni | 2007 | Gemeindeversammlung | 16. | Okt. | 2007 | RB Nr. 1184 | Regierung |
| | | | | 8. | Juli | 2008 | RB.Nr. 954 | Regierung |
| 15. | Mai | 2009 | Gemeindeversammlung | 7. | Juli | 2009 | RB Nr. 731 | Regierung |
| 20. | Nov. | 2009 | Gemeindeversammlung | 23. | Febr. | 2010 | RB Nr. 135 | Regierung |
| 12. | Sept. | 2014 | Gemeindeversammlung | 2. | Mai | 2017 | RB Nr. 389 | Regierung |

Inhaltsübersicht

| | | | |
|-----------|---|---------|-----------|
| I | Allgemeines | | 7 |
| | Geltungsbereich und Zweck | Art. 1 | 7 |
| | Boden- und Baulandpolitik | Art. 2 | 7 |
| | Grundlagen | Art. 3 | 7 |
| | 1. Baubehörde | Art. 4 | 8 |
| | 2. Bau- und Planungskommission | Art. 5 | 8 |
| | 3. Bauberatung | Art. 6 | 8 |
| II | Grundordnung | | 9 |
| 1. | Allgemeines | | 9 |
| | Zuständigkeit | Art. 7 | 9 |
| 2. | Zonenplan | | 9 |
| A. | Bauzonen | | 9 |
| a) | Regelbauweise | | 9 |
| | Regelbauweise | Art. 8 | 9 |
| | Zonenschema | Art. 9 | 10 |
| | Hofstattrecht | Art. 10 | 10 |
| b) | Begriffe und Messweisen | | 11 |
| | Ausnutzungsziffer | Art. 11 | 11 |
| | Nutzungsübertragung | Art. 12 | 12 |
| | Gebäude- und Firsthöhe | Art. 13 | 12 |
| | Gebäudelänge | Art. 14 | 12 |
| | An-, Klein- und Unterniveaubauten | Art. 15 | 12 |
| c) | Zonenvorschriften | | 13 |
| | Wohnbauzonen | | 13 |
| | Dorfzone | Art. 16 | 13 |
| | Wohnzone | Art. 17 | 13 |
| | Gewerbe-Wohnzonen | | 13 |
| | Gewerbe-Wohnzone | Art. 18 | 13 |
| | Gewerbezone | Art. 19 | 13 |
| | Lagerzone | Art. 20 | 13 |
| | Zonen für besondere bauliche Nutzungen | | 14 |
| | Hotelzone | Art. 21 | 14 |
| B. | Schutzonen | | 14 |
| | Trockenstandortzone | Art. 22 | 14 |
| C. | Weitere Zonen | | 14 |
| | Wintersportzone | Art. 23 | 14 |
| | Spielplatz- und Freizeitzone | Art. 24 | 15 |
| | Materialablagerungszone | Art. 25 | 16 |
| 3. | Genereller Gestaltungsplan | | 16 |
| A. | Gestaltungsbereiche | | 16 |
| | Bereich ‚Gestaltung Ortsdurchfahrt‘ | Art. 26 | 16 |
| | Hochbauverbotsbereich | Art. 27 | 17 |
| B. | Gestaltungsobjekte | | 17 |
| | Wertvolle Bauten und Anlagen | Art. 28 | 17 |
| | Wertvolle Natur- und Kulturobjekte | Art. 29 | 17 |
| | Baugestaltungslinien | Art. 30 | 18 |

| | | |
|---|---------|-----------|
| 4. Genereller Erschliessungsplan | | 18 |
| A. Erschliessungsbereiche | | 18 |
| Sport- und Freizeitbereich | Art. 31 | 18 |
| B. Erschliessungsanlagen | | 18 |
| Verkehrsanlagen | Art. 32 | 18 |
| Versorgungs- und Entsorgungsanlagen | Art. 33 | 19 |
| Sport- und Freizeitanlagen | Art. 34 | 20 |
| 5. Folgeplanungen | | 20 |
| Folgeplanung | Art. 35 | 20 |
| III Kommunale Bauvorschriften | | 21 |
| 1. Bauvoraussetzungen | | 21 |
| 1. Anzeigepflicht | Art. 36 | 21 |
| 2. Entscheid über Baubewilligungspflicht und die Art des Verfahrens | Art. 37 | 21 |
| 3. Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens | Art. 38 | 21 |
| Baugesuch | Art. 39 | 22 |
| 2. Sicherheit und Gesundheit | | 24 |
| Wohnhygiene | Art. 40 | 24 |
| Vorkehren bei Bauarbeiten | Art. 41 | 24 |
| 3. Gestaltung | | 24 |
| Dächer | Art. 42 | 24 |
| Einfriedungen und Pflanzen | Art. 43 | 25 |
| Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern | Art. 44 | 25 |
| Reklamen und Hinweistafeln | Art. 45 | 26 |
| Antennen | Art. 46 | 26 |
| 4. Verkehr, Versorgung und Entsorgung | | 26 |
| Verkehrssicherheit | Art. 47 | 26 |
| Zu- und Ausfahrten | Art. 48 | 26 |
| 1. Pflichtparkplätze | Art. 49 | 27 |
| 2. Ersatzabgabe | Art. 50 | 27 |
| Werkleitungen | Art. 51 | 28 |
| Abwässer | Art. 52 | 28 |
| 5. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum | | 28 |
| Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraums | Art. 53 | 28 |
| Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke | Art. 54 | 28 |
| IV Erschliessungsordnung | | 29 |
| 1. Allgemeines | | 29 |
| Erschliessungsprogramm | Art. 55 | 29 |
| Erschliessungsgesetze | Art. 56 | 29 |
| 2. Projektierung und Bewilligung | | 30 |
| Generelle Projekte und Bauprojekte | Art. 57 | 30 |
| 3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung | | 30 |
| Öffentliche Erschliessungsanlagen | | 30 |
| 1. Ausführung | Art. 58 | 30 |
| 2. Betrieb, Unterhalt und Erneuerung | Art. 59 | 31 |
| 3. Schneeräumung | Art. 60 | 31 |
| Private Erschliessungsanlagen | | 31 |

| | | |
|---|---------|-----------|
| 1. Allgemeines | Art. 61 | 31 |
| 2. Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung | Art. 62 | 32 |
| 3. Übernahme durch die Gemeinde | Art. 63 | 32 |
| Sanierungsplanungen | Art. 64 | 32 |
| V Vollzugs- und Schlussbestimmungen | | 33 |
| Vollzug | Art. 65 | 33 |
| Rechtsmittel | Art. 66 | 33 |
| Inkrafttreten | Art. 67 | 33 |
| Anhang | | 35 |

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.

Boden- und Baulandpolitik

Art. 2

- 1 Die Verfügbarkeit von Bauzonen für den festgelegten Zonenzweck wird durch ein Kaufrecht zugunsten der Gemeinde oder andere wirksame Massnahmen sichergestellt.
- 2 Bei Planungsmassnahmen, die zu erheblichen Vor- oder Nachteilen führen, sorgt die Baubehörde für einen angemessenen Ausgleich. Ausgleichsleistungen für Planungsmassnahmen auf Stufe Grundordnung werden zwischen der Gemeinde und den Betroffenen vertraglich festgelegt. Erhebliche Vor- oder Nachteile aus Folgeplanungen werden im Rahmen der Folgeplanung ausgeglichen.
- 3 Die Gemeinde kann einen Fonds für den Ausgleich von Vor- und Nachteilen äufnen. Einzelheiten über die Verwendung der Mittel des kommunalen Ausgleichsfonds regelt das von der Gemeinde erlassene Reglement.

Grundlagen

Art. 3

- 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.
- 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. 4

- 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 eine Bau- und Planungskommission, an ein kommunales Bauamt oder an externe Fachleute delegieren.

2. Bau- und Planungskommission Art. 5

- 1 Die Bau- und Planungskommission besteht aus drei Mitgliedern sowie einem Stellvertreter. Das mit dem Bauwesen betraute Mitglied des Gemeindevorstands gehört ihr von Amtes wegen an. Die übrigen Mitglieder werden von der Gemeindeversammlung für die gleiche Amtsdauer wie die Baubehörde gewählt. Die Bau- und Planungskommission konstituiert sich selbst. Sie ist beschlussfähig, wenn zwei Mitglieder anwesend sind.
- 2 Die Bau- und Planungskommission bereitet Bau- und Planungsgeschäfte für die Baubehörde vor, trifft Entscheide im Rahmen ihrer Befugnisse oder stellt der Baubehörde Antrag.
- 3 Die Baubehörde kann der Gemeindeversammlung zur Vorbereitung wichtiger Bau- und Planungsvorhaben die Wahl weiterer Personen in die Bau- und Planungskommission beantragen.

3. Bauberatung Art. 6

- 1 Die Baubehörde und die Bau- und Planungskommission können externe Fachleute zur vertieften und unabhängigen Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen oder gestalterischen Fragen beiziehen.
- 2 Die Gestaltungsberatung oder die kantonale Denkmalpflege orientiert und berät Bauherrschaften, Architektinnen und Architekten in Bezug auf die Gestaltung von Bauvorhaben innerhalb des generell geschützten Siedlungsbereiches und bei Bauvorhaben an geschützten und zu erhaltenden Bauten.
- 3 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 Zonenschema und den zugehörigen Begriffsbestimmungen.
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.
3. Im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen 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 Areal- oder Quartierplangebiet können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb eines Areal- oder Quartierplangebiets gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.
 2. Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Berechnung der Gebäude- und Firsthöhen ab neuem Terrain vorgeschrieben werden.
 3. Das zulässige Mass der Nutzung kann bis maximal 15 % erhöht werden.
4. Für Verkehrsflächen im Siedlungsgebiet gelten ausschliesslich die Vorgaben des Generellen Erschliessungsplans sowie der Erschliessungsordnung.

| | Zone | AZ | Gebäude- höhe m | First- höhe m | Gebäude- länge m | Grenz- abstand 1) klein m | Grenz- abstand 1) gross m | Empfind- lichkeitsstufe |
|------|---|-----|-----------------------|---------------------|------------------------|------------------------------------|------------------------------------|----------------------------|
| D | Dorfzone | - | 8.00 | 11.50 | 15.00 2) | 2.50 | 2.50 | III |
| WA | Wohnzone A | 0.5 | 7.40 | 11.00 | 18.00 2) | 3.00 | 8.00 / 6.00 | II |
| WB | Wohnzone B | 0.3 | 6.00 | 9.50 | 14.00 2) | 3.00 | 8.00 / 6.00 | II |
| GW | Gewerbe-Wohnzone | 0.5 | 7.40 | 11.00 | 40.00 | 5.00 | 5.00 | III |
| GZ | Gewerbezone | - | 11.00 | 14.50 | 50.00 | 5.00 | 5.00 | III |
| LZ | Lagerzone | | 8.00 | 11.50 | 50.00 | 5.00 | 5.00 | III |
| HZ | Hotelzone | - | 8.00 | 11.50 | 25.00 | 2.50 | 2.50 | II |
| ZöBA | Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | - | - 3) | - 3) | - | 2.5 3) | 2.50 3) | II/III 4) |
| TE | Zone für touristische Einrichtungen | - | 8.00 | 11.50 | 50.00 | 6.00 | 6.00 | III |

- 1) Einer der grossen Grenzabstände ist von der Hauptfassade, die kleinen Grenzabstände von zwei nebeneinanderliegenden Nebenfassaden einzuhalten. In Zweifelsfällen entscheidet der Gemeindevorstand. 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) Beim Zusammenbau mehrerer Baukörper kann die massgebende Gebäudelänge um 7.0 m erhöht werden, wobei die Gebäudebreite das Regelmass nicht überschreiten darf.
- 3) Angrenzende Zonen sind angemessen zu berücksichtigen.
- 4) Aufstufungen siehe Zonenplan

Hofstattrecht

Art. 10

- 1 Für den Abbruch und Wiederaufbau rechtmässig erstellter Gebäude innerhalb der Bauzonen gilt das Hofstattrecht im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen.
- 2 Werden rechtmässig erstellte Gebäude, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, 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 fünf 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.
- 3 Die Gebäudemasse sind vor dem Abbruch des Gebäudes oder binnen zwei Monaten nach dessen Zerstörung in einem von der Gemeinde zu genehmigenden Plan festzuhalten.

- 4 Besondere Zonenbestimmungen betreffend Ersatzbauten, Gefahrenzonen, Schutzanordnungen des Generellen Gestaltungsplans, Baulinien und Baugestaltungslinien sowie Abstandsvorschriften gegenüber Kantonsstrassen gehen dem Hofstattrecht vor. Bei Zweckänderungen im Hofstattrecht sind die kommunalen Bauvorschriften gemäss Kapitel III einzuhalten.

b) Begriffe und Messweisen

Ausnutzungsziffer

Art. 11

- 1 Die Ausnutzungsziffer regelt das Verhältnis aller anrechenbaren Bruttogeschossflächen im Aussenmass zur anrechenbaren Landfläche.

Sie wird berechnet:

$$\text{Ausnutzungsziffer (AZ)} = \frac{\text{anrechenbare Bruttogeschossfläche}}{\text{anrechenbare Landfläche}}$$

- 2 Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller Geschossflächen im Aussenmass.
- 3 Im Untergeschoss werden nur die Wohn- und Arbeitszwecken dienenden Räume mit Nebenräumen und Zugängen einbezogen.
- 4 Im Dachgeschoss werden für Wohn- und Arbeitszwecke ausgebaute oder ausbaubare Räume angerechnet, soweit die lichte Höhe mindestens 1.60 m beträgt.
- 5 Übersteigt die Höhe der Geschosse 4.30 m, so wird pro 2.70 m ein Geschoss berechnet und die zugehörige Geschossfläche ermittelt.
- 6 Nicht angerechnet werden:
- Das Mehrmass von Aussenmauern mit Wandstärken über 32cm
 - Nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume wie Garagen, Kleinbauten, Keller- und Estrichräume usw. sowie Heiz- und Tankräume, Waschküchen und Maschinenräume von Lift-, Ventilations- und Klimaanlage
 - Ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen, offene Erdgeschosshallen, Dachterrassen sowie nicht künstlich beheizte Wintergärten
 - Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen
- 7 Die anrechenbare Landfläche ist die Fläche der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenutzten Grundstücke der Bauzone, abzüglich der nach Generellem Erschliessungs- oder Quartierplan, öffentlichen Strassen oder ev. weiteren öffentlichen Bedürfnissen vorbehaltenen Flächen.

- 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.
- 2 Die Baubehörde führt eine Kontrolle über die realisierte Bruttogeschossfläche auf den Grundstücken. Sie lässt Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken.

- 1 Als Gebäudehöhe gilt das Mittel des Masses aller Gebäudeecken, gemessen vom gewachsenen Boden bis Oberkant Wandpfette. Bei Abgrabungen ist die Gebäudehöhe vom neu gestalteten Terrain aus zu messen.
- 2 Die Firsthöhe wird ab Niveaupunkt bis Oberkant First gemessen. Der Niveaupunkt entspricht dem Mittel aller Hauptgebäudeecken, gemessen beim gewachsenen oder abgegrabenen Terrain.
- 3 Bei Gebäuden, die in der Höhe und der Situation gestaffelt sind, werden die Gebäudehöhe für jeden Gebäudeteil separat ermittelt.

- 1 Als Gebäuelänge gilt die grösste Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches das Gebäude umfasst.
- 2 Die minimale Breite der giebelständigen Fassade muss um 10% grösser sein als das Mittel der beiden Gebäudehöhen an dieser Front.
- 3 Anbauten gemäss Art. 15 sind nicht anzurechnen.

- 1 Es gelten folgende Definitionen und Masse für:
 1. An- und Kleinbauten
 - max. Gebäudehöhe: 3 m
 - max. Grundfläche: 40 m²
 - 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 gewachsenen oder abgegrabenen Terrain: 2.5 m

c) **Zonenvorschriften**

Wohnbauzonen

Dorfzone Art. 16

- 1 Die Dorfzone ist für Wohnzwecke sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt. Neue Landwirtschaftsbetriebe sind nicht zulässig.
- 2 Neubauten, Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung gut in die bestehende Siedlung einzufügen.

Wohnzone Art. 17

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

Gewerbe-Wohnzonen

Gewerbe-Wohnzone Art. 18

- 1 Die Gewerbe-Wohnzone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe mit zugehörigem betriebsgebundenen Wohnraum bestimmt.
- 2 Zulässig ist je Betrieb eine Betriebsleiterwohnung bei gleichzeitiger Erstellung einer hinreichenden Betriebsfläche. Weiterer betriebsgebundener Wohnraum darf 30 % der gesamten auf dem Grundstück realisierten Geschossfläche nicht überschreiten. Bestehende gewerblich genutzte Bauten können eingerechnet werden.
- 3 Die Zweckbestimmung der betrieblich genutzten Flächen ist durch Anordnungen in der Baubewilligung sicherzustellen und im Grundbuch anzumerken.

Gewerbezone Art. 19

- 1 Die Gewerbezone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.
- 2 Es ist nur Wohnraum für Betriebsinhaber oder Personal gestattet, deren ständige Anwesenheit im Betrieb unerlässlich ist.

Lagerzone Art. 20

- 1 In der Lagerzone ist die vorübergehende und dauernde Lagerung von Materialien und Gütern sowie von Stoffe und Materialien, die später einer Aufbereitungsanlage zugeführt werden, gestattet. Nicht zulässig ist das Lagern von umweltgefährdenden Stoffen, das

Zwischenlagern von Abfällen sowie das Deponieren von Recyclingbaustoffen aus aufbereiteten Bauabfällen.

- 2 Anlagen und Vorkehren wie Schutzdächer oder Einfriedungen sind zulässig, wenn sie unmittelbar dem Schutz von Materialien und Gütern dienen.

Zonen für besondere bauliche Nutzungen

Hotelzone

Art. 21

- 1 Die Hotelzone ist für Gastgewerbebetriebe, Erholungsheime und Heilstätten bestimmt. Verkaufslokale, andere gewerbliche oder kulturelle Bauten und Anlagen sowie Personalwohnungen sind zulässig, wenn weder sie selbst noch ihre Benützung den Kurbetrieb und die Erholung stören.
- 2 Als Gastgewerbebetriebe gelten Gaststätten, traditionelle Hotels, Garni-Hotels und Pensionen. Reine Aparthotels sind nicht zulässig.

B. Schutzzonen

Trockenstandortzone

Art. 22

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

C. Weitere Zonen

Tourismus und Freizeit

Wintersportzone

Art. 23

- 1 Es gilt Art. 39 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Gaubünden (KRG). Darüber hinaus gelten nachfolgende Vorschriften.

- 2 In der Wintersportzone besteht ein allgemeines Zutrittsrecht zur Ausübung des Wintersportes. Die maschinelle Präparierung von Pisten innerhalb der Wintersportzone sowie weitergehende Eingriffe wie die Errichtung und der Betrieb von Beschneiungsanlagen oder Terrainanpassungen sind nach den Vorgaben des Generellen Erschliessungsplans gestattet.
- 3 Gebäude und Anlagen haben sich, soweit sie nicht unterirdisch angelegt werden können, gut in das Landschaftsbild einzufügen. Mobile Anlageteile, die das massgebende Terrain überragen sind nach Saisonschluss nach Möglichkeit zu entfernen.
- 4 Bei gegenseitiger Überlagerung der Wintersportzone mit der Trockenstandortzone respektive mit der Naturschutzzone bleibt die Ausübung des Wintersports grundsätzlich gewährleistet. Die Pistenpräparation darf jedoch zu keiner Schädigung des zu schützenden Biotops führen und nur bei 30 cm minimaler Mächtigkeit gesetzten Schnees erfolgen.
- 5 Schäden oder Ertragsausfälle, die durch die Ausübung des Wintersports und durch die Präparierung von Pisten an Grundstücken innerhalb der Wintersportzone entstehen, werden von einer Fachperson beurteilt und von der Gemeinde behoben oder entschädigt.
- 6 Kosten, die der Gemeinde aus der Freihaltung und Nutzung des Wintersportgeländes erwachsen, werden den vom Wintersport profitierenden Unternehmungen und Vereinigungen wie Bergbahnen, Beherbergungsbetriebe, Tourismusorganisationen, Skischulen überbunden.
- 7 Das Verfahren für die Feststellung und Entschädigung von Ertragsausfällen sowie für die Erhebung von Beiträgen gemäss Absatz 3 wird in dem von der Gemeinde zu erlassenden Reglement über die Sicherung des Wintersports geregelt.

Spielplatz- und Freizeitzone

Art. 24

- 1 Die Spielplatz- und Freizeitzone umfasst Flächen für Spiel- und Freizeiteinrichtungen innerhalb der Zone für touristische Einrichtungen und dient der Erholung.
- 2 Zulässig sind Bauten und Anlagen im Sinne des Zonenzweckes gemäss Abs. 1. Einfache Übernachtungsmöglichkeiten sind erlaubt. Infrastrukturen, welche eine Abwasserbehandlung erforderlich machen würden, elektrische Geräte wie Kochherde, Fernseher, Unterhaltungselektronik und dergleichen sowie Zufahrten sind nicht gestattet. Sämtliche Bauten und Anlagen haben sich gut in die Landschaft und den Wald einzuordnen. Die bestehende Bestockung muss weitgehend erhalten bleiben.
- 3 Alle Bauabsichten sind vor Einreichung des Baugesuches mit dem Amt für Wald und Naturgefahren abzusprechen. Die kommunale Baubewilligung wird davon abhängig gemacht, dass sich der Grundeigentümer bzw. Baurechtsberechtigte verpflichtet, auf Verlangen der zuständigen Behörde die in der Spielplatz- und Freizeitzone erstellten Bauten und Anlagen rückzubauen, sobald diese nicht mehr im Sinne des Zonenzwecks genutzt werden (Revers).

- 4 Während der Wintermonate sind Übernachtungen innerhalb der Spielplatz- und Freizeitzone untersagt.

Materialabbau, Materialverwertung und Deponierung

Materialablagerungszone

Art. 25

- 1 Die Materialablagerungszone umfasst Flächen, die für die Errichtung einer Inertstoffdeponie für die Beseitigung von unverschmutztem Aushub-, Ausbruch- und Abraummateri- al bestimmt sind.
- 2 Bauten und Anlagen können für die Dauer des Deponiebetriebs bewilligt werden, sofern sie für den Betrieb unerlässlich sind.
- 3 Die Gestaltung des Deponiegeländes nach Abschluss der Deponie oder einzelner Etappen sowie weitere Massnahmen über den Aufbau und die Gestaltung der Deponie und den Schutz der Umgebung sind im Generellen Gestaltungsplan oder einem Arealplan festge- legt. Die Gemeinde kann eine geeignete Sicherheit (zweckgebundenes Depositum) für die finanziellen Mittel verlangen, welche für die Rekultivierung erforderlich sind.
- 4 Für die Errichtung, den Betrieb und den Unterhalt der Deponie sowie für den Abschluss und dessen Sicherstellung gelten im Übrigen die einschlägigen eidgenössischen und kan- tonalen Vorschriften. Vorbehalten bleiben insbesondere die notwendigen Bewilligungen vom kantonalen Amt für Natur und Umwelt.
- 5 Der Gemeindevorstand kann die Betreiber verpflichten, unverschmutztes Aushub- und Abräummateri- al, welches nach Unwetterereignissen anfällt, im Rahmen der betrieblichen Möglichkeiten anzunehmen.

3. Genereller Gestaltungsplan

A. Gestaltungsbereiche

Bereich ‚Gestaltung Ortsdurchfahrt‘

Art. 26

- 1 Innerhalb des Bereiches ‚Gestaltung Ortsdurchfahrt‘ ist der Strassenraum einschliesslich angrenzende Bauten und Vorplätze sowie angrenzender Dorfplatz nach einem Konzept zu gestalten und aufzuwerten.
- 2 Das Konzept wird durch die Gemeinde in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern erarbeitet. Die Konzeptarbeiten sowie deren Umsetzung im Rahmen von Projekten sind durch die Gestaltungsberatung und/oder Fachberater zu begleiten. Die Ausarbeitung des Konzeptes erfolgt bis spätestens zur Inbetriebnahme der Umfahrung.

- 1 Als Hochbauverbotsbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bereiche, die oberirdisch nicht überbaut werden dürfen.
- 2 Anlagen für die Sonnenenergienutzung sind zulässig.
- 3 Terrainveränderungen, Pflanzungen, Mauern und Einfriedungen sind zulässig, wenn sie dem Zweck des Hochbauverbots nicht entgegenstehen.

B. Gestaltungsobjekte

- 1 Bauvorhaben an wertvollen Bauten und Anlagen sind vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden. Diese legt unter Beizung der Denkmalpflege bzw. der Gestaltungsberatung die erforderlichen Schutzanordnungen fest und entscheidet über allfällige Auflagen.
- 2 Geschützte Bauten und Anlagen dürfen weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Erneuerungen, Um- und Anbauten, die sich für die bestimmungsgemässe Nutzung einer Baute oder Anlage als unerlässlich erweisen, sind unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig. Bauvorhaben sind durch die Denkmalpflege zu begleiten.
- 3 Zu erhaltende Bauten oder Anlagen dürfen in ihrer wesentlichen äusseren Substanz nicht zerstört werden. Bauvorhaben mit Ausnahme von unwesentlichen Sanierungsarbeiten sind durch die Denkmalpflege oder die Gestaltungsberatung zu begleiten.

- 1 Für die in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommenen geschützten Natur- und Kulturobjekte gelten die Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.
- 2 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten erhaltenswerten Natur- und Kulturobjekte wie historische Wege, Schalen- und Zeichensteine, Brunnenanlagen, bedeutende Feldgehölze, Trockensteinmauern, Findlinge sind in besonderem Masse zu pflegen und in ihrem Bestand zu erhalten.
- 3 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten geologischen Objekte sind zu erhalten. Terrainveränderungen sowie das Entfernen von Blocksteinen ist untersagt.
- 4 Wo der Generelle Gestaltungsplan dies vorsieht, sind durch die betroffenen Grundeigentümer nach den Weisungen der Gemeinde neue Hecken anzupflanzen.
- 5 Die Baubehörde unterstützt Massnahmen zur Weiterentwicklung der Natur- und Kulturlandschaft und zur Erhaltung der wertvollen Objekte. Bei Bauvorhaben trifft sie im Rah-

men des Baubewilligungsverfahrens allfällige Anordnungen zur Erhaltung wertvoller Objekte.

Baugestaltungslinien

Art. 30

- 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.

4. Genereller Erschliessungsplan

A. Erschliessungsbereiche

Sport- und Freizeitbereich

Art. 31

- 1 Der Generellen Erschliessungsplan legt Sport- und Freizeitbereiche mit besonderen Nutzungsanordnungen fest, wie Bereiche für die Beschneidung, Bereiche mit Eingriffen in die natürliche Bodenbeschaffenheit oder Bereiche mit besonderen Vorkehrungen der Bodenbehandlung.
- 2 Der Gemeindevorstand schränkt bei Bedarf die Eingriffe zeitlich und räumlich ein und verfügt weitere Anordnungen nach Absprache mit den zuständigen kantonalen Fachstellen.

B. Erschliessungsanlagen

Verkehrsanlagen

Art. 32

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet die bestehenden und geplanten Sammel- und Erschliessungsstrassen, Anlagen für den Langsamverkehr wie Fuss- und Wanderwege, Radwege sowie Wald- und Güterstrassen, soweit sie für die Erschliessung der Gemeinde notwendig sind. Er legt die für eine hinreichende Erschliessung der Gemeinde erforderlichen Ausstattungen wie öffentliche Parkplätze, Bus- und Postautohaltestellen fest.

- 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 (Rad-, Mountainbike-, Fuss- und Wanderwege ect.) 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.
- 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 wie Kantonsstrassen, Eisenbahnen oder Seilbahnen, bei denen Bund oder Kanton Träger sind, gelten die jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften.

Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

Art. 33

- 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 Erschliessungsgesetzen 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.

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet bestehende und geplante Sport- und Freizeitanlagen wie Skilifte, Sesselbahnen, Rodelbahnen, Finnenbahnen, Rutschbahnen sowie soweit erforderlich die zugehörigen Betriebseinrichtungen wie Wasserbezugsquellen, Wasserleitungen und Zapfstellen für die Beschneigung.
- 2 Im Generellen Erschliessungsplan als konzessionspflichtig bezeichnete Sport- und Freizeitanlagen wie Skilifte und Sesselbahnen bedürfen für die Realisierung einer Konzession von Bund oder Kanton.

5. Folgeplanungen

- 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.

III Kommunale Bauvorschriften

1. Bauvoraussetzungen

Baubewilligung

1. Anzeigepflicht

Art. 36

- 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 die Art des Verfahrens

Art. 37

- 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. 38

- 1 Die Baubehörde teilt der Bauherrschaft ihren Entscheid gemäss Art. 37 innert 15 Arbeitstagen seit der Anzeige in einer anfechtbaren Verfügung mit. Bei baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben gibt sie gleichzeitig die abzugebende Anzahl Baugesuche und die erforderlichen Baugesuchsunterlagen bekannt.
- 2 Nach Eingang des formellen Baugesuchs führt die Baubehörde das festgelegte Verfahren durch, sorgt bei Bedarf für die Einleitung des BAB-Verfahrens und stellt bei Bauvorhaben, die Zusatzbewilligungen erfordern, die notwendige Koordination mit den zuständigen Behörden sicher.

- 1 Für alle der Baubewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) ist bei der Baubehörde ein Baugesuch auf amtlichem Formular in vier, bei BAB-Gesuchen in fünf 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, elektrischen 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 Ausnützungsziffer und der Abstellplätze; kubische Berechnung nach SIA-Ordnung Nr. 116;
 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. bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
20. bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstands gemäss FAT-Bericht und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;
21. bei Bauvorhaben mit erheblichen Emissionen von Luftverunreinigungen, Immissionsprognose gemäss eidgenössischen Vorschriften (auf Verlangen der Baubehörde);
22. bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung verursachen, Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;
23. bei Bauvorhaben mit eigenen Lärmquellen Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften (Lärmprognose auf Verlangen der Baubehörde);
24. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
25. 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;
26. 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.
27. 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, ist das Baugesuch 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).

2. Sicherheit und Gesundheit

Wohnhygiene

Art. 40

- 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-, Schlaf- und Arbeitsräume im Untergeschoss sind erlaubt, sofern sie genügend belichtet, einwandfrei belüftet und isoliert sind.

Vorkehren bei Bauarbeiten

Art. 41

- 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 andern Lärm sowie Staub, Erschütterungen oder lästige Gerüche verursachen, dürfen nur werktags von 06.30 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

Dächer

Art. 42

- 1 Dächer sind gesamtheitlich mit Bezug zur umgebenden Bausubstanz (Dachformen, Materialien) und Siedlungsstruktur zu gestalten.
- 2 Es sind nur Satteldächer und angelehnte Pultdächer mit Neigung von 28 bis 46 % gestattet. Die einzelnen Dachflächen müssen gleiche Neigungen aufweisen. Kreuzgiebeldächer sind nicht gestattet. Beim Zusammenbau zweier deutlich erkennbarer Baukörper sind Quergiebeldächer gestattet. Es ist ein minimaler Dachvorsprung von 0.50 m einzuhalten.
- 3 Dachaufbauten sind in Form von Schlepp- und Giebellukarnen nur bis zu einem Drittel der Gebäudelänge gestattet. Auf einem Dach darf in der Regel nur eine Art von Aufbauten resp. Belichtungsflächen angebracht werden. In der Dorfzone kann der Gemeindevorstand Dachaufbauten in Form von Schlepp- oder Giebellukarnen bis zur Hälfte der Gebäu-

delänge gestatten, sofern sich die Aufbaute gut in die Dachlandschaft einfügt und weder das Orts- noch das Strassenbild beeinträchtigt. Der Gemeindevorstand holt dazu eine Stellungnahme des Bauberaters oder der kant. Denkmalpflege ein.

- 4 Bei eingeschossigen An- und Kleinbauten können ausnahmsweise auch andere Dachformen gestattet werden. Unter Beizug der Gestaltungsberatung können bei mehrgeschossigen Anbauten, welche auch Wohnnutzung enthalten und die Grundfläche von 15 m² nicht übertreffen, auch andere Dachformen bewilligt werden.
- 5 Bei guter Gestaltungsqualität kann im Zusammenhang mit der Nutzung von erneuerbaren Energien die Behörde Abweichungen von der Dachneigung gestatten, wenn eine positive Beurteilung der Gestaltungsberatung vorliegt. Anlagen zur Nutzung von alternativen Energiequellen haben sich vorzüglich ins Orts- und Landschaftsbild, insbesondere in die Dachlandschaft, einzufügen. Die Baubehörde zieht bei Bedarf externe Fachleute für die technische und gestalterische Beurteilung bei.

Einfriedungen und Pflanzen

Art. 43

- 1 Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Mobile Weidezäune sind nach erfolgter Beweidung umgehend wieder zu entfernen.
- 2 Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten. Bestehende Zäune aus solchen Materialien sind innert 3 Jahren 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. 44

- 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.

- 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. Sie dürfen nicht auf bzw. über dem Dach angeordnet werden. In der Hausfassade sind sie an unauffälliger Stelle zu platzieren.

4. Verkehr, Versorgung und Entsorgung

- 1 Die Baubehörde sorgt dafür, dass die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen, insbesondere die Anlagen für den Langsamverkehr, gefahrlos benützt werden können.
- 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.
- 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.

- 1 Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf verkehrsreiche kommunale Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 5 m Länge und 3 m Breite aufweisen. Dienen sie zur Unterbringung von Fahrzeugen über 5 m Länge, ist der Vorplatz entsprechend zu vergrössern.
- 2 Rampen dürfen eine maximale Neigung von 15% aufweisen. Bei Rampen an verkehrsreichen Strassen muss zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung ein Vorplatz mit einer Neigung von höchstens 5% und von mindestens 3 m Länge vorhanden sein.
- 3 Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in der Dorfzone, kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten.
- 4 Die Baubehörde kann die Erstellung gemeinschaftlicher Zu- und Ausfahrten vorschreiben oder die Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Anlagen verpflichten, Dritten die

Mitbenützung gegen angemessene Entschädigung zu gestatten, sofern sich dies im öffentlichen Interesse als notwendig erweist.

Abstellplätze für Motorfahrzeuge

1. Pflichtparkplätze

Art. 49

- 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 nach Massgabe der VSS-Norm zu erstellen und dauernd für die Parkierung offen zu halten oder das Benützungsrecht von Abstellplätzen auf fremdem Boden nachzuweisen.
- 2 Grundsätzlich sind bereitzustellen bei

| | |
|------------|---|
| Wohnbauten | 1 Platz pro Wohnung bis 80 m ² Bruttogeschossfläche |
| | 2 Plätze pro Wohnung bis 140 m ² Bruttogeschossfläche |
| | 3 Plätze pro Wohnung über 140 m ² Bruttogeschossfläche |

Für weitere Bauten bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze gemäss den VSS-Normen. Sie berücksichtigt bei der Festlegung der Anzahl Pflichtparkplätze die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und den Anteil des Langsamverkehrs am erzeugten Verkehrsaufkommen. Sie kann in besonderen Fällen die Anzahl Pflichtparkplätze gegen Revers herabsetzen.

- 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. 50

- 1 Ist die Anlage der vorgeschriebenen Abstellplätze auf eigenem oder durch vertragliche Abmachung gesichertem fremdem Boden nicht möglich und können die Abstellplätze auch nicht in einer Gemeinschaftsanlage bereitgestellt werden, ist für jeden fehlenden Abstellplatz eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen.
- 2 Die Ersatzabgabe beträgt pro Abstellplatz Fr. 6000.-. Dieser Betrag entspricht dem Schweizerischen Baupreisindex vom Oktober 2006 mit 116.8 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 oder für die Förderung des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs zu verwenden.

- 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.

- 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 Gesetz über die Abwasserbeseitigung.

5. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

- 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. Bestehende auskragende Gebäudeteile wie Vorsprünge, Sockel, Erker, Vordächer dürfen bewilligungsfrei nachisoliert werden.
- 4 Bewilligungen für gesteigerter Gemeingebrauch und Sondernutzungen können von der Leistung einer Entschädigung abhängig gemacht werden.

- 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.

IV Erschliessungsordnung

1. Allgemeines

Erschliessungsprogramm

Art. 55

- 1 Die Baubehörde ist zuständig für den Erlass des Erschliessungsprogramms. Dieses wird vom Bauamt unter Mitwirkung der Planungskommission 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.

Erschliessungsgesetze

Art. 56

- 1 Die Erschliessungsgesetze regeln in Ergänzung des Baugesetzes die Projektierung, die Erstellung und technische Gestaltung, die Benützung, den Unterhalt und die bedarfsgerechte Erneuerung der öffentlichen und privaten Erschliessungsanlagen, insbesondere in den Bereichen der Verkehrserschliessung, der Wasserversorgung, der Abwasserbehandlung, der Abfallbewirtschaftung sowie der Energieversorgung und der Telekommunikation, soweit nicht einzelne Aufgaben Gemeindeverbindungen, konzessionierten Trägerschaften oder Privaten oder übertragen sind. Die Reglemente legen die Anschlusspflichten und Anschlussvoraussetzungen fest.
- 2 Die Erschliessungsgesetze 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 Gebührensätze sowie das Verfahren für die Veranlagung und den Bezug der Gebühren.

- 3 Bei der Ausgestaltung der Erschliessungsgesetze sind die Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebung, namentlich das Verursacherprinzip zu beachten. Zuständig für den Erlass der Erschliessungsgesetze ist die Gemeindeversammlung.
- 4 Vorbehalten bleiben besondere Regelungen im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen.

2. Projektierung und Bewilligung

Generelle Projekte und Bauprojekte

Art. 57

- 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 30 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.

3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

Öffentliche Erschliessungsanlagen

1. Ausführung

Art. 58

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

2. Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

Art. 59

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

3. Schneeräumung

Art. 60

- 1 Die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen werden während des Winters von der Gemeinde offengehalten, soweit es den öffentlichen Bedürfnissen entspricht. Die Baubehörde bezeichnet im Rahmen der von der Gemeinde gesprochenen Kredite die jeweils zu räumenden Gemeindestrassen, Wege und Plätze.
- 2 Die Verwendung chemischer Auftaumittel ist nur ausnahmsweise gestattet.
- 3 Die Gemeinde ist befugt, bei der Schneeräumung den Schnee unter möglicher Schonung von Bauten und Kulturen auf angrenzenden privaten Grundstücken abzulagern. Die betroffenen Grundstücke sind von der Gemeinde nach der Schneeschmelze von Split und Abfällen zu reinigen. Schäden an Gebäuden, Zäunen oder Pflanzen werden von der Gemeinde in Stand gestellt oder vergütet.

Private Erschliessungsanlagen

1. Allgemeines

Art. 61

- 1 Die Ausführung und Finanzierung von privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.
- 2 Private Erschliessungsanlagen sind dauernd in gutem und funktionsfähigem Zustand zu halten und rechtzeitig zu erneuern.
- 3 Die Schneeräumung auf Privatstrassen und die Freilegung privater Zugänge ist Sache der Privaten.

2. Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung

Art. 62

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

3. Übernahme durch die Gemeinde

Art. 63

- 1 Die Gemeinde kann den Unterhalt und die Reinigung von privaten Verkehrs-, Versorgungs- oder Entsorgungsanlagen sowie den Winterdienst auf Privatstrassen gegen Verrechnung der Selbstkosten übernehmen, wenn
 - a) es die Mehrheit der beteiligten 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.

- 2 Die Baubehörde hat auf Antrag private Erschliessungsanlagen, die dem Gemeingebrauch dienen und den technischen Anforderungen genügen, zu übernehmen, sofern die Anlagen unentgeltlich und in gutem Zustand abgetreten werden. Vorbehalten bleibt die Übernahme privater Erschliessungsanlagen auf dem Enteignungsweg.

Sanierungsplanungen

Art. 64

- 1 Die Gemeinde überwacht den Zustand und die Funktionsfähigkeit der eigenen und der privaten Erschliessungsanlagen.
- 2 Sie stellt laufend Optimierungen nach dem neusten Stand der Technik und umfassende Erneuerungen durch frühzeitige Sanierungsplanungen sicher.

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

V Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Vollzug

Art. 65

- 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 (Bau- und Planungskommission, kommunaler Bauverwalter etc) bei der Ausübung ihrer Tätigkeit zu beachten.

Rechtsmittel

Art. 66

- 1 Verfügungen und Anordnungen der Bau- und Planungskommission, des Bauamts oder einzelner Gemeindefunktionäre bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Einsprache bei der Baubehörde angefochten werden.
- 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. 67

- 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 21.9.1987 mit Revisionen vom 2. 12.2003 als aufgehoben.

Also beschlossen in der Gemeindeversammlung vom 29. Juni 2007
vom 15. Mai 2009
vom 20. Nov. 2009
vom 12. September 2014

Der Präsident sig. H.P. Boner, HU. Wehrli
Der Aktuar sig. R. Rauber, J. Tarnutzer

Von der Regierung genehmigt gemäss Beschluss vom 16. Okt. 2007 (RB Nr. 1184)
vom 8. Juli 2008 (RB Nr. 954)
vom 7. Juli 2009 (RB 731)
vom 23. Febr. 2010 (RB 135)
vom 2. Mai 2017 (RB 389)

Namens der Regierung:

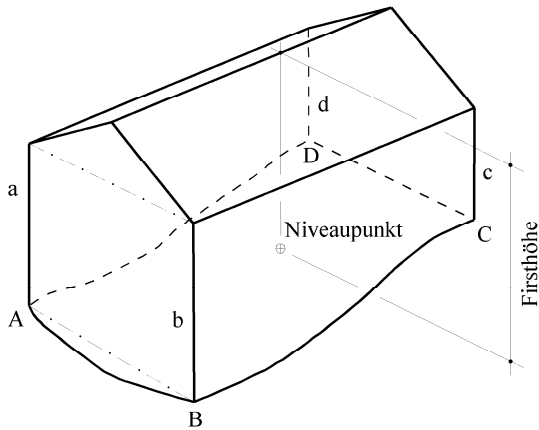
Der Präsident: sig. S. Engler, H. Trachsel, C. Lardi, B. Janom Steiner
Der Kanzleidirektor: sig. Dr. C. Riesen

Meldepflicht (Art. 37)

Der Gemeindevorstand beschloss an der Sitzung vom 30. Januar 2007 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;
4. Neueindeckung von Dächern mit gleichem oder ähnlichem Dachmaterial;
6. Bauten und Anlagen, die nicht für länger als sechs Monate pro Jahr aufgestellt oder errichtet werden wie
 - Verpflegungs- und Verkaufsstätten,
 - Service-Stationen für Sport- und Freizeitgeräte,
 - Stände, Hütten, Buden, Zelte für Feste, Vorführungen, Ausstellungen und sonstige Anlässe,
 - Kinderspielplätze,
 - Kleinskilifte, Skiförderbänder, Natureisbahnen,
 - Einrichtungen für Rennstrecken und Trendsportarten,
 - Strassenreklamen,
 - unbeleuchtete Reklamen an touristischen Einrichtungen mit einer Fläche bis zu 5 m² ;
7. Iglus, Tipizelte und dergleichen für Übernachtungen in Skigebieten während der Wintersaison oder bei Bauernhöfen von Mai bis Oktober, sofern keine festen sanitären Einrichtungen erstellt werden;
9. Reklameeinrichtungen wie Firmentafeln, Schaukästen, Leuchtreklamen und Hinweistafeln mit einer Fläche bis zu 1.5 m² ;
10. Satellitenempfangsanlagen für Radio und Fernsehen mit einer Fläche bis zu 1.5 m² ;
12. unbeleuchtete Zeichen wie Kreuze bis 3.0 m Höhe, Kunstobjekte;
16. nicht reflektierende Sonnenkollektoren oder Solarzellen mit einer Absorberfläche bis maximal 6.0 m² pro Fassade oder Dachseite innerhalb der Bauzonen und bis maximal 2.0 m² ausserhalb der Bauzonen;
17. Terrainveränderungen bis zu 0.8 m Höhe oder Tiefe und einer veränderten Kubatur von 100 m³, 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;

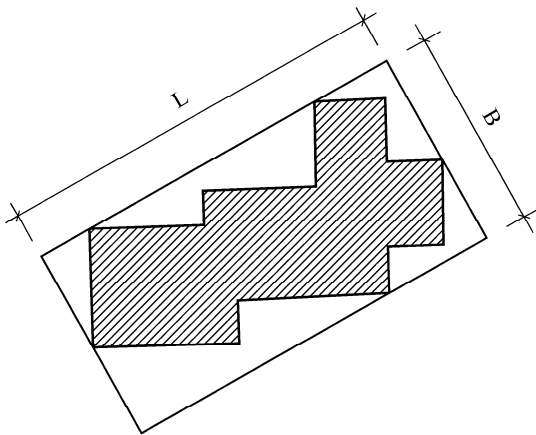
Gebäude- und Firsthöhe (Art. 13)



$$\text{Gebäudehöhe} = \frac{a + b + c + d}{4}$$

$$\text{Niveaupunkt} = \frac{A + B + C + D}{4}$$

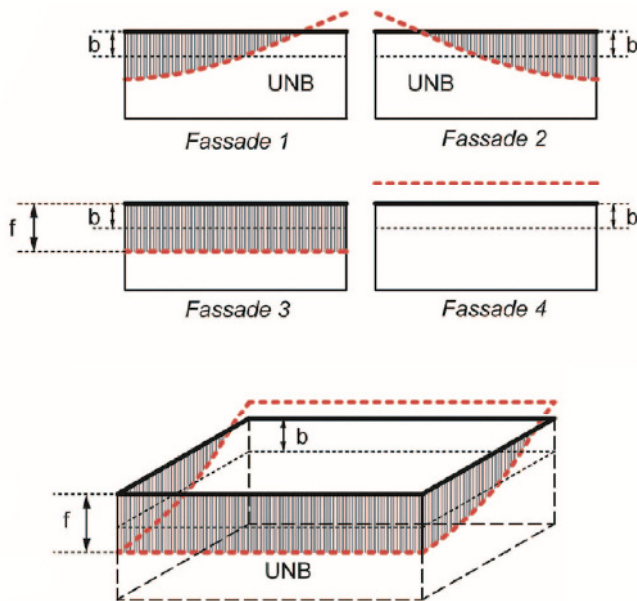
Gebäudelänge (Art. 14)



L = massgebende Gebäudelänge

B = Gebäudebreite

L x B = kleinstes, das Gebäude begrenzendes Rechteck



- b = zulässiges Durchschnitmsmass für das Herausragen des Unterniveaubgebäudes
- f = Höhenunterschied zwischen dem gewachsenen oder abgegrabenen Terrain und der darüber hinausragenden Decke des Unterniveaubgebäudes
- UNB = Unterniveaubauten
- = gewachsenes oder abgegrabenes Terrain