



Baugesetz

3. öffentliche Auflage | 20. August bis 19. Oktober 2026

Von der Gemeindeversammlung angenommen am:

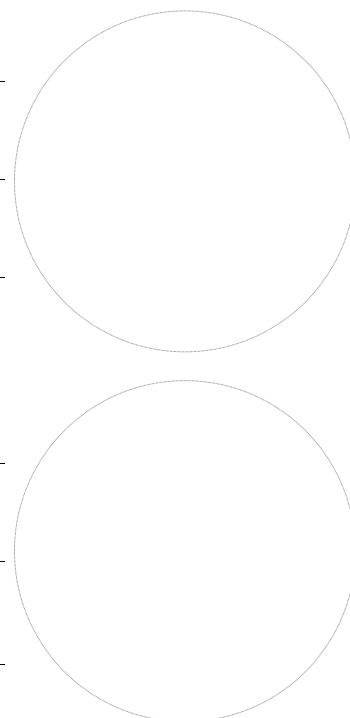
Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Von der Regierung genehmigt am:

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:



Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Domleschg

Kontaktperson

Pius Giger, Gemeindepräsident

+41 81 650 13 13

pius.giger@domleschg.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG

Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur

www.stauffer-studach.ch

Esther Casanova, Projektleitung

+41 81 258 34 44

e.casanova@stauffer-studach.ch

Bearbeitungsstand

Stand: 13. August 2026

Inhalt

I	Allgemeines		6
	Geltungsbereich und Zweck	Art. 1	6
	Förderung	Art. 2	6
II	Baubehördenorganisation		6
	Baubehörde	Art. 3	6
	Bauamt	Art. 4	6
	Fachberatung	Art. 5	6
III	Grundlagen und räumliches Leitbild		7
	Grundlagen	Art. 6	7
	Kommunales Räumliches Leitbild	Art. 7	7
IV	Grundordnung		7
1.	Allgemeines		7
	Zuständigkeit	Art. 8	7
2.	Baulandmobilisierung		8
	Grundsatz	Art. 9	8
	Massgebende Vorschriften	Art. 10	8
	Ergänzende kommunale Vorschriften	Art. 11	8
	Parzellierungen	Art. 12	9
3.	Mehrwertabgabe		9
	Massgebende Vorschriften	Art. 13	9
	Zusätzliche Abgabebetragbestände	Art. 14	10
	Höhe der Abgabe	Art. 15	11
4.	Zonenplan		11
	A. Allgemeines		11
	Festlegungen	Art. 16	11
	B. Bauzonen		13
	a) Regelbauweise		13
	Grundsatz	Art. 17	13
	Hofstattrecht	Art. 18	13
	Zonenschema	Art. 19	15
	Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses	Art. 20	17
	Ausnützungsziffer (8)	Art. 21	17
	Gesamthöhe und Fassadenhöhe	Art. 22	18
	Gebäudelänge	Art. 23	18
	Grenz- und Gebäudeabstand	Art. 24	18
	Masse für die Anwendung von Definitionen gemäss IVHB	Art. 25	19
	b) Zonenvorschriften		20
	Bauzonen		20
	Dorfzone	Art. 26	20
	Dorferweiterungszone	Art. 27	21

Wohnzone	Art. 28	21
Wohnmischzone	Art. 29	21
Gewerbezone	Art. 30	21
Hotelzone	Art. 31	21
Zone für Heimstätten	Art. 32	22
Bauzone mit Spezialvorschriften	Art. 33	22
Zone für Kleinbauten	Art. 34	22
Zone für Gärten	Art. 35	22
Grünzone mit Unterniveaubauten	Art. 36	23
Parkierungszone	Art. 37	23
C. Landwirtschaftszonen		23
Landwirtschaftszone	Art. 38	23
Rebwirtschaftszone	Art. 39	23
Pferdesportzone	Art. 40	24
D. Schutzzonen		24
Baumgartenzone	Art. 41	24
Heckenschutzzone	Art. 42	24
Trockenstandortzone	Art. 43	24
E. Weitere Zonen		25
Tourismus und Freizeit		25
Erhaltungszone	Art. 44	25
Hotelparkzone	Art. 45	26
Wintersportzone	Art. 46	26
Erholungszone	Art. 47	26
Materialabbau, Materialverwertung und Deponierung		27
Materialabbauzone	Art. 48	27
Zone für Grünabfälle	Art. 49	27
Kompostierzone	Art. 50	27
Lagerzone	Art. 51	28
Parkplatzzone	Art. 52	28
5. Genereller Gestaltungsplan		28
A. Allgemeines		28
Festlegungen	Art. 53	28
B. Gestaltungsbereiche		29
Generell geschützter Siedlungsbereich	Art. 54	29
Bereich mit Nutzungsbeschränkungen (NIS)	Art. 55	29
Bereich zu erhaltende Baugruppe	Art. 56	29
Dusch	Art. 57	30
Canova	Art. 58	30
Schloss Sins	Art. 59	31
Schloss Ortenstein	Art. 60	32
Schloss Rietberg	Art. 61	32
Hochbauverbot	Art. 62	33
C. Gestaltungsobjekte		33
Wertvolle Bauten und Anlagen	Art. 63	33

Wertvolle Natur- und Kulturobjekte	Art. 64	34
Baugestaltungslinien	Art. 65	34
6. Genereller Erschliessungsplan		34
Festlegungen	Art. 66	34
D. Erschliessungsanlagen		35
Verkehrsanlagen		35
Allgemeines	Art. 67	35
Sammel- und Erschliessungsstrassen	Art. 68	35
Wirtschaftswege (Land- und Forstwirtschaftswege)	Art. 69	36
Langsamverkehrswege	Art. 70	36
Öffentliche Parkieranlagen	Art. 71	37
Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	Art. 72	37
Sport- und Freizeitanlagen	Art. 73	38
7. Folgeplanungen		38
Folgeplanung	Art. 74	38
V Kommunale Bauvorschriften		38
1. Formelles Recht		38
Baubewilligung		38
Anzeigepflicht	Art. 75	38
Baubewilligungspflicht und Art des Verfahrens	Art. 76	39
Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens	Art. 77	39
Baugesuch	Art. 78	39
Revers	Art. 79	42
2. Sicherheit und Gesundheit		42
Wohnhygiene	Art. 80	42
Gemeinschafts- und Begegnungsplätze	Art. 81	42
Vorkehren bei Bauarbeiten	Art. 82	42
3. Gestaltung		43
Dächer und Dachaufbauten	Art. 83	43
Farbgestaltung	Art. 84	43
Solaranlagen	Art. 85	44
Kulturlandschaft	Art. 86	44
Einfriedungen und Pflanzen	Art. 87	45
Terrainveränderungen	Art. 88	45
Abstände gemäss Art. 76 KRG	Art. 89	45
Reklamen und Hinweistafeln	Art. 90	45
Mobilfunkanlagen	Art. 91	46
Lagerung von Siloballen	Art. 92	46
4. Verkehr		46
Verkehrssicherheit	Art. 93	46
Zu- und Ausfahrten	Art. 94	47
Abstellplätze für Fahrzeuge	Art. 95	47

Ersatzabgabe für Autoabstellplätze	Art. 96	48
5. Versorgung und Entsorgung		49
Öffentliche Leitungen	Art. 97	49
Abwässer	Art. 98	49
Kompostierungsanlagen	Art. 99	49
6. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum		50
Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums	Art. 100	50
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	Art. 101	50
Freileitungen	Art. 102	50
Camping	Art. 103	50
VI Erschliessungsordnung		51
1. Allgemeines		51
Erschliessungserlasse	Art. 104	51
Strassennamen	Art. 105	51
2. Projektierung und Bewilligung		51
Generelle Projekte und Bauprojekte	Art. 106	51
3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung		52
Öffentliche Erschliessungsanlagen		52
Ausführung	Art. 107	52
Betrieb, Unterhalt und Erneuerung	Art. 108	52
Schneeräumung	Art. 109	52
Private Erschliessungsanlagen		53
Allgemeines	Art. 110	53
Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung	Art. 111	53
VII Vollzugs- und Schlussbestimmungen		53
Vollzug	Art. 112	53
Baubewilligungsgebühren	Art. 113	53
Rechtsmittel	Art. 114	54
Inkrafttreten	Art. 115	54
VIII Abkürzungsverzeichnis		55

Anhang

1 Dem Baugesuch beizulegende Unterlagen

Beilage

Definition und Begriffe mit Skizzen und Erläuterungen (A: IHVB, B: KRVO, C: SIA 416)

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.

²³ Personen-, Funktions- und Berufsbezeichnungen in diesem Gesetz beziehen sich auf beide Geschlechter, soweit sich aus dem Sinn der Bestimmung nicht etwas anderes ergibt.

Förderung Art. 2

¹ Die Gemeinde fördert Massnahmen zugunsten der Nachhaltigkeit, der Natur und Landschaft, einer qualitätsvollen Bauweise und Siedlungsgestaltung sowie der Erhaltung wertvoller Bauten, Anlagen und Siedlungsbereichen.

II Baubehördenorganisation

Baubehörde Art. 3

¹ Die Baubehörde ist die Baukommission. Zuständigkeiten, Organisation, Zusammensetzung, Aufgaben und dergleichen richten sich nach der Gemeindeverfassung (Art. 51 und 52 Verfassung (GV), Organisationsreglement).

Bauamt Art. 4

¹ Die Gemeinde betreibt ein Bauamt mit Fachleuten und geeigneter technischer Infrastruktur.

² Das Bauamt ist für die sach- und fristgerechte Erfüllung aller ihm übertragenen Bau- und Planungsaufgaben verantwortlich. Der Gemeindevorstand regelt diese in einem Pflichtenheft. Aufgaben, die nicht in eigener Kompetenz bearbeitet werden können, sind externen Fachleuten zu übertragen.

Fachberatung Art. 5

¹ Die Baubehörde kann ausgewiesene Fachleute zur unabhängigen und vertieften Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen, energetischen oder gestalterischen Fragen beziehen.

⁺²Die Kosten der Erstberatung der Bauberatung vor Einreichung des Baugesuchs gehen zu Lasten der Gemeinde, jedoch höchstens bis Fr. 500.-.

⁺³Die in diesem Gesetz oder in weiteren Erlassen verwendeten Begriffe Bauberatung und Gestaltungsberatung sind gleichwertig und bedeuten dasselbe.

III Grundlagen und räumliches Leitbild

Grundlagen Art. 6

¹ Der Gemeindevorstand erarbeitet die für die Planung notwendigen Grundlagen (gemäss Art. 7 KRG).

² Der Gemeindevorstand erarbeitet einen Leitfaden zum Schutz und der Entwicklung des Ortsbildes und der Kulturlandschaft. Dieser dient der Baubehörde, der Bauherrschaft und der Bauberatung als Grundlage für die Erarbeitung und Beurteilung von Baugesuchen.

Kommunales Räumliches Leitbild Art. 7

¹ Der Gemeindevorstand beschliesst unter Berücksichtigung der Grundlagen das kommunale räumliche Leitbild (KRL). Das KRL ist nicht behördenverbindlich.

² Der Gemeindevorstand stellt eine angemessene Mitwirkung der Bevölkerung sicher.

IV Grundordnung

1. Allgemeines

Zuständigkeit Art. 8

¹ Zuständig für Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellem Gestaltungsplan und Generellem Erschliessungsplan sowie von Regelungen, soweit sie Bestandteil der Grundordnung bilden, ist die Gemeindeversammlung.

² Zuständig für Erlass und Änderung des Arealplans ist der Gemeindevorstand.

³ Die Gemeinde macht die Erarbeitung und den Erlass von projektbezogenen Planungen von einer angemessenen Kostenbeteiligung der Interessenz abhängig.

2. Baulandmobilisierung

Grundsatz	Art. 9
-----------	--------

¹ Die Gemeinde stellt sicher, dass die Bauzonen zeitgerecht ihrer Bestimmung zugeführt werden können.

Massgebende Vorschriften	Art. 10
--------------------------	---------

¹ Die Mobilisierung von Bauland erfolgt nach den folgenden Vorschriften:

	BauG	KRG
Massnahmen im Allgemeinen		Art. 19a KRG
Vertragliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen		Art. 19b KRG
Gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit bei Einzonungen:		
- Bauverpflichtung		Art. 19c KRG
- Kaufrecht der Gemeinde		Art. 19d KRG
- Entlassung aus der Bauzone		Art. 19e KRG
Ergänzende kommunale Vorschriften	Art. 11 BauG	Art. 19f KRG
Gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit bei bestehenden Bauzonen		Art. 19g KRG
Befristete Einzonung		Art. 19h KRG
Zuständige kommunale Behörde, Anmerkung und Eintrag im Grundbuch		Art. 19w KRG

Ergänzende kommunale Vorschriften	Art. 11
-----------------------------------	---------

¹ Die Frist für die Überbauung von neu einer Bauzone zugewiesenen Grundstücken beträgt 8 Jahre seit Rechtskraft der Planung.

² Die Frist für die Überbauung von Grundstücken beziehungsweise Grundstücksteilen, die bereits vor dem 1. April 2019 einer Bauzone zugewiesen worden sind und für die im Zonenplan neu eine Bauverpflichtung angeordnet werden, beträgt 8 Jahre seit rechtskräftiger Anordnung der Bauverpflichtung.

³ Für Grundstücke, für welche ein im Generellen Gestaltungsplan eingetragener «Bereich mit Vorbehalt» bestand, wird jener ersetzt durch eine Bauverpflichtung. Die Frist für die Überbauung beträgt 8 Jahre seit rechtskräftiger Anordnung der Bauverpflichtung.

⁴ Wird die Bauverpflichtung gemäss Absatz 1 und 2 nicht fristgerecht erfüllt, **erhebt der Gemeindevorstand vom säumigen Grundeigentümer eine jährliche Abgabe, welche ab dem 1. Jahr nach unbenütztem Ablauf der Bauverpflichtungsfrist 1 % des Verkehrswertes des eingezonten Landes respektive der mit einer Bauverpflichtung bezeichneten Fläche beträgt. Die Abgabe fällt dahin, wenn der Gemeindevorstand das Kaufrecht ausübt oder das Grundstück aus der Bauzone entlässt.**

~~⁴ steht dem Gemeindevorstand als Sanktion neben den im kantonalen Recht vorgesehenen Massnahmen die folgende weitere Massnahme zur Verfügung:~~

~~— Erhebung einer jährlichen Abgabe vom säumigen Grundeigentümer, welche ab dem 1. Jahr nach unbenütztem Ablauf der Bauverpflichtungsfrist 1 % des Verkehrswertes des eingezonten Landes respektive der mit einer Bauverpflichtung bezeichneten Fläche beträgt.~~

Parzellierungen

Art. 12

¹ Grundstücksteilungen, Grenzänderungen und Grundstücksvereinigungen innerhalb der Bauzonen sind unzulässig, wenn sie geeignet sind, die Umsetzung der Vorschriften über die Baulandmobilisierung (Art. 19c ff. KRG) oder der Vorschrift über die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses gemäss Art. 20 BauG zu vereiteln oder zu erschweren.

² Grundstücksteilungen, Grenzänderungen und Grundstücksvereinigungen innerhalb der Bauzone bedürfen der Zustimmung durch ~~den Gemeindevorstand~~ die Baubehörde.

3. Mehrwertabgabe

Massgebende Vorschriften

Art. 13

¹ Der Vollzug der Mehrwertabgabe durch die Gemeinde erfolgt nach den folgenden Vorschriften:

	BauG	KRG
Abgabepflicht		Art. 19i KRG
Abgabetatbestände		Art. 19j KRG
Entstehung und Bemessung, Kosten des Gutachtens		Art. 19k KRG
Höhe der Abgabe		Art. 19l KRG
Veranlagung, Teuerung		Art. 19m KRG
Fälligkeit der Abgabe		Art. 19n KRG
Bezug der fälligen Abgabe		Art. 19o KRG

	BauG	KRG
Zuweisung der Erträge aus der Abgabe		Art. 19p KRG
Verwendungszweck des kantonalen Fonds		Art. 19q KRG
Verwendungszweck des kommunalen Fonds		Art. 19r KRG
Entschädigung von Planungsnachteilen:		
- Materielle Enteignung		Art. 19s KRG
- Vergütung von Erschliessungsaufwendungen		Art. 19t KRG
- Rückerstattung geleisteter Mehrwertzahlungen		Art. 19u KRG
Finanzierungsansprüche der Gemeinde		
Bedingungen, Modalitäten, Zuständigkeit		Art. 19v KRG
Ergänzende kommunale Vorschriften:		
- Zusätzliche Abgabetatbestände	Art. 14 BauG	
- Höhe der Abgabe	Art. 15 BauG	
Zuständige kommunale Behörde,		Art. 19w KRG
Anmerkung und Eintrag im Grundbuch		

Zusätzliche Abgabetatbestände Art. 14

¹ Zusätzlich zum Abgabetatbestand der Einzonung gemäss kantonalem Recht erhebt die Gemeinde bei den folgenden weiteren Planungsmassnahmen eine Mehrwertabgabe:

- a) Umzonung von Grundstücken von einer Bauzone zu einer anderen Bauzone oder Änderungen der zulässigen Art der Bauzonennutzung (Umzonung);
- b) Änderung der Vorschriften über das Mass der Nutzung in der Bauzone (Aufzonung), sofern sich die anrechenbare Geschossfläche für das Wohnen oder Arbeiten um mehr als 20 % erhöhen.

² ~~Mehrwerte von weniger als 20'000 Franken pro Grundstück sind von der Abgabepflicht nach Absatz 1 Ziff. a) ausgenommen. Bei den Abgabetatbeständen nach Absatz 1 Ziff. a) gilt eine Freigrenze von Fr. 20'000. des Mehrwertes pro Grundstück.~~

³ ~~Erhöhungen der anrechenbaren Geschossfläche von weniger als 100m² aGF pro Grundstück sind von der Abgabepflicht nach Absatz 1 Ziff. b) befreit. Bei den Abgabetatbeständen nach Absatz 1 Ziff. b) gilt eine Freigrenze von einer Erhöhung der anrechenbaren Geschossfläche von 100 m² aGF pro Grundstück.~~

³⁴ ~~Werden im Zuge des Planungsprozesses Grundstücksteilungen vorgenommen, beziehen sich die Freigrenzen gemäss Absatz 2 und 3 auf das Stammgrundstück.~~

⁴⁵ ~~Für die Entstehung und Bemessung der Abgabe sowie für deren Veranlagung, Anpassung an die Teuerung, Fälligkeit und Bezug gelten sinngemäss die entsprechenden Bestimmungen des kantonalen Rechts, werden vertraglich geregelt.~~

Höhe der Abgabe Art. 15

¹ Die Höhe der Abgabe beträgt:

- a) bei Einzonungen: 30 % des Mehrwerts;
- b) bei Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht: 20 % des Mehrwerts;
- c) bei den zusätzlichen Abgabetatbeständen nach Art. 14 dieses Gesetzes: 30 % des Mehrwerts;

4. Zonenplan

A. Allgemeines

Festlegungen Art. 16

¹ Der Zonenplan beinhaltet folgende Zonenarten und Festlegungen:

a) Bauzone

Dorfzone	Art. 26 BauG	
Dorferweiterungszone	Art. 27 BauG	
Wohnzone	Art. 28 BauG	
Wohnmischzone	Art. 29 BauG	
Gewerbezone	Art. 30 BauG	
Hotelzone	Art. 31 BauG	
Zone für Heimstätten	Art. 32 BauG	
Bauzone mit Spezialvorschriften	Art. 33 BauG	
Zone für Kleinbauten	Art. 34 BauG	
Zone für Gärten	Art. 35 BauG	
Grünzone mit Unterniveaubauten	Art. 36 BauG	
Parkierungszone	Art. 37 BauG	
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen		Art. 28 KRG
Zone für öffentliche Anlagen		Art. 28 KRG
Zone für touristische Einrichtungen		Art. 29 KRG
Zone für Grünflächen		Art. 30 KRG

b) Landwirtschaftszonen

Landwirtschaftszone	Art. 38 BauG	Art. 32 KRG
---------------------	--------------	-------------

Rebwirtschaftszone

Art. 39 BauG

Pferdesportzone

Art. 40 BauG

c) Schutzzonen

Naturschutzzone

Art. 33 KRG

Landschaftsschutzzone

Art. 34 KRG

Freihaltezone

Art. 35 KRG

Archäologiezone

Art. 36 KRG

Archäologische Schutzzone

Art. 36 KRG

Grundwasser- und Quellschutzzone

Art. 37 KRG

Gewässerraumzone

Art. 37a KRG

Baumgartenzone

Art. 41 BauG

Heckenschutzzone

Art. 42 BauG

Trockenstandortzone

Art. 43 BauG

d) Weitere Zonen

Erhaltungszone

Art. 44 BauG

Art. 31 KRG

Hotelparkzone

Art. 45 BauG

Gefahrenzone I

Art. 38 KRG

Gefahrenzone II

Art. 38 KRG

Wintersportzone

Art. 46 BauG

Art. 39 KRG

Erholungszone

Art. 47 BauG

Materialabbauzone

Art. 48 BauG

Zone für Grünabfälle

Art. 49 BauG

Kompostierzone

Art. 50 BauG

Lagerzone

Art. 51 BauG

Parkplatzzone

Art. 52 BauG

Zone übriges Gemeindegebiet

Art. 41 KRG

e) Folgeplanung

Art. 74 BauG

Folgeplanpflicht

Art. 74 BauG

Arealplanpflicht

Art. 74 BauG

Art. 46 KRG

Quartierplanpflicht

Art. 74 BauG

Art. 51 ff. KRG

f) Weitere Festlegungen

Statische Waldgrenzen

Art. 13 WaG

² Erschliessungsflächen innerhalb oder am Rand der Bauzonen gelten als Bauzone, weshalb für Bauvorhaben auf solchen Flächen kein Baubewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone durchzuführen ist.

³ Zonenplan und Zonenschema bezeichnen die Empfindlichkeitsstufen. Zuweisung und Anwendung der Empfindlichkeitsstufen richten sich nach den Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

B. Bauzonen

a) Regelbauweise

Grundsatz

Art. 17

¹ Das Mass der Nutzung, die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die zulässigen Gebäudeabmessungen in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema und den zugehörigen baugesetzlichen Umschreibungen.

² Für Begriffe und Messweisen, die Gegenstand der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) bilden, gelten die in den Anhängen zur IVHB und den zugehörigen Erläuterungen enthaltenen Umschreibungen (vgl. Beilage).

³ Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind Ausnützungsziffer (8 IHVB) und Grenzabstände (7.1 IVHB) in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes (2 IVHB) liegt.

⁴ Im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen kann von der Regelbauweise abgewichen werden, sofern damit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei überdurchschnittlicher Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird. Abstände, Längenmasse und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. ~~Die Ausnützungsziffer (8 IVHB) darf um max. 20 % erhöht werden.~~ Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb eines Areal- oder Quartierplangebietes gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.

Hofstattrecht

Art. 18

¹ Für den Abbruch und Wiederaufbau rechtmässig erstellter Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen gilt das Hofstattrecht im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen.

² Werden rechtmässig erstellte Bauten oder Anlagen innerhalb der Bauzonen, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, durch höhere Gewalt 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 beabsichtigte neue Nutzung dem Zonenzweck entspricht, keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen und das Baugesuch für den Wiederaufbau innert drei Jahren nach Zerstörung bzw. zusammen mit dem Abbruchgesuch eingereicht wird. Dem Abbruchgesuch sind durch den Nachführungsgeometer planerisch festgehaltene Aufnahmepläne des Bestands beizulegen. Geringfügige Abweichungen bezüglich Lage und Ausdehnung sind gestattet, wenn dadurch der bisherige Zustand verbessert wird und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen.

³ Erweiterungen sind zulässig, wenn sie den geltenden Vorschriften der Regelbauweise entsprechen.

⁴ Vorbehalten bleiben besondere gesetzliche Anpassungs- oder Sanierungspflichten sowie besondere Regelungen des eidgenössischen oder kantonalen Rechts für bestehende Bauten und Anlagen, wie Vorschriften in Gefahrenzonen, Abstandsvorschriften gegenüber Kantonsstrassen, besondere Zonenbestimmungen betreffend Ersatzbauten und Ersatzanlagen, Vorschriften über den vorbeugenden Brandschutz, Schutzanordnungen des Generellen Gestaltungsplans oder Baulinien.

Zonenschema

Art. 19

Art.	Zone	Abkürzung	AZ Art. 21 BauG Art. 37a KRVO	Fassadenhöhe traufseitig ¹⁾ Art. 22 BauG	Gesamthöhe ¹⁾ Art. 22 BauG	Gebäuelänge Art. 23 BauG	Grenzabstand ²⁾ Art. 24 BauG		ES ³⁾
							gross ⁴⁾	klein	
26	Dorfzone A	DA	-	10.00 m + z m	14.00 m + z m	20.00 m	2.50 m	2.50 m	III
26	Dorfzone B	DB	-	9.00 m + z m	12.00 m + z m	20.00 m	2.50 m	2.50 m	III
27	Dorferweiterungszone	DE	0.8	8.00 m + z m	11.00 m + z m	25.00 m	2.50 m	2.50 m	III
28	Wohnzone 0.6	W 0.6	0.6	7.50 m + z m	10.50 m + z m	25.00 m	6.00 m	3.00 m	II
28	Wohnzone 0.5	W 0.5	0.5	7.50 m + z m	10.50 m + z m	25.00 m	6.00 m	3.00 m	II
29	Wohnmischzone 0.8	WM 0.8	0.8	10.00 m + z m	13.00 m + z m	40.00 m	2.50 m	2.50 m	III
29	Wohnmischzone 0.5	WM 0.5	0.5	7.50 m + z m	10.50 m + z m	25.00 m	6.00 m	3.00 m	III
30	Gewerbezone	G	0.7	9.00 m + z m	12.00 m + z m	35.00 m	2.50 m	2.50 m	III
31	Hotelzone	H	Arealplanpflicht (Art.46 KRG)				2.50 m	2.50 m	II
32	Zone für Heimstätten	ZH	0.9	10.50 m + z m	13.50 m + z m	35.00 m	2.50 m	2.50 m	II†
33	Bauzone mit Spezialvorschriften	BSP	gemäss Art. 33 BauG				2.50 m	2.50 m	III
34	Zone für Kleinbauten	ZKB	-	gemäss Art. 25 Abs. 1 lit. 1 und 2 BauG			2.50 m	2.50 m	III
35	Zone für Gärten	ZGA	-	-	-	-	2.50 m	2.50 m	III
44	Erhaltungszone	EH	-	-	-	-	2.50 m	2.50 m	III
28 KRG	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ZöBA	-	nach Bedarf			2.50 m	2.50 m	II/III
28 KRG	Zone für öffentliche Anlagen	ZöA	-	nach Bedarf			2.50 m	2.50 m	II/III
29 KRG	Zone für touristische Einrichtungen	TE	-	nach Bedarf			2.50 m	2.50 m	III

- 1) Die Gesamt- und traufseitigen Fassadenhöhen gemäss Zonenschema dürfen im geneigten Gelände um den Zuschlag z überschritten werden. z ergibt sich aus dem Mittel der Summe der Meereshöhen des massgebenden Terrains in den tal- und bergseitigen Gebäudeecken (projizierte Fassadenlinie) abzüglich der Meeresshöhe des tiefsten Punktes.

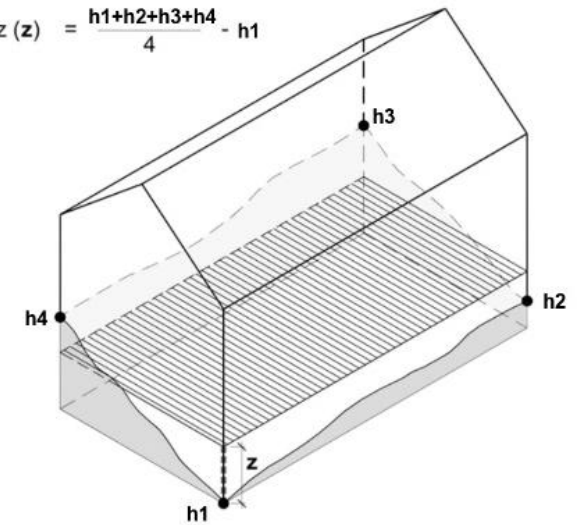
$$z = \frac{(h1 + h2 + h3 + h4)}{4} - h1 \quad (h1 = \text{geringste Meereshöhe})$$

$$z = \frac{(h1+h2+h3+h4+\dots+h_n)}{n} - h1 \quad \text{bei gegliederten Gebäudegrundrissen}$$

z maximal = 3 m

- 2) Vorbehalten bleiben Abstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung bei Bauvorhaben an Kantonsstrassen ([Art. 45 StrG](#)).
- 3) Gemäss Umweltschutzgesetzgebung und Zuweisung im Zonenplan; Aufstufungen siehe Zonenplan.
- 4) Der grosse Grenzabstand ist von der Hauptfassade aus einzuhalten (Art. 24 Abs. 1)

$$\text{Zuschlag } z(z) = \frac{h1+h2+h3+h4}{4} - h1$$



Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses

Art. 20

¹ Alle Bauvorhaben haben dem Gebot des haushälterischen Umgangs mit dem Boden zu genügen. Insbesondere sind eine bodensparende, kompakte Bauweise sowie eine optimale Ausnützung und effiziente Erschliessung von Bauland anzustreben.

² Neubauten sowie wesentliche Erweiterungen bestehender Bauten werden grundsätzlich nur bewilligt, wenn mindestens 80 % der geltenden Ausnützungsziffer ausgeschöpft wird. Für Bauvorhaben in Zonen ohne AZ gelten die Ziele gemäss Abs. 1.

³ Wird die Mindestausnützung gemäss Abs. 2 unterschritten, gilt Folgendes:

- Das Gebäude ist so zu platzieren, dass die 80 %-ige Mindestausschöpfung der Ausnützungsziffer auf der unbebauten Grundstücksfläche noch sinnvoll möglich ist.
- Der Baugesuchsteller hat anhand eines konkreten Überbauungskonzepts im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachvollziehbar aufzuzeigen, wie und wo die gesamte restliche Ausnützung nachträglich in baulicher und funktionaler Hinsicht zweckmässig realisiert werden kann. Die Erschliessung späterer Bauetappen wird wenn nötig im Grundbuch sichergestellt.
- Das Überbauungskonzept kann im Rahmen späterer Baubewilligungsverfahren jederzeit abgeändert werden, sofern die 80 %-ige Mindestausschöpfung mit dieser Änderung ebenfalls erreicht wird.
- Die Baubehörde kann die Baubewilligung mit Auflagen verbinden wie etwa hinsichtlich der Erschliessung, der Baustandorte für die Restnutzung, die zeitliche Realisierung usw. oder aber dem Gemeindevorstand die Einleitung einer Folgeplanung beschliessen/beantragen.

Ausnützungsziffer (8)

Art. 21

¹ Als Nutzungsziffer gilt die im Zonenschema festgelegte Ausnützungsziffer AZ (B 8.5). Die Berechnung richtet sich nach Art. 37a KRVO.

² Wird von einem teilweise überbauten Grundstück der unüberbaute Teil abgetrennt, darf die neue Teilparzelle nur so weit überbaut werden, als die Ausnützungsziffer über das ganze ursprüngliche Grundstück eingehalten wird.

³ Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen oder Bäche getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümern vorliegt und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den

Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans, eines Arealplans oder eines Quartierplans.

⁴ Die Baubehörde führt eine Kontrolle über den realisierten Anteil der zulässigen Ausnutzungsziffer auf den Grundstücken. Sie lässt Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken.

Gesamthöhe und Fassadenhöhe

Art. 22

¹ Die Gesamthöhe (5.1 IVHB) und die Fassadenhöhe (5.2 IVHB) von Gebäuden darf die Werte gemäss Zonenschema nicht überschreiten.

² Bei Abgrabungen gilt das abgegrabene Terrain als massgebendes Terrain (1.1 IVHB).

³ Bei Gebäuden, die in der Höhe um mindestens 3 Meter gestaffelt sind, werden die Gesamthöhen und Fassadenhöhen für jeden Gebäudeteil separat ermittelt. Eine positive Beurteilung der Bauberatung ist Voraussetzung.

Gebäudelänge

Art. 23

¹ Gebäude, die das massgebende Terrain (1.1 IVHB) überragen, dürfen die Gebäudelänge (4.1 IVHB) gemäss Zonenschema nicht überschreiten.

² Bei Gebäuden, die in der Situation um mindestens 5.00 m gestaffelt sind, wird die Gebäudelänge für jeden Gebäudeteil separat ermittelt. Eine positive Beurteilung der Bauberatung ist Voraussetzung.

³ Die Länge und die Breite von unterirdischen Bauten (2.4 IVHB) sind frei. Die Zufahrten und Zugänge zu unterirdischen Bauten dürfen maximal auf einer Breite von 5.00 m vom neugestalteten Terrain zugänglich gemacht werden.

Grenz- und Gebäudeabstand

Art. 24

¹ Die Grenzabstände (7.1) gemäss Zonenschema sind einzuhalten. Vorbehalten sind Baulinien (7.3) sowie Unterschreitungen und Vorbehalte gemäss KRG. Der grosse Grenzabstand ist von der Hauptfassade aus einzuhalten. Die Hauptfassade wird aufgrund der Lage der Hauptwohnräume bestimmt. Im Zweifel sind zusätzlich die topografische Lage und die Stellung der Nachbargebäude massgebend.

² Der minimale Gebäudeabstand ergibt sich aus der Summe der einzuhaltenden Grenzabstände (7.1 und 7.2 IVHB) und kann ebenfalls gemäss KRG unterschritten werden.

³ Gegenüber öffentlichen oder öffentlichen Zwecken dienenden Strassen haben alle Gebäude einen minimalen Abstand von 2.50 m vom Fahrbahnrand einzuhalten. Vorbehalten sind Baulinien (7.3 IVHB) oder Baugestaltungslinien.

⁴ Gegenüber Grenzen haben vorspringende Gebäudeteile (3.4 IVHB) immer einen minimalen Abstand von 1.50 m einzuhalten.

⁵ Der Grenzabstand von Erdsonden für Wärmepumpen beträgt in allen Zonen 2.50 m. Die Erdsonden sind einzumessen und in den Leitungskataster aufzunehmen. Diese Anlagen müssen alle materiellen Rechtsvorschriften einhalten.

⁶ Unterirdische Bauten (2.4 IVHB) und jene Teile von Unterniveaubauten (2.5 IVHB) unter dem massgebenden Terrain, müssen keinen Grenzabstand (7.1 IVHB) einhalten.

⁷ Wo das Baugesetz keine Grenzabstände vorschreibt und für jene Teile von Unterniveaubauten (2.5 IVHB) die das massgebende Terrain überragen sowie für Klein- und Anbauten (2.2, 2.3 IVHB) gelten die minimalen Abstandsvorschriften der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.

⁸ Vorbehalten bleiben in jedem Fall Baulinien und abweichende Festlegungen in der Grundordnung oder in einer Folgeplanung.

Masse für die Anwendung von Definitionen gemäss IVHB

Art. 25

¹ Bei den nachstehenden Begriffen und Messweisen nach IVHB gelten folgende Masse:

1. Kleinbauten (2.2 IVHB)

- maximal zulässige Gesamthöhe (5.1 IVHB): 5.00 m
bei Flachdachbauten maximal zulässig Fassadenhöhe
bzw. OK Brüstung 3.50 m
- maximal anrechenbare Gebäudefläche (8.4 IVHB): 40.00 m²

2. Anbauten (2.3 IVHB)

- maximal zulässige Gesamthöhe: 5.00 m
bei Flachdachbauten maximal zulässig Fassadenhöhe
bzw. OK Brüstung 3.50 m
- maximal anrechenbare Gebäudefläche: 40.00 m²

3. Unterniveaubauten UNB (2.5 IVHB)

- maximales Durchschnittsmass b über dem massgebenden Terrain: 1.00 m
- Das Durchschnittsmass errechnet sich aus der Summe aller, je Fassadenflucht abgegrabenen Flächen einer UNB (graue Fläche gemäss Skizze zu 2.5 IVHB), dividiert mit der Gesamtlänge der projizierten Fassadenlinie dieser UNB.
- maximales Mass f über dem massgebenden Terrain: 3.00 m

4. Vorspringende Gebäudeteile (3.4 IVHB)

- maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 2.00 m
- maximal zulässiges Mass b für die Breite: 5.00 m
- maximal zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes: 1/2 je Stockwerk

5. Technisch bedingte Dachaufbauten (5.1 IVHB)

- maximal zulässige Höhe (Überschreitung des höchsten Punktes der Dachkonstruktion): 1.50 m

6. Zurückversetzte Brüstungen bei Flachdachbauten (5.2 IVHB)

- minimal notwendiger Versatz: 1.00 m
- ohne Versatz wird die Fassadenhöhe bis oberkant Brüstung gemessen, Höhe Brüstung max.: 1.10 m

7. Dachaufbauten (5.2 IVHB)

- maximale zulässige Höhe (über der Dachfläche):
20 cm unter dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion (5.1 IVHB);
- maximal zulässige Breite von Dachaufbauten:
In der Summe maximal die halbe Breite der zugehörigen Dachfläche (ohne Vordach).

b) Zonenvorschriften

Bauzonen

Dorfzone

Art. 26

¹ Die Dorfzone ist für Wohnnutzungen sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt. Bestehende Landwirtschaftsbetriebe sind zulässig, neue Landwirtschaftsbetriebe sind nicht zulässig.

² Neue Gebäude sowie Umbau und Erweiterung bestehender Gebäude haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung gut in die bestehende Siedlung einzufügen und deren Charakter zu erhalten. Der Nachweis ist im Baugesuch zu erbringen. Es kann kein Anspruch auf die max. Fassadenhöhe, Gesamthöhe und Gebäudelänge gemäss Zonenschema geltend gemacht werden, sondern haben sich an den Gebäudeabmessungen der Umgebung zu orientieren.

³ Alle Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung der Projekte dem Bauamt mitzuteilen. Dieses bestimmt, wenn möglich im Einvernehmen mit der Bauherrschaft, die projektbezogenen Rahmenbedingungen. Es entscheidet über den Beizug der Bauberatung.

Dorferweiterungszone

Art. 27

¹ Die Dorferweiterungszone ist für Wohnnutzungen sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt. Bestehende Landwirtschaftsbetriebe sind zulässig, neue Landwirtschaftsbetriebe sind nicht zulässig.

² Neue Gebäude sowie Umbau und Erweiterung bestehender Gebäude ergänzen und bereichern die vorhandenen Strukturen und die traditionelle Bausubstanz der angrenzenden Dorfzone bezüglich Stellung, Volumen, Proportionen, Dachform und Gestaltung. Der Nachweis ist im Baugesuch zu erbringen.

Wohnzone

Art. 28

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

² Bauvorhaben haben sich bezüglich Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung in die Umgebung einzufügen und dem Ortsbild zu entsprechen.

Wohnmischzone

Art. 29

¹ Die Wohnmischzone ist für Wohnnutzungen sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt. Auswirkungen von gewerblichen Nutzungen auf die Wohnqualität sind im Rahmen der umweltrechtlichen Einschränkungen zu dulden.

² Bauvorhaben haben sich bezüglich Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung in die Umgebung einzufügen und dem Ortsbild zu entsprechen.

Gewerbezone

Art. 30

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.

Hotelzone

Art. 31

¹ Die Hotelzone ist für gastgewerbliche Bauten und die dazugehörenden Bauten und Anlagen wie Personalunterkünfte, Parkplätze und dergleichen bestimmt.

² Für Neubauvorhaben und Erweiterungen der bestehenden Bauten ist vorgängig ein Arealplan zu erstellen, in welchem mindestens Art und Mass der Nutzung zu definieren ist. Unterhalt und Erneuerung der bestehenden Bauten und Anlagen ist ohne Arealplanung möglich.

Zone für Heimstätten

Art. 32

¹ Die Zone für Heimstätten ist für Gesundheitszentren, Betagtenheime und Erholungsheime bestimmt. Betriebsleiter- und Personalwohnungen, betriebsgebundene Nebennutzungen wie Beschäftigungsanlagen sowie kleinere gewerbliche, öffentliche oder kulturelle Nutzungen sind zulässig.

² Das Gesundheitszentrum umfasst Praxis- und Nebenräume, Betriebsleiter- und Personalwohnungen sowie weitere Räume, die einem Gesundheitszentrum dienen und bietet stationäre und ambulante Angebote an.

³ Wohnungen können bewilligt werden, sofern diese behindertengerecht barrierefrei ausgestattet und zugänglich sind und dauernd dem Zweck der Zone für Heimstätten dienen.

Bauzone mit Spezialvorschriften

Art. 33

¹ Die Bauzone mit Spezialvorschriften erfasst Komplexe historisch oder baukünstlerisch wertvoller Bauten mit der dazugehörigen Umgebung. Die vorhandene Baustruktur und die Hofräume, Garten- und Parkanlagen sind in ihrem charakteristischen Gesamteindruck zu erhalten.

² Bauvorhaben in der Bauzone mit Spezialvorschrift sind vor Beginn der Projektierung bei der Gemeinde anzumelden. Diese zieht die kantonale Denkmalpflege bei.

³ Im Generellen Gestaltungsplan sind die verschiedenen Flächen mit der erlaubten Art der Überbauung sowie die Freihalteflächen ausgeschieden.

Zone für Kleinbauten

Art. 34

¹ Die Zone für Kleinbauten (2.2) ist für die Erstellung von Bauten und Anlagen wie Garagen, Parkieranlagen, Geräteschuppen oder Gartenlauben bestimmt. Unterirdische Bauten (2.4), offene Autoabstellplätze und Zufahrten sind zulässig

² Bestehende Bauten und Anlagen dürfen in ihrem bisherigen Zweck weitergenutzt oder für zulässige Zwecke nach Absatz 1 umgenutzt werden, sofern das Gebäudevolumen nicht verändert wird.

Zone für Gärten

Art. 35

¹ Die Zone für Gärten ist für die Erstellung von Bauten und Anlagen der Gartengestaltung und -nutzung bestimmt. An- und Kleinbauten dürfen eine Grundfläche von höchstens 25m² und eine Höhe von höchstens 3.5 m aufweisen. wie Sitzplätze, Geräteschuppen oder weitere Anlagen der Gartengestaltung bestimmt. Unterirdische Bauten (2.4) sind zulässig.

² Bestehende Bauten und Anlagen dürfen in ihrem bisherigen Zweck weitergenutzt oder für zulässige Zwecke nach Absatz 1 umgenutzt werden, sofern das Gebäudevolumen nicht verändert wird.

Grünzone mit Unterniveaubauten

Art. 36

¹ Die Grünzone mit Unterniveaubauten bezeichnet Aussenräume wie Gärten, Sichtachsen, Freiräume und Übergangsräume von der Siedlung in den Landschaftsraum, die für das Ortsbild von besonderer Bedeutung sind und die nicht überbaut werden dürfen.

² In der Grünzone mit Unterniveaubauten dürfen keine oberirdischen Gebäude neu erstellt werden. Parkierungsflächen, unterirdische Bauten (2.4) oder Unterniveaubauten (2.5) sind gestattet.

Parkierungszone

Art. 37

¹ Die Parkierungszone umfasst Flächen, welche für das Parkieren von Fahrzeugen bestimmt sind. Oberirdische Parkhäuser sind nicht zulässig.

² Parkierungsanlagen sind so zu gestalten, dass sie sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

C. Landwirtschaftszonen

Landwirtschaftszone

Art. 38

¹ Die Erstellung von Folientunnels ohne Streifenfundament sowie die Abdeckung von Spezialkulturen ist in der Landwirtschaftszone zonenkonform im Sinne von Art. 34 der Raumplanungsverordnung (RPV).

² Die Erstellung von Bauten für die rein bodenunabhängige Produktion im Pflanzenanbau und in der Tierhaltung ist nicht zulässig.

Rebwirtschaftszone

Art. 39

¹ Die Rebwirtschaftszone umfasst die für den Rebbau geeigneten und mit Reben bestockten Flächen.

² Reb- und Gerätehütten sowie Anlagen sind zulässig, wenn sie für die Bewirtschaftung der Reben notwendig sind. Reb- und Gerätehütten dürfen eine maximale Grundfläche von 9 m² und eine Gesamthöhe von 3 m nicht überschreiten. Die Benützung zu Wohnzwecken ist untersagt.

Pferdesportzone

Art. 40

- ¹ In der Pferdesportzone sind nur Anlagen zulässig, welche für die Ausübung der Pferdehaltung (Pferdehaltung und Aufzucht, Ausbildung, Pferdesport) aus betrieblichen Gründen unerlässlich sind.
- ² Reitsportveranstaltungen sind bewilligungspflichtig.
- ³ Werden Anlagen, die nach Abs. 1 bewilligt worden sind, zu einem späteren Zeitpunkt für die Ausübung des Pferdesports nicht mehr benötigt, so sind diese innert einer Frist von 2 Jahren rückzubauen.
- ⁺⁴ Die Baubehörde trifft die erforderlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren.
- ⁵ In der Landwirtschaftszone zonenkonforme oder standortgebundene Bauten sind zulässig.

D. Schutzzonen

Baumgartenzone

Art. ~~40~~1

- ¹ Die Baumgartenzone umfasst jene Flächen, die der Urproduktion mit hochstämmigen Obstbäumen dienen. Sie bezweckt die Erhaltung dieses althergebrachten, traditionellen Obstbaus.
- ² Es dürfen nur hochstämmige Obstbäume gepflanzt werden. Alte Bäume sind durch neu hochstämmige Obstbäume zu ersetzen.
- ³ Hochbauten sind generell untersagt.

Heckenschutzzone

Art. ~~41~~2

- ¹ In der Heckenschutzzone sind Hecken und Feldgehölze grundsätzlich in ihrer ursprünglichen Form zu belassen.
- ² Ist ausnahmsweise die Entfernung einer Hecke unumgänglich, ist in der Umgebung geeigneter Ersatz in gleicher Grösse zu schaffen. Gesuche zur Heckenentfernung sind gleichzeitig mit dem Baugesuch oder dem Meldeformular für nicht baubewilligungspflichtige Vorhaben der Gemeinde resp. zuhanden des Kantons einzureichen.

Trockenstandortzone

Art. ~~42~~3

- ¹ Die Trockenstandortzone umfasst Trockenwiesen und -weiden, deren Fläche und Qualität erhalten werden soll.

² 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. Zulässig sind Anlagen, die in einem rechtskräftigen Generellen Erschliessungsplan enthalten sind. Werden Trockenwiesen und -weiden beeinträchtigt, sind Ersatzmassnahmen zu leisten.

³ Für Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung gelten ausschliesslich die Bestimmungen des Bundesrechts.

E. Weitere Zonen

Tourismus und Freizeit

Erhaltungszone

Art. ~~43~~44

¹ Erneuerungen von bestehenden Bauten sind unter Einhaltung der nachfolgenden ergänzenden Bestimmungen zulässig.

² Wohnbauten:

Bestehende, historische Wohnbauten und Anlagen sind in ihrem ursprünglichen Charakter und in ihrer Substanz zu erhalten.

³ Ökonomiebauten:

Das äussere Erscheinungsbild der bestehenden, traditionellen Ökonomiegebäude (Stallscheunen) ist möglichst unverändert zu erhalten.

⁴ Für bestehende Wohnbauten (ohne Aussenplätze) kann die Errichtung eines Aussensitzplatzes im Umfang von maximal 10.00 m² pro Objekt bewilligt werden. Bedingung ist, dass sie sich bezüglich Gestaltung und Materialisierung vorzüglich in das gewachsene Terrain und das bestehende Baugefüge einordnen.

⁵ Die Errichtung von untergeordneten Anbauten bis 5.00 m² pro Gebäude (Nebennutzungen) kann im Interesse der Erhaltung der historischen Bausubstanz bewilligt werden.

⁶ Das Anlegen von Ziergärten, das Pflanzen von standortfremden Bäumen und Sträuchern, Aussenbeleuchtungen sowie Terrainveränderungen sind nicht zulässig. Abzäunungen aus rohen, horizontal angeordneten Schwartenbrettern mit maximal drei Querlatten sowie mobile Weidezäune während der Weidezeit sind zulässig.

⁷ Fahrzeuge sind auf dem im Generellen Erschliessungsplan bezeichneten Parkplatz abzustellen. Die Erstellung von privaten Abstellplätzen ist nicht zulässig.

⁸ Der Gemeinde dürfen aus dem Umbau und der späteren Benützung der Bauten keine Kosten erwachsen.

~~⁴ Die Bauberatung ist obligatorisch. Die Kosten gehen zu Lasten der Baugesuchsteller.~~

Hotelparkzone

Art. ~~44~~45

¹ In der Hotelparkzone ist die Erstellung von Anlagen zum Aufenthalt und zur Bewegung im Freien wie Wege, Sitzbänke und dergleichen zulässig.

² Die Erstellung von Kleinbauten ohne anrechenbare Geschossfläche ist zulässig. Weitere Bauten sind nicht zulässig.

Wintersportzone

Art. ~~45~~46

¹ In der Wintersportzone besteht ein allgemeines Zutrittsrecht zur Ausübung des Wintersportes. Die maschinelle Präparierung von Pisten, Winterwanderwegen, Schneeschuhrouten, Langlaufloipen und Schlittelwegen innerhalb der Wintersportzone ist zulässig. Terrainanpassungen können bewilligt werden. Für grössere neue Bauten und Anlagen werden nutzungsplanerische Festlegungen im Generellen Erschliessungsplan vorausgesetzt.

² Bauten und Anlagen haben sich, soweit sie nicht unterirdisch (2.4) angelegt werden können, gut in das Landschaftsbild einzufügen. Mobile Anlageteile, die das massgebende Terrain (1.1) überragen, sind nach Saisonschluss nach Möglichkeit zu entfernen.

³ Wo sich Naturschutzzone und Wintersportzone überlagern, darf die Pistenpräparierung zu keiner Schädigung des zu schützenden Biotops führen [minimale Schneehöhe 30 cm].

⁴ 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 durch den Verursacher behoben oder entschädigt.

⁵ 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.

Erholungszone

Art. ~~46~~47

¹ Die Erholungszone umfasst das für den Badebetrieb vorgesehene Gebiet am Canovasee. Dem Badebetrieb dienende Bauten und sanitäre Anlagen sind zulässig, wobei sie sich auf das absolut Erforderliche zu beschränken haben.

Materialabbau, Materialverwertung und Deponierung

Materialabbauzone

Art. ~~47~~48

¹ Die Materialabbauzone umfasst Flächen, die für die Gewinnung von natürlichen Materialien wie Steine, Kies, Sand, Lehm und andere mineralische Rohstoffe sowie für die Verwertung bestimmt sind.

² Bauten und Anlagen, die unmittelbar dem Abbau, der Verwertung oder der Aufbereitung des an Ort gewonnenen Materials dienen, können für die Dauer des Betriebs bewilligt werden. Die Standorte solcher Gebäude und Anlagen sind im Generellen Gestaltungsplan festgelegt.

³ Die Gestaltung des Abbaugeländes nach Abschluss des Betriebs oder einzelner Etappen sowie weitere Gestaltungsmassnahmen auf dem Gelände und Massnahmen zum Schutz der Umgebung sind im Generellen Gestaltungsplan oder in einem Arealplan festgelegt.

⁴ Die Abbauf Flächen sind nach Abschluss des Betriebs gemäss Generellem Gestaltungsplan oder Arealplan zu gestalten. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren. Sie kann insbesondere eine geeignete Sicherheit (zweckgebundenes Depositum) für die finanziellen Mittel verlangen, welche für den Abschluss der Arbeiten notwendig sind.

Zone für Grünabfälle

Art. ~~48~~49

¹ Die Zone für Grünabfälle umfasst Flächen zur Zwischenlagerung und Aufbereitung von organischen Abfällen.

² Gebäude dürfen nicht errichtet werden, Einfriedungen sind zulässig.

³ Für die Errichtung, den Betrieb und den Unterhalt der Anlage sowie für den Abschluss und dessen Sicherstellung gelten im Übrigen die einschlägigen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Vorbehalten bleiben insbesondere notwendige Bewilligungen des kantonalen Amtes für Natur und Umwelt.

Kompostierzone

Art. ~~49~~50

¹ Die Kompostierzone umfasst Flächen zur Zwischenlagerung und Aufbereitung von organischen Abfällen.

² Bauten, Einfriedungen und befestigte Flächen sind zulässig, soweit sie dem Betrieb dienen.

³ Für die Errichtung, den Betrieb und den Unterhalt der Anlage sowie für den Abschluss und dessen Sicherstellung gelten im Übrigen die einschlägigen

eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Vorbehalten bleiben insbesondere notwendige Bewilligungen des kantonalen Amtes für Natur und Umwelt.

Lagerzone Art. ~~50~~51

¹ In der Lagerzone ist die vorübergehende und dauernde Lagerung von Materialien und Gütern gestattet. Die Lagerung richtet sich nach der Umweltschutzgesetzgebung.

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

Parkplatzzone Art. ~~51~~52

¹ Die Parkplatzzone umfasst Flächen, welche für das Parkieren von Fahrzeugen bestimmt sind. Die Erstellung von ober- oder unterirdischen Bauten ist nicht zulässig.

² Die Parkplätze sind so zu gestalten, dass sie sich gut in das Landschaftsbild einfügen.

5. Genereller Gestaltungsplan

A. Allgemeines

Festlegungen Art. ~~52~~53

¹ Der Generelle Gestaltungsplan enthält folgende Festlegungen:

a) Gestaltungsbereiche

Generell geschützter Siedlungsbereich	Art. 54 BauG	Art. 43 KRG Art. 74 KRG
Bereich mit Nutzungsbeschränkungen (NIS)	Art. 55 BauG	
Bereich zu erhaltende Baugruppe	Art. 56 BauG	
Dusch	Art. 57 BauG	
Canova	Art. 58 BauG	
Schloss Sins	Art. 59 BauG	
Schloss Ortenstein	Art. 60 BauG	
Schloss Rietberg	Art. 61 BauG	
Hochbauverbot	Art. 62 BauG	

b) Gestaltungsobjekte

Geschütztes Kulturobjekt	Art. 44 KRG Art. 74 KRG
Geschütztes Naturobjekt	Art. 44 KRG

		Art. 74 KRG
Wertvolle Bauten und Anlagen	Art. 63 BauG	
Wertvolle Natur- und Kulturobjekte	Art. 64 BauG	
Baugestaltungslinien	Art. 65 BauG	Art. 55 KRG

² Aus gestalterischen Gründen kann der Generelle Gestaltungsplan weitere Festlegungen wie Firstrichtung und dergleichen treffen, welche bei Bauprojekten einzuhalten sind.

B. Gestaltungsbereiche

Generell geschützter Siedlungsbereich Art. ~~53~~54

¹ Im generell geschützten Siedlungsbereich gemäss Art. 43 und 74 KRG ist vor Ausarbeitung der Projektpläne ein Gebäudeinventar zu erstellen. Dieses bildet die Grundlage für die Festlegung der zulässigen baulichen Änderungen.

² Der Bauherr meldet seine Bauabsicht dem Bauamt an. Dieses ~~beauftragt~~ entscheidet über den Beizug einer Fachperson, in der Regel die Denkmalpflege, mit der Ausarbeitung eines Gebäudeinventars. Die Kosten der Inventarisierung gehen zulasten der Gemeinde, die weiteren Bauberatungskosten zulasten der Bauherrschaft.

³ Die Pflicht zur Erstellung eines Gebäudeinventars besteht bei beabsichtigten Neubauten, Nutzungsänderungen, erheblichen Änderungen und dergleichen.

Bereich mit Nutzungsbeschränkungen (NIS) Art. ~~54~~55

¹ In Bereichen mit Nutzungsbeschränkungen (nichtionisierende Strahlung, NIS) werden im Generellen Gestaltungsplan Einschränkungen der zonengemässen Nutzung festgelegt, in welchen gestützt auf die NIS-Verordnung keine Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) zulässig sind.

Bereich zu erhaltende Baugruppe Art. ~~55~~56

¹ Als zu erhaltende Baugruppe bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan besondere Baugruppen, welche das Orts- und Landschaftsbild prägen. In der Baugruppe gelegene Bauten und Anlagen sind integral zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Umnutzungen unter Wahrung der äusseren Erscheinung sind gestattet. Es sind nur Holzschindeldächer zulässig. Andere Dacheindeckungen sind beim nächsten Umbau zu ersetzen. Die Firstrichtung ist beizubehalten. Ein Aussenkamin in Form eines dünnen Rohrs ist zulässig.

² Nicht zulässig sind:

- Neue Fensteröffnungen;

- Anbauten;
- Unterkellerungen;
- Zäune, Einfriedungen, Bepflanzungen aller Art;
- Grillstellen und Sitzplätze im Freien, Fahnenstangen, Windräder;
- Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen.

³ Wird der Gebäudeunterhalt über längere Zeit vernachlässigt, verpflichtet die Baubehörde den Eigentümer zu den erforderlichen Massnahmen. Kommt er den Weisungen nicht nach, lässt die Baubehörde die notwendigen Massnahmen auf seine Kosten ausführen.

Dusch

Art. ~~56~~57

¹ Hauptgebäude, mit Fledermausvorkommen:

Wohnhaus mit landwirtschaftlicher Gewerbenutzung. Das Gebäude darf nicht abgebrochen werden. Bei Umbauten ist die bauhistorisch bedeutende Bausubstanz im Innern des Gebäudes und aussen zu wahren.

² Ökonomiegebäude:

Die Gebäude sind zu erhalten. Nutzungsänderungen sind im Rahmen des Zonenzwecks gestattet. Das Gebäude ist bei einer Umnutzung in seiner äusseren Erscheinung zu erhalten, wobei eingeschossige Erweiterungsbauten auf der dem Hof (Freihaltefläche) abgekehrten Seite zulässig sind.

³ Hof, Vorhof und Garten:

Geringfügige Eingriffe, die den Charakter des Hofraums samt Vorfahrt nicht verändern, sind zulässig. Im Garten dürfen Kleinbauten wie Treibhäuschen und Pavillons aufgestellt werden. Der vorbestandene Terrainverlauf darf nur unwesentlich verändert werden.

⁴ Freihaltefläche:

Die Freihaltefläche dient dem Umgebungsschutz. Hochbauten aller Art sind verboten.

Canova

Art. ~~57~~58

¹ Hauptgebäude:

Wohnbauten mit landwirtschaftlicher Gewerbenutzung. Die Gebäude dürfen nicht abgebrochen werden. GVG 4-90: Die bauhistorisch wertvolle Substanz im Innern und die äussere Gestaltung sind zu erhalten. GVG 4-90-A: Das Gebäude ist in seiner äusseren Gestaltung zu erhalten.

² Vorfahrt, Gärten und exotische Gehölze:

Zweckgebundene Terrainveränderungen, Tiefbauten sowie das Errichten von Geräteschöpfen, Gartenpavillons und ähnlichen Kleinbauten sind zulässig

³ Freihaltefläche:

Die Freihaltefläche dient dem Umgebungsschutz. Hochbauten aller Art sind nicht zulässig.

⁴ Rückwärtiges Areal:

Dieses Gebiet ist für Bauten wie Remisen, Garagen und dergleichen mit einer Maximalhöhe von 3.5m bestimmt. Terrainveränderungen sind gestattet.

⁵ Annexbauten:

Wohn-, Abstellräume mit Nutzung wie Hauptgebäude: Die Bauten dürfen umgebaut werden (Gebäudeabmessungen wenig verändern). Die Gestaltungselemente und der Ausdruck der Bauten sind beizubehalten. Nutzungsänderungen sind im Rahmen des Zonenzwecks gestattet.

Schloss Sins

Art. ~~58~~59

¹ Hauptbau:

Gebäude mit Wohnnutzung und Gewerbe im Dienstleistungssektor. Das Gebäude darf nicht abgebrochen werden und die äussere Erscheinung der Bauten ist zu erhalten.

² Vorfahrt, Vorhof, Gartenterrasse und Gärten:

Hochbauten aller Art sind in dieser Freihaltefläche untersagt, soweit sie nicht zur Gartengestaltung (z.B. Gewächshäuser, Wasserbecken, Treppen, Orangerien, etc.) oder zur Aussenraumgestaltung im Wohnumfeld (wie Sitzplatz, Terrasse und dergleichen) und als Übergang zum Garten gehören. Die Umfassungsmauern sind uneingeschränkt zu erhalten.

³ Anpassungsfläche:

Übergangszone zur Freifläche. Kleinbauten wie Garage, Kleinviehställe, Gewächshäuser und dergleichen sind gestattet. Mit Bezug auf Standort, Stellung und Gestaltung haben sich die Bauten in die Anordnung der bestehenden Gebäude- und Gartenanlage einzuordnen.

⁴ Übergangsfläche:

In der Übergangsfläche sind Ökonomiegebäude und Wohnbauten gestattet. Innerhalb der Übergangsfläche darf maximal 450 m² anrechenbare Geschossfläche realisiert werden. Die Fassadenhöhe darf 6.00 m, die Gesamthöhe 8.00 m, beides gemessen ab Hof, nicht überschreiten. Es kann kein Anspruch auf die max. Fassadenhöhe und Gesamthöhe geltend gemacht werden. Die Bauten haben sich in Bezug auf Stellung, Volumetrie und Gestaltung in die bestehenden Gebäude- und Gartenanlagen einzuordnen.

⁵ Annexgebäude:

Gleiche Nutzung wie Hauptbau. Die Gebäude dürfen nicht abgebrochen werden. Ein

Umbau ist zulässig, wobei die vorbestandenden Gebäudeabmessungen, insbesondere die Fassaden- und Gesamthöhen, nicht überschritten werden dürfen.

Schloss Ortenstein

Art. ~~59~~60

¹ Schutzbereich Ortenstein:

Der Schutzbereich umfasst die Schlossanlage Ortenstein mit den zugehörigen Bauten, Höfen und Parkanlagen. Die Schlossanlage ist in ihrer Struktur und im äusseren Erscheinungsbild zu erhalten. In der Schlossanlage Ortenstein sind Wohnnutzungen sowie mässig störende öffentliche oder gewerbliche Nutzungen erlaubt. Der bestehende Landwirtschaftsbetrieb bleibt gewährleistet. Die bestehenden Gebäude dürfen gemäss den nachfolgenden Bestimmungen umgebaut oder erneuert werden, wobei auch Nutzungsänderungen zulässig sind. Die Erstellung neuer Gebäude für Wohn- oder gewerbliche Zwecke mit Ausnahme von Gebäuden für landwirtschaftliche Zwecke ist nicht gestattet.

² Geschützte Baute: Schloss

Das Schlossgebäude gilt als Geschütztes Objekt gemäss Art. 43 und Art. 74 KRG und darf weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Bei Umbauten ist die bauhistorisch bedeutende Bausubstanz im Innern des Gebäudes und aussen zu wahren. Die Haupträume, die Treppenanlagen und der Turm sind zu erhalten. Turm und Estrichräume dürfen nur zu Wohn- oder gewerblichen Zwecken ausgebaut werden, soweit ein Ausbau ohne Veränderung der äusseren Erscheinung des Turmes und der Schlossdächer möglich ist.

³ Übrige Gebäude:

Die zum Schloss gehörenden Annexbauten sowie die übrigen Gebäude im Schutzbereich sind auf Grund ihrer Stellung und äusseren Erscheinung für die Schlossanlage von Bedeutung. Sie dürfen im bisherigen Volumen umgebaut werden und sind dabei in ihrer äusseren Erscheinung zu erhalten. Nutzungsänderungen sind im Rahmen des Zonenzwecks gestattet.

⁴ Hofanlage, Schlossgärten:

Die Hofanlage und die Schlossgärten sind in ihrer heutigen Funktion zu erhalten und zu pflegen. Zusätzliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge dürfen nur in Gebäuden oder unter dem gewachsenen Boden erstellt werden.

Schloss Rietberg

Art. ~~60~~61

¹ Schutzbereich Rietberg:

Der Schutzbereich Rietberg umfasst die Schlossanlage Rietberg mit den zugehörigen Bauten, Höfen und Parkanlagen. Wohnnutzungen sowie nicht störende öffentliche oder gewerbliche Nutzungen sind zulässig. Die Schlossanlage ist in ihrer bauhistorisch bedeutenden Gebäudestruktur, Fassadengestaltung und Bausubstanz im Innern und aussen zu erhalten. Der Abbruch störender Gebäude oder Gebäudeteile

ist gestattet. Die Erstellung neuer Gebäude für Wohn- oder gewerbliche Zwecke mit Ausnahme von Gebäuden für landwirtschaftliche Zwecke ist nicht gestattet.

² Geschützte Objekte:

Bei Umbauten am Schlossgebäude und den weiteren geschützten Gebäuden ist die historische Gebäudestruktur und Fassadengestaltung zu wahren. Das Gebäude ist bei einer Umnutzung in seiner äusseren Erscheinung zu erhalten. Nutzungsänderungen sind im Rahmen des Zonenzwecks gestattet.

Hochbauverbot

Art. ~~61~~62

¹ Die Erstellung von Hochbauten ist nicht zulässig.

C. Gestaltungsobjekte

Wertvolle Bauten und Anlagen

Art. ~~62~~63

¹ Als geschützte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten oder Baugruppen, die aufgrund ihrer Stellung, Architektur und Bausubstanz von hohem siedlungsbaulichem und bauhistorischem Wert sind. Sie sind grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Erneuerungen sowie Um- und Anbauten sind unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig. Die Umnutzung von Ställen zu Zweitwohnungen ist nicht zulässig.

² Als zu erhaltende Bauten (oder erhaltenswerte) bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten oder Anlagen, die durch ihre Lage und Gestalt zur Qualität des Ortsbildes oder zur Identität des Ortes beitragen. Zu erhaltende Bauten oder Anlagen dürfen in ihrer wesentlichen äusseren Erscheinung nicht zerstört werden.

³ Mit Hofstattpflicht bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan weitere Gebäude, die zur Identität des Ortes beitragen. Ein Abbruch und Wiederaufbau ist zulässig. Das Neubauprojekt ist im Hofstattrecht auszuführen und muss mindestens die gleichen ortsbaulichen Qualitäten aufweisen wie das abzubrechende Gebäude. Abweichungen nach Massgabe von Art. 18 BauG (Hofstattrecht) sind zulässig.

⁴ Mit Ausnahme unwesentlicher Sanierungsarbeiten sind alle Bauvorhaben ~~gemäss Abs. 1 durch die Denkmalpflege, jene gemäss Absatz 2 und 3~~ durch die kommunale Bauberatung zu begleiten. Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung des Bauprojekts beim Bauamt anzumelden. Die Baubehörde verlangt bei allen Bauvorhaben mit Ausnahme unwesentlicher Sanierungsarbeiten ein Gebäudeinventar sowie den Einbezug der Energieberatung bei der Bauprojektierung. Die Kosten aus den erforderlichen Beratungstätigkeiten sind durch die Bauherrschaft zu tragen.

Wertvolle Natur- und Kulturobjekte

Art. ~~63~~64

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 Verkehrswege, Brunnenanlagen, erhaltenswerte Hochstammobstkulturen, erhaltenswerte Baumgruppen und Alleen, markante Einzelbäume, erhaltenswerte Fledermausquartiere, Amphibienlaichgebiete, Wiesen mit Arten der roten Liste, geschützte Geotope, erhaltenswerte Mauern und dergleichen sind in besonderem Masse zu pflegen und in ihrem Bestand zu erhalten.

³ Die Baubehörde unterstützt Massnahmen zur Erhaltung der Natur- und Kulturlandschaft und der wertvollen Objekte. Bei Bauvorhaben trifft sie notwendige Anordnungen zur Erhaltung wertvoller Objekte im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

Baugestaltungslinien

Art. ~~64~~65

¹ Baulinien des Typs A gelten wie Grenzabstandsvorschriften. Unterschreitungen gemäss KRG sind nicht zulässig.

² Baulinien des Typs B gelten wie Grenzabstandsvorschriften. Unterschreitungen gemäss KRG sind zulässig.

³ Baulinien des Typs C bestimmen zwingend die Lage von Fassadenfluchten (3.1). Abweichungen von max. 1.00 m sind zulässig. In Ausnahmefällen kann die Baubehörde Abweichungen von bis zu 2.50 m zulassen. Als Ausnahmefälle gelten Situationen, in denen die Verkehrssicherheit, die Erschliessung einer Liegenschaft oder ein vergleichbarer Zweck nicht ohne eine stärkere Abweichung von der Baulinie gewährleistet werden kann.

⁴ Baulinien des Typs D bestimmen zwingend die vertikale und horizontale Ausdehnung von Gebäuden.

⁵ Baulinien für die bauliche Gestaltung werden im Generellen Gestaltungsplan oder in Folgeplanungen festgelegt.

6. Genereller Erschliessungsplan

Festlegungen

Art. ~~65~~66

¹ Der Generelle Erschliessungsplan enthält folgende Festlegungen:

a) Verkehrsanlage

Sammel- und Erschliessungsstrassen

Art. 68 BauG

Wirtschaftswege (Land- und Forstwirtschaftsweg)

Art. 69 BauG

Langsamverkehrswege	Art. 70 BauG
Öffentliche Parkieranlagen	Art. 71 BauG
Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	Art. 72 BauG
Sport- und Freizeitanlagen	Art. 73 BauG

b) Weitere Festlegungen	
Baulinien (7.3)	Art. 55 KRG

² Verkehrs-, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, die einem spezialrechtlichen Plan- oder Projektgenehmigungsverfahren unterliegen, werden im Generellen Erschliessungsplan als Hinweis erfasst.

D. Erschliessungsanlagen

Verkehrsanlagen

Allgemeines Art. ~~66~~7

¹ Der Generelle Erschliessungsplan bestimmt Sammel- und Erschliessungsstrassen, Privatstrassen, Zufahrtsstrassen, Anlagen für den Langsamverkehr wie Fuss- und Wanderwege, Radwege, Winterwanderwege, Schneeschuhrouen, Langlaufloipen, Schlittelwege sowie Wirtschaftswege, soweit die Anlagen für die Erschliessung des Gemeindegebietes notwendig sind. Er legt die für eine hinreichende Erschliessung erforderlichen Ausstattungen wie öffentliche Parkplätze, Bus- und Postautohaltestellen fest und kann weitere Elemente der Ausstattung wie Förderband definieren.

² Der Generelle Erschliessungsplan kennzeichnet jene projektierten Strassen und Wege, für die mit der Genehmigung des Plans das Enteignungsrecht erteilt wird. Sind Verkehrsanlagen auf privatem Grundeigentum geplant, sorgt die Baubehörde für den Land- oder Rechtserwerb.

³ 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.

Sammel- und Erschliessungsstrassen Art. ~~67~~8

¹ Sammel- und Erschliessungsstrassen sind nach Art und Ausmass dem zu erschliessenden Gebiet anzupassen. Sie sind mit dem übergeordneten Strassennetz so zu verbinden, dass sie keinen Fremdverkehr anziehen. Wo es die Verhältnisse erfordern, können die Strassen und Plätze beleuchtet werden.

² Strassen, die ein Quartier erschliessen, sind so auszugestalten, dass sie als Ausserräume für gemeinschaftliche Zwecke des Quartiers und als Zufahrt benutzt werden können.

³ Die Sammel- und Erschliessungsstrassen samt Ausstattungen sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung von jedermann begangen und befahren werden.

⁴ Im Generellen Erschliessungsplan wird die öffentliche Interessenz der Sammel- und Erschliessungsstrassen orientierend aufgeführt, welche bei der Finanzierung der Erstellung, Änderung und Erneuerung von Erschliessungsanlagen als Basis Richtwert für die jeweiligen Beitragsverfahren gelten. Der Vorstand entscheidet über die Kostenaufteilung in den jeweiligen Beitragsverfahren.

Wirtschaftswege (Land- und Forstwirtschaftswege)

Art. ~~686~~9

¹ Wirtschaftswege dienen den Nutzungen des angeschlossenen Nichtsiedlungsgebietes, insbesondere der land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung.

² Die Benutzung der Land- und Forstwirtschaftswege richtet sich nach den Vorschriften der Wald- und Meliorationsgesetzgebung sowie der örtlichen Verkehrsregelung der Gemeinde.

³ Die Gemeinde erlässt nach Bedarf Nutzungsbeschränkungen für den Langsamverkehr.

Langsamverkehrswege

Art. ~~697~~0

¹ Wanderwege werden gemäss Fuss- und Wanderweggesetzgebung des Bundes signalisiert. Wanderwege gemäss Fuss- und Wanderweggesetzgebung des Bundes und jene des kommunalen Netzes werden als ~~nicht inventarisierte~~ Wanderwege bezeichnet.

² Ausserdem bezeichnet der Generelle Erschliessungsplan Radwege, Trottoirs, Winterwanderwege, Schneeschuhwanderwege, Langlaufloipen, ~~und~~ Schlittelwege und dergleichen.

³ Die Gemeinde sorgt unter Vorbehalt von Absatz 4 dafür, dass die Langsamverkehrswege von der Allgemeinheit (~~jedermann~~) im Rahmen ihrer Zweckbestimmung begangen und befahren werden können. Die Gemeinde erlässt bei Bedarf Nutzungsbeschränkungen wie Reitverbote auf den ausschliesslich für den Langsamverkehr bestimmten Wegen.

⁴ Mit Festlegung der bestehenden und projektierten Langsamverkehrswege im Generellen Erschliessungsplan gelten die für die Nutzung dieser Anlagen erforderlichen Rechte wie folgt als erteilt:

- a) Die im Generellen Erschliessungsplan eingezeichneten Langsamverkehrswege dürfen von jedermann bestimmungsgemäss genutzt werden.
- b) Bei temporär genutzten Anlagen des Langsamverkehrs (namentlich Winterwanderwege, Schneeschuhrouten, Langlaufloipen und Schlittelwege) haben die Grundeigentümer und Dienstbarkeitsberechtigten die Anlagen und deren bestimmungsgemässe Nutzung sowie die damit verbundene Präparierung und Signalisierung zu dulden. Im Übrigen gilt die Regelung der Wintersportzone sinngemäss.
- c) Bei permanenten Anlagen des Langsamverkehrs, die ohne bauliche Massnahmen genutzt werden können (namentlich Wanderwege sowie Benutzung von bestehenden privaten Strassen und Wegen als Fuss- oder Radwege) haben die Grundeigentümer die Anlagen und deren bestimmungsgemässe Nutzung sowie die damit verbunden Signalisierung zu dulden.
- d) Bei bestehenden Anlagen gilt das Recht für den Bestand, bei noch nicht realisierten Anlagen wird die exakte Linienführung durch Verfügung konkretisiert.

Öffentliche Parkierungsanlagen

Art. ~~70~~71

¹ Die Gemeinde sorgt für ein ausreichendes Angebot an öffentlichen Parkierungsanlagen für Motorfahrzeuge und Fahrräder.

² Öffentliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge dürfen in der Regel nur gegen Entgelt benützt werden. Die Parkplatzgebühren für Motorwagen und Motorräder sind in der Verordnung über die Parkierung und Dauerparkierung auf öffentlichem Grund geregelt.

Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

Art. ~~71~~72

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 Abfallbewirtschaftung (Molok), der Versorgung mit elektrischer Energie und - nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans - Anlagen der Abwasserbeseitigung.

² Die im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen sind öffentlich. Der Anschluss privater Grundstücke an die öffentlichen Anlagen sowie die Entsorgung von Abfällen richten sich nach den Erschliessungserlassen der Gemeinde.

³ 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.

Sport- und Freizeitanlagen

Art. ~~72~~73

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

² Im Generellen Erschliessungsplan als konzessionspflichtig bezeichneten Sport- und Freizeitanlagen wie Skilifte und Seilbahnen bedürfen zur Realisierung einer Konzession und Plangenehmigung von Bund oder Kanton.

7. Folgeplanungen

Folgeplanung

Art. ~~73~~74

¹ In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit ~~Folgeplanung~~ Folgeplanpflicht (Arealplanung, Quartierplanung, Landumlegung) werden Bauvorhaben nur bewilligt, wenn sie den Erlass der Folgeplanung nicht beeinträchtigen und wenn sie den rechtskräftigen und vorgesehen neuen Vorschriften und Vorgaben nicht entgegenstehen.

² Die im Zonenplan festgelegte Abgrenzung des Planungsgebietes ist für jedermann verbindlich. Der Gemeindevorstand kann zu Beginn oder im Verlauf der Planung das Verfahren auf weitere Grundstücke ausdehnen oder Grundstücke weglassen, sofern sich dies als notwendig oder zweckmässig erweist.

³ Folgeplanungen können vom Gemeindevorstand auch ausserhalb von Gebieten mit Folgeplanpflicht gemäss Zonenplan durchgeführt werden, wenn sich eine Folgeplanung zur Umsetzung der Grundordnung als notwendig oder zweckmässig erweist.

V Kommunale Bauvorschriften

1. Formelles Recht

Baubewilligung

Anzeigepflicht

Art. ~~74~~75

¹ Bauvorhaben (Bauten und Anlagen einschliesslich Projektänderungen, Zweckänderungen, Erneuerungsarbeiten, Unterhaltsarbeiten, Zweckänderungen an Grundstücken, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung zu erwarten sind) sind vorgängig der Projektierung und Ausführung ausnahmslos schriftlich dem Bauamt anzuzeigen.

² Das Bauamt registriert das Vorhaben und die Bauherrschaft.

Baubewilligungspflicht und Art des Verfahrens

Art. ~~75~~76

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 Anzeichen dafür bestehen, dass durch ein bewilligungsfreies Bauvorhaben materielle Vorschriften oder Rechte Dritter verletzt sein könnten.

² Bezüglich der baubewilligungspflichtigen Vorhaben entscheidet die Baubehörde sodann, ob das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen ist oder ob die Voraussetzungen für das vereinfachte Baubewilligungsverfahren gemäss Art. 50 ff. KRVO erfüllt sind. Für Vorhaben gemäss Art. 40 KRVO, die nach Absatz 1 einer Bewilligungspflicht unterstellt werden, kommt ausschliesslich das vereinfachte Baubewilligungsverfahren gemäss Art. 50 ff. KRVO zur Anwendung.

Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens

Art. ~~76~~77

¹ Die Baubehörde teilt der Bauherrschaft ihre Entscheide gemäss Art. 76 BauG innert 15 Arbeitstagen seit der Anzeige in einer anfechtbaren Verfügung mit. Bei baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben gibt sie gleichzeitig die abzugebende Anzahl Baugesuche, sofern das Baugesuch nicht elektronisch eingereicht wird, sowie die erforderlichen Baugesuchsunterlagen bekannt.

² Bei allen Vorhaben orientiert die Baubehörde die Bauherrschaft zudem über allfällige nötige Zusatzbewilligungsgesuche.

³ Nach Eingang des formellen Baugesuchs führt die Baubehörde das festgelegte Verfahren durch, sorgt bei Bedarf für die Einleitung des BAB-Verfahrens und stellt bei Bauvorhaben, die Zusatzbewilligungen erfordern, die notwendige Koordination mit den zuständigen Behörden sicher.

Baugesuch

Art. ~~77~~78

¹ Das Baugesuch ist elektronisch auf ebau.gr.ch einzureichen. Alternativ ist das Baugesuch auf amtlichem Formular und mit sämtlichen Beilagen in zwei, bei BAB-Gesuchen in fünf Ausfertigungen einzureichen. ~~Stattdessen kann das Baugesuch oder BAB-Gesuch auch elektronisch auf ebau.gr.ch eingereicht werden.~~ In besonderen Fällen kann die Baubehörde die Einreichung weiterer Ausfertigungen verlangen. Bei Bauvorhaben, die nach aussen in Erscheinung treten, ist gleichzeitig mit der Einreichung des Baugesuchs ein Baugespann aufzustellen.

² Dem Baugesuch sind nebst dem Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) soweit erforderlich die in der entsprechenden Verordnung aufgelisteten Unterlagen beizulegen (siehe auch Anhang 1 des Baugesetzes).

² ~~-, soweit erforderlich, beizulegen:~~

- ~~1. Grundbuchauszug und Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Kasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, projizierte Fassadenlinie (3.3), Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;~~
- ~~2. Das massgebende Terrain muss für das ganze Grundstück durch den Geometer erhoben und dem Baugesuch beigelegt werden.~~
- ~~3. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen: Fotodokumentation über das bestehende Gebäude.~~
- ~~4. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom und Telefon;~~
- ~~5. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, alle relevanten Masse gemäss IVHB; projizierte Fassadenlinie (3.3) im Grundriss des 1. Vollgeschosses (6.1); Zweckbestimmung der Räume;~~
- ~~6. Ansichten (3.1) und Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben zu massgeblichen Höhenmassen gemäss IVHB, mit Verlauf des massgebenden und neuen Terrains in der Flucht der projizierten Fassadenlinie bis zur Grenze, sowie Strassenhöhen; Angabe der massgeblichen Längen, Flächen und Höhenmasse von Abgrabungen, zum Herausragen von Unterniveaubauten sowie von Dachaufbauten. Weicht das massgebende Terrain ausnahmsweise vom natürlichen, resp. bestehenden Verlauf ab, bedingt dies die vorgängige Zustimmung der Baubehörde;~~
- ~~7. Detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer (8) mit Darstellung der Geschossflächenkomponenten nach SIA 416 und den für die Ausnützungsziffer massgeblichen Elementen gemäss Figur 8.5 und der Abstellplätze;~~
- ~~8. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Baugrubensicherungen, Parkplätzen, Bepflanzungen usw.;~~
- ~~9. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;~~
- ~~10. Meldeformular und Selbstdeklaration über die korrekte Erstellung von Solaranlagen (Amt für Energie und Verkehr) und GVG;~~
- ~~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 Gesuche gemäss kantonalen Vorschriften (samt Vorprüfungsbericht des kantonalen Tiefbauamtes);~~
- ~~14. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular. Für geschützte und wertvolle Gebäude gelten bezüglich Energienachweis besondere Bestimmungen;~~

- ~~15. Lärmdeklaration für Luft / Luftwärmepumpen oder Luft / Wasserwärmepumpen oder Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage nach Vorgaben der kantonalen Lärmschutzfachleute (Gerele-Bruit);~~
- ~~16. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Gebäuden und gebäudeähnlichen Bauten in der Gefahrenzone;~~
- ~~17. bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstandes gemäss FAT-Bericht und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;~~
- ~~18. bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung verursachen, Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;~~
- ~~19. Unterlagen für die Bewilligung 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;~~
- ~~20. Angaben über Art, Qualität und Menge der bei Ausführung des Bauvorhabens anfallenden Abfälle und Angaben über deren Entsorgung auf besonderem Formular (Entsorgungserklärung für Bauabfälle der Fachstelle für Natur und Umwelt);~~
- ~~21. Angaben und Vereinbarungen über allfällige Näher- und Grenzbaurechte und dergleichen sowie über allfällige dauernde oder vorübergehende Beanspruchungen fremder öffentlicher oder privater Grundstücke, unter Beilage einschlägiger Auszüge aus dem Grundbuch (Einträge, Vormerkungen, Anmerkungen);~~

³ 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 3D-Modell verlangen.

³⁴ Bei Bauvorhaben, die dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren unterliegen, ist das Baugesuch in vereinfachter Ausführung und lediglich mit den für das Verständnis des Vorhabens notwendigen Unterlagen einzureichen. Gesuche für koordinationspflichtige Zusatzbewilligungen richten sich nach den spezialrechtlichen Vorgaben.

⁴⁵ Die Baugesuchsunterlagen sind vom Grundeigentümer, von der Bauherrschaft und von den Projektverfassenden zu unterzeichnen. In besonderen Fällen und insbesondere bei elektronischen Baugesuchen ersetzt ein Nachweis der Verfügungsberechtigung die Unterschrift des Grundeigentümers.

⁵⁶ Bei Änderung bestehender Bauten und Anlagen sowie bewilligter Pläne muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach der Änderung ersichtlich sein (bestehend: grau/schwarz; neu: rot; Abbruch: gelb).

⁶⁷ Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Baubehörde unaufgefordert eine Dokumentation des ausgeführten Werks abzugeben (Ausführungspläne).

Revers

Art. ~~78~~79

¹ Werden Bauten und Anlagen, welche nicht mit der gesetzlichen Regelung übereinstimmen, ausnahmsweise für eine beschränkte Dauer bewilligt, kann die Bewilligung vom Abschluss einer Vereinbarung abhängig gemacht werden, worin sich die betroffenen Grundeigentümer verpflichten, auf Verlangen der Baubehörde innert angemessener Frist den gesetzlichen Zustand wiederherzustellen (Revers).

² Die Baubehörde lässt Reverse auf Kosten der Bauherrschaft im Grundbuch anmerken.

2. Sicherheit und Gesundheit

Wohnhygiene

Art. ~~79~~80

¹ Räume mit Hauptnutzflächen (C) müssen genügend belichtet und lüftbar sein. Gegebenenfalls sind durch entsprechende technische Ausrüstungen einwandfreie Verhältnisse zu schaffen.

² Wohn- und Schlafräume sind mit Fenstern zu versehen, die über dem Erdreich liegen und ins Freie führen; die Fensterfläche hat wenigstens einen Zehntel der Nettogeschossfläche (C) zu betragen.

Gemeinschafts- und Begegnungsplätze

Art. ~~80~~81

¹ Werden Wohnsiedlungen oder Mehrfamilienhäuser erstellt, wesentlich umgebaut oder erweitert, sind nach Möglichkeit auf privatem Grund besonnte und vor dem Verkehr geschützte Gemeinschafts- und Begegnungsplätze von ausreichender Grösse (in der Regel 15 - 20 % der gesamten Nettogeschossfläche (C)) zu erstellen.

~~Energiekonzept~~

~~Art. 81~~

~~⁺ Die Gemeinde kann Sparanstrengungen sowie den Einsatz von Anlagen zur Erzeugung und Nutzung von erneuerbaren Energien fördern. Sie regelt die Einzelheiten in einem Energiekonzept.~~

Vorkehren bei Bauarbeiten

Art. 82

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 eidgenössischen und kantonalen Vorschriften eingehalten sind.

³ Baustellenabwasser ist je nach Abwasserart und Anfall zu behandeln, bevor es mit Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (Fachstelle 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 verwerten oder zu entsorgen.

3. Gestaltung

Dächer und Dachaufbauten

Art. 83

¹ Dächer sind als ästhetisch ansprechende, gestalterische Einheit mit Bezug zur umgebenden Bausubstanz (Dachformen, Materialien) und Siedlungsstruktur zu gestalten.

² In Dorf- und Dorferweiterungszonen sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 20.0° bis 40.0° zulässig. In den übrigen Bauzonen sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von mindestens 15.0° zulässig.

³ Flacher geneigte Pultdächer und Flachdächer können in allen Zonen für Anbauten und Kleinbauten sowie für Dachterrassen bis 40 m² gestattet werden. Dies gilt auch für Anbauten bis 40m², die anrechenbare Geschossfläche enthalten.

⁴ Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dachfenster und Oberlichter sind innerhalb der zulässigen Masse erlaubt, sofern eine ästhetische ansprechende Dach- und Gesamtgestaltung sichergestellt ist. Schleppgauben weisen eine minimale Neigung von 10 % im Verlauf der zugehörigen Dachfläche auf. In den Dorfzonen und Dorferweiterungszonen, innerhalb des generell geschützten Siedlungsbereichs sowie bei den im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Schutzobjekten besteht kein Anspruch auf Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dachfenster und Oberlichter, sofern nicht eine positive Beurteilung der Bauberatung vorliegt.

⁵ Die Baubehörde kann bei guter Gestaltung und nachvollziehbarer Begründung sowie einer positiven Beurteilung der Bauberatung oder im Zusammenhang mit der Nutzung von erneuerbaren Energien bezüglich Dachneigung und Dachform Ausnahmen von Absatz 2 und 3 gestatten, wenn eine positive Beurteilung der Bauberatung vorliegt.

Farbgestaltung

Art. 84

¹ Bei der Farbgestaltung von Fassaden, Brüstungen, Dächern und weiteren nach aussen in Erscheinung tretenden Elementen ist auf eine ästhetisch ansprechende, gestalterische Einheit mit Bezug zur umgebenden Bausubstanz und Siedlungsstruktur zu achten.

² Grelle Farben sind nicht zulässig. Die Farbgebung ist in den Baugesuchsunterlagen auszuweisen und auf Verlangen der Baubehörde zu bemustern.

Solaranlagen

Art. 85

¹ Das Bewilligungsverfahren und die Gestaltung von Solaranlagen richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften des übergeordneten Rechts. Als Beurteilungsgrundlage für die Gestaltung zieht die Baubehörde den jeweils gültigen Leitfaden für Solaranlagen der Fachstelle für Raumplanung bei.

² Solaranlagen müssen nach dem Stand der Technik reflexionsarm ausgebildet sein. Solaranlagen auf Dächern von Kulturdenkmälern von kantonaler oder nationaler Bedeutung oder von Bauten, die gemäss Generellem Gestaltungsplan als wertvolle Bauten und Anlagen eingestuft sind, sind in jedem Fall baubewilligungspflichtig.

³ Solaranlagen an Fassaden in allen Zonen gelten als genügend angepasst, wenn sie die folgenden Voraussetzungen kumulativ erfüllen:

- a. Sie sind als eine zusammenhängende kompakte rechteckige Fläche oder als mehrere sich gleichmässig wiederholende rechteckige Flächen angeordnet.
- b. Sie ersetzen bisher einheitlich gestaltete Fassadenelemente oder Bauteile einheitlich.
- c. Sie weisen eine möglichst ähnliche Farbgebung wie nicht mit Solarmodulen abgedeckte anschliessende Fassadenflächen auf.

² _____

³⁴ Solaranlagen auf Dächern in allen Zonen haben sich in die Dachlandschaft einzupassen. Bei Neubauten und Dachsanierungen sind Solaranlagen auf Dächern nur erlaubt, sofern sie in die Dachfläche integriert ~~werden können~~sind oder eine positive Beurteilung der Bauberatung vorliegt.

Kulturlandschaft

Art. 86

¹ Die typischen Elemente der Kulturlandschaft Domleschg sind in ihrem Bestand zu erhalten und dürfen nicht zerstört oder beseitigt werden. Darunter fallen insbesondere Trockenmauern und historisch wertvolle gemörtelte Mauern, ortsbildprägende Obstgärten und markante, wertvolle Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen.

² Für beschädigte oder beeinträchtigte Elemente ist angemessener Ersatz zu sorgen. Pflege, Unterhalt und Ersatz ist Sache der Grundeigentümer.

Einfriedungen und Pflanzen

Art. 87

¹ Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

² Mobile geflochtene Weidezäune sind nach erfolgter Beweidung umgehend wieder zu entfernen und dürfen nicht im Freien gelagert werden.

Terrainveränderungen, ~~Böschungen und Mauern~~

Art. 88

~~⁺ Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungen, Stützmauern sowie hinterfüllte Mauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken und dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.~~

¹ Abgrabungen und Aufschüttungen sind dem umgebenden Gelände anzupassen und nach Abschluss der Arbeiten mit einheimischen Bäumen, Sträuchern oder Pflanzen zu begrünen. Die Baubehörde kann Wiederherstellungspläne verlangen.

Abstände gemäss Art. 76 KRG

Art. 89

¹ Freistehende Mauern, hinterfüllte Mauern (Futtermauern), Böschungen und dergleichen dürfen an der Grenze errichtet werden, sofern sie nicht höher als 1.00 m sind. Überschreiten sie die Höhe von 1.00 m, haben sie einen Grenzabstand im Ausmass der Mehrhöhe, jedoch von maximal 2.50 m einzuhalten.

² Bei Grabungen ist ein Grenzabstand von 0.50 m, gemessen von der Oberkante der Grabenböschung, einzuhalten. Wird das Nachbargrundstück durch eine Stützmauer oder vergleichbare bauliche Massnahmen gesichert, braucht kein Grenzabstand eingehalten zu werden.

³ Einfriedungen wie Zäune, Mauern oder Holzwände bis zu einer Höhe von 1.50 m ab dem massgebenden Terrain dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Einfriedungen müssen um das Mass der Mehrhöhe zurückversetzt werden, jedoch um maximal 2.50 m.

⁴ Lebhäge dürfen mit einem Abstand von 0.50 m von der Grenze angelegt werden, sofern sie jährlich auf die Grenze und eine Höhe von 1.50 m ab dem massgebenden Terrain zurückgeschnitten werden. Höhere Lebhäge sind um das Mass der Mehrhöhe zurück zu setzen, jedoch um maximal 2.50 m.

Reklamen und Hinweistafeln

Art. 90

¹ Dauerhafte und temporäre Reklamen und Hinweistafeln dürfen das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

Mobilfunkanlagen

Art. 91

¹ Das Erstellen oder Ändern von Mobilfunksendeanlagen richtet sich nach den Vorschriften des eidgenössischen Rechts.

² Für das Erstellen neuer visuell wahrnehmbarer Mobilfunksendeanlagen zur Erschliessung von Bauzonen gilt ergänzend hierzu die nachfolgende Prioritätenordnung (Kaskadenmodell), d.h., ein Standort tieferer Priorität ist nur zulässig, wenn nachweislich kein für den Versorgungsauftrag gemäss Fernmeldegesetz geeigneter Standort höherer Priorität existiert:

1. Priorität: Standorte ausserhalb der Bauzone, welche in Anwendung der eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung bewilligungsfähig sind;
2. Priorität: Mitbenützung bestehender Sendestandorte oder Infrastrukturen in der Bauzone;
3. Priorität: Neue Standorte in einer GewerbeParkierungs- oder Lagerzone;
4. Priorität: Neue Standorte in den übrigen Bauzonen.

Die Einhaltung der vorstehenden Prioritätenordnung ist im Baugesuch nachzuweisen.

³ Die Gemeinde kann eine Messung der einzuhaltenden Grenzwerte anordnen. Die Grenzwerte sind durch ein unabhängiges Fachbüro durchzuführen.

Lagerung von Siloballen

Art. 92

¹ Die materiellrechtlichen Bestimmungen (Grenzabstände, Höhenbegrenzungen, Wald-, Gewässer-, Strassenabstände etc.) sind bei der Lagerung von Siloballen einzuhalten.

4. Verkehr

Verkehrssicherheit

Art. 93

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 Benützer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen auf Kosten des Eigentümers der Anlage verfügen.

³ Auf Dächern und auf Dächern mit Solaranlagen entlang von öffentlich nutzbaren Räumen sind Dachkännel und Schneefangvorrichtungen anzubringen, damit durch

abfliessendes Wasser, Eisbildung und Dachlawinen die öffentliche Sicherheit nicht gefährdet wird. Wird durch abfliessendes Wasser, Eisbildung oder Dachlawinen die öffentliche Sicherheit gefährdet, haben Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen. Bleiben sie untätig, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf deren Kosten ausführen.

⁴ An Kantonsstrassen bedingen neue Anlagen oder Änderungen an bestehenden Anlagen eine zusätzliche Bewilligung des kantonalen Tiefbauamtes.

Zu- und Ausfahrten

Art. 94

¹ Geschlossene Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf verkehrsreiche kommunale Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 5.00 m Länge und 3.00 m Breite aufweisen. Dienen sie zur Unterbringung von Fahrzeugen mit mehr als 5.00 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 4.00 m Länge vorhanden sein.

³ Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in Kerngebieten, kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten.

⁴ An Kantonsstrassen bedingen neue Anlagen oder Änderungen an bestehenden Anlagen eine zusätzliche Bewilligung des kantonalen Tiefbauamtes.

Abstellplätze für Fahrzeuge

Art. 95

¹ Bei neuen Bauten sowie bei Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, hat die Bauherrschaft in angemessener Distanz während des ganzen Jahres zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offen zu halten oder die erforderlichen Rechte für die dauernde Benützung von Abstellplätzen auf fremdem Boden mittels Grundbucheintrag nachzuweisen.

² Grundsätzlich sind bei Wohngebäuden bis und mit vier Wohneinheiten die folgende Anzahl Parkplätze bereitzustellen:

- 1 Platz pro Wohnung bis 60 m² anrechenbare Geschossfläche;
- 2 Plätze pro Wohnung bis 140 m² anrechenbare Geschossfläche
- 3 Plätze pro Wohnung mit 140 m² oder mehr anrechenbare Geschossfläche

Für Wohngebäude über vier Wohneinheiten und Wohnüberbauungen, weitere Bauten und Anlagen und die Berechnung von Besucherparkplätzen bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtplätze gemäss den Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS-Normen). Sie berücksichtigt bei der Festlegung

der Anzahl Pflichtplätze die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und den Anteil des Langsamverkehrs am erzeugten Verkehrsaufkommen.

Die Baubehörde kann in besonderen Fällen die Anzahl Pflichtplätze gegen Revers herabsetzen.

³ Für Gebäude mit mehr als 4 Wohneinheiten und für Hotels sind $\frac{2}{3}$ der Pflichtplätze unterirdisch (2.4) oder im Innern des Gebäudes zu erstellen.

⁴ Für Fahrräder und Motorfahrräder sind in Mehrfamilienhäusern (ab drei Wohneinheiten) genügende Abstellplätze bereitzustellen. Die Anzahl richtet sich nach den VSS-Normen. Die Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahrräder sind zu überdachen.

⁵ Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen werden zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet, sofern es die Verhältnisse erfordern.

⁶ Unter folgenden Voraussetzungen dürfen gefangene Parkplätze erstellt werden, damit sie als Pflichtparkplätze angerechnet werden:

- Es dürfen nicht mehr als 2 Parkplätze hintereinander angeordnet werden.
- Mindestens die Hälfte der vorgeschriebenen Pflichtparkplätze muss direkt zugänglich sein.
- Die Parkplätze sind so anzuordnen, dass jede Wohneinheit über einen direkt zugänglichen Parkplatz verfügt.

Ersatzabgabe für Autoabstellplätze

Art. 96

¹ Ist die Anlage der vorgeschriebenen Motorfahrzeug-Abstellplätze auf eigenem oder durch vertragliche Abmachung gesichertem fremdem Boden nicht möglich und können die Abstellplätze auch nicht in einer Gemeinschaftsanlage bereitgestellt werden, kann die Baubehörde in Ausnahmefällen der Erhebung einer Ersatzabgabe zustimmen. Für jeden fehlenden Abstellplatz ist eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen.

² Die Ersatzabgabe beträgt pro Pflichtplatz Fr. 10'000.-.

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 Parkieranlagen zu verwenden. Die Bezahlung der Ersatzabgabe gibt keinen Anspruch auf einen Motorfahrzeug-Abstellplatz.

5. Versorgung und Entsorgung

Öffentliche Leitungen

Art. 97

¹ Mit Festlegung im Generellen Erschliessungsplan gelten die für die öffentlichen Leitungen benötigten Durchleitungsrechte als erteilt und die Grundeigentümer haben die entsprechenden Leitungen zu dulden. Bei bestehenden Leitungen ist die Lage der Leitung für den Bestand des Durchleitungsrechts massgeblich. Bei noch nicht realisierten Leitungen wird die exakte Leitungsführung im Rahmen der Baubewilligung festgelegt.

² Die Grundeigentümer können die Verlegung solcher Leitungen verlangen, wenn ein gleichwertiger Leitungsverlauf gewährleistet ist und wenn sie die damit verbundenen Kosten übernehmen. Abweichend davon gehen die Verlegungskosten zulasten des Werkeigentümers,

- wenn die Lebensdauer der betreffenden Leitung im Wesentlichen abgelaufen ist, oder
- wenn das Belassen der Leitung für den Grundeigentümer mit erheblichen Nachteilen verbunden wäre.

³ Muss eine im Generellen Erschliessungsplan nicht eingezeichnete öffentliche Leitung Privatgrundstücke durchqueren, so sind die Grundeigentümer verpflichtet, die Leitung samt zugehöriger Anlagen zu dulden. Die exakte Leitungsführung wird im Rahmen einer Verfügung der Gemeindebehörde festgelegt. Dieses Verfahren kann mit dem Baubewilligungsverfahren koordiniert werden. In diesem Fall ist die Baubewilligung zusammen mit der Verfügung der Gemeindebehörde zu eröffnen.

⁴ Allfällige Entschädigungsforderungen werden im Streitfall durch die zuständige Enteignungskommission festgesetzt.

Abwässer

Art. 98

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 Nicht verschmutztes Dach- und Platzwasser (Meteowasser) ist soweit möglich auf dem Grundstück versickern zu lassen oder mit Bewilligung der zuständigen kantonalen Fachbehörde in offene Gewässer abzuleiten. Es darf nicht auf öffentliche Strassen, Wege und Plätze abgeleitet werden.

Kompostierungsanlagen

Art. 99

¹ Kompostierungsanlagen sind so anzulegen und zu betreiben, dass keine unnötigen Geruchsemissionen oder andere Belästigungen für Dritte entstehen und dass die Verbreitung invasiver Neophyten bestmöglich ausgeschlossen werden kann.

² Kompostieranlagen sind vor Zugriff durch Wildtiere zu schützen.

6. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums

Art. 100

¹ Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Grund oder öffentlichen Gewässern ist nur mit Bewilligung des Gemeindevorstandes zulässig.

² Eine über den gesteigerten Gemeingebrauch hinausgehende Sondernutzung an öffentlichem Grund oder an öffentlichen Gewässern bedarf einer Konzession der Gemeinde.

³ Der Gemeindevorstand kann die Nutzung des öffentlichen Luftraums durch Erker, Balkone oder andere ausladende Gebäudeteile bewilligen, wenn die Benützung des öffentlichen Grundes nicht erschwert wird, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine anderen öffentlichen Interessen entgegenstehen.

⁴ Bewilligungen für gesteigerter Gemeingebrauch und Sondernutzungen können von der Leistung einer Entschädigung abhängig gemacht werden. Einzelheiten über die Bemessung und Erhebung regelt der Gemeindevorstand.

Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

Art. 101

¹ Die Gemeinde sowie die von ihr mit Ver- und Entsorgungsaufgaben beauftragten oder konzessionierten Trägerschaften sind berechtigt, Schilder und Tafeln wie Verkehrssignale, Strassentafeln, Wegmarkierungen, Vermessungszeichen, Angaben über Werkleitungen sowie technische Einrichtungen wie Hydranten, Vorrichtungen für die öffentliche Beleuchtung, Schaltkästen, Messeinrichtungen auf Privatgrundstücken oder an Privatbauten unentgeltlich anzubringen. Berechtigten Wünschen der Grundeigentümer ist Rechnung zu tragen.

Freileitungen

Art. 102

¹ Neue Übertragungsleitungen sind unterirdisch anzulegen.

² Bei bestehende Übertragungsleitungen ist bei der Erneuerung die Verlegung in den Untergrund vorzunehmen.

Camping

Art. 103

¹ Zeitlich befristete Zeltlager und einzelne Stellplätze, die keine baulichen Massnahmen erfordern, können vom Gemeindevorstand bewilligt werden. Ansonsten ist auf dem ganzen Gemeindegebiet campieren verboten.

² Zulässig sind Stellplätze auf Landwirtschaftsbetrieben.

VI Erschliessungsordnung

1. Allgemeines

Erschliessungserlasse

Art. 104

¹ Die Erschliessungserlasse 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 und der Abfallbewirtschaftung, soweit nicht einzelne Aufgaben Gemeindeverbindungen, konzessionierten Trägerschaften oder Privaten übertragen sind. Die Erschliessungserlasse legen die Anschlusspflichten und Anschlussvoraussetzungen fest.

² Die Erschliessungserlasse 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, bestimmt der Erschliessungserlass den Kreis der Gebührenpflichtigen, die Bemessungsgrundlagen und die Gebührenansätze sowie das Verfahren für die Veranlagung und den Bezug der Gebühren.

³ Bei der Ausgestaltung der Erschliessungserlasse sind die Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebung, namentlich das Verursacherprinzip, zu beachten. Zuständig für den Erlass der Erschliessungserlasse ist die Gemeindeversammlung.

⁴ Vorbehalten bleiben besondere Regelungen im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen.

Strassennamen

Art. 105

¹ Der Gemeindevorstand entscheidet über die Benennung der öffentlichen und privaten Strassen, Wege und Plätze auf Gemeindegebiet.

2. Projektierung und Bewilligung

Generelle Projekte und Bauprojekte

Art. 106

¹ Die generellen Projekte umfassen die Verkehrsanlagen der Groberschliessung, die Hauptanlagen der Wasserversorgung und der Abwasserentsorgung sowie Anlagen der Energieversorgung und der Abfallbewirtschaftung.

² Die Bauprojekte bestimmen Art, Umfang, Lage und bautechnische Gestaltung von Erschliessungsanlagen und weitere Einzelheiten.

³ Die Bewilligung der Erschliessungsanlagen erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung Öffentliche Erschliessungsanlagen

Ausführung Art. 107

¹ Die gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung werden von der Gemeinde ausgeführt.

² Anlagen der Feinerschliessung werden von der Gemeinde erstellt, wenn diese einer grösseren Anzahl von Grundstücken dienen. Lehnt der Gemeindevorstand Anträge Interessierter auf Durchführung der Feinerschliessung ab, sind die Antragsteller befugt, die Anlagen nach den Plänen und Normen der Gemeinde als private Erschliessungsanlagen zu erstellen.

~~² sind von den Privaten nach den Plänen der Gemeinde als private Erschliessungsanlagen zu erstellen.~~

Betrieb, Unterhalt und Erneuerung Art. 108

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. Das Bauamt trifft, sofern notwendig, die erforderlichen Anordnungen.

Schneeräumung Art. 109

¹ Die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen werden während des Winters von der Gemeinde offengehalten, soweit es den öffentlichen Bedürfnissen entspricht. Das Bauamt bezeichnet die jeweils zu räumenden Gemeindestrassen, Trottoirs, Wege und Plätze.

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

Private Erschliessungsanlagen

Allgemeines

Art. 110

¹ Die Ausführung und Finanzierung von privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümer.

² Private Erschliessungsanlagen sind dauernd in gutem und funktionsfähigem Zustand zu halten und rechtzeitig zu erneuern.

³ Die Schneeäumung auf Privatstrassen ist Sache der Privaten. Bei Vernachlässigung dieser Verpflichtung trifft das Bauamt die erforderlichen Massnahmen. Sofern notwendig, ordnet sie die Ersatzvornahme an.

Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung

Art. 111

¹ Eigentümer privater Verkehrs- oder Versorgungsanlagen können vom Gemeindevorstand 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.

² Die Kostenanteile an Gemeinschaftsanlagen sowie die Entschädigungen für die Mitbenutzung privater Anlagen werden vom Gemeindevorstand nach dem Vorteilsprinzip festgesetzt.

VII Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Vollzug

Art. 112

¹ Der Gemeindevorstand und die Baubehörde vollziehen die ihr nach diesem Gesetz, den darauf beruhenden Erlassen und der übergeordneten Gesetzgebung übergebenen Aufgaben. Sie sorgen für eine rechtzeitige und sachgerechte Erfüllung aller gesetzlichen Obliegenheiten.

Baubewilligungsgebühren

Art. 113

¹ Die Gemeinde erhebt für ihren Aufwand im Zusammenhang mit einem Baubewilligungsverfahren eine Gebühr. Die Gebühren werden nach einem gültigem Taxpunktsystem nach effektivem Aufwand berechnet.

² Weitere Verrichtungen bemessen sich nach Aufwand.

³ Auslagen für Leistungen Dritter wie Fachgutachten, Beratungen sowie Grundbuchkosten sind der Gemeinde zusätzlich zu vergüten.

⁴ Einzelheiten über die Bemessung und Erhebung regelt der Gemeindevorstand in der Verordnung betreffend Baubewilligungsgebühren.

Rechtsmittel

Art. 114

¹ Die Verfügungen und Anordnungen der Baukommission, des Bauamts oder einzelner Gemeindefunktionäre bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Einsprache beim Gemeindevorstand angefochten werden.

Inkrafttreten

Art. 115

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 die folgenden Baugesetze sowie ihre Teilrevisionen als aufgehoben:

Almens:

Beschlossen von der Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2011, genehmigt von der Regierung am 15. Mai 2012 mit Beschluss Nr. 480

Paspels:

Beschlossen von der Gemeindeversammlung vom 17. März 2005, genehmigt von der Regierung am 19. September 2006 mit Beschluss Nr. 1047

Pratval:

Beschlossen von der Gemeindeversammlung vom 12. November 2007, genehmigt von der Regierung am 11. März 2008 mit Beschluss Nr. 248

Rodels:

Beschlossen von der Gemeindeversammlung vom 3. Dezember 2012, genehmigt von der Regierung am 5. November 2013 mit Beschluss Nr. 1036

Tomils:

Beschlossen von der Gemeindeversammlung vom 31. Oktober 2012, genehmigt von der Regierung am 22. April 2014 mit Beschluss Nr. 341

Nicht aufgehoben und in Kraft bleibt der Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 Islutta-Tuleu der ehemaligen Gemeinde Paspels, beschlossen von der Gemeindeversammlung am 24. Juni 1993 und genehmigt von der Regierung am 6. September 1994 mit Beschluss Nr. 2248.

VIII Abkürzungsverzeichnis

AG	Attikageschoss
aGF	Anrechenbare Geschossfläche
aGSF	Anrechenbare Grundstücksfläche
Art.	Artikel
AZ	Ausnützungsziffer
BAB	Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone
BauG	Baugesetz der Gemeinde Domleschg
BLM	Baulandmobilisierung
BSP	Bauzone mit Spezialvorschriften
D A	Dorfzone A
DA	Dachaufbauten
D B	Dorfzone B
DE	Dorferweiterungszone
<u>DG</u>	<u>Dachgeschoss</u>
EH	Erhaltungszone
EleG	Bundesgesetz betreffend die elektrischen Schwach- und Starkstromanlagen (Elektrizitätsgesetz)
ES	Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung (LSV)
FF	Funktionsflächen
G	Gewerbezone
GEP	Genereller Erschliessungsplan
GGP	Genereller Gestaltungsplan
GV	Gemeindeverfassung
GVG	Gebäudeversicherung Graubünden
H	Hotelzone
HNF	Hauptnutzflächen
IVHB	Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe
KF	Konstruktionsflächen
KRG	Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden
KRL	Kommunales räumliches Leitbild
KRVO	Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden
KWaG	Kantonales Waldgesetz
LK	Leitungskataster
MWA	Mehrwertausgleich
<u>NHG</u>	<u>Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz</u>
NIS	nichtionisierende Strahlung
NNF	Nebennutzflächen
Nr.	Nummer
OMEN	Orte mit empfindlicher Nutzung

RB	Regierungsbeschluss
RPV	Raumplanungsverordnung
SeBG	Bundesgesetz über Seilbahnen zur Personenbeförderung (Seilbahngesetz)
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
StrG	Strassengesetz des Kantons Graubünden
TE	Zone für touristische Einrichtungen
UG	Untergeschoss
UIB	Unterirdische Baute
UNB	Unterniveaubaute
VF	Verkehrsflächen
VG	Vollgeschoss
W	Wohnzone
WaG	Bundesgesetz über den Wald
WM	Wohnmischzone
ZKB	Zone für Kleinbauten
ZGA	Zone für Gärten
ZH	Zone für Heimstätten
Ziff.	Ziffer
ZöA	Zone für öffentliche Anlagen
ZöBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
ZP	Zonenplan

Anhang 1: Dem Baugesuch beizulegende Unterlagen (soweit erforderlich)

1. Grundbuchauszug und Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Kasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, projizierte Fassadenlinie 3.3), Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;
2. Das massgebende Terrain muss für das ganze Grundstück durch den Geometer erhoben und dem Baugesuch beigelegt werden.
3. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen: Fotodokumentation über das bestehende Gebäude.
4. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom und Telefon;
5. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, alle relevanten Masse gemäss IVHB; projizierte Fassadenlinie (3.3) im Grundriss des 1. Vollgeschosses (6.1); Zweckbestimmung der Räume;
6. Ansichten (3.1) und Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben zu massgeblichen Höhenmassen gemäss IVHB, mit Verlauf des massgebenden und neuen Terrains in der Flucht der projizierten Fassadenlinie bis zur Grenze, sowie Strassenhöhen; Angabe der massgeblichen Längen-, Flächen- und Höhenmasse von Abgrabungen, zum Herausragen von Unterniveaubauten sowie von Dachaufbauten. Weicht das massgebende Terrain ausnahmsweise vom natürlichen, resp. bestehenden Verlauf ab, bedingt dies die vorgängige Zustimmung der Baubehörde;
7. Detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer (8) mit Darstellung der Geschossflächenkomponenten nach SIA 416 und den für die Ausnützungsziffer massgeblichen Elementen gemäss Figur 8.5
8. Detaillierte Berechnung der Pflichtparkplätze (Autoabstellplätze);
9. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Baugrubensicherungen, Parkplätzen, Bepflanzungen usw.;
10. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
11. Meldeformular und Selbstdeklaration über die korrekte Erstellung von Solaranlagen (Amt für Energie und Verkehr) und GVG;
12. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
13. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen.

14. Bei Bauten und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen die erforderlichen Gesuche gemäss kantonalen Vorschriften (samt Vorprüfungsbericht des kantonalen Tiefbauamtes);
15. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular. Für geschützte und wertvolle Gebäude gelten bezüglich Energienachweis besondere Bestimmungen;
16. Lärmdeklaration für Luft / Luftwärmepumpen oder Luft / Wasserwärmepumpen oder Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage nach Vorgaben der Kantonalen Lärmschutzfachleute (Cercle Bruit);
17. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Gebäuden und gebäudeähnlichen Bauten in der Gefahrenzone;
18. bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstandes gemäss FAT-Bericht und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;
19. bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung verursachen, Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;
20. Unterlagen für die Bewilligung 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. Angaben über Art, Qualität und Menge der bei Ausführung des Bauvorhabens anfallenden Abfälle und Angaben über deren Entsorgung auf besonderem Formular (Entsorgungserklärung für Bauabfälle der Fachstelle für Natur und Umwelt);
22. Bestätigung, dass die erforderlichen Massnahmen zum Schutz gegen Radon getroffen werden auf besonderem Formular;
23. Angaben und Vereinbarungen über allfällige Näher- und Grenzbaurechte und dergleichen sowie über allfällige dauernde oder vorübergehende Beanspruchungen fremder öffentlicher oder privater Grundstücke, unter Beilage einschlägiger Auszüge aus dem Grundbuch (Einträge, Vormerkungen, Anmerkungen);
24. allfällige Angaben zu NHG-Schutzobjekten.