



# Kanton Graubünden Gemeinde Medel/Lucmagn

## Baugesetz

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 5. April 2018  
Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 206 vom 26. März 2019

Letzte Änderung:  
Beschluss der Gemeindeversammlung vom 20. Dezember 2018  
Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 391 vom 28. Mai 2019

Legende:

**(1.1)** Hinweis auf die entsprechenden Kapitel und Ziffern in im Anhang (IVHB, KRVO, SIA 416)

# INHALTSÜBERSICHT

---

<b>I</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>5</b>
	Geltungsbereich und Zweck Art. 1	5
	Regionale Zusammenarbeit Art. 2	5
	Boden- und Baulandpolitik Art. 3	5
	Grundlagen Art. 4	5
	Behördenorganisation	6
	1. Baubehörde Art. 5	6
	2. Bauberatung Art. 6	6
<b>II</b>	<b>Richtplanung</b>	<b>6</b>
	Kommunaler Richtplan Art. 7	6
<b>III</b>	<b>Grundordnung</b>	<b>7</b>
<b>1.</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>7</b>
	Zuständigkeit Art. 8	7
<b>2.</b>	<b>Zonenplan</b>	<b>7</b>
<b>A.</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>7</b>
	Festlegungen Art. 9	7
<b>B.</b>	<b>Bauzonen</b>	<b>8</b>
	<b>a) Regelbauweise</b>	<b>8</b>
	Grundsatz Art. 10	8
	Hofstattrecht Art. 11	9
	Zonenschema Art. 12	10
	Nutzungsziffer (8) Art. 13	11
	Abgrabungen und Aufschüttungen Art. 14	11
	Gebäudelänge Art. 15	12
	Grenz- und Gebäudeabstand Art. 16	12
	Masse für die Anwendung von Definitionen gemäss IVHB Art. 17	12
	<b>b) Zonenvorschriften</b>	<b>13</b>
	Dorfzone Art. 18	13
	Wohnzone Art. 19	13
	Wohnmischzone Art. 20	14
	Gewerbezone Art. 21	14
	Hotelzone Art. 22	14
	Lagerzone Art. 23	14
<b>C.</b>	<b>Weitere Zonen</b>	<b>15</b>
	<b>Tourismus und Freizeit</b>	<b>15</b>
	Wintersportzone Art. 24	15
	<b>Materialabbau, Materialverwertung und Deponierung</b>	<b>15</b>
	Materialabbauzone Art. 25	15
	Materialablagerungszone Art. 26	16
	<b>Schutzonen</b>	<b>16</b>
	Trockenstandortzone Art. 27	16
	Gewässerraumzone Art. 28	17
<b>3.</b>	<b>Genereller Gestaltungsplan</b>	<b>17</b>
<b>A.</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>17</b>
	Festlegungen Art. 29	17
<b>B.</b>	<b>Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum</b>	<b>18</b>
	Schutzbereich Art. 30	18

Erhaltungsbereich Art. 31 .....	18
<b>C. Gestaltungsobjekte .....</b>	<b>19</b>
Wertvolle Bauten und Anlagen Art. 32 .....	19
Wertvolle Natur- und Kulturobjekte Art. 33 .....	19
Baulinien für die bauliche Gestaltung (7.3) Art. 34 .....	19
<b>4. Genereller Erschliessungsplan .....</b>	<b>21</b>
<b>A. Allgemeines .....</b>	<b>21</b>
Festlegungen Art. 35 .....	21
<b>B. Erschliessungsanlagen .....</b>	<b>21</b>
Verkehrsanlagen .....	21
1. Allgemeines Art. 36 .....	21
2. Sammel- und Erschliessungsstrassen Art. 37 .....	21
3. Wirtschaftswege Art. 38 .....	22
4. Langsamverkehr Art. 39 .....	22
5. Öffentliche Parkierungsanlagen Art. 40 .....	22
Versorgungs- und Entsorgungsanlagen Art. 41 .....	23
Sport- und Freizeitanlagen Art. 42 .....	23
<b>5. Folgeplanungen .....</b>	<b>23</b>
Folgeplanung Art. 43 .....	23
<b>IV Kommunale Bauvorschriften .....</b>	<b>24</b>
<b>1. Formelles Baurecht .....</b>	<b>24</b>
Baugesuch Art. 44 .....	24
Revers Art. 45 .....	27
<b>2. Sicherheit und Gesundheit .....</b>	<b>27</b>
Wohnhygiene Art. 46 .....	27
Energiehaushalt Art. 47 .....	27
Vorkehren bei Bauarbeiten Art. 48 .....	27
<b>3. Gestaltung .....</b>	<b>28</b>
Dächer und Dachaufbauten Art. 49 .....	28
Vor- und rückspringende Gebäudeteile Art. 50 .....	29
Einfriedungen und Pflanzen Art. 51 .....	29
Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern Art. 52 .....	29
Reklamen und Hinweistafeln Art. 53 .....	29
Antennen Art. 54 .....	30
Lagerung von Siloballen Art. 55 .....	30
Energie-/Solaranlagen Art. 56 .....	30
<b>4. Verkehr .....</b>	<b>30</b>
Verkehrssicherheit Art. 57 .....	30
Zu- und Ausfahrten Art. 58 .....	31
Abstellplätze für Fahrzeuge 1. Pflichtplätze Art. 59 .....	31
Ersatzabgabe für Autoabstellplätze Art. 60 .....	32
<b>5. Versorgung und Entsorgung .....</b>	<b>33</b>
Werkleitungen Art. 61 .....	33
<b>6. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum .....</b>	<b>33</b>
Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums Art. 62 .....	33
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke Art. 63 .....	33
<b>V Erschliessungsordnung .....</b>	<b>34</b>
<b>1. Allgemeines .....</b>	<b>34</b>
Erschliessungsreglemente Art. 64 .....	34

Erschliessungsprogramm Art. 65.....	34
<b>2. Projektierung und Bewilligung.....</b>	<b>35</b>
Generelle Projekte und Bauprojekte Art. 66.....	35
<b>3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung.....</b>	<b>35</b>
Öffentliche Erschliessungsanlagen.....	35
1. Ausführung Art. 67.....	35
2. Betrieb, Unterhalt und Erneuerung Art. 68.....	35
3. Schneeräumung Art. 69.....	36
Private Erschliessungsanlagen.....	36
1. Allgemeines Art. 70.....	36
2. Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung Art. 71.....	36
3. Übernahme durch die Gemeinde Art. 72.....	37
Sanierungsplanungen Art. 73.....	37
<b>VI Vollzugs- und Schlussbestimmungen.....</b>	<b>38</b>
Vollzug Art. 74.....	38
Baubewilligungsgebühren Art. 75.....	38
Rechtsmittel Art. 76.....	38
Gesetzessprache Art. 77.....	38
Inkrafttreten Art. 78.....	39

## **I Allgemeines**

### Geltungsbereich und Zweck

Art. 1

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

### Regionale Zusammenarbeit

Art. 2

- 1 Die Gemeinde arbeitet in Fragen der Raumentwicklung aktiv mit den benachbarten Gemeinden und mit der regionalen Organisation zusammen. Sie wirkt insbesondere in überkommunalen Richtplanungen sowie bei der Erfüllung weiterer überkommunaler Raumentwicklungsaufgaben mit. Sie kann Verpflichtungen zur Zusammenarbeit (Kooperationen) im regionalen Rahmen eingehen und die gemeinsamen Bestrebungen anteilmässig mitfinanzieren.
- 2 Die Gemeinde stimmt ihre Bodenpolitik und Baulandentwicklung regional ab.
- 3 Die Gemeinde kann Aufgaben im Bereich des formellen Baurechts wie Bauberatung, Baukontrolle usw. dem zuständigen Regionalverband übertragen, wobei die entsprechenden Entscheidkompetenzen bei der Gemeinde verbleiben. Einzelheiten werden in einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Regionalverband geregelt.

### Boden- und Baulandpolitik<sup>1</sup>

Art. 3

- 1 Die Sicherung der Baulandverfügbarkeit im Sinne von Art. 19 Abs. 2 KRG erfolgt durch Abschluss von Verträgen als Voraussetzung für Neueinzonungen (vertragliche Überbauungsfristen mit vertraglichem Kaufsrecht zugunsten der Gemeinde im Falle der Nichteinhaltung der Überbauungsfristen).

### Grundlagen

Art. 4

- 1 Die Gemeinde erarbeitet nach Bedarf die für Festlegungen in der Grundordnung erforderlichen Grundlagen für die Raumentwicklung wie Siedlungs- und Landschaftsanalysen, Inventare, Konzepte oder Leitbilder. Sie stimmt die Beschaffung der Grund-

---

<sup>1</sup> Für die Baulandmobilisierung gelten die Art. 19 – 19i des teilrevidierten KRG. Art. 3 BauG ist zu überarbeiten (gemäss RB Nr. 206 vom 26. März 2019)

lagen mit den Nachbargemeinden, mit der Region und mit den kantonalen Fachstellen ab und sorgt für deren Austausch.

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

#### Behördenorganisation

##### 1. Baubehörde Art. 5

---

- 1 Der Vollzug des Baugesetzes obliegt der Baukommission als Baubehörde. Der Baukommission stehen sämtliche Befugnisse zu, die im Baugesetz nicht ausdrücklich einer anderen Instanz zugewiesen werden.
- 2 Sie setzt hierfür Fachleute und geeignete technische Hilfsmittel ein und sorgt für eine kontinuierliche Weiterbildung der mit Bauaufgaben betrauten Gemeindemitarbeitenden.

##### 2. Bauberatung Art. 6

---

- 1 Die Baubehörde kann externe Fachleute zur unabhängigen und vertieften Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen, energetischen oder gestalterischen Fragen beiziehen.
- 2 Die Baubehörde zieht den Bauberater für die Information und Beratung von Bauherrn und Architekten in Bezug auf die Gestaltung von Neu- und ortsbildrelevanten Umbauten in der Dorfzone bei. Die Gemeinde beteiligt sich mit 50 % an den Kosten der Beratung, jedoch höchstens mit Fr. 1'000.--.

## **II Richtplanung**

#### Kommunaler Richtplan Art. 7

---

- 1 Kommunale und regionale Leitbilder und Raumentwicklungskonzepte können von der Gemeinde in einen kommunalen Richtplan umgesetzt werden.
- 2 Zuständig für die Erarbeitung, den Erlass und Änderungen von Richtplänen ist der Gemeindevorstand. Sie sorgt bei Bedarf für eine angemessene Mitwirkung der Nachbargemeinden und der Region. Sie unterstellt den Erlass und Änderungen der Gemeindeversammlung, wenn es um Festlegungen geht, deren Umsetzung eine breite Abstützung in der Bevölkerung bedingt. Fortschreibungen von Richtplänen sind in jedem Fall Sache der Baubehörde.

- 3 Der Gemeindevorstand lässt den Entwurf für den kommunalen Richtplan in der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich auflegen und gibt die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt. Während der öffentlichen Auflage kann jedermann beim Gemeindevorstand Vorschläge und Einwendungen einbringen. Dieser prüft die Eingaben und sorgt in geeigneter Form für eine öffentliche Bekanntmachung des Ergebnisses.
- 4 Die Bestimmungen über den kommunalen Richtplan gelten sinngemäss für den Erlass eines kommunalen Leitbilds.

### **III Grundordnung**

#### **1. Allgemeines**

Zuständigkeit Art. 8

---

- 1 Zuständig für Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellem Gestaltungsplan und Generellem Erschliessungsplan 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. Zonenplan**

##### **A. Allgemeines**

Festlegungen Art. 9

---

- 1 Der Zonenplan beinhaltet folgende Zonenarten und Festlegungen – die romanische Bezeichnung ist in der Klammer ersichtlich:
  - a) Bauzonen
    - Dorfzone (ES III) (Zona da vitg) Art. 18
    - Wohnzone (ES II) (Zona da habitar) Art. 19
    - Wohnmischzone (ES III) (Zona da habitar e mistregn) Art. 20
    - Gewerbezone (ES III) (Zona da mistregn) Art. 21
    - Hotelzone (ES II) (Zona da hotel) Art. 22
    - Lagerzone (Zona da deposit) Art. 23
    - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ES II/III) (Zona per edifezis e stabiliments publics) Art. 28 KRG
  - b) Landwirtschaftszonen
    - Landwirtschaftszone (ES III) (Zona per l'agricultura) Art. 32 KRG

### c) Schutzzonen

- Naturschutzzone (Zona per la protecziun dalla natira) Art. 33 KRG
- Landschaftsschutzzone (Zona per la protecziun dalla cuntrada) Art. 34 KRG
- Archäologiezone (Zona d'archeologia) Art. 36 KRG
- Grundwasser- und Quellschutzzone (Zona per la protecziun dall'aua) Art. 37 KRG
- Gefahrenzone I (Zona da prighel 1) Art. 38 KRG
- Gefahrenzone II (Zona da prighel 2) Art. 38 KRG
- Trockenstandortzone (Zona schetga) Art. 27
- Gewässerraumzone (Zona da spazi d'auas) Art. 28

### d) Weitere Zonen

- Wintersportzone (Zona per il sport d'univern) Art. 24
- Materialabbauzone (Zona d'explozium) Art. 25
- Materialablagerungszone (Zona da deposit da material) Art. 26
- Zone übriges Gemeindegebiet (ES III) (Ulteriur territori communal) Art. 41 KRG

### e) Folgeplanungen

- Arealplanpflicht (Obligaziun da far in plan d'areal) Art. 46 KRG
- Quartierplanpflicht (Obligaziun da far in plan da quartier) Art. 51 KRG

### f) Weitere Festlegungen

- Statische Waldgrenzen (Determinaziun digl uaul) 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. 10

- 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 (A).



- 3 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, ist die Nutzungsziffer (8) in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes (2) 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. Höhenmasse (5) dürfen um max. 20%, Nutzungsziffern (8) um max. 15% erhöht werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb eines Areal- oder Quartierplangebietes gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.

- 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, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, durch höhere Gewalt zerstört, dürfen sie ohne Rücksicht auf die geltenden Vorschriften der Regelbauweise in ihrer bisherigen Lage und Ausdehnung wieder aufgebaut werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen und das Baugesuch für den Wiederaufbau innert drei Jahren nach Zerstörung eingereicht wird. Abweichungen bezüglich Lage und Ausdehnung sind gestattet, wenn dadurch der bisherige Zustand verbessert wird und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen.
- 3 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, Schutzanordnungen des Generellen Gestaltungsplans oder Baulinien.

Art.	Zone	GFZ und Hauptnutzflächenanteil Art. 13		Gesamthöhe 1)	Fassadenhöhe traufseitig 1)	Gebäuelänge 2) Art. 15	Grenz- abstand Art. 16	ES 3)
18	Dorfzone D	0.9	60 %	11.4 + z m	7.5 + z m	15 m	3.00 m	III
19	Wohnzone 2 W2	0.6	60 %	9 + z m	6 + z m	15 m	4.00 m	II
19	Wohnzone 3 W3	0.8	65 %	10 + z m	7 + z m	17 m	4.00 m	II
20	Wohnmischzone 2 WMZ2	vgl. W2	70 %	11 + z m	8 + z m	20 m	4.00 m	III
20	Wohnmischzone 3 WMZ3	vgl. W3	70 %	12 + z m	9 + z m	20 m	4.00 m	III
21	Gewerbezone G	1.0		12 + z m	8 + z m	35 m	4.00 m	III
22	Hotelzone Tgasa Sont- gaclau HTS	1.0		12 + z m	8 + z m	30 m	4.00 m	II

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 Meereshöhe des tiefsten Punktes. In der Regel:

$$\frac{(h_1+h_2+h_3+h_4)}{4} - h_1 \quad (h_1 = \text{geringste Meereshöhe}); \text{ bei gegliederten Gebäudegrundrissen } \frac{(h_1+h_2+h_3+h_4+\dots+h_n)}{n} - h_1; \mathbf{z \text{ maximal} = 1.5 \text{ m}}$$

2) Bei geschlossener Gebäudezeile frei; Zulässigkeit siehe Zonenvorschriften

3) gemäss Umweltschutzgesetzgebung und Zuweisung im Zonenplan; Aufstufungen siehe Zonenplan

- 1 Als Nutzungsziffer gilt die im Zonenschema festgelegte Geschossflächenziffer GFZ (8.2). Sie darf unter Berücksichtigung nachfolgender Bestimmungen nicht überschritten werden:
  - Bei der GFZ werden Flächen unter 1.60 m lichter Höhe (5.4) nicht angerechnet.
- 2 Für gemeinschaftlich genutzte Nutzflächen in unterirdischen Bauten (2.4), in Unter-niveaubauten (2.5) und Untergeschossen (6.2), wie Autoeinstellhallen, Werk-, Well-ness- und Saunaräume, kann die Baubehörde einen Bonus von maximal 15 % auf die GFZ bewilligen.
- 3 Wird von einem teilweise überbauten Grundstück der unüberbaute Teil abgetrennt, darf die neue Teilparzelle nur soweit überbaut werden, als die Nutzungsziffer über das ganze ursprüngliche Grundstück eingehalten wird.
- 4 Wird die zulässige Nutzungsziffer durch ein Bauvorhaben um mehr als 30 % bzw. in den Wohnzonen um 50 % unterschritten, muss das Gebäude so platziert werden, dass die verbleibende Nutzungsziffer auf der unbebauten Grundstücksfläche realisierbar ist. Die Bauherrschaft erbringt den Nachweis im Baugesuch.
- 5 Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen, Bäche oder Bahnen getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümern vorliegt und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans, eines Arealplans oder eines Quartierplans.
- 6 Die Baubehörde führt eine Kontrolle über den realisierten Anteil der zulässigen Nutzungsziffer auf den Grundstücken. Sie lässt Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken.

- 1 Abgrabungen dürfen im Mittel maximal 0.6 m unter der Fassadenlinie (3.2) liegen. Abgrabungen zur Freilegung von Fassadenfluchten dürfen höchstens an 2/3 der gesamten projizierten Fassadenlinie (3.3) vorgenommen werden.
- 2 Aufschüttungen entlang von Fassadenfluchten müssen sich auf ein Geschoss beschränken. Für Aufschüttungen des umliegenden Geländes gilt Art. 52.
- 3 Aus gestalterischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann die Baubehörde topographisch bedingte Abgrabungen oder Aufschüttungen bewilligen, die die zulässigen Masse überschreiten. Ein positiver Grundsatzentscheid der Baubehörde vor Eingabe des Baugesuches ist zwingend. Dieser bedingt eine positive Beurteilung der Baugestaltungsberatung.

- 1 Gebäude, die das massgebende Terrain (1.1) überragen, dürfen die Gebäuelänge (4.1) gemäss Zonenschema nicht überschreiten.
- 2 Werden zwei oder mehr selbständige Gebäude zusammengebaut (Doppel- und Reihenhäuser), darf die Gebäuelänge um insgesamt 4 m überschritten werden.
- 3 Die Länge und die Breite von unterirdischen Bauten (2.4) sind frei.

- 1 Die Grenzabstände (7.1) gemäss Zonenschema sind einzuhalten. Vorbehalten sind Baulinien (7.3) und Unterschreitungen gemäss KRG.
- 2 Der minimale Gebäudeabstand ergibt sich aus der Summe der einzuhaltenden Grenzabstände (7.2, Fig. 7.1) und kann ebenfalls gemäss KRG unterschritten werden.
- 3 Gegenüber öffentlichen oder öffentlichen Zwecken dienenden Strassen haben alle Gebäude einen minimalen Abstand von 5 m vom Fahrbahnrand einzuhalten. Vorspringende Gebäudeteile (3.4) im minimalen Abstandsbereich müssen mindestens 3 m über dem Trottoir- und 4.5 m über dem Strassenniveau liegen. Vorbehalten sind Baulinien (7.3)
- 4 Gegenüber Grenzen haben vorspringende Gebäudeteile (3.4) immer einen minimalen Abstand von 1.5 m einzuhalten.
- 5 Unterirdische Bauten (2.4) und jene Teile von Unterniveaubauten (2.5), die das massgebende Terrain nicht überragen, müssen keinen Grenzabstand (7.1) einhalten.
- 6 Wo das Baugesetz keine Grenzabstände vorschreibt sowie für Klein- und Anbauten (2.2, 2.3) gelten die minimalen kantonalen Abstandsvorschriften.

- 1 Bei den nachstehenden Begriffen und Messweisen nach IVHB gelten folgende Masse:
  1. Kleinbauten (2.2)
    - maximal zulässige Gesamthöhe (5.1): 4 m
  2. Anbauten (2.3)
    - maximal zulässige Gesamthöhe: 4 m
    - maximal anrechenbare Gebäudefläche: 20 m<sup>2</sup>

3. Unterniveaubauten (2.5)
  - maximales Durchschnittsmass b über dem massgebenden Terrain: 0.60 m
  - maximales Mass f über dem massgebenden Terrain: 2.5 m
4. Vorspringende Gebäudeteile (3.4)
  - maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 1.5 m
  - maximal zulässiges Mass b für die Breite: 3.5 m
  - maximal zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes: 1/3
5. Unbedeutend zurückspringende Gebäudeteile (3.5)
  - maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 1 m
  - maximal zulässiges Mass b für die Breite: 2 m
6. Technisch bedingte Dachaufbauten (5.1)
  - maximal zulässige Höhe (Überschreitung der Dachfläche): 1.5 m
7. Dachaufbauten (5.2)
  - maximale zulässige Höhe (Überschreitung der Dachfläche): 50 cm unter dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion (5.1)
  - maximal zulässige Fläche 30 % der zugehörigen Dachfläche

## **b) Zonenvorschriften**

Dorfzone Art. 18

---

- 1 Die Dorfzone ist für Wohnnutzungen sowie für mässig störende Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt. Neue und wesentliche Erweiterungen bestehender 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. Dies gilt insbesondere für die Gebäude- und Firsthöhen sowie die Dachform. Massgebend für die Beurteilung ist in der Regel die vorhandene Gebäudekubatur bei bestehenden Bauten.

Wohnzone Art. 19

---

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.

---

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.

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

- 
- 1 Die Hotelzone ist bestimmt für Hotel- und Beherbergungsbetriebe sowie die dazugehörigen Bauten und Anlagen einschliesslich der Parkplätze. Verkaufslokale, andere gewerbliche oder kulturelle Bauten und Anlagen von untergeordneter Bedeutung sowie eine Betriebsleiterwohnung sind zulässig.<sup>2</sup>
  - 2 Als Hotel- bzw. Beherbergungsbetrieb gilt ein Betrieb, der Gästezimmer in der Regel tage- bzw. wochenweise gegen Entgelt zur Verfügung stellt und gleichzeitig hotelmässige Service- und Dienstleistungen anbietet. Dem Beherbergungsbetrieb gleichgestellt sind angegliederte sowie<sup>3</sup> mit diesem funktional verbundene Gastwirtschaftsbetriebe wie Restaurant, Bars und dergleichen.

- 
- 1 In der Lagerzone sind die vorübergehende und dauernde Lagerung von Materialien und Gütern gestattet. Nicht zulässig ist das Lagern von umweltgefährdenden Stoffen, das Deponieren oder Zwischenlagern von Abfällen sowie von Recyclingbaustoffen aus aufbereiteten Bauabfällen.
  - 2 Anlagen und Vorkehrungen wie Schutzdächer oder Einfriedungen sind zulässig, wenn sie unmittelbar dem Schutz von Materialien und Gütern dienen.

---

<sup>2</sup> Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 20. Dezember 2018 und genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 391 vom 28. Mai 2019

<sup>3</sup> Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 20. Dezember 2018 und genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 391 vom 28. Mai 2019

## C. Weitere Zonen

### Tourismus und Freizeit

#### Wintersportzone

Art. 24

- 1 In der Wintersportzone besteht ein allgemeines Zutrittsrecht zur Ausübung des Wintersportes. Die maschinelle Präparierung von Pisten innerhalb der Wintersportzone ist zulässig. Weitergehende Eingriffe wie die Errichtung und der Betrieb von Beschneiungsanlagen oder die Ausführung von 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.

### Materialabbau, Materialverwertung und Deponierung

#### Materialabbauzone

Art. 25

- 1 Die Materialabbauzone umfasst Flächen, die für die Gewinnung von natürlichen Materialien wie Steine, Kies, Sand, Lehm und andere mineralische Rohstoffe bestimmt sind.
- 2 Bauten und Anlagen, die unmittelbar dem Abbaubetrieb oder der Aufbereitung des an Ort gewonnenen Materials dienen, können für die Dauer des Abbaubetriebs bewilligt werden. Die Standorte solcher Gebäude und Anlagen sind im Generellen Gestaltungsplan festgelegt.
- 3 Die Gestaltung des Abbaugeländes nach Abschluss der Materialentnahme oder einzelner Etappen sowie weitere Gestaltungsmassnahmen auf dem Abbaugelände und Massnahmen zum Schutz der Umgebung sind im Generellen Gestaltungsplan oder in einem Arealplan festgelegt.
- 4 Die Abbaufächen sind nach der Materialentnahme 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.

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

## Schutzzonen

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



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

### 3. Genereller Gestaltungsplan

#### A. Allgemeines

##### Festlegungen

Art. 29

Der Generelle Gestaltungsplan enthält folgende Festlegungen:

a) Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum

- Geschützter Siedlungsbereich Art. 30/ 74 KRG
- Erhaltungsbereich Art. 31
- Baubereich 7.4

b) Gestaltungsobjekte

- Geschützte Einzelbauten Art. 30/ 74 KRG
- Wertvolle Bauten und Anlagen Art. 32
- Wertvolle Natur- und Kulturobjekte Art. 33
- Baulinien (7.3) für die bauliche Gestaltung Art. 36/ 55 KRG

## **B. Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum**

### Schutzbereich

Art. 30

- 1 Als Schutzbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit umfassend geschützter Bausubstanz und Ortsstruktur. Dazu gehören insbesondere Bauten und Anlagen, Dächer, Fassaden, Gassen, Plätze, Mauern, Gärten und Pflanzen von ausserordentlicher Bedeutung.
- 2 Im Schutzbereich gelegene Bauten, Baugruppen und Gebäudeteile müssen unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Bei Erneuerungen oder Umbauten ist die architektonisch sowie historisch bedeutende Bausubstanz im Innern des Gebäudes und Aussen zu wahren. Bei störenden Elementen ist der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.
- 3 Vom Schutz ausgenommen sind einzelne nicht schutzwürdige Bauten oder Anlagen oder Teile davon gemäss Entscheid der Baubehörde gestützt auf eine entsprechende Beurteilung der Denkmalpflege.
- 4 Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden. Diese zieht die kantonale Denkmalpflege beratend bei.

### Erhaltungsbereich

Art. 31

- 1 Als Erhaltungsbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit Baugruppen, Bauten und Anlagen sowie Freiräume, die auf Grund ihrer Gesamtform, Stellung und äusseren Erscheinung von erheblicher räumlicher, architektonischer oder ortsbaulicher Bedeutung sind.
- 2 Im Erhaltungsbereich gelegene Bauten und Anlagen sowie wertvolle Gebäudeteile und Konstruktionsformen sind zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Erneuerungen und Umbauten sind im Rahmen der Zonenbestimmungen unter Wahrung der äusseren Erscheinung möglich. Neue Gebäude sind an bezeichneten Baustandorten innerhalb eines vorgegebenen Bauvolumens mit Auflagen gestattet.
- 3 Von der Pflicht zur Erhaltung ausgenommen sind Bauten, Anlagen oder Teile davon gestützt auf eine entsprechende Beurteilung der Denkmalpflege oder der Gestaltungsberatung.
- 4 Bauvorhaben sind vor der Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden und durch die Gestaltungsberatung zu beurteilen und zu begleiten.
- 5 Die mit dem Verfahren gemäss Abs. 4 verbundenen Kosten für eine erstmalige Beratung gehen zu Lasten der Gemeinde

## C. Gestaltungsobjekte

### Wertvolle Bauten und Anlagen

Art. 32

- 1 Schützenswerte Bauten und Anlagen dürfen weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Erneuerungen, Um- und Anbauten, die sich für die bestimmungsgemässe Nutzung eines Gebäudes oder einer Anlage als unerlässlich erweisen, sind unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig. Bauvorhaben sind durch die Denkmalpflege zu begleiten.
- 2 Erhaltenswerte Bauten oder Anlagen dürfen in ihrer wesentlichen äusseren Substanz nicht zerstört werden. Bauvorhaben - mit Ausnahme von unwesentlichen Sanierungsarbeiten - sind durch die Denkmalpflege oder die Gestaltungsberatung zu begleiten.
- 3 Ortstypische, prägende Bauten tragen wesentlich zum Charakter und zur Qualität eines Siedlungsteils bei. Werden sie ersetzt, ist deren ursprüngliche Lage, Form und Materialisierung sinngemäss für den Neubau zu interpretieren. Die Baubehörde entscheidet über den Beizug der Gestaltungsberatung.
- 4 Bauvorhaben an wertvollen Bauten und Anlagen sind vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden. Diese legt unter Beizug der Denkmalpflege bzw. der Gestaltungsberatung die erforderlichen Schutzanordnungen fest und entscheidet über allfällige Auflagen.

### Wertvolle Natur- und Kulturobjekte

Art. 33

- 1 Für die in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommenen geschützten Natur- und Kulturobjekte gelten die Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.
- 2 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten erhaltenswerten Natur- und Kulturobjekte wie historische Wege, Schalen- und Zeichensteine, Brunnenanlagen, Trockensteinmauern, Findlinge sind in besonderem Masse zu pflegen und in ihrem Bestand zu erhalten.
- 3 Die Baubehörde unterstützt Massnahmen zur Weiterentwicklung der Natur- und Kulturlandschaft und zur Erhaltung der wertvollen Objekte. Bei Bauvorhaben trifft sie notwendige Anordnungen zur Erhaltung wertvoller Objekte im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

### Baulinien für die bauliche Gestaltung (7.3)

Art. 34

- 1 Die Baulinien für die bauliche Gestaltung dienen der Gestaltung des Ortsbildes oder einzelner Strassenzüge sowie der Situierung von Bauten innerhalb der Siedlung. Unterschreitungen gemäss KRG sind nicht zulässig.

- 2 Die Baulinien für die bauliche Gestaltung dürfen von Hochbauten nicht überschritten werden. Wo die Pläne es vorsehen, bestimmen die Baulinien für die bauliche Gestaltung zwingend die Lage von Gebäuden oder Gebäudeseiten. Geringfügige Abweichungen können bei Vorliegen der Detailprojekte bewilligt werden, wenn der gestalterische Zweck gewährleistet ist.
- 3 Baulinien für die bauliche Gestaltung werden im Generellen Gestaltungsplan oder in Folgeplänen festgelegt.

## **4. Genereller Erschliessungsplan**

### **A. Allgemeines**

Festlegungen Art. 35

---

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan enthält folgende Festlegungen:
  - b) Erschliessungsanlagen
    - Sammel- und Erschliessungsstrassen Art. 37
    - Wirtschaftswege Art. 38
    - Langsamverkehr Art. 39
    - Versorgungs- und Entsorgungsanlagen Art. 40
  - c) 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.

### **B. Erschliessungsanlagen**

Verkehrsanlagen

1. Allgemeines Art. 36

---

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan bestimmt die Sammel- und Erschliessungsstrassen, die Anlagen für den Langsamverkehr wie Fuss- und Wanderwege, Radwege sowie die Wald- und Güterstrassen, 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.
- 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.

2. Sammel- und Erschliessungsstrassen Art. 37

---

- 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, werden die Strassen und Plätze beleuchtet.

- 2 Quartierstrassen sind so auszugestalten, dass sie als Aussenräume 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.

### 3. Wirtschaftswege Art. 38

- 1 Wirtschaftswege dienen den Nutzungen des angeschlossenen Nichtsiedlungsgebietes, insbesondere der land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung.
- 2 Sie sind grundsätzlich als Naturstrassen anzulegen und nur dort zu asphaltieren, wo sich dies aus zwingenden Gründen als notwendig erweist.
- 3 Die Benutzung der Wald- und Güterstrassen richtet sich nach den Vorschriften der Wald- und Meliorationsgesetzgebung sowie der örtlichen Verkehrsregelung der Gemeinde.
- 4 Die Gemeinde erlässt nach Bedarf Nutzungsbeschränkungen für den Langsamverkehr.

### 4. Langsamverkehr Art. 39

- 1 Bei der Festlegung der Wegenetze des Langsamverkehrs wird auf die Entflechtung der verschiedenen Mobilitätsformen geachtet. Fusswege und Fussgängerzonen sind attraktiv zu gestalten und werden in der Regel beleuchtet.
- 2 Wanderwege werden gemäss Fuss- und Wanderweggesetz des Bundes (FWG) signalisiert. Bei Wanderwegen ausserhalb des Siedlungsgebietes ist darauf zu achten, dass die Wegoberfläche nicht mit einem wasserundurchlässigen Deckbelag versehen ist.

### 5. Öffentliche Parkieranlagen Art. 40

- 1 Die Gemeinde sorgt für ein ausreichendes Angebot an öffentlichen Parkieranlagen für Motorfahrzeuge und Fahrräder.
- 2 Öffentliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge dürfen in der Regel nur gegen Entgelt benützt werden. Die Parkplatzgebühren für Motorwagen und Motorräder werden in einem von der Gemeinde zu erlassenden Reglement festgelegt.

- 3 Die Baubehörde erlässt bei Bedarf für öffentliche Parkplätze sowie für Gemeinschaftsanlagen, die von der Gemeinde erstellt werden, eine Benützungsordnung.

#### Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

Art. 41

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet die bestehenden und geplanten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, die für die hinreichende Erschliessung der Bauzonen notwendig sind. Dazu zählen namentlich Anlagen der Trinkwasserversorgung, der Energieversorgung, der Telekommunikation, der Abfallbewirtschaftung und - nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans - Anlagen der Abwasserbeseitigung.
- 2 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 Erschliessungsreglementen.
- 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. 42

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

### **5. Folgeplanungen**

#### Folgeplanung

Art. 43

- 1 In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit Folgeplanung (Arealplanung, Quartierplanung, Landumlegung) werden Bauvorhaben nur bewilligt, wenn sie den Erlass der Folgeplanung nicht beeinträchtigen und wenn sie den rechtskräftigen und vorgesehenen neuen Vorschriften und Vorgaben nicht entgegenstehen.
- 2 Die im Zonenplan festgelegte Abgrenzung des Planungsgebietes ist für jedermann verbindlich. Die Baubehörde kann zu Beginn oder im Verlauf der Planung das Verfahren auf weitere Grundstücke ausdehnen, sofern sich dies als notwendig oder zweckmässig erweist.
- 3 Folgeplanungen können von der Baubehörde auch ausserhalb von Gebieten mit Folgeplanpflicht gemäss Zonenplan durchgeführt werden, wenn sich eine Folgeplanung zur Umsetzung der Grundordnung als notwendig oder zweckmässig erweist.

## IV Kommunale Bauvorschriften

### 1. Formelles Baurecht

Baugesuch

Art. 44

- 1 Das Baugesuch ist auf amtlichem Formular in zwei, bei BAB-Gesuchen in sechs Ausfertigungen einzureichen. In besonderen Fällen kann die Baubehörde die Einreichung weiterer Ausfertigungen verlangen.
- 2 Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:
  1. beglaubigter Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, projizierte Fassadenlinie (3.3), Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;
  2. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude;
  3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom und Telefon;
  4. Kopie Grundbuchauszug
  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. Fassadenfluchten (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 anzuwendenden Nutzungsziffer (8) mit Darstellung der Geschossflächenkomponenten nach SIA 416 und den für die jeweilige Nutzungsziffer massgeblichen Elementen gemäss Figur 8.2 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. Angabe der approximativen Baukosten; kubische Berechnung nach SIA-Norm 416;
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;
14. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular. Für geschützte und wertvolle Gebäude gelten bezüglich Energienachweis besondere Bestimmungen;
15. Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;
16. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Gebäuden in der Gefahrenzone;
17. bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;
18. Detailpläne der Abwasserreinigungsanlagen (Einzelkläranlagen) bzw. der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser sowie Angaben zur Dimensionierung der Anlagen;
19. bei Bauvorhaben, einschliesslich temporäre Anlagen wie Baustelleninstallationen, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
20. bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstands gemäss FAT-Bericht und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;
21. bei Bauvorhaben, einschliesslich temporäre Anlagen wie Baustelleninstallationen, mit erheblichen Emissionen von Luftverunreinigungen, Immissionsprognose gemäss eidgenössischen Vorschriften (auf Verlangen der Baubehörde);

22. bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung verursachen, Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;
23. bei Bauvorhaben, einschliesslich temporäre Anlagen wie Baustelleninstallationen, mit eigenen Lärmquellen Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften (Lärmprognose auf Verlangen der Baubehörde);
24. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
25. Unterlagen für 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;
26. Angaben über Art und Menge der bei Ausführung des Bauvorhabens anfallenden Abfälle und Angaben über deren Entsorgung auf besonderem Formular (Entsorgungserklärung Amt für Natur und Umwelt);
27. bei Abfallanlagen (z.B. Deponien, Anlagen zum Sammeln und Aufbereiten von Abfällen aller Art, Abfallzwischenlager, Kompostieranlagen ab einer Kapazität von 100 Tonnen pro Jahr, KVA) Angaben und Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften.
28. Bestätigung, dass die erforderlichen Massnahmen zum Schutz gegen Radon getroffen werden auf besonderem Formular.
29. Angaben und Vereinbarungen über allfällige Näher- und Grenzbaurechte und dergleichen sowie über allfällige dauernde oder vorübergehende Beanspruchungen fremder öffentlicher oder privater Grundstücke im Sinne von Art. 62., unter Beilage allenfalls vorhandener Auszüge aus dem Grundbuch (Einträge, Vormerkungen, Anmerkungen).
29. allfällige Angaben zu NHG-Schutzobjekten

Die Baubehörde kann auf einzelne Planunterlagen verzichten oder weitere anfordern, sofern dies für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist. Bei besonderen Bauvorhaben kann sie ein Modell verlangen.

- 3 Bei Bauvorhaben, die dem Meldeverfahren unterliegen, ist das Baugesuch in vereinfachter Ausführung und lediglich mit den für das Verständnis des Vorhabens notwendigen Unterlagen einzureichen.
- 4 Die Baugesuchsunterlagen sind von der Grundeigentümerin bzw. vom Grundeigentümer, von der Bauherrschaft und von den Projektverfassenden zu unterzeichnen. In besonderen Fällen ersetzt ein Nachweis der Verfügungsberechtigung die Unterschrift von Grundeigentümerin bzw. Grundeigentümer.

- 5 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).
- 6 Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Baubehörde unaufgefordert eine Dokumentation des ausgeführten Werks abzugeben (Ausführungspläne). Bei Bauvorhaben mit BAB- Bewilligung sind der Baubehörde zwei Ausfertigungen abzuliefern.

---

#### Revers

Art. 45

- 1 Werden Bauten und Anlagen, welche nicht mit der gesetzlichen Regelung übereinstimmen, ausnahmsweise für eine beschränkte Dauer bewilligt, kann die Bewilligung vom Abschluss einer Vereinbarung abhängig gemacht werden, worin sich die betroffenen Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer verpflichten, auf Verlangen der Baubehörde innert angemessener Frist den gesetzlichen Zustand wieder herzustellen (Revers).
- 2 Die Baubehörde lässt Reverse auf Kosten der Bauherrschaft im Grundbuch anmerken.

## **2. Sicherheit und Gesundheit**

---

#### Wohnhygiene

Art. 46

- 1 Räume mit Hauptnutzflächen (B) 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, ins Freie führen und in ausreichendem Masse geöffnet werden können; die Fensterfläche hat wenigstens einen Zehntel der Nettogeschossfläche (B) zu betragen.

---

#### Energiehaushalt

Art. 47

Die Gemeinde fördert den Einsatz von Anlagen zur Erzeugung und Nutzung von erneuerbaren Energien.

---

#### Vorkehren bei Bauarbeiten

Art. 48

- 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. Bauarbeiten, die Verkehrs- oder anderen Lärm sowie Staub, Erschütterungen oder lästige Gerüche verursachen, dürfen nur werktags von 07:00 bis 12:00 Uhr und von 13:00 bis 19:00 Uhr ausgeführt werden. In besonderen Fällen kann die Baubehörde Ausnahmen gestatten oder weitere Einschränkungen verfügen.
- 3 Baustellenabwasser ist je nach Abwasserart und Anfall zu behandeln, bevor es mit Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (Amt für Natur und Umwelt) in die Kanalisation oder in einen Vorfluter eingeleitet oder versickert wird. Die auf Baustellen anfallenden Abfälle sind nach den eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Vorschriften zu entsorgen.

### **3. Gestaltung**

#### Dächer und Dachaufbauten

Art. 49

- 1 Dächer sind als ästhetisch ansprechende, gestalterische Einheit mit Bezug zur umgebenden Bausubstanz (Dachformen, Materialien) und Siedlungsstruktur zu gestalten.
- 2 In der Dorfzone sind nur Giebeldächer mit einer Neigung von mind. 40 % zulässig. Bei geneigten Dächern in den übrigen Zonen darf die Dachneigung nicht weniger als 45 % betragen. Flacher geneigte Pultdächer und Flachdächer können für Anbauten und Kleinbauten sowie für Dachterrassen bis 20 m<sup>2</sup> gestattet werden.
- 3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dachfenster und Oberlichter sind innerhalb der zulässigen Masse erlaubt, sofern eine ästhetische ansprechende Dach- und Gesamtgestaltung sichergestellt ist. Diese dürfen höchstens 5 m lang sein und zusammen nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlänge ausmachen. Die Höhe der Lukarne darf vier Fünftel der zugehörigen Hauptdachhöhe nicht überschreiten. Voraussetzung für die Bewilligung von Dachaufbauten bei bestehenden Gebäuden ist eine gestalterisch einwandfreie Lösung. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. In der Dorfzone 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 Gestaltungsberatung vorliegt.
- 4 Die Baubehörde kann bei guter Gestaltung und nachvollziehbarer Begründung oder im Zusammenhang mit der Nutzung von erneuerbaren Energien Ausnahmen von Absatz 2 gestatten, wenn eine positive Beurteilung der Gestaltungsberatung vorliegt.

## Vor- und rückspringende Gebäudeteile

Art. 50

- 1 Vor- und rückspringende Gebäudeteile müssen eine gestalterische Einheit mit dem Gebäude bilden (Grösse, Proportionen, Materialien).
- 2 In der Dorfzone müssen Balkone und dergleichen die Massevorgaben für vorspringende Gebäudeteile (3.4) gemäss Art. 17. einhalten.
- 3 Die Baubehörde kann bei guter Gestaltung und nachvollziehbarer Begründung Ausnahmen gestatten, wenn eine positive Beurteilung der Gestaltungsberatung vorliegt.

## Einfriedungen und Pflanzen

Art. 51

- 1 Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.
- 2 Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten. Bestehende derartige Zäune sind innert 3 Jahren seit Inkrafttreten dieser Bestimmung zu entfernen. Nötigenfalls lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf Kosten der Eigentümerschaft ausführen.
- 3 Beeinträchtigen Pflanzen die öffentliche Sicherheit oder das Orts- und Landschaftsbild kann die Baubehörde deren Beseitigung anordnen.
- 4 Bei Pflanzen (Art. 21 StrV) und Einfriedungen (Art. 22 StrV) an Kantonsstrassen bleiben die Abstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung vorbehalten.

## Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern

Art. 52

- 1 Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungen, Stützmauern sowie hinterfüllte Mauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken und dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- 2 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.

## Reklamen und Hinweistafeln

Art. 53

- 1 Reklamen und Hinweistafeln sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Sie sind mind. in Romanisch und ev. in Deutsch zu beschriften.

- 2 Im Bereich von Kantonsstrassen erfordern Reklamen einer Bewilligung des Tiefbauamtes Graubünden (Art. 24 StrV).

#### Antennen

Art. 54

- 1 Die Standorte von Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen sind so zu wählen, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.
- 2 Die Baubehörde kann bei Neubauten sowie wesentlichen Umbauten oder Erweiterungen innerhalb eines Schutz- oder Erhaltungsbereichs sowie bei schützenswerten und erhaltenswerten Bauten und Anlagen (unter Umständen auch in der Dorfzone) die Erstellung von Gemeinschaftsantennen vorschreiben und das anschlusspflichtige Gebiet bestimmen.

#### Lagerung von Siloballen

Art. 55

- 1 Siloballen sind grundsätzlich beim Betriebszentrum oder bei einem Betriebsgebäude zu lagern.
- 2 Die Siloballen sind vor dem Wild zu schützen.
- 3 Die materiellrechtlichen Bestimmungen (Grenzabstände, Höhenbegrenzungen, Wald-, Gewässer-, Strassenabstände etc.) sind bei der Lagerung von Siloballen einzuhalten

#### Energie-/Solaranlagen

Art. 56

- 1 Die Montage von Solaranlagen, welche die Anforderungen von Art. 18a Abs. 1 RPG i.V.m. Art. 32a Abs. 1 RPV erfüllen, sind der Baubehörde in schriftlicher Form und unter Beilage einer Visualisierung, zu melden.
- 2 In der Dorfzone, in den Schutz- und Erhaltungsbereichen bei schützenswerten und erhaltenswerten Bauten und Anlagen sowie bei ortsbildprägenden Bauten bedürfen alle Energie- und Solaranlagen einer Baubewilligung (Art. 43).

## 4. Verkehr

#### Verkehrssicherheit

Art. 57

- 1 Der Gemeindevorstand 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 Benützerinnen und Benützer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Der Gemeindevorstand kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen auf Kosten der Eigentümerin oder des Eigentümers der Anlage verfügen.
- 3 Auf Dächern entlang von öffentlich nutzbaren Räumen sind Dachkännel und Schneefangvorrichtungen anzubringen. Wird durch abfliessendes Wasser oder Dachlawinen die öffentliche Sicherheit gefährdet, haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen. Bleiben sie untätig, lässt der Gemeindevorstand 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. 58

- 1 Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf verkehrsreiche kommunale Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 5 m Länge und 3 m Breite aufweisen. Dienen sie zur Unterbringung von Fahrzeugen mit mehr als 5 m Länge, ist der Vorplatz entsprechend zu vergrössern.
- 2 Rampen dürfen eine maximale Neigung von 12% aufweisen. Bei Rampen an verkehrsreichen Strassen muss zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung ein Vorplatz mit einer Neigung von höchstens 5% und von mindestens 4 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 1. Pflichtplätze

Art. 59

- 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 Jahr 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 nachzuweisen.
- 2 Grundsätzlich sind bereitzustellen bei
  - Wohngebäude 1 Platz pro Wohnung bis 100 m<sup>2</sup>, darüber 2 Plätze

- Gewerbe-/Bürogebäude 1 Platz pro 130 m<sup>2</sup>
- Verkaufslokale 1 Platz pro 30 m<sup>2</sup> Ladenfläche
- Pensionen, Hotels 1 Platz pro 3 Gastbetten
- Restaurants 1 Platz pro 5 Sitzplätze (ohne Hotelspeisesäle)

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

- 3 Für Fahrräder und Motorfahrräder sind ebenfalls genügend Abstellflächen bereitzustellen. Wo die Verhältnisse es zulassen und die Kosten zumutbar sind, sind die Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrräder in geschlossenen, gut zugänglichen Räumen unterzubringen oder wenigstens zu überdachen.
- 4 Wertvolle Baumbestände und Gärten sowie für das Ortsbild bedeutsame Räume wie Innenhöfe, Plätze oder Mauern und Einfriedungen dürfen nicht für die Anlage von Abstellplätzen beseitigt oder beansprucht werden.
- 5 Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen werden zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet, sofern es die Verhältnisse erfordern.

#### Ersatzabgabe für Autoabstellplätze

Art. 60

- 1 Ist die Anlage der vorgeschriebenen Abstellplätze auf eigenem oder durch vertragliche Abmachung gesichertem Boden nicht möglich und können die Abstellplätze auch nicht in einer Gemeinschaftsanlage bereitgestellt werden, ist für jeden fehlenden Abstellplatz eine einmalige Ersatzabgabe oder eine jährliche Gebühr von Fr. 250.- zu bezahlen.
- 2 Die Ersatzabgabe beträgt pro Abstellplatz Fr. 5'000.--.
- 3 Die Ersatzabgabe wird der Bauherrschaft bei Erteilung der Baubewilligung in Rechnung gestellt und ist vor Baubeginn zu bezahlen. Die jährliche Gebühr und die Nachtragszahlungen werden von der Gemeindeverwaltung in Rechnung gestellt. Der Ertrag der Abgaben ist für die Errichtung öffentlicher Parkplätze zu verwenden.
- 4 Der Gemeindevorstand regelt die Einzelheiten der Gebührenregelung von öffentlichen Parkplätzen.



## **5. Versorgung und Entsorgung**

### Werkleitungen

Art. 61

- 1 Öffentliche Werkleitungen werden in der Regel im Strassengebiet oder innerhalb genehmigter Baulinien verlegt. Muss eine öffentliche Leitung Privatgrundstücke durchqueren, so ist der Bau der Leitung samt zugehörigen Anlagen auf privatem Boden gegen angemessene Entschädigung zu dulden. Die Entschädigung wird im Streitfall durch die zuständige Enteignungskommission festgesetzt.
- 2 Ändern sich die Bedürfnisse des belasteten Grundstückes, so ist die Leitung auf Kosten der Gemeinde zu verlegen, sofern nicht bei der Begründung des Durchleitungsrechts eine andere Regelung getroffen worden ist.

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

### Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums

Art. 62

- 1 Die Baubehörde 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. Bestehende vorspringende Gebäudeteile wie Vorsprünge, Sockel, Erker, Vordächer dürfen bewilligungsfrei nachisoliert werden.
- 2 Bewilligungen für gesteigerter Gemeingebrauch und Sondernutzungen können von der Leistung einer Entschädigung abhängig gemacht werden. Einzelheiten über die Bemessung und Erhebung regelt die Gemeindeversammlung in einer Gebührenverordnung.

### Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

Art. 63

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 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist Rechnung zu tragen.

## V Erschliessungsordnung

### 1. Allgemeines

#### Erschliessungsreglemente

Art. 64

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

#### Erschliessungsprogramm

Art. 65

- 1 Der Gemeindevorstand ist zuständig für den Erlass des Erschliessungsprogramms. Dieses wird von der Baubehörde unter Mitwirkung der Planungskommission erarbeitet.
- 2 Der Gemeindevorstand legt den Entwurf für das Erschliessungsprogramm in der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich auf und gibt die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt. Während der öffentlichen Auflage können Betroffene beim Gemeindevorstand Vorschläge und Einwendungen einbringen. Diese prüft die Eingaben, entscheidet über allfällige Anpassungen und erlässt das Erschliessungsprogramm.

- 3 Der Gemeindevorstand sorgt dafür, dass die sich aus dem Erschliessungsprogramm ergebenden finanziellen Verpflichtungen in das jährliche Budget der Gemeinde aufgenommen werden.
- 4 Bei wesentlichen Anpassungen des Erschliessungsprogramms ist das Auflageverfahren zu wiederholen.

## **2. Projektierung und Bewilligung**

### Generelle Projekte und Bauprojekte

Art. 66

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

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

### Öffentliche Erschliessungsanlagen

#### 1. Ausführung

Art. 67

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

#### 2. Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

Art. 68

- 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. Der Gemeindevorstand trifft, sofern notwendig, die erforderlichen Anordnungen.

### 3. Schneeräumung Art. 69

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

### Private Erschliessungsanlagen

#### 1. Allgemeines Art. 70

- 1 Die Ausführung und Finanzierung von privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.
- 2 Private Erschliessungsanlagen sind dauernd in gutem und funktionsfähigem Zustand zu halten und rechtzeitig zu erneuern.
- 3 Die Schneeräumung auf Privatstrassen und die Freilegung privater Zugänge ist Sache der Privaten. Bei Vernachlässigung dieser Verpflichtung trifft die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen. Sofern notwendig, ordnet sie die Ersatzvornahme an.

#### 2. Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung Art. 71

- 1 Die Baubehörde kann die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eines Quartiers und benachbarter Grundstücke verpflichten, private Gemeinschaftsanlagen zu erstellen und die Anlagen auch Dritten gegen angemessene Entschädigung zur Verfügung zu stellen. Für grössere Gemeinschaftsanlagen sind Quartierplanverfahren durchzuführen.
- 2 Eigentümerinnen und Eigentümer privater Verkehrs- oder Versorgungsanlagen können von der Baubehörde verpflichtet werden, Anlagen wie Privatstrassen, Zufahrten, Zugangswege, Wasserleitungen, Kanalisationsleitungen gegen angemessene

Entschädigung auch Dritten zur Verfügung zu stellen, soweit die Mitbenutzung im öffentlichen Interesse liegt.

- 3 Die Kostenanteile an Gemeinschaftsanlagen sowie die Entschädigungen für die Mitbenutzung privater Anlagen werden von der Baubehörde nach dem Vorteilsprinzip festgesetzt.

### 3. Übernahme durch die Gemeinde

Art. 72

- 1 Die Gemeinde kann den Unterhalt und die Reinigung von privaten Verkehrs-, Versorgungs- oder Entsorgungsanlagen sowie den Winterdienst auf Privatstrassen gegen Verrechnung der Selbstkosten übernehmen, wenn
  - a) es die Mehrheit der beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer beantragt, oder
  - b) die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ihrer Unterhaltspflicht nicht in genügender Weise nachkommen.

Die Kosten werden von der Baubehörde nach dem Vorteilsprinzip auf die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer aufgeteilt.

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

### Sanierungsplanungen

Art. 73

- 1 Die Gemeinde überwacht den Zustand und die Funktionsfähigkeit der eigenen und der privaten Erschliessungsanlagen.
- 2 Sie stellt laufend Optimierungen nach dem neusten Stand der Technik und umfassende Erneuerungen durch frühzeitige Sanierungsplanungen sicher.
- 3 Sind Erschliessungsanlagen eines Quartiers erneuerungsbedürftig oder fehlen klare rechtliche Regelungen bezüglich Benützung, Unterhalt, Erneuerung und Finanzierung gemeinschaftlich genutzter privater Erschliessungsanlagen, führt die Baubehörde eine Sanierungsquartierplanung durch.

## **VI Vollzugs- und Schlussbestimmungen**

### Vollzug

Art. 74

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

### Baubewilligungsgebühren

Art. 75

- 1 Die Gemeinde erhebt für ihren Aufwand im Zusammenhang mit einer Baubewilligung eine Gebühr von maximal 2 Promille der amtlichen Schätzung, mindestens Fr. 100.--, höchstens Fr. 20'000.--.
- 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 einer Gebührenverordnung.

### Rechtsmittel

Art. 76

Verfügungen und Anordnungen der Baubehörde 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.

### Gesetzessprache

Art. 77

- 1 Das vorliegende Gesetz besteht in romanischer und deutscher Sprache.
- 2 Massgebend für die Auslegung des Baugesetzes ist die durch die Gemeinde beschlossene und von der Regierung genehmigte deutsche Fassung.

- 1 Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Gemeinde mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.
- 2 Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Baugesetzes noch nicht bewilligt oder genehmigt sind.
- 3 Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde, insbesondere das Baugesetz vom 02. Okt. 2001 als aufgehoben.

# Anhang

## Definitionen und Begriffe mit Skizzen und Erläuterungen

**A IVHB** (Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe)

### 1. Terrain

#### 1.1 Massgebendes Terrain

Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

*Die Feststellung des massgebenden Terrains kann gelegentlich schwierig sein. In unklaren Situationen braucht es unter Umständen einen Feststellungsentscheid; die zuständige Behörde wird in der Regel einen auf das umgebende natürliche Terrain abgestimmten Geländeverlauf ermitteln und festlegen.*

*Eine vom natürlich gewachsenen Geländeverlauf abweichende Festlegung des massgebenden Terrains kann insbesondere wegen der Hochwassergefahr, einer Gefährdung des Grundwassers oder aus Gründen der Siedlungsentwässerung zweckmässig sein.*

### 2. Gebäude

#### 2.1 Gebäude

Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.

*Die Gebäude weisen eine festgelegte Mindestgrösse auf, die mit Höhenmassen, Längenmassen und Gebäudeflächen-massen umschrieben werden kann.*

#### 2.2 Kleinbauten

Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten.

*Kleinbauten sind beispielsweise Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser, Pavillons; sie dürfen die zulässigen Masse beispielsweise bezüglich Fassadenhöhe und Gebäudelänge nicht überschreiten.*

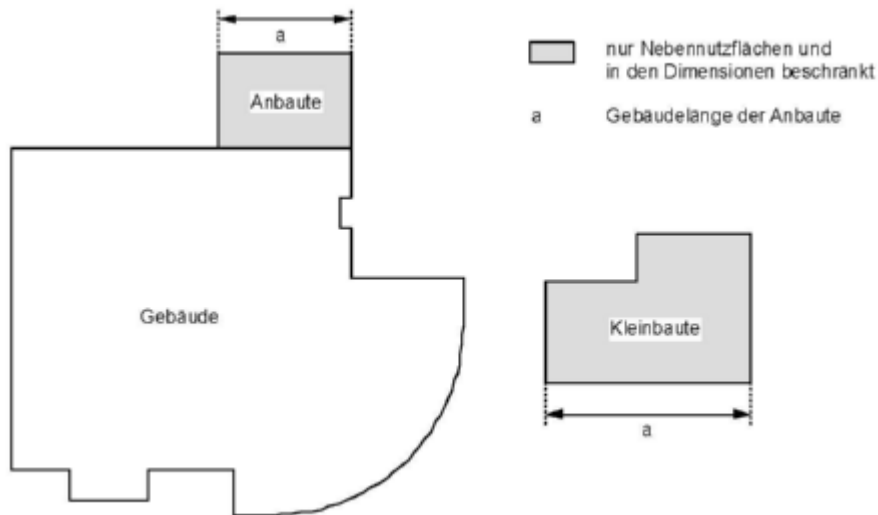
*Nebennutzflächen (NNF) sind in der Norm SIA 416 definiert (vgl. C).*



## 2.3 Anbauten

Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.

*Anbauten überschreiten mindestens eines der zulässigen Masse für vorspringende Gebäudeteile.*



**Figur 2.1 – 2.3 Gebäude, Kleinbauten und Anbauten**

## 2.4 Unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden, respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen.

*Unter Geländer und Brüstungen werden Konstruktionen verstanden, welche dem Schutz der Zugänge dienen.*

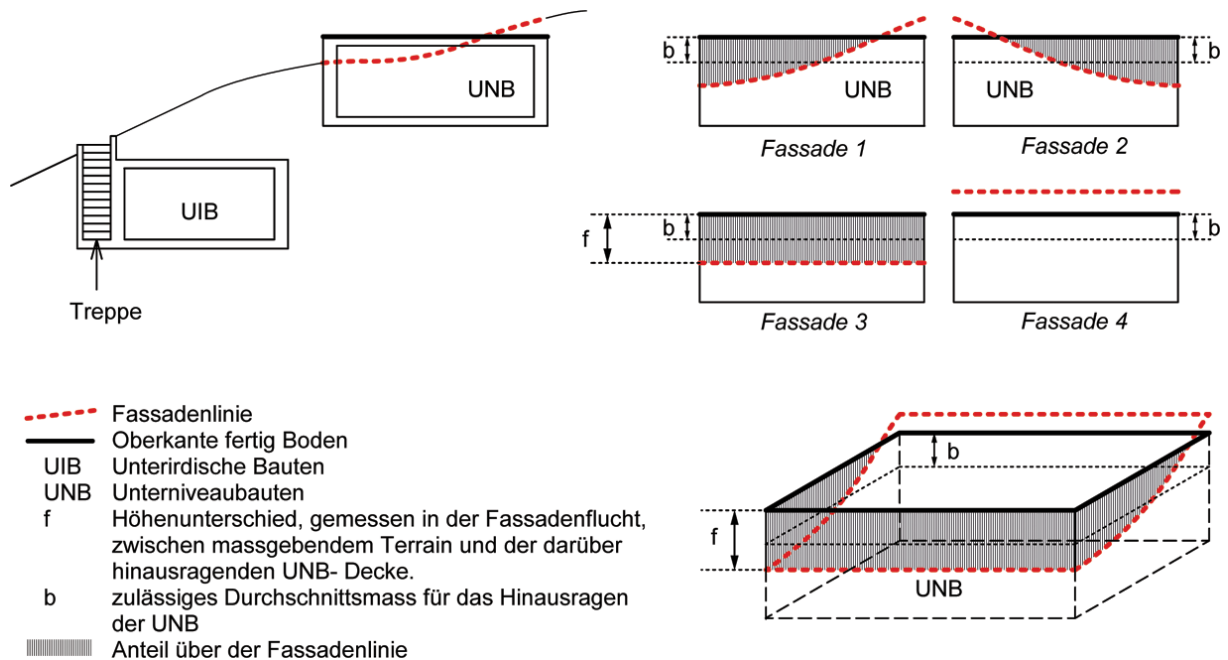
## 2.5 Unterniveaubauten

Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende, respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.

*Das höchst zulässige Mass kann für den Fassadenteil, der am meisten über das Terrain hinausragt, festgelegt werden oder für das Durchschnittsmass.*

*Mit den unterschiedlichen Definitionen für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten wird ermöglicht, bei Bedarf unterschiedliche Grenzabstandsvorschriften zu erlassen.*

*Das massgebende Terrain wird bei unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten nur in den Fassadenfluchten betrachtet.*



**Figur 2.4 und 2.5 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten**

## 3. Gebäudeteile

### 3.1 Fassadenflucht

Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain: Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.

*Die Fassadenflucht stellt zum Beispiel bei unbedeutend zurückversetzten Gebäudeteilen die imaginäre Weiterführung der Fassade dar.*

*Die Fassadenflucht dient zur Bestimmung der Fassadenlinie.*

### 3.2 Fassadenlinie

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

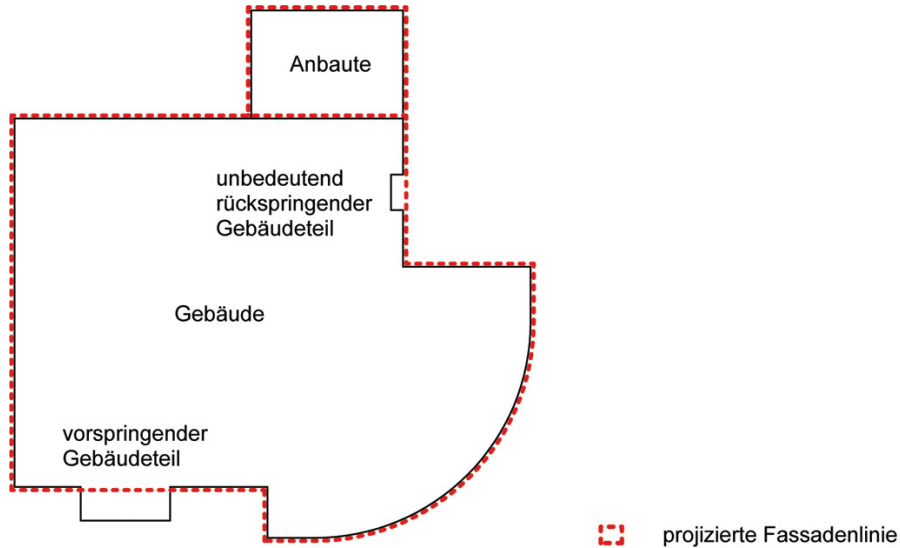
*Die Fassadenlinie dient als Hilfsgrösse zur Bestimmung der Höhenmasse von Gebäuden und der Untergeschosse sowie zur Definition der Überbauungsziffer.*

*Die Fassadenlinie besteht aus Fassadenabschnitten, insbesondere aus Geraden, Kreisbogen usw.*

### 3.3 Projizierte Fassadenlinie

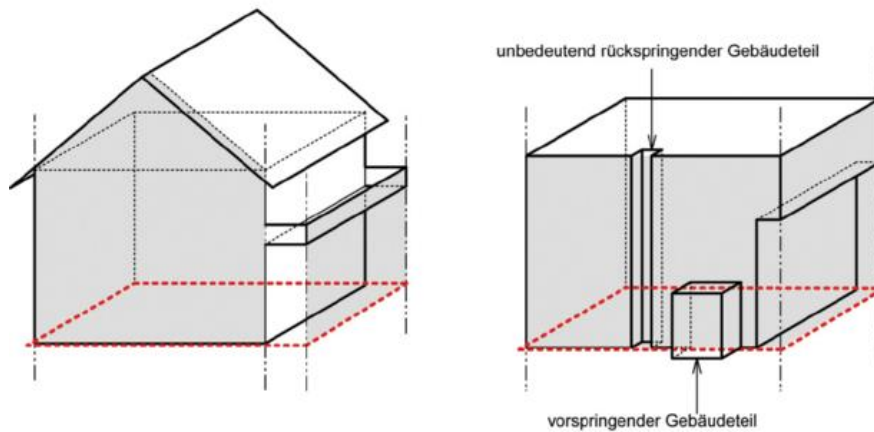
Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.

Die projizierte Fassadenlinie dient als Hilfsgrösse zur Bestimmung der Abstände (Grenz- und Gebäudeabstand) sowie der Gebäudelänge und Gebäudebreite.

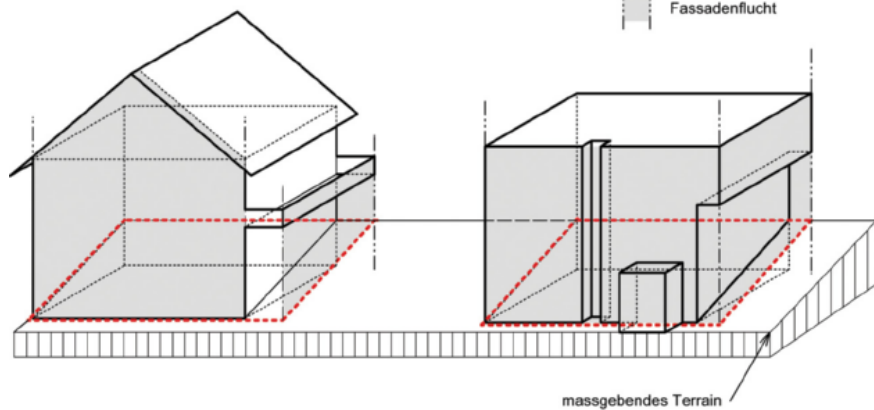


**Figur 3.3 Projizierte Fassadenlinie**

Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)



Geneigtes Gelände: (Fassadenlinie  $\neq$  projizierte Fassadenlinie)



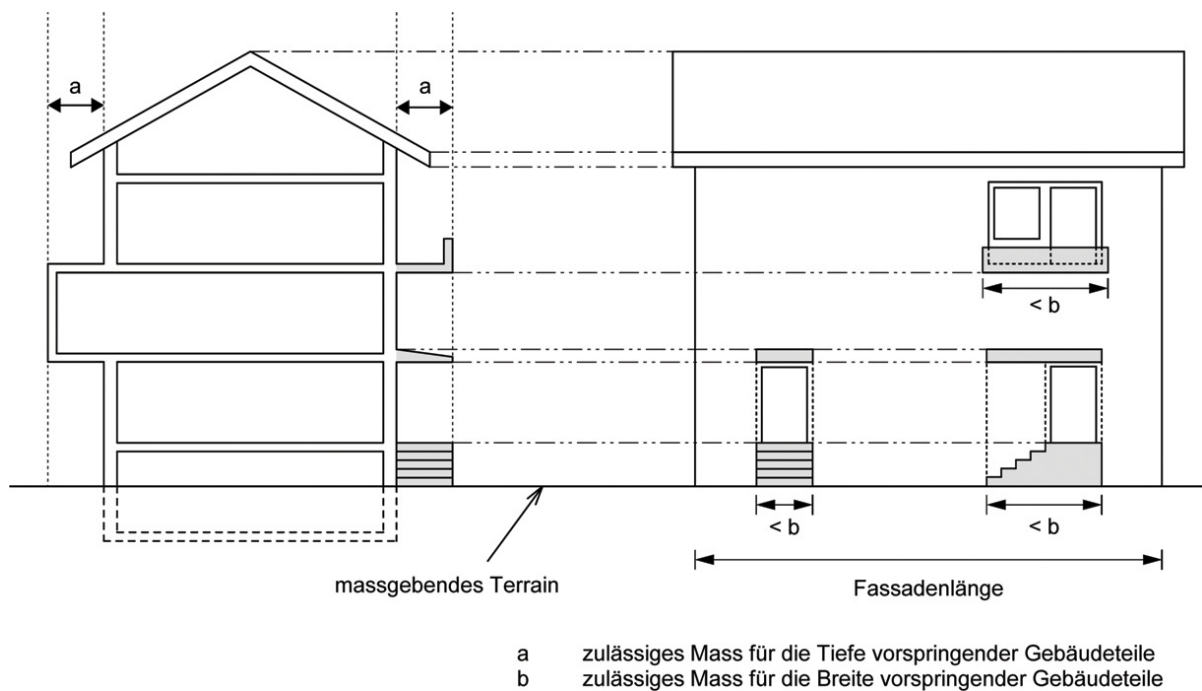
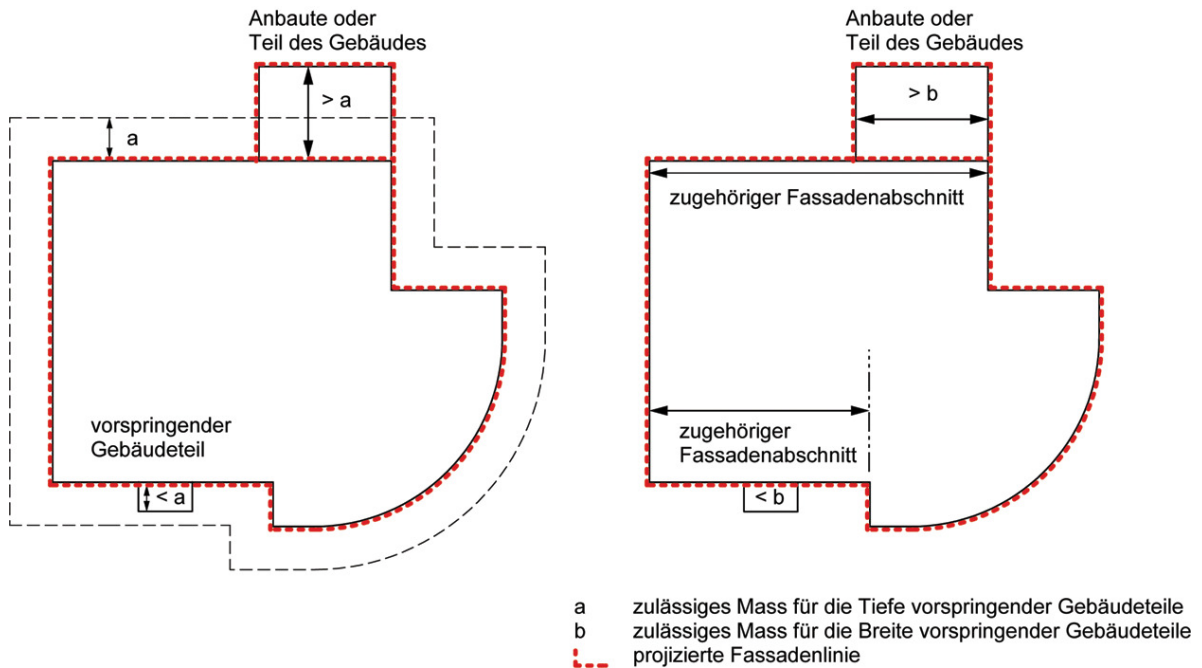
**Figur 3.1 – 3.3 Fassadenflucht und Fassadenlinie**

### 3.4 Vorspringende Gebäudeteile

Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus und dürfen -mit Ausnahme der Dachvorsprünge -das zulässige Mass (für die Breite), beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten.

*Vorspringende Gebäudeteile sind beispielsweise Erker, Vordächer, Aussentreppen, Balkone.*

*Ragen sie über das zulässige Mass hinaus oder überschreiten sie das auf den zugehörigen Fassadenabschnitt bezogene Mass, dann gelten sie als Teile des Gebäudes (z.B. vorspringendes geschlossenes Treppenhaus, Wintergarten, grösserer Erker, Balkon) oder als Anbaute (z.B. Geräteschopf).*



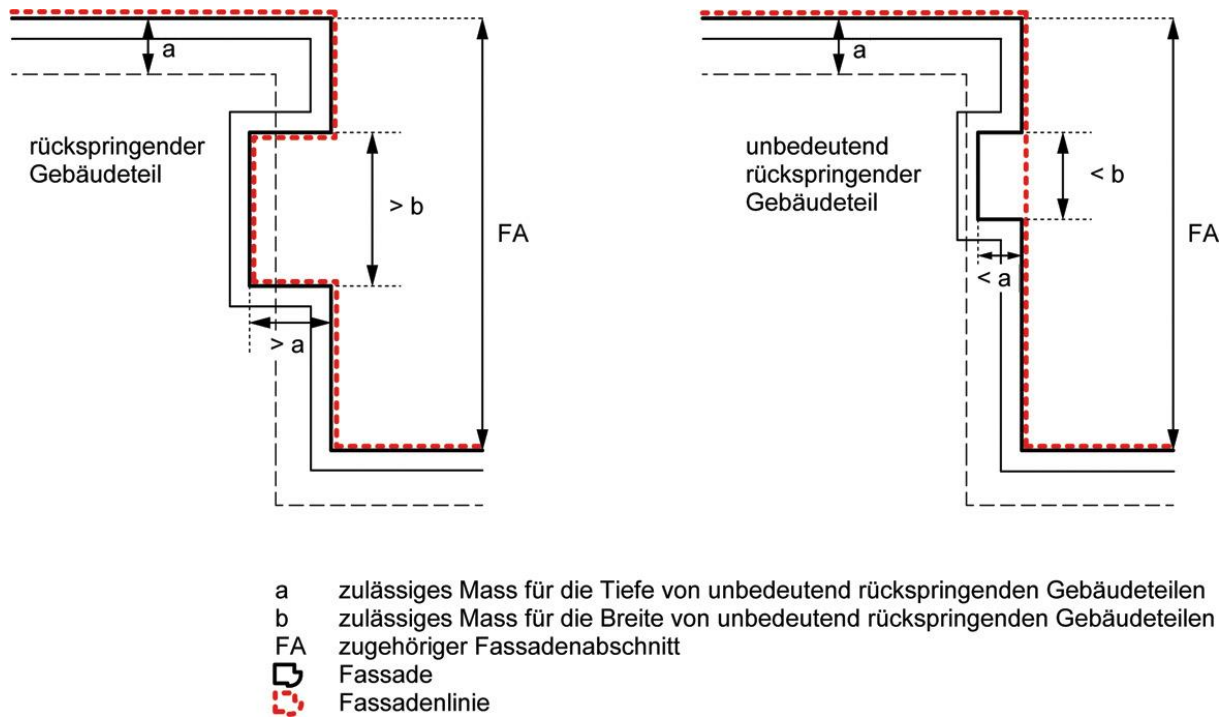
**Figur 3.4 Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt und Seitenansicht)**

### 3.5 Rückspringende Gebäudeteile

Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.

*Rückspringende Gebäudeteile sind beispielsweise innenliegende Balkone, Arkaden, zurückversetzte Eingänge.*

*Rückspringende Gebäudeteile gelten als unbedeutend, wenn sie nur bis zum zulässigen Mass für die Tiefe gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt sind und das zulässige Mass (für die Breite), beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten.*



**Figur 3.5 Rückspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile**

## 4. Längenbegriffe, Längenmasse

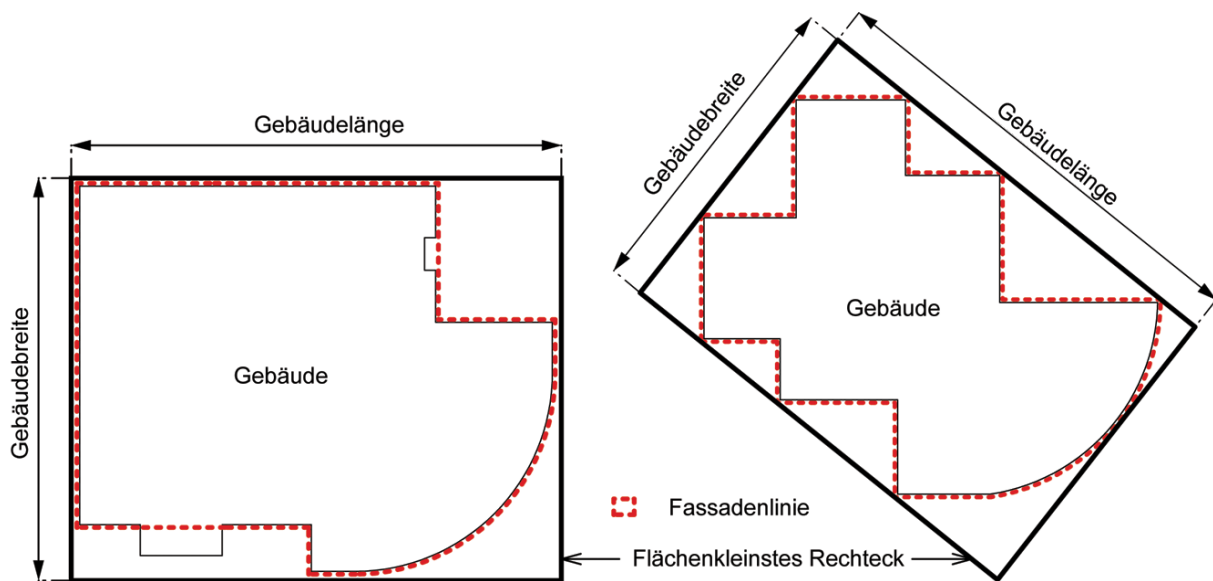
### 4.1 Gebäudelänge

Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

### 4.2 Gebäudebreite

Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

*Die Gebäudelänge und Gebäudebreite dienen der Dimensionierung von Gebäuden und werden für jedes Gebäude separat bestimmt, insbesondere auch für Anbauten.*



**Figur 4.1 und 4.2 Gebäudelänge und Gebäudebreite**

## 5. Höhenbegriffe, Höhenmasse

Die Begriffe betreffend der Höhe von Punkten, Linien und Bauten dienen der Dimensionierung der Bauten in ihrer dritten Dimension bzw. als Hilfsgrösse zur Festlegung von Niveaus bestimmter Gebäudepunkte und Geschossen.

### 5.1 Gesamthöhe

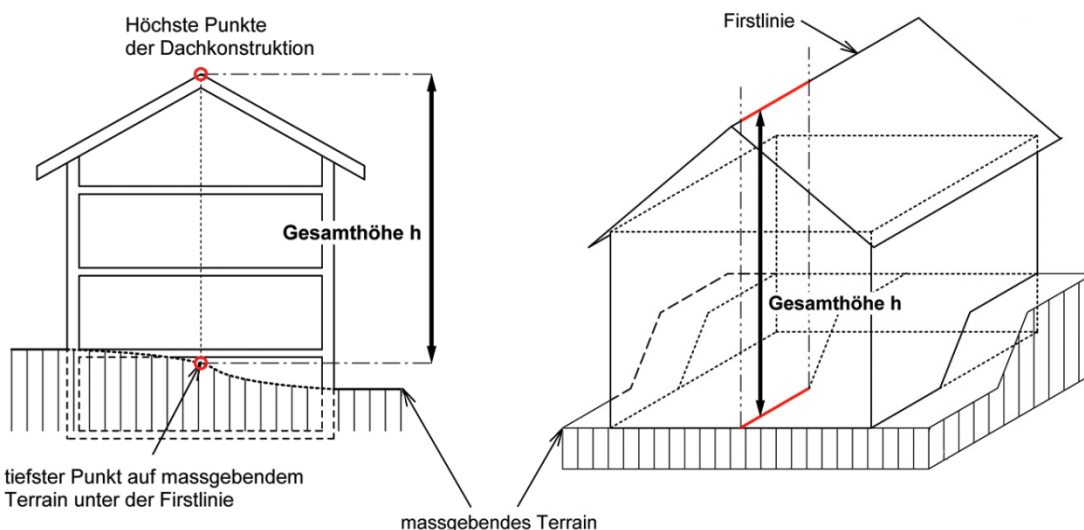
Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

Bei den höchsten Punkten der Dachkonstruktion handelt es sich bei Giebeldächern um die Firsthöhe.

Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen usw. können den höchsten Punkt der Dachkonstruktion überragen, dürfen aber in ihren Abmessungen das zulässige Mass nicht überschreiten.

Wo auf Regelungen der Gesamthöhe verzichtet wird, sind in der Regel Bestimmungen über die Dachgestaltung erforderlich.

Bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Gesamthöhe für jeden Gebäudeteil separat ermittelt.



Figur 5.1 Gesamthöhe

### 5.2 Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

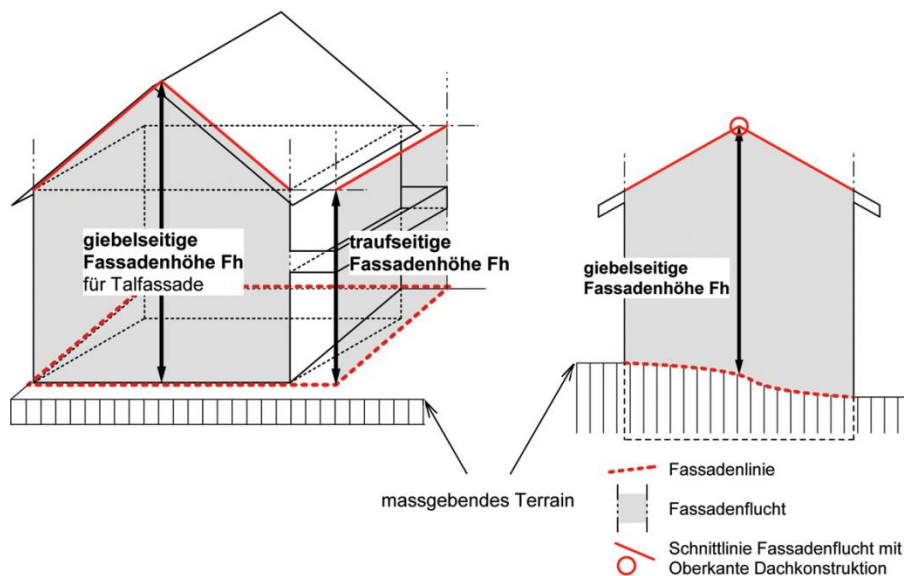
Bei Flachdachbauten wird die Fassadenhöhe bis zur Oberkante der Brüstung gemessen, es sei denn, die Brüstung ist um ein festgelegtes Mass gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt. Als Brüstungen gelten auch durchbrochene Abschlüsse, wie Geländerkonstruktionen.

Das zulässige Mass der Fassadenhöhe kann für traufseitige- und giebelseitige Fassaden sowie für berg- und talseitige Fassaden unterschiedlich festgelegt werden.

Die Fassadenhöhe dient der Begrenzung des Masses, in dem Fassaden ohne Abgrabungen in Erscheinung treten dürfen und hat vor allem in stark geneigtem Gelände ihre Bedeutung. Wenn die talseitige Fassade bezüglich der Höhe, mit der sie in Erscheinung tritt, auch mit Berücksichtigung von Abgrabungen begrenzt werden soll, erfordert dies eine zusätzliche Regelung. Zur Definition der Höhe eines Gebäudes eignet sich die Fassadenhöhe in vielen Fällen weniger gut als die Gesamthöhe.

Die Fassadenhöhe wird bemessen bis zur Oberkante der Dachkonstruktion ohne Dachhaut und darf deshalb nicht verwechselt werden mit der Profilierungshöhe, welche in der Regel die Oberkante der Dachfläche markiert.

Dachaufbauten sind Bauteile, welche die Dachfläche höchstens um das festgelegte Mass gegen ausen durchbrechen. Überschreiten sie dieses Mass, so handelt es sich beispielsweise um Giebelfassaden, Frontfassaden (bei Tonnendächern) oder überbreite Dachdurchbrüche, die bei der Bemessung der Fassadenhöhe miteinbezogen werden müssen.

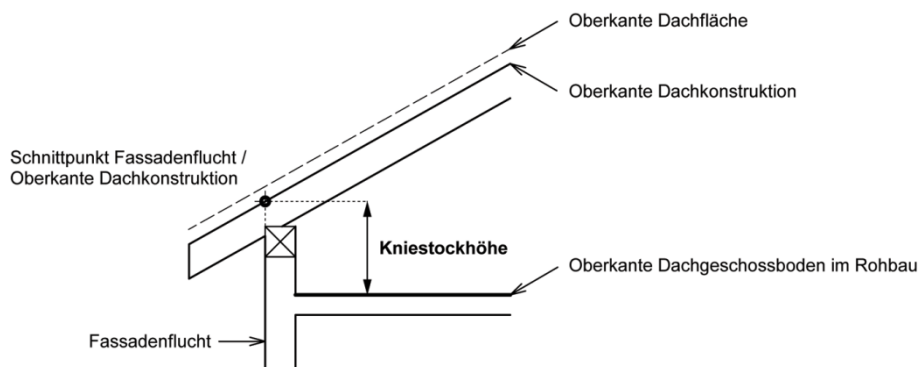


**Figur 5.2 Fassadenhöhe**

### 5.3 Kniestockhöhe

Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

Die Kniestockhöhe dient als Hilfsgrösse zur Definition des Dachgeschosses.



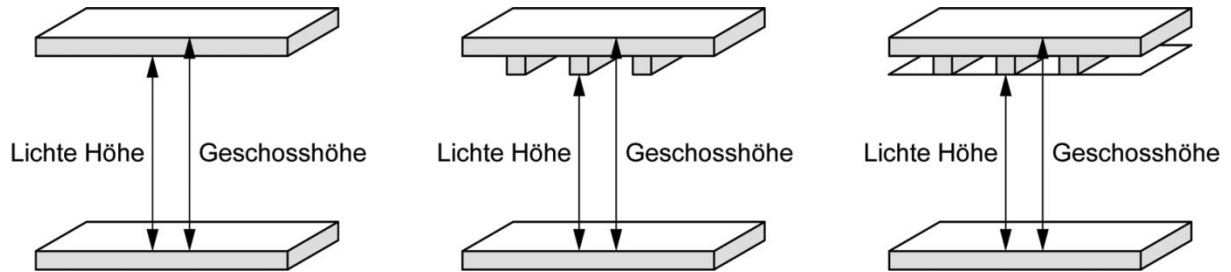
**Figur 5.3 Kniestockhöhe**



## 5.4 Lichte Höhe

Die lichte Höhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des fertigen Bodens und der Unterkante der fertigen Decke bzw. Balkenlage, wenn die Nutzbarkeit eines Geschosses durch die Balkenlage bestimmt wird.

*Die lichte Höhe dient als Hilfsgrösse zur Definition von wohnhygienischen und arbeitsphysiologischen Mindestanforderungen.*



**Figur 5.4 Lichte Höhe**

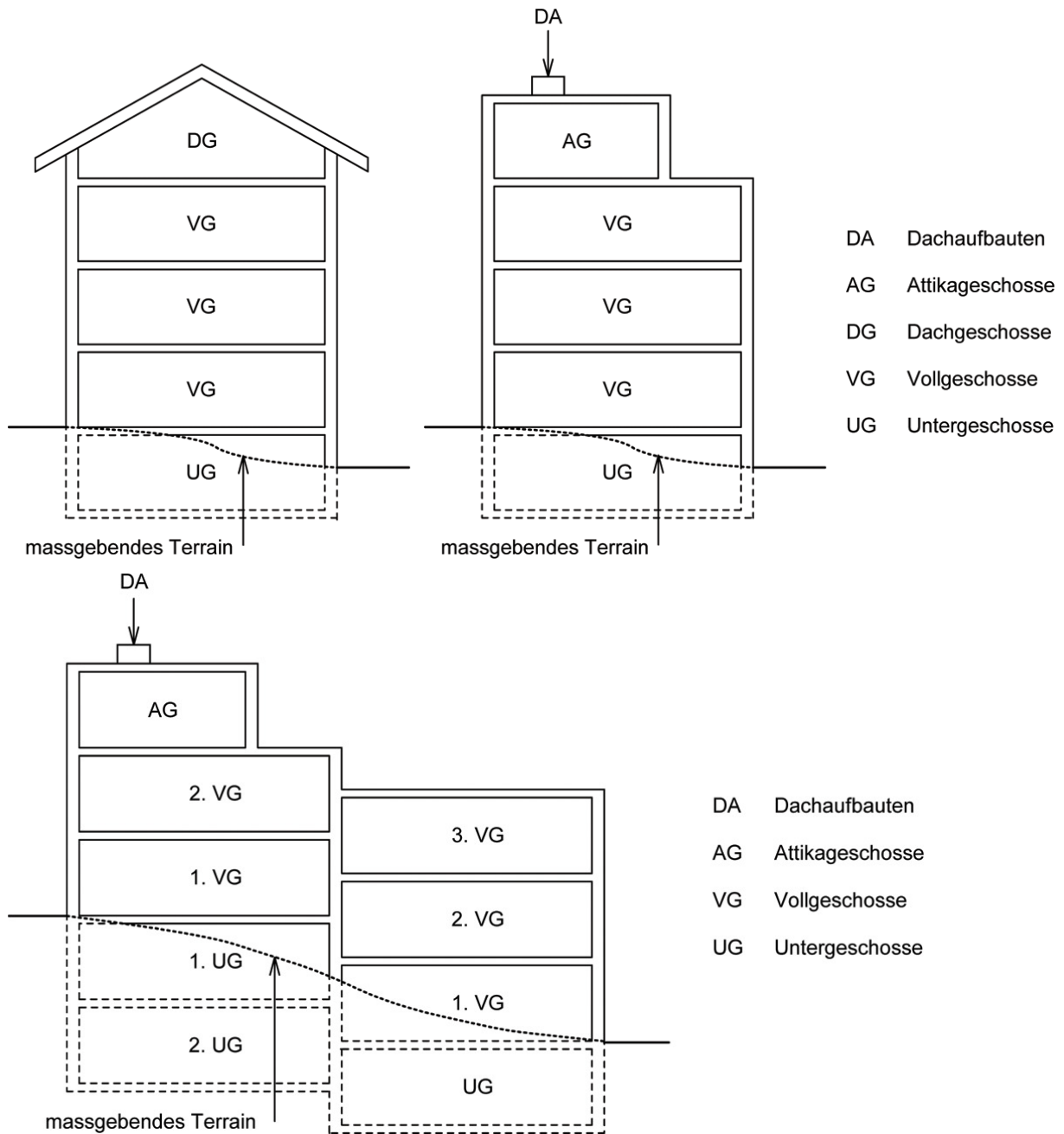
## 6. Geschosse

Begriffe und Festlegungen betreffend Geschosse dienen der Differenzierung verschiedener Bauzonen und der Regelungen in Sondernutzungsplänen.

### 6.1 Vollgeschosse

Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse.

Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschossezahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.



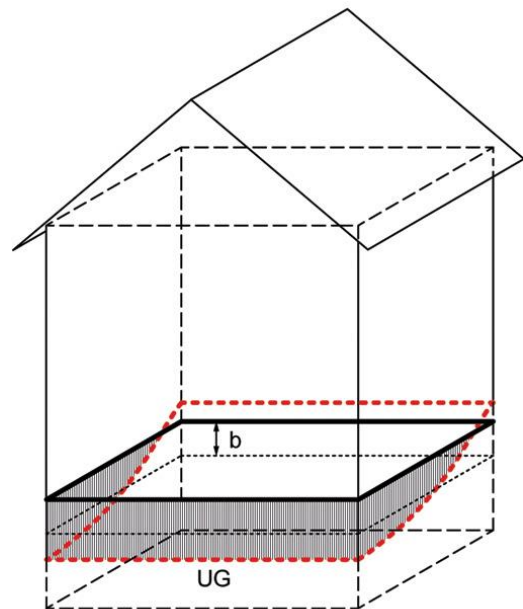
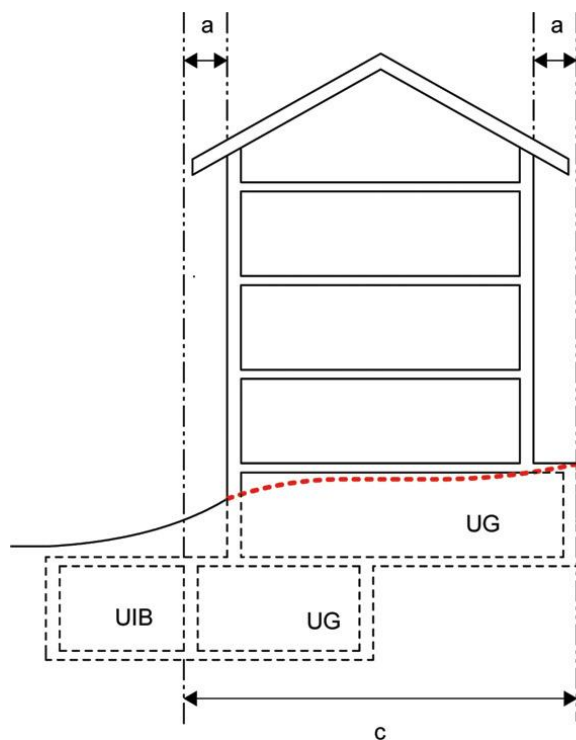
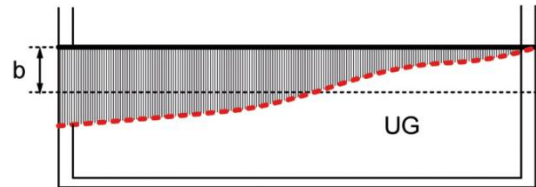
Figur 6.1 Geschosse und Geschossezahl

## 6.2 Untergeschosse

Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt.

*Untergeschosse können höchstens bis zum zulässigen Mass für vorspringende Gebäudeteile über die Fassadenlinie hinausragen. Ragen sie darüber hinaus, dann handelt es sich um Unterniveaubauten oder um unterirdische Bauten.*

- Fassadenlinie
- a zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile
- b zulässiges Durchschnitmsmass für das Hinausragen des UG
- c zulässiges Mass für Untergeschosse
- ▨ Anteil des Geschosses über der Fassadenlinie
- UG Untergeschoss
- UIB Unterirdische Baute



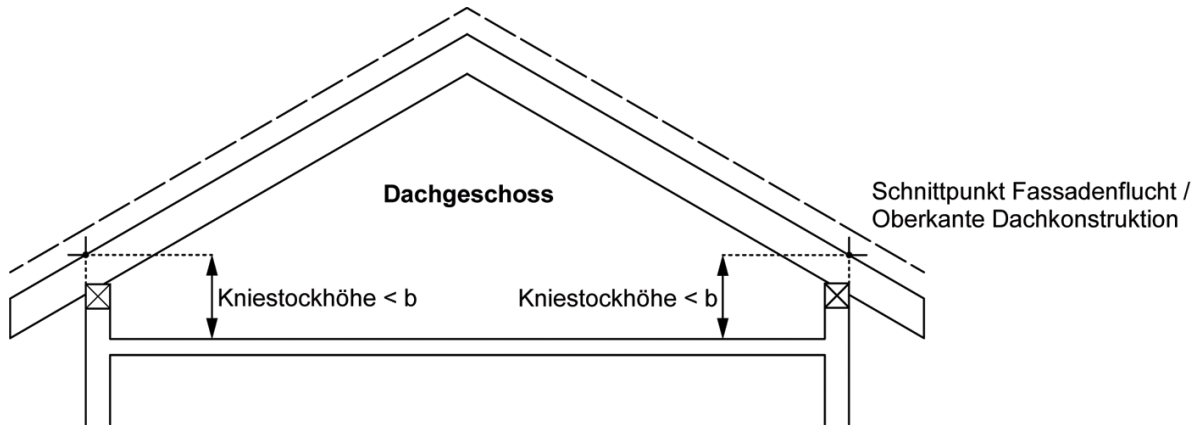
**Figur 6.2 Untergeschosse**

### 6.3 Dachgeschosse

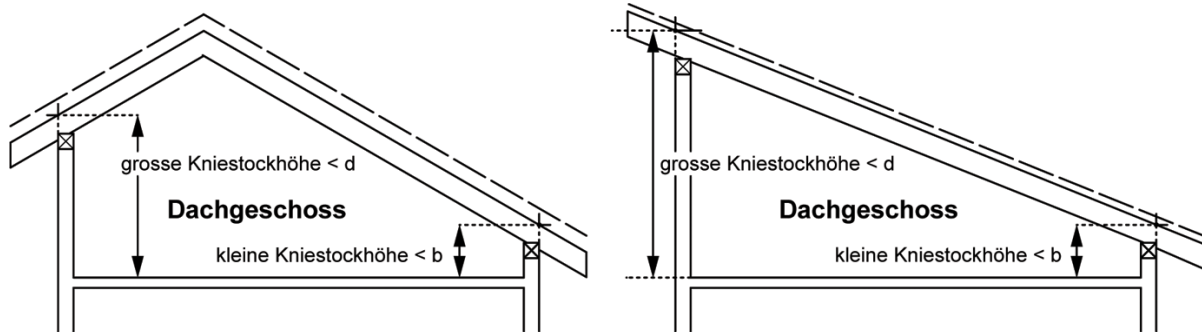
Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten.

Wo asymmetrische Giebeldächer oder Pultdächer zulässig sind, können für die Definition des Dachgeschosses kleine und grosse Kniestockhöhen bezeichnet werden.

Die Dachfläche darf nur bis zum zulässigen Mass (für die Breite) durch Dachaufbauten durchbrochen werden. Wird dieses Mass überschritten, zählt das Geschoss als Vollgeschoss.

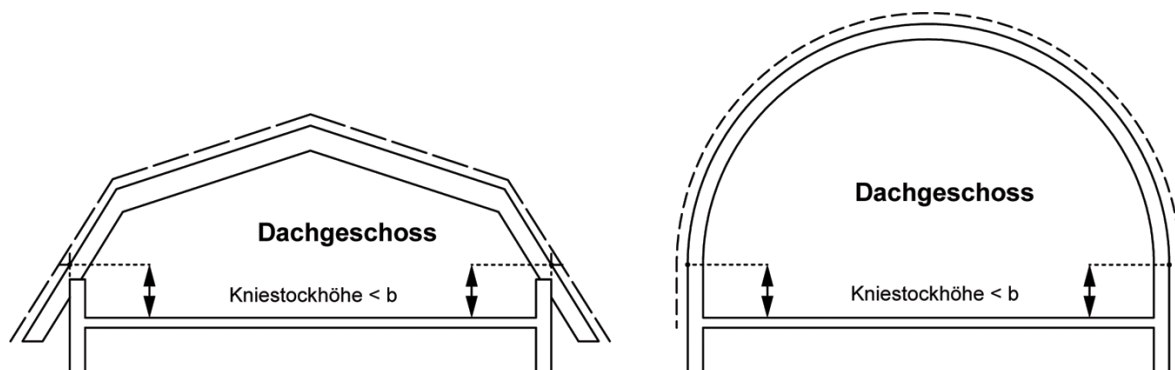


b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen



b zulässiges Mass für die kleine Kniestockhöhe von Dachgeschossen

d zulässiges Mass für die grosse Kniestockhöhe von Dachgeschossen



b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen

Figur 6.3 Dachgeschosse

## 7. Abstände und Abstandsbereiche

Die Abstände dienen insbesondere der gegenseitigen Anordnung von Bauten und Anlagen, der Wohn- und Arbeitshygiene sowie dem Schutz natürlicher Elemente und Gegebenheiten (Ufer, Wald-ränder).

### 7.1 Grenzabstand

Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

Wo grosse und kleine Grenzabstände bestehen oder Mehrlängenzuschläge gelten, wird der grosse Grenzabstand senkrecht zur Fassade gemessen. Gegenüber Gebäudeecken gilt auf jeden Fall der kleine Grenzabstand.

Der Grenzabstand von Anbauten wird separat gemessen.

### 7.2 Gebäudeabstand

Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

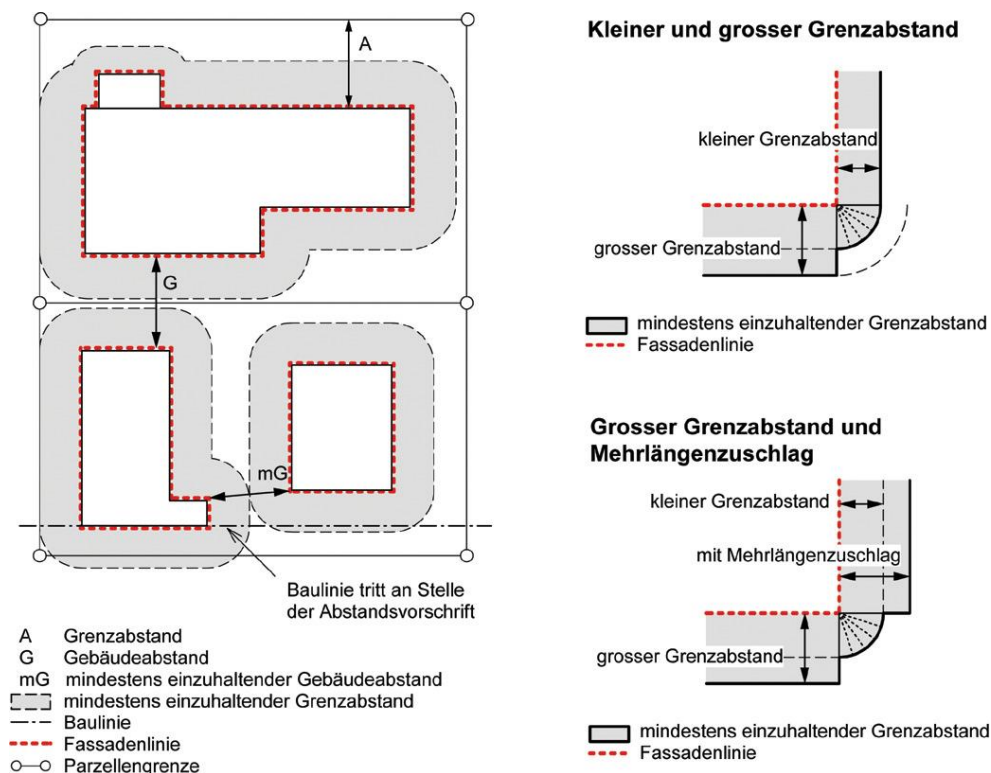
### 7.3 Baulinien

Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen, insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung.

Die Baulinien treten an Stelle der generellen Abstandsvorschriften.

Die Baulinien beziehen sich auf die projizierten Fassadenlinien.

Baulinien werden in der Regel im öffentlichen Interesse festgelegt. Diese Abgrenzungen können sich je nach Zweck der Baulinien auf alle Bauten und Anlagen oder lediglich auf Gebäude oder Gebäude-teile mit bestimmten Nutzungen oder auf bestimmte Geschosse beziehen.

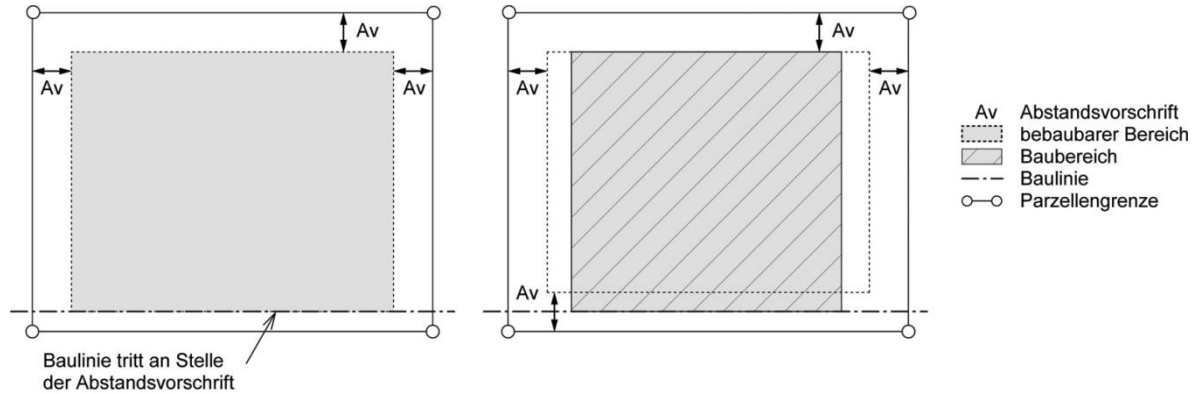


Figur 7.1 – 7.3 Abstände und Abstandsbereiche

## 7.4 Baubereich

Der Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien in einem Nutzungsplan festgelegt wird.

*Der bebaubare Bereich umfasst jenen Teil der Grundstücksfläche, auf welchem Gebäude erstellt werden dürfen. Er ergibt sich aus Abstandsvorschriften und Baulinien.*

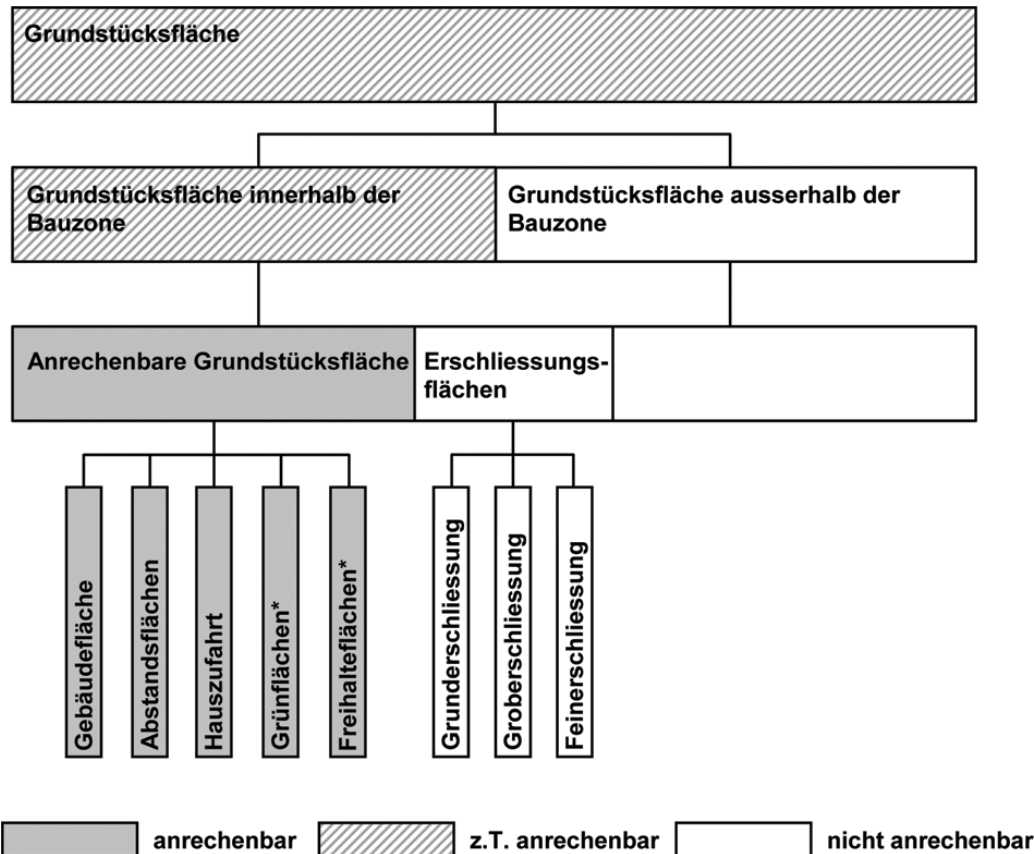


**Figur 7.4 bebaubarer Bereich und Baubereich**

## 8. Nutzungsziffern

### 8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche

Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile. Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet. Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung.



Figur 8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche

### 8.2 Geschossflächenziffer

Die Geschossflächenziffer (GFZ) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Die Summe aller Geschossflächen besteht aus folgenden Komponenten:

- Hauptnutzflächen HNF
- Nebennutzflächen NNF
- Verkehrsflächen VF
- Konstruktionsflächen KF
- Funktionsflächen FF

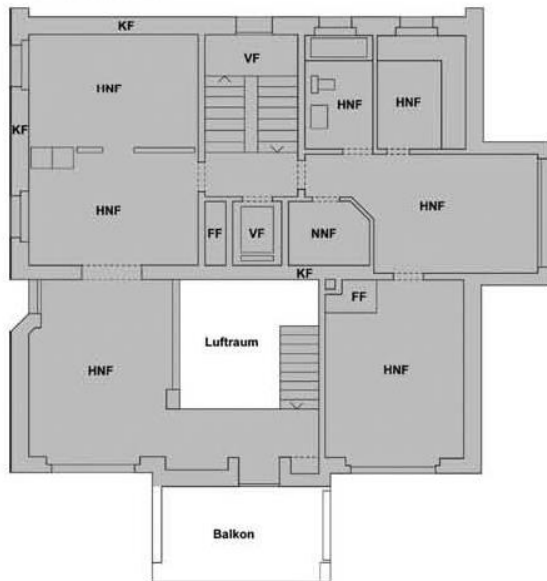
Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter einem vom Gesetzgeber vorgegebenen Mindestmass liegt.

$$\text{Geschossflächenziffer} = \frac{\text{Summe aller Geschossflächen}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}}$$

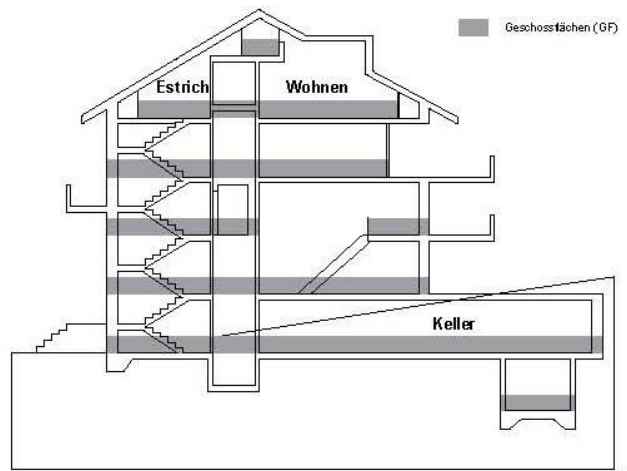
$$\text{GFZ} = \frac{\Sigma \text{GF}}{\text{aGSF}}$$

Die Geschossflächenziffer ersetzt die Ausnützungsziffer (Vorbehalt Anwendung von Art. 37a KRVO).  
Die Geschossflächenkomponenten sind in Norm SIA 416 definiert (vgl. C).

Grundriss 1. Obergeschoss:



Schnitt:



Figur 8.2 Geschossflächenziffer



## **B SIA 416** (Definitionen aus der Norm SIA 416)

Geschossfläche GF	<p>Die Geschossfläche GF ist die allseitig umschlossene und überdeckte Grundfläche der zugänglichen Geschosse einschliesslich der Konstruktionsflächen.</p> <p>Nicht als Geschossflächen gerechnet werden Flächen von Hohlräumen unter dem untersten zugänglichen Geschoss.</p> <p>Die Geschossfläche GF gliedert sich in</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Nettogeschossfläche NGF und</li><li>• Konstruktionsfläche KF</li></ul>
Nettogeschossfläche NFG	<p>Die Nettogeschossfläche NGF ist der Teil der Geschossfläche GF zwischen den umschliessenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteilen.</p> <p>Die Nettogeschossfläche NGF gliedert sich in</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Nutzfläche NF</li><li>• Verkehrsfläche VF und</li><li>• Funktionsfläche FF</li></ul>
Nutzfläche NF	<p>Die Nutzfläche NF ist der Teil der Nettogeschossfläche NFG, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im weiteren Sinne dient.</p> <p>Die Nutzfläche NF gliedert sich in</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Hauptnutzfläche HNF und</li><li>• Nebennutzfläche NNF</li></ul>
Hauptnutzfläche HNF	<p>Die Hauptnutzfläche HNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung im engeren Sinne dient.</p>
Nebennutzfläche NNF	<p>Die Nebennutzfläche NNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher die Hauptnutzfläche HNF zur Nutzfläche ergänzt. Sie ist je nach Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes zu definieren.</p> <p>Zu den Nebennutzflächen gehören, z.B. im Wohnungsbau</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Waschküchen,</li><li>• Estrich- und Kellerräume,</li><li>• Abstellräume,</li><li>• Fahrzeugeinstellräume,</li><li>• Schutzräume und</li><li>• Kehrrichträume</li></ul>
Verkehrsfläche VF	<p>Die Verkehrsfläche VF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher ausschliesslich deren Erschliessung dient.</p> <p>Zur Verkehrsfläche gehören z.B. im Wohnungsbau die Flächen von ausserhalb der Wohnung liegenden Korridoren, Eingangshallen, Treppen, Rampen und Aufzugsschächten.</p>

Funktionsfläche FF	<p>Die Funktionsfläche FF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, der für haustechnische Anlagen zur Verfügung steht.</p> <p>Zur Funktionsfläche FF gehören Fläche wie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Räume für Haustechnikanlagen,</li> <li>• Motorenräume von Aufzugs- und Förderanlagen,</li> <li>• Ver- und Entsorgungsschächte, Installationsgeschosse sowie Ver- und Entsorgungskanäle und</li> <li>• Tankräume</li> </ul>
Konstruktionsfläche KF	<p>Die Konstruktionsfläche KF ist die Grundrissfläche der innerhalb der Geschossfläche GF liegenden umschliessenden und innenliegenden Konstruktionsbauteile wie Aussen- und Innenwände, Stützen und Brüstungen.</p> <p>Einzuschliessen sind die lichten Querschnitte von Schächten und Kaminen sowie Tür- und Fensternischen, sofern sie nicht der Nettogeschossfläche NGF zugeordnet sind.</p> <p>Bauteile wie versetzbare Trennwände und Schrankwände sind keine umschliessenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteile im Sinne dieser Norm.</p> <p>Die Konstruktionsfläche KF gliedert sich in</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Konstruktionsfläche tragend KFT und</li> <li>• Konstruktionsfläche nichttragend KFN</li> </ul>
Grundstücksfläche GSF	<p>Das betrachtete Grundstück kann umfassen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• eine einzelne Parzelle,</li> <li>• mehrere Parzellen und</li> <li>• Teile einer oder mehrerer Parzellen</li> </ul> <p>Die Fläche des Grundstücks gliedert sich in</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gebäudegrundfläche GGF und</li> <li>• Umgebungsfläche UF</li> </ul>
Umgebungsfläche UF	<p>Die Umgebungsfläche UF ist jene Fläche des Grundstücks, die nicht von Gebäudeteilen durchdrungen wird. Massgebend sind die Verhältnisse nach der Bauausführung.</p> <p>Flächen über ganz oder teilweise im Erdreich liegenden Bauten oder Teilen von Bauten gelten als Umgebungsfläche, sofern sie bepflanzt, begangen oder befahren werden können und mit dem anschliessenden Terrain in Verbindung stehen.</p> <p>Die Umgebungsfläche gliedert sich in</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bearbeitete Umgebungsfläche BUF (Hart- bzw. Grünflächen) und</li> <li>• Unbearbeitete Umgebungsfläche UUF.</li> </ul>