



GEMEINDE BEVER

**BAUGESETZ
(BAUG)**

Fassung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 14. Juni 2005

INHALTSVERZEICHNIS

	Artikel
I Allgemeine Bestimmungen	
Zweck	1
Geltungsbereich	2
Natur- und Heimatschutz	3
Baubehörde	4
Baukommission	5
Ausnahmen	6
Planungszone	7
II Grundlagen	
Landschaftsinventar, Siedlungsinventar	8
III Grundordnung	
1. Allgemeines	
Grundordnung	9
Zonenplan	10
Genereller Gestaltungsplan	11
Genereller Erschliessungsplan	12
Verfahren	13
2. Allgemeine Bauvorschriften	
2.1. Ortsbild und Landschaftsschutz	
Architektur	14
Geschützte und ortsbaulich bedeutende Bauten	15
Geschützte Anlagen und Pflästerungen	16
Erhaltenswerte Bäume und Baumgruppen	17
Dächer	18
Balkone	19
Reklamen und Hinweistafeln	20
Antennen, stromführende Leitungen	21
Einfriedungen	22
Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern	23
Wald- und Gewässerabstand	24
Campieren	25

2.2. Öffentliche Gesundheit und Sicherheit

Ausführung von Bauten und Anlagen	26
Gesundheit	27
Mindestmasse	28
Energiehaushalt	29
Schallschutz	30
Umweltbelastung	31
Störungen von landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen	32
Bauarbeiten	33
Abwasser	34
Unterhalt von Bauten und Anlagen sowie Freiflächen	35

2.3. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Beanspruchung des öffentlichen Bodens und der Gewässer sowie des Luftraums	36
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	37

2.4. Verkehrsanlagen und Werkleitungen

Sicherheit	38
Abstellplätze für Motorfahrzeuge	
a) Erstellungspflicht	39
b) Anordnung	40
c) Gemeinschaftsanlagen; Ersatzabgabe	41
Ausfahrten von Garagen und Abstellplätzen	42
Werkleitungen	43

3. Zonen

3.1. Bauzonen

3.1.1. Allgemeines

Hauptwohnungsanteile	
a) Grundsatz	44
b) Berechnung	45
c) Sicherung	46
d) Ausnahmen	47
e) Entlassung	48
Einkaufszentren	49

3.1.2. Zonenarten

Dorfkernzone	50
Dorfzone	51

Wohnzonen	52
Gewerbe-/Wohnzone	53
Hotelzone	54
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	55
Bahnhofzone	56
Parkierungszone	57
3.1.3. Zonenordnung	
Zonenschema	58
Ausnützungsziffer	59
Nutzungsübertragung und Parzellierung	60
Gebäude- und Firsthöhe	61
Gebäudelänge	62
Grenz- und Gebäudeabstand	63
3.2. Landwirtschaftszonen	
Landwirtschaftszone	64
Zone für landwirtschaftliche Hochbauten	65
3.3. Schutzzonen	
Ortsbildschutzzone	66
Freihaltezone	67
Archäologiezone	68
Naturschutzzone	69
Landschaftsschutzzone	70
Wald- und Wildschonzone	71
Grundwasser- und Quellschutzzone	72
3.4. Weitere Zonen	
Gefahrenzonen	73
Waldzone	74
Deponiezone	75
Übriges Gemeindegebiet	76
4. Erschliessung	
4.1. Allgemeines	
Erschliessung	77
Grund- und Groberschliessung	78
Feinerschliessung	79
Übernahme privater Erschliessungsanlagen	80

Baureife	81
4.2. Projektierung	
Baulinien, Niveaulinien	82
Generelle Projekte und Bauprojekte	83
Verfahren	84
4.3. Betrieb und Benützung	
Öffentliche Erschliessungsanlagen	
a) Verkehr	85
b) Versorgung, Abfallbewirtschaftung	86
Private Erschliessungsanlagen	87
4.4 Finanzierung	
Grundsatz	88
Abgabepflicht	89
Gesetzliches Pfandrecht	90
Mehrwertbeiträge	91
Wasseranschlussgebühren; Löschwassergebühren	92
Abwasseranschlussgebühren	93
Besondere Anschlussgebühren	94
Wassergebühren	95
Abwassergebühren	96
Abfallgebühren	97
Private Erschliessungsanlagen	98

IV Quartierplanung

1. Quartierplan	
Zweck und Inhalt	99
Quartierplanbestimmungen	100
Quartiergestaltungsplan	101
Nutzungskonzentration	102
Quartiererschliessungsplan	103
Ausführung und Unterhalt der Quartiererschliessung	104
Finanzierung der Quartiererschliessung	105
Quartierausstattung	106
2. Baulandumlegung	
Baulandumlegung	107

Alter Bestand	108
Abzüge für den Gemeinbedarf	109
Neuzuteilung, Wertausgleich	110
Bereinigung von Rechten, Vormerkungen und Anmerkungen	111
Grenzbereinigung	112
3. Quartierplanverfahren	
Einleitung	113
Erstellen des Quartierplanes	114
Öffentliche Auflage, Einsprache	115
Erlass	116
Planungskosten	117
Aufhebung oder Abänderung	118
Vorbehalt der Baubewilligung	119
V Baubewilligungsverfahren	
Baubewilligungspflicht	120
Vorentscheid	121
Baugesuch	122
Baugespann	123
Vorprüfung, Umweltverträglichkeitsprüfung	124
Auflage, Publikation und Einsprache	125
Baubescheid	126
Bedingungen und Auflagen; Revers	127
Baubeginn und Baufristen	128
Bauausführung, Änderungen	129
Baukontrolle, Bauabnahme	130
Gebühren	131
VI Vollzugs- und Schlussbestimmungen	
Verantwortlichkeit	132
Strafbestimmungen	133
Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes	134
Rechtsmittel	135
Inkrafttreten	136

Gestützt auf das eidgenössische Raumplanungsgesetz und das Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG) erlässt die Gemeinde Bever nachstehendes

BAUGESETZ

I Allgemeine Bestimmungen

Zweck Art. 1

- 1 Das Baugesetz (BauG) ordnet die Nutzung des Bodens und die bauliche Entwicklung der Gemeinde. Es dient der Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen, fördert die Wohnlichkeit des Ortes und schützt das historische Ortsbild sowie die Schönheit und Eigenart der Landschaft.
- 2 Wegweisend sind die Ziele und Grundsätze der Raumplanung sowie die Zielsetzungen der Gemeinde und der Region Oberengadin.

Geltungsbereich Art. 2

- 1 Das Baugesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet.
- 2 Seine Vorschriften finden Anwendung auf sämtliche der Bewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen sowie baulichen Massnahmen.
- 3 Bestehende Bauten und Anlagen, die diesem Baugesetz nicht entsprechen, dürfen nur unterhalten werden. Geringfügige Änderungen können bewilligt werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.
- 4 Neben den Gemeindebauvorschriften sind die für ein Bauvorhaben anwendbaren Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts einzuhalten. Im Verhältnis unter Nachbarn gelten neben den Gemeindebauvorschriften insbesondere die Bestimmungen des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des bündnerischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGzZGB).

- 1 Wertvolle Landschaften, Naturobjekte und Biotoppe dürfen weder zerstört noch wesentlich beeinträchtigt werden. Bauten und Anlagen von historischem, künstlerischem oder architektonischem Wert dürfen nicht abgebrochen oder dem Zerfall preisgegeben werden.
- 2 Die notwendigen Schutzmassnahmen nach Raumplanungsrecht und nach Natur- und Heimatschutzrecht werden im Rahmen der Ortsplanung getroffen. Dazu dienen der Erlass von Schutzzonen sowie die Aufnahme der zu schützenden Objekte in den Zonenplan bzw. den Generellen Gestaltungsplan.
- 3 Der Gemeindevorstand kann vorsorgliche Schutzverfügungen erlassen.

Baubehörde

Art. 4

- 1 Baubehörde ist der Gemeindevorstand. Ihm obliegen der Vollzug dieses Gesetzes sowie die Anwendung eidgenössischer und kantonaler Vorschriften, soweit die Gemeinde hierfür zuständig ist.
- 2 Die Baubehörde kann ein Bauamt einsetzen, sich an einem regionalen Bauamt beteiligen oder die Aufgaben des Bauamtes vorübergehend einer neutralen privaten Fachperson übertragen. Das Bauamt prüft die Baugesuche auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und sorgt für eine beförderliche Durchführung des Baubewilligungsverfahrens. Solange kein Bauamt besteht, werden die Aufgaben des Bauamtes durch die Baukommission wahrgenommen.
- 3 Die Baubehörde kann nach eigenem Ermessen sachkundige Beraterinnen oder Berater beiziehen. Die aus der Prüfung von Baugesuchen oder von Gesuchen für Vorentscheide entstehenden Kosten werden den Gesuchstellenden überbunden. Die Baubehörde kann verfügen, dass die Kosten zum Voraus sichergestellt werden.

Baukommission

Art. 5

- 1 Zusammensetzung, Wahl, Konstituierung und Beschlussfähigkeit der Baukommission richten sich nach den Bestimmungen der Gemeindeverfassung.

- 2 Die Baukommission kann einen Ausschuss bilden. Dieser ist beschlussfähig, wenn alle Mitglieder anwesend sind.
- 3 Die Baukommission entscheidet über Baugesuche, soweit sie gemäss Art. 120 BauG zuständig ist. In den übrigen Baubewilligungsverfahren sowie bei Quartierplanungen amtet sie als beratendes Organ der Baubehörde. Sie führt in allen Bewilligungsverfahren die Baukontrollen und die Bauabnahmen durch.
- 4 Die Baukommission kann von sich aus oder auf Antrag der Bauherrschaft sachkundige Beraterinnen oder Berater beiziehen.

Ausnahmen

Art. 6

- 1 Die Baubehörde kann, wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen eine unverhältnismässige Härte bedeuten würde, Ausnahmen von einzelnen Vorschriften gewähren, wenn dadurch keine öffentlichen Interessen verletzt werden.
- 2 Ein Anspruch auf Erteilung einer Ausnahmebewilligung besteht nicht.
- 3 Die Ausnahmebewilligung kann mit Bedingungen und Auflagen verknüpft, befristet und insbesondere davon abhängig gemacht werden, dass sich die Grundeigentümerin bzw. der Grundeigentümer verpflichtet, auf Verlangen der Baubehörde unverzüglich den gesetzlichen Zustand wieder herzustellen (Revers). Reverse sind auf Kosten des Bauherrn im Grundbuch anmerken zu lassen.

Planungszone

Art. 7

- 1 Die Baubehörde kann beim Erlass, bei einer Änderung oder Ergänzung des Baugesetzes, des Zonenplanes, des Generellen Gestaltungsplanes, des Generellen Erschliessungsplanes, von Baulinien sowie bei Quartierplanungen für das ganze Gemeindegebiet oder einen bestimmt umgrenzten Teil desselben eine Planungszone erlassen. Diese ist im Kantonsamtsblatt und auf ortsübliche Weise bekannt zu geben.
- 2 In der Planungszone werden Bauten und Anlagen nicht bewilligt, wenn

- sie der vorgesehenen Massnahme widersprechen oder ihre Ausführung beeinträchtigen könnten.
- 3 Die Planungszone kann von der Baubehörde für längstens ein Jahr angeordnet und mit Zustimmung des zuständigen kantonalen Departements angemessen verlängert werden.

II Grundlagen

Landschaftsinventar, Siedlungsinventar Art. 8

- 1 Das Landschaftsinventar umfasst die Landschaften, Naturobjekte und Biotope von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung. Das Siedlungsinventar umfasst und bewertet die bestehende Bausubstanz und die Aussenräume.
- 2 Die Inventare bilden die Grundlage für den Erlass von Schutzzonen und Gestaltungsvorschriften sowie für die Aufnahme wertvoller Bauten, Baugruppen, Natur- und Kulturobjekte in den Generellen Gestaltungsplan. Das Siedlungsinventar steht ausserdem bei Erneuerungen und Umbauten als Projektierungshilfen zur Verfügung.
- 3 Die von der Gemeinde erstellten Inventare sind regelmässig zu überprüfen und nachzuführen.

III Grundordnung

1. Allgemeines

Grundordnung Art. 9

- 1 Die Grundordnung besteht aus dem Baugesetz, dem Zonenplan, dem Generellen Gestaltungsplan und dem Generellen Erschliessungsplan.
- 2 Das Baugesetz und die Pläne der Grundordnung sind für jedermann verbindlich.

Zonenplan Art. 10

- 1 Der Zonenplan ordnet die Nutzung des Gemeindegebietes. Er be-

- zeichnet die Bauzonen, die Landwirtschaftszonen, die Schutzzonen und die weiteren Zonen.
- 2 Der Zonenplan unterscheidet Zonen der Grundnutzung und Zonen überlagerter Nutzung. Die Zonen der Grundnutzung bestimmen allgemein die zulässige Nutzung des Bodens. Die überlagerten Zonen enthalten ergänzende Nutzungsvorschriften.
 - 3 Zonenplan und Zonenschema legen die Lärmempfindlichkeitsstufen für die verschiedenen Nutzungszonen fest. Für ihre Anwendung gelten die Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

Genereller Gestaltungsplan

Art. 11

- 1 Der Generelle Gestaltungsplan ordnet in den Grundzügen die Gestaltung (Erhaltung, Erneuerung, Weiterentwicklung) der Siedlung und der Landschaft. Er bestimmt die geschützten Bauten und Anlagen sowie die erhaltenswerten Baumgruppen. Für diese gelten Art. 15 - 17 BauG.
- 2 Der Generelle Gestaltungsplan bezeichnet Gebiete, in denen vor der Bewilligung von Bauten und Anlagen eine Folgeplanung (Quartierplanung, Quartierplanung mit besonderen Zielsetzungen) durchzuführen ist.
- 3 In Quartierplangebieten mit obligatorischer Nutzungskonzentration dürfen Neubauten nur innerhalb der im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Flächen (Baustandorte) bewilligt werden. Für das Quartierplangebiet mit besonderer Zielsetzung Bügls Suot ist ein einheitliches Bebauungs- und Erschliessungskonzept mit hoher siedlungsbaulicher Qualität zur Schaffung eines Siedlungsrandes mit grösseren Baukuben und grösseren zusammenhängenden Freiräumen zu erstellen. Die Bauberatung und die kantonale Denkmalpflege sind anzuhören und beizuziehen.
- 4 Der Generelle Gestaltungsplan kann weitere gestalterische Festlegungen enthalten.

Genereller Erschliessungsplan

Art. 12

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan legt in den Grundzügen die bedeutenden Verkehrs- und Versorgungsanlagen zur Erschliessung der

- Bauzonen und anderer Nutzungszonen fest. Er kann Anlagen der Feinerschliessung sowie raumwirksame Erschliessungsanlagen mit Ausstattungsscharakter wie Parkierungsanlagen, Loipen, Wanderwege, Radwege festlegen.
- 2 Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet bestehende und geplante Anlagen. Er kann Massnahmen zur Verkehrsberuhigung vorsehen und Gebiete bestimmen, in denen Erschliessungsanlagen nach einem besonderen Konzept (Parkierungskonzept, Versorgungskonzept) zu planen und zu erstellen sind.
 - 3 Der Generelle Erschliessungsplan legt die generelle Linienführung der Langlaufloipen sowie der Winterwege fest. Für die Anlage der Langlaufloipen steht grundsätzlich beidseits der im Plan festgelegten Linie ein Bereich von je 10 m ausserhalb der Bauzone und ein solcher von je 3 m innerhalb der Bauzone zur Verfügung. Die Baubehörde kann geringere Bandbreiten festlegen, wo sich dies zum Schutz der Natur oder aus anderen Gründen aufdrängt.
 - 4 Die Langlaufloipen und die Winterwege dürfen jeweils in der Zeit vom 15. November bis zur Schneeschmelze angelegt und von jedermann begangen werden. Die Gemeinde ist befugt, die Loipen und Winterwege bei genügender Schneedecke mechanisch herrichten zu lassen. Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer haben die Anlage der Wege und deren Benützung zu dulden. Der Gemeindevorstand trifft notwendige Anordnungen zum Schutz der betroffenen Grundstücke. Nach der Schneeschmelze ist das betroffene Gelände von der Gemeinde von Abfällen zu reinigen. Allfällige Schäden an Grundstücken sind von der Gemeinde zu vergüten.
 - 5 Der Generelle Erschliessungsplan dient als Grundlage für die generellen Projekte und für die Finanzierung der Erschliessung.

Verfahren

Art. 13

-
- 1 Der Erlass und die Abänderung des Baugesetzes, des Zonen- und Generellen Gestaltungsplanes sowie des Generellen Erschliessungsplanes unterliegen der Abstimmung in der Gemeinde.
 - 2 Bauvorschriften und Pläne sind vor der Abstimmung während 20 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt zu geben.

- 3 Während der öffentlichen Auflage kann jedermann beim Gemeindevorstand schriftlich Vorschläge und Einwendungen einbringen. Dieser prüft die Vorschläge und Einwendungen und nimmt dazu gegenüber den Mitwirkenden Stellung. Das Ergebnis des Mitwirkungsverfahrens wird zuhanden der Gemeindeversammlung zusammen gefasst.
- 4 Wird eine Vorlage nach der Mitwirkungsaufgabe geändert und erfolgt keine zweite Auflage, werden die Änderungen in der Publikation des Beschlusses bekannt gegeben und direkt Betroffenen ausserdem schriftlich mitgeteilt.
- 5 Der Gemeindevorstand gibt Beschlüsse über den Erlass oder die Abänderung der Grundordnung im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt. Er sorgt dafür, dass die beschlossenen Planungsmittel während der Dauer der Beschwerdefrist öffentlich aufgelegt werden.

2. Allgemeine Bauvorschriften

2.1. Ortsbild und Landschaftsschutz

Architektur Art. 14

- 1 Der derzeitige Charakter der Siedlung soll erhalten bleiben. Bauten und Anlagen sind architektonisch gut zu gestalten und haben sich in die Umgebung und den Charakter der Siedlung einzufügen.
- 2 An Bauvorhaben und Renovationen irgendwelcher Art sind hohe ästhetische Anforderungen zu stellen, insbesondere hinsichtlich Proportionen des Gebäudes, der Dachgestaltung, des Baumaterials und der Farbgebung. Bauten, die diesen Anforderungen nicht genügen, sind unter Beizug der Bauberatung zu überarbeiten.

Geschützte und ortsbaulich bedeutende Bauten Art. 15

- 1 Als geschützte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan gestützt auf das Siedlungsinventar Bauten oder Baugruppen, die von besonderer künstlerischer, historischer, architektonischer oder siedlungsbaulicher Bedeutung sind. Die auch von Bund und Kanton gestützt auf die Natur- und Heimatschutzgesetzgebung unter Denkmal-

schutz gestellten Bauten sind im Generellen Gestaltungsplan als solche gekennzeichnet.

- 2 Geschützte Bauten Kat. I sind integral zu erhalten. Sie dürfen weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Um- und Anbauten, die sich für die Modernisierung der Bauten als unerlässlich erweisen, sind unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig.
- 3 Geschützte Bauten Kat. II sind wegen ihrer Stellung, Form und Bausubstanz von siedlungsbaulichem und bauhistorischem Wert. Sie dürfen nicht abgebrochen werden. Bei Erneuerungen und Umbauten ist die wichtige historische Bausubstanz und Grundstruktur des Gebäudes im wesentlichen zu erhalten. Die Baubehörde kann Teilabbrüche bewilligen, sofern diese für eine bessere Nutzung des Gebäudes unerlässlich sind und dem Erhaltungsziel nicht widersprechen.
- 4 Als ortsbaulich bedeutende Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan traditionelle Bauten, die wegen ihrer Stellung und Form von siedlungsbaulicher Bedeutung sind. Sie sind grundsätzlich zu erhalten. Die Baubehörde kann den Abbruch bewilligen, sofern ein Neubauprojekt vorliegt, welches bezüglich Stellung, Form und Gestaltung mindestens die gleichen ortsbaulichen Qualitäten aufweist wie das abzubrechende Objekt. Auf einen Ersatzbau kann nur verzichtet werden, wenn ein gewichtiges Bedürfnis nachgewiesen wird, welches das öffentliche Interesse am Wiederaufbau überwiegt.
- 5 Neubauten im Bereich von geschützten oder ortsbaulich bedeutenden Bauten können gestattet werden, wenn die Gruppe durch den Neubau sinnvoll ergänzt und in ihrem Charakter nicht beeinträchtigt wird.
- 6 Bauvorhaben an geschützten Bauten Kat. I und II sind vor Beginn der Projektierung bei der Gemeinde anzumelden und durch die Bauberatung und die kantonale Denkmalpflege zu beurteilen und zu begleiten. Die Baubehörde stützt sich dabei auf das Inventar der Gemeinde (erstellt und herausgegeben von der kantonalen Denkmalpflege 1989). Bei Bauvorhaben an ortsbaulich bedeutenden Bauten und bei Neubauten gemäss Abs. 5 zieht die Baubehörde bei Bedarf die Bauberatung oder die Denkmalpflege bei.
- 7 Die Gemeinde kann an Schutzmassnahmen angemessene Beiträge leisten.

- 1 Der Gemeindevorstand ergänzt das Siedlungsinventar mit einem Katalog der für das Orts- und Strassenbild bedeutsamen Aussenräume. Dieses bildet die Grundlage für die Aufnahme wertvoller Bestandteile wie Gärten, Plätze, Brunnen, Curtinmauern als geschützte Anlagen in den Generellen Gestaltungsplan.
- 2 Geschützte Anlagen sind zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. In begründeten Fällen kann die Baubehörde geringfügige Veränderungen gestatten. Wo der Generelle Gestaltungsplan es vorsieht, sind geschützte Anlagen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben zu ergänzen.
- 3 Bestehende traditionelle Pflästerungen dürfen nicht beseitigt werden. Der Gemeindevorstand erstellt ein Konzept mit Vorgaben für die Ergänzung bedeutender Pflästerungen.

Erhaltenswerte Bäume und Baumgruppen

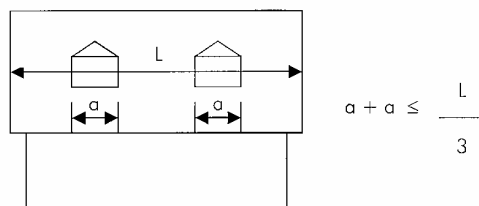
- 1 Bäume innerhalb der Ortsbildschutzzone sind zu erhalten und dürfen nicht gefällt bzw. gerodet werden.
- 2 Die Baubehörde kann die Entfernung von Bäumen bewilligen, wenn sie krank sind oder Personen, Tiere, Bauten oder Anlagen gefährden bzw. beeinträchtigen. Die gefällten Bäume sind durch neue, mindestens 1 m hohe Bäume einheimischer Art zu ersetzen.
- 3 Die im Generellen Gestaltungsplan als erhaltenswert bezeichneten Baumgruppen dürfen weder zerstört noch beeinträchtigt werden. Bei natürlichen Abgängen sind die Bäume durch Jungpflanzen am selben Standort zu ersetzen. Mit Bewilligung der Baubehörde können erhaltenswerte Baumgruppen beseitigt oder vermindert werden, wenn der Gesuchsteller sich verpflichtet, im betroffenen Gebiet eine gleichwertige Ersatzbepflanzung vorzunehmen.
- 4 Die Baubehörde kann eine Fachperson als Berater beiziehen.

Dächer

- 1 Die Dächer sind in ortsüblicher Weise zu gestalten. Hauptbauten dürfen nur mit Satteldächern ausgeführt werden. Die im Zonenschema

festgelegte Dachneigung ist einzuhalten.

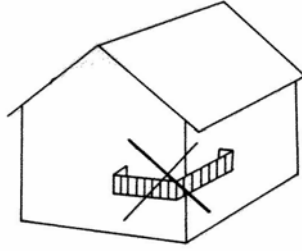
- 2 Bei Hauptbauten ausserhalb der Ortsbilschutzzone kann die Baubehörde auch andere Dachformen bewilligen, sofern dadurch eine bessere Gestaltung erreicht wird. Flachdächer für Hauptbauten sind nur in der Gewerbe-/Wohnzone und in der Bahnhofzone zulässig.
- 3 Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte können von der Baubehörde bewilligt werden, wenn sie gut gestaltet sind und in bezug auf Anzahl und Proportionen auf das zur Belichtung des Dachraumes unerlässliche Mass beschränkt werden. Die Summe der Ausenmasse (Breite) aller Dachaufbauten dürfen pro Dachfläche nicht mehr als einen Drittel der mittleren Dachlängen betragen.
- 4 Dacheinschnitte sind in der Ortsbilschutzzone nicht zulässig. Ausserhalb der Ortsbilschutzzone kann die Baubehörde Ausnahmen gestatten.



Balkone

Art. 19

- 1 Balkone sind in der Regel als einspringende, überdeckte Räume auszubilden und mit besonderer Sorgfalt zu gestalten.
- 2 Auskragende Balkone dürfen nicht über Gebäudeecken geführt werden.



Reklamen und Hinweistafeln

Art. 20

- 1 Das Dorf und das weitere Gemeindegebiet soll möglichst von Reklamen frei bleiben.
- 2 Reklamen dürfen nur an den von der Gemeinde bezeichneten Stellen sowie an Geschäftshäusern für die dort hergestellten und angebotenen Produkte oder Dienstleistungen angebracht werden. Sie sind so zu gestalten, dass weder das Gebäude noch dessen Umgebung beeinträchtigt werden.
- 3 Leuchtreklamen werden nur bewilligt, wenn sie in bezug auf Gestaltung, Form, Farbe und Leuchtkraft die Umgebung und die Nachbarschaft nicht stören.
- 4 Baureklamen und Verkaufstafeln für Bauten oder Stockwerkeinheiten dürfen nur während der Bauzeit auf dem Baugrundstück aufgestellt werden. Sie sind innert 90 Tagen nach Bauabnahme zu entfernen.
- 5 Hinweistafeln sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.
- 6 Öffentliche Hinweisschilder sind in romanischer und deutscher Sprache anzubringen.

Antennen, stromführende Leitungen

Art. 21

- 1 Pro Haus ist eine Antenne für terrestrischen Empfang und eine Parabolantenne in jener Grösse gestattet, die einen einwandfreien Empfang gewährleistet. Bei Überbauungen kann die Baubehörde die Erstellung von Gemeinschaftsantennen anordnen.
- 2 Die Standorte von Aussenantennen sind so zu wählen, dass sie das

Ortsbild nicht beeinträchtigen.

- 3 Stromführende Leitungen, die neu erstellt werden, müssen innerhalb der Bauzonen unterirdisch verlegt werden.

Einfriedungen

Art. 22

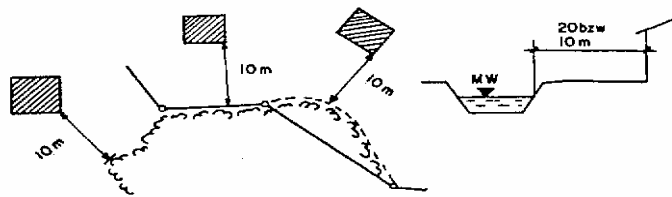
- 1 Einfriedungen dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen.
- 2 Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind nur zulässig für Nutz- und Ziergärten, für die Tierhaltung, sowie im Bereich von viel begangenen und befahrenen Strassen und Wegen, wo sie zum Schutz von Menschen, Tieren und Kulturen unerlässlich sind.
- 3 Einfriedungen sind in traditioneller Bauweise in Mauerwerk oder Holz auszuführen. Sie dürfen eine Höhe von 1.20 m nicht überschreiten. Die Baubehörde kann in begründeten Fällen Ausnahmen gestatten.
- 4 Reine Metallzäune sind in der Dorfkernzone, der Dorfzone und der Wohnzone nicht gestattet. Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten.
- 5 Einfriedungen entlang von Gemeinde- und Privatstrassen haben gegenüber dem Strassen- oder Trottoirrand einen Abstand von mindestens 50 cm einzuhalten.
- 6 Temporäre Zäune wie Weidezäune und dergleichen sowie Zäune im Bereich von Langlaufloipen und Winterwegen sind von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern in der Zeit vom 15. November bis 30. April zu entfernen.

Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

Art. 23

- 1 Die Umgebung von Bauten und Anlagen aller Art ist möglichst natürlich zu gestalten.
- 2 Böschungen von Aufschüttungen oder Abgrabungen dürfen eine Neigung von 2:3 (Höhe : Länge) nicht überschreiten. Böschungsfuss oder -kante haben von Nachbargrenzen einen Abstand von 50 cm einzuhalten. Böschungen von über 1.50 m Höhe sind zu terrassieren.

- 1 Bauten und Anlagen haben gegenüber Wald einen Abstand von 10 m einzuhalten. Der Waldabstand bemisst sich beim festgestellten Wald ab Waldgrenze, sonst ab der Waldgrenze gemäss Ausscheidung durch den Forstdienst im Einzelfall.
- 2 Bauten und Anlagen haben gegenüber öffentlichen Gewässern in den Bauzonen einen Abstand von 10 m, ausserhalb der Bauzonen von 20 m einzuhalten. Der Gewässerabstand bemisst sich vom Schnittpunkt des mittleren Sommerwasserstandes mit der Uferböschung.
- 3 Vorbehalten bleiben besondere Wald- und Gewässerabstandslinien gemäss Zonenplan oder Generellem Gestaltungsplan.



- 1 Die Anlage von Campingplätzen ist innerhalb und ausserhalb der Bauzone nicht gestattet. Organisierte, zeitlich befristete Zeltlager können von der Baubehörde bewilligt werden, sofern keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

2.2. Öffentliche Gesundheit und Sicherheit

- 1 Alle Bauten und Anlagen haben jede mögliche Rücksicht auf die Reinheit der Luft und der Gewässer, auf die Natur und auf das Wohlbefinden der Bewohnerinnen und Bewohner zu nehmen. Bauten mit erheblichem Publikumsverkehr und Verkehrsanlagen sind so auszuführen,

dass sie auch behinderten Personen zugänglich sind.

- 2 Bauten und Anlagen sind nach den anerkannten Regeln der Baukunde zu erstellen. Sie haben den geltenden gesundheits-, feuer- und gewerbepolizeilichen Bestimmungen sowie den Vorschriften des Arbeitsrechtes, der Energie- und Umweltschutzgesetzgebung zu genügen.
- 3 Bestehende Bauten und Anlagen, die den gesetzlichen Anforderungen nicht mehr genügen, sind bei Umbauten und Renovationen den geltenden Vorschriften anzupassen. In besonderen Fällen, namentlich bei geschützten und erhaltenswerten Bauten und Anlagen können Ausnahmen gestattet werden.

Gesundheit

Art. 27

- 1 Wohn- und Schlafräume müssen mit mindestens einer Raumbreite vollständig über den Erdboden hinausragen; im Minimum aber mit 20% der inneren Raumabwicklung.
- 2 Arbeitsräume im Untergeschoss sind erlaubt. Diese müssen jedoch einwandfrei belüftet und isoliert sein.

Mindestmasse

Art. 28

- 1 Wohn- und Arbeitsräume sind bei Neubauten und wesentlichen Umbauten mit einer durchschnittlichen Höhe von 2.30 m auszuführen.
- 2 Bei Umbauten kann die Baubehörde in sachlich begründeten Fällen die Mindestmasse herabsetzen.
- 3 Für Gänge und Treppenhäuser gelten die Vorschriften des Feuerpolizeiamtes des Kantons Graubünden.

Energiehaushalt

Art. 29

- 1 Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen werden nur bewilligt, wenn sie in energetischer Hinsicht den geltenden Vorschriften entsprechen.

- 2 Werden an bestehenden Bauten oder Anlagen Nachisolierungen ausgeführt, darf von Gebäude- und Firsthöhen, Gebäudelängen, Grenz- und Gebäudeabständen sowie Baulinien um Konstruktionsstärke abgewichen werden.
- 3 Bei geschützten und ortsbaulich bedeutenden Bauten besteht kein Anspruch auf Abweichungen gemäss Abs. 2.

Schallschutz

Art. 30

- 1 Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen werden nur bewilligt, wenn sie in bezug auf den Schallschutz den geltenden eidgenössischen Vorschriften über den Lärmschutz entsprechen.
- 2 Die Empfindlichkeitsstufen zur Bestimmung der Belastungsgrenzwerte sind aus dem Zonenplan und dem Zonenschema ersichtlich.

Umweltbelastung

Art. 31

- 1 Bauten und Anlagen, von denen Emissionen wie Lärm, Luftverunreinigungen, Erschütterungen, Licht, Strahlen oder Verunreinigungen des Bodens ausgehen, haben den geltenden eidgenössischen und kantonalen Vorschriften zur Begrenzung der Umweltbelastung zu genügen. Die Einwirkungen sind gesamtheitlich und unter Einbezug der zu erwartenden Entwicklung zu beurteilen.
- 2 Bauten und Anlagen, von denen Lärmemissionen ausgehen, haben die Vorschriften über Emissionsbegrenzungen der eidg. Lärmschutzverordnung einzuhalten. Die Lärmimmissionen dürfen insbesondere die in den betroffenen Gebieten geltenden Lärmbelastungsgrenzwerte nicht überschreiten. Die Baubehörde ordnet die Ermittlung der Aussenlärmimmissionen an, wenn sie Grund zur Annahme hat, dass die massgebenden Belastungsgrenzwerte überschritten sind oder ihre Überschreitung zu erwarten ist. Die Kosten solcher Ermittlungen werden den Gesuchstellenden belastet.
- 3 Bauten und Anlagen, von denen Luftverunreinigungen ausgehen, haben die Vorschriften über Emissionsbegrenzungen der eidg. Luftreinhalteverordnung einzuhalten. Bei Bauten und Anlagen, welche Luftverunreinigungen verursachen, ist mit dem Baugesuch eine Emissionserklärung einzureichen. Sind erhebliche Emissionen zu erwarten,

kann die Baubehörde eine Immissionsprognose verlangen.

- 4 Bestehende Bauten und Anlagen, die den eidgenössischen Vorschriften zum Schutz der Umwelt nicht genügen, sind nach den Vorschriften des Bundes und den Anordnungen der zuständigen kantonalen Behörden zu sanieren.

Störungen von landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen

Art. 32

- 1 Von landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen dürfen keine unzumutbaren Einwirkungen auf die Nachbarschaft ausgehen.
- 2 Misthaufen und Jauchekasten, Bienenhäuser und andere störende Einrichtungen sind so zu erstellen und zu unterhalten, dass sie die Umgebung nicht übermässig belästigen. Ohne ausdrückliche Zustimmung des Nachbarn haben sie von der Nachbargrenze einen Abstand von wenigstens 2.5 m und vom zunächst gelegenen Nachbargebäude von wenigstens 4 m einzuhalten. Gegenüber öffentlichen Strassen und Wegen ist ein Abstand von mindestens 4 m ab Strassen- bzw. Trottoirrand einzuhalten.
- 3 Die Baubehörde kann geeignete und für den Grundeigentümer zumutbare Vorkehren zur Verhinderung nachteiliger Einwirkungen anordnen. Sie kann insbesondere auch den Betrieb mechanischer Anlagen wie Heugebläse, Heubelüftungen und ähnliches zeitlich beschränken oder die nötigen Vorkehren zur Verminderung der Emissionen verlangen.

Bauarbeiten

Art. 33

- 1 Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen.
- 2 Bauarbeiten, die Verkehrs- oder andern Lärm, Staub, Erschütterungen oder lästige Gerüche verursachen, dürfen nur von 08⁰⁰ bis 19⁰⁰ Uhr ausgeführt werden. In besonderen Fällen kann die Baubehörde Ausnahmen gestatten oder weitere Einschränkungen verfügen.
- 3 Verkehrsanlagen der Gemeinde, die bei Bauarbeiten verschmutzt oder beschädigt werden, sind durch die Bauherrschaft und die von ihr beauftragten Unternehmungen auf eigene Kosten zu reinigen und in-

stand zu stellen. Die Baubehörde trifft, sofern notwendig, die erforderlichen Anordnungen.

- 4 Baustellenabwasser ist je nach Abwasserart und Anfall zu behandeln, bevor es in die Kanalisation oder in einen Vorfluter eingeleitet wird. Das Verbrennen von Abfällen auf Baustellen ist untersagt.

Abwasser

Art. 34

- 1 Abwasser von Bauten und Anlagen sind nach den eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Vorschriften über den Schutz der Gewässer zu behandeln.
- 2 Einzelheiten bestimmt das Reglement über die Abwasserbehandlung.

Unterhalt von Bauten und Anlagen sowie Freiflächen

Art. 35

- 1 Bauten und Anlagen sowie Freiflächen sind stets in gutem Zustand zu halten.
- 2 Gefährdet eine mangelhaft unterhaltene Baute oder Anlage Menschen, Tiere oder fremdes Eigentum, verunstaltet sie das Orts- oder Landschaftsbild oder wird ein geschütztes oder ortsbaulich bedeutendes Gebäude dem Zerfall ausgesetzt, verpflichtet die Baubehörde die Eigentümerin oder den Eigentümer zu den notwendigen Massnahmen. Kommen diese den Weisungen innert Frist nicht nach, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf Kosten der Eigentümer durch Dritte vornehmen.
- 3 Werden Freiflächen mangelhaft unterhalten oder der Verwilderung preisgegeben, kann die Baubehörde die Pflege oder Instandstellung anordnen.
- 4 Diese Vorschriften gelten sinngemäss auch für Einfriedungen, Mauern, Werk-, Lager- und Bauplätze, Erschliessungswerke sowie Geländeveränderungen, die durch Abgrabungen, Auffüllungen, Steinbrüche etc. entstanden sind.

2.3. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Beanspruchung des öffentlichen Bodens und der Gewässer
sowie des Luftraums

Art. 36

- 1 Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Boden ist nur mit Bewilligung des Gemeindevorstandes zulässig. Der Gemeindevorstand kann insbesondere das Aufstellen von Gerüsten oder das vorübergehende Ablagern von Material auf dem öffentlichen Grund bewilligen, wenn dadurch keine wesentlichen öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden.
- 2 Eine über den gesteigerten Gemeingebrauch hinausgehende Sondernutzung an öffentlichem Boden oder an öffentlichen Gewässern bedarf einer Konzession der Gemeinde.
- 3 Die Baubehörde kann die Benützung des öffentlichen Luftraumes durch ausladende Gebäudeteile wie Erker, Balkone, Fensterläden, Türen, Tore und Vordächer bewilligen, wenn die Benützung des öffentlichen Grundes nicht erschwert wird, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine anderen öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

Art. 37

- 1 Die Gemeinde ist berechtigt, öffentliche Einrichtungen wie Verkehrsschilder, Beleuchtungsanlagen, Hydranten, Strassentafeln und dergleichen ohne Entschädigung auf Privatgrund und an Privatgebäuden anzubringen. Die Betroffenen sind vor der Ausführung anzuhören. Berechtigten Wünschen ist Rechnung zu tragen.

2.4. Verkehrsanlagen und Werkleitungen

Sicherheit

Art. 38

- 1 Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benützerinnen und Benützer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen auf Kosten der Eigentümerin oder des Eigentümers der Anlage verfügen.

- 2 Auf Dächern entlang von öffentlich nutzbaren Räumen sind Dachrinnen und Schneefangvorrichtungen anzubringen. Wird durch abfließendes Wasser oder Dachlawinen die öffentliche Sicherheit gefährdet, haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen. Bleiben sie untätig, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf ihre Kosten ausführen.
- 3 Im Bereich von Kantonsstrassen erfordern neue Anlagen oder Abänderungen bestehender Anlagen eine zusätzliche Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde.

Abstellplätze für Motorfahrzeuge

a) Erstellungspflicht

Art. 39

- 1 Bei Neubauten sowie bei wesentlichen Umbauten hat die Bauherrschaft genügend Abstellplätze für Motorfahrzeuge der Benutzer und Besucher der Bauten und Anlagen zu erstellen. Es sind bereitzustellen bei:
 - Wohnbauten
 - 1 Platz pro Wohnung bis 120 m² BGF
 - 2 Plätze pro Wohnung ab 120 m² BGF
 - 1 Besucherparkplatz pro 3 Wohnungen oder pro Haus
 - Bürobauten/Gewerbebauten 1 Platz pro 50 m² anrechenbare BGF
 - Verkaufslokale 1 Platz pro 30 m² Ladenfläche
 - Pensionen, Hotels 1 Platz pro 3 Fremdenbetten
 - Restaurants 1 Platz pro 5 Sitzplätze (ohne Hotelspeisesäle)

Für andere Bauten und Anlagen bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Abstellplätze, wobei sie sich an die VSS-Normen hält.

- 2 Die Baubehörde kann in besonderen Fällen die Anzahl Abstellplätze gegen Revers herabsetzen. Sie kann insbesondere bei Wohn-Gewerbebauten Mehrfachnutzungen zulassen.
- 3 Die Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen können zur Schaffung der für Neubauten vorgeschriebenen Abstellplätze oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage ver-

pflichtet werden, sofern es die Verhältnisse erfordern.

- 4 Die Abstellplätze müssen während des ganzen Jahres benützt werden können und dürfen ihrem Zweck nicht entfremdet werden. Besteht an einer Liegenschaft Stockwerkeigentum oder wird solches begründet, sind die Pflichtparkplätze gemäss Abs. 1 derart mit den einzelnen Stockwerkeinheiten zu verbinden, dass sie nur mit der betreffenden Einheit veräussert werden können. Die zweckgemässe Nutzung gemeinschaftlicher Parkplätze, insbesondere der Besucherparkplätze ist durch das Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft sicherzustellen.

b) Anordnung Art. 40

- 1 Wertvolle Baumbestände und Vorgärten sowie für das Ortsbild bedeutsame Innenhöfe, Plätze und dergleichen dürfen nicht für die Anlage von Abstellplätzen beseitigt oder beansprucht werden.
- 2 Bei allen Wohnbauten und Hotels (ohne Anteil Restaurant und Besucherparkplätze) sind mindestens zwei Drittel der vorgeschriebenen Parkplätze in Garagen oder Einstellhallen unterzubringen. Für die übrigen Bauten und Anlagen bestimmt die Baubehörde den Anteil der Garage- und Einstellhallenplätze.
- 3 Mehr als drei Autoabstellplätze in Einzelgaragen sind nicht gestattet. Ab vier Einstellplätzen sind diese in unterirdischen Einstellhallen unterzubringen.
- 4 Autoabstellplätze und Garagen sind so anzuordnen, dass bewohnte Räume dem unmittelbaren Einfluss von Lärm und Abgasen entzogen sind.
- 5 Abgrabungen für Garagezufahrten dürfen höchstens 1/3 der Länge der entsprechenden Fassade, bei Fassaden von weniger als 6 m Breite höchstens 1/2 der Fassadenlänge betragen. Die Umgebung muss harmonisch gestaltet und wieder begrünt werden.

c) Gemeinschaftsanlagen; Ersatzabgabe Art. 41

- 1 Die Autoabstellplätze sind grundsätzlich auf dem Baugrundstück bereitzustellen. Lassen die örtlichen Verhältnisse, wie Platzmangel, Beeinträchtigung des Ortsbildes usw. die Erstellung von Parkplätzen auf

dem Baugrundstück nicht zu, so kann die Baubehörde der Bauherrschaft gestatten oder sie verpflichten, die Abstellplätze in nächster Nähe auf Privatboden bereitzustellen oder sich an einer Gemeinschaftsanlage zu beteiligen. Diese Verpflichtung ist vor Erteilung der Baubewilligung sicherzustellen.

- 2 Liegt das Baugrundstück in der Nähe bestehender oder zukünftiger öffentlicher Parkplätze sowie bei Bauvorhaben in der Dorfkernzone, kann die Baubehörde die Bauherrschaft gegen Bezahlung einer einmaligen Ersatzabgabe ganz oder teilweise von den Verpflichtungen gemäss Art. 39 BauG entbinden.
- 3 Die Ersatzabgabe beträgt für jeden fehlenden offenen Abstellplatz Fr. 7'000.-- und für jeden fehlenden Abstellplatz in Einstellhallen oder Garagen Fr. 25'000.--. Dieser Betrag entspricht dem Zürcher Baukostenindex am 01.04.2003 von 106.6 Punkten (1998 = 100 Punkte). Verändert sich der Index um jeweils 10% der Punkte, erhöht oder ermässigt sich die Ersatzabgabe ebenfalls um 10%.
- 4 Die Ersatzabgabe wird dem Abgabepflichtigen von der Baubehörde mit der Baubewilligung in Rechnung gestellt und ist vor Baubeginn zu bezahlen. Der Ertrag der Abgaben ist für die Erstellung öffentlicher Garagen- und Parkplätze zu verwenden. Die Bezahlung der Ersatzabgaben gibt kein Anrecht auf Benutzung eines bestimmten Parkplatzes.

Ausfahrten von Garagen und Abstellplätzen

Art. 42

- 1 Ausfahrten von Garagen und Abstellplätzen haben den einschlägigen VSS-Normen zu genügen.
- 2 Abstellplätze vor der Baulinie sind nur gegen Revers zulässig.
- 3 Einstellhallen und Garagen mit direkter rechtwinkliger Ausfahrt auf die Strasse haben von der Strassengrenze eine Entfernung von wenigstens 5 m einzuhalten. Rampen dürfen erst hinter der Baulinie oder, wo eine solche fehlt, in einem Abstand von wenigstens 4 m vom Strassenrand angelegt werden. Offene Rampen dürfen eine Neigung von höchstens 12% aufweisen. Der Vorplatz im Baulinienbereich darf höchstens 5% Gefälle aufweisen.
- 4 Bei Strassenneubauten oder Erweiterungen sowie Reparatur- und Sanierungsarbeiten sind bestehende Ausfahrten anzupassen. Werden

gezogene Bau- und Niveaulinien eingehalten, sind die Kosten der Anpassung von den Privaten zu tragen. In den übrigen Fällen gehen die Anpassungskosten zu Lasten der Gemeinde.

- 5 Die Baubehörde kann in der Dorfkern- und Dorfzone unter Abwägung der verschiedenen öffentlichen Interessen Ausnahmen von den Vorschriften dieses Artikels gewähren. Insbesondere können Ausnahmen bewilligt werden, wenn eine Anlage entstände, die sich nicht in das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Werkleitungen

Art. 43

- 1 Öffentliche Werkleitungen werden in der Regel im Strassengebiet oder innerhalb genehmigter Baulinien verlegt. Muss eine öffentliche Leitung Privatgrundstücke durchqueren, so ist der Bau der Leitung samt zugehörigen Anlagen auf privatem Boden gegen angemessene Entschädigung zu dulden. Die Entschädigung wird im Streitfall durch die zuständige Enteignungskommission festgesetzt.
- 2 Ändern sich die Bedürfnisse des belasteten Grundstückes, so ist die Leitung auf Kosten der Gemeinde zu verlegen, sofern nicht bei der Begründung des Durchleitungsrechtes eine andere Regelung getroffen worden ist.
- 3 Das Durchleitungsrecht für private Leitungen richtet sich nach Art. 691 ZGB.

3. Zonen

3.1. Bauzonen

3.1.1. Allgemeines

Hauptwohnungsanteile

a) Grundsatz

Art. 44

- 1 Werden neue Wohnungen erstellt oder bestehende wesentlich umgebaut oder erweitert, ist der im Zonenschema festgelegte Anteil als Hauptwohnung zu erstellen und zu nutzen. Als wesentlich gelten insbesondere Umbauten, bei denen der vorhandene Wohnraum eines Gebäudes um mehr als 10% erweitert oder in mehr Wohnungen aufgeteilt wird. Durchgehende Sanierungen baufälliger Gebäude sowie Ersatzbauten werden Neubauten gleichgestellt.

- 2 Bei Bauten mit nur einer Wohnung ist die ganze Wohnfläche als Hauptwohnung im Grundbuch einzutragen und zu nutzen. Art. 45 Abs. 1 BauG bleibt vorbehalten.
- 3 Als Hauptwohnung bewilligte Wohnungen dürfen ausschliesslich von Personen mit festem Wohnsitz in der Gemeinde sowie von Personen bewohnt werden, die sich zur Berufsausübung oder Schulzwecken vorübergehend in der Gemeinde aufhalten und über eine Aufenthaltsbewilligung verfügen. Der Benützer kann Eigentümer oder Mieter sein.

b) Berechnung Art. 45

- 1 Hauptwohnungsanteile werden in Prozenten der Bruttogeschossfläche angegeben. Sie sind in der Regel auf jedes einzelne Gebäude anzuwenden. Die Baubehörde kann jedoch für angrenzende Grundstücke oder bei mehreren Bauten auf dem gleichen Grundstück die Verlegung oder Zusammenfassung von Hauptwohnungsanteilen bewilligen, sofern der vorgeschriebene Anteil bezogen auf alle Gebäude eingehalten ist.
- 2 Gewerblich genutzte Raumeinheiten sowie Gästezimmer oder –wohnungen, die als Bestandteil eines Beherbergungsbetriebes ausschliesslich hotelmässig bewirtschaftet werden, werden auf die Hauptwohnungsanteile angerechnet.
- 3 Bei bestehenden Bauten, die wesentlich umgebaut oder erweitert werden, unterliegen lediglich die umgebauten oder neu geschaffenen Wohneinheiten der Anteilsregelung. Die Baubehörde kann jedoch auf Antrag der Eigentümerin bzw. des Eigentümers den Einbezug bestehender, vom Bauvorhaben nicht betroffener Wohneinheiten innerhalb des Gebäudes oder Gebäudekomplexes (z.B. Wohnhaus und Stall) in die Anteilsberechnung bewilligen, sofern diese als Hauptwohnungen erklärt werden. Die Sicherung der zweckgemässen Nutzung erfolgt nach Art. 46 BauG.
- 4 Die Verlegung von Hauptwohnungsanteilen auf angrenzende Grundstücken ist durch Grunddienstbarkeitsverträge zu regeln.

c) Sicherung Art. 46

- 1 Die Hauptwohnungen samt zugehörigen Nebenräumen sind in den Baueingabeplänen als solche zu kennzeichnen. Die Zweckbestimmung der Hauptwohnungen ist durch Auflagen in der Baubewilligung sicherzustellen. Die Auflagen sind von der Baubehörde nach Bauvollendung im Grundbuch anmerken zu lassen.
- 2 Die Gemeinde führt eine Kontrolle der bewilligten Hauptwohnungen. Umgehungen von Hauptwohnungsverpflichtungen werden nach Art. 133 BauG geahndet.

d) Ausnahmen Art. 47

- 1 Stirbt der Eigentümer einer Hauptwohnung, die bisher von ihm als Hauptwohnung bewohnt wurde, sind seine gesetzlichen Erben berechtigt, die Wohnung bis zu einer allfälligen Veräusserung für eigene Bedürfnisse auch als Zweitwohnung zu nutzen.
- 2 Kann eine Hauptwohnung, die wenigstens 5 Jahre als solche tatsächlich genutzt wurde, nicht mehr als solche genutzt werden, kann die Baubehörde für die Dauer von max. 3 Jahren eine andere Nutzung gestatten. Nach Ablauf dieser Zeit ist die Hauptwohnungsverpflichtung durch Leistung einer Ersatzabgabe abzulösen.
- 3 Höhe und Veranlagung der Ersatzabgabe richten sich nach Art. 48 BauG.

e) Entlassung Art. 48

- 1 Ist die Eigentümerin oder der Eigentümer einer mit einer Hauptwohnungsverpflichtung belasteten Liegenschaft gezwungen, diese zu verkaufen und kann die Liegenschaft wegen der Hauptwohnungsverpflichtung trotz nachgewiesener, ernsthafter Verkaufsbemühungen nicht verkauft werden, kann die Hauptwohnungsverpflichtung auf Antrag durch Leistung einer Ersatzabgabe abgelöst werden.
- 2 Die Ersatzabgabe beträgt 10% des Neuwertes gemäss letzter Jahresrechnung der kantonalen Gebäudeversicherung des mit der Hauptwohnungsverpflichtung belasteten Gebäudes. Bei Gebäuden mit gewerblichen und Wohnnutzungen wird die Ersatzabgabe nur auf dem auf die Wohnnutzung entfallenden Teil des Gebäudes berechnet. Bei Ablösung von Hauptwohnungsverpflichtungen auf Eigentumswohnun-

gen beträgt die Ersatzabgabe 10% des Neuwertes der Eigentumswohnung, berechnet anhand des Neuwertes des ganzen Gebäudes und der Wertquote der Stockwerkeinheit.

- 3 Erfolgt der Verkauf nachgewiesenermassen wegen einer wirtschaftlichen Notlage des Veräusserers, kann der Gemeindevorstand eine fällige Ersatzabgabe zum Teil erlassen, wenn dadurch die Notlage behoben oder erheblich gemildert werden kann.
- 4 Die Hauptwohnungsverpflichtung erlischt erst mit der vollständigen Bezahlung der Ersatzabgabe.
- 5 Die Ersatzabgabe ist zweckgebunden und darf nur zur Verbesserung der Wohnqualität sowie zur Erstellung und zum Unterhalt von öffentlichen Gebäuden und Anlagen verwendet werden. Die Gemeinde führt über die Einnahmen und die Verwendung der Ersatzabgaben eine separate Rechnung.

Einkaufszentren

Art. 49

- 1 Einkaufszentren sind aus einem oder mehreren Geschäften bestehende Verkaufseinheiten des Detailhandels, die baulich oder organisatorisch eine Einheit bilden und eine Nettoladenfläche von 200 m² oder mehr aufweisen. Sie dürfen ausschliesslich auf Grundstücken in der Dorfzone, der Wohnzone W2B oder der Gewerbezone erstellt werden, die unmittelbar an die Kantonsstrasse anstossen.
- 2 Als Detailhandelsgeschäfte gelten Betriebe, die Waren vorwiegend an Kunden verkaufen, welche diese zu ihren eigenen Gebrauch verwenden.
- 3 Die massgebliche Ladenfläche ist gleich der Summe der Geschossflächen aller Verkaufsräume, welche dem Kunden zugänglich sind, einschliesslich Bedienungs-, Pult- und Gestellflächen. Nicht angerechnet werden Gastwirtschaftslokale, Tankstellen oder Dienstleistungsbetriebe.

3.1.2. Zonenarten

Dorfkernzone

Art. 50

- 1 Die Dorfkernzone ist für Wohnbauten, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe bestimmt. Neue Landwirtschaftsbetriebe sind nicht zulässig.
- 2 In der Dorfkernzone dürfen mit Ausnahme von nicht bewohnten Nebenbauten mit max. 10 m² Grundfläche und 2.50 m Gebäudehöhe sowie von öffentlichen Abfallsammelgebäuden keine zusätzlichen nach aussen in Erscheinung tretenden Bauten erstellt werden. Tiefgaragen können erstellt werden, sofern die Einfahrt gestalterisch gut gelöst werden kann.
- 3 Bestehende Bauten dürfen unter Beachtung von Art. 14 und 15 BauG ohne Veränderung ihrer Form und ihres Volumens ausgebaut werden. Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse und positiver Beurteilung durch die Denkmalpflege und die Bauberatung kann die Gemeinde geringfügige Abweichungen zulassen, wenn diese der Wiederherstellung oder besseren Erhaltung wertvoller historischer Bausubstanz dienen. Ein Anspruch auf solche Ausnahmen besteht nicht. Die Baubehörde kann die Bewilligung solcher Abweichungen von der Erfüllung zusätzlicher Erhaltungsanordnungen abhängig machen.
- 4 Bestehende An- und Nebenbauten ohne besonderen architektonischen oder kulturhistorischen Wert können bei gleichbleibendem Volumen in ihrer Lage und Form verändert werden, wenn dadurch eine bessere Gestaltung erreicht werden kann.
- 5 Lukarnen sowie Dachflächenfenster sind im Rahmen von Art. 18 BauG zulässig
- 6 Abbrüche dürfen nur gestattet werden, wenn der Wiederaufbau einer Baute sichergestellt wird, die sich in das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild einfügt. Über den Abbruch von auffälligen Ökonomiegebäuden entscheidet die Baubehörde nach Anhören der kantonalen Denkmalpflege und der Bauberatung.
- 7 Bei Bauvorhaben in der Dorfkernzone ist das Siedlungsinventar als Projektierungshilfe beizuziehen (Art. 8 Abs. 2 BauG).

Dorfzone

Art. 51

- 1 Die Dorfzone ist für Wohnbauten, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe bestimmt. Neue Landwirtschaftsbetriebe sind nicht zulässig.

- 2 Neubauten und Umbauten haben sich in bezug auf Proportionen, Dachform, Material, Farbe und Gestaltung der Fassaden in die bestehende Siedlung einzufügen.
- 3 Bestehende Bauten dürfen ohne Rücksicht auf die Vorschriften über die Ausnützungsziffer, Gebäude- und Firsthöhe, Gebäudelänge und -breite sowie Grenz- und Gebäudeabstände umgebaut werden, sofern der Zweck des Gebäudes und das Gebäudevolumen nicht verändert werden.

Wohnzonen

Art. 52

- 1 Die Wohnzonen sind für Wohnbauten bestimmt. Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe einschliesslich Gastgewerbebetriebe sind zulässig, sofern sie ihrem Wesen nach in ein Wohnquartier passen und das Wohnen in keiner Weise beeinträchtigen.

Gewerbe-/Wohnzone

Art. 53

- 1 Die Gewerbe-/Wohnzone ist für Gewerbebetriebe bestimmt. Nicht zulässig sind Landwirtschaftsbetriebe.
- 2 Die Erstellung von Wohnraum ist zulässig, sofern der Wohnanteil 50% der realisierten gewerblichen Nutzfläche nicht übersteigt. Der Wohnraum darf ausschliesslich als Hauptwohnraum genutzt werden.
- 3 Die für die gewerbliche Nutzung bestimmten Flächen sind in den Baueingabeplänen als solche zu kennzeichnen. Die Zweckbestimmung ist durch Auflagen in der Baubewilligung sicherzustellen. Die Auflagen sind von der Baubehörde vor Baubeginn im Grundbuch anmerken zu lassen.

Hotelzone

Art. 54

- 1 Die Hotelzone ist für Gastgewerbebetriebe, Erholungsheime und Kuranlagen bestimmt. Verkaufslokale, andere gewerbliche oder kulturelle Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn weder sie selbst noch ihre Benützung den Kurbetrieb und die Erholung stören. Die Erstellung von Wohnraum ist ohne Beachtung der Vorschriften über die Hauptwohnungsanteile zulässig, sofern die gesamte Wohnfläche 20 % der

in der betreffenden Zone vorhandenen bzw. realisierten gastgewerblichen Nutzfläche nicht übersteigt.

- 2 Als Gastgewerbebetriebe gelten traditionelle Hotels, Garni-Hotels, Pensionen, Restaurants und andere Gaststätten.
- 3 Bestehende Gastgewerbebetriebe dürfen ohne Rücksicht auf die Vorschriften über die Ausnutzungsziffer, Gebäude- und Firsthöhen, Gebäudelängen sowie Grenz- und Gebäudeabstände umgebaut werden, sofern der Zweck des Gebäudes und das Gebäudevolumen nicht verändert wird. Die Umwandlung bestehender gewerblich genutzter Flächen in Wohnraum ist nur im Rahmen von Abs. 1 gestattet. Vorbehalten bleiben ferner abweichende Anordnungen des Generellen Gestaltungsplanes.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Art. 55

- 1 Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der Öffentlichkeit dienen.
- 2 Gegenüber angrenzenden Zonen gelten sinngemäss deren Grenz- und Gebäudeabstände. Die übrigen Zonenvorschriften der angrenzenden Gebiete sind bei der Erstellung von Bauten und Anlagen angemessen zu berücksichtigen.
- 3 Für die Übernahme privater Grundstücke gelten die Bestimmungen des kantonalen Raumplanungsgesetzes.

Bahnhofzone

Art. 56

- 1 Die Bahnhofzone ist für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem Bahnbetrieb oder allgemein dem Verkehr dienen. Die Erstellung von Wohnraum ist in Verbindung mit gewerblichen oder öffentlichen Bauten gestattet.
- 2 Bauvorhaben, die nicht unmittelbar dem Bahnbetrieb dienen, haben die allgemeinen Bauvorschriften und die Zonenvorschriften einzuhalten. Für Bauten und Anlagen, die unmittelbar dem Bahnbetrieb dienen, gelten ausschliesslich die Bestimmungen der Eisenbahngesetzgebung.
- 3 Baubewilligungen für nicht der Eisenbahngesetzgebung unterliegende

Bauten und Anlagen werden nur erteilt, wenn ein Nutzungs- und Gestaltungskonzept über die ganze Bahnhofzone vorliegt.

Parkierungszone

Art. 57

- 1 Die Parkierungszone ist für Parkierungsanlagen bestimmt.

3.1.3. Zonenordnung

Zonenschema

Art. 58

- 1 Die Bauweise und das Mass der Nutzung in den Bauzonen richten sich unter Vorbehalt von Abs. 3 nach dem Zonenschema und den zugehörigen Begriffsbestimmungen.
- 2 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind die Ausnutzungsziffer und die Grenzabstände in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudegrundrisses liegt.
- 3 In den im Generellen Gestaltungsplan festgelegten Bereichen mit zugewiesener Bruttogeschossfläche richtet sich die maximal zulässig Bruttogeschossfläche der betroffenen Parzellen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans. Für die einzelnen Bereiche gelten dabei folgende Anordnungen:
 1. Die in den Bereichen Vallatscha (Parzellen Nr. 266, 277, 278, 288, 289 und 290) und Davous (Parzellen Nr. 250, 254 und Teil 262) festgelegten Bruttogeschossflächen (BGF) werden gemäss den Vorgaben des Generellen Gestaltungsplanes in die Dorfzone Bügls Suot verlegt. Die Zuweisung der zur Realisierung der baulichen Nutzung erforderlichen Landfläche erfolgt im Rahmen der Quartierplanung Bügls Suot.
 2. Die im Bereich Plaz (Parzellen Nr. 362, 368 und 370) festgelegten Bruttogeschossflächen sind auf diesen Parzellen zu nutzen. Die noch nicht ausgeschöpften Bruttogeschossflächen sind in einem einzigen Baukörper zusammen zu fassen.

Art.	10	59		61		62	63		18	44 - 48	10	
	Zone	AZ ¹		Max. Gebäudehöhe		Max. Gebäudelänge	Min. Grenzabstand		Min. / Max. Dachneigung	Min. Hauptwohnungsanteil	Empfindlichkeitsstufen	
		RB ²	QGP ³	First	Ecke	m	Gross	Klein	° a. T.	in % BGF		
				m	m		m	m				
50	Dorfkernzone	Art. 50									50	III
51	Dorfzone	0.55 ⁴	0.6	12.5	8.0	30.0	6.0	6.0	22-28	50	III	
52	Wohnzone 2 A	0.35 ⁴	0.4	11.0	6.5	20.0	10.0	5.0	19-26	50	II	
52	Wohnzone 2 B	0.4	0.45	11.5	7.0	25.0	8.0	4.0	19-26	50	II	
53	Gewerbe-/Wohnzone	0.8	0.8	12.5	8.0	-	5.0 ⁵	5.0 ⁵	19-26	100	III	
54	Hotelzone	1.0	1.0	12.5	8.0	30.0	6.0	6.0	22-28	--	II	
55	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	-	-	Art. 55							II	
56	Bahnhofzone	0.8	0.8	12.5	8.0	--	5.0	5.0	19-26	100	III	

- 1 Ausnützungsziffer
- 2 Regelbauweise
- 3 Quartiergestaltungsplan
- 4 Bereiche mit zugewiesener Bruttogeschossfläche siehe Art. 58 Abs. 3
- 5 Bei Bauten mit Wohnungen 10 m

- 1 Die Ausnützungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen den anrechenbaren Bruttogeschossflächen der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche. Sie wird berechnet:

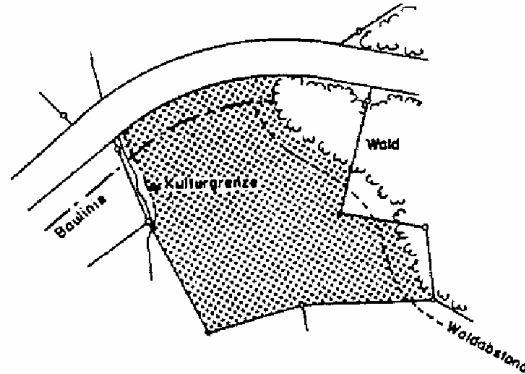
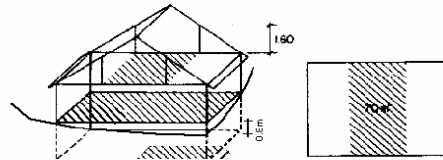
$$AZ = \frac{\text{Anrechenbare Bruttogeschossfläche}}{\text{Anrechenbare Landfläche}}$$

Die massgebenden AZ sind im Zonenschema festgelegt. Die maximale AZ darf bei Neubauten, wesentlichen Umbauten und Erweiterungen nicht überschritten werden.

- 2 Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller oberirdischen Geschossflächen im Aussenmass in Haupt-, An- und Nebengebäuden und Zwischengeschossen, wobei Aussenmauern nur bis zu einer Stärke von 30 cm angerechnet werden.
- 3 Im Dachgeschoss sind ohne Rücksicht auf die Nutzung Raumteile anzurechnen, deren lichte Durchgangshöhe 1,60 m überschreitet. In Geschossen, die nicht vollständig über dem gewachsenen oder abgegrabenen Boden liegen, sind Räume ohne Rücksicht auf die Nutzung anzurechnen, die mehr als 0,80 m ab UK Decke über das gewachsene oder abgegrabene Terrain hinausragen. Bei Geschossen mit einer Höhe von über 4,30 m wird pro 2,70 m Gebäudehöhe ein Geschoss berechnet und die zugehörige Bruttogeschossfläche ermittelt. Bei Geschossen in der Wohn- und Gewerbezone mit einer Höhe über 5.00 m wird pro 3.00 m Gebäudehöhe ein Geschoss berechnet und die zugehörige Bruttogeschossfläche ermittelt.
- 4 Nicht angerechnet werden:
 - nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen etc.;
 - Holzschöpfe, Gartenhäuschen für Gartengeräte, Kleintierställe und dgl;
 - offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen sowie offene Dachterrassen;
 - Erschliessungsflächen wie Windfänge, Eingangspartien, Korridore, Treppenhäuser und Lifte, sofern sie sich nicht innerhalb von

einzelnen Nutzeinheiten (Wohnungen, Büros etc.) befinden.

Die schraffierten Flächen sind als Bruttogeschossflächen (BGF) anzurechnen.



Die punktierte Fläche (620 m²) ist die massgebende Nettobaufläche (NBF) der Parzelle.

- 5 Als anrechenbare Landfläche gilt die zusammenhängende Fläche der von der Baueingabe erfassten baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile in der Bauzone, abzüglich Wald, Gewässer sowie den im Generellen Erschliessungsplan festgelegten oder in einem Quartierplan über Landabzüge ausgeschiedenen Strassen- und Trottoirflächen.

Nutzungsübertragung und Parzellierung

Art. 60

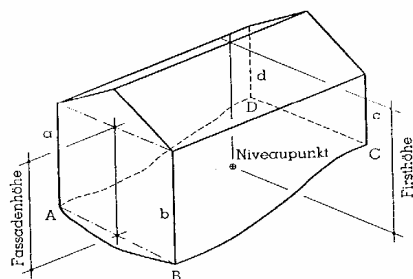
- 1 Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen, Bäche oder Bahnen getrennte Grundstücke innerhalb der gleichen Zone zulassen, sofern ein entsprechender Grunddienstbarkeitsvertrag vorliegt. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplanes.
- 2 Innerhalb eines Quartierplanes, können Nutzungsübertragungen auch zwischen nicht angrenzenden Grundstücken zugelassen werden. Auch hier ist ein entsprechender Grunddienstbarkeitsvertrag zwischen

- den Betroffenen vorzulegen.
- 3 Bei Abparzellierungen müssen die abgetrennten Flächen für sich allein zonengemäss überbaut werden können. Werden überbaute Grundstücke parzelliert, ist die Einhaltung der Ausnutzungsziffer durch eine entsprechende Aufteilung der Landfläche oder durch Nutzungsübertragungen gemäss Abs. 1 sicherzustellen.
 - 4 Die Baubehörde führt eine Kontrolle über die Ausnutzung der Grundstücke. Sie kann Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken lassen.

Gebäude- und Firsthöhe

Art. 61

- 1 Als Gebäudehöhe gilt das Mittel aller Hauptgebäudeecken, gemessen vom gewachsenen oder abgegrabenen Boden bis zum Schnittpunkt Oberkant Dacheindeckung. Bei Aufschüttungen ist die Gebäudehöhe vom gewachsenen Terrain aus zu messen.
- 2 Als Firsthöhe gilt der grösste senkrecht gemessene Abstand zwischen dem Niveaupunkt und dem höchsten Punkt des geneigten Daches. Der Niveaupunkt entspricht dem Mittel aller Hauptgebäudeecken, gemessen beim gewachsenen oder abgegrabenen Terrain.
- 3 Bei gegliederten Bauten wird die Gebäude- und Firsthöhe für jeden Baukörper ermittelt. Als Gliederung gilt nur ein Vor- oder Rücksprung von mindestens 3 m, der vom Terrain bis zum Dach reicht.
- 4 Bei Hanglagen darf die Höhe der Talfassade die gemäss Zonenschema zulässige Gebäudehöhe um höchstens 1.50 m überschreiten. Als Fassadenhöhe gilt das Mittel der entsprechenden Hauptgebäudeecken, gemessen ab gewachsenem oder abgegrabener Boden bis zum Schnittpunkt Oberkante Dacheindeckung.

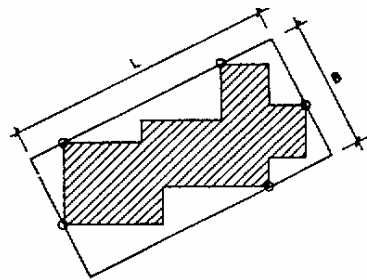


$$\text{Gebäudehöhe} = \frac{a + b + c + d}{4}$$

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

$$\text{Fassadenhöhe} = \frac{a + b}{2}$$

- 1 Als Gebäudelänge gilt die grössere Seite des kleinsten Rechteckes, welches das Gebäude begrenzt.
- 2 An- und Nebenbauten bis zu 3 m Gebäudehöhe, die nicht zu Wohnzwecken verwendet werden und nicht mehr als 30 m² Grundfläche aufweisen, sind bei der Ermittlung der Gebäudelänge nicht mitzurechnen.



Gebäudelänge

L = massgebende Gebäudelänge

B = Gebäudebreite

LxB = kleinstes umschreibendes Rechteck

- 1 Gebäude, die den gewachsenen Boden überragen, haben die im Zonenschema festgelegten Grenzabstände einzuhalten. Bei An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 62 Abs. 2 BauG beträgt jedoch der Grenzabstand in allen Bauzonen 2.50 m.
- 2 Als Grenzabstand gilt die kürzeste waagrecht gemessene Entfernung zwischen der Umfassungswand des Gebäudes und der Grundstücksgrenze. Der grosse Grenzabstand wird jeweils auf diejenigen Grenzen gemessen, welche Süden am nächsten stehen. Der kleine Grenzabstand gilt für alle übrigen Grenzen.
- 3 Mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarin bzw. des Nachbarn und Genehmigung durch die Baubehörde können die Grenzabstände unterschritten werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. Die von der Baubehörde genehmigte Vereinbarung ist im Grundbuch anzumerken.

- 4 Zwischen mehreren Gebäuden auf dem gleichen Grundstück ohne An- und Nebenbauten gemäss Abs. 1 ist die Summe eines kleinen und grossen Grenzabstandes als Gebäudeabstand einzuhalten. Die Baubehörde kann geringere Gebäudeabstände bewilligen, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.
- 5 Auskragende Gebäudeteile wie offene Balkone, Erker, Vordächer, Vortreppen usw. dürfen höchstens 1.50 m in den Grenz- und Gebäudeabstand hineinragen.
- 6 Der Zusammenbau von zwei selbständigen Gebäuden an der Grenze kann im Rahmen der Vorschriften über die Gebäudelänge bewilligt werden, sofern die erforderlichen Grenzbaurechte im Grundbuch eingetragen sind.
- 7 Vorbehalten bleiben die Abstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung bei Bauvorhaben an Kantonsstrassen.

3.2. Landwirtschaftszonen

Landwirtschaftszone Art. 64

- 1 Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau eignet und zur Erfüllung der verschiedenen Aufgaben der Landwirtschaft benötigt wird oder im Gesamtinteresse landwirtschaftlich bewirtschaftet werden soll.
- 2 Landwirtschaftliche Stall- und Wohnbauten sind nur in der Zone für landwirtschaftliche Hochbauten zulässig. Im übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone nach eidgenössischem und kantonalem Recht.
- 3 Bauten in der Landwirtschaftszone haben sich gut in die Landschaft einzufügen. Die Baubehörde trifft notwendige Anordnungen bezüglich Stellung, Grösse, Lage und Ausgestaltung der Bauten.

Zone für landwirtschaftliche Hochbauten Art. 65

- 1 Die Zone für landwirtschaftliche Hochbauten bezeichnet die Standorte für landwirtschaftliche Stall- und Wohnbauten innerhalb der Landwirt-

schaftszone.

- 2 Für die Zulassung und den Umfang von landwirtschaftlichem Wohnraum gelten grundsätzlich die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Neue Wohnbauten und Erweiterungen haben bezüglich Dächer, Gebäude- und Firsthöhe sowie Gebäudelänge die Vorschriften der Zone W2A einzuhalten.
- 3 Neue landwirtschaftliche Wohnbauten werden nur bewilligt, wenn sie im Zusammenhang mit einer Siedlung erstellt werden und folgende Bedingungen erfüllt sind:
 - a) Der Betrieb muss über ein existenzsicherndes Mass an Kulturland verfügen, wobei die Grundsätze über die Subventionierung von Siedlungen als Richtlinie gelten.
 - b) Im vorgeschriebenen Mass kann auch Pachtland berücksichtigt werden, sofern eine Pachtdauer von mindestens fünfzehn Jahren schriftlich vereinbart wurde.

3.3. Schutzzonen

Ortsbildschutzzone

Art. 66

- 1 In der Ortsbildschutzzone sind Neubauten, Umbauten und Renovationen mit besonderer Sorgfalt zu gestalten.
- 2 Alle Bauvorhaben sind der Gemeinde vor der Ausarbeitung der Projektpläne bekannt zu geben. Die Baubehörde entscheidet nach Einholung einer Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege oder der Bauberatung über allfällige Auflagen.
- 3 Bei Neubauten oder Umbauten, durch welche das bestehende Volumen verändert wird, ist mit dem Baugesuch ein Modell, das auch die umliegenden Bauten zeigt, im Maßstab 1:500 oder 1:200 einzureichen.

Freihaltezone

Art. 67

- 1 Die Freihaltezone umfasst jene Flächen, welche zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, zur Freihaltung von Aussichtslagen, zur Glie-

derung von Siedlungsgebieten und zur Erhaltung von Erholungs- und Freiflächen mit einem dauernden Bauverbot belegt sind.

- 2 Änderungen in der Benützung und Bewirtschaftung der Grundstücke sowie Terrainveränderungen dürfen dem Freihaltezweck nicht widersprechen.
- 3 In Freihaltezonen, die eine Bauzone überlagern, dürfen die in der Freihaltezone gelegenen Flächen oberirdisch nicht überbaut werden. Nutzungsübertragungen auf zonengleiche Flächen sind zulässig. Einzelne eingeschossige Kleinbauten in Holzbauweise mit einer Grundfläche von maximal 10 m² wie Gartenhäuser sind zulässig. Der Erstellung und Gestaltung solcher Bauten ist besondere Beachtung zu schenken.
- 4 Balkone, Lauben, Wintergärten und Freitreppen als Anbauten an bestehende Gebäude, die vollständig in der Bauzone liegen, dürfen maximal 2 m in die Freihaltezone hineinragen.

Archäologiezone

Art. 68

- 1 Die Archäologiezone umfasst jene Flächen, auf denen mit grosser Wahrscheinlichkeit archäologische Funde und Befunde zu erwarten sind.
- 2 Alle Bauvorhaben und Grabarbeiten (Leitungsgräben, Schächte, etc.) sind der Gemeinde und dem archäologischen Dienst vor der Ausarbeitung der Projektpläne bekannt zu geben. Die Baubehörde entscheidet nach Erhalt einer Stellungnahme des Archäologischen Dienstes über die notwendigen Auflagen.

Naturschutzzone

Art. 69

- 1 Die Naturschutzzone umfasst Biotope und weitere Standorte, die sich durch besondere Artenvielfalt oder das Vorkommen seltener Arten auszeichnen.
- 2 Neue Bauten und Anlagen sowie Eingriffe wie Ent- oder Bewässerungen, Terrainveränderungen, Rodungen, Düngungen, Materialablagerungen sind nicht gestattet. Bestehende Bauten und Anlagen dürfen nur erneuert werden. Bauliche Eingriffe zur Renaturierung oder Revi-

alisierung sowie angepasste landwirtschaftliche Nutzung im Rahmen der Pflegemassnahmen sind zulässig. Vorbehalten bleiben weitergehende oder abweichende Anordnungen nach der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung.

- 3 Überlagern sich Naturschutzzone und im Generellen Erschliessungsplan festgelegte Langlaufloipen, so bleibt die Langlaufloipe grundsätzlich gewährleistet. Die Loipenpräparierung darf jedoch zu keiner Schädigung des geschützten Standortes führen. Die Präparierung mit chemischen oder biologischen Zusätzen ist nicht zulässig.
- 4 Die Baubehörde trifft notwendige Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Kennzeichnung der geschützten Gebiete. Sie kann insbesondere Anordnungen wie Zutrittsverbote, Leinenzwang für Hunde etc. treffen. Angepasste landwirtschaftliche Nutzung ist im Rahmen der Pflegemassnahmen zulässig.
- 5 Für die Bewirtschaftung von Wald innerhalb von Naturschutzzone gelten die Bestimmungen der forstlichen Planung.
- 6 Nutzungs- und Bewirtschaftungsbeschränkungen, Unterhalts- und Pflegeverpflichtungen sowie Entschädigungsleistungen können im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen vertraglich geregelt werden.

Landschaftsschutzzone

Art. 70

- 1 Die Landschaftsschutzzone umfasst Natur- und Kulturlandschaften von besonderer Schönheit und Eigenart.
- 2 Neue Bauten und Anlagen sind nicht gestattet. Vorbehalten sind unterirdische Leitungen sowie Bauten und Anlagen, die für die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung des betreffenden Gebietes notwendig sind und ein Standort ausserhalb der Landschaftsschutzzone nicht zumutbar ist. Bestehende Bauten und Anlagen dürfen nur erneuert werden.
- 3 Terrassenlandschaften mit charakteristischen Terrassen und Trockenmauern sind zu erhalten. Frühere störende Eingriffe sind nach Möglichkeit zu beheben. Die Gemeinde fördert die Wiederherstellung von zerstörten Mauern und Terrassen.
- 4 Wertvolle Baumbestände wie Hecken, Feld- und Ufergehölze innerhalb der Landschaftsschutzzone dürfen in ihrem Bestand nicht verrin-

gert werden. Die Erteilung von Bewilligungen für die Entfernung oder wesentliche Beeinträchtigungen von Hecken, Feld- und Ufergehölzen richtet sich nach den eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen.

- 5 In der Landschaftsschutzzone ist das Pflücken, Ausreissen und Ausgraben von Pflanzen verboten.
- 6 Für die Bewirtschaftung von Wald innerhalb von Landschaftsschutzonen gelten die Bestimmungen der forstlichen Planung.

Wald- und Wildschonzone

Art. 71

- 1 Die Wald- und Wildschonzone schützt die Lebensräume von Wildtieren und dient der ungestörten Entfaltung der Fauna.
- 2 In der Wald- und Wildschonzone ist jede Art von Sportausübung, insbesondere das Variantenskifahren und das Schneeschuhlaufen sowie jedes Betreten und Befahren abseits der markierten Wege während dem vom Gemeindevorstand festgelegten Zeitraum untersagt. Der Gemeindevorstand kann für einzelne Fälle Ausnahmen gewähren, wenn der Zweck der Bestimmung gewahrt bleibt. Verstösse gegen dieses Verbot werden gemäss Art. 133 BauG geahndet.
- 3 Not- und Rettungsmassnahmen sowie forstwirtschaftliche Nutzungen sind gestattet.
- 4 Die Wald- und Wildschonzone ist zweckmässig zu markieren. Einzelheiten regelt der Gemeindevorstand in einer Verordnung.

Grundwasser- und Quellschutzzone

Art. 72

- 1 Die Grundwasser- und Quellschutzonen umfasst Gebiete, die für die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen sind.
- 2 Gebiete innerhalb der Grundwasser- und Quellschutzzone gelten als besonders gefährdete Bereiche nach Gewässerschutzgesetzgebung. Die für die Bewilligung zuständige Behörde unterbreitet Baugesuche der zuständigen Fachbehörde.

- 3 Land- und forstwirtschaftliche, gartenbauliche und andere Nutzungen müssen so betrieben werden, dass ein ausreichender Schutz der Gewässer gewährleistet ist.

3.4. Weitere Zonen

Gefahrenzonen Art. 73

- 1 Die Gefahrenzonen bezeichnen die durch Lawinen, Steinschlag, Wildbäche, Rufen, Rutschungen, Hochwasser oder andere Naturereignisse gefährdeten Gebiete.
- 2 In der Gefahrenzone mit hoher Gefahr (Gefahrenzone I) dürfen keine Bauten erstellt oder erweitert werden, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen. Zerstörte Bauten dürfen nur in Ausnahmefällen wieder aufgebaut werden. Standortgebundene Bauten, die nicht dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, sind mit entsprechendem Objektschutz zulässig.
- 3 In der Zone mit geringer Gefahr (Gefahrenzone II) bedürfen Bauvorhaben (Neu- und Erweiterungsbauten, Umbauten mit erheblicher Wertvermehrung) der Genehmigung durch die Gebäudeversicherung des Kantons Graubünden. Diese umschreibt die erforderlichen baulichen Schutzmassnahmen als Bauauflagen.

Waldzone Art. 74

- 1 Die Waldzone umfasst den Wald im Sinne der Waldgesetzgebung sowie Aufforstungsgebiete. Festgestellte Waldgrenzen im Bereich von Bauzonen sind im Zonenplan eingetragen.
- 2 Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach der Waldgesetzgebung und den darauf abgestimmten Vorgaben der forstlichen Planung sowie den Bestimmungen über Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen.

Deponiezone Art. 75

- 1 Die Deponiezone umfasst die dem Abfallbewirtschaftungsverband Oberengadin oder anderen Betreibern für den Betrieb einer Deponie

oder einer Bauschuttsortieranlage zur Verfügung gestellten Flächen in Sass Grand.

- 2 In der Deponiezone Sass Grand dürfen nur die nach eidgenössischem und kantonalem Recht sowie nach den Vereinbarungen zwischen der Gemeinde und dem Abfallbewirtschaftungsverband Oberengadin zugelassenen Abfälle abgelagert werden.
- 3 Bauten und Anlagen, die der Trennung und Deponie von Abfällen sowie dem Betrieb der Deponie dienen, können von der Baubehörde, nach der Durchführung eines BAB-Verfahrens, bewilligt werden. Die möglichen Standorte solcher Bauten und Anlagen sind im Generellen Gestaltungsplan bezeichnet.
- 4 Für die Errichtung, den Betrieb und den Abschluss der Deponie gelten im Übrigen die Vereinbarungen zwischen der Gemeinde und dem Abfallbewirtschaftungsverband Oberengadin sowie die einschlägigen eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Vorschriften.

Übriges Gemeindegebiet

Art. 76

- 1 Das übrige Gemeindegebiet umfasst das unproduktive Land und jene Flächen, für die noch keine Grundnutzung festgelegt ist.
- 2 Bauten und Anlagen, die einen künftigen Zonenzweck beeinträchtigen, sind nicht zulässig. Der Gemeinde dürfen durch die Bewilligung zulässiger Bauvorhaben keine Kosten erwachsen. Es besteht kein Anspruch auf Anschluss an öffentliche Erschliessungsanlagen.

4. Erschliessung

4.1. Allgemeines

Erschliessung

Art. 77

- 1 Die Gemeinde sorgt nach den Vorschriften des Baugesetzes, der Erschliessungsreglemente, des Erschliessungsprogramms und der jeweils geltenden eidgenössischen und kantonalen Vorschriften für die Durchführung der Erschliessung.
- 2 Die Erschliessungsreglemente regeln in Ergänzung des Baugesetzes

die Ausgestaltung und Benützung, den Betrieb und Unterhalt sowie die Finanzierung von Erschliessungsanlagen.

- 3 Für Erschliessungen im Rahmen von Quartierplanungen bleiben die Bestimmungen über die Quartierplanung vorbehalten. Soweit Vorschriften fehlen, sind die Bestimmungen der Erschliessungsreglemente ersatzweise auch bei Quartierplanungen anwendbar.

Grund- und Groberschliessung

Art. 78

- 1 Die Grunderschliessung umfasst das übergeordnete Strassennetz, Wasserversorgungs- und Elektrizitätswerke, Abwasserreinigungs- und Abfallanlagen sowie die Transportanlagen bis zu den Anlagen der Groberschliessung.
- 2 Die Groberschliessung umfasst die Sammelstrassen sowie die Hauptleitungen und zugehörige Anlagen der Wasser- und Energieversorgung, der Abwasserbehandlung und der Telekommunikation.
- 3 Zu den Anlagen der Grund- oder der Groberschliessung zählen je nach Bedeutung die Wirtschaftswege, die Rad- und Reitwege, die Fuss- und Wanderwege sowie Parkierungs- und Transportanlagen.

Feinerschliessung

Art. 79

- 1 Die Feinerschliessung umfasst die Erschliessungsstrassen, namentlich Quartierstrassen, sowie Plätze und Fussgängerbereiche wie auch die Anschlüsse der einzelnen Grundstücke an die Hauptstränge der öffentlichen Erschliessungsanlagen. Zur Feinerschliessung zählen ferner Gemeinschaftsanlagen, wie Parkierungsanlagen, Transportanlagen, Energieversorgungsanlagen, Abfallsammelstellen und dergleichen.
- 2 Die Baubehörde kann Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eines Quartiers und benachbarter Grundstücke verpflichten, private Gemeinschaftsanlagen zu erstellen. Für grössere Gemeinschaftsanlagen sind Quartierplanverfahren durchzuführen.
- 3 Eigentümerinnen und Eigentümer privater Verkehrs- oder Versorgungsanlagen können von der Baubehörde verpflichtet werden, ihre Anlagen gegen angemessene Entschädigung auch Dritten zur Verfü-

gung zu stellen, soweit diese Mitbenützung im öffentlichen Interesse liegt. Die Entschädigung wird durch die Baubehörde festgesetzt.

Übernahme privater Erschliessungsanlagen

Art. 80

- 1 Die Gemeinde kann auf Antrag der Eigentümerin bzw. des Eigentümers durch Beschluss der Baubehörde private Erschliessungsanlagen, die dem Gemeingebrauch dienen oder gewidmet werden und den Normen der Gemeinde entsprechen, übernehmen.
- 2 Die Übernahme hat unentgeltlich zu erfolgen, und es sind die Erschliessungsanlagen in das Eigentum der Gemeinde überzuführen.
- 3 Vorbehalten bleibt die Übernahme privater Erschliessungsanlagen auf dem Enteignungsweg.

Baureife

Art. 81

- 1 Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen werden nur bewilligt, sofern das Grundstück baureif ist.
- 2 Ein Grundstück gilt als baureif, wenn seine Form und Grösse eine zonengemässe und zweckmässige Überbauung gestatten und das Grundstück für die beabsichtigte Nutzung vorschriftsgemäss erschlossen ist oder die Erschliessung bis zum Abschluss des Bauvorhabens ausgeführt wird. Ausserdem darf eine im betreffenden Gebiet vorgesehene Erschliessung, Überbauung oder Landumlegung nicht präjudiziert werden.
- 3 Die Baubehörde kann in Fällen, in denen die Erschliessungsanlagen erst im Zuge des Bauvorhabens erstellt werden, die Baubewilligung davon abhängig machen, dass die mutmasslichen Kosten für eine allfällige Vollendung der Erschliessungsanlagen durch die Gemeinde von der Bauherrschaft sichergestellt werden.
- 4 Ist die Bauherrschaft nicht Eigentümerin der für die Erschliessung erforderlichen Anlagen oder des hierfür benötigten Bodens, wird die Baubewilligung nur erteilt, wenn sich die Bauherrschaft über den Besitz der erforderlichen Rechte für die Erstellung und Benützung der Anlagen ausweist.

4.2. Projektierung

Baulinien, Niveaulinien

Art. 82

- 1 Baulinien dienen der Sicherung bestehender oder geplanter Verkehrs- und Versorgungsanlagen. Der im Baulinienbereich gelegene Boden darf ober- und unterirdisch nicht überbaut werden.
- 2 Einzelne Vorsprünge wie Vordächer, Erker und Balkone dürfen höchstens 1.50 m über die Baulinie hinausragen. Sie sind nur zulässig, wenn sie mindestens 3 m über dem Trottoir und 4.50 m über dem Strassenniveau liegen.
- 3 Bauliche Veränderungen an Bauten im Baulinienbereich dürfen nur ausnahmsweise vorgenommen werden. Der entstehende Mehrwert ist auf Kosten des Eigentümers im Grundbuch anzumerken. Er wird im Enteignungsfall nicht vergütet.
- 4 Ausserhalb der Dorfkernzone und der Dorfzone ist von Gemeinde- und Privatstrassen ein Abstand von mindestens 4 m ab Fahrbahn- bzw. Trottoirrand einzuhalten. Die Baubehörde kann geringere Abstände gestatten, wenn die Verkehrsverhältnisse dies zulassen.
- 5 Niveaulinien orientieren über die Höhenlage projektierter Verkehrsanlagen. Eingänge, Einfahrten etc. sind auf die Niveaulinien auszurichten.

Generelle Projekte und Bauprojekte

Art. 83

- 1 Die Projektierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen ist Sache der Gemeinde.
- 2 Die generellen Projekte umfassen die Hauptanlagen der Wasserversorgung (GWP) und der Abwasserbehandlung (GEP; GKP), die Verkehrsanlagen der Groberschliessung sowie Anlagen der Energieversorgung und der Abfallwirtschaftung.
- 3 Die Bauprojekte bestimmen Art, Umfang, Lage und bautechnische Gestaltung von Erschliessungsanlagen und weitere Einzelheiten.

- 1 Bau- und Niveaulinien, generelle Projekte und Bauprojekte sind während 20 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen. Während der Auflage kann bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden.
- 2 Nach Ablauf der Auflagefrist entscheidet die Baubehörde über allfällige Einsprachen und gibt ihren Entscheid dem Einsprecher schriftlich und begründet bekannt. Der Erlass von Bau- und Niveaulinien sowie die Genehmigung von generellen und von Bauprojekten ist in ortsüblicher Weise bekannt zu geben.
- 3 Für Bau- und Niveaulinien, die in einem Generellen Erschliessungsplan oder in einem Quartierplan festgelegt werden, gelten ausschliesslich die Verfahrensvorschriften der betreffenden Planungsmassnahme.

4.3. Betrieb und Benützung

Öffentliche Erschliessungsanlagen

a) Verkehr

- 1 Die Verkehrsanlagen der Gemeinde werden für den Verkehr offengehalten, soweit es den öffentlichen Bedürfnissen entspricht. Die Baubehörde bezeichnet die Strassen, Wege und Plätze, die jeweils im Winter von Schnee zu räumen sind.
- 2 Die Gemeinde ist befugt, bei der Schneeräumung den Schnee unter möglicher Schonung von Bauten und Kulturen auf angrenzenden privaten Grundstücken abzulagern. Die betroffenen Grundstücke sind von der Gemeinde nach der Schneeschmelze von Splitt und Abfällen zu reinigen. Schäden an Bauten, Zäunen oder Pflanzen, die auf die Schneeräumung zurückzuführen sind, werden vergütet.
- 3 Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer haben alles zu unterlassen, was die Schneeräumung durch die Gemeinde behindert. Sie haben auf Aufforderung der Gemeinde bestehende Hindernisse zu entfernen.
- 4 Für die Benützung der Verkehrsanlagen gelten die Anordnungen des Generellen Erschliessungsplanes sowie die Verkehrsbeschränkungen der örtlichen Verkehrsregelung.

b) Versorgung, Abfallbewirtschaftung Art. 86

- 1 Betrieb und Benützung der Gemeindewasserversorgung und der Anlagen der Abwasserbehandlung richten sich nach den Vorschriften der betreffenden Erschliessungsreglemente.
- 2 Für die umweltgerechte Sammlung, Verwertung und Beseitigung der auf Gemeindegebiet anfallenden Abfälle sowie von unverschmutztem Aushub und Abraummaterial gelten die Vorschriften des Reglementes über die Abfallbewirtschaftung sowie die Anordnungen des Abfallverbandes Oberengadin.

Private Erschliessungsanlagen Art. 87

- 1 Der Betrieb der privaten Erschliessungsanlagen einschliesslich die Offenhaltung privater Verkehrsanlagen im Winter ist Sache der Privaten.

4.4 Finanzierung

Grundsatz Art. 88

- 1 Die Gemeinde deckt ihre Auslagen für den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung (Sanierung, Ersatz) von öffentlichen Erschliessungsanlagen durch die Erhebung von Mehrwertbeiträgen sowie Anschluss- und Benützungsgebühren.
- 2 Mehrwertbeiträge werden erhoben für alle Verkehrsanlagen sowie für Versorgungsanlagen der Feinerschliessung, die im Rahmen von Quartierplanungen erstellt werden.
- 3 Gebühren (Anschlussgebühren; Grundgebühren und Mengengebühren) werden erhoben zur Deckung der Kosten für den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung von Versorgungsanlagen der Grund- und Groberschliessung sowie der Feinerschliessung, soweit die Feinerschliessung nicht durch Mehrwertbeiträge finanziert wird.
- 4 Für den Unterhalt und die Erneuerung bestehender Versorgungsanlagen sind die erforderlichen Rückstellungen zu bilden. Soweit diese nicht ausreichen, werden besondere Anschlussgebühren erhoben.

- 1 Die Erschliessungsabgaben mit Ausnahme der Mengengebühren für die Abfallbewirtschaftung sind grundsätzlich von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zu bezahlen, welche aus den öffentlichen Erschliessungsanlagen einen wirtschaftlichen Sondervorteil ziehen oder die Anlage nutzen. Massgeblich für die Abgabepflicht ist der Grundbucheintrag im Zeitpunkt der Fälligkeit der Abgabe.
- 2 Bei Gesamt- oder Miteigentum sind die Gesamt- oder Miteigentümer/innen unter solidarischer Haftung abgabepflichtig. Bei Stockwerkeigentum sind die Abgaben durch die Eigentümergemeinschaft, bei Baurechtsverhältnissen durch die Bauberechtigten zu bezahlen.
- 3 Wechselt eine Liegenschaft nach Fälligkeit der Abgabe die Hand, geht die Verpflichtung zur Bezahlung aller ausstehenden Abgaben auf die neue Eigentümerin bzw. den Eigentümer über.

- 1 Für fällige Mehrwertbeiträge und Anschlussgebühren besteht ein gesetzliches Pfandrecht gemäss Art. 130 ff EGzZGB.
- 2 Werden fällige Mehrwertbeiträge oder Anschlussgebühren nicht innert der festgelegten Frist bezahlt, ist die Beanspruchung des Pfandrechtes nach erfolgloser Mahnung den Gebührenpflichtigen und den betroffenen Miteigentümern in einer rekursfähigen Verfügung zu eröffnen.
- 3 Nach Eintritt der Rechtskraft der Pfandrechtsverfügung veranlasst die Baubehörde vor Ablauf der Jahresfrist nach Art. 132 EGzZGB die Eintragung des Pfandrechtes im Grundbuch. Die Anordnung einer vorläufigen Eintragung des Pfandrechtes gemäss Art. 133 EGzZGB bleibt vorbehalten.

- 1 Werden neue Verkehrsanlagen bzw. Versorgungsanlagen der Feinerschliessung erstellt oder bestehende Anlagen erneuert, erhebt die

Gemeinde Mehrwertbeiträge, soweit Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer aus dem Bau oder der Erneuerung (Sanierung, Ersatz) der Anlagen ein wirtschaftlicher Sondervorteil erwächst.

- Die Baubehörde legt entsprechend dem öffentlichen und privaten Interesse an den Anlagen den Kostenanteil fest, welcher von der Gesamtheit der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zu tragen ist. Dabei gelten folgende Richtlinien:

	Gemeinde	Grundeigentümer
Verkehrsanlagen		
- Groberschliessung	70 – 40 %	30 – 60 %
- Feinerschliessung	30 – 0 %	70 – 100 %
Versorgungsanlagen		
- Feinerschliessung	30 – 0 %	70 – 100 %

Dienen Erschliessungsanlagen ausschliesslich der Überbauung und Nutzung eines Gebietes sind sämtliche Erschliessungskosten von der Gesamtheit der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zu tragen.

- Werden beitragspflichtige Erschliessungsanlagen im Rahmen einer Quartierplanung erstellt, sind die Mehrwertbeiträge im Quartierplan festzulegen. In anderen Fällen erfolgt die Erhebung der Beiträge nach den Vorschriften der kantonalen Raumplanungsverordnung.
- Die Beiträge werden mit der Genehmigung der Schlussabrechnung zur Bezahlung fällig. Die Baubehörde kann jedoch bei grösseren Anlagen oder langdauernden Arbeiten Abschlagszahlungen bis max. 80% des voraussichtlichen Beitrages anordnen. In Rechnung gestellte Beiträge oder Abschlagszahlungen sind innert 60 Tagen zu bezahlen. Bei verspäteter Zahlung wird ein Verzugszins in der Höhe der vom zuständigen Departement jeweils festgelegten kantonalen Ansätze berechnet.

Wasseranschlussgebühren; Löschwassergebühren

Art. 92

- Für Gebäude, die erstmals an die öffentlichen Wasserversorgungsanlagen angeschlossen werden, ist eine einmalige Wasseranschlussgebühr zu bezahlen. Werden angeschlossene Gebäude umgebaut oder erweitert, ist eine Nachzahlung zu leisten. Wird ein Gebäude abgebro-

chen und wieder aufgebaut (Ersatzbau), werden die Gebühren nach den Vorschriften für Neubauten veranlagt. Früher geleistete Anschlussgebühren für das abgebrochene Gebäude werden angerechnet.

- 2 Werden im Bereich der öffentlichen Hydrantenanlage neue Gebäude erstellt, die nicht an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen werden, ist eine einmalige Löschwassergebühr zu bezahlen. Die gleiche Gebühr wird erhoben für bestehende Gebäude ohne Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung, die bei der Erweiterung des Hydrantennetzes Feuerschutz erhalten. Werden gebührenpflichtige Gebäude umgebaut oder erweitert, ist eine Nachzahlung zu leisten. Bei Ersatzbauten werden die Gebühren nach den Vorschriften für Neubauten veranlagt. Früher geleistete Löschwassergebühren für das abgebrochene Gebäude werden angerechnet.
- 3 Die Bemessungsgrundlage und die Gebührenansätze werden im Reglement über die Wasserversorgung und in einem separaten Tarif festgelegt.
- 4 Die Wasseranschlussgebühren und die Löschwassergebühren werden nach den Vorschriften des Reglementes über die Wasserversorgung veranlagt und bezogen.

Abwasseranschlussgebühren

Art. 93

- 1 Für Gebäude, und befestigte Flächen wie Strassen, Plätze, Abstellflächen, die erstmals an die öffentlichen Wasserversorgungsanlagen angeschlossen werden, ist eine einmalige Abwasseranschlussgebühr zu bezahlen. Werden angeschlossene Gebäude oder befestigte Flächen erweitert, ist eine Nachzahlung zu leisten.
- 2 Die Bemessungsgrundlage und die Gebührenansätze werden im Reglement über die Abwasserbehandlung und in einem separaten Tarif festgelegt.
- 3 Die Abwasseranschlussgebühren werden nach den Vorschriften des Reglementes über die Abwasserbehandlung veranlagt und bezogen.

Besondere Anschlussgebühren

Art. 94

- 1 Reichen die Erträge aus Gebühren und die Rückstellungen zur Finan-

zierung neuer Versorgungsanlagen oder notwendiger Erneuerungen nicht aus, werden von den Eigentümerinnen und Eigentümern aller angeschlossenen Grundstücke, die aus den Anlagen Nutzen ziehen, besondere Anschlussgebühren erhoben.

- 2 Müssen öffentliche Versorgungsanlagen wegen besonderer Bedürfnisse einzelner Liegenschaften ausgebaut werden, wird von deren Eigentümerinnen oder Eigentümern eine besondere Anschlussgebühr zur Deckung der Ausbaurkosten erhoben.
- 3 Die Gebührenansätze für die besonderen Anschlussgebühren werden durch Gemeindebeschluss festgesetzt. Im Übrigen gelten für die besonderen Anschlussgebühren sinngemäss die Vorschriften über die Wasser- und Abwasseranschlussgebühren.

Wassergebühren

Art. 95

- 1 Für die Benutzung der öffentlichen Anlagen der Wasserversorgung werden von allen an die Gemeindewasserversorgung angeschlossenen Grundstücken jährlich wiederkehrende Wassergebühren, bestehend aus Grundgebühren und Mengengebühren erhoben.
- 2 Die Bemessungsgrundlagen und die Gebührenansätze für die Grundgebühren und die Mengengebühren werden im Reglement über die Wasserversorgung und in einem separaten Tarif festgelegt.
- 3 Die Wassergebühren werden nach den Vorschriften des Reglementes über die Wasserversorgung veranlagt und bezogen.

Abwassergebühren

Art. 96

- 1 Für die Benutzung der öffentlichen Anlagen der Abwasserbehandlung werden von allen angeschlossenen Grundstücken mit überbauten oder befestigten Flächen jährlich wiederkehrende Abwassergebühren, bestehend aus Grundgebühren und Mengengebühren erhoben.
- 2 Die Bemessungsgrundlagen und die Gebührenansätze für die Grundgebühren und die Mengengebühren werden im Reglement über die Abwasserbehandlung und in einem separaten Tarif festgelegt.
- 3 Die Abwassergebühren werden nach den Vorschriften des Reglemen-

tes über die Abwasserbehandlung veranlagt und bezogen.

Abfallgebühren

Art. 97

- 1 Zur Deckung der Kosten der Abfallbewirtschaftung werden Abfallgebühren erhoben. Diese setzen sich zusammen aus einer jährlich wiederkehrenden Grundgebühr und einer Mengengebühr (Gebinde- bzw. Sack- und Containergebühren, usw.).
- 2 Die Bemessungsgrundlagen und die Gebührenansätze für die Grundgebühren und die Mengengebühren werden im Reglement über die Abfallbewirtschaftung und in einem separaten Tarif festgelegt.
- 3 Die Abfallgebühren werden nach den Vorschriften des Reglementes über die Abfallbewirtschaftung veranlagt und bezogen.

Private Erschliessungsanlagen

Art. 98

- 1 Die Finanzierung der privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.
- 2 Dienen Erschliessungsanlagen mehreren Grundstücken gemeinsam, sind die Kosten für den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung von den Privaten selbst aufzuteilen. Besondere Regelungen bei Quartierplanungen bleiben vorbehalten.
- 3 Werden Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer von der Gemeinde zur Erstellung von gemeinschaftlichen Erschliessungsanlagen verpflichtet oder ist eine bestehende Anlage auf Anordnung der Baubehörde auch Dritten zur Verfügung zu stellen, legt die Baubehörde den Kostenanteil für jedes angeschlossene Grundstück fest.
- 4 Die Gemeinde kann den Unterhalt und die Reinigung von privaten Erschliessungsanlagen 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.

IV Quartierplanung

1. Quartierplan

Zweck und Inhalt Art. 99

- 1 Der Quartierplan regelt im Detail die Gestaltung und Erschliessung von Gebieten mit Quartierplanpflicht oder von weiteren Teilgebieten der Bauzone. Er kann Anlagen der Quartierausstattung vorsehen.
- 2 Der Quartierplan besteht aus den Quartierplanbestimmungen und je nach Zweck aus dem Quartiergestaltungsplan und dem Quartiererschliessungsplan. Für gemeinschaftliche Versorgungsanlagen können selbständige Quartierversorgungspläne erlassen werden.
- 3 Der Quartierplan umfasst nach Bedarf zusätzliche Pläne und Verzeichnisse der Baulandumlegung oder den Grenzbereinigungsplan.

Quartierplanbestimmungen Art. 100

- 1 Die Quartierplanbestimmungen enthalten Vorschriften über die Gestaltung der Bauten und Anlagen.
- 2 Sie regeln mindestens die Erstellung und Finanzierung der Quartiererschliessung sowie die Grundsätze für die Verteilung der Planungs- und der Erschliessungskosten unter den Quartierplanbeteiligten.
- 3 Die Quartierplanbestimmungen können die Bauvorschriften der Grundordnung ergänzen. Sie können im Rahmen der Grundordnung Nutzungspflichten vorsehen. Abweichungen von allgemeinen Bauvorschriften und von Zonenvorschriften sind nur im Rahmen von Art. 100 BauG zulässig.

Quartiergestaltungsplan Art. 101

- 1 Der Quartiergestaltungsplan gewährleistet die Einordnung neuer Quartiere in die gewachsene Siedlung und in die Landschaft. Er schafft für bestehende Quartiere die Voraussetzungen für ihre Erneuerung und Verbesserung.
- 2 Der Quartiergestaltungsplan trennt wenigstens die überbaubaren und freizuhaltenden Flächen. Enthält er weitergehende Anordnungen über die zulässigen Baukuben, ihre Nutzung und Gestaltung und bietet er Gewähr für eine gute Beziehung der geplanten Bauten zur baulichen und landschaftlichen Umgebung und untereinander, können darin folgende Abweichungen von allgemeinen Bauvorschriften und von Zonenvorschriften festgelegt werden:
 1. Die Gebäude- und Grenzabstände, die Gebäudelängen und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei bestimmt werden.
 2. Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Berechnung der Gebäude- und Firsthöhen ab neuem Terrain vorgeschrieben werden.

Abweichungen von allgemeinen Bauvorschriften oder Zonenvorschriften sind insbesondere dann gerechtfertigt, wenn damit insgesamt eine bessere Lösung erreicht werden kann.
- 3 Gegenüber Nachbargrundstücken, die nicht in das Quartierplanverfahren einbezogen sind, gelten die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände.

Nutzungskonzentration

Art. 102

- 1 Ist zur Erhaltung der Siedlungsstruktur, zur Herstellung grösserer, zusammenhängender Freiflächen oder zur Freihaltung von Landschaftsteilen eine Nutzungskonzentration erforderlich oder ist eine solche im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan vorgeschrieben, sind die überbaubaren und die freizuhaltenden Flächen des Quartierplangebietes im Quartiergestaltungsplan abzugrenzen.
- 2 Die Aufteilung der verschiedenen Nutzflächen ist durch den Baulandumlegungsplan sicherzustellen. Es besteht kein Anspruch auf ungeteilte Zuweisung der baulich nutzbaren und der freizuhaltenden Fläche in einer Parzelle.

- 1 Der Quartiererschliessungsplan legt die Erschliessung des Quartierplangebietes mit Verkehrs- und Versorgungsanlagen verbindlich fest. Er ist auf den Quartiergestaltungsplan, den generellen Erschliessungsplan und die generellen Projekte der Gemeinde abzustimmen.
- 2 Der Quartiererschliessungsplan kann Gemeinschaftsanlagen wie Einstellgaragen, Energieversorgungsanlagen und dgl. vorschreiben. Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen können zu einem Anschluss an eine Gemeinschaftsanlage verpflichtet werden, sofern der Anschluss zweckmässig und zumutbar ist.
- 3 Der Quartiererschliessungsplan kann Etappen für die Ausführung der Erschliessungsanlagen festlegen.

Ausführung und Unterhalt der Quartiererschliessung

- 1 Anlagen der Quartiererschliessung, die nach Abschluss des Verfahrens von der Gemeinde übernommen werden, sind durch die Gemeinde zu erstellen. Der hierfür benötigte Boden ist durch die Baulandumlegung auszuscheiden und in das Eigentum der Gemeinde überzuführen.
- 2 Anlagen der Quartiererschliessung, die nicht übernommen werden, erstellen die Quartierplanbeteiligten unter Aufsicht der Gemeinde. Die Rechte und Pflichten der Beteiligten an diesen Anlagen sind in den Quartierplanbestimmungen zu regeln.
- 3 Der Unterhalt und die Erneuerung der im Eigentum der Gemeinde stehenden Erschliessungsanlagen ist grundsätzlich Sache der Gemeinde. Sie kann jedoch den Unterhalt und die Erneuerung in den Quartierplanvorschriften den Quartierplanbeteiligten überbinden.

Finanzierung der Quartiererschliessung

- 1 Die Kosten der Quartiererschliessung gehen grundsätzlich zu Lasten der Quartierplanbeteiligten. Die Gemeinde leistet ausnahmsweise Beiträge, wenn an der Erstellung der Anlagen ein unmittelbares öffentli-

ches Interesse besteht, das über die gemeinschaftlichen Interessen der Beteiligten hinaus geht.

- 2 Der Kostenverteiler ist nach den für die Mehrwertbeiträge geltenden Grundsätzen aufzustellen und in die Quartierplanbestimmungen aufzunehmen.
- 3 Die Kostenanteile werden mit der Fertigstellung der Erschliessungsanlagen zur Bezahlung fällig. Die Baubehörde kann jedoch die Quartierplanbeteiligten bereits während der Bauausführung zu Akontozahlungen verpflichten. In Rechnung gestellte Kostenanteile sind innert 60 Tagen zu bezahlen. Bei verspäteter Zahlung wird ein Verzugszins in der Höhe der vom zuständigen Departement jeweils festgelegten kantonalen Ansätze erhoben.

Quartierausstattung

Art. 106

- 1 Bauten und Anlagen der Quartierausstattung sind im Quartiergestaltungsplan, im Quartiererschliessungsplan oder in einem besonderen Plan festzulegen.
- 2 Die Kosten der Quartierausstattung trägt in der Regel die Gemeinde.
- 3 Dienen Bauten und Anlagen der Quartierausstattung vorwiegend den Interessen der Quartierplanbeteiligten, können diese zur Leistung eines ihrem Sondervorteil entsprechenden Kostenbeitrages verpflichtet werden. Dient die Ausstattung ausschliesslich den Quartierplanbeteiligten, können ihnen alle Kosten überbunden werden. Die Kostenanteile sind im Kostenverteiler festzulegen.

2. Baulandumlegung

Baulandumlegung

Art. 107

- 1 Die Baulandumlegung dient der Neuordnung der Eigentumsverhältnisse im Quartierplangebiet. Sie schafft die Voraussetzungen für die Verwirklichung des Quartiergestaltungs- und des Quartiererschliessungsplanes.
- 2 Die Baulandumlegung kann von der Baubehörde von Amtes wegen angeordnet werden. Sie ist ausserdem zu beschliessen, wenn es die

Mehrheit der interessierten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verlangt, denen mehr als die Hälfte des Umlegungsgebietes gehört.

- 3 Zum Schutz der Baulandumlegung kann die Baubehörde einen Umlegungsbann beschliessen. Während des Umlegungsbannes dürfen ohne Zustimmung der Baubehörde keine rechtlichen oder tatsächlichen Verfügungen über die Grundstücke getroffen werden, welche die Baulandumlegung beeinträchtigen oder erschweren. Im übrigen gelten für den Umlegungsbann sinngemäss die Vorschriften über den Erlass von Planungszonen.

Alter Bestand

Art. 108

- 1 Für alle Grundstücke im Umlegungsgebiet sind gestützt auf das Grundbuch ein Bestandesplan und ein Bestandesverzeichnis zu erstellen. Daraus sind die Eigentumsverhältnisse an den einbezogenen Grundstücken mit Einschluss der beschränkten dinglichen Rechte, ausgenommen Pfandrechte, sowie die Vormerkungen und Anmerkungen ersichtlich.
- 2 Bestandesplan und Bestandesverzeichnis sind während 20 Tagen aufzulegen. Den Betroffenen ist Gelegenheit zu geben, Änderungen oder Ergänzungen zu beantragen.
- 3 Streitigkeiten, welche den Bestand und Umfang des Eigentums betreffen, sind auf den Zivilweg zu verweisen.

Abzüge für den Gemeinbedarf

Art. 109

- 1 Von der Gesamtfläche des Umlegungsgebietes ist das Land unentgeltlich in Abzug zu bringen, welches benötigt wird für die Erschliessung sowie für Gemeinschaftsanlagen, die überwiegend den Bedürfnissen im Umlegungsgebiet dienen. Die verbleibende Fläche bildet die Verteilungsmasse für die Neuzuteilung.
- 2 Die Abtretung von Boden oder Rechten zu weitergehenden öffentlichen Zwecken richtet sich, sofern keine Einigung erzielt wird, nach den Vorschriften des Enteignungsgesetzes.

- 1 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer erhalten durch den Umlegungsplan und das Neuzuteilungsverzeichnis aus der Verteilungsmasse Boden zugewiesen, der anteilmässig dem Land entspricht, das sie in die Umlegung eingeworfen haben. Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, deren Anteil an der Verteilungsmasse nicht ausreicht, um ein überbaubares Grundstück zu bilden, haben keinen Anspruch auf eine Landzuteilung.
- 2 Durch Boden nicht ausgleichbare mehr- oder Minderwerte sind in Geld auszugleichen.
- 3 Bei etappenweiser Erschliessung des Quartiers ist bei der Zuteilung der Grundstücke auf die Bauabsichten der Beteiligten Rücksicht zu nehmen. Bauwilligen ist Boden in der ersten Etappe zuzuweisen. Bei Baulandumlegungen zur Erschliessung von Land für den Wohnungsbau kann die Neuzuteilung mit der Verpflichtung verbunden werden, dass die Grundstücke in einer für die Betroffenen zumutbaren Frist überbaut oder für Zwecke, die der Überbauung dienen, zur Verfügung gestellt werden (Bauverpflichtung).

Bereinigung von Rechten, Vormerkungen
und Anmerkungen

- 1 Beschränkte dingliche Rechte sowie Vormerkungen und Anmerkungen, die durch die Baulandumlegung gegenstandslos werden oder dem Umlegungszweck entgegenstehen, sind nicht in die Neuzuteilung aufzunehmen. Alle übrigen sind durch Rechte gleichen Inhalts im Neuzustand zu ersetzen. Rechte, die nicht in die Neuzuteilung übernommen werden, sind mit Ausnahme der gegenstandslos gewordenen Rechte zu entschädigen.
- 2 Mit Ausnahme der Grundpfandrechte gehen mit dem Erwerb des Eigentums an den neu zugeteilten Parzellen sämtliche beschränkten dinglichen Rechte des alten Bestandes unter. Die Grundpfandrechte werden nach Massgabe von Art. 802 ZGB von den abzutretenden Grundstücken oder Teilen davon auf die zum Ersatz zugewiesenen Parzellen verlegt. Wird kein neues Grundstück zugewiesen, sind die Grundpfandrechte abzulösen.

- 1 Befinden sich im Quartierplangebiet ungünstig abgegrenzte Parzellen, die jedoch keine eigentliche Baulandumlegung erfordern, kann die Baubehörde auf Begehren einer Grundeigentümerin oder eines Grundeigentümers die Grenzbereinigung anordnen, wenn den anderen Beteiligten hieraus keine nennenswerten Nachteile erwachsen.
- 2 In gleicher Weise kann die Grenzbereinigung auch bei Randparzellen des Planungsgebietes angeordnet werden, wenn diese gegenüber Parzellen ausserhalb des Planungsgebietes ungünstige Grenzen aufweisen.

3. Quartierplanverfahren

Einleitung

Art. 113

- 1 Die Quartierplanung wird nach Orientierung der Betroffenen durch Beschluss der Baubehörde eingeleitet. Die Einleitung erfolgt von Amtes wegen. Sie ist ausserdem zu beschliessen, wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verlangt, denen mehr als die Hälfte des Quartierplangebietes gehört.
- 2 Der Einleitungsbeschluss hat Angaben über den Zweck der Quartierplanung und die Abgrenzung des Planungsgebietes zu enthalten. Er ist öffentlich bekannt zu geben und den Betroffenen unter Hinweis auf die Einspruchsmöglichkeit sowie dem Grundbuchamt schriftlich mitzuteilen.
- 3 Gegen die Einleitung des Verfahrens und die Abgrenzung des Planungsgebietes kann innert 20 Tagen bei der Baubehörde Einsprache erhoben werden.

Erstellen des Quartierplanes

Art. 114

- 1 Nach Eintritt der Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses lässt die Baubehörde den Quartierplan durch Fachleute ausarbeiten. Den Quartierplanbeteiligten ist Gelegenheit zu geben, sich vor der Wahl über die beizuziehenden Fachleute zu äussern. Es ist ihnen ferner die Möglichkeit einzuräumen, bei der Ausgestaltung des Quartierplanes mitzuwirken.

- 2 Auf Antrag der Quartierplanbeteiligten kann die Baubehörde die Erstellung des Planes auch Fachleuten überlassen, welche von den Beteiligten beauftragt werden. Sie hat jedoch die Ausführung der Pläne zu überwachen und kann den Beteiligten und den beauftragten Fachleuten Weisungen erteilen.
- 3 Die Baubehörde kann Quartierpläne, die von den Beteiligten selbst erstellt werden, auf deren Kosten durch eigene Fachleute beurteilen lassen. Sie sorgt ferner für die rechtzeitige Kontrolle der Quartierplänenwürfe durch das Grundbuchamt.

Öffentliche Auflage, Einsprache

Art. 115

- 1 Die Baubehörde legt den Quartierplan während 20 Tagen öffentlich auf und gibt die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde bekannt. Die beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie allfällige von einer Baulandumlegung betroffene Dienstbarkeitsberechtigte und Personen mit vorgemerkten persönlichen Rechten sind vor der Auflage schriftlich zu benachrichtigen.
- 2 Die im Quartiergestaltungsplan festgelegten Standorte möglicher Gebäude sowie die vorgesehenen Gebäude- und Firsthöhen der einzelnen Bauten sind während der Dauer der Auflage durch Profile im Gelände kenntlich zu machen. Die Profilierung der Bauten im Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.
- 3 Während der öffentlichen Auflage kann bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Diese entscheidet über die Einsprachen.
- 4 Die Auflage ist zu wiederholen, wenn auf Grund von Einsprachen der Quartierplan geändert wird. Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Beteiligte, so ist diesen Gelegenheit zur Einsprache innert einer Frist von 20 Tagen zu geben.

Erlass

Art. 116

- 1 Nach Abschluss des Auflage- und Einspracheverfahrens sorgt die Baubehörde für die Erstellung der Mutationsdokumente für Baulandumlegungen und Grenzbereinigungen. Gestützt darauf entscheidet sie über den Erlass des Quartierplanes.

- 2 Der Erlass ist den Quartierplanbeteiligten und allfälligen Einsprechern, bei Baulandumlegungen ausserdem den weiteren Betroffenen schriftlich mitzuteilen.
- 3 Der Eigentumserwerb erfolgt mit dem Eintritt der Rechtskraft des Quartierplans.
- 4 Die Baubehörde lässt den Quartierplan nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch anmerken. Gleichzeitig meldet sie Rechtsänderungen aus Baulandumlegungen und Grenzbereinigungen zum grundbuchlichen Vollzug an.

Planungskosten

Art. 117

- 1 Die Kosten der Quartierplanung einschliesslich der Kosten einer allfälligen Grenzbereinigung oder Baulandumlegung mit den zugehörigen Vermessungs- und Vermarktungskosten sowie die Gebühren der Gemeinde für die Prüfung und Genehmigung des Quartierplanes gehen vollumfänglich zu Lasten der Quartierplanbeteiligten. Die Gebühren für die Prüfung und Genehmigung des Quartierplanes werden nach der Gebührenverordnung zum Baugesetz festgesetzt.
- 2 Die Planungskosten sind in der Regel im Verhältnis der in die Quartierplanung einbezogenen Grundstücksflächen auf die Quartierplanbeteiligten zu verteilen. Bei Quartierplanungen über Bauzonen mit unterschiedlicher Ausnützung, ist die eine Hälfte der Planungskosten nach den Grundstücksflächen, die andere Hälfte nach der Grundstücksfläche multipliziert mit der gemäss Quartierplan zulässigen Ausnützung zu verteilen. Planungskosten, die bloss einzelne Beteiligte betreffen, sind unter diesen aufzuteilen.
- 3 Die Kostenanteile werden nach Abschluss der Quartierplanung mit der Zustellung des Kostenverteilers zur Bezahlung fällig. Die Baubehörde kann jedoch die Quartierplanbeteiligten bereits während des Verfahrens zur Leistung von Kostenvorschüssen verpflichten. In Rechnung gestellte Kostenanteile sind innert 60 Tagen zu bezahlen. Bei verspäteter Zahlung wird ein Verzugszins in der Höhe der vom zuständigen Departement jeweils festgelegten kantonalen Ansätze erhoben.

- 1 Haben sich die Verhältnisse seit dem Erlass erheblich geändert, kann die Baubehörde Quartierpläne von Amtes wegen oder auf Antrag von Quartierplanbeteiligten ganz oder teilweise aufheben oder abändern. Die Betroffenen sind vor Einleitung des Verfahrens anzuhören.
- 2 Die Baubehörde ist zur Aufhebung oder Abänderung verpflichtet, wenn ein Quartierplan geänderten Nutzungs- oder Erschliessungsvorschriften nicht mehr entspricht.
- 3 Für die Aufhebung oder Abänderung von Quartierplänen gelten sinngemäss die Bestimmungen über deren Einleitung und Erlass.

- 1 Vor der Erstellung der einzelnen Bauten und Anlagen im Quartierplangebiet ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen.
- 2 Bauten oder Anlagen der Quartiererschliessung dürfen erst nach Genehmigung der Ausführungsprojekte durch die Baubehörde erstellt werden.

V Baubewilligungsverfahren

- 1 Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) bedürfen einer Baubewilligung. Der Bewilligungspflicht unterliegen insbesondere:
 1. Neubauten (Hoch- und Tiefbauten), An- und Aufbauten sowie Umbauten und Erweiterungen an bestehenden Bauten und Anlagen
 2. Änderung der Nutzung von Bauten und Anlagen oder einzelner Räume
 3. Abbruch von Bauten und Anlagen
 4. Fassaden- und Dachveränderungen
 5. Fassadenrenovationen
 6. Ställe, Remisen, Schuppen, Baracken; technische Installationen

wie Silos, Tanks usw.

7. Geflügel- und Kleinviehställe, Bienenstände und sonstige Kleinbauten
 8. Provisorische Bauten sowie Fahrnisbauten
 9. Passjagdhütten, Hochsitze
 10. Reklameeinrichtungen, wie Firmentafeln, Verkaufstafeln, Leuchtreklamen, Baureklametafeln und dgl. sowie Automaten und Schaukästen
 11. Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen
 12. Freileitungen, permanente Krananlagen, Masten
 13. Alle in der kantonalen Verordnung über die Feuerpolizei aufgeführten Bewilligungsfälle
 14. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie; Wärmepumpen
 15. Anlagen für die Lagerung und den Umschlag von wassergefährdenden Stoffen nach den Vorschriften über den Gewässerschutz
 16. Versorgungs- und Transportleitungen wie Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen sowie elektrische Leitungen, ausgenommen Telefonleitungen
 17. Versorgungsanlagen wie Wasserreservoirs, Kläranlagen, Abfallsammelstellen
 18. Verkehrsanlagen, wie Strassen, Wege, Parkplätze
 19. Terrainveränderungen, Mauern aller Art, Schwimmbassins und Brunnen
 20. zu Hochbauten gehörende Umgebungsarbeiten
 21. Einfriedungen aller Art, ausgenommen bewegliche Weidezäune
 22. Lagerplätze für Material und Güter aller Art
 23. Materialentnahmestellen wie Kiesgruben, Steinbrüche
 24. Materialablagerungsstellen für Aushub- und Abraummaterial
 25. Deponien für Abfälle, Bauschutt und dgl.; Düngerstätten
 26. Beseitigung, Verminderung oder wesentliche Veränderungen von erhaltenswerten Bäumen und Baumgruppen gemäss Art. 17 BauG
- 2 Gesuche für Bauvorhaben innerhalb der Bauzone gemäss Abs. 1 Ziff. 2, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 13, 19 und 20, werden von der Baukommission, alle übrigen Baugesuche von der Baubehörde entschieden. In Zweifelsfällen sowie bei Baugesuchen, welche einen Entscheid der Baubehörde und der Baukommission erforderten, entscheidet die Baubehörde

als einzige Instanz.

- 3 Nachfolgende Bauvorhaben innerhalb der Bauzone unterliegen nicht der Bewilligungspflicht:
 1. Firmentafeln unter 500 cm², sofern sie keinen öffentlichen Luft-
raum beanspruchen
 2. Unterhaltsarbeiten, durch welche der Bau nicht verändert wird,
sofern die Gebäude nicht durch eine genehmigte Baulinie ange-
schnitten sind
 3. Umbauten im Innern von Gebäuden, die nach aussen nicht in Er-
scheinung treten und mit keiner Nutzungsänderung oder -
erweiterung verbunden sind
 4. Kleinstbauten wie Hundehütten, Spielhütten, Gartengrills, Gar-
tencheminées und dgl.
 5. Baubaracken, die mit einer Überbauung im Zusammenhang ste-
hen, für die Zeit der Bauarbeiten ausgenommen Wohnbaracken.
- 4 Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen bedürfen der Zustim-
mung des zuständigen kantonalen Departementes. Ohne Zustimmung
erteilte Baubewilligungen sind nichtig. Bei Bauvorhaben im Wald sind
neben den Vorschriften über Bauten ausserhalb der Bauzone die Be-
stimmungen der Waldgesetzgebung zu beachten.

Vorentscheid

Art. 121

- 1 Baubehörde und Baukommission können vor Einreichung des Baugesuches um ihre grundsätzliche Stellungnahme über einzelne wesentliche Punkte eines Bauvorhabens ersucht werden.
- 2 Der Vorentscheid gibt weder den Gesuchstellenden Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung noch bindet er die Behörde bei der Beurteilung des nachfolgenden Bauvorhabens und allfälliger Einsprachen.
- 3 Die Kosten des Vorentscheidverfahrens tragen die Gesuchstellenden. Für die Bemessung und Erhebung der Gebühr gilt Art. 131 BauG.

Baugesuch

Art. 122

- 1 Für alle der Bewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen

(Bauvorhaben) ist bei der Gemeinde ein Baugesuch in 2-facher Ausfertigung auf amtlichem Formular einzureichen.

- 2 Baugesuche gemäss Art. 120 Abs. 1 Ziff. 1 BauG haben, soweit erforderlich, zu enthalten:
 1. Grundbuchauszug und Situationsplan im Maßstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, Vermessung des Gebäudes und dessen Lage im Grundstück, Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;
 2. bei Um- und Anbauten sowie bei Aussenrenovationen Photographien des bestehenden Gebäudes;
 3. Situationsplan im Maßstab 1:100 oder 1:50 mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom, Telefon;
 4. Grundriss aller Stockwerke einschliesslich Keller und Dachstock im Maßstab 1:100 oder 1:50 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse, Mauerstärken, Boden- und Fensterflächen, Korridor- und Treppenmasse und Zweckbestimmung der Räume;
 5. Quer- und Längsschnitte 1:100 oder 1:50 mit vollständigen Angaben über Stockwerk- und Gebäudehöhe, alter und neuer Geländeverlauf bis zur Grenze, Strassenhöhen;
 6. Fassadenpläne 1:100 oder 1:50 mit altem und neuem Geländeverlauf und Angaben über Fensterläden und dgl.
 7. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung der Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätze, Wege usw. einschliesslich deren Konstruktion;
 8. Baubeschrieb gemäss amtlichem Formular;
 9. Nachprüfbar detaillierte Ausnützungsberechnung, kubische Berechnung (SIA), Berechnung der Hauptwohnungsanteile sowie der Abstellplätze für Motorfahrzeuge;
 10. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
 11. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
 12. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular;
 13. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Bauten in der Gefahrenzone;

14. bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;
15. Detailpläne der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser;
16. bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
17. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten oder mit eigenen Lärmquellen, Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
18. Unterlagen für Bewilligungen von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenerwärme gemäss den Weisungen des Amtes für Umwelt auf amtlichem Formular;
19. Angaben über die Art und Menge der bei Ausführung des Bauvorhabens anfallenden Abfälle und genaue Angaben über der Entsorgung (Abgabeort, Verwertung, Abtransport);
20. Kostenschätzung;
21. allfällige vertragliche Vereinbarungen mit Anstössern und entsprechende Auszüge über Grundbucheinträge oder Anmerkungen.

Die Baugesuchsunterlagen sind grundsätzlich mit dem Baugesuch einzureichen. Unterlagen gemäss Ziff. 12, 14, 15 und 18 können nachgereicht werden. Sie sind der Gemeinde in jedem Fall vor Baubeginn einzureichen.

- 3 Bei Baugesuchen nach Art. 120 Abs. 1 Ziff. 2 - 24 BauG sind nur die zum Verständnis des Bauvorhabens erforderlichen Unterlagen einzureichen. Baukommission und Baubehörde können bei allen Baugesuchen auf einzelne Planunterlagen verzichten oder weitere anfordern, sofern dies für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist. Sie können insbesondere zusätzliche Unterlagen wie statische Berechnungen, Modelle, Verkehrsplan, Detailpläne (z.B. über Dachlukarnen) usw. verlangen.
- 4 Das Baugesuch, die Planbeilagen, die Berechnung der AZ und der Hauptwohnungsanteile, der Energienachweis und die Emissionserklärung sind von der Grundeigentümerin bzw. vom Grundeigentümer, der Bauherrschaft und von der Projektverfasserin bzw. vom Projektverfasser zu unterzeichnen und zu datieren. Bei juristischen Personen ist ein Handelsregisterauszug zur Bestätigung der Unterschriftsberechti-

gung beizulegen.

- 5 Bei Umbauten oder Abänderungen bereits zur Bewilligung eingereicherter Neubauten soll aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau bzw. Abänderung ersichtlich sein (bestehend: grau oder schwarz, neu: rot, Abbruch: gelb).

Baugespann

Art. 123

- 1 Nach der Einreichung und vor der Publikation des Baugesuches ist für Bauten, die nach aussen in Erscheinung treten, ein Baugespann aufzustellen, das Lage, Höhe und Gestaltung des Baues klar erkennen lässt. Aufschüttungen und Böschungen von mehr als 1 m Höhe sind ebenfalls zu profilieren.
- 2 Die Oberkante des Erdgeschossbodens ist an den Profilen zu bezeichnen. Der Höhenbezugspunkt ist zu markieren. Alle Grenzsteine sind freizulegen und deutlich zu markieren. Bei Bauten an der Kantonsstrasse haben die Baugesuchstellenden das zuständige kantonale Tiefbauamt über die Profilierung zu orientieren.
- 3 Das Baugespann darf vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches nur mit Bewilligung der Baubehörde entfernt werden. In jedem Fall ist es jedoch während der öffentlichen Auflage stehen zu lassen. Nach Eintritt der Rechtskraft des Baubescheides ist das Baugespann innert 20 Tagen zu entfernen.

Vorprüfung, Umweltverträglichkeitsprüfung

Art. 124

- 1 Nach Eingang ist das Baugesuch auf Vollständigkeit zu prüfen und festzustellen, ob die Bauprofile richtig gestellt sind.
- 2 Bei mangelhafter Baueingabe oder Profilierung ist den Gesuchstellenden Gelegenheit zur Behebung der Mängel zu geben, bevor das Baugesuch öffentlich aufgelegt wird.
- 3 Ist für den Entscheid über ein Bauvorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erforderlich, sorgt die Baubehörde für die Durchführung der UVP.

Auflage, Publikation und Einsprache

Art. 125

- 1 Bauvorhaben werden während 20 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufgelegt. Erfordert das Bauvorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), wird gleichzeitig der Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) öffentlich aufgelegt. In diesem Fall beträgt die Auflagefrist 30 Tage.
- 2 Die Auflage ist rechtzeitig und unter Angabe der Bauherrschaft, der Bauparzelle, des Bauvorhabens und der Einsprachemöglichkeit im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde bekannt zu geben. Während der öffentlichen Auflage kann bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden.
- 3 Auflage und Publikation entfallen, wenn eine Beeinträchtigung von Rechten Dritter ausgeschlossen ist.

Baubescheid

Art. 126

- 1 Bei Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen erlässt die Baubehörde bzw. die Baukommission nach Prüfung des Baugesuches und allfälliger Einsprachen sowie nach Vorliegen der gemäss eidgenössischem oder kantonalen Recht erforderlichen Bewilligungen, in der Regel innert 30 Tagen nach Ablauf der Einsprachefrist und Eintreffen allfälliger nachträglich einverlangter Unterlagen den Baubescheid.
- 2 Das Verfahren für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen.
- 3 Der Baubescheid ist den Gesuchstellenden und allfälligen Einsprechenden schriftlich zu eröffnen. Ablehnende Baubescheide und Einspracheentscheide sind kurz zu begründen. Privatrechtliche Einsprachen sind auf den Zivilweg zu verweisen.
- 4 Durch die Erteilung der Baubewilligung übernimmt die Gemeinde keine Haftung für Konstruktion, Festigkeit, Materialeignung, Sicherheit usw. der auszuführenden Bauten.

Bedingungen und Auflagen; Revers

Art. 127

- 1 Baubewilligungen können mit Bedingungen und Auflagen verknüpft werden, soweit diese im öffentlichen Interesse liegen, in einem sachlichen Zusammenhang mit dem getroffenen Entscheid stehen und notwendig sind, um einen rechtmässigen Zustand zu gewährleisten.

- 2 Die Bewilligung von Bauten und Bauteilen, welche nicht mit der gesetzlichen Regelung übereinstimmen, kann befristet oder an die Bedingung geknüpft werden, dass auf Verlangen der Baubehörde bzw. der Baukommission innert angemessener Frist der gesetzliche Zustand wieder hergestellt wird (Revers).
- 3 Baubehörde bzw. Baukommission lassen Reverse sowie dauernde Auflagen auf Kosten der Bauherrschaft im Grundbuch anmerken. Sie sind zur Abgabe der Grundbuchanmeldung befugt.

Baubeginn und Baufristen

Art. 128

- 1 Mit den Bauarbeiten einschliesslich Abbruch und Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung rechtskräftig ist.
- 2 Die Baubewilligung erlischt, wenn nicht innert eines Jahres seit Eintritt der Rechtskraft mit dem Bau begonnen worden ist. Ein angefangener Bau ist mit Einschluss der Umgebungsarbeiten binnen 2 Jahren nach Baubeginn zu vollenden. Die Baubehörde bzw. die Baukommission kann diese Fristen auf begründetes Gesuch hin angemessen verlängern.
- 3 Wird ein begonnener Bau nicht vollendet, sind unvollständige Bauteile unverzüglich zu entfernen, die Baugrube ist aufzufüllen und der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.
- 4 Die Baubehörde kann in jedem Stadium eines Baubewilligungsverfahrens einen Finanzierungsnachweis und/oder die Sicherstellung der Kosten für die Bauvollendung oder die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verlangen, sofern Zweifel bestehen, dass ein Bau ordnungsgemäss finanziert und vollendet werden kann.

Bauausführung, Änderungen

Art. 129

- 1 Bauten und Anlagen sind nach den bewilligten Plänen auszuführen.
- 2 Änderungen gegenüber den genehmigten Plänen müssen von der Baubehörde bzw. der Baukommission vor der Ausführung genehmigt werden. Erhält die für das Bauvorhaben zuständige Behörde von einer nicht bewilligten abweichenden Bauausführung Kenntnis, hat sie die

Bauarbeiten sofort einstellen zu lassen.

- 3 Können durch eine Projektänderung Rechte Dritter beeinträchtigt werden, ist ein neues Auflageverfahren durchzuführen.

Baukontrolle, Bauabnahme

Art. 130

- 1 Die Baukommission übt die Kontrolle über die Bauten und Anlagen aus. Sie prüft die Ausführung von Bauvorhaben auf ihre Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und der Baubewilligung und überwacht die Einhaltung von Sicherheits- und Schutzbestimmungen. Sie kann bei bestehenden Bauten und Anlagen Baukontrollen durchführen, wenn Anzeichen für eine Übertretung baugesetzlicher Vorschriften vorliegen.
- 2 Der Baukommission und den von ihr beauftragten Aufsichtspersonen ist der Zutritt zu den zu kontrollierenden Bauten und Anlagen jederzeit zu gestatten. Baukontrollen an bestehenden Bauten und Anlagen sind den Betroffenen rechtzeitig anzuzeigen.
- 3 Die Baukontrollen für bewilligte Bauvorhaben werden der Bauherrschaft im Baubescheid mitgeteilt. Die Bauherrschaft hat den Abschluss der einzelnen Baustadien rechtzeitig zu melden. Bei Neubauten und Erweiterungen bestehender Gebäudegrundrisse ist ein Schnurgerüst zu erstellen, das von der Baukommission vor Beginn der Maurerarbeiten zu kontrollieren ist.
- 4 Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsanlagen sind der Gemeinde vor dem Eindecken zur Abnahme anzumelden. Die angeschlossenen Anlagen dürfen erst nach vollzogener Abnahme in Betrieb genommen werden.
- 5 Nach der Vollendung nimmt die Baukommission den Bau ab. Vor dieser Abnahme dürfen Neubauten und umgebaute, während des Umbaus nicht bewohnte Gebäude nicht bezogen werden.

Gebühren

Art. 131

- 1 Die Gemeinde erhebt für ihre Umtriebe im Baubewilligungsverfahren und bei Quartierplanungen kostendeckende Gebühren. Die Gemeindeversammlung erlässt eine Gebührenverordnung.

- 2 Auslagen für Fachgutachten oder für Bauberatungen sowie Grundbuch- und Publikationskosten gehen zu Lasten der Gesuchstellenden und sind zusätzlich zur ordentlichen Baubewilligungsgebühr zu entrichten. Die Baubehörde kann die Bevorschussung dieser Kosten verlangen.
- 3 Die Kosten offensichtlich unbegründeter Einsprachen sind den Einsprechenden zu überbinden.

VI Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Verantwortlichkeit

Art. 132

- 1 Bauherrschaften, Architektinnen und Architekten, Bauleiterinnen und Bauleiter sowie Unternehmerinnen und Unternehmer sind verantwortlich für die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften und der Anordnungen der Baubehörde und der Baukommission, die Übereinstimmung der ausgeführten Bauten und Anlagen mit den genehmigten Plänen und dem Baugespann sowie für die Erfüllung der an die Baubewilligung geknüpften Bedingungen und Auflagen.
- 2 Die Baukontrollen entlasten die genannten Personen nicht von ihrer Verantwortlichkeit.

Strafbestimmungen

Art. 133

- 1 Wer vorsätzlich oder fahrlässig dieses Gesetz oder darauf beruhende Erlasse und Verfügungen verletzt, wird von der Baubehörde mit Busse bis zu Fr. 30'000.-- bestraft. Handelt der Täter aus Gewinnsucht, so ist die Baubehörde an das Höchstmass der Busse nicht gebunden.
- 2 Wird eine Widerhandlung beim Besorgen der Angelegenheit einer juristischen Person oder sonst in Ausübung geschäftlicher oder dienstlicher Verrichtung für einen anderen begangen, so sind die Strafbestimmungen auf die Personen anwendbar, die in deren Namen gehandelt haben oder hätten handeln sollen. Für Bussen und Kosten haftet die juristische Person, die Gesellschaft oder die Personengesamtheit solidarisch.
- 3 Als Widerhandlung gegen das Baugesetz oder die darauf beruhenden

Erlasse und Verfügungen gilt ausdrücklich auch die gesetzwidrige Nutzung von Bauten und Anlagen sowie das Bestehen lassen von nicht bewilligten Bauten oder Bauteilen, welche den Bestimmungen dieses Gesetzes nicht entsprechen. Derartige Verstösse gegen das Baugesetz werden als Dauerdelikt bestraft. Die strafbare Handlung ist beendet, wenn die gesetzwidrige Nutzung aufhört und widerrechtliche Bauten oder Bauteile entfernt oder nachträglich bewilligt werden.

- 4 Die Baubehörde ermittelt den Sachverhalt sowie die persönlichen Verhältnisse der Betroffenen. Diese sind vor Ausfällung der Busse anzuhören.

Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes

Art. 134

- 1 Die Bauherrschaft hat einen vorschriftswidrigen Zustand auf Aufforderung der Baubehörde hin zu beseitigen, gleichgültig, ob sie für dessen Herbeiführung bestraft worden ist oder nicht.
- 2 Kommt die Bauherrschaft dieser Aufforderung innert Frist nicht nach, so lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf deren Kosten durch Dritte vornehmen. Für die Kosten der Ersatzvornahme steht der Gemeinde ein gesetzliches Pfandrecht gegenüber der Grundeigentümerin bzw. dem Grundeigentümer zu.
- 3 Steht die vorschriftswidrige Baute oder Anlage nicht mehr im Eigentum der Bauherrschaft, ist die neue Eigentümerin bzw. der neue Eigentümer bei Erlass des Abbruchbefehles zur Duldung der angeordneten Massnahmen zu verpflichten.
- 4 Die Betroffenen sind vor Erlass eines Abbruchbefehles anzuhören. Bei bloss formellen Verstössen gegen die Bewilligungspflicht ist der Bauherrschaft Gelegenheit zu geben, ein nachträgliches Baugesuch einzureichen.

Rechtsmittel

Art. 135

- 1 Beschlüsse der Gemeinde über Erlass oder Abänderung des Baugesetzes, des Zonenplanes, des Generellen Gestaltungsplanes und des Generellen Erschliessungsplanes können innert 20 Tagen seit der öffentlichen Bekanntgabe durch Beschwerde bei der Regierung angefochten werden.

- 2 Beschlüsse und Verfügungen der Baubehörde auf Grund dieses Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Rekurs beim Verwaltungsgericht angefochten werden.
- 3 Verfügungen und Anordnungen der Baukommission oder einzelner Gemeindefunktionäre bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Einsprache bei der Baubehörde angefochten werden.

Inkrafttreten

Art. 136

- 1 Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme in der Gemeindeversammlung mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.
- 2 Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die bis zum Inkrafttreten des Baugesetzes noch nicht bewilligt bzw. genehmigt sind.
- 3 Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde, insbesondere das Baugesetz vom 24. Oktober 1994 / 16. Mai 1995 als aufgehoben.

Von der Gemeindeversammlung Bever beschlossen am 14. Juni 2005.

Der Präsident:

Der Aktuar:

B. Giovanoli

R. Roffler

Von der Regierung genehmigt gemäss Beschluss
vom (Prot.)

Namens der Regierung:

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:
