

Gemeinde Bergün/Bravuogn

Baugesetz

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeines

Art. 1	Geltungsbereich
Art. 2	Zweck
Art. 3	Baubehörde
Art. 4	Bauberatung
Art. 5	Ausnahmen
Art. 6	Hofstattrecht
Art. 7	Bausperre

II. Planung

1) Richtplan, Siedlungsinventar und Richtlinien

Art. 8	Richtplan
Art. 9	Siedlungsinventar und Gestaltungsrichtlinien

2) Grundordnung

Art. 10	Zonenplan
Art. 11	Genereller Erschliessungsplan
Art. 12	Genereller Gestaltungsplan
Art. 13	Finanzierungsplan (aufgehoben)
Art. 14	Verfahren

III. Zonenplanung

a) Dorfzone

Art. 15	Grundsatz und Zweckbestimmung
Art. 16	Stellung der Bauten und Umgebung
Art. 17	Dachvorschriften
Art. 18	Bauhöhe
Art. 19	Fassaden und Fenster
Art. 20	Veranden und Balkone
Art. 21	Nutzung der Sonnenenergie

b) Uebrige Zonen

Art. 22	Wohnzone
Art. 23	Wohn- und Gewerbezone
Art. 24	Gewerbezone
Art. 24 bis	Hotelzone
Art. 25	Erhaltungszone
Art. 26	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
Art. 27	Campingzone
Art. 27 bis	Abbau- und Materialablagerungszone
Art. 28	Landwirtschaftszone
Art. 29	Forstwirtschaftszone
Art. 30	Uebrigtes Gemeindegebiet

Art. 30 bis Archäologiezone
Art. 30 ter Archäologische Schutzzone

Art. 31 Quellwasserschutzzone
Art. 32 Landschaftsschutzzone
Art. 32 bis Naturschutzzone
Art. 33 Freihaltezone
Art. 34 Gefahrenzone
Art. 35 Wintersportzone
Art. 36 Ruhezone
Art. 37 Wald- und Wildschonzone

IV. Besondere Bauvorschriften

Art. 38 Zonenschema
Art. 39 Ausnutzungsziffer
Art. 40 Grenzabstand
Art. 41 Waldabstand, Gewässerabstand, Strassenabstand
Art. 42 Grenzbaurecht
Art. 43 Gebäudelänge
Art. 44 Gebäude- und Firsthöhe
Art. 45 Emissionen

V. Ortsbild- und Landschaftsschutz

Art. 46 Gestaltungsgrundsatz
Art. 47 Wertvolle Bauten; Inneres
Art. 48 Wertvolle Bauten; Fassaden und Baukörper
Art. 49 Fassadenuntersuchung
Art. 50 Geschützte Natur- und Kulturobjekte, Schutzverfügungen
Art. 51 Hofbaulinien
Art. 52 Fassaden
Art. 53 Veranden und Balkone
Art. 54 Dachvorschriften
Art. 55 Sonnenenergie, Wärmepumpen
Art. 56 Böschungen, Einfriedungen, Stützmauern
Art. 57 Terraingestaltung
Art. 58 Reklamen und Antennen
Art. 59 Campingplätze
Art. 60 Lagerplätze

VI. Bau-, Niveau- und Baugestaltungslinien

Art. 61 Baulinien
Art. 62 Bestehende Gebäude
Art. 63 Niveaulinien
Art. 64 Baugestaltungslinien
Art. 65 Verfahren

VII. Quartierplanung

- Art. 66 Begriff und Zweck
- a) Quartiererschliessung
- Art. 67 Begriff
- b) Quartiergestaltung
- Art. 68 Begriff
- c) Baulandumlegung
- Art. 69 Voraussetzungen
- Art. 70 Abzüge für den Gemeinbedarf
- Art. 71 Neuzuteilung Wertausgleich
- Art. 72 Umlegungsbann
- d) Nutzungsverlegung
- Art. 73 Begriff und Zweck
- Art. 74 Bezeichnung der Baustandorte
- Art. 75 Gestaltungsplan
- Art. 76 Landumlegung
- e) Verfahren
- Art. 77 Einleitung des Verfahrens
- Art. 78 Privates Quartierplanverfahren
- Art. 79 Amtliches Quartierplanverfahren
- Art. 80 Auflage
- Art. 81 Entscheid
- Art. 82 Wirkung
- Art. 83 Quartierplankosten

VIII. Ausführung und Unterhalt der Bauten

- Art. 84 Ausführung von Bauten und Anlagen
- Art. 85 Rationelle Energienutzung
- Art. 86 Unterhalt
- Art. 87 Benützung des Privateigentums für öffentliche Zwecke
- Art. 88 Oeffentlicher Grund

IX. Erschliessung

- Art. 89 Baureife
- Art. 90 Verkehrssicherheit und Ausfahrten
- Art. 91 Autoabstellplätze
- Art. 92 Durchleitungsrecht
- Art. 93 Private Leitungen
- Art. 93 bis Erstellung, Unterhalt und Finanzierung der Erschliessungsanlagen

X. Baubewilligungsverfahren

Art. 94	Bewilligungspflicht
Art. 95	Baueingabe
Art. 96	Bauanmeldung
Art. 97	Baugespann
Art. 98	Verfahren
Art. 99	Baubescheid
Art. 100	Baubeginn und Baufristen
Art. 101	Baukontrolle
Art. 102	Behandlungsgebühren

XI. Verantwortlichkeit

Art. 103	Verantwortlichkeit
Art. 104	Bestrafung
Art. 105	Abbruch
Art. 106	Rechtsmittel

XII. Uebergangsbestimmung

Art. 107	Inkrafttreten
----------	---------------

I. Allgemeines

Art. 1

Geltungsbereich Das Baugesetz gilt für das gesamte Gebiet der Gemeinde Bergün/Bravuogn und ist auf alle gemäss Art. 94 bewilligungspflichtigen Bauten und Massnahmen anzuwenden.

Art. 2

Zweck Das Baugesetz bezweckt:
a) eine geordnete und sinnvolle bauliche Entwicklung;
b) die Erhaltung baulicher und landschaftlicher Schönheiten;
c) die Wahrung des allgemeinen Wohles, der Sicherheit und der Gesundheit aller Einwohner.

Art. 3

Baubehörde Der Vollzug des Baugesetzes obliegt dem Gemeindevorstand, der die Gemeinde auch in allen sich aus der Anwendung des Gesetzes ergebenden Rechtsgeschäften und Rechtsstreitigkeiten vertritt.

Als beratendes Organ amtiert eine Baukommission, bestehend aus drei Mitgliedern und einem Stellvertreter, die von der Gemeindeversammlung gewählt werden. Die Baukommission stellt der Baubehörde in sämtlichen Bausachen Antrag.

Art. 4

Bauberatung Die Baubehörde bezeichnet einen Fachmann als Bauberater. Dieser darf in der Gemeinde Bergün/Bravuogn während seiner Amtsdauer keine Projektierungs- und Bauaufträge übernehmen.

Dem Bauberater obliegt die Information und Beratung von Bauherren, Architekten und Behörden in bezug auf die Gestaltung von Neu- und Umbauten.

Für Bauten mit aktiver und passiver Nutzung der Sonnenenergie ist die Bauberatung obligatorisch.

Art. 5

Ausnahmen Liegen ausserordentliche Verhältnisse vor und bedeutet die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen eine unverhältnismässige Härte, so kann die Baubehörde nach Anhörung der Baukommission Ausnahmen von einzelnen Vorschriften gewähren, wenn dadurch keine öffentlichen Interessen verletzt werden.

Ein Anspruch auf Gewährung von Ausnahmen besteht nicht. Die Bewilligung kann an Bedingungen geknüpft und insbesondere davon abhängig gemacht werden, dass sich der Grundeigentümer verpflichtet, auf Verlangen der Baubehörde unverzüglich den gesetzlichen Zustand wieder herzustellen (Revers). Diese Verpflichtung ist im Grundbuch anzumerken.

Art. 6

Hofstattrecht

Wird eine Baute abgerissen oder zerstört, so darf sie binnen sechs Jahren im bisherigen Umfang wieder hergestellt werden, sofern der Neubau den Nutzungsvorschriften der betreffenden Zone entspricht.

Im Umfang der bisherigen sichtbaren Kubatur können Abweichungen vom alten Grundriss und von der alten Gebäudehöhe zugelassen oder angeordnet werden, wenn dies eine bessere Gestaltung des Gassen- oder Platzraumes ermöglicht.

Baulinien und Gestaltungspläne bleiben vorbehalten.

Bei Abbruch von Bauten kann sich der Eigentümer nur dann auf das Hofstattrecht berufen, wenn die Gebäudemasse des Altbaues vor dem Abbruch in von der Gemeinde genehmigten Plänen festgehalten werden. Bei Zerstörung sind die Ausmasse des Altbaues binnen drei Monaten gemeinsam mit der Gemeinde in Plänen festzuhalten.

Art. 7

Bausperre

Der Gemeindevorstand kann eine generelle oder auf Teilgebiete beschränkte Bausperre für die Dauer von höchstens einem Jahr erlassen:

- a) bei Erlass oder Revision des Baugesetzes, des Zonenplanes, des Generellen Gestaltungs- und Generellen Erschliessungsplanes;
- b) bei Erlass oder Abänderung von Baulinien oder Quartierplänen.

Die Bausperre ist im Kantons- und Bezirksamtsblatt bekanntzugeben.

Während der Bausperre dürfen keine Neubauten oder bauliche Veränderungen bewilligt werden, die den vorgesehenen neuen Vorschriften widersprechen oder die Ausführung der Pläne beeinträchtigen könnten.

Eine Verlängerung der Bausperre mit Zustimmung des zuständigen kantonalen Departementes bleibt vorbehalten.

II. Planung

1) Richtplan, Siedlungsinventar und Richtlinien

Art. 8

Richtplan Im Richtplan werden die Grundzüge der künftigen Entwicklung insbesondere in bezug auf Nutzung, Gestaltung, Erschliessung und Finanzierung festgelegt. Spätere Aenderungen der Grundordnung sollten mit dem Richtplan übereinstimmen.

Der Richtplan ist für die Organe der Gemeinde, nicht aber für die Grundeigentümer verbindlich.

Art. 9

Siedlungsinventar und Gestaltungsrichtlinien Im Siedlungsinventar wird die bestehende Bausubstanz festgehalten und bewertet. Es bildet die generelle Grundlage für den Erlass der Gestaltungsvorschriften sowie von Quartiergestaltungsplänen. Das Siedlungsinventar ist laufend nachzuführen. Es steht der Bauherrschaft für Umbauten und Sanierungen als Projektierungshilfe zur Verfügung.

Die Gestaltungsrichtlinien sind für die Beurteilung von Baugesuchen durch die Baubehörde massgebend.

2) Grundordnung

Art. 10

Zonenplan Der Zonenplan teilt das ganze Gemeindegebiet in Zonen verschiedener Nutzung und Gestaltung ein.

Die Vorschriften der überlagerten Zonen gelten neben jenen der Grundzone.

Der Zonenplan enthält allfällige Abweichungen von den im Zonenschema festgelegten Empfindlichkeitsstufen.

Art. 11

Genereller Erschliessungsplan Der Generelle Erschliessungsplan (bestehend aus Strassenplan und Versorgungsplan) bildet die Grundlage für die Erschliessung und für den Erlass von Baulinien und Quartierplänen.

Der Generelle Erschliessungsplan kann Gebiete bestimmen, in denen Erschliessungsanlagen nach einem besonderen Konzept (Parkierungskonzept, Versorgungskonzept) zu planen und zu erstellen sind.

Der Strassenplan bezeichnet in allgemeiner Form die Linienführung der bestehenden und der geplanten öffentlichen und privaten Strassen, Wege und Plätze.

Ergänzung gemäss Gemeinde- versammlungs- beschluss vom 23.6.94

Der Versorgungsplan enthält allgemeine Angaben über die Linienführung der Kanäle und Leitungen sowie über den Standort wichtiger Bauten zu Versorgungszwecken.

Art. 12

Genereller Gestaltungsplan

Der Generelle Gestaltungsplan ist die Summe der Vorschriften betreffend die Gestaltung der Bauten und Anlagen, der Siedlung und Landschaft.

Darin werden die Gebiete mit Quartierplanpflicht und Nutzungsverlegung bezeichnet.

Im Generellen Gestaltungsplan können ausserdem die zur Erhaltung und Pflege des Ortsbildes erforderlichen Massnahmen festgelegt werden. Dazu gehört insbesondere die Festlegung von wertvollen Bauten und Fassaden.

Der Generelle Gestaltungsplan bezeichnet die geschützten Kultur- und Naturobjekte.

Art. 13

Finanzierungsplan

Aufgehoben

Art. 14

Verfahren

Die in Art. 8 sowie Art. 10 - 12 geregelten Pläne oder ihre Abänderung werden während 30 Tagen aufgelegt. Die Interessierten können sich während dieser Frist schriftlich dazu äussern. Vor der Beschlussfassung nimmt der Gemeindevorstand zu den Eingaben Stellung.

Das Siedlungsinventar wird durch den Gemeindevorstand erlassen, die übrigen Pläne durch die Gemeindeversammlung.

III. Zonenplanung

a) Dorfzone

Art. 15

Grundsatz und Zweckbestimmung

Die Dorfzone umfasst den historischen Siedlungsteil, der in seiner Eigenart und in seinen charakteristischen Bestandteilen für die Zukunft erhalten bleiben soll.

Bei Neu- und Anbauten soll die vorgegebene historische Bebauung im Sinne der einheitlichen Gesamtwirkung ergänzt und weitergeführt werden.

In der Dorfzone sind Wohn- und Geschäftsbauten sowie Landwirtschafts- und Kleingewerbebetriebe mit mässig störenden Immissionen erlaubt.

Art. 16

Stellung der
Bauten und Um-
gebung

Bei Neubauten soll in der Regel die Hauptbegegnungsseite als Giebelfassade gestaltet werden.

Der Haupteingang soll sich unmittelbar auf den öffentlich zugänglichen Bereich richten.

Der private Grundstücksbereich zwischen Haus und öffentlichem Grund soll auf seiner ganzen Länge öffentlich zugänglich sein. Die Grenzen, mit Ausnahme des Fahrbahnrandes, sollen nicht durch Belagswechsel markiert werden, Abschränkungen gegenüber der Strasse sind bewilligungspflichtig.

Grenzen mehrere Fassaden an die Strasse, gilt diese Vorschrift nur für die Eingangsfassade.

Der Grenzabstand darf, ohne Rücksicht auf den Gebäudeabstand, - reduziert werden, wenn ein im Grundbuch eingetragenes Näherbaurecht vorliegt.

Als Vorplatzbelag ist ausser dem natürlichen Boden nur Kies oder Natursteinpflasterung zu verwenden.

In der Regel sollen die Rampen von Suler und Cuort erhalten bleiben und wenn möglich wiederhergestellt werden.

Art. 17

Dachvorschriften

Es sind nur Satteldächer und angelehnte oder untergeordnete Pultdächer gestattet. Flach geneigte Dächer oder Abwalmungen sind in entsprechender Nachbarschaft zugunsten einer einheitlichen Gesamtwirkung zulässig. Ausnahmen gemäss Art. 54 bleiben vorbehalten.

Dacheinschnitte sind untersagt. Kleine Dachaufbauten oder in der Dachfläche liegende Fenster können bewilligt werden, wenn keine andere Möglichkeit zur Belichtung des Dachraumes besteht oder diese aus gestalterischen Gründen abzulehnen ist. Sie haben sich in Anzahl und Grösse auf das Unerlässliche zu beschränken und dürfen weder das Ortsbild noch die Gesamtwirkung der Baute oder einzelner Fassaden beeinträchtigen.

Der Dachvorsprung soll bei zur Fassade paralleler Führung in der Regel zwischen 0.50 m und 1.10 m liegen.

Im übrigen gelten die Vorschriften von Art. 54.

Art. 18

Bauhöhe

Die Gebäude- und Firshöhe darf jene der unmittelbar benachbarten massgeblichen Bauten nicht wesentlich über- bzw. unterschreiten.

Art. 19

Fassaden und Fenster	<p>Werden Fassaden gestrichen, soll in der Regel Kalk oder Kalkfarbe verwendet werden.</p> <p>Fenster in traditionellen Formen müssen versprosst werden.</p> <p>Bei aussenliegenden Fenstern sind putzbündig versetzte Fensterstöcke aus Holz in quadratischen oder stehenden Proportionen zu verwenden, liegende Proportionen sind bei Stallfenstern zulässig. Bei tief in der Fassadenmauer liegenden Fenstern in Neubauten sind frei gestaltete Formen möglich, ausgeschlossen sind aber traditionell gemeinte Trichterfenster mit nicht ortsüblichen Dimensionen und Leibungsformen.</p> <p>Im übrigen gelten die Vorschriften von Art. 52.</p>
Art. 20	
Veranden und Balkone	<p>In der Regel sind Veranden und Balkone bei den im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten wertvollen Bauten und Fassaden nur an Stallteilen zulässig.</p> <p>Ausnahmen können bei untergeordneten Fassaden für ausgesprochen kleine Balkone und Veranden gemacht werden.</p>
Art. 21	
Nutzung der Sonnenenergie	<p>Anlagen für die Nutzung der Sonnenenergie dürfen das Ortsbild nicht stören.</p>
b) Uebrige Zonen	
Art. 22	
Wohnzone	<p>Die Wohnzone ist für Wohnbauten bestimmt. Gastwirtschaftsbetriebe und nicht störendes Kleingewerbe sind zulässig.</p>
Art. 23	
Wohn- und Gewerbezone	<p>In der Wohn- und Gewerbezone sind Wohnbauten mit Gewerbebetrieb und mässig störende reine Gewerbebetriebe gestattet. Der Anteil für das Wohnen darf jeweils höchstens 50% der möglichen Bruttogeschossfläche betragen. Der Gewerbenutzung gleichgestellt sind reine Dienstleistungsbetriebe wie Arztpraxen, Büros, Detailhandelsgeschäfte und dergleichen. Für reine Gewerbebetriebe kann ein Bonus von 0.1 gewährt werden.</p>
Art. 24	
Gewerbezone	<p>Die Gewerbezone ist für gewerbliche Bauten bestimmt.</p>

Wohnungen sind nur zulässig, sofern sie mit dem Gewerbebetrieb eine bauliche Einheit bilden. Sie sind nur für den Betriebsinhaber sowie für Abwärts- und Betriebspersonal gestattet.

Art. 24 bis

Hotelzone

Die Hotelzone ist für Gastgewerbebetriebe, Erholungsheime und Heilstätten bestimmt. Verkaufslokale, andere gewerbliche oder kulturelle Bauten und Anlagen sowie Wohn- und Gewerbebauten sind zulässig, wenn weder sie selbst noch ihre Benützung den Hotelbetrieb und die Erholung stören.

Als Gastgewerbebetriebe gelten Gaststätten, traditionelle Hotels, Garni-Hotels und Pensionen. Aparthotels sind nicht zulässig.

Bestehende Hotels 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 werden.

Bei Wohn- und Gewerbebauten gelten bezüglich Ausnutzungsziffer, Gebäude- und Firsthöhen, Gebäudelängen sowie Grenz- und Gebäudeabstände die Vorschriften der Wohnzone W3.

Art. 25

Erhaltungszone

Die Erhaltungszone bezweckt die Erhaltung charakteristischer Gruppen von Alp- und Maiensässhütten. In dieser Bauzone mit beschränkter Erschliessungspflicht sind Um- und Ausbauten für nicht ganzjähriges Wohnen gestattet. ~~Für Neubauten gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.~~

Bestehende Bauten, die für landwirtschaftliche Zwecke nicht mehr benötigt werden, können zu Wohnzwecken umgebaut werden, wobei folgende Vorschriften gelten:

- a) Das Gebäude darf durch den Umbau weder in der Form noch im Volumen verändert werden. Der bisherige Charakter des Gebäudes ist zu wahren. Vorbehalten bleibt die Rückführung bereits veränderter Bauten in den ursprünglichen Zustand.
- b) In Naz-Preda und Tuors-Davant darf, die Wiederherstellung eines ursprünglichen Zustandes ausgenommen, das Aeussere der Bauten nur insofern verändert werden, als im Stallteil in der Seitenfassade (nicht aber in der Berg- und Talfassade) neue ausgesprochen kleine, unauffällige Fenster zulässig sind. Die bestehenden Wandkamine sind zu erhalten.
- c) Die Erneuerung von aussen sichtbarer Gebäudeteile ist in bezug auf Form, Konstruktion, Material und Farbe in herkömmlicher Weise vorzunehmen.
- d) Die bestehende landwirtschaftliche Nutzung des Gebäudeumschwunges muss auch nach dem Umbau gewährleistet sein. Die Errichtung von Ziergärten und Abzäunungen irgendwelcher Art ist

Nicht genehmigt gemäss RB Nr. 2511 vom 4.10.94
--

- verboten. Terrain-veränderungen sind nur zulässig, wenn die Rückführung in den ursprünglichen natürlichen Zustand es erfordert.
- e) Für die Abwasser- und Fäkalienbeseitigung ist eine Bewilligung des kantonalen Amtes für Gewässerschutz einzuholen.
 - f) Sonnenkollektoren sind verboten. Sonnenzellen dürfen nur angebracht werden, wenn sie das Ortsbild nicht stören.
 - g) Es dürfen keine neuen Wege angelegt und die bestehenden Wege nicht mit Hartbelägen, ausser mit Kopfsteinpflaster, versehen werden. Jeder Bauherr hat die nach Art. 91 des Baugesetzes erforderlichen Abstellplätze auf der im Generellen Erschliessungsplan vorgesehenen gemeinschaftlichen Parkierungsanlage zu erwerben.
 - h) Der Gemeinde dürfen durch den Umbau oder die spätere Benutzung des Gebäudes keine Kosten entstehen.
 - i) Die Umwandlung einer landwirtschaftlichen Baute in eine Wohnbaute begründet keinen Anspruch auf die Erstellung einer neuen landwirtschaftlichen Baute ausserhalb der Erhaltungszone.

Art. 26

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten bestimmt, die der Öffentlichkeit dienen. In Verbindung mit öffentlichen Gebäuden kann die Gemeinde eigenen Wohnraum erstellen.

Auf den im Zonenplan besonders bezeichneten Flächen der Zone für öffentliche Anlagen dürfen nur Gärten, Park- und Sportanlagen sowie Parkierungsanlagen mit den hierzu erforderlichen Hochbauten erstellt werden.

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.

Art. 27

Campingzone

Die Campingzone ist ausschliesslich für das Aufstellen von Wohnwagen, Zelten oder ähnlichen Einrichtungen bestimmt. Für die Betriebsgebäude gelten die Vorschriften der Wohnzone W2.

Für den Campingplatz ist eine Nutzungsordnung aufzustellen, welche von der Baubehörde zu genehmigen ist.

Art. 27 bis

Abbau- und Materialablagerungszone

Die Abbauzone bezeichnet die für Materialentnahmen von Sand, Kies und Steinen bestimmten Flächen.

Die Materialablagerungszone ist für Materialablagerungen bestimmt. Dabei darf nur unverschmutztes Aushubmaterial aus Kiesgruben, Steinbrüchen und Rufen abgelagert werden. ~~In der Materialablagerungszone "Fera digl Uors" darf ausserdem sauberes Abbruchmaterial abgelagert werden.~~

Nicht
genehmigt
gemäss
RB Nr. 2511
vom 4.10.94

Die Abbau- und Materialablagerungsflächen sind nach Abschluss der Materialentnahmen und der Ablagerungen oder einzelner Etappen im Sinne der künftigen Nutzung zu gestalten und zu rekultivieren. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren. Sie kann insbesondere eine geeignete Sicherstellung (zweckgebundenes Depositum) für die Kosten verlangen, welche für den Abschluss der Materialentnahme und der Ablagerung erforderlich sind.

Für grössere Abbau- und Materialablagerungsvorhaben erlässt die Gemeinde einen Gestaltungsplan.

Art. 28

Landwirtschaftszone

Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet und für diese Nutzung zu erhalten ist.

Bauten und Anlagen dürfen bewilligt werden, soweit sie für die landwirtschaftliche Nutzung des Bodens erforderlich sind oder den Wohnbedürfnissen der bäuerlichen Bevölkerung und ihrer Mitarbeiter sowie der Sicherung existenzfähiger Landwirtschaftsbetriebe dienen.

Bauten in der Landwirtschaftszone haben sich gut in die Landschaft einzufügen. Die Baubehörde trifft notwendige Anordnungen bezüglich Stellung Grösse, Lage und Ausgestaltung der Bauten.

Art. 29

Forstwirtschaftszone

Die Forstwirtschaftszone umfasst das bestehende Waldareal.

Die Nutzung richtet sich nach der Forstgesetzgebung und den Bestimmungen über Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen.

Art. 30

Uebrigtes Gemeindegebiet

Das übrige Gemeindegebiet umfasst das unproduktive Land und jene Flächen, für die noch keine Grundnutzung festgelegt ist.

Bauten und Anlagen, die einen künftigen Zonenzweck beeinträchtigen, sind unzulässig. Der Gemeinde dürfen durch die Bewilligung zulässiger Bauvorhaben keine Kosten erwachsen. Es besteht kein Anspruch auf Anschluss an öffentliche Erschliessungsanlagen.

Art. 30 bis

Archäologiezone	<p>Die Archäologiezone umfasst jene Flächen, auf denen mit grosser Wahrscheinlichkeit archäologische Funde und Befunde zu erwarten sind.</p> <p>Alle Bauvorhaben und Grabarbeiten (Leitungsgräben, Schächte etc.) sind der Gemeinde und dem Archäologischen Dienst vor der Ausarbeitung der Projektpläne bekannt zu geben. Der Gemeindevorstand entscheidet nach Einholung einer Stellungnahme des Archäologischen Dienstes über die notwendigen Auflagen.</p> <p>Art. 30 ter</p>
Archäologische Schutzzone	<p>Die archäologische Schutzzone schützt bekannte archäologische Fundstellen wie z.B. Siedlungsplätze, Gräberfelder, archäologisch bedeutende Bauten und Anlagen usw. vor willkürlicher Zerstörung und Veränderung jeder Art.</p> <p>In der archäologischen Schutzzone sind Bauten und Anlagen, die den Zweck der Zone beeinträchtigen, untersagt. Unumgängliche Bodeneingriffe jeglicher Art sind nur mit ausdrücklicher Bewilligung des Archäologischen Dienstes gestattet.</p> <p>Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung ist grundsätzlich gestattet. Die Baubehörde trifft nach Rücksprache mit dem Archäologischen Dienst notwendige Einschränkungen.</p> <p>Art. 31</p>
Quellwasserschutzzone	<p>Die Quellwasserschutzzone schützt bestehende und vorgesehene Quellfassungen und ihre Umgebung.</p> <p>Die Baubehörde erlässt nach Bedarf für jede Quellfassung der Trinkwasserversorgung sowie bei Mineralquellen einen besonderen Schutzplan mit dem zugehörigen Schutzplanreglement. Die Pläne und das Reglement bedürfen der Genehmigung durch die Regierung. Die Zugehörigkeit einer Parzelle zu einer dieser Schutzpläne ist im Grundbuch anzumerken.</p> <p>Art. 32</p>
Landschaftsschutzzone	<p>In der Landschaftsschutzzone ist das Landschaftsbild zu erhalten. Die Erstellung von Hochbauten mit Ausnahme landwirtschaftlicher Kleinbauten in Weidegebieten ist untersagt.</p> <p>Ausserhalb der Erhaltungszonen sind die Renovation bestehender Bauten, deren Ausbau und angemessene Erweiterung im Rahmen des übergeordneten Rechts sowie Tiefbauten und Terrainveränderungen nur zulässig, soweit sie sich gut in das Landschaftsbild einfügen. Innerhalb der Erhaltungszonen gelten die Bestimmungen von Art. 25.</p> <p>Vor Erteilung von Baubewilligungen ausserhalb der Erhaltungszonen ist der kantonale Landschaftspfleger anzuhören.</p>

Art. 32 bis

Naturschutzzone Die Naturschutzzone schützt Biotopie wie Uferbereiche, Kleinseen, Tümpel, Riedgebiete und Moore sowie Hecken, Feldgehölze, Trockenstandorte, Magerwiesen und weitere naturnahe Standorte, die sich durch besondere Artenvielfalt oder das Vorkommen seltener Arten auszeichnen, vor der Zerstörung.

In der Naturschutzzone sind Bauten und Anlagen aller Art, Terrainveränderungen, Entwässerungen, Rodungen, Düngungen, Materialablagerungen und andere störende Eingriffe oder Nutzungen untersagt.

Die Baubehörde trifft notwendige Massnahmen zur Pflege und Kennzeichnung der geschützten Gebiete. Sie kann Zutrittsverbote erlassen. Eine dem Zonenzweck angepasste land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung ist im Rahmen der Pflegemassnahmen zulässig.

Art. 33

Freihaltezone Die Freihaltezone umfasst jene Flächen, die zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, zur Freihaltung von Dorfansichten, Aussichtslogen, Gewässer- und Waldrändern, zur Gliederung von Siedlungen oder Siedlungsteilen und zur Erhaltung von Freiflächen im Baugebiet mit einem Bauverbot belegt sind.

Terrainveränderungen sowie kleine Vor-, An- und Nebenbauten, wie z.B. Schöpfe, Gartenlauben, Hühnerställe, können ebenso gestattet werden wie unterirdische Parkierungsanlagen, sofern sie die Zielsetzungen der Freihaltezone nicht beeinträchtigen. Parkplätze sind unzulässig.

Art. 34

Gefahrenzone In der Gefahrenzone 1 dürfen keine Bauten erstellt werden, die zum Aufenthalt von Menschen und Tieren bestimmt sind.
In der Gefahrenzone 2 verfügt die Baubehörde bei der Erteilung von Baubewilligungen die in den Richtlinien der kantonalen Gebäudeversicherung vorgesehenen Sicherheitsmassnahmen.

Art. 35

Wintersportzone Die Wintersportzone umfasst das für die Ausübung des Wintersports erforderliche Gelände. Es gelten folgende Vorschriften:

- a) Sämtliche Grundstücke dürfen von November bis April zur Ausübung des Wintersportes sowie zur Präparierung von Pisten und Langlaufloipen betreten werden. Sobald grössere Flächen schneefrei sind, ist die mechanische Pistenpräparierung einzustellen.

Bei der Führung der Skipisten und Langlaufloipen sind die Interessen des Bewirtschafters wenn möglich zu berücksichtigen.

- b) Bauliche Anlagen, Pflanzungen und Terrainveränderungen sind nur zulässig, soweit sie die Ausübung des Wintersportes nicht beeinträchtigen.
- c) Einfriedungen von Grundstücken mit Einschluss von Weidezäunen sind so zu erstellen, dass sie in der Wintersaison durch die Eigentümer der touristischen Beförderungsanlagen beseitigt und wieder erstellt werden können. Diese Regelung gilt, sofern diese Zäune nicht gebraucht werden.
- d) Während der Wintersaison ist es verboten, die Jauche auszuführen und zu düngen.
- e) Die Kosten, die der Gemeinde aus der Sicherung, dem Unterhalt und der Benützung der Pisten und Loipen erwachsen, können ganz oder teilweise den interessierten Unternehmungen und Vereinigungen auferlegt werden.

Das weitere bestimmt das von der Gemeindeversammlung zu erlassende Gesetz über die Sicherung des Skisportes auf Gebiet der Gemeinde Bergün/Bravuogn.

Art. 36

Ruhezone

In der Ruhezone sind mechanisierte touristische Beförderungsanlagen und der motorisierte Verkehr untersagt. Ausnahmen für die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung sind gestattet.

Art. 37

Wald- und
Wildschonzone

Die Wald- und Wildschonzone umfasst Flächen, in denen das Gleichgewicht von Fauna und Flora durch bauliche Eingriffe oder menschliches Verhalten beeinträchtigt werden kann.

Zum Schutze von Fauna und Flora kann die Baubehörde unter Berücksichtigung der land- und forstwirtschaftlichen Bedürfnisse Beschränkungen und Verbote bezüglich Nutzung, bauliche Massnahmen, Befahren und Betreten verfügen.

Verbote sind unter Hinweis auf die Strafbestimmungen des Baugesetzes öffentlich bekanntzugeben und im Gelände angemessen zu markieren.

IV. Besondere Bauvorschriften

Art. 38

Zonenschema Für die Ueberbauung, die zulässigen Emissionen von Bauten und Anlagen und die Empfindlichkeitsstufen in den einzelnen Zonen ist das Zonenschema massgebend.

Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind die Ausnützungsziffer, die Grenzabstände und die Emissionsbeschränkungen in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.

	Ausnützungsziffer	Grenzabstand			Giebel-länge	Gebäude-länge	Gebäude-höhe	Firsthöhe	Emissionen	Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV
		Gross	Klein	gegenüber Strassen						
Dorfzone	-	2.5 *)	2.5 *)	0-4.0+*)	20.0 * 1)	-	10.5 * 2)	-	mässig störend	III
Wohnzone 3	0.55	10.0 *)	5.0 *)	4.0 *)	20.0 * 1)	30.0 * 3)	10.5	14.0	nicht störend	II
Wohnzone 2	0.35	8.0 *)	4.0 *)	4.0 *)	16.0 * 4)	25.0 * 3)	8.5 * 5)	11.5 * 6)	nicht störend	II
Wohnzone Spounda da Latsch	0.30	8.0 *)	4.0 *)	4.0 *)	16.0	-	8.5	-	nicht störend	II
Wohn- und Gewerbezone	0.50	10.0 *)	5.0 *)	4.0	20.0 * 1)	30.0 * 3)	10.5	14.0	mässig störend	III
Gewerbezone	0.60	5.0	5.0	4.0	-	30.0 * 7)	10.5	14.0	mässig störend	III
Hotelzone	0.90	5.0 *)	5.0 *)	4.0	20.0 * 1)	34.0 * 3)	13.5	17.0	mässig störend	III
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	-	5.0	5.0	4.0	-	-	-	-	nicht störend	II 8)
Uebrige Zonen	-	5.0	5.0	4.0	20.0	30.0	10.5	14.0	nicht störend	II 9)

+ 4.0 m ist der maximale Grenzabstand gegenüber der Strasse

* kann durch Quartiergestaltungsplan-Vorschriften geändert werden

durch Quartiergestaltungsplan-Vorschriften kann erhöht werden:

- | | | |
|-----------------------|-----------------------|--|
| 1) auf maximal 25.0 m | 5) auf maximal 10.5 m | 8) siehe Angaben im Zonenplan |
| 2) auf maximal 12.0 m | 6) auf maximal 14.0 m | 9) in der Landwirtschaftszone und im übrigen Gemeindegebiet gilt Empfindlichkeitsstufe III |
| 3) auf maximal 45 m | 7) unbegrenzt | |
| 4) auf maximal 20 m | | |

Art. 39

Ausnutzungsziffer Die Ausnutzungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen Bruttogeschossfläche und Nettobaufläche.

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

Als Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller anrechenbaren Geschossflächen im Innenmass der Aussenwände in Haupt-, An- und Nebenbauten. Die Flächen der Räume unter schrägen Decken werden angerechnet, soweit ihre lichte Höhe 1.60 m und mehr beträgt.

Nicht angerechnet werden:

- a) nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge usw.,
- b) offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen,
- c) offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nur temporär verglast werden und nicht als Laubengänge dienen,
- d) zu Wohnungen gehörende Keller, Waschküchen, Heiz- und Tankräume,
- e) Maschinenräume für Licht-, Ventilations- und Klimaanlage.

Als Nettobaufläche gilt die zum Bauprojekt gehörende Grundstückfläche innerhalb der Bauzone abzüglich öffentlicher Fahrbahn- und Trottoirflächen. Wald und Gewässer dürfen nicht einbezogen werden.

Grundstücke, die in der gleichen Bauzone liegen, an die Bauparzelle unmittelbar angrenzen oder lediglich durch Strassen, Bäche oder Bahnen von ihr getrennt sind, können für die Berechnung der Ausnutzungsziffer miteinbezogen werden, sofern sie mit einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung belegt werden und diese im Grundbuch angemerkt wird.

Wird von einem überbauten Grundstück ein Teil abgetrennt, so darf die neue Parzelle nur soweit überbaut werden, dass die Ausnutzungsziffer über das Ganze gerechnet eingehalten wird. Die Ausnutzungsziffer gilt nicht für Umbauten bestehender Gebäude, die keine Vergrösserung der Gebäudekubatur zur Folge haben. Bestehende Gebäude sind jedoch bei der Berechnung der Ausnutzungsziffer für An- und Nebenbauten anzurechnen.

Art. 40

Grenzabstand Sämtliche Hochbauten müssen die vorgeschriebenen Grenzabstände einhalten. Der Grenzabstand ist die kürzeste, horizontal gemessene Entfernung zwischen der Fassade und der Grenze.

Der grosse Grenzabstand ist von der Hauptfassade, die kleinen Grenzabstände sind von den Nebenfassaden aus einzuhalten. Als Hauptfassade gilt nach Wahl des Bauherrn eine der besonnten Längsseiten des Gebäudes.

Offene oder gedeckte Gebäudeteile wie Eingänge, Erker und Balkone, die höchstens 1/3 der Fassadenlänge einnehmen, werden nur mit dem Mass gerechnet, das 1 m Ausladung übersteigt.

Bei unbewohnten An- und Nebenbauten bis 40 m² Grundfläche, einer maximalen Gebäudehöhe von 3,4 m und einer maximalen Firsthöhe von 4,0 m beträgt der Grenzabstand 2,50 m. Mit Zustimmung des Nachbarn dürfen sie an die Grenze gestellt werden.

Zwischen mehreren Bauten auf dem gleichen Grundstück ist in allen Zonen ausser der Dorfzone die Summe der Grenzabstände als Gebäudeabstand einzuhalten, ausgenommen bei Nebenbauten.

Mit Zustimmung des Nachbarn können die Grenzabstände ungleich auf die beiden Grundstücke verteilt und bis 2,50 m reduziert werden, sofern die Einhaltung des Gebäudeabstandes durch Eintragung im Grundbuch gewährleistet ist.

Art. 41

Waldabstand,
Gewässerabstand,
Strassenabstand

Gegenüber Strassen ist anstelle des Grenzabstandes ein Strassenabstand von 4 m einzuhalten. Im Interesse der Gestaltung oder der Verkehrssicherheit kann die Baubehörde diesen Abstand erhöhen oder herabsetzen.

Der Gewässerabstand beträgt 10 m. Er wird vom Schnittpunkt des mittleren Wasserstandes mit der Uferböschung gemessen.

Gegenüber Hochwald ist ein Gebäudeabstand von 20 m, gegenüber Niederwald ein solcher von 10 m einzuhalten. Der Abstand wird bei Waldparzellen von der vermessenen Parzellengrenze aus gemessen. Wo eine solche fehlt, ist eine Linie massgebend, die in einer Distanz von 2 m von den äussersten Stämmen gezogen wird.

Art. 42

Grenzbaurecht

Im Rahmen der Vorschriften über die maximale Gebäudelänge ist das Zusammenbauen selbständiger Gebäude zulässig:

- a) wenn an eine bestehende Brandmauer angebaut wird;
- b) wenn die beiden Häuser gleichzeitig erstellt werden;
- c) wenn bei einseitigem Grenzbau der Eigentümer der benachbarten unüberbauten Parzelle sich verpflichtet, bei einer Ueberbauung seines Grundstückes an die Brandmauer anzubauen. Diese Verpflichtung ist im Grundbuch anzumerken.

Art. 43

Gebäudelänge

Die Gebäudelänge bezeichnet die längste Fassadenabmessung. Bei ab-

gesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sie sich nach der senkrechten Projektion auf die Verlängerung des längsten geraden Fassadenteils.

Die Giebellänge ist die Gesamtlänge einer Giebelfassade.

An- und Nebenbauten gemäss Art. 40 Abs. 4 fallen bei der Ermittlung der Gebäude- und Giebellänge ausser Betracht.

Art. 44

Gebäude- und
Firsthöhe

Die Gebäudehöhe wird vom gewachsenen Boden bis zum Schnittpunkt mit der traufseitigen Dachhaut gemessen und ist bei sämtlichen äusseren Gebäudeecken einzuhalten.

Als Firsthöhe gilt der grösste senkrecht gemessene Abstand zwischen dem gewachsenen Boden und dem höchsten Punkt eines geneigten Daches.

Bei gegliederten Bauten wird die Gebäude- und Firsthöhe für jeden Baukörper ermittelt.

Bei Abgrabungen von mehr als einem Drittel der Fassadenlänge wird vom neuen Geländeverlauf aus gemessen.

Art. 45

Emissionen

Bauten und Anlagen werden nur bewilligt, wenn sie den geltenden Vorschriften zur Begrenzung der Umweltbelastung genügen. Ihre Zulässigkeit in den verschiedenen Zonen richtet sich nach dem Mass der von ihnen erzeugten Emissionen. Bei der Beurteilung der Emissionen ist auch das zu erwartende Verkehrsaufkommen zu berücksichtigen.

Es werden nicht störende, mässig störende und stark störende Bauten und Anlagen unterschieden:

- a) Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen, und die das ruhige und gesunde Wohnen in keiner Weise beeinträchtigen.
- b) Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind und nicht dauernd auftreten.
- c) Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend.

Bestehende Bauten und Anlagen, die den geltenden Vorschriften nicht genügen, unterliegen der Sanierungspflicht nach der Umweltschutzgesetzgebung.

Betriebe und Anlagen, welche nachteilige Einwirkungen auf Wohn- oder Landwirtschaftsgebiete haben könnten, sind in allen Zonen untersagt. Dies gilt insbesondere für Betriebe, deren Auswirkungen eine Gefahr für Menschen, Tiere und Pflanzen mit sich bringen, die Sauberkeit der Luft und des Wassers gefährden oder die Ruhe in den Wohngebieten stören würden.

V. Ortsbild- und Landschaftsschutz

Art. 46

Gestaltungs-
grundsatz

Bauten, Anlagen und andere Vorkehren baulicher Art dürfen das Landschafts-, das Orts- und das Strassenbild sowie geschichtliche Stätten und Natur- und Kulturdenkmäler nicht verunstalten oder beeinträchtigen. Die Baubehörde kann insbesondere bei Bauten ausserhalb der Bauzone die notwendigen Anordnungen bezüglich ihrer Lage, Stellung und Grösse treffen.

Die Elemente der historischen Bauweise, Baukörperform, Baukörperdimensionen, Stellung zur Strasse oder im Gelände, Dachform, Baumaterialien und ihre konstruktive Anwendung, sollen in freier Interpretation übernommen werden.

Erfüllen nur einzelne Gebäudeteile oder Teile der Umgebung die Anforderungen nicht, können angemessene Verbesserungen verlangt werden.

Art. 47

Wertvolle Bauten;
Inneres

Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Bauten der Kategorien 1 und 2 dürfen weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Zugunsten der Anpassung an moderne Komfortansprüche und für Nutzungsänderungen sind bauliche Aenderungen zulässig. Sie sollen aber die besondere Qualität des betreffenden Baus wahren und sich auf das Unerlässliche beschränken.

Stallbauten der Kat. 1 dürfen den Erfordernissen der Landwirtschaft angepasst werden. Sie dürfen zu Wohnungen umgebaut werden, wobei die wesentlichen Elemente, wie Dachstuhl und konstruktives Prinzip der Umfassungswände, wenigstens teilweise zu wahren sind.

Art. 48

Wertvolle Bauten;
Fassaden und
Baukörper

Fassadengliederungen und Dekorationen der Kategorie 1 dürfen nicht zerstört werden, ebenso Mauern, wertvolle Dekorationen und die wertvollen Teile von Fassadengliederungen der Kategorie 2. Bei Renovationen ist die Wiederherstellung des historischen Zustandes erwünscht.

Fassaden und Mauern der Kategorie 3 sind für die räumliche Geschlossenheit des Gassenbildes wichtig. Sie dürfen in ähnlichen Ausmassen neu erstellt oder umgestaltet werden.

Bei wertvollen Bauten dürfen Fassaden der Kategorie 3 neu gestaltet werden.

Die Fassaden aller 3 Kategorien dürfen nicht aussen isoliert werden.

Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Stallfassaden sollen bei Ausbauten das bestehende konstruktive Prinzip beibehalten.

Die Fassadenlinien, die im Generellen Gestaltungsplan die drei Kategorien bezeichnen, haben die Rechtswirkung von Baugestaltungslinien.

Art. 49

Fassadenunter-
suchung

Historische Fassaden, die in späterer Zeit verändert wurden, sind im Generellen Gestaltungsplan mit F bezeichnet. Soll bei Fassadenrenovationen der Verputz ganz oder teilweise entfernt werden, sind sie frühzeitig durch Fachleute zu untersuchen. Je nach zu Tage tretender Qualität entscheidet die Baubehörde, ob und welche Bestandteile zu erhalten sind. Allfällige Kosten dieser Untersuchung gehen zu Lasten der Gemeinde.

Art. 50

Geschützte Natur-
und Kulturobjekte,
Schutzverfügungen

Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Naturobjekte, wie Hecken, Feld- und Ufergehölze, Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen, geologische Einzelobjekte sowie Kulturobjekte dürfen nicht zerstört werden.

Die Baubehörde trifft notwendige Massnahmen zur Erhaltung und Pflege der geschützten Objekte.

Die Hecken, Feld- und Ufergehölze dürfen, soweit sie nicht der Forstgesetzgebung unterstellt sind, im Interesse der landwirtschaftlichen Nutzung und ihrer Pflege zurückgeschnitten, jedoch nicht beseitigt werden. Der örtliche Forstdienst ist vor Beginn der Arbeiten beizuziehen.

Die Gemeindeversammlung kann weitere Natur- und Kulturobjekte unter Schutz stellen.

Art. 51

Hofbaulinien

Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Hofbaulinien haben die Rechtswirkung von Baulinien. Die Fassaden längs dieser Linien sollen in Holz- oder Mischbauweise, d.h. Holzausfachung in Mauerwerk, errichtet werden. Veranden in ortsüblicher Ausführung sind erwünscht.

Art. 52

Fassaden

Das Fassadenmaterial ist verputztes Mauerwerk. Sichtbruchstein, Sichtbackstein und Verkleidungen sind zu vermeiden. Als Verkleidungsmaterial ist Holz geduldet, es soll aber in der Regel als Konstruktionsmaterial in konstruktiv motivierter Form und für ganze Bauteile (z.B. Anbauten und Veranden) verwendet werden.

Reine Holz-Wohnbauten (Chalets), Riegelbauten, Blindstrick, Elementtafelbau u.ä. sind unzulässig.

In der Gewerbezone und in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen können Ausnahmen bewilligt werden, wenn es die örtlichen Verhältnisse zulassen und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

Grossflächige Fassadenteile zur Nutzung der Sonnenenergie, wie Kollektoren und Verglasungen, sind zulässig, wenn ihr Beitrag an die Wärmeversorgung der Baute wesentlich ist.

Art. 53

Veranden und
Balkone

In der Regel müssen Veranden und Balkone innerhalb des Dachvorsprungs liegen oder separat überdacht werden.

Art. 54

Dachvorschriften

Es sind nur geneigte Dächer gestattet. Die Dachneigung ist symmetrisch und liegt zwischen 21° und 30° a.T. (38% bis 58%).

Andere Dachneigungen sind zulässig

- a) für untergeordnete Dächer;
- b) für Bauten in der Gewerbezone und der Zone für öffentliche Bauten sowie aufgrund eines Quartiergestaltungsplans, sofern die einheitliche Gesamterscheinung der baulichen Umgebung nicht beeinträchtigt wird;
- c) für im Terrain eingetieftete Bauten, die nicht als ganze Baukörper in Erscheinung treten.

In Hanglagen ist der Giebel in der Regel talwärts zu richten.

Als Bedachung sind glänzende Materialien, Kunststoffe, Wellplatten sowie unnatürlich (z.B. grün oder dunkelbraun) engobierte Ziegel nicht zulässig. In der Gewerbezone, der Zone für öffentliche Bauten sowie für Oekonomiegebäude ausserhalb der Wohnzonen können Ausnahmen bewilligt werden, wenn das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

Der Ortgang (Dachstirn) soll dünn ausgebildet werden. Dachaufbauten in zurückhaltenden Ausmassen sind zulässig.

Art. 55

Sonnenenergie,
Wärmepumpen

Sonnenkollektoren, grössere Verglasungen und andere Bauteile zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig, wenn sie in die Baukonstruktion und in ein gestalterisches Konzept integriert sind. Es sind dabei besonders hohe architektonische Anforderungen zu erfüllen, bei Altbauten ist besondere Rücksicht geboten.

Bewilligungen für Wärmepumpenanlagen werden erteilt, wenn keine Auswirkungen auf die natürliche oder bebaute Umwelt zu befürchten sind.

Im übrigen gilt die kantonale Gesetzgebung.

Art. 56

Böschungen,
Einfriedungen,
Stützmauern

Einfriedungen, Pflanzen, Mauern und Böschungen dürfen das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild, die Verkehrssicherheit und die Schneeräumung nicht beeinträchtigen. Die Erstellung von Stacheldrahtzäunen und jegliche Erneuerung bestehender Stacheldrahtzäune mit Stacheldrähten sind verboten.

In den Wohnzonen sind Einfriedungen gegen Strassen und benachbarte Nichtbauzonen sowie um intensiv kultivierte Gärten erlaubt. In begründeten Fällen kann die Baubehörde Ausnahmen bewilligen.

Die Baubehörde kann die Anpassung oder Entfernung bestehender Pflanzen oder Anlagen verlangen, die diesen Vorschriften widersprechen.

Ausser bei Strassenbauten sind als Stützmauern bzw. Einfriedungen ab einer Höhe von 0.30 m nur ortsübliche verputzte Mauern, Lattenzäune oder Schmiedeeisen gestattet. Unverputzte, breit ausgefugte Bruchsteinmauern sind zulässig, sie sollen aber in ortsüblichen Steinformaten und ortsüblicher Mauertechnik errichtet werden.

Art. 57

Terraingestaltung

Veränderungen des bestehenden Terrainverlaufes, Mauern, Gruben usw. sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Unumgängliche Abgrabungen und Aufschüttungen sind nach Abschluss der Arbeiten zu begrünen oder mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Baubehörde kann Wiederherstellungspläne verlangen.

Art. 58

Reklamen und
Antennen

Plakate dürfen nur an den von der Baubehörde bezeichneten Plakatewänden angebracht werden. Andere Reklamen mit Ausnahme von Hinweistafeln für ortsansässige Betriebe sind nur an Geschäftshäusern für die dort hergestellten oder angebotenen Produkte oder Dienstleistungen zulässig. Sie sind so zu gestalten, dass sie das Orts- und Landschaftsbild und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

Die Baubehörde kann bei Sportanlagen und Sportveranstaltungen feste oder temporäre Reklameaufschriften bewilligen.

Im Bereich von Kantonsstrassen ist zudem die Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde erforderlich.

Neue Aussen- und Parabolantennen dürfen nur bewilligt werden, wenn ein Anschluss an eine bereits bestehende Antenne nicht möglich und nicht zumutbar ist. Die Baubehörde kann die Erstellung von Gemeinschaftsan-

tennen und den Anschluss an solche vorschreiben. Aussen- und Parabolantennen dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Die Anzahl der Aussenantennen ist pro Haus auf das Minimum zu beschränken. Ihre Höhe darf über der Dachfläche bzw. der Dachflächenverlängerung 2,5 m nicht übersteigen. In der Dorf-~~und Erhaltung~~zone sind Antennen vor Haupt- und wertvollen Fassaden nicht gestattet.

Nicht genehmigt gemäss RB Nr. 2511 vom 4.10.94
--

Art. 59

Campingplätze

Die Errichtung und der Betrieb von Camping- und Rastplätzen ist ausserhalb der Campingzone nicht gestattet.

Das Aufstellen von Wohnwagen und Zelten ausserhalb der Campingplätze ist auf öffentlichem und privatem Grund untersagt. Für land- und forstwirtschaftliche Zwecke sowie für Zeltlager kann der Gemeindevorstand Ausnahmegenehmigungen erteilen.

Art. 60

Lagerplätze

Lagerplätze für Material und Güter aller Art dürfen ausschliesslich in der dafür besonders vorgesehenen Zone erstellt werden oder in Bauzonen, in denen mässig oder stark störende ortsfeste Anlagen zugelassen sind. Sie dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Die Baubehörde ordnet bei bestehenden Lagerplätzen, die das Orts- oder Landschaftsbild verunstalten oder übermässige Emissionen verursachen, Massnahmen zur Verbesserung oder ihre Beseitigung an.

Die Kosten solcher Massnahmen gehen zulasten des Eigentümers oder Betreibers des Lagerplatzes.

VI. Bau-, Niveau- und Baugestaltungslinien

Art. 61

Baulinien

Für öffentliche und private Strassen sowie längs Gewässern und Waldrändern können Baulinien erlassen werden.

Der vor der Baulinie befindliche Teil eines Grundstückes bleibt Privateigentum, darf jedoch nicht überbaut werden. Einzelne Vorsprünge, wie Vordächer, Erker, Balkone usw., dürfen höchstens 1,50 m über die Baulinie hinausragen.

Diese Ueberkragungen sind jedoch nur dann zulässig, wenn sie mindestens 3 m über dem Trottoir und 4,50 m über dem Strasseniveau liegen. Ihre Gesamtlänge darf 1/5 der zugehörigen Fassadenlänge nicht überschreiten.

Unterirdische Bauten und Bauteile aller Art mit Einschluss von Oel- und Benzintanks dürfen im Bauliniengebiet nur gegen Revers bewilligt werden.

Art. 62

Bestehende
Gebäude

Wird ein bestehendes, von der Baulinie angeschnittenes Gebäude ganz oder teilweise abgebrochen oder zerstört, so muss der Neubau auf die Baulinie zurückversetzt werden.

Werden an Bauten, die über die Baulinie hinausragen, über den normalen Unterhalt hinausgehende Veränderungen durchgeführt, so ist der dadurch entstehende Mehrwert im Grundbuch anzumerken. Er wird im Enteignungsfalle nicht vergütet.

Art. 63

Niveaulinien

Die Niveaulinien dienen dazu, die Grundeigentümer über die Höhenlage projektierter Strassen zu orientieren. Einfahrten, Eingänge usw. sind an die Niveaulinien anzupassen.

Art. 64

Baugestaltungslinien

Zum Schutze des Orts- und Strassenbildes sowie zur Freihaltung von Aussichtslagen können Baugestaltungslinien erlassen werden. Diese bestimmen zwingend die Lage und eventuell die Höhe der einzelnen Bauten.

Die Baubehörde kann geringfügige Abweichungen zulassen oder fordern, falls dies dem gestalterischen Zweck nicht widerspricht oder für die Verkehrssicherheit notwendig ist.

Art. 65

Verfahren

Bau-, Niveau- und Baugestaltungslinien werden während 20 Tagen öffentlich aufgelegt. Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke können während dieser Frist bei der Baubehörde schriftlich Einsprache erheben.

Nach Prüfung der Einsprachen entscheidet die Baubehörde über die Genehmigung der Bau-, Niveau- und Baugestaltungslinien. Sie kann nötigenfalls ein Einigungsverfahren durchführen. Der Entscheid wird den Einsprechern schriftlich mitgeteilt.

VII. Quartierplanung

Art. 66

Begriff und Zweck Durch die Quartierplanung wird im Rahmen der Grundordnung die Erschliessung und Ueberbauung bestimmt umgrenzter Gebiete im Einzelnen geregelt.

Die Quartierplanung ist insbesondere anzuwenden, wenn nicht oder nur teilweise erschlossenes Gebiet überbaut werden soll.

In den im Generellen Gestaltungsplan besonders bezeichneten Gebieten darf nur aufgrund von Quartierplänen gebaut werden, in denen in der Regel die Erschliessung und die Gestaltung bestimmt werden.

a) Quartiererschliessung

Art. 67

Begriff Durch die Quartiererschliessungspläne wird die Erschliessung eines bestimmten Gebietes durch Strassen und Werkleitungen verbindlich geregelt. Der Quartiererschliessungsplan enthält in der Regel Bau- und Niveaulinien sowie Vorschriften über Lage und Dimensionierung von Verkehrsanlagen und Werkleitungen.

In den Quartiererschliessungsplänen kann verbindlich geregelt werden, wo die Zufahrt und die Leitungen zu den einzelnen Grundstücken anzulegen sind.

Die Erschliessungskosten können im Quartiererschliessungsplan auf die Grundeigentümer verteilt werden.

b) Quartiergestaltung

Art. 68

Begriff Durch die Quartiergestaltungspläne wird die Gestaltung der Bauten und ihrer Umgebung in bestimmten Gebieten in Abänderung oder Ergänzung der Zonenordnung im Einzelnen geregelt. Diese Pläne bestimmen Zahl, Art, Lage und äussere Abmessungen der Bauten.

Abweichungen von den Zonenvorschriften sind nur nach Massgabe des Zonenschemas und nach Art. 54 Abs. 2 lit. b zulässig und nur, wenn der Quartiergestaltungsplan folgende Mindestflächen umfasst: Dorfzone 2500 m²; übrige Bauzonen 4000 m².

c) Baulandumlegung

Art. 69

Voraussetzungen Die Baubehörde kann im Quartierplanverfahren die Durchführung einer

Landumlegung beschliessen. Sie ist dazu verpflichtet, wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümer, denen mehr als die Hälfte des Umlegungsgebietes gehört, verlangt.

Art. 70

Abzüge für den
Gemeinbedarf

Von den in die Umlegung einbezogenen Grundstücken ist für die notwendige Erschliessung ein entsprechender Flächenanteil unentgeltlich in Abzug zu bringen.

Für die Abtretung von Rechten zu weiteren öffentlichen Zwecken ist, wenn keine Einigung erzielt werden kann, die Entschädigung nach Vorschriften des Enteignungsgesetzes festzusetzen.

Art. 71

Neuzuteilung,
Wertausgleich

Nach dem Abzug des Landes für den Gemeinbedarf muss jedem beteiligten Grundeigentümer der Anteil an der Verteilungsmasse zugewiesen werden, der wertmässig dem in die Umlegung eingebrachten Land entspricht.

Mehr- oder Minderzuteilungen sind in Geld auszugleichen.

Wer ein Grundstück eingeworfen hat, auf welchem wegen zu geringer Gesamtfläche die Erstellung eines Gebäudes mit einer Bruttogeschossfläche (Art. 39) von mindestens 100 m² nicht möglich gewesen wäre, kann gegen volle Entschädigung (ohne Abzug für Verkehrsanlagen) ausgekauft werden.

Art. 72

Umlegungsbann

Nach der Anordnung einer Baulandumlegung kann die Baubehörde einen Umlegungsbann beschliessen. Dieser ist im Kantonsamtsblatt und auf ortsübliche Weise bekanntzugeben.

Während des Umlegungsbannes dürfen ohne Zustimmung der Baubehörde keine rechtlichen oder tatsächlichen Verfügungen über Grundstücke getroffen werden, die die Baulandumlegung beeinträchtigen oder erschweren würden.

Der Umlegungsbann kann für ein Jahr angeordnet und mit Zustimmung des Departementes des Innern und der Volkswirtschaft angemessen verlängert werden.

d) Nutzungsverlegung

Art. 73

Begriff und Zweck

Im Interesse des Landschafts- und Ortsbildschutzes, insbesondere zur Erhaltung von Grünflächen, kann die Ueberbauung eines Quartiers auf einen oder mehrere Baustandorte beschränkt werden.

Flächen ausserhalb der Baustandorte dürfen nicht überbaut werden, sind jedoch bei der Berechnung der Ausnutzungsziffer anzurechnen.

Art. 74

Bezeichnung der Baustandorte Nach Einleitung des Quartierplanverfahrens bezeichnet die Baubehörde einen oder mehrere Baustandorte.

Art. 75

Gestaltungsplan Die Ueberbauung am Baustandort wird durch einen Quartiergestaltungsplan geregelt, der eine architektonisch einwandfreie Gestaltung und eine organische Ergänzung des historischen Ortsbildes gewährleistet.

Art. 76

Landumlegung In der Regel wird im Quartierplangebiet ein Landumlegungsverfahren nach folgenden Grundsätzen durchgeführt:

- a) Jedem Grundeigentümer wird nach Massgabe seines Zuteilungsanspruches überbaubarer und nicht überbaubarer Boden zugeteilt.
- b) Das Bauland wird aufgrund des Quartiergestaltungsplanes zugeteilt, eventuell in Form von Miteigentum.
- c) Ueberbaubarer Boden wird zum Verkehrswert als Bauland, nicht überbaubarer Boden zum landwirtschaftlichen Ertragswert zugeteilt.
- d) Den Wünschen der Grundeigentümer nach Zuteilung von Bauland oder landwirtschaftlichem Boden ist nach Möglichkeit Rechnung zu tragen.
- e) Mehr- oder Minderwerte sind in Geld auszugleichen.

e) Verfahren

Art. 77

Einleitung des Verfahrens Die Baubehörde entscheidet über die Einleitung des Quartierplanverfahrens und über die Abgrenzung des Quartierplangebietes. Sie ist zur Einleitung verpflichtet, wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümer verlangt, denen mehr als die Hälfte des Quartierplangebietes gehört.

Im Einleitungsbeschluss wird das Quartierplangebiet bezeichnet, und es wird darüber entschieden, ob eine Landumlegung und/oder eine Nutzungsverlegung stattfinden soll.

Der Beschluss wird publiziert und sämtlichen beteiligten Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt, sofern ihre Adresse bekannt ist.

Gegen den Entscheid über die Einleitung des Verfahrens kann innert

20 Tagen bei der Baubehörde Einsprache erhoben werden.

Art. 78

Privates Quartierplanverfahren Nach Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses können die Eigentümer der einbezogenen Grundstücke den Quartierplan selber aufstellen und der Baubehörde zur Genehmigung einreichen.
Allenfalls notwendige Grenzbereinigungen und Baulandumlegungen sind in diesem Falle auf privatrechtlichem Wege durchzuführen.

Art. 79

Amtliches Quartierplanverfahren Bei Bedarf und insbesondere, wenn sich die Eigentümer über die Durchführung des privaten Quartierplanes nicht einigen können oder wenn dieser nicht genehmigt werden kann, ist das amtliche Verfahren durchzuführen.

Art. 80

Auflage Nach Abschluss der privaten oder amtlichen Quartierplanung ist diese während 20 Tagen öffentlich aufzulegen. Während dieser Frist kann bei der Baubehörde schriftlich Einsprache erhoben werden.
Die Auflage umfasst die erforderlichen Pläne und Quartierplanvorschriften.

Art. 81

Entscheid Nach Erledigung der Einsprachen entscheidet die Baubehörde über die Genehmigung des Quartierplanes. Der Entscheid ist in üblicher Weise zu veröffentlichen und sämtlichen Einsprechern mitzuteilen.

Art. 82

Wirkung Rechtskräftige Quartierpläne sind für die Gemeinde und für die Grundeigentümer verbindlich. Der Quartierplan ist zu befristen und im Grundbuch einzutragen.

Art. 83

Quartierplankosten Die Kosten der Quartierplanung werden den beteiligten Grundeigentümern auferlegt und nach Massgabe der Grundstücksfläche oder der Bruttogeschossfläche auf diese verteilt.

VIII. Ausführung und Unterhalt der Bauten

Art. 84

Ausführung von
Bauten und
Anlagen

Alle Bauten und Anlagen haben jede mögliche Rücksicht auf die Reinheit der Luft und der Gewässer, auf die Natur und auf das Wohlbefinden der Bewohner zu nehmen. Bei Bauten mit erheblichem Publikumsverkehr und bei Verkehrsanlagen ist auf die Bedürfnisse behinderter Personen Rücksicht zu nehmen.

Bauten und Anlagen sind nach den anerkannten schweizerischen Regeln der Baukunde zu erstellen. Sie haben den geltenden gesundheits-, feuer- und gewerbepolizeilichen Bestimmungen sowie den Vorschriften des Arbeitsrechtes, des Schallschutzes, der Energie- und Umweltschutzgesetzgebung zu genügen.

Bestehende Bauten und Anlagen, die den gesetzlichen Anforderungen nicht mehr genügen, sind bei Umbauten und Renovationen den geltenden Vorschriften anzupassen, soweit dies technisch möglich und für den Eigentümer zumutbar ist.

Wohn- und Schlafräume müssen im Mittel um $\frac{2}{3}$ der Raumhöhe und mit mindestens einer Fassade vollständig über den Erdboden hinausragen. Arbeitsräume im Untergeschoss sind erlaubt. Diese müssen jedoch einwandfrei belüftet und isoliert sein.

Werden an bestehenden Bauten oder Anlagen Nachisolationen ausgeführt, darf von Gebäude- und Firsthöhen, Gebäudelängen sowie Grenz- und Gebäudeabständen um Isolationsstärke abgewichen werden.

Art. 85

Rationelle Energie-
nutzung

Gesamtüberbauungen und Einzelgebäude sind so zu planen und auszuführen, dass sie mit möglichst geringem Aufwand an Energie genutzt werden können. Bei der Planung ist der Einfluss von Besonnung, Wind, Klimalage, Nutzung, Konstruktion, Geometrie der Gebäude usw. auf den Wärmehaushalt zu berücksichtigen.

Für besondere Bauten und Anlagen wie Schwimmbäder, Tennishallen und dgl. trifft die Baubehörde die notwendigen Anordnungen zur Beschränkung des Energieverbrauchs. Sie kann insbesondere die Verwendung von erneuerbaren Energien oder von Abwärme vorschreiben.

Die Baubehörde kann im Rahmen der Vorschriften des Bundes und des Kantons der Gemeindeversammlung weitere Bestimmungen über die Ausrüstung und Ausführung der Bauten in einer Verordnung vorlegen.

Art. 86

Unterhalt

Gefährdet ein Gebäude infolge mangelhaften Unterhaltes Menschen oder fremdes Eigentum oder verunstaltet es das Orts- oder Landschaftsbild, so ist es vom Eigentümer instandzustellen oder zu entfernen.

Der Grundeigentümer hat auf eigene Kosten zu verhindern, dass durch Wasser, Schnee oder Eis, die von seinen Gebäuden oder Anlagen herrühren, Belästigungen oder Gefahren für die Benutzer des öffentlichen Grundes entstehen.

Diese Vorschrift gilt sinngemäss auch für Einfriedungen, Mauern, Werk-, Lager- und Bauplätze sowie Geländeänderungen, die durch Abgrabungen, Auffüllungen, Steinbrüche usw. entstanden sind.

Art. 87

Benützung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

Die Gemeinde ist berechtigt, nach Anhörung der Eigentümer Hydranten, Tafeln mit Strassennamen, Verkehrssignale, Angaben über Wasserleitungen, Höhen- und Vermessungspunkte sowie Vorrichtungen für die öffentliche Beleuchtung usw. auf Privatgrundstücken oder an Privatbauten unentgeltlich anzubringen. Die Kosten für die Erstellung und den Unterhalt solcher Einrichtungen trägt die Gemeinde.

Art. 88

Öffentlicher Grund

Für die vorübergehende oder bleibende Benützung des öffentlichen Grundes oder Luftraums durch Bauinstallationen oder feste Bauteile (Balkone usw.) ist ein spezielles Gesuch zu stellen.

Es besteht kein Anspruch auf Benützung öffentlichen Grundes oder Luftraums.

Humuserde darf nicht aus der Gemeinde weggeführt werden.

IX. Erschliessung

Art. 89

Baureife

Bauten dürfen nur auf erschlossenen Grundstücken erstellt werden.

Ein Grundstück gilt als erschlossen, wenn

- a) es nach Form, Grösse, Lage und Beschaffenheit für eine zonengemässe Ueberbauung geeignet ist und eine allfällig durchzuführende Baulandumlegung im betreffenden Gebiet nicht präjudiziert wird;
- b) alle Anlagen für den Verkehr, die Wasser- und Energieversorgung sowie die Abwasserbeseitigung vorhanden sind oder gleichzeitig nach den Plänen der Gemeinde erstellt werden und der Grundeigentümer die erforderlichen Rechte für die Benützung dieser Anlagen besitzt.

Innerhalb der für die Ueberbauung vorgesehenen Gebiete sind sämtliche Bauten an die öffentlichen Erschliessungsanlagen (Kanalisation, Wasser usw.) anzuschliessen.

Art. 90

Verkehrssicherheit und Ausfahrten Anlagen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen und Plätze dürfen nicht zu einer Behinderung und Gefährdung des Verkehrs führen.

Garagen müssen so erstellt werden, dass zwischen Strassengrenze und Tor ein mindestens 5 m grosser Vorplatz entsteht.

Rampen dürfen eine maximale Neigung von 12% aufweisen. Zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der starken Neigung muss ein Vorplatz von mindestens 4 m mit maximalem Gefälle von 4% vorhanden sein.

Die Baubehörde kann in ausserordentlichen Fällen die Beseitigung oder Anpassung bestehender Ausfahrten und Anlagen an diese Vorschriften anordnen.

Art. 91

Autoabstellplätze *Bei allen Neubauten und wesentlichen Umbauten, insbesondere auch bei der Erstellung oder Erweiterung touristischer Anlagen, hat der Bauherr auf der Bauparzelle oder in der näheren Umgebung auf privatem Boden genügend während des ganzen Jahres zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offen zu halten.*

Es sind mindestens bereitzustellen bei

- Wohnbauten
 - innerhalb der Dorfzone 1 Abstellplatz pro Wohnung
 - ausserhalb der Dorfzone 1 Abstellplatz pro Wohnung bis 100m² BGF
2 Abstellplätze pro Wohnung mit mehr als 100m² BGF
- Bürobauten/Gewerbebauten 1 Abstellplatz pro 100m² BGF
- Verkaufslokale 1 Abstellplatz pro 30m² BGF
- Pensionen, Hotels 1 Abstellplatz pro 5 Gästebetten
- Restaurants 1 Abstellplatz pro 5 Sitzplätze (ohne Hotelspeisesäle)

Bei anderen Bauten und Anlagen bestimmt die Baubehörde die Anzahl der zu errichtenden Abstellplätze in Berücksichtigung der Richtlinien der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (SNV 640 601). Sie kann in besonderen Fällen die Anzahl Pflichtparkplätze gegen Revers auch herabsetzen oder Mehrfachnutzungen zulassen.

In den im Generellen Erschliessungsplan besonders bezeichneten Gebieten gelten für die Bereitstellung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge anstelle von Abs. 1 und 2 die besonderen Anordnungen des Generellen Erschliessungsplanes.

Die Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen können zur Schaffung der für Neubauten vorgeschriebenen Abstellplätze oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet werden, sofern die Betriebs-, Wohn- oder Verkehrsverhältnisse es erfordern.

Ergänzungen
gemäss
Gemeinde-
versammlungs-
beschluss vom
23.6.94

Lassen die örtlichen Verhältnisse oder öffentlichrechtliche Vorschriften die Erstellung von Abstellplätzen auf eigenem Boden nicht oder nur mit unverhältnismässig hohem Kostenaufwand zu und können die Pflichtparkplätze auch nicht auf fremden Grund oder in einer privaten oder öffentlichen Gemeinschaftsanlage bereitgestellt werden, hat der Bauherr eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen.

Die Ersatzabgabe beträgt für jeden fehlenden Abstellplatz Fr. 5000.-. Dieser Betrag entspricht dem Zürcher Index der Wohnbaukosten (Basis Oktober 1988 = 100) am 1. Oktober 1993 von 113.1 Punkten. Der Betrag wird jährlich dem neuen Indexstand angepasst.

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 Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu verwenden. Die Bezahlung der Ersatzabgabe gibt kein Anrecht auf Benutzung eines bestimmten Parkplatzes.

Weist der Bauherr nach, dass er, bzw. seine Hausgenossen, nicht über ein Auto verfügen, so wird die Verpflichtung gegen Revers aufgehoben, bzw. die Ersatzpflicht aufgeschoben. Bei späterer Einlösung oder bei Vermietung des parkplatzlosen Grundstückes an einen Autohalter wird die Erstellungspflicht, bzw. die Ersatzabgabe umgehend fällig.

Ergänzungen
gemäss
Gemeinde-
versammlungs-
beschluss vom
23.6.94

Art. 92

Durchleitungsrecht Öffentliche Leitungen werden in der Regel im Strassengebiet oder innerhalb genehmigter Baulinien verlegt.
Muss eine Leitung Privatgrundstücke durchqueren, so sind die Grundeigentümer verpflichtet, die Durchleitung gegen angemessene Entschädigung zu dulden. Die Entschädigung wird im Streitfalle durch die zuständige Enteignungskommission festgesetzt. Aendern sich später die Bedürfnisse des belasteten Grundstückes, z.B. bei Ueberbauung, so ist die Leitung auf Kosten der Gemeinde zu verlegen. Diese Pflicht kann bei Erstellung der Leitung durch eine entsprechende Entschädigung wegbedungen werden. Das öffentlich-rechtliche Durchleitungsrecht ist im Grundbuch anzumerken.

Art. 93

Private Leitungen Private Anschlussleitungen sind nach den Vorschriften der Gemeinde zu erstellen. Diese bestimmt den Anschlusspunkt, die Führung und Dimensionierung der Leitung und den Montageort des Wassermessers.
Die Kosten für Erstellung, Unterhalt und Reinigung der Anschlussleitungen gehen zu Lasten der Grundeigentümer.
Die Eigentümer privater Anschlussleitungen sind verpflichtet, anderen Grundeigentümern gegen angemessene Entschädigung die Mitbenützung der Leitung zu gestatten, sofern der Querschnitt ausreichend ist.

Wird im Bereiche einer privaten Zuleitung eine öffentliche Leitung erstellt, so kann der Grundeigentümer verpflichtet werden, sein Haus an diese anzuschliessen.

Das Durchleitungsrecht für private Leitungen richtet sich nach Art. 691 ZGB.

Art. 93 bis

Erstellung,
Unterhalt und
Finanzierung der
Erschliessungs-
anlagen

Die Gemeinde erstellt nach Massgabe der genehmigten Kredite die im Generellen Erschliessungsplan vorgesehenen öffentlichen Strassen, Wege, Parkplätze und Werkleitungen. Die Erstellung und der Unterhalt der privaten Erschliessungsanlagen einschliesslich Schneeräumung ist Sache der Eigentümer.

Grundeigentümer, denen durch die Erstellung von öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen ein wirtschaftlicher Sondervorteil erwächst, haben an die Kosten Beiträge zu leisten. Die Finanzierung der öffentlichen Werkleitungen erfolgt durch Anschlussgebühren. Für die Benützung der öffentlichen Werkleitungen erhebt die Gemeinde periodische Benützergebühren.

Die Bemessung und Erhebung von Beiträgen und Gebühren richtet sich nach der von der Gemeindeversammlung zu erlassenden Gebührenordnung oder den entsprechenden Reglementen.

X. Baubewilligungsverfahren

Art. 94

- Bewilligungspflicht Bauten und Anlagen bedürfen einer Baubewilligung. Der Bewilligungspflicht unterliegen insbesondere:
- a) Neubauten;
 - b) An- und Aufbauten an bestehende Gebäude;
 - c) Umbauten von Gebäuden wie z.B. Aenderung von Fassaden und Dächern;
 - d) Abbrüche;
 - e) Aenderung der Zweckbestimmung bestehender Räume und Bauten;
 - f) Aussenrenovationen;
 - g) feuerpolizeilich bewilligungspflichtige Einrichtungen und Bauten gemäss den Vorschriften der kantonalen Feuerpolizeiverordnung, Anlagen und Einrichtungen für die Lagerung und den Umschlag von wassergefährdenden Stoffen gemäss den Vorschriften über den Gewässerschutz;
 - h) Wasserleitungen, Kanalisationen und Kläranlagen;
 - i) Geflügel- und Kleinviehställe, Bienenstände und sonstige Kleinbauten;
 - k) Schwimmbäder, Saunas und dergleichen;
 - l) Einfriedungen aller Art, ausgenommen bewegliche Weidezäune;
 - m) bewegliche Firmmentafeln über 1,50 m Höhe, feste Tafeln, Schaukästen und Lichtreklamen;
 - n) provisorische Bauten;
 - o) Wohnwagen und ähnliche Objekte, die mehr als einen Monat pro Jahr am gleichen Ort stationiert werden und als Ersatz für feste Bauten dienen;
 - p) Anlage und Betrieb von Campingplätzen, Steinbrüchen, Kiesgruben, Ablagerungsplätzen und ähnlichen Anlagen;
 - q) private Verkehrsanlagen mit Einschluss touristischer Beförderungsanlagen;
 - r) Terrainveränderungen, Stütz- und Futtermauern;
 - s) Freileitungen aller Art, ausgenommen Telefon;
 - t) Aussen- und Parabolantennen, Funkmasten, permanente Krananlagen und Silos;
 - u) Anlagen zur Energieerzeugung wie Wärmepumpen, Sonnenkollektoren und Sonnenzellen.

Projektänderungen an genehmigten Plänen sind vor der Ausführung anzuzeigen. Die Baubehörde entscheidet, ob eine neue Publikation zu erfolgen hat.

Art. 95

Baueingabe

Das Gesuch ist mit dem offiziellen Baugesuchsformular dreifach einzureichen und hat zu umfassen:

- a) Situationsplan (Katasterkopie) mit Grenzverlauf, Lage der Nachbargebäude, Zufahrten und Abstellplätze, Angaben der Grundstücksfläche und der überbauten Fläche;
- b) Wasserversorgungsplan, Kanalisationsplan, elektrische Stromversorgung und Telefonanschluss;
- c) Grundrisse aller Stockwerke im Massstab 1:100 oder 1:50 mit vollständigen Angaben über Mauerstärken, Zweckbestimmung der Räume, Fenster-, Türen- und Treppenmasse, Lage, Material und Abmessung der Feuerstellen;
- d) Schnitte 1:100 oder 1:50 mit vollständigen Angaben über Stockwerk- und Gebäudehöhe, inkl. alter und neuer Geländeverlauf;
- e) Fassadenpläne 1:100 oder 1:50 mit bestehenden und neuen Terrainlinien;
- f) Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung der Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen usw.;
- g) kurzer Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung;
- h) detaillierte Berechnung der Ausnutzungsziffer und der Abstellplätze;
- i) Luftschutzprojekte;
- k) Angabe der approximativen Baukosten;
- l) alle privatrechtlich notwendigen Vereinbarungen;
- m) Unterlagen für die Anlagen, die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellt sind;
- n) für Bauvorhaben in den Gefahrenzonen ist der Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherungsanstalt einzureichen;
- o) Energienachweis.

Das Baugesuch ist vom Bauherrn und Planverfasser zu unterzeichnen. Für unbedeutende Bauvorhaben kann die Baubehörde die Planunterlagen beschränken. Bei Umbauten soll aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau ersichtlich sein (bestehend grau, neu rot, Abbruch gelb).

Bei besonderen Bauprojekten kann die Baubehörde die Eingabe eines Modells und weiterer ihr notwendig erscheinender Unterlagen verlangen.

Art. 96

Bauanmeldung

Bauvorhaben gemäss Art. 94 a - f sind in der Dorf- und Erhaltungszone

vor Beginn der Projektierung bei der Gemeinde anzumelden. Die Bauherrschaft wird hierauf über die vorhandenen Projektierungsgrundlagen wie Siedlungs- und Einzelinventar orientiert, und es findet eine gegenseitige Information über Bau- und Gestaltungsvorstellungen statt. Der Bauberater wird auf Verlangen von Bauherrschaft oder Gemeinde zu diesem ersten Kontaktgespräch und zu weiteren Projektierungsschritten beigezogen.

Art. 97

Baugespann Gleichzeitig mit der Einreichung des Baugesuches ist für Bauten, die nach aussen in Erscheinung treten, ein Baugespann aufzustellen, das die Situation, den Kubus und Dachverlauf klar erkennen lässt. Das Baugespann ist bis zur rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches stehen zu lassen. Nachher ist es innert angemessener Frist zu entfernen.

Art. 98

Verfahren Die Pläne werden bei der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Diese Auflage wird unter Angabe des Bauherrn, der Bauparzelle und des Bauvorhabens publiziert. Innert 30 Tagen seit der Publikation können bei der Baubehörde Einsprachen öffentlich-rechtlicher Natur eingereicht werden.

Wenn die Ausführung des Bauvorhabens weder nach aussen in Erscheinung tritt noch den Zweck der Baute ändert, ist die Profilierung und Publikation nicht erforderlich.

Art. 99

Baubescheid Nach Ablauf der Einsprachefrist erlässt die Baubehörde den schriftlichen Baubescheid, in welchem auch über allfällige Einsprachen entschieden wird.

Wird das Baugesuch oder eine Einsprache abgewiesen, so ist der Baubescheid zu begründen.

Die Baubewilligung wird erst nach Vorliegen aller Bewilligungen gemäss übergeordnetem Recht erteilt.

Art. 100

Baubeginn und Baufristen Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung schriftlich erteilt wurde.

Eine Baubewilligung erlischt, wenn der Gesuchsteller nicht innert eines Jahres seit Eintritt der Rechtskraft den Bau beginnt und ohne erhebliche Unterbrechungen weiterführt. Die Baubehörde kann diese Fristen auf begründetes Gesuch hin angemessen verlängern.

Wird ein Bau nicht innert angemessener Frist vollendet, ist der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.

Art. 101

Baukontrolle

Die Baubehörde hat die Ausführung der Bauten zu kontrollieren.

Im Baubescheid wird dem Bauherrn mitgeteilt, in welchem Stadium er jeweils Anzeige zu erstatten hat, damit die Baukontrolle erfolgen kann.

Für jeden Bau ist ein Schnurgerüst zu erstellen und ein Höhenfixpunkt zu bezeichnen, welche von der Baubehörde kontrolliert werden.

Nach Vollendung nimmt die Baubehörde den Bau ab. Sie kann verlangen, dass der Bau erst nach erfolgter positiver Abnahme bezogen werden darf.

Art. 102

Behandlungs-
gebühren

Für das Bewilligungsverfahren, die Baukontrolle und die Bauabnahme erhebt die Gemeinde eine Gebühr, welche ihre Aufwendungen deckt. Für die Bemessung der Gebühren gilt das Gebührenreglement der Gemeinde.

Die Kosten offensichtlich unbegründeter Einsprachen können dem Einsprecher auferlegt werden.

XI. Verantwortlichkeit

Art. 103

Verantwortlichkeit Für die Befolgung der baupolizeilichen Vorschriften, die Uebereinstimmung mit den genehmigten Plänen und die Erfüllung der an eine Baubewilligung geknüpften Bedingungen sind der Bauherr, der Bauleiter und der Unternehmer verantwortlich.

Die Gemeinde übernimmt durch die Bewilligung und die Ausübung der Kontrollen keine Haftung für Konstruktion, Festigkeit und Sicherheit der ausgeführten Gebäude.

Art. 104

Bestrafung Wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften des Baugesetzes oder darauf beruhender Erlasse und Verfügungen verletzt, wird mit Busse bis zu Fr. 30'000.-- bestraft.

Handelt der Täter aus Gewinnsucht, so ist die zuständige Behörde an dieses Höchstmass nicht gebunden.

Ist die Widerhandlung durch eine juristische Person, eine Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft oder eine Personengesamtheit ohne Rechtspersönlichkeit begangen worden, so sind die Strafmassnahmen 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.

Art. 105

Abbruch Wird ein Bau entgegen den Vorschriften des Baugesetzes oder entgegen der Baubewilligung erstellt, so kann die Baubehörde die erforderlichen Aenderungen oder den Abbruch anordnen.

Wenn der Bauherr dieser Aufforderung nicht nachkommt, erfolgt die Vollstreckung durch die Baubehörde auf Kosten des Bauherrn.

Für die Vollstreckung durch die Baubehörde steht ihr ein gesetzliches Pfandrecht gegenüber dem Grundeigentümer zu.

Die Ausfällung einer Busse bleibt vorbehalten.

Art. 106

Rechtsmittel 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.

Beschlüsse und Verfügungen der Baubehörde aufgrund dieses Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Rekurs beim Verwaltungsgericht angefochten werden.

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.

Die Entscheide der Baubehörde sind mit einer Rechtsmittelbelehrung zu versehen.

XII. Uebergangsbestimmung

Art. 107

Inkrafttreten

Dieses Gesetz ersetzt das Baugesetz vom 26.März 1985 und tritt nach Annahme durch die Gemeindeversammlung mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft und gilt für alle vor seinem Inkrafttreten noch nicht bewilligten Baugesuche.

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 9. und 30. Juni und 25. August 1993

Ergänzungen von der Gemeindeversammlung beschlossen am 23. Juni 1994

Der Gemeindepräsident:

H. Fisch

Der Aktuar:

H. Müller

Von der Regierung genehmigt gemäss Beschluss vom 4.10.1994 Nr. 2511
Namens der Regierung:

Der Präsident:

L. Bärtsch

Der Kanzleidirektor:

i. V. W. Frizzoni