

# BAUGESETZ

DER

GEMEINDE BIVIO

Art. 4 (Vor- und Nachteilsausgleich)

Dem Art. 4 (Vor- und Nachteilsausgleich) kommt lediglich die Tragweite einer befristeten Übergangsregelung zu, bis die in Arbeit sich befindliche Teilrevision des KRG mit den entsprechenden Vorschriften über die Mehrwertabgabe in Kraft getreten ist.

Hinweis gemäss RB Nr. 409 vom 9. Mai 2017

AMT FÜR RAUMENTWICKLUNG  
GRAUBÜNDEN

## Hinweise

Die Ziffern in Klammern verweisen auf die entsprechende Ziffer in der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB; Anhang 1 im Auszug).

Die nachstehend mit Sternen (\*) gekennzeichneten Hinweise haben keinen Gesetzescharakter, sondern enthalten bloss informative Angaben / Verweise.

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>I. ALLGEMEINES .....</b>	<b>5</b>
Art. 1 Geltungsbereich und Zweck .....	5
Art. 2 Regionale Zusammenarbeit .....	5
Art. 3 Boden- und Baulandpolitik .....	6
Art. 4 Vor- und Nachteilenausgleich .....	6
Art. 5 Grundlagen .....	6
Art. 6 Baubehörde .....	7
Art. 7 Baukommission .....	7
Art. 8 Planungskommission .....	7
Art. 9 Bauberatung .....	7
Art. 10 Bauamt .....	7
<b>II. GRUNDORDNUNG .....</b>	<b>8</b>
<b>1. Allgemeines .....</b>	<b>8</b>
Art. 11 Bestandteile der Grundordnung .....	8
Art. 12 Verfahren/Zuständigkeit .....	8
<b>2. Zonenplan .....</b>	<b>8</b>
A. Allgemeines .....	8
Art. 13 Zonenarten und weitere Festlegungen .....	8
B. Bauzonen .....	9
a) Regelbauweise .....	9
Art. 14 Regelbauweise .....	9
Art. 15 Zonenschema .....	9
b) Begriffe und Messweisen .....	10
Art. 16 Allgemein .....	10
Art. 17 Konkrete Masse für einzelne IVHB-Begriffe .....	10
Art. 18 Ausnützungsziffer .....	11
Art. 19 Nutzungsübertragung / Abparzellierung .....	11
Art. 20 Fassadenhöhe und Gesamthöhe (nach IVHB) .....	11
Art. 21 Gebäudelänge (nach IVHB) .....	12
Art. 22 Grenz- und Gebäudeabstände .....	13
Art. 23 Strassenabstände .....	13
Art. 24 Gewässer- und Waldabstand .....	14
Art. 25 Hotelbegriff .....	14
c) Zonenvorschriften* .....	14
Art. 26 Kernzone .....	15
Art. 27 Kernerweiterungszone .....	15
Art. 28 Wohnzonen .....	15
Art. 29 Wohn- und Gewerbezone .....	15
Art. 30 Gewerbezone .....	15
Art. 31 Hotelzone .....	16
C. Schutzzonen .....	17
Art. 32 Wald- und Wildschonzone .....	17
Art. 33 Trockenstandortzone .....	17
Art. 34 Gewässerraumzone .....	17
D. Weitere Zonen .....	18

Art. 35	Wintersportzone .....	18
Art. 36	Materialabbau- und Materialablagerungszone .....	19
<b>3.</b>	<b>Genereller Gestaltungsplan .....</b>	<b>19</b>
Art. 37	Geschützte Objekte .....	19
Art. 38	Schützens- und erhaltenswerte Bauten .....	19
Art. 39	Freihaltebereich .....	20
Art. 40	Erhaltenswerte Mauern und Baumbepflanzungen .....	20
Art. 41	Firstrichtung .....	21
Art. 42	Pflästerung .....	21
Art. 43	Baugestaltungslinie .....	21
Art. 44	Natur- und Kulturobjekte .....	21
<b>4.</b>	<b>Genereller Erschliessungsplan .....</b>	<b>21</b>
A.	Allgemeines .....	21
Art. 45	Festlegungen .....	21
B.	Erschliessungsanlagen .....	22
Art. 46	Erschliessungsstrassen .....	22
Art. 47	Rad-, Fuss- und Wanderwege .....	22
Art. 48	Wirtschaftswege .....	22
Art. 49	Öffentliche Parkierungsanlagen .....	23
Art. 50	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen .....	23
Art. 51	Sport- und Freizeitanlagen .....	23
C.	Bereich Langlaufloipe .....	23
Art. 52	Bereich Langlaufloipen .....	23
D.	Rechtliche Wirkungen der Festlegungen im GEP .....	24
Art. 53	Rechtliche Wirkungen der Festlegungen .....	24
<b>5.</b>	<b>Folgeplanungen .....</b>	<b>24</b>
Art. 54	Folgeplanung .....	24
Art. 55	Folgeplanung in der Wohnzone 2, Disamuontg .....	25
Art. 56	Abweichungen von der zonengemässen Regelbauweise .....	25
<b>IV.</b>	<b>ERSCHLIESSUNGSORDNUNG .....</b>	<b>26</b>
<b>1.</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>26</b>
Art. 57	Erschliessungsreglemente .....	26
Art. 58	Erschliessungsprogramm .....	26
<b>2.</b>	<b>Projektierung und Bewilligung .....</b>	<b>27</b>
Art. 59	Generelle Projekte und Bauprojekte .....	27
<b>3.</b>	<b>Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung .....</b>	<b>27</b>
Art. 60	Öffentliche Erschliessungsanlagen .....	27
Art. 61	Schneeräumung .....	27
Art. 62	Private Erschliessungsanlagen .....	28
Art. 63	Sanierungsplanungen .....	28
<b>4.</b>	<b>Gemeinschaftsanlagen, Mitbenützung privater Anlagen und Notwegrecht .....</b>	<b>28</b>
Art. 64	Gemeinschaftsanlagen .....	28
Art. 65	Mitbenützung privater Anlagen und Notwegrecht .....	29
<b>5.</b>	<b>Finanzierung öffentlicher Erschliessungsanlagen .....</b>	<b>29</b>
Art. 66	Finanzierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen .....	29
<b>V.</b>	<b>KOMMUNALE BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>30</b>
<b>1.</b>	<b>Sicherheit und Gesundheit* .....</b>	<b>30</b>
Art. 67	Sicherheit und Gesundheit .....	30
Art. 68	Dachwasser und Schneeablagerung .....	30
Art. 69	Bauarbeiten .....	31
Art. 70	Energiehaushalt .....	31
Art. 71	Aussenbeleuchtung .....	32
Art. 72	Schallschutz .....	32

<b>2. Gestaltung</b> .....	<b>32</b>
Art. 73 Allgemein .....	32
Art. 74 Dachgestaltung .....	32
Art. 75 Balkone .....	33
Art. 76 Einfriedungen .....	33
Art. 77 Terrainveränderungen, Böschungen, Stütz- und Futtermauern .....	33
Art. 78 Baumaterialien und Farbgebung .....	33
Art. 79 Reklamen und Hinweistafeln .....	33
Art. 80 Strassen und Hausnummern .....	34
Art. 81 Geräteräume .....	34
Art. 82 Solaranlagen .....	34
Art. 83 Antennen .....	35
<b>3. Verkehr, Versorgung und Entsorgung</b> .....	<b>35</b>
A. Allgemeines .....	35
Art. 84 Verkehrssicherheit .....	35
Art. 85 Zu- und Ausfahrten .....	36
B. Pflichtparkplätze .....	36
Art. 86 Abstellplätze für Motorfahrzeuge .....	36
C. Arten der Pflichterfüllung .....	37
Art. 87 Realerfüllung .....	37
Art. 88 Abstellplätze auf nahegelegenen Grundstücken .....	37
Art. 89 Gemeinschafts-Parkierungsanlagen .....	37
Art. 90 Ersatzabgabe .....	37
Art. 91 Nachträgliche Realerfüllung .....	38
D. Versorgung und Entsorgung .....	38
Art. 92 Abwässer .....	38
Art. 93 Abfallsammelstellen .....	38
<b>4. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum</b> .....	<b>38</b>
Art. 94 Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums .....	38
Art. 95 Campieren, Aufstellen von Wohnmobilen .....	39
Art. 96 Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke .....	39
<b>VI. BESITZSTAND UND AUSNAHMEN</b> .....	<b>39</b>
Art. 97 Besitzstand im Bereich der Bauzonen .....	39
Art. 98 Ausnahmen innerhalb und ausserhalb Bauzonen .....	40
<b>VII. FORMELLES BAURECHT</b> .....	<b>41</b>
Art. 99 Allgemeines .....	41
Art. 100 Meldeverfahren .....	41
Art. 101 Baugesuch / Baugesuchsunterlagen .....	41
Art. 102 Verfahrenskosten .....	43
<b>VIII. RECHTSSCHUTZ</b> .....	<b>43</b>
Art. 103 Rechtsschutz .....	43
<b>IX. VOLLZUGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b> .....	<b>43</b>
Art. 104 Ausführungsbestimmungen und Vollzughilfen .....	43
Art. 105 Inkrafttreten .....	44

## I. Allgemeines

### Art. 1 Geltungsbereich und Zweck

- 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.
- 3 Die von Berufsorganisationen aufgestellten Normen (SIA-Normen, VSS-Normen und dergleichen) gelten bei der Beurteilung von Bauvorhaben als Richtlinien.

\* Auf Stufe Bund namentlich:

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)
- Raumplanungsverordnung (RPV)
- Zweitwohnungsgesetz/Zweitwohnungsverordnung (im Moment noch nicht in Kraft)
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG)
- Lärmschutzverordnung (LSV)
- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG)
- Gewässerschutzverordnung (GSchV)
- Bundesgesetz über Natur- und Heimatschutz (NHG)
- Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV)
- Moorlandschaftsverordnung (MLVO)
- Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG)

\*\* Auf Stufe Kanton namentlich:

- Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG)
- Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO)
- Kantonales Waldgesetz (KWaG)
- Strassengesetz Graubünden (StrG)
- Strassenverordnung des Kantons Graubünden (StrV)
- Gesetz über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Graubünden (KNHG)
- Kantonale Natur- und Heimatschutzverordnung (KNHV)
- Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Graubünden (VRG)

### Art. 2 Regionale Zusammenarbeit

- 1 Die Gemeinde arbeitet in Fragen der Raumentwicklung aktiv mit den benachbarten Gemeinden und mit der regionalen Organisation zusammen. Sie wirkt insbesondere in überkommunalen Richtplanungen sowie bei der Erfüllung weiterer überkommunaler Raumentwicklungsaufgaben mit. Sie kann Verpflichtungen zur Zusammenarbeit (Kooperationen) im regionalen Rahmen eingehen und die gemeinsamen Bestrebungen anteilmässig mitfinanzieren.
- 2 Die Gemeinde kann Aufgaben im Bereich des formellen Baurechts wie Bauberatung, Baukontrolle und dergleichen gemeinsam mit andern Gemeinden oder regional lösen. Die Entscheidkompetenzen bleiben indessen bei der Gemeinde. Einzelheiten werden vertraglich geregelt.

### **Art. 3 Boden- und Baulandpolitik**

- 1 Die Verwirklichung der ortsplanerischen Ziele erfolgt durch eine den örtlichen Verhältnissen angepasste aktive Boden- und Baulandpolitik.

### **Art. 4 Vor- und Nachteilsausgleich**

- 1 Die infolge von Planungsmassnahmen entstehenden Vor- und Nachteile werden nach den Vorgaben des RPG\* und des KRG\*\* ausgeglichen.
- 2 Der Satz für den Ausgleich aller Arten von Planungsvorteilen beträgt 20%.
- 3 Soweit die Erträge aus der Mehrwertabgabe auf absehbare Zeit nicht für die Finanzierung von Rückzonungen benötigt werden, sind sie für die Infrastruktur der Gemeinde einzusetzen.
- 4 Kanton und politische Gemeinde Bivio sind von der Abgabepflicht befreit. Befreit von der Abgabepflicht sind des weitem Umzonungen von bestehenden Bauzonen in Hotelzonen.
- 5 Liegt der durch die Planungsmassnahme erzielte Mehrwert unter Fr. 10'000.-- ist er von der Abgabepflicht befreit (Freibetrag).
- 6 Die Frist, innerhalb der die Kosten für landwirtschaftliche Ersatzbauten, die wegen der Einzonung nötig geworden sind, vom Mehrwert in Abzug gebracht werden können, beträgt 5 Jahre.
- 7 Zuständig zur Abgabenerhebung ist der Gemeindevorstand.

\* Art. 5 Art. 1<sup>bis</sup> -1<sup>sexies</sup> RPG

\*\* Art. 19 Abs. 3 KRG (die kantonale Ausführungsgesetzgebung zum oben erwähnten Art. 5 steht noch aus)

### **Art. 5 Grundlagen**

- 1 Die Gemeinde erarbeitet nach Bedarf die für Festlegungen in der Grundordnung erforderlichen 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 den kantonalen Fachstellen ab und sorgt für deren Austausch.
- 2 Das Siedlungsinventar beschreibt und bewertet die bestehende Siedlungsstruktur und die wertvollen Gebäude. Es bildet Grundlage für den Erlass von Gestaltungsvorschriften sowie für den Generellen Gestaltungsplan, und es enthält Empfehlungen und Projektierungshinweise.
- 3 Die Grundlagen werden von der Baubehörde erarbeitet und verabschiedet. Sie sind regelmässig zu überprüfen und nachzuführen.

**Art. 4 Abs. 3 (Vor- und Nachteilsausgleich)**

Abs. 3 (Vor- und Nachteilsausgleich), wonach die Erträge aus der Mehrwertabgabe u.a. für „die Infrastruktur der Gemeinde“ eingesetzt werden dürfen, wird nicht genehmigt.

Gemäss RB Nr. 409 vom 9. Mai 2017

### **Art. 6 Baubehörde**

- 1 Baubehörde ist der Gemeindevorstand.
- 2 Der Baubehörde obliegt im Rahmen der Zuständigkeit der Gemeinde der Vollzug dieses Gesetzes sowie die Anwendung eidgenössischer und kantonaler Vorschriften.

### **Art. 7 Baukommission**

- 1 Die Baukommission besteht aus 3 Mitgliedern.
- 2 Das mit dem Bauwesen betraute Mitglied des Gemeindevorstandes ist von Amtes wegen Präsident der Baukommission. Die übrigen zwei Mitglieder werden von der Gemeindeversammlung für die gleiche Amtsdauer wie die Baubehörde gewählt.
- 3 Die Baukommission konstituiert sich selbst. Sie ist beschlussfähig, wenn zwei Mitglieder anwesend sind. Bei fehlender Beschlussfähigkeit wird das Geschäft direkt von der Baubehörde behandelt.
- 4 Die Baukommission amtet als beratendes Organ der Baubehörde in allen Angelegenheiten, in welchen diese einen Entscheid auf Grund eines Baugesuches zu fällen hat. Die Baukommission prüft die Baugesuche auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und stellt der Baubehörde Antrag.

### **Art. 8 Planungskommission**

- 1 Die Baubehörde kann bei Bedarf eine Planungskommission wählen. Das mit dem Bau- und Planungswesen betraute Mitglied des Gemeindevorstandes gehört der Planungskommission von Amtes wegen an.
- 2 Die Planungskommission bereitet die Planungsmassnahmen zuhanden der Baubehörde vor.

### **Art. 9 Bauberatung**

- 1 Die Baubehörde kann externe Fachleute zur vertieften und unabhängigen Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen, energetischen oder gestalterischen Fragen beiziehen\*.
- 2 Die Baubehörde kann ständige Gestaltungsberater/innen bestimmen.

\* Art. 96 Abs. 1 und 2 KRG

### **Art. 10 Bauamt**

- 1 Die Gemeinde betreibt ein Bauamt oder kann sich an einem regionalen Bauamt beteiligen.
- 2 Die Aufgaben des Bauamtes werden von der Baubehörde bestimmt.

## II. Grundordnung

### 1. Allgemeines

#### Art. 11 Bestandteile der Grundordnung

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

#### Art. 12 Verfahren/Zuständigkeit

- 1 Für das Verfahren beim Erlass der Grundordnung gelten die einschlägigen Bestimmungen von KRG\* und KRVO\*\*.
- 2 Zuständig für den Erlass und die Änderung der Grundordnung ist - vorbehältlich Art. 48 Abs. 3 KRG - die Gemeindeversammlung.
- 3 Die Gemeinde kann den Erlass von projektbezogenen Planungen von einer angemessenen Kostenbeteiligung der Interessenz abhängig machen.

\* Art. 47 - 50 KRG

\*\* Art. 12 - 15 KRVO

### 2. Zonenplan

#### A. Allgemeines

#### Art. 13 Zonenarten und weitere Festlegungen

- 1 Der Zonenplan der Gemeinde beinhaltet folgende Zonenarten und Festlegungen:

- **Bauzonen**

Kernzone	Art. 26 BauG
Kernerweiterungszone	Art. 27 BauG
Wohnzone	Art. 28 BauG
Wohn- und Gewerbezone	Art. 29 BauG
Gewerbezone	Art. 30 BauG
Hotelzone	Art. 31 BauG
Hotelzone Cresta	Art. 31 BauG
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Art. 28 KRG
Zone für öffentliche Anlagen	Art. 28 KRG

- **Landwirtschaftszonen**

Landwirtschaftszone	Art. 32 KRG
---------------------	-------------

- **Schutzzonen**
  - Freihaltezone Art. 35 KRG
  - Naturschutzzonen Art. 33 KRG
  - Landschaftsschutzzone Art. 34 KRG
  - Wald- und Wildschonzone Art. 32 BauG
  - Trockenstandortzone Art. 33 BauG
  - Gewässerraumzone Art. 34 BauG
  - Grundwasser- und Quellschutzzone Art. 37 KRG
- **Weitere Zonen**
  - Wintersportzone Art. 39 KRG/Art. 35 BauG
  - Materialabbau- und Materialablagerungszone Art. 36 BauG
  - Gefahrenzonen Art. 38 KRG
  - übriges Gemeindegebiet Art. 41 KRG
- **Weitere Festlegungen**
  - Folgeplanung (Arealplan; Quartierplan) Art. 54 BauG
  - Statische Waldgrenzen Art.11 ff. KWaG

- 2 Erschliessungsflächen innerhalb oder am Rand des Siedlungsgebietes bilden Teile der Bauzone\*. Sie dürfen ausschliesslich nach den Vorgaben des Generellen Erschliessungsplans und der Erschliessungsordnung überbaut resp. genutzt werden und sind für die Ermittlung der AZ irrelevant.
- 3 Zonenplan und Zonenschema bezeichnen die Empfindlichkeitsstufen. Zuweisungen und Anwendung der Empfindlichkeitsstufen richtet sich nach den Vorgaben der Umweltschutzgesetzgebung\*\*.

\* Art. 27 Abs. 2 KRG

\*\* Art. 1 - 25 USG und Art. 36 - 44 LSV

## B. Bauzonen

### a) Regelbauweise

#### Art. 14 Regelbauweise

- 1 Die Bauweise und das Mass der Nutzung in den Bauzonen richtet sich, soweit in der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung Vorschriften über Begriffe und Messweisen fehlen, nach dem Zonenschema und den zugehörigen Begriffsbestimmungen sowie der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB).
- 2 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind Ausnützungsziffer, Gebäudeabmessungen und Grenzabstände in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten.

#### Art. 15 Zonenschema

- 1 In den einzelnen Bauzonen gelten folgende Grundmasse:

Art.	Zone	Max. AZ	Maximale Höhen <sup>1)</sup>		Max. Gebäude-länge <sup>3)</sup>	Minimaler Grenzabstand <sup>4)</sup>		Empfindlichkeitsstufen nach LSV <sup>5)</sup>
			Fassaden-höhe trauf-seitig	Gesamt-höhe		klein	gross	
26	Kernzone	-	9.5 m + z <sup>2)</sup>	12.5 m	20.0 m	2.5 m	2.5 m	III
27	Kernerweiterungszone	0.90	9.5 m + z	12.5 m	20.0 m	3.0 m	3.0 m	III
28	Wohnzone 2	0.50	6.5 m + z	9.0 m	15.0 m	3.0 m	6.0 m	II
28	Wohnzone 3	0.70	8.5 m + z	11.5 m	20.0 m	3.0 m	6.0 m	II
28	Wohnzone 4	0.85	9.5 m + z	12.5 m	20.0 m	3.0 m	7.0 m	II
29	Wohn- und Gewerbezone	0.85	9.5 m + z	12.5 m	30.0 m	3.0 m	7.0 m	III
30	Gewerbezone	0.85	9.5 m + z	12.5 m	35.0 m	3.0 m	7.0 m	III
31	Hotelzone	0.85	9.5 m + z	12.5 m	30.0 m	3.0 m	7.0 m	II
31	Hotelzone Cresta	Art. 31						II
KRG 28	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	1.00	11.0 m + z	14.0 m	40.0 m	2.5 m	2.5 m	II

1) Art. 20  
 2) z = Zuschlag bei Hanglage gemäss Art. 20  
 3) Art. 21  
 4) Art. 22  
 5) LSV = Lärmschutzverordnung; SR 814.41

<sup>2</sup> Es besteht kein Anspruch auf die im vorstehenden Zonenschema erwähnten Höchstmasse.

### b) Begriffe und Messweisen

#### Art. 16 Allgemein

- 1 Für die Gegenstand der IVHB bildenden Begriffe und Messweisen gelten die in den Anhängen zur IVHB und den entsprechenden Erläuterungen enthaltenen Umschreibungen. Wo die IVHB konkrete Masse vorbehält, gelten die entsprechenden Massangaben in den nachfolgenden Artikeln.
- 2 Soweit in bisherigen Quartierplänen konkrete Festlegungen bezüglich Nutzungsmass, Gebäudeabmessungen und Abstände erfolgt sind, gelten die damals anwendbaren Begriffe und Messweisen. Vorbehalten bleibt die Revision dieser Pläne.

#### Art. 17 Konkrete Masse für einzelne IVHB-Begriffe

- 1 Für die nachstehenden IVHB-Begriffe gelten die folgenden Masse:
  1. Kleinbauten (2.2) und Anbauten (2.3):
    - maximal 4.00 m zulässige Gesamthöhe (5.1)
    - maximal 3.00 m Fassadenhöhe (5.2)
    - maximal 40 m<sup>2</sup> anrechenbare Gebäudefläche (8.4)
  2. Unterniveaubauten (2.5):
    - maximales Durchschnittsmass b über dem massgebenden Terrain: 1.00 m
    - maximales Mass f über dem massgebenden Terrain: 2.50 m

3. Vorspringende Gebäudeteile (3.4)
  - maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 1.50 m
  - maximal zulässiges Mass b für die Breite: 4.00 m
  - maximal zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes: 1/3
4. Technische Dachaufbauten (5.1)
  - maximal zulässige Höhe (Überschreitung des höchsten Punktes der Dachkonstruktion): 1.5 m;
  - nachweislich technisch bedingte Mehrhöhen bleiben vorbehalten.
5. Untergeschosse (6.2)
  - maximal zulässiges Durchschnittsmass b über der Fassadenlinie: 1.20 m

#### **Art. 18 Ausnützungsziffer**

- 1 Die Ausnützungsziffer ist in der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung\* definiert.
- 2 Wellnessräume (Fitnessräume, Hallenbäder, Spa und dergleichen) gelten als Nebennutzflächen (NNF), soweit sie nicht mehr als 1.60 m über das massgebende oder tiefergelegte Terrain hinausragen. Diese Nebennutzflächen sind nicht anrechenbar.

\* Art. 37a KRVO

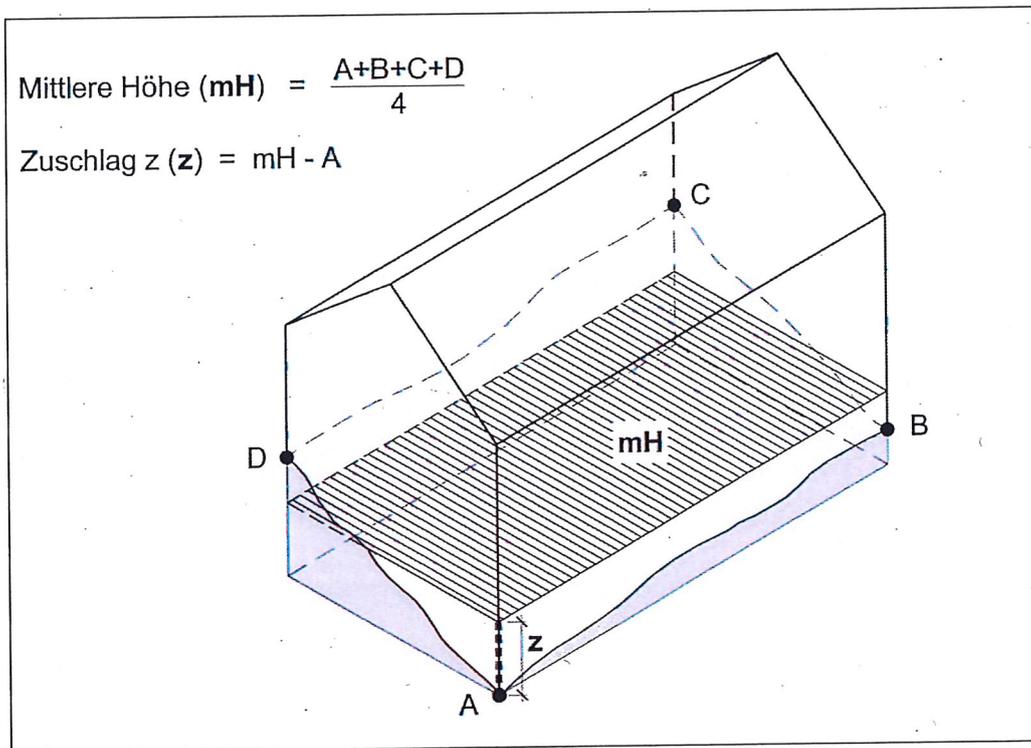
#### **Art. 19 Nutzungsübertragung / Abparzellierung**

- 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 Grundeigentümer/innen vorliegt und keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplanes oder einer Folgeplanung.
- 2 Nutzungsübertragungen sind im Grundbuch anzumerken.
- 3 Bei Abparzellierungen dürfen die abgetrennten Flächen nur soweit überbaut werden, als die AZ über das ganze ursprüngliche Grundstück eingehalten wird.
- 4 Die Baubehörde führt eine Kontrolle über den realisierten Anteil der zulässigen Nutzung der Grundstücke.

#### **Art. 20 Fassadenhöhe und Gesamthöhe (nach IVHB)**

- 1 Die Gesamthöhe (5.1) und die traufseitige Fassadenhöhen (5.2) von Gebäuden dürfen die Werte gemäss Zonenschema nicht überschreiten. Bei Flachdachbauten gilt die traufseitige Fassadenhöhe gemäss Zonenschema für alle Fassaden.

- 2 Bei Abgrabungen gilt für die Fassadenhöhe sowie für die Gesamthöhe im Bereich der Fassadenflucht das abgegrabene Terrain als massgebliches Terrain; ausgenommen hiervon sind Abgrabungen für Tiefgarageneinfahrten.
- 3 Bei Gebäuden in Hanglage (ab 5° mittlere Hangneigung) erhöht sich die maximal zulässige Fassadenhöhe um den Zuschlag z. Kein solcher Zuschlag gilt (a) für die Bergfassade bei traufständig zum Hang stehenden Satteldachbauten sowie (b) generell bei vertikal gestaffelter oder nicht horizontal verlaufender Traufe.
- 4 Der Zuschlag z entspricht der Differenz zwischen der mittleren Höhe in m.ü.M. aller Hauptgebäudeecken und der Höhe der tiefstgelegenen Hauptgebäudeecke entlang der Fassadenlinie.
- 5 Der Zuschlag z beträgt maximal 2.5 Meter.
- 6 Bei Gebäuden, die in der Situation um mindestens 3 m gestaffelt sind, werden die Gesamt- und Fassadenhöhen für jeden Gebäudeteil separat ermittelt.



### Art. 21 Gebäudelänge (nach IVHB)

- 1 Gebäude, die das massgebende Terrain (1.1) - bei Abgrabungen das abgegrabene Terrain - überragen, dürfen die Gebäudelänge (4.1) gemäss Zonenschema nicht überschreiten.
- 2 Werden zwei oder mehr selbstständige Gebäude zusammengebaut (Doppel- und Reihenhäuser), darf die Gebäudelänge in allen Bauzonen um insgesamt maximal 5 m überschritten werden.

- 3 Die Länge einer unterirdischen Baute beziehungsweise des unterirdischen Teils einer Unterniveaubaute ist nicht beschränkt.
- 4 Anbauten\* werden bei der Ermittlung der Gebäudelänge nicht angerechnet.

\* Art. 17 BauG

## **Art. 22 Grenz- und Gebäudeabstände**

- 1 Die Grenzabstände (7.1) von Gebäuden gemäss Zonenschema sind einzuhalten. Der grosse Grenzabstand wird von derjenigen Hauptfassade gemessen, welche Süden am nächsten steht. Der kleine Grenzabstand gilt für alle übrigen Fassaden. Vorbehalten sind Baulinien (7.3) und Unterschreitungen gemäss KRG sowie abweichende Festlegungen im Quartierplan oder Generellen Gestaltungsplan.
- 2 Der minimale Gebäudeabstand ergibt sich aus der Summe der einzuhaltenden Grenzabstände (7.2, Fig. 7.1); Absatz 1 letzter Satz gilt sinngemäss.
- 3 Gegenüber Altbauten, die den gesetzlichen Grenzabstand nicht einhalten, bemisst sich der Gebäudeabstand aus der Summe des tatsächlichen Grenzabstandes der Altbaute und dem gesetzlichen Grenzabstand der Neubaute, sofern nicht zugunsten der Altbaute ein Näherbaurecht besteht oder überwiegende öffentliche Interessen die Einhaltung des gesetzmässigen Gebäudeabstandes verlangen.
- 4 Unterirdische Bauten und jene Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende Terrain nicht überschreiten, müssen einen Grenzabstand von 1 m einhalten.
- 5 Wo das Baugesetz keine Grenzabstände vorschreibt sowie für An- und Kleinbauten und jene Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende Terrain überragen, gelten die minimalen kantonalen Abstandsvorschriften des KRG\*.
- 6 Der Grenzabstand von Erdsonden für Wärmepumpen beträgt in allen Zonen 3.0 m. Die Erdsonden sind einzumessen und in den Leitungskataster aufzunehmen.

\* Art. 75 ff.

## **Art. 23 Strassenabstände**

- 1 Bauten haben gegenüber von öffentlichen oder öffentlichen Zwecken dienenden Strassen ober- und unterirdisch einen Abstand von 4.5 Metern ab Strassenrand (ohne Trottoir) einzuhalten. Bei Strassen, die ausgebaut werden sollen, wird der Grenzabstand ab dem zukünftigen Fahrbahnrand gemessen.
- 2 Einzelne Vorsprünge, wie Vordächer, Erker und Balkone, dürfen bis zu 1.5 m über die Baulinie hinausragen, sofern sie mind. 3 m über dem Trottoir und 4.5 m über dem Strassenniveau liegen.
- 3 Die Baubehörde kann insbesondere dann eine Unterschreitung des Strassenabstandes bis auf 0.5 Meter bewilligen,

- 
- a) wenn dies gestalterische sinnvoll erscheint, insbesondere wenn bestehende Strassenfluchten einen anderen Abstand fordern, und  
b) wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen einer Unterschreitung entgegenstehen.
- 4 Vorbehalten bleiben Baulinien, Vorgaben im Generellen Gestaltungsplan, die Strassenabstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung\* sowie Art. 79 Abs. 2 KRG.
- 5 Unterschreitungen des Strassenabstandes werden in der Regel nur gegen Revers bewilligt; Art. 82 Abs. 2 KRG gilt sinngemäss.

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

#### **Art. 24 Gewässer- und Waldabstand**

- 1 Für den gegenüber Gewässern einzuhaltenden Abstand gelten die Vorschriften im Gewässerschutzgesetz (GSchG)\*, der Gewässerschutzverordnung (GSchV)\*\* sowie im KRG\*\*\*.
- 2 Für die gegenüber Wald einzuhaltenden Abstände gelten die Vorschriften der einschlägigen Waldgesetzgebung\*\*\*\*.

\* Art. 19 GSchG

\*\* Art. 41a GSchV und dazugehörige Übergangsbestimmungen

\*\*\* Art. 78 KRG

\*\*\*\* Art. 29 f. KWaG

#### **Art. 25 Hotelbegriff**

- 1 Als Hotel gilt ein Beherbergungsbetrieb, der Zimmer oder Suiten in der Regel tage- bzw. wochenweise gegen Entgelt zur Verfügung stellt und gleichzeitig einen hotelmässigen Service und Dienstleistungen bietet. Gleichgesetzt sind die den Hotels angegliederten und mit diesen funktional verbundenen Gastwirtschaftsbetriebe wie Restaurants, Bars und dergleichen.
- 2 Räumlichkeiten werden als zum Hotel gehörend qualifiziert, wenn sie rechtlich nicht verselbstständigt (keine dinglichen Rechte und keine Vermietung) sind und keine für Wohnungen typische Einrichtungen aufweisen.

#### **c) Zonenvorschriften\***

\* Für die im Zonenschema enthaltenen und nachstehend nicht definierten Zonenvorschriften gelten die einschlägigen Bestimmungen im KRG und RPG.

---

**Art. 26 Kernzone**

- 1 Die Kernzone ist für Wohnzwecke sowie für mässig störende Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt. Bestehende Landwirtschaftsbetriebe dürfen nur geringfügig erweitert werden. Im Übrigen ist die Erweiterung bestehender und die Realisierung neuer Landwirtschaftsbetriebe ausgeschlossen.
- 2 Siedlungsstruktur und Bauweise sind zu erhalten und zu ergänzen. Sämtliche Bauvorhaben haben bezüglich Struktur (Stellung, Form, Volumen, Proportionen, Höhe, Dachform) und Gestaltung (Fassaden, Material, Farbe) der traditionellen Bauweise bzw. den angrenzenden Gebäuden zu entsprechen.

**Art. 27 Kernerweiterungszone**

- 1 Die Kernerweiterungszone ist für Wohnzwecke sowie für mässig störende Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt. Bestehende Landwirtschaftsbetriebe dürfen nur geringfügig erweitert werden. Im Übrigen ist die Erweiterung bestehender und die Realisierung neuer Landwirtschaftsbetriebe ausgeschlossen.
- 2 Alle Bauvorhaben haben die Struktur und Gestaltung der angrenzenden Kernzone zu übernehmen und fortzuführen.

**Art. 28 Wohnzonen**

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

**Art. 29 Wohn- und Gewerbezone**

- 1 Die Wohn- und Gewerbezone ist für Wohnzwecke sowie für mässig störende Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt. Auswirkungen von gewerblichen Nutzungen auf die Wohnqualität sind im Rahmen der umweltrechtlichen Einschränkungen zu dulden.
- 2 Der Wohnanteil darf 70% der auf der Parzelle realisierten anrechenbaren Geschossfläche nicht überschreiten. Der Gewerbeanteil ist vor oder spätestens gleichzeitig mit der Wohnnutzung zu realisieren.
- 3 Die Bestimmungen zum Wohnanteil dürfen durch Abparzellierungen nicht umgangen werden.

**Art. 30 Gewerbezone**

- 1 Die Gewerbezone ist für Produktionsbetriebe bestimmt. Dienstleistungs- und Gastgewerbebetriebe sind nicht zulässig.

- <sup>2</sup> Es ist nur Wohnraum für Personen gestattet, deren ständige Anwesenheit im Betrieb unerlässlich ist.
- <sup>3</sup> Ein massvoller Ausbau des bestehenden Restaurants (Parzelle 1204) und des bestehenden Ferienlagers (Parzelle Nr. 1203) ist zulässig.

### **Art. 31 Hotelzone**

- <sup>1</sup> Die Hotelzone ist bestimmt für Hotels im Sinne von Art. 25 mit dazugehörigen Bauten und Anlagen wie Personalunterkünfte, Sportanlagen, Autoeinstellhallen und Parkplätze.
- <sup>2</sup> In der Hotelzone dürfen auch andere gastgewerbliche Betriebe, mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Wohnungen erstellt werden. Diese Fremdnutzungen sind nur im Zusammenhang mit der gleichzeitigen Hotelnutzung zulässig. Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe dürfen max. 15%, Wohnungen max. 20%, resp. gesamthaft nicht mehr als 25% der auf der Parzelle insgesamt realisierten anrechenbaren Geschossflächen einnehmen.
- <sup>3</sup> Die Hotelzone Cresta unterliegt der Arealplanpflicht. Für die Arealplanung gelten die folgenden Zielsetzungen und Rahmenbedingungen:
  - a. Ziele:
    - Hotelprojekt, welches in die lokale Wirtschaftsstruktur passt und das örtliche touristische Angebot optimal ergänzt.
    - Ortsbauliche und architektonische Konzeption, welche eine optimale Einordnung der Bauten und Anlagen in die besondere landschaftliche Situation gewährleistet.
    - Zweckmässige Landumlegung mit entsprechender Anpassung der Bauzongrenzen
  - b. Rahmenbedingungen:
    - Für das Nutzungsmass und die Gebäudeabmessungen gelten folgende Richtwerte (+/- 25%) im Sinne von Art. 46 Abs. 2 Satz 3 KRG:
      - max. aGF Hotelnutzung: 4'500 m<sup>2</sup>
      - max. Gebäudelänge: 60 m
      - max. Fassadenhöhe: 15 m
    - Die erforderlichen Pflichtparkplätze sind mindestens zu 50% unterirdisch anzulegen.

---

**C. Schutzzonen**

**Art. 32 Wald- und Wildschonzone**

- <sup>1</sup> Die Wald- und Wildschonzone umfasst Lebensräume von Tieren, insbesondere die Wildeinstandsgebiete.
- <sup>2</sup> Die Anlage, Präparierung und Markierung von Abfahrtspisten, Langlaufloipen und Schlittelwegen oder anderen Einrichtungen zur Sportausübung sind im Winter nicht gestattet. Der Gemeindevorstand erlässt temporäre Betretungs- und Fahrverbote nach Absprache mit der Wildhut und dem Forstdienst. Vorbehalten bleiben die im Generellen Erschliessungsplan festgelegten sowie die tatsächlich bereits bestehenden markierten Wege und Loipen.
- <sup>3</sup> Die Verwendung von Motorfahrzeugen ist nur für den land- und forstwirtschaftliche Nutzungen gestattet. Vorbehalten sind generell Not- und Rettungsmassnahmen sowie Pflege- und Hegemassnahmen in Absprache mit der Wildhut und dem Forstdienst.
- <sup>4</sup> Die Wald- und Wildschonzonen werden nach den Richtlinien des Amtes für Jagd und Fischerei und der kantonalen Hegekommission gekennzeichnet. Zweckmässige Pflegemassnahmen sind von den Grundeigentümern zu dulden.

**Art. 33 Trockenstandortzone**

- <sup>1</sup> Die Trockenstandortzone umfasst Trockenwiesen und -weiden, deren Fläche und Qualität erhalten werden soll.
- <sup>2</sup> Für die Bewirtschaftung werden Verträge zwischen Kanton und Bewirtschaftern oder Bewirtschafterinnen abgeschlossen.
- <sup>3</sup> Zulässig sind neue standortgebundene Bauten und Anlagen, die für die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung des Gebietes notwendig sind oder dem Schutz vor Naturgefahren oder einem anderen überwiegenden öffentlichen Interesse dienen, wenn ein Standort ausserhalb der Trockenstandortzone nicht zumutbar ist. Werden Trockenwiesen und -weiden beeinträchtigt, sind Ersatzmassnahmen zu leisten.
- <sup>4</sup> Für Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung gelten ausschliesslich die Bestimmungen des Bundesrechts.

**Art. 34 Gewässerraumzone**

- <sup>1</sup> Gewässerraumzonen umfassen den Gewässerraum im Sinne des Bundesrechts.
- <sup>2</sup> Neue Bauten und Anlagen dürfen nur nach Massgabe des Bundesrechts errichtet werden. Der Gewässerraum ist nach Massgabe des Bundesrechts extensiv zu bewirtschaften.

- 3 Der Bestandesschutz von rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, richtet sich nach Art. 81 Abs. 1 und 2 KRG. Solche Bauten dürfen unter den gleichen Voraussetzungen zudem abgebrochen und wiederaufgebaut werden. Ausserhalb der Bauzone richtet sich der Bestandesschutz nach den Bestimmungen des Bundesrechts.
- 4 Bauten und Anlagen haben einen Abstand von mindestens 5 Metern beidseits des Gewässers einzuhalten, welcher nur in begründeten Ausnahmefällen unterschritten werden kann.
- 5 Vor der Erteilung von Baubewilligungen in Gewässerraumzonen ist bei Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen die zuständige kantonale Fachbehörde anzuhören. Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen ist eine Zustimmung dieser Fachbehörde erforderlich.

## D. Weitere Zonen

### Art. 35 Wintersportzone

- 1 Für die Wintersportzone gelten grundsätzlich die einschlägigen Bestimmungen im KRG\*.
- 2 In der Wintersportzone besteht ein allgemeines Zutrittsrecht zur Ausübung des Wintersportes. Die maschinelle Präparierung von Pisten, Loipen und Wegen innerhalb der Wintersportzone ist zulässig und von den jeweiligen Grundeigentümern zu dulden.
- 3 Düngungen im Bereich von Wintersportzonen dürfen deren Anlage und Benützung nicht beeinträchtigen. Bei bestehenden oder absehbaren Konflikten bestimmt der Gemeindevorstand den Zeitraum, in welchem in bestimmten Bereichen Düngungen zu unterlassen sind.
- 4 Die Errichtung und der Betrieb von Beschneigungsanlagen sind nach den Vorgaben des Generellen Erschliessungsplanes und der Baubewilligungen gestattet. Die Beschneigung ist frühestens ab 1. November zulässig.
- 5 Bauten und Anlagen haben sich, soweit sie nicht unterirdisch angelegt werden können, gut in das Landschaftsbild einzufügen. Mobile Anlageteile, die das gewachsene Terrain überragen, sind nach Saisonschluss nach Möglichkeit zu entfernen.
- 6 Wo sich Naturschutzzone bzw. der Trockenstandortszone und Wintersportzone überlagern, darf die Pistenpräparierung zu keiner Schädigung des zu schützenden Biotops führen und nur bei 30 cm minimaler Mächtigkeit gesetzten Schnees erfolgen.
- 7 Schäden oder Ertragsausfälle, die durch die Ausübung des Wintersports und durch die Präparierung von Pisten an Grundstücken innerhalb der Wintersport-

zone entstehen, werden von einer Fachperson beurteilt und von der Gemeinde behoben und entschädigt. Die Gemeinde ist berechtigt, auf die Verursacher solcher Schäden und Ertragsausfälle (verschuldensunabhängig) Regress zu nehmen.

\*Art. 39 KRG

### **Art. 36 Materialabbau- und Materialablagerungszone**

- 1 Die Materialabbau- und Materialablagerungszone umfasst Flächen die für die Gewinnung von natürlichen Materialien wie Steine, Kies, Sand und anderen mineralische Rohstoffen sowie für die Errichtung einer Inertstoffdeponie für die Beseitigung von unverschmutztem Aushub-, Ausbruch- und Abraummateriale bestimmt sind.
- 2 Bauten und Anlagen, die unmittelbar dem Abbaubetrieb, der Aufbereitung des an Ort gewonnenen Materials oder dem Deponiebetrieb dienen, können für die Dauer des Abbau- und Deponiebetriebes bewilligt werden.
- 3 Die Gestaltung des Abbau- und Deponiegeländes nach Abschluss des Abbaus und der Deponie oder einzelner Etappen richtet sich nach dem Generellen Gestaltungsplan. 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 die einschlägigen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Vorbehalten bleiben insbesondere die notwendigen Bewilligungen des kantonalen Amtes für Natur und Umwelt.

## **3. Genereller Gestaltungsplan**

### **Art. 37 Geschützte Objekte**

- 1 Für geschützte Objekte gelten die Vorgaben im KRG\* und KNHG.\*\*

\* Art. 43 und 74 KRG

\*\* Art. 10, 15 und 24 KNHG

### **Art. 38 Schützens- und erhaltenswerte Bauten**

- 1 Als schützenswerte Gebäude bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Gebäude, die wegen ihrer Stellung, Form und Bausubstanz von hohem siedlungsbaulichem und bauhistorischem Wert sind. Schützenswerte Gebäude sind integral zu erhalten. Sie dürfen weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Umbauten, welche sich für die Modernisierung des Gebäudes als unerlässlich erweisen, sind unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz möglich.

- 2 Als erhaltenswerte Gebäude bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Gebäude, die wegen ihrer Stellung, Form und Bausubstanz von siedlungsbaulichem Wert sind.  
- Bei erhaltenswerten Gebäuden ist die Grundstruktur und Bausubstanz des Gebäudes im Wesentlichen zu erhalten. Die Baubehörde kann Teilabbrüche bewilligen. Bei Renovationen und Umbauten ist auf die historische Bausubstanz und Bauweise gebührende Rücksicht zu nehmen.
- 3 Als erhaltenswerte Stallscheunen bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan traditionelle Stallscheunen, welche das Ortsbild prägen. - Erhaltenswerte Stallscheunen dürfen nicht abgebrochen werden. Bei Umbauten ist die bisherige äussere Erscheinung im Wesentlichen zu erhalten. Sofern ein gut gestaltetes Projekt vorliegt, kann die Baubehörde geringfügige Erhöhungen bis maximal 0,8 m gestatten; Erhöhungen über 0.8 m können mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege bewilligt werden. Ein Anspruch auf eine Erhöhung besteht indessen nicht.
- 4 Neubauten im Bereich von schützenswerten und erhaltenswerten Bauten können gestattet werden, wenn die Gruppe durch den Neubau sinnvoll ergänzt und in ihrem Charakter nicht beeinträchtigt wird.
- 5 Bauvorhaben an Bauten gemäss Abs. 1 bis 3 sowie Neubauten gemäss Abs. 4 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.

### **Art. 39      Freihaltebereich**

- 1 Als Freihaltebereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan nicht überbaute Flächen, welche der Gliederung der Siedlung sowie der Schaffung oder Erhaltung von Freiflächen dienen.
- 2 Im Freihaltebereich dürfen keine oberirdischen Bauten neu erstellt werden (Hochbauverbot). Die Baubehörde kann eingeschossige Kleinbauten, wie Gartenhäuser und Geräteschuppen, mit einer maximalen Gebäudegrundfläche von 9 m<sup>2</sup> bewilligen, wenn dies mit den ortsbaulichen Zielen der Freihaltung vereinbar ist. Vorspringende Gebäudeteile wie Balkone sowie offene und geschlossene Lauben, Wintergartenanlagen und Freitreppen dürfen maximal 2 m in den Freihaltebereich hineinragen.

### **Art. 40      Erhaltenswerte Mauern und Baumbepflanzungen**

- 1 Die im Generellen Gestaltungsplan als erhaltenswert bezeichneten Mauern sind zu erhalten. Die Baubehörde kann einzelne Durchbrüche und geringfügige Verschiebungen bewilligen, wenn dadurch das Gassenbild nicht beeinträchtigt wird.
- 2 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten erhaltenswerten Baumbepflanzungen sind nach Möglichkeit zu erhalten.

**Art. 41 Firstrichtung**

- <sup>1</sup> Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Firstrichtungen sind bei Um- oder Neubau von Gebäuden zu berücksichtigen.

**Art. 42 Pflasterung**

- <sup>1</sup> Die im Generellen Gestaltungsplan als bestehend bezeichnete Pflasterung ist zu erhalten. Die mit empfohlener Pflasterung bezeichneten Flächen auf ortsübliche Art neu zu pflastern.

**Art. 43 Baugestaltungslinie**

- <sup>1</sup> Baugestaltungslinien bestimmen zwingend die Lage von Hauptgebäuden und/oder deren Fassadenfluchten (3.1).

**Art. 44 Natur- und Kulturobjekte**

- <sup>1</sup> Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Natur- und Kulturobjekte und ihre Umgebung dürfen weder zerstört noch beeinträchtigt werden.
- <sup>2</sup> Die Baubehörde trifft die notwendigen Massnahmen zur Erhaltung und Pflege der geschützten Objekte

## 4. Genereller Erschliessungsplan

### A. Allgemeines

**Art. 45 Festlegungen**

- <sup>1</sup> Der Generelle Erschliessungsplan enthält folgende Festlegungen:
- Erschliessungsanlagen
    - Erschliessungsstrassen Art. 46 BauG
    - Rad-, Fuss- und Wanderwege sowie Reitwege Art. 47 BauG
    - Wirtschaftswege Art. 48 BauG
    - Öffentliche Parkierungsanlagen Art. 49 BauG
    - Versorgungs- und Entsorgungsanlagen Art. 50 BauG
    - Sport- und Freizeitanlagen Art. 51 BauG
  - Bereich Langlaufloipen Art. 52 BauG
  - Weitere Festlegungen
    - Baulinien Art. 55 KRG
- <sup>2</sup> Der Generelle Erschliessungsplan kann weitere Festlegungen betreffend Erschliessungsanlagen mit Ausstattungskarakter wie öffentliche Parkplätze, Bus- und Postautohaltestellen enthalten.

- <sup>3</sup> Für Verkehrsanlagen wie Kantonsstrassen, Eisenbahnen oder Seilbahnen sowie für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen wie Hochspannungsleitungen, Telefonleitungen, bei denen Bund, Kanton oder Dritte Träger sind, gelten die jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Diese Anlagen sind im Generellen Erschliessungsplan mit Hinweis auf den Träger zu kennzeichnen.

## **B. Erschliessungsanlagen**

### **Art. 46 Erschliessungsstrassen**

- <sup>1</sup> Erschliessungsstrassen sind nach Art und Ausmass dem zu erschliessenden Gebiet anzupassen. Sie sind mit dem übergeordneten Strassennetz so zu verbinden, dass sie keinen Fremdverkehr anziehen. Wo es die Verhältnisse erfordern, werden die Strassen und Plätze beleuchtet.
- <sup>2</sup> Quartierstrassen sind so auszugestalten, dass sie als Aussenräume für gemeinschaftliche Zwecke des Quartiers und als Zufahrt benutzt werden können.
- <sup>3</sup> 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.
- <sup>4</sup> Die Erschliessungsstrassen samt Ausstattungen sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung von jedermann begangen und befahren werden.

### **Art. 47 Rad-, Fuss- und Wanderwege**

- <sup>1</sup> Rad-, Fuss- und Wanderwege zur Erschliessung des Siedlungsgebietes sind wenn immer möglich vom rollenden Verkehr getrennt anzulegen.
- <sup>2</sup> Wanderwege ausserhalb der Siedlungen sind als Naturwege anzulegen und zu kennzeichnen.
- <sup>3</sup> Die Rad-, Fuss- und Wanderwege sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung von jedermann begangen werden. Die Gemeinde erlässt bei Bedarf Verbote für die auszuschliessenden Nutzungen.

### **Art. 48 Wirtschaftswege**

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

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

#### **Art. 49 Öffentliche Parkieranlagen**

- 1 Die Gemeinde sorgt für ein ausreichendes Angebot an öffentlichen Parkieranlagen für Motorfahrzeuge und für Fahrräder.
- 2 Die Gemeinde erlässt bei Bedarf für öffentliche Parkplätze sowie die von der Gemeinde erstellten Gemeinschaftsanlagen eine Benützung- und Gebührenordnung.

#### **Art. 50 Versorgungs- und Entsorgungsanlagen**

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet die bestehenden und geplanten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, die für die hinreichende Erschliessung der Bauzonen notwendig sind. Dazu zählen namentlich Anlagen der Trinkwasserversorgung, der Energieversorgung, der Telekommunikation, der Abfallbewirtschaftung und - nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans - Anlagen der Abwasserbeseitigung.
- 2 Grundstücke in der Bauzone müssen an die im Generellen Erschliessungsplan oder in Folgeplanungen festgelegten öffentlichen Leitungen angeschlossen werden.
- 3 Die Benutzung der öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsanlagen richtet sich nach den Erschliessungsreglementen der Gemeinde.
- 4 Wo der Generelle Erschliessungsplan für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

#### **Art. 51 Sport- und Freizeitanlagen**

- 1 Bestehende und geplante Sport- und Freizeitanlagen wie Skilifte, Sesselbahnen sowie die zugehörigen Betriebseinrichtungen wie Wasserbezugsquellen, Wasserleitungen und Zapfstellen für die Beschneigung sind nach Massgabe des Generellen Erschliessungsplans zulässig.

### **C. Bereich Langlaufloipe**

#### **Art. 52 Bereich Langlaufloipen**

- 1 Der Bereich Langlaufloipen legt die generelle Linienführung der Langlaufloipen fest. Für die Anlagen der Langlaufloipen steht beidseits der im Plan festgelegten Linien ausserhalb der Bauzone ein Bereich von je 10 m und innerhalb der Bauzone ein solcher von je 3 m zur Verfügung. Im Hinblick auf eine schonungsvollere Nutzung können Grundeigentümer/innen verlangen, dass der Verlauf der Langlaufloipen inner-

halb der erwähnten Bereiche verlegt wird, sofern die topografischen Verhältnisse es erlauben. Die damit verbundenen Kosten gehen zulasten des Betreibers.

- 2 Die Gemeinde ist befugt, die Loipen bei genügender Schneedecke mechanisch herrichten zu lassen. Die Langlaufloipen dürfen von jedermann benutzt werden. Die Grundeigentümer/innen haben die Anlage der Loipen und deren Benützung zu dulden.
- 3 Im Übrigen gilt die Regelung über die Wintersportzone (Art. 35) sinngemäss.

## D. Rechtliche Wirkungen der Festlegungen im GEP

### Art. 53 Rechtliche Wirkungen der Festlegungen

- 1 Die im GEP eingezeichneten Verkehrsanlagen samt den dazugehörigen Ausstattungen sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung der örtlichen Verkehrsregelung von jedermann begangen und befahren werden.
- 2 Mit Festlegung im GEP ist der Gemeinde das Enteignungsrecht erteilt a) für die darin eingezeichneten bestehenden Wege und Strassen, für welche die Gemeinde nicht über die entsprechenden Rechte verfügt und b) für die darin ausdrücklich als „geplant und projektiert“ bezeichneten Wege und Strassen (Art. 97 Abs. 1 Ziff. 3 KRG).
- 3 Mit Festlegung im GEP gelten die für die öffentlichen Leitungen benötigten Durchleitungsrechte als erteilt. Bei noch nicht realisierten Leitungen wird die exakte Leitungsführung im Rahmen der Baubewilligung mittels Verfügung konkretisiert; bei bestehenden Leitungen gilt das Durchleitungsrecht für den Bestand. Die Grundeigentümer können die Verlegung der Leitungen verlangen, wenn ein triftiger Grund vorliegt, der eine Umlegung unumgänglich macht, und ein gleichwertiger Leitungsverlauf gewährleistet ist.
- 4 Muss eine im GEP nicht eingezeichnete öffentliche Leitung Privatgrundstücke durchqueren, so sind die Grundeigentümer verpflichtet, die Leitung samt zugehöriger Anlagen zu dulden. Die exakte Leitungsführung wird im Rahmen der Baubewilligung mittels Verfügung konkretisiert. Ändern sich später die Bedürfnisse des belasteten Grundstücks, so ist die Leitung auf Kosten der Gemeinde zu verlegen; diese Pflicht kann bei Begründung des Rechts gegen entsprechend erhöhte Entschädigung wegbedungen werden.
- 5 Allfällige Entschädigungsforderungen aus Absatz 1 bis 3 werden im Streitfall durch die zuständige Enteignungskommission festgesetzt.

## 5. Folgeplanungen

### Art. 54 Folgeplanung

- 1 Für Folgeplanungen (Arealplanungen und Quartierplanungen) gelten die einschlägigen Bestimmungen von KRG\* und KRVO\*\*.

- 2 In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit Folgeplanung (Arealplanung, Quartierplanung, Landumlegung) dürfen Bauvorhaben grundsätzlich nur bewilligt werden, wenn die Folgeplanung rechtskräftig abgeschlossen ist. Die Baubehörde kann von diesem Grundsatz Abweichungen gestatten, wenn durch die betreffenden Bauvorhaben eine Präjudizierung der Folgeplanung ausgeschlossen ist.
- 3 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.
- 4 Folgeplanungen können von der Baubehörde auch ausserhalb von Gebieten mit Folgeplanpflicht gemäss Zonenplan durchgeführt werden, wenn sich eine Folgeplanung zur Umsetzung der Grundordnung als notwendig oder zweckmässig erweist.

\*Art. 51 ff. KRG

\*\* Art. 16 ff. KRVO

#### **Art. 55 Folgeplanung in der Wohnzone 2, Disamuontg**

- 1 Die Wohnzone 2 in Disamuontg unterliegt der Quartierplanpflicht mit besonderen Zielsetzungen. Mit der Quartierplanung ist eine ortsbauliche Konzeption zu entwickeln und umzusetzen, welche die folgenden Zielsetzungen erfüllt:
  - Optimale Einfügung des Quartiers in das Orts- und Landschaftsbild;
  - Haushälterische Nutzung des Bodens, d. h. bodensparende und kompakte Bauweise mit optimaler Ausschöpfung der zulässigen Ausnützung sowie effizienter Erschliessung;
  - Sicherstellung der Verfügbarkeit des Bodens.

#### **Art. 56 Abweichungen von der zonengemässen Regelbauweise**

- 1 Im Rahmen von Folgeplanungen können folgende Abweichungen von der zonengemässen Regelbauweise festgelegt werden, wenn damit ein Haushälterischer Umgang mit dem Boden bei guter Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird und dem keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen:
  - a. Die Grenz- und Gebäudeabstände können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb des Bezugsgebiets der Folgeplanung gelten die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.
  - b. Die Gebäudelängen, der Zusammenbau mehrerer Baukörper und die Dachgestaltung können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden.
  - c. Die Nutzung darf innerhalb des Bezugsgebiets nach architektonischen Kriterien frei verteilt werden.

- d. Fassaden- und Gesamthöhe dürfen für einzelne Gebäude um maximal 2 m erhöht werden; dabei gilt jedoch ein zusätzlicher Grenzabstand um das Mass der Mehrhöhe.
- e. Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Berechnung der Höhen ab neuem Terrain vorgeschrieben werden.

## IV. Erschliessungsordnung

### 1. Allgemeines

#### Art. 57 Erschliessungsreglemente

- <sup>1</sup> Die Erschliessungsreglemente (Wasserversorgungs-, Abwasserentsorgungs- und Abfallgesetz) regeln in Ergänzung des Baugesetzes die Projektierung, die Erstellung und technische Gestaltung, die Benützung, den Unterhalt und die bedarfsgerechte Erneuerung der öffentlichen und privaten Erschliessungsanlagen, insbesondere in den Bereichen der Wasserversorgung, der Abwasserbehandlung, der Abfallbewirtschaftung sowie der Energieversorgung und der Telekommunikation, soweit nicht einzelne Aufgaben Gemeindeverbindungen, konzessionierten Trägerschaften oder Privaten übertragen sind. Die Reglemente legen die Anschlusspflichten und Anschlussvoraussetzungen fest.
- <sup>2</sup> Vorbehalten bleiben besondere Regelungen im Rahmen von Folgeplanungen.

#### Art. 58 Erschliessungsprogramm

- <sup>1</sup> Die Baubehörde ist zuständig für den Erlass des Erschliessungsprogramms\*.
- <sup>2</sup> Die Baubehörde legt den Entwurf für das Erschliessungsprogramm in der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich auf und gibt die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt. Während der öffentlichen Auflage können Betroffene bei der Baubehörde Vorschläge und Einwendungen einbringen. Diese prüft die Eingaben, entscheidet über allfällige Anpassungen und erlässt das Erschliessungsprogramm.
- <sup>3</sup> Die Baubehörde sorgt dafür, dass die sich aus dem Erschliessungsprogramm ergebenden finanziellen Verpflichtungen im jährlichen Budget der Gemeinde vorgesehen werden.
- <sup>4</sup> Bei wesentlichen Anpassungen des Erschliessungsprogramms ist das Auflageverfahren zu wiederholen.

\* Art. 59 KRG

## 2. Projektierung und Bewilligung

### Art. 59 Generelle Projekte und Bauprojekte

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

## 3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

### Art. 60 Öffentliche Erschliessungsanlagen

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

### Art. 61 Schneeräumung

- 1 Die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen werden während des Winters von der Gemeinde offengehalten, soweit es den öffentlichen Bedürfnissen entspricht. Der Gemeindevorstand bezeichnet im Rahmen der von der Gemeinde gesprochenen Kredite die jeweils zu räumenden Gemeindestrassen, Wege und Plätze.
- 2 Die Gemeinde ist befugt, bei der Schneeräumung den Schnee unter möglichster Schonung von Bauten und Kulturen auf angrenzenden privaten Grundstücken abzulagern. Die betroffenen Grundstücke sind von der Gemeinde nach der Schneeschmelze von Split und Abfällen zu reinigen. Schäden an Bauten, Zäunen oder Pflanzen werden vergütet.

### **Art. 62 Private Erschliessungsanlagen**

- <sup>1</sup> Als private Erschliessungsanlagen gelten Anlagen, die im Eigentum von privaten Grundeigentümern stehen oder an welchen private Grundeigentümer über Dienstbarkeiten verfügen.
- <sup>2</sup> Die Ausführung und Finanzierung von privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümer/innen. Die Anlagen sind dauernd in gutem und funktionsfähigem Zustand zu halten und rechtzeitig zu erneuern. Bei Vernachlässigung dieser Verpflichtung trifft die Baubehörde die im öffentlichen Interesse erforderlichen Massnahmen. Sofern notwendig, ordnet sie die Ersatzvornahme an.
- <sup>3</sup> Die Baubehörde kann auf Antrag private Erschliessungsanlagen, die dem Gemeingebrauch dienen und den technischen Anforderungen genügen, übernehmen, sofern die Anlagen unentgeltlich und in gutem Zustand abgetreten werden. Vorbehalten bleibt die Übernahme privater Erschliessungsanlagen auf dem Enteignungsweg.
- <sup>4</sup> Die Gemeinde kann den Unterhalt und die Reinigung von privaten Verkehrs-, Versorgungs- oder Entsorgungsanlagen sowie den Winterdienst auf Privatstrassen gegen Verrechnung der Selbstkosten übernehmen, wenn
  - a) es die Mehrheit der beteiligten Grundeigentümer/innen beantragt, oder
  - b) die Grundeigentümer/innen ihrer Unterhaltspflicht nicht in genügender Weise nachkommen.Die Kosten werden von der Baubehörde nach dem Vorteilsprinzip auf die Grundeigentümer/innen aufgeteilt.

### **Art. 63 Sanierungsplanungen**

- <sup>1</sup> Die Gemeinde überwacht den Zustand und die Funktionsfähigkeit der eigenen und der privaten Erschliessungsanlagen.
- <sup>2</sup> Sie stellt laufend Optimierungen nach dem neusten Stand der Technik und umfassende Erneuerungen durch frühzeitige Sanierungsplanungen sicher.
- <sup>3</sup> 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.

## **4. Gemeinschaftsanlagen, Mitbenützung privater Anlagen und Notwegrecht**

### **Art. 64 Gemeinschaftsanlagen**

- <sup>1</sup> Die Baubehörde kann die Grundeigentümer/innen eines Quartiers und benachbarter Grundstücke verpflichten, private Gemeinschaftsanlagen zu erstellen oder auch Drit-

ten gegen angemessene Entschädigung zur Verfügung zu stellen. Die Baubehörde legt in solchen Fällen die Entschädigungen sowie den Kostenanteil für jedes angeschlossene Grundstück fest, und sie regelt, wer in welchem Umfang künftig für den Unterhalt aufzukommen hat. Für grössere Gemeinschaftsanlagen sind Quartierplanverfahren durchzuführen.

### **Art. 65 Mitbenützung privater Anlagen und Notwegrecht**

- 1 Die Eigentümer/innen bestehender privater Leitungen sind verpflichtet, anderen Grundeigentümern die Mitbenützung ihrer Leitungen (inkl. Realisierung der entsprechenden Anschlussleitung) gegen angemessene Entschädigung zu gestatten. Die Entschädigung wird im Streitfall durch die Baubehörde festgesetzt. Im Übrigen gilt für private Durchleitungsrechte das ZGB.
- 2 Die Eigentümer/innen bestehender privater Verkehrsanlagen können von der Baubehörde verpflichtet werden, anderen Grundeigentümern die Mitbenützung ihrer Anlagen gegen angemessene Entschädigung zu gestatten, soweit die Mitbenützung im öffentlichen Interesse liegt. Die Entschädigung wird im Streitfall durch die Baubehörde festgesetzt.
- 3 Die Baubehörde kann Grundeigentümer/innen im Rahmen eines öffentlichrechtlichen Notwegrechts insbesondere auch verpflichten, ihr Grundstück Dritten als Zufahrt zur Verfügung zu stellen, sofern die nachstehenden Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:
  - die Bauparzelle des Dritten verfügt über keine oder keine genügende Zufahrt;
  - der Dritte kann eine genügende Zufahrt nicht oder nur mit unzumutbaren Kosten erstellen;
  - andere planerische Instrumente (Quartierplanung und dgl.) kommen nicht in Frage oder haben keine Lösung des Erschliessungsproblems gebracht;
  - eine gütliche Einigung ist nachweislich gescheitert;
  - die Belastung mit der entsprechenden Grunddienstbarkeit oder öffentlichrechtlichen Eigentumsbeschränkung erweist sich für den betroffenen Grundeigentümer als zumutbar.Die Baubehörde lässt das verfügte öffentlichrechtliche Notwegrecht nach Rechtskraft auf allen beteiligten Parzellen im Grundbuch anmerken.
- 4 Die Baubehörde regelt die Entschädigungen für die Mitbenützung privater Anlagen durch Dritte sowie wer in welchem Umfang künftig für den Unterhalt aufzukommen hat. Bei Einräumung eines öffentlichrechtlichen Notwegrechts bestimmt die Gemeinde ferner die vom Begünstigten zu bezahlende, sich nach dem Verkehrswert des eingeräumten Rechts richtende Entschädigung.

## **5. Finanzierung öffentlicher Erschliessungsanlagen**

### **Art. 66 Finanzierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen**

- 1 Die Grundeigentümer beteiligen sich an den Auslagen der Gemeinde für die Erschliessung mittels Grundeigentümerbeiträgen, Anschluss- und Benützungsgebühren.

- 2 Grundeigentümerbeiträge werden erhoben (a) für Verkehrsanlagen der Grob- und Feinerschliessung, (b) für Versorgungsanlagen der Feinerschliessung in den Bauzonen sowie (c) für Versorgungsanlagen aller Erschliessungsstufen, die zur Erschliessung von Bauten ausserhalb der Bauzone realisiert werden müssen. Voraussetzung ist, dass den Grundeigentümern aus der Erstellung, Änderung oder Erneuerung solcher Anlagen ein wirtschaftlicher Sondervorteil erwächst.
- 3 Zur Deckung aller nicht durch Beiträge finanzierter Kosten von Versorgungsanlagen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung werden Anschlussgebühren und wiederkehrende Gebühren (Grundgebühren, Mengengebühren) erhoben. Vorbehalten bleibt Art. 60a Abs. 2 GSchG.
- 4 Zur Deckung der Kosten der Abfallbewirtschaftung werden Mengengebühren und jährlich wiederkehrende Grundgebühren erhoben.

## V. Kommunale Bauvorschriften

### 1. Sicherheit und Gesundheit\*

#### **Art. 67 Sicherheit und Gesundheit**

- 1 Für Bauten und Anlagen gelten bezüglich Sicherheit und Gesundheit die Vorschriften des KRG\*.
- 2 Räume mit Hauptnutzflächen müssen genügend belichtet und lüftbar sein. Gegebenenfalls sind durch entsprechende technische Ausrüstungen einwandfreie Verhältnisse zu schaffen.
- 3 Wohn- und Schlafräume sind mit Fenster zu versehen, die über dem Erdreich liegen, ins Freie führen und in ausreichendem Masse geöffnet werden können. Die Fensterfläche hat wenigstens 1/10 der Nettogeschossfläche zu betragen.
- 4 Für Wohn- und Arbeitsräumen ist eine lichte Höhe von durchschnittlich wenigstens 2.30 m, in Dachgeschossen von 2.00 m einzuhalten.

\*Art. 79 und 80 KRG

#### **Art. 68 Dachwasser und Schneeablagerung**

- 1 Es ist untersagt, Dachwasser und anderes Abwasser von Grundstücken auf öffentliche Strassen, Wege und Plätze abzuleiten oder Schnee darauf zu deponieren. Vorplätze sind zu entwässern. Dach- und Sickerwasser ist versickern zu lassen oder, wo die örtlichen Verhältnisse dies nicht zulassen, in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten. Es darf weder direkt noch indirekt in die Kanalisation geleitet werden, ausser es bestehen speziell für diesen Zweck geschaffene Meteorwasserleitungen.

- 2 Wo Dachtraufen entlang von Strassen verlaufen, haben die Grundeigentümer/innen durch zweckentsprechende Massnahmen dafür zu sorgen, dass Schneerutschungen auf die Strasse ausgeschlossen sind. Von den Dächern abgeschöpfter Schnee darf nicht auf Strassen deponiert werden und ist sofort zu beseitigen bzw. beseitigen zu lassen.
- 3 Bei Unterlassung nimmt die Baubehörde die notwendigen Arbeiten auf Kosten der Grundeigentümer/innen vor. Diese Ersatzvornahme erfolgt insbesondere bei Schneeablagerungen, welche länger als eine Stunde auf den öffentlichen Strassen liegen.

#### **Art. 69 Bauarbeiten**

- 1 Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen.
- 2 Bauarbeiten, die Verkehrs- oder anderen Lärm oder lästige Gerüche verursachen, dürfen vom 15. Juni bis 20. Oktober und vom 20. Dezember bis und mit Ostern nur von 07.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 19.00 Uhr ausgeführt werden. In besonderen Fällen kann die Baubehörde andere Zeitbestimmungen erlassen.
- 3 Aushubarbeiten, Abbrüche und Rohbauarbeiten sind in der Zeit vom 15. Dezember bis 15. April bzw. allfälligen späteren Ostern nicht gestattet, und Krananlagen sind während dieser Zeiten zu demontieren. In besonderen Fällen kann die Baubehörde von den vorgegebenen Zeiten Abweichungen bzw. Ausnahmen bewilligen.
- 4 Baustellenabwasser ist je nach Abwasserart und Anfall zu behandeln, bevor es mit Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde in die Kanalisation oder in einen Vorfluter eingeleitet wird oder versickert. Die auf Baustellen anfallenden Abfälle sind nach den eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Vorschriften zu entsorgen. Das Verbrennen von Abfällen auf Baustellen ist untersagt.
- 5 Sofern es die Verhältnisse rechtfertigen, kann die Baubehörde generell oder im Einzelfall Ausnahmen von dieser Regelung bewilligen.

#### **Art. 70 Energiehaushalt**

- 1 Neubauten, wesentliche Umbauten oder Erweiterungen sowie energieabhängige Anlagen werden bewilligt, wenn sie in energetischer Hinsicht den geltenden Vorschriften entsprechen.
- 2 Die Beheizung von Aussenrampen, Aussenterrassen und dergleichen ist untersagt. Soweit es die Verkehrssicherheit erfordert, kann die Baubehörde Ausnahmen gestatten.

---

**Art. 71 Aussenbeleuchtung**

- 1 Beleuchtungseinrichtungen von Bauten und Anlagen einschliesslich historischer Gebäude und Anlagen sind bewilligungspflichtig.
- 2 Zulässig sind nur solche Beleuchtungseinrichtungen, deren Auswirkungen eine gute Gesamtwirkung der gebauten und natürlichen Umgebung nicht beeinträchtigen.
- 3 Der Betrieb von himmelwärts gerichteten Anlagen, welche keine Sicherheits- oder Beleuchtungsfunktion von Bauten erfüllen (Skybeamer, Laserscheinwerfer, Reklamescheinwerfer oder ähnliche künstliche Lichtquellen) ist untersagt.
- 4 Die Baubehörde ist befugt, ein Beleuchtungskonzept für das ganze Gemeindegebiet oder Teile davon zu erlassen. Sämtliche Beleuchtungseinrichtungen haben sich in dieses Konzept einzufügen.

**Art. 72 Schallschutz**

- 1 Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen haben im Bezug auf den Schallschutz der eidgenössischen Lärmschutzgesetzgebung und den entsprechenden SIA-Normen betreffend Schallschutz im Hochbau zu genügen.
- 2 Die Empfindlichkeitsstufen zur Bestimmung der Belastungsgrenzwerte sind aus dem Zonenplan und dem Zonenschema ersichtlich.

## 2. Gestaltung

**Art. 73 Allgemein**

- 1 Für die Gestaltung und Einordnung von Bauten und Anlagen gelten die Vorschriften des KRG\*.

\*Art. 73 und 74 KRG

**Art. 74 Dachgestaltung**

- 1 Die Dachgestaltung ist den üblichen Formen, Farben und Materialien anzupassen. Es sind nur geneigte Dächer mit einer symmetrischen Neigung von 18 – 28 Grad gestattet. Der Dachfirst hat in der Regel in die Richtung der längeren Gebäudefassade zu verlaufen.
- 2 Für An- und Nebenbauten, für öffentliche Bauten, sowie Gewerbe- und landwirtschaftliche Bauten können ausnahmsweise auch andere Dachformen gestattet werden.
- 3 Die Gesamtbreite von Dachaufbauten darf gesamthaft nicht mehr als 1/3 der Fassadenlänge betragen. Dachaufbauten sind in Einzelelemente von je maximal 1.50 m Breite gliedern. Dachflächenfenster dürfen eine maximale Glasfläche von je 0,5 m<sup>2</sup> aufweisen. Ein Anspruch auf diese Maximalmasse besteht nicht.

### **Art. 75      Balkone**

- 1 Balkone sind mit besonderer Sorgfalt zu gestalten. Sie dürfen nicht über Gebäudeecken geführt werden und haben sich bezüglich Anzahl, Größe, Form und Proportionen der Gesamtgestaltung des Gebäudes unterzuordnen.

### **Art. 76      Einfriedungen**

- 1 Einfriedungen aller Art sind grundsätzlich untersagt. Ausgenommen von diesem Verbot sind Einfriedungen, welche zum Schutz des Eigentums dringend geboten sind oder sich als Anpassung sowie massvolle Erweiterung an bestehenden Anlagen aufdrängen. In diesem Fall sind in ästhetischer Hinsicht besonders hohe Anforderungen zu stellen.
- 2 Nicht unter dieses Verbot fallen mobile Weidezäune, welche indessen nach der Weideperiode umgehend zu entfernen sind, sowie feste Einzäunungen für Waldweidausscheidung, zur Sicherung des Weidganges sowie Walderhaltungsmassnahmen.
- 3 Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten.
- 4 Bestehende Einfriedungen dürfen belassen werden, sofern sie weder das Ortsbild noch die Verkehrssicherheit beeinträchtigen.

### **Art. 77      Terrainveränderungen, Böschungen, Stütz- und Futtermauern**

- 1 Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufes sind auf das Unerlässliche zu beschränken. Dies gilt insbesondere für Böschungen und Abgrabungen sowie Stütz- und Futtermauern.
- 2 Aufschüttungen und Abgrabungen sind in jedem Fall nach Abschluss der Arbeiten zu begrünen. Die Baubehörde kann Wiederherstellungspläne verlangen.

### **Art. 78      Baumaterialien und Farbgebung**

- 1 Bei der Verwendung von Baumaterialien hat sich der Bauherr an die traditionelle Bauweise in der Gemeinde anzulehnen.
- 2 Die Farbgebung ist so zu wählen, dass zusammen mit den umliegenden Gebäuden eine harmonische Einheit entsteht.

### **Art. 79      Reklamen und Hinweistafeln**

- 1 Auf Privatgrund sind zur Eigenwerbung bestimmte Aussenreklameeinrichtungen zulässig, sofern sie sich gut in das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild einfügen

sowie die Verkehrssicherheit und das Wohlbefinden der Anwohner nicht beeinträchtigen.

- 2 Auf Privatgrund sind zur Fremdwerbung bestimmte Aussenreklameeinrichtungen entlang der Ortsdurchfahrt und in der Kernzone nicht gestattet. Ausserhalb dieses Bereichs sind solche Reklamen nur an den von der Baubehörde in einem speziellen Plan bezeichneten Standorten zulässig. Interessierte Personen können in diesen Plan Einsicht nehmen und bei der Baubehörde die Aufnahme zusätzlicher Standorte verlangen, wenn sie nachweisen, dass die in Abs. 1 und 2 umschriebenen Voraussetzungen erfüllt sind.
- 3 Auf öffentlichem Grund sind zur Fremdwerbung bestimmte Aussenreklameeinrichtungen nur an den von der Baubehörde in einem speziellen Plan bezeichneten Standorten zulässig. Die Baubehörde kann auf Begehren von interessierten Personen weitere Standorte in diesen Plan aufnehmen.
- 4 Bewegliche Lichtreklamen, Leuchtschriften mit Farb- und Lichtwechsel sowie akustische Reklamevorrichtungen sind generell verboten.
- 5 Die Baubehörde kann im Zusammenhang mit Veranstaltungen oder in andern begründeten Fällen temporäre Aussenreklameeinrichtungen bewilligen.
- 6 Im Übrigen gelten die Vorschriften über die Aussenbeleuchtungen sinngemäss.

#### **Art. 80 Strassen und Hausnummern**

- 1 Die Strassen, Wege, Plätze aller Art werden durch die Baubehörde benannt. Berechtigten Wünschen der Anstösser ist nach Möglichkeit Rechnung zu tragen.
- 2 Die Baubehörde legt eine einheitliche Art der Hausnummern, den Anbringungsort, die Lage und die Finanzierung fest. Die Gemeinde führt eine Liste bzw. einen Plan mit den Haus- und Strassennamen sowie mit den Hausnummern.

#### **Art. 81 Geräteräume**

- 1 Bei Mehrfamilienhäusern sowie bei deren Erweiterung sind genügend Abstellplätze für Fahrräder und andere Sportgeräte sowie Gartengeräte bereitzustellen. Die betreffenden Räume müssen allgemein zugänglich sein.

#### **Art. 82 Solaranlagen**

- 1 Das Erstellen von Solaranlagen richtet sich grundsätzlich nach den Vorschriften im RPG\* und in der RPV\*\*.
- 2 Das Erstellen von Solaranlagen in der Kernzone sowie an schützenswerten und erhaltenswerten Bauten gemäss Generellem Gestaltungsplan ist bewilligungspflichtig. Für solche Anlagen gelten die Anforderungen des RPG\* und der RPV\*\* sowie nachfolgende Voraussetzungen:

- a. Die Anordnung der Solaranlagen soll wenn immer möglich auf Klein- und Anbauten oder in zweiter Priorität auf der strassenabgewandten Seite des Hauptgebäudes erfolgen.
- b. Bei Hauptgebäuden sind die Solaranlagen auf 20 Prozent des beanspruchten Dachflügels zu beschränken.
- c. Grundsätzlich ist nur die Indachmontage zulässig. Eine flächenbündige Aufdachmontage ist bei einer nachträglichen Erstellung der Solaranlage d.h. wenn keine anderen baulichen Massnahmen an der Dachhaut erfolgen, erlaubt.

\* Art. 18a PRG

\*\* Art. 32a und b RPV

### **Art. 83      Antennen**

- 1 Die Standorte von Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen sind so zu wählen, dass sie das Ortsbild möglichst wenig beeinträchtigen.
- 2 Die Baubehörde kann bei Neubauten sowie wesentlichen Umbauten oder Erweiterungen im Bereich von geschützten Objekten sowie schützenswerten, erhaltenswerten und ortsbaulich bedeutenden Bauten die Erstellung von Gemeinschaftsantennen vorschreiben und das anschlusspflichtige Gebiet bestimmen.
- 3 Aussenantennen können ganz untersagt werden, sofern durch andere zumutbare technische Einrichtungen gleichwertige Empfangsmöglichkeiten bestehen.

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

### **A. Allgemeines**

#### **Art. 84      Verkehrssicherheit**

- 1 Die Baubehörde sorgt dafür, dass die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen, insbesondere die Anlagen für den Langsamverkehr, bei einer der Witterung angepassten Verhaltensweise und bei gebotener Rücksichtnahme auf besondere winterliche Gefahren durch die Benutzer ohne aussergewöhnliche Risiken benützt werden können.
- 2 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 Eigentümer der Anlage verfügen.
- 3 An Kantonsstrassen bedingen neue Anlagen oder Änderungen an bestehenden Anlagen eine zusätzliche Bewilligung des kantonalen Tiefbauamtes.

### **Art. 85 Zu- und Ausfahrten**

- 1 Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf öffentliche Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 5 m Länge und 3 m Breite aufweisen. Dienen sie zur Unterbringung von Fahrzeugen mit mehr als 5 m Länge, ist der Vorplatz entsprechend zu vergrössern.
- 2 Rampen dürfen eine maximale Neigung von 12% 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 und unter Wahrung der Verkehrssicherheit kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten.
- 4 An Kantonsstrassen bedingen neue Anlagen oder Änderungen an bestehenden Anlagen eine zusätzliche Bewilligung des kantonalen Tiefbauamtes.

### **B. Pflichtparkplätze**

#### **Art. 86 Abstellplätze für Motorfahrzeuge**

- 1 Bei Umbauten und Erweiterungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, sowie bei Neubauten sind auf der Bauparzelle während des ganzen Jahres zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offen zu halten.
- 2 Es ist ein Autoabstellplatz vorzusehen:
  - pro 100 m<sup>2</sup> Brutto-Wohngeschossfläche oder Teilen davon, mindestens aber pro Wohnung;
  - pro 30 m<sup>2</sup> Netto-Büro-, Laden- und Gewerbefläche oder Teilen davon;
  - pro 3 Betten in Hotels und Pensionen (Gäste- und Personalbetten);
  - pro 8 m<sup>2</sup> Restaurationsfläche (ohne Hotelpetisäle).
- 3 Für andere Bauten und Anlagen bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze, wobei sie die VSS-Normen als Richtlinie bezieht.
- 4 Die Abstellplätze sind so anzuordnen, dass sie unabhängig voneinander benützt werden können. Dienen zwei oder mehrere Abstellplätze der gleichen Wohnung oder dem gleichen Betrieb, so kann von dieser Vorschrift abgewichen werden.
- 5 Die Benützung von Abstellplätzen mit zweckmässigen, mechanischen Beförderungsanlagen kann bewilligt werden, wenn die örtlichen Verhältnisse keine andere Lösung zulassen.
- 6 In einem der Baubehörde einzureichenden Parkplatzplan ist festzulegen, welchen Gebäudeteilen die entsprechenden Pflichtparkplätze dienen. Pflichtparkplätze und da-

zugehörige Gebäudeteile dürfen nicht unabhängig voneinander veräussert werden. Die Baubehörde lässt den Parkplatzplan im Grundbuch anmerken\*.

- 7 Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen können nachträglich zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet werden, sofern es die Verhältnisse erfordern.

\* Auflage Art. 90 KRG

### C. Arten der Pflichterfüllung

#### Art. 87 Realerfüllung

- 1 Die Pflicht zur Schaffung von Abstellplätzen ist grundsätzlich real auf dem Baugrund zu erfüllen.
- 2 Die Baubehörde kann in besonderen Fällen, namentlich aus Rücksicht auf Ortsbild, Verkehrslage und Immissionen die Schaffung von unterirdischen Parkplätzen anordnen.

#### Art. 88 Abstellplätze auf nahegelegenen Grundstücken

- 1 Wer aus objektiven Gründen zur Schaffung von Abstellplätzen auf der Bauparzelle nicht in der Lage ist, hat seine Pflicht auf einem nahegelegenen Grundstück zu erfüllen, wenn er dort die nötigen Abstellplätze dauernd rechtlich sichern kann. Die Zweckbestimmung dieser Abstellplätze ist gemäss Art. 86 Abs. 6 im Grundbuch anzumerken.

#### Art. 89 Gemeinschafts-Parkierungsanlagen

- 1 Wer aus objektiven Gründen nicht in der Lage ist, seine Pflicht auf der Bauparzelle zu erfüllen, kann von der Baubehörde zum Einkauf in eine nahegelegene Gemeinschafts-Parkierungsanlage verpflichtet werden, sofern sich diese noch in einer zumutbaren Distanz zur Bauparzelle befindet.
- 2 Die Baubehörde kann Grundeigentümer/innen, die selbst das Gesuch zur Erstellung einer Parkierungsanlage einreichen, zur Errichtung einer genügend grossen Gemeinschaftsanlage verpflichten, sofern dies als zumutbar erscheint. Nach Anhörung der Betroffenen regelt sie die Einzelheiten in Auflagen zur Baubewilligung.

#### Art. 90 Ersatzabgabe

- 1 Können die Abstellflächen aus objektiven oder verkehrsbedingten Gründen sowie wegen unzumutbarer Immissionen oder einer Beeinträchtigung des Orts-, Strassen- oder Landschaftsbildes nicht auf eigenem Boden erstellt werden, ist die Bauherrin

bzw. der Bauherr verpflichtet, der Gemeinde pro fehlenden Parkplatz eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen.

- <sup>2</sup> Die Ersatzabgabe beträgt pro Abstellplatz Fr. 6'000.--. Dieser Betrag entspricht dem Zürcher Baukostenindex Stand April 2013 von 101.8 Punkte (Basis April 2010). Verändert sich der Index um jeweils 10% der Punkte, erhöht oder ermässigt sich die Ersatzabgabe ebenfalls um 10%.
- <sup>3</sup> 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 und den Unterhalt öffentlicher Parkplätze zu verwenden. Die Bezahlung des Betrages gibt kein Anrecht auf eine feste Zuteilung oder auf die gebührenfreie bzw. die gebührenreduzierte Benützung eines Parkplatzes.

#### **Art. 91 Nachträgliche Realerfüllung**

- <sup>1</sup> Nach der Erstellung von Gemeinschafts-Parkierungsanlagen können auch solche Grundeigentümer/innen, die bisher die Parkplatzpflicht nicht real erfüllen konnten und deshalb eine Ersatzabgabe entrichten mussten, zum Erwerb von Parkplätzen im Sinne von Art. 89 verpflichtet werden, sofern deren Grundstücke aufgrund der vorstehenden Bestimmungen ein Manko aufweisen und der Erwerb als zumutbar erscheint. Die bereits geleisteten Ersatzabgaben werden diesfalls ohne Verzinsung und ohne Indexierung erstattet.

### **D. Versorgung und Entsorgung**

#### **Art. 92 Abwässer**

- <sup>1</sup> Abwässer von Bauten und Anlagen sind nach den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über den Schutz der Gewässer sowie nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans zu behandeln und zu entsorgen.
- <sup>2</sup> Einzelheiten bestimmt die Abwassergesetzgebung.

#### **Art. 93 Abfallsammelstellen**

- <sup>1</sup> Bei der Erstellung von Wohn- bzw. Umbauten kann nach Bedarf der nötige Raum für eine Abfallsammelstelle gefordert werden, ebenso eine hierfür genügende Zufahrt.

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

#### **Art. 94 Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums**

- <sup>1</sup> Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Grund oder öffentlichen Gewässern ist nur mit Bewilligung der Baubehörde zulässig.

- 2 Über den gesteigerten Gemeingebrauch hinausgehende Sondernutzungen an öffentlichem Grund oder an öffentlichen Gewässern bedarf einer Konzession des Gemeindegouveräns.
- 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 nachisoliert werden, wenn es die Verkehrsverhältnisse erlauben.
- 4 Für Bewilligungen für gesteigerten Gemeingebrauch und Sondernutzungen können Gebühren erhoben werden.

#### **Art. 95 Campieren, Aufstellen von Wohnmobilen**

- 1 Auf öffentlichem Grund sowie auf dem ganzen Gemeindegebiet ausserhalb der Bauzone ist das ständige Stationieren bewohnter und unbewohnter Wohnwagen und Wohnmobile sowie das Campieren untersagt. Ausgenommen hiervon ist das Campieren in den dafür bestimmten Zonen.
- 2 Die Baubehörde kann Ausnahmen für das Aufstellen von Zelten und Wohnwagen sowie die Durchführung von organisierten Zeltlagern an von ihm bestimmten Standorten bewilligen.
- 3 Die Gebühr für die Benutzung des öffentlichen Grundes zu den obgenannten Zwecken beträgt zwischen Fr. 100.-- und Fr. 2'000.-- und wird vom Gemeindevorstand nach Umfang und Bedeutung des Anlasses festgelegt.

#### **Art. 96 Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke**

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

### **VI. Besitzstand und Ausnahmen**

#### **Art. 97 Besitzstand im Bereich der Bauzonen**

- 1 Für Erhalt und Erneuerung sowie Umbau, massvolle Erweiterung und Nutzungsänderung von rechtmässig erstellten Bauten, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, gelten die Vorschriften des KRG\*.

- 2 Werden Bauten und Anlagen gemäss Abs. 1 durch höhere Gewalt zerstört oder in der Kern- oder Kernerweiterungszone freiwillig abgebrochen, dürfen sie ohne Rücksicht auf die Vorschriften über das Nutzungsmass und die Gebäudeabmessungen sowie der Abstände im gleichen Umfang und im Rahmen der bisherigen Nutzungsart wieder aufgebaut werden. Anpassungen an die in der betreffenden Zone vorgesehene Nutzungsart sind zulässig.
- 3 Die Baubehörde kann beim Wiederaufbau minimale Abweichungen vom bestehenden Grundriss und Gebäudeprofil und vom Baukubus gestatten, wenn damit eine bessere Überbauung und Gestaltung erreicht wird und keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen.
- 4 Bauten und Anlagen gemäss Abs. 1 dürfen in horizontaler und vertikaler Hinsicht in dem Masse erweitert werden, als die erweiterten Gebäudeteile die gesetzlichen Vorgaben einhalten. Bei AZ-mässig übernutzten Parzellen ist eine Erweiterung der anrechenbaren Geschossfläche insoweit zulässig, als die gesamte fehlende Nutzung durch Nutzungsübertragungen ab einer Drittparzelle beschafft wird.
- 5 Ein Anspruch auf Wiederaufbau besteht nur, sofern die relevanten Masse der bestehenden Baute vor dem Abbruch bzw. binnen zwei Jahren seit der Zerstörung im Einvernehmen mit der Gemeinde durch Pläne festgehalten wurden und der Wiederaufbau innerhalb von drei Jahren seit der Zerstörung bzw. dem Abbruch erfolgt. Die vorerwähnten Pläne sind bei der Gemeinde zu deponieren. Die Überreste vom zerstörten Gebäude sind innerhalb eines Jahres seit dem Ereignis zu beseitigen.
- 6 Die Besitzstandsregelung gilt nur insoweit, als das übergeordnete Recht, die Grundordnung sowie die Areal-, Quartier- und Baugestaltungspläne und Baulinien nichts Gegenteiliges bestimmen.\*\*

\*Art. 81 KRG

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

## **Art. 98      Ausnahmen innerhalb und ausserhalb Bauzonen**

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

\*Art. 82 KRG

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

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

## VII. Formelles Baurecht

### Art. 99 Allgemeines

- 1 Für das formelle Baurecht, insbesondere das Baubewilligungsverfahren, die Profilierung und die öffentliche Ausschreibung, sind die einschlägigen Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung\* massgebend.

\*Art. 85 ff. KRG und Art. 40 ff. KRVO

### Art. 100 Meldeverfahren

- 1 Die gemäss KRVO\* nicht baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben sind dem Meldeverfahren unterstellt.
- 2 Gesuche und Gesuchsunterlagen können in vereinfachter Ausführung eingereicht werden. Auf das Baugespann und die öffentliche Auflage samt Publikation wird verzichtet. Vorbehalten bleiben anderweitige Anordnungen des Bauamts oder der Baubehörde.

\*Art. 40 KRVO

### Art. 101 Baugesuch / Baugesuchsunterlagen

- 1 Für alle der Baubewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) ist bei der Baubehörde ein Baugesuch auf amtlichem Formular in zwei, bei Gesuchen für Bauten ausserhalb der Bauzone in der nach übergeordnetem Recht vorgeschriebenen Zahl von Ausfertigungen einzureichen. In besonderen Fällen kann die Baubehörde die Einreichung weiterer Ausfertigungen verlangen.
- 2 Dem Baugesuch sind 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 sowie ein bauhistorisches Objektinventar bei schützenswerten und erhaltenswerten Bauten und Anlagen in Erhaltungszonen;
  3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischem Strom und Telefon/Telekommunikation;
  4. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Zweckbestimmung der Räume;
  5. Schnitte 1:100 oder 1:50 mit vollständigen Angaben über Stockwerk- und Gebäudehöhe, Dachneigung in Graden oder Prozenten, alter und neuer Geländeverlauf bis zur Grenze, Strassenhöhen;
  6. Fassadenpläne 1:100 oder 1:50 mit bestehenden und neuen Terrainlinien einschliesslich Höhenkoten, Angabe Dachneigung in Graden oder Prozenten;

7. detaillierte Berechnung der anrechenbaren Gebäudegrundfläche und der Abstellplätze;
8. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen, Bepflanzungen usw.;
9. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
10. Bei Wohnbauten Bezeichnung von Erst- und Zweitwohnungen;
11. Angabe der approximativen Baukosten;
12. Bauplatzinstallationsplan;
13. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
14. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
15. Bei Bauten und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen die erforderlichen Bewilligungen gemäss kantonalen Vorschriften;
16. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular;
17. Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;
18. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Bauten in der Gefahrenzone;
19. bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;
20. 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;
21. Formular des EW Bivio ("Anmeldung zum Energiebezug");
22. Angaben über Art und Menge der bei Ausführung des Bauvorhabens anfallenden Abfälle und Angaben über deren Entsorgung auf besonderem Formular (Entsorgungserklärung Amt für Natur und Umwelt);
23. bei Bauvorhaben, einschliesslich temporäre Anlagen wie Baustelleninstallationen, mit erheblichen Emissionen von Luftverunreinigungen, Immissionsprognose gemäss eidgenössischen Vorschriften (auf Verlangen der Baubehörde);
24. bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstands gemäss FAT-Bericht und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;
25. bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung verursachen, Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;
26. bei Bauvorhaben, einschliesslich temporäre Anlagen wie Baustelleninstallationen, mit eigenen Lärmquellen Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften (Lärmprognose auf Verlangen der Baubehörde);
27. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
28. allfällige Angaben zu NHG-Schutzobjekten sind den Baugesuchsunterlagen beizulegen.

Die Baubehörde kann auf einzelne Planunterlagen verzichten oder weitere anfordern, sofern dies für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist. Sie kann ein Modell verlangen, wenn ein solches für die Beurteilung hilfreich ist.

- 3 Der Bauplatzinstallationsplan kann auch später eingereicht werden. Vor seiner Bewilligung darf mit dem Bau nicht begonnen werden.
- 4 Bei Bauvorhaben, die dem Meldeverfahren unterliegen, ist das Baugesuch in vereinfachter Ausführung und lediglich mit den für das Verständnis des Vorhabens notwendigen Unterlagen einzureichen.
- 5 Die Baugesuchsunterlagen sind vom Grundeigentümer, der Bauherrschaft und vom Projektverfasser zu unterzeichnen.
- 6 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 oder schwarz; neu: rot; Abbruch: gelb).
- 7 Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Gemeinde unaufgefordert eine Dokumentation des ausgeführten Werks abzugeben (Ausführungspläne). Bei Bauvorhaben mit Bewilligung für Bauten ausserhalb der Bauzone sind der Gemeinde zwei Ausfertigungen abzuliefern.

#### **Art. 102    Verfahrenskosten**

- 1 Die Verfahrenskosten werden nach Massgabe des KRG\* erhoben.
- 2 Details über die Bemessung und Erhebung der Gebühren werden in einen separaten Erlass geregelt.

\* Art. 96 KRG

### **VIII. Rechtsschutz**

#### **Art. 103    Rechtsschutz**

- 1 Der Rechtsschutz ist nach Massgabe der kantonalen Gesetzgebung\* gewährleistet.

\* Art. 33 und 34 RPG, Art. 100 - 104 KRG und Art. 49 ff. VRG

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

#### **Art. 104    Ausführungsbestimmungen und Vollzughilfen**

- 1 Die Baubehörde kann zu den einzelnen Bestimmungen des Baugesetzes präzisierende bzw. ergänzende Ausführungsbestimmungen erlassen. Sie kann bei Bedarf auch Vollzughilfen wie Merkblätter oder Richtlinien für die Ausgestaltung von Bauvorhaben namentlich mit Bezug auf Gestaltung und Einordnung, Wohnhygiene, Sicherheit, Unterhalt erlassen.

**Art. 105 Inkrafttreten**

- 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 1997, als aufgehoben.

Also beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 27. Oktober 2015

Die Gemeindepräsidentin

Der Gemeindegeschreiber

*F. Giovane*



*[Handwritten signature]*

Von der Regierung genehmigt gemäss Beschluss vom 15.2017 (Protokoll Nr. 409)

**Namens der Regierung**

Die Präsidentin

Der Kanzleidirektor

*B. Zanfletti*

*[Handwritten signature]*

