



Baubehörde Gemeinde Filisur

Telefon: 081 / 410 40 40 Fax: 081 / 410 40 46 E-Mail: gemeinde@filisur.ch

Checkliste für die Einreichung von Baugesuchen

- Baugesuche sind mit amtlichem Formular www.filisur.ch (online Schalter-Formulare) im Doppel einzureichen.
- Bei Bauvorhaben in der Dorfkernzone ist vor Eingabe des Baugesuches zwingend die Stellungnahme des Bauberaters Stauffer & Studach, Chur, Hr. Menghini Tel. 081 258 34 48 (siehe Baugesetz) einzuholen.
- Aktueller amtlicher Situationsplan nicht älter als 6 Monate, original vom Büro Darnuzer Davos, unterzeichnet.
- Bauten Ausser Bauzone BAB sind zusätzlich mit spez. Formularen www.are.gr.ch einzureichen.
- Beschreibung des Bauvorhabens
- Pläne vermassst; Grundriss, Schnitt, Fassaden
- Berechnung der Ausnützungsziffer
- Energiedossier
- Unterlagen Feuerpolizei
- Eventuelle Skizzen
- Fotodokumentationen bei Umbauten, Solaranlagen, Parabolspiegel etc.
- Sämtliche Baugesuchsformulare sind rechtsgültig zu unterschreiben**

Die aufgeführten Punkte sind nicht abschliessend, bilden jedoch die Grundlagen für eine speditive und erfolgreiche Bearbeitung ihres Baugesuchs.

Minimale Frist bis zur Erteilung einer Baubewilligung ca. 4 Wochen. Unvollständige Gesuche führen zu Verzögerungen.

Im Übrigen verweisen wir Sie auf das Baugesetz Art. 92 der Gemeinde Filisur www.filisur.ch (Gesetze).



KANTON GRAUBÜNDEN

GEMEINDE FILISUR

Baugesetz

2009

Chur, Juli 2009

Stauffer & Studach Raumentwicklung

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 6. September und 4. / 26. Oktober 2005

Von der Regierung genehmigt gemäss Beschluss vom 20. Februar 2007 (Protokoll Nr. 179)

Formelle Anpassung im Sinne von Art. 48 Abs. 3 KRG vom Gemeindevorstand am 6. Juli 2009 beschlossen.

INHALTSVERZEICHNIS

I	Allgemeines		5
	Zweck	Art. 1	5
	Geltungsbereich	Art. 2	5
	Natur- und Heimatschutz	Art. 3	5
	Baubehörde	Art. 4	5
	Bauberatung	Art. 5	6
	Bestandesgarantie	Art. 6	6
II	Grundordnung		6
1.	Allgemeines		6
	Zonenplan	Art. 7	6
	Genereller Gestaltungsplan	Art. 8	7
	Genereller Erschließungsplan	Art. 9	7
2.	Bauvorschriften		8
2.1.	Bauvoraussetzungen		8
	Baubewilligung	Art. 10	8
	Baureife	Art. 11	8
2.2.	Gestaltung und Situierung von Bauten und Anlagen		8
	Architektur	Art. 12	8
	Dächer	Art. 13	8
	Einfriedungen	Art. 14	9
	Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern	Art. 15	9
	Reklamen und Hinweistafeln	Art. 16	9
	Antennen	Art. 17	10
2.3.	Verkehrs- und Versorgungsanlagen		10
	Sicherheit	Art. 18	10
	Zu- und Ausfahrten	Art. 19	10
	Abstellplätze für Motorfahrzeuge		11
	a) Pflichtparkplätze	Art. 20	11
	b) Ersatzabgabe	Art. 21	11
	Werkleitungen	Art. 22	12
2.4.	Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen		12
	Ausführung von Bauten und Anlagen	12	
	a) Grundsatz	Art. 23	12
	b) Wohnhygiene	Art. 24	12
	c) Energiehaushalt	Art. 25	12
	d) Schallschutz	Art. 26	13
	e) Umweltbelastung	Art. 27	13
	Abwasser	Art. 28	13
	Bauarbeiten	Art. 29	14
	Unterhalt	Art. 30	14
2.5.	Öffentlicher und privater Grund und Luftraum		14
	Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraumes	Art. 31	14
	Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	Art. 32	15
3.	Zonen		15
3.1.	Bauzonen		15
3.1.1.	Allgemeines		15
	Störungsgrad von Betrieben	Art. 33	15
3.1.2.	Zonenarten		16

	Dorfzone	Art. 34	16
	Dorferweiterungszone	Art. 35	16
	Wohnzone	Art. 36	16
	Wohn- /Gewerbezone	Art. 37	16
	Gewerbezone	Art. 38	16
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Art. 39	17
	Hotelzone	Art. 40	17
3.1.3.	Zonenordnung		17
	Zonenschema	Art. 41	17
	Ausnützungsziffer	Art. 42	18
	Nutzungsübertragung und Parzellierung	Art. 43	19
	Gebäude- und Firshöhe	Art. 44	19
	Gebäudelänge	Art. 45	20
	Grenz- und Gebäudeabstand	Art. 46	21
3.2	Schutzzonen		21
	Grünzone	Art. 47	21
	Naturschutzzone	Art. 48	22
	Landschaftsschutzzone	Art. 49	22
	Archäologische Schutzzone	Art. 50	22
	Trockenstandortzone	Art. 51	23
3.3	Weitere Zonen		23
	Landwirtschaftszone	Art. 52	23
	Gärtnerzone	Art. 53	23
	Golfplatzzone	Art. 54	24
	Campingzone	Art. 55	24
	Grundwasser- und Quellschutzzone	Art. 56	24
	Abbauzone	Art. 57	25
	Materialablagerungszone	Art. 58	25
	Lagerplatzzone	Art. 59	25
	Waldzone	Art. 60	26
	Übriges Gemeindegebiet	Art. 61	26
4.	Gestaltung		26
	Baugestaltungslinien	Art. 62	26
	Geschützte und erhaltenswerte Bauten	Art. 63	26
	Schützens- und erhaltenswerte Brunnen, Mauern und Pflästerungen	Art. 64	27
	Erhaltenswerte Obstbaumkulturen, Alleen, Einzelbäume und Feldgehölze	Art. 65	27
	Natur- und Kulturobjekte	Art. 66	27
	Freihaltebereich	Art. 67	28
	Bereich mit Konzeptpflicht	Art. 68	28
	Niederwald mit besonderer Bewirtschaftung	Art. 69	28
5.	Erschliessung		29
5.1.	Allgemeines		29
	Grund- und Groberschliessung	Art. 70	29
	Feinerschliessung	Art. 71	29
	Erschliessungsetappen	Art. 72	29
5.2.	Projektierung		30
	Baulinien, Niveaulinien	Art. 73	30
	Generelle Projekte und Bauprojekte	Art. 74	30
	Verfahren	Art. 75	30
5.3	Ausführung		31
	a) Öffentliche Erschliessungsanlagen	Art. 76	31
	b) Private Erschliessungsanlagen	Art. 77	31
5.4.	Finanzierung		31

5.4.1.	Öffentliche Erschliessungsanlagen		31
5.4.1.1.	Allgemeines		31
	Erschliessungsabgaben	Art. 78	31
	Abgabepflicht	Art. 79	32
	Gesetzliches Pfandrecht	Art. 80	32
5.4.1.2	Einmalige Abgaben		32
	Mehrwertbeiträge	Art. 81	32
	Wasseranschlussgebühren; Löschwassergebühren	Art. 82	33
	Abwasseranschlussgebühren	Art. 83	33
	Elektroanschlussgebühren	Art. 84	34
	Besondere Anschlussgebühren	Art. 85	34
5.4.1.3	Wiederkehrende Abgaben		34
	Wassergebühren	Art. 86	34
	Abwassergebühren	Art. 87	35
	Abfallgebühren	Art. 88	35
	Elektrogebühren	Art. 89	35
5.4.2.	Private Erschliessungsanlagen		36
	Private Erschliessungsanlagen	Art. 90	36
IV	Quartierplanung		36
	Quartiergestaltungsplan	Art. 91	36
	Baugesuch	Art. 92	37
VI	Vollzugs- und Schlussbestimmungen		38
	Rechtsmittel	Art. 93	38
	Inkrafttreten	Art. 94	38

I Allgemeines

Zweck Art. 1

- 1 Das Baugesetz regelt die zweckmässige Nutzung des Bodens und die geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinde. Wegweisend für die Anwendung des Baugesetzes sind die Ziele und Grundsätze des Raumplanungsrechtes sowie die raumwirksamen Zielsetzungen der Gemeinde, der Region und des Kantons.

Geltungsbereich Art. 2

- 1 Das Baugesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet. Seine Vorschriften finden Anwendung auf sämtliche Bauten und Anlagen.
- 2 Bestehende Bauten und Anlagen, die diesem Baugesetz nicht entsprechen, dürfen nur unterhalten werden. Geringfügige Änderungen können bewilligt werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Natur- und Heimatschutz Art. 3

- 1 Wertvolle Landschaften, Naturobjekte und Biotope 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 durch Erlass von Schutzzonen sowie durch Aufnahme der zu schützenden Objekte in den Zonenplan bzw. den Generellen Gestaltungsplan.
- 3 Der Gemeindevorstand kann vorsorgliche Schutzverfügungen erlassen.

Baubehörde Art. 4

- 1 Die Baubehörde besteht aus drei Mitgliedern und einem Stellvertreter, wovon ein Mitglied aus dem Gemeindevorstand delegiert wird.
- 2 Die Baubehörde konstituiert sich selbst. Sie ist beschlussfähig, wenn drei Mitglieder anwesend sind.
- 3 Der Baubehörde obliegt der Vollzug dieses Gesetzes sowie die Anwendung eidgenössischer und kantonaler Vorschriften, soweit die Gemeinde hierfür zuständig ist.
- 4 Die Baubehörde kann bei Bedarf sachkundige Beraterinnen und Berater bezeichnen.

- 1 Der Gemeindevorstand bezeichnet eine ausgewiesene Fachperson als Bauberaterin oder Bauberater. Diese darf nicht in der Gemeinde wohnhaft sein und dabei selbst während der Amtsdauer keine Projektierungs- und Bauaufträge übernehmen.
- 2 Die Bauberatung orientiert und berät Bauherrschaften, Architektinnen und Architekten in Bezug auf die Gestaltung von Bauvorhaben in der Dorfzone, in der Dorferweiterungszone, bei Bauvorhaben an geschützten und erhaltenswerten Bauten, bei Quartierplanungen und in Bereichen mit Konzeptpflicht. Die Bauberatung ist vor Eingabe des Bauprojektes beizuziehen. In den übrigen Zonen kann die Bauberatung nach Bedarf beigezogen werden. In der Dorfzone orientiert die Bauberatung im Einvernehmen mit der Baubehörde die Denkmalpflege.

- 1 Bauten, die zerstört oder abgebrochen werden, dürfen binnen sechs Jahren unter Vorbehalt der Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans ohne Rücksicht auf die Vorschriften über Grenz-, und Gebäudeabstände und Gebäudehöhen im bisherigen Umfang wieder hergestellt werden. Im Rahmen der Zonenbestimmungen bzw. des Generellen Gestaltungsplanes sind auch Zweckänderungen zulässig.
- 2 Bei Abbruch von Bauten kann sich der Eigentümer nur dann auf die Bestandesgarantie berufen, wenn die Gebäudemasse des Altbaues vor Abbruch im Einverständnis mit der Baubehörde durch Pläne festgehalten werden. Bei Zerstörung ist der Grundeigentümer für den Umfang des Altbaues beweispflichtig.

II Grundordnung

1. Allgemeines

- 1 Der Zonenplan unterteilt das Gemeindegebiet in verschiedene Nutzungszonen. Er bezeichnet die Bauzonen, die Land- und Forstwirtschaftszonen, die Schutz-zonen und die weiteren Zonen. Darüber hinaus legt er die Erschliessungs- und Nutzungsetappen fest.
- 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 Im Zonenplan werden die Empfindlichkeitsstufen zugeordnet. Für ihre Anwendung gelten die Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

- 1 Der Generelle Gestaltungsplan ordnet die Gestaltung und Erhaltung der Bauten oder Baugruppen, der Siedlung und der Landschaft.
- 2 Der Generelle Gestaltungsplan bezeichnet die geschützten und erhaltenswerten Bauten und Anlagen sowie die schützenswerten Natur- und Kulturobjekte.
- 3 Der Generelle Gestaltungsplan bezeichnet Bereiche, in denen der Strassenraum inkl. angrenzenden Bauten und Vorplätze nach einem Konzept zu gestalten und aufzuwerten ist (Bereich Gestaltung Ortsdurchfahrt). Das Konzept wird durch die Gemeinde in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern erarbeitet.
- 4 Der Generelle Gestaltungsplan kann Gebiete festlegen, in denen zur Vervollständigung der Grundordnung eine Erneuerungs- oder Neugestaltungsplanung durchzuführen ist. Er kann innerhalb der Bauzone Gebiete bestimmen, in denen vor der Überbauung Quartierplanungen durchzuführen sind.
- 5 Im Generellen Gestaltungsplan können Bau- und Baugestaltungslinien sowie Wald- und Gewässerabstandslinien festgelegt werden. Zur Schaffung von Freiflächen oder Freihaltung von Landschaftsteilen können Nutzungsverlegungen vorgeschrieben werden.

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan legt die Anlagen der Grund- und Groberschliessung für das ganze Gemeindegebiet fest. Er kann Anlagen der Feinerschliessung sowie raumwirksame Erschliessungsanlagen mit Ausstattungskarakter wie Parkieranlagen, Radwege und Loipen festlegen.
- 2 Der Generelle Erschliessungsplan kann die zur Freihaltung von Verkehrsflächen und von wichtigen Leitungen erforderlichen Baulinien festlegen.
- 3 Der Generelle Erschliessungsplan legt Bereiche fest, in denen Parkieranlagen nach einem Konzept zu planen und zu erstellen sind (Bereich mit Parkierungskonzept).
- 4 Der Generelle Erschliessungsplan legt die generelle Linienführung der Langlaufloipen fest. Für die Anlagen 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. Die Langlaufloipen dürfen jeweils in der Zeit vom 1. Dezember bis zur Schneeschmelze angelegt und von jedermann begangen werden. Die Gemeinde ist befugt, die Loipen bei genügender Schneedecke mechanisch herrichten zu lassen. Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer haben die Loipen entschädigungslos zu dulden. Der Gemeindevorstand trifft notwendige Anordnungen zum Schutze 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.

2. Bauvorschriften

2.1. Bauvoraussetzungen

Baubewilligung Art. 10

Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen bedürfen der Zustimmung des zuständigen kantonalen Departementes. Ohne Zustimmung erteilte Baubewilligungen sind nichtig. Bei Bauvorhaben im Wald sind neben den Vorschriften über Bauten ausserhalb der Bauzone die Bestimmungen der Waldgesetzgebung zu beachten.

Baureife Art. 11

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.

2.2. Gestaltung und Situierung von Bauten und Anlagen

Architektur Art. 12

- 1 Bauten und Anlagen sind architektonisch gut zu gestalten und haben auf ihre Umgebung Bezug zu nehmen.
- 2 Bauvorhaben, welche den Anforderungen an eine gute Gestaltung, insbesondere bezüglich Einordnung in das bestehende Siedlungsgefüge, Proportionen des Gebäudes, Gliederung der Fassaden, Dachgestaltung oder Farbgebung nicht genügen, sind unter Beizug der Bauberatung zu überarbeiten.
- 3 Für die Gestaltung von Bauten ausserhalb der Bauzone erarbeitet der Gemeindevorstand mit der Baubehörde Gestaltungsrichtlinien.

Dächer Art. 13

- 1 Bei der Dachgestaltung ist auf die ortsüblichen Formen, Farben und Materialien Bezug zu nehmen.

- 2 Es sind in der Regel nur Satteldächer mit einer symmetrischen Neigung von 20°-28° gestattet.
- 3 Dächer in der Dorfzone sind grundsätzlich mit braunroten Ziegeln zu decken.
- 4 Dachaufbauten sind mit besonderer Sorgfalt und Zurückhaltung zu gestalten. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten darf 1/4 der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- 5 In der Dorfzone sind Dachaufbauten nur ausnahmsweise zulässig, wenn keine andere Möglichkeit zur Belichtung des Dachraumes besteht. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Einzelne kleine Dachflächenfenster sind bei guter Einordnung gestattet.
- 6 Bei positiver Beurteilung durch die Bauberatung und wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen, kann die Baubehörde Ausnahmen bewilligen.

Einfriedungen

Art. 14

- 1 Einfriedungen wie Zäune und Mauern sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.
- 2 Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten. Bestehende Zäune aus solchen Materialien sind innert einem Jahr seit Inkrafttreten dieser Bestimmung zu entfernen. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Anordnungen zur Beseitigung gefährlicher Zäune. Nötigenfalls ordnet sie die Ersatzvornahme an.

Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern

Art. 15

- 1 Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufes sind auf das Unerlässliche zu beschränken und sind nur zulässig, soweit sie sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einordnen.
- 2 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nach Abschluss der Arbeiten zu begrünen oder mit Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen. Die Baubehörde kann Wiederherstellungspläne verlangen.
- 3 Böschungen und Stützmauern sowie hinterfüllte Mauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken.

Reklamen und Hinweistafeln

Art. 16

- 1 Reklamen und Hinweistafeln sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.
- 2 Baureklamen sind bis zur Vollendung des Bauvorhabens zulässig.

- 1 Die Standorte von Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen sind so zu wählen, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.
- 2 Die Baubehörde kann bei Neubauten, wesentlichen Umbauten oder Erweiterungen die Erstellung von Gemeinschaftsantennen vorschreiben und das anschlusspflichtige Gebiet bestimmen.

2.3. Verkehrs- und Versorgungsanlagen

- 1 Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benutzerinnen und Benutzer 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.

- 1 Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf verkehrsreiche öffentliche Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 5 m Länge und 3 m Breite aufweisen. Dienen sie zur Unterbringung von Fahrzeugen mit mehr als 5 m Länge, ist der Vorplatz entsprechend zu vergrössern.
- 2 Rampen dürfen eine maximale Neigung von 12% aufweisen. Bei Rampen an verkehrsreichen Strassen muss zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung ein Vorplatz mit einer Neigung von höchstens 5% und von mindestens 4 m Länge vorhanden sein.
- 3 Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten.
- 4 Die Baubehörde kann die Erstellung gemeinschaftlicher Zu- und Ausfahrten vorschreiben oder die Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Anlagen verpflichten, Dritten die Mitbenützung gegen angemessene Entschädigung zu gestatten, sofern sich dies im öffentlichen Interesse als notwendig erweist.

- 1 Bei Neubauten sowie bei Umbauten und Erweiterungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, sind auf der Bauparzelle oder in nächster Nähe auf privatem Boden während des ganzen Jahres zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offenzuhalten.
- 2 Es sind bereitzustellen bei
 - Wohnbauten 1 Platz pro Wohnung bis 100 m² Bruttogeschossfläche, darüber 2 Plätze
 - Bürobauten/Gewerbebauten 1 Platz pro 40 m² Bruttogeschossfläche
 - Verkaufslokale 1 Platz pro 20 m² Ladenfläche
 - Pensionen, Hotels 1 Platz pro 3 Fremdenbetten
 - Restaurants 1 Platz pro 5 Sitzplätze (ohne Hotelspeisesäle)
- 3 Für andere Bauten und Anlagen bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze, wobei sie sich an die VSS-Normen hält. Sie kann in besonderen Fällen die Pflichtparkplätze gegen Revers herabsetzen.
- 4 Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen werden zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet, sofern es die Verhältnisse erfordern.

- 1 Ist die Anlage der vorgeschriebenen Abstellplätze auf eigenem oder durch vertragliche Abmachung gesicherten fremdem Boden nicht möglich und können die Abstellplätze auch nicht in einer Gemeinschaftsanlage bereitgestellt werden, ist für jeden fehlenden Abstellplatz eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen.
- 2 Die Ersatzabgabe beträgt pro Abstellplatz Fr. 8000.-. Dieser Betrag entspricht dem schweizerischen Baupreisindex am 1. Oktober 2002 von 108.7 Punkten. Verändert sich der Index um jeweils 10% der Punkte, erhöht oder ermässigt sich die Ersatzabgabe ebenfalls um 10 %.
- 3 Die Ersatzabgabe wird der Bauherrschaft bei Erteilung der Baubewilligung in Rechnung gestellt und ist vor Baubeginn zu bezahlen. Der Ertrag der Abgaben ist für die Erstellung öffentlicher Parkplätze zu verwenden und in der Gemeindefinanzrechnung separat auszuweisen.

- 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.
- 4 Die Eigentümer bestehender privater Leitungen sind verpflichtet, anderen Grundeigentümern die Mitbenützung ihrer Leitungen gegen angemessene Entschädigung zu gestatten. Die Entschädigung wird im Streitfall durch die Baubehörde festgesetzt.

2.4. Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen

Ausführung von Bauten und Anlagen

a) Grundsatz

Art. 23

- 1 Bauten und Anlagen sind so auszuführen, dass sie die Luft und Gewässer möglichst wenig beeinträchtigen. Auf die Natur und das Wohlbefinden der Bewohnerinnen und Bewohner ist Rücksicht zu nehmen.
- 2 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 Bauten und Anlagen, können Ausnahmen gestattet werden.

b) Wohnhygiene

Art. 24

- 1 Wohn- und Schlafräume müssen im Mittel um 1/2 der Raumhöhe und mit mindestens einer Fassade vollständig über den Erdboden hinausragen.
- 2 Arbeitsräume im Untergeschoss sind erlaubt. Diese müssen jedoch einwandfrei belüftet und isoliert sein.

c) Energiehaushalt

Art. 25

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

- 1 Die Isolation ist während der Bauarbeiten durch die Baubehörde periodisch zu überprüfen.

d) Schallschutz

Art. 26

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

e) Umweltbelastung

Art. 27

- 1 Bauten und Anlagen, von denen Einwirkungen 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 die in den betroffenen Gebieten geltenden Lärmbelastungsgrenzwerte nicht überschreiten. Die Baubehörde ermittelt die Aussenlärmimmissionen, wenn sie Grund zur Annahme hat, dass die massgebenden Belastungsgrenzwerte überschritten sind oder ihre Überschreitung zu erwarten ist.
- 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 und kantonalen Vorschriften zum Schutz der Umwelt nicht genügen, sind nach den Anordnungen der zuständigen Behörden zu sanieren.

Abwasser

Art. 28

- 1 Abwasser von Bauten und Anlagen sind nach den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über den Schutz der Gewässer zu behandeln.
- 2 Verschmutztes Abwasser, das im Bereich der öffentlichen Kanalisation anfällt, ist in die öffentlichen Leitungen einzuleiten. Vorbehalten bleiben die besonderen Vorschriften über die Behandlung von gewerblichem und industriellem Abwasser.

- 3 Verschmutztes Abwasser, das ausserhalb des Bereiches der öffentlichen Kanalisation anfällt, ist nach den jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften und Anordnungen zu behandeln.
- 4 Nicht verschmutztes Abwasser ist versickern zu lassen oder, wo die örtlichen Verhältnisse dies nicht zulassen, ist es nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplanes oder mit Bewilligung der kantonalen Behörde in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten. Nicht verschmutztes Abwasser, das stetig anfällt, darf weder direkt noch indirekt einer zentralen Abwasserreinigungsanlage zugeleitet werden.
- 5 Das Weitere bestimmt das Reglement über die Abwasserbehandlung.

Bauarbeiten

Art. 29

- 1 Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen.
- 2 Bei Bauarbeiten, die Emissionen verursachen, bestimmt die Baubehörde die Bauzeiten.
- 3 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.
- 4 Lärmige Bauarbeiten sind grundsätzlich von 7.00 bis 19.00, in Wohnzonen von 8.00 bis 19.00 Uhr, zu verrichten. Die Baubehörde kann Ausnahmen bewilligen und in besonderen Fällen weitergehende Einschränkungen verfügen.

Unterhalt

Art. 30

Geschützte und erhaltenswerte Bauten und Anlagen sowie schützenswerte Natur- und Kulturobjekte sind mit besonderer Sorgfalt zu unterhalten und zu pflegen. Eigentümerinnen und Eigentümer, die ihre Unterhaltungspflicht vernachlässigen, werden von der Baubehörde zu den notwendigen Massnahmen verpflichtet. Erwachsen den Pflichtigen aus dem Unterhalt der wertvollen Objekte Mehrkosten und sind diese für sie nicht trag- oder zumutbar, kann sich die Gemeinde an den Mehrkosten mit Beiträgen beteiligen.

2.5. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraumes

Art. 31

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

- 2 Eine über den gesteigerten Gemeingebrauch hinausgehende Sondernutzung an öffentlichem Grund oder an öffentlichen Gewässern bedarf einer Konzession der Gemeinde.
- 3 Der Gemeindevorstand kann die Nutzung des öffentlichen Luftraumes durch Erker, Balkone oder andere ausladende Gebäudeteile bewilligen, wenn die Benützung des öffentlichen Grundes nicht erschwert wird, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine andern öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

Art. 32

Die Gemeinde ist berechtigt, Hydranten, Tafeln mit Strassennamen, Verkehrssignale, Angaben über Wasserleitungen, Höhen- und Vermessungsfixpunkte sowie Vorrichtungen für die öffentliche Beleuchtung usw. auf Privatgrundstücken oder an Privatbauten unentgeltlich anzubringen. Berechtigten Wünschen der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist Rechnung zu tragen.

3. Zonen

3.1. Bauzonen

3.1.1. Allgemeines

Störungsgrad von Betrieben

Art. 33

- 1 Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe werden nur bewilligt, wenn sie dem Zonenzweck entsprechen und den im Zonenschema festgelegten Störungsgrad nicht überschreiten.
- 2 Es werden nicht störende, mässig störende und stark störende Betriebe unterschieden.
 1. Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in ein Wohnquartier passen und keine Störungen verursachen, welche das gesunde Wohnen erheblich beeinträchtigen (Störungsgrad 1).
 2. Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben und sich auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränken (Störungsgrad 2).
 3. Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend (Störungsgrad 3).
- 3 Bestehende Betriebe, welche den zulässigen Störungsgrad überschreiten, dürfen nicht erweitert werden.

3.1.2. Zonenarten

Dorfzone

Art. 34

- 1 Die Dorfzone ist für Wohnzwecke, Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt. Neue Landwirtschaftsbetriebe sind nicht zulässig. Bestehende, ungenutzte landwirtschaftliche Bauten können für Zwecke der Landwirtschaft genutzt werden.
- 2 Die bestehende Siedlungsstruktur und Bauweise ist zu erhalten und zu ergänzen. Wo Baugestaltungslinien fehlen, sind bei Neubauten und Umbauten die bestehenden Baufluchten beizubehalten. Gebäude- und Firsthöhen sowie Dachform richten sich nach den umliegenden Bauten.
- 3 Wesentliche Veränderungen bestehender Strassenzüge, von Plätzen und Hofräumen werden nur im Rahmen von Quartiergestaltungsplänen zugelassen. Die ortsüblichen Gebäude- und Firsthöhen sowie Gebäudevolumen sind auch bei Quartierplanungen zu berücksichtigen.

Dorferweiterungszone

Art. 35

- 1 Die Dorferweiterungszone ist für Wohnzwecke, Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt.
- 2 Neubauten haben auf die bestehende Bebauung in der angrenzenden Dorfzone Bezug zu nehmen.
- 3 In der Dorferweiterungszone Quedra darf die Firsthöhe von Bauten die Höhenkote 1027.50 m.ü.M. nicht überschreiten.

Wohnzone

Art. 36

- 1 Die Wohnzone ist für Wohnzwecke bestimmt. Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sind zulässig.

Wohn- /Gewerbezone

Art. 37

- 1 Die Wohn- /Gewerbezone ist für Wohnbauten sowie Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

Gewerbezone

Art. 38

- 1 Die Gewerbezone ist für Produktions-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.
- 2 In der Gewerbezone mit Empfindlichkeitsstufe IV sind keine neuen Wohnungen zulässig. In der Gewerbezone mit Empfindlichkeitsstufe III sind nur Wohnungen für den Betriebsinhaber sowie Arbeiterunterkünfte zulässig.

- 3 In der Gewerbezone Quedra dürfen Bauten max. nur bis zur Höhenkote 1027.50 m.ü.M. (Firsthöhe) erstellt werden.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Art. 39

- 1 Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) ist für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen bestimmt. In der Zone für öffentliche Anlagen (ZöA) sind keine Hochbauten zulässig.
- 2 Gegenüber angrenzenden Zonen gelten sinngemäss deren Grenz- und Gebäudeabstände, mindestens aber 2.50 m bzw. 5 m. Die übrigen Zonenvorschriften der angrenzenden Zonen sind bei der Erstellung von Bauten und Anlagen angemessen zu berücksichtigen.

Hotelzone

Art. 40

- 1 Die Hotelzone ist für Gastgewerbebetriebe bestimmt. Verkaufslokale, andere gewerbliche oder kulturelle Bauten und Anlagen sowie Personalwohnungen sind zulässig, wenn weder sie selbst noch ihre Benützung den Kurbetrieb und die Erholung stören.
- 2 Als Gastgewerbebetriebe gelten Gaststätten, Hotels, Garni-Hotels und Pensionen.
- 3 Hotels, welche beim Inkrafttreten dieses Gesetzes bestehen, dürfen ohne Rücksicht auf die Vorschriften über die Ausnützungsziffer, Gebäudehöhe, Gebäudelänge sowie Grenz- und Gebäudeabstände umgebaut werden, sofern der Zweck des Gebäudes, und das Gebäudevolumen nicht verändert werden. Wenn aus betrieblichen Gründen Abweichungen vom bestehenden Bauvolumen notwendig sind und keine öffentlichen Interessen entgegenstehen, kann der Gemeindevorstand die Überschreitung der bestehenden Masse um max. 15 % bewilligen.

3.1.3. Zonenordnung

Zonenschema

Art. 41

- 1 Das Mass der Nutzung in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema, den zugehörigen Begriffsbestimmungen und den Schemazeichnungen, die Bestandteil des Baugesetzes sind.
- 2 Das Zonenschema bestimmt ferner die Empfindlichkeitsstufen.
- 3 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind die Ausnützungsziffer 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 Gebäudes liegt.

Zonenschema

	Zone	Max. AZ ²⁾	Max. Gebäudehöhe	Max. Firsthöhe	Max. Gebäudelänge	Min. Grenzabstand	Zulässiger Störungsgrad von Betrieben ³⁾	Empfindlichkeitsstufen
DZ	Dorfzone	Art. 34				2.50 m	2	III
DE	Dorferweiterungszone	0.6	9.0 m	12.0 m	20 m ¹⁾	4.00 m	2	III
W 2	Wohnzone 2	0.4	8.0 m	10.0 m	15 m ¹⁾	4.00 m	1	II
W 3	Wohnzone 3	0.6	9.0 m	12.0 m	20 m ¹⁾	4.00 m	1	II
WG 3	Wohn- und Gewerbezone 3	0.6	9.0 m	12.0 m	40 m	4.00 m	2	III
G	Gewerbezone	-	10.50 m	13.50 m	-	5.00 m	2 / 3	III / IV
ZöBA	Zone für öffentl. Bauten + Anlagen	Art. 39				2.50 m	1	II
H	Hotelzone	-	12.0 m	15.5 m	25.0 m	4.0 m	2	III
ÜG	Übriges Gemeindegebiet						1 ⁴⁾ / 2	II ⁴⁾ / III
GäZ	Gärtnerzone						2	III

¹⁾ Beim Zusammenbau von zwei oder mehreren Bauten kann die Gebäudelänge um max. 5 m erhöht werden

²⁾ Bei Unterschreitung der zulässigen AZ um mehr als 20% muss im Baugesuch mit einem Konzept der objektive Nachweis der Realisierungsmöglichkeit der restlichen Ausnützung erbracht werden.

³⁾ Störungsgrade von Betrieben: 1 = nicht störend
(siehe auch Art.33) 2 = mässig störend
3 = stark störend

⁴⁾ Aufstufungen siehe Zonenplan

Ausnützungsziffer

Art. 42

1 Die Ausnützungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche (LF). Sie wird berechnet:

$$AZ = \frac{BGF}{LF}$$

2 Die massgebenden AZ sind im Zonenschema festgelegt. Die AZ darf bei Neubauten, wesentlichen Umbauten und Erweiterungen nicht überschritten werden. Bei Unterschreitung der zulässigen AZ um mehr als 20%, muss im Baugesuch mit einem Konzept der objektive Nachweis der Realisierungsmöglichkeit der restlichen Ausnützung erbracht werden.

3 Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller oberirdischen Geschossflächen im Aussenmass in Haupt-, An- und Nebengebäuden einschliesslich Aussentreppen und Zwischengeschossen mit Ausnahme des Mehrmasses von Aussenmauern mit Wandstärken über 30 cm.

- 4 Im Dachgeschoss sind ohne Rücksicht auf die Nutzung Raumteile anzurechnen, deren lichte Höhe gemessen bis Unterkant Dachsparren 1.60 m überschreitet. In Geschossen, die nicht vollständig über dem gewachsenen oder abgegrabenen Boden liegen, sind Raumteile ohne Rücksicht auf die Nutzung anzurechnen, die mehr als 1.60 m 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.
- 5 Nicht angerechnet werden:
 1. Nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen etc.
 2. Holzschöpfe, Gartenhäuschen für Gartengeräte, Kleintierställe und dgl.
 3. Offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen
 4. Offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen.
 5. Wasch- und Trockenräume.
- 6 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. 43

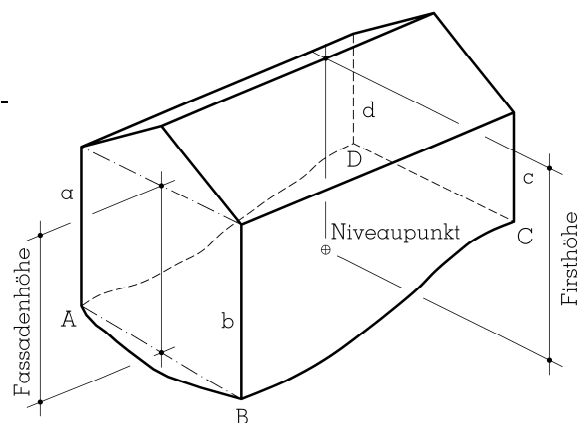
- 1 Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen, Bäche oder Bahnen getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümern vorliegt. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplanes.
- 2 Bei Abparzellierungen müssen die abgetrennten Flächen für sich allein zonen-gemäss überbaut werden können. Die neuen Parzellen dürfen nur soweit überbaut werden, als die Ausnützungsziffer über die ganze ursprüngliche Parzelle eingehalten wird.
- 3 Die Baubehörde führt eine Kontrolle über die Ausnützung der Grundstücke. Sie kann Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken lassen.

Gebäude- und Firsthöhe

Art. 44

- 1 Als Gebäudehöhe gilt das Mittel aller Hauptgebäudedecken, gemessen vom gewachsenen Boden bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut. Bei Abgrabungen ist die Gebäudehöhe vom neu gestalteten 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 Hangsituationen darf die Höhe der Talfassade die gemäss Zonenschema zulässige Gebäudehöhe um höchstens 2.5 m überschreiten. Als Fassadenhöhe gilt das Mittel der entsprechenden Hauptgebäudeecken gemessen ab gewachsenem oder abgegrabener Boden bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut.



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

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

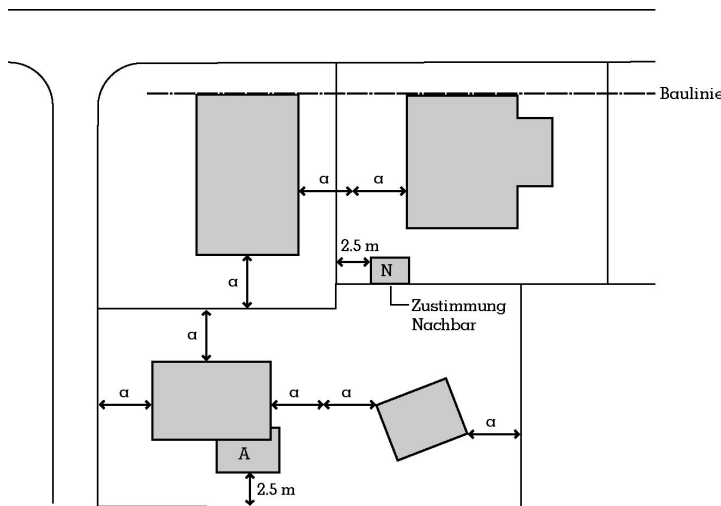
$$\text{Fassadenhöhe} = \frac{a + b}{2}$$

Gebäudelänge

Art. 45

- 1 Es gelten die im Zonenschema festgelegten maximalen Gebäudelängen.
- 2 Als Gebäudelänge gilt die grössere Seite des kleinsten das Gebäude begrenzenden Rechteckes. Eingeschossige Anbauten ohne anrechenbare Nutzung gemäss Art. 49 werden nicht angerechnet.

Bei eingeschossigen An- und Nebenbauten, die bei der Ermittlung der Ausnutzungsziffer nicht angerechnet werden, beträgt jedoch der Grenzabstand in allen Bauzonen 2.50 m.



N = Nebenbau

A = Anbau

a = Grenzabstand

2 x a = Gebäudeabstand

3.2 Schutzzonen

Grünzone

Art. 47

- 1 Die Grünzone umfasst jene Flächen, welche zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, zur Freihaltung von Aussichtslogen, zur Gliederung von Siedlungsgebieten und zur Erhaltung von Erholungs- und Freiflächen mit einem dauernden Hochbauverbot belegt sind. Unterirdische Bauten sowie Zufahrtstrassen sind zulässig.
- 2 Im Rahmen eines Parkierungskonzeptes gemäss Art. 9 können oberirdische Parkieranlagen ausnahmsweise und für eine zeitlich beschränkte Dauer bewilligt werden, wenn keine andere Möglichkeit ausserhalb der Grünzone besteht. Die Bewilligung kann jederzeit widerrufen und die Rückführung verlangt werden, insbesondere wenn die Beteiligung an einer unterirdischen Sammelparkieranlage möglich ist.
- 3 Änderungen in der Benützung und Bewirtschaftung der Grundstücke sowie Terrainveränderungen dürfen dem Zonenzweck nicht widersprechen. Bauten und Anlagen haben sich gut ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Die Parkierungsflächen sind unversiegelt zu gestalten.
- 4 Sofern die Nutzung oder Pflege einer Grünzone es erfordert, können eingeschossige Kleinbauten wie Geräteschöpfe mit einer max. Grundfläche von 12 m² bewilligt werden. Der Stellung und Gestaltung solcher Bauten ist besondere Beachtung zu schenken.

- 1 Die Naturschutzzone umfasst Biotope und weitere naturnahe Standorte, die sich durch besondere Artenvielfalt oder das Vorkommen seltener Arten auszeichnen.
- 2 In der Naturschutzzone sind Bauten und Anlagen aller Art, Terrainveränderungen, Entwässerungen, Rodungen, Düngung, Materialablagerungen und andere störende Eingriffe oder Nutzungen untersagt, ausgenommen Massnahmen zur Revitalisierung.
- 3 Der Gemeindevorstand trifft notwendige Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Kennzeichnung der geschützten Gebiete. Er kann insbesondere Zutrittsverbote erlassen. Angepasste landwirtschaftliche Nutzung ist im Rahmen der Pflegemassnahmen zulässig.
- 4 Für die Bewirtschaftung von Wald innerhalb von Naturschutzzonen gelten die Bestimmungen der forstlichen Planung.
- 5 Nutzungs- und Bewirtschaftungsbeschränkungen, Unterhalts- und Pflegeverpflichtungen sowie Entschädigungsleistungen können im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen vertraglich geregelt werden.

- 1 Die Landschaftsschutzzone umfasst Natur- und Kulturlandschaften von besonderer Schönheit und Eigenart.
- 2 Die Erstellung von Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, Abbauvorhaben, Materialablagerungen, Deponien und andere bauliche Vorkehren, die dem Schutzzweck entgegenstehen, sind nicht gestattet. In der Landschaftsschutzzone 1 ist die Erstellung von Bauten und Anlagen nicht gestattet. In der Landschaftsschutzzone 2 sind land- und forstwirtschaftliche Neubauten gestattet, sofern sie für die Bewirtschaftung der Zone notwendig sind, ein Standort ausserhalb der Landschaftsschutzzone nicht zumutbar ist und sie sich gut in die Landschaft eingliedern. Bestehende Bauten und Anlagen dürfen erneuert werden.
- 3 Neue Strassen und Wege sind nur zulässig, soweit sie für die Nutzung des betreffenden Gebietes unerlässlich sind oder ein anderes überwiegendes öffentliches Interesse nachgewiesen ist.
- 4 Für die Bewirtschaftung von Wald innerhalb von Landschaftsschutzzonen gelten die Bestimmungen der forstlichen Planung.

- 1 Die archäologische Schutzzone schützt bekannte archäologische Fundstellen wie z.B. Siedlungsplätze, Gräberfelder, archäologische bedeutende Bauten und Anlagen usw. vor willkürlicher Zerstörung und Veränderung jeder Art.

- 2 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.
- 3 Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung ist grundsätzlich gestattet. Die Baubehörde trifft nach Rücksprache mit dem Archäologischen Dienst notwendige Einschränkungen.

Trockenstandortzone

Art. 51

- 1 Die Trockenstandortzone umfasst Trockenwiesen und Trockenweiden, deren Fläche und Qualität erhalten werden soll.
- 2 Innerhalb der Trockenstandortzone müssen neue standortgebundene Bauten und Anlagen einem überwiegenden öffentlichen Interesse dienen. Vorbehalten sind Bauten und Anlagen, welche für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung des betreffenden Gebietes notwendig sind oder dem Schutz vor Naturgefahren dienen und ein Standort ausserhalb der Trockenstandortzone nicht zumutbar ist. Für zonenwidrige Bauten und Anlagen gelten die Vorschriften der übergeordneten Gesetzgebung. Werden Trockenwiesen und -weiden beeinträchtigt, sind Ersatzmassnahmen zu leisten.
- 3 Für die Bewirtschaftung werden Verträge zwischen Kanton und Bewirtschafter abgeschlossen.

3.3 Weitere Zonen

Landwirtschaftszone

Art. 52

- 1 Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau eignet und zur Erfüllung der verschiedenen Aufgaben der Landwirtschaft benötigt wird oder im Gesamtinteresse landwirtschaftlich bewirtschaftet werden soll.
- 2 Die Zuständigkeit von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone richtet sich 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.

Gärtnerzone

Art. 53

- 1 Die Gärtnerzone ist für die bodenabhängige und die bodenunabhängige Produktion und den Handel des Gartenbaus bestimmt.
- 2 Es sind nur betriebsnotwendige Bauten und Anlagen zulässig. Diese haben sich gut in die Landschaft einzuordnen. Grössere, fest installierte Hochbauten sind

innerhalb der zum Gärtnereiareal gehörenden Gewerbezone oder innerhalb des im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Bereiches zu erstellen.

Golfplatzzone

Art. 54

- 1 Die Golfplatzzone umfasst die für den Golfsport bestimmten Flächen. Es sind ausschliesslich Bauten und Anlagen zulässig, die dem Golfsport dienen.
- 2 Die Lage von Bauten und Anlagen sowie der Spielanlagen richtet sich nach dem Generellen Gestaltungsplan.
- 3 Bauten und Anlagen haben sich gut in die Landschaft einzufügen. Die max. Gebäudehöhe beträgt 3.5 m.

Campingzone

Art. 55

- 1 Die Campingzone ist für Campingplätze bestimmt. Es sind ausschliesslich betrieblich notwendige Bauten und Anlagen zulässig, wie sanitäre Anlagen, Verkaufskioske, Restaurants und Freibäder.
- 2 Bauten und Anlagen haben sich gut in die Landschaft einzuordnen. Die Baubehörde trifft notwendige Anordnungen bezüglich Lage, Stellung und Gestaltung der Bauten.
- 3 Der Betrieb eines Campingplatzes bedarf einer Betriebsbewilligung des Gemeindevorstandes. Diese wird nur erteilt, wenn alle erforderlichen sanitären Anlagen bei der Eröffnung des Betriebes vorhanden sind. Für bewilligte Campingplätze ist eine Campingordnung aufzustellen, welche der Genehmigung durch den Gemeindevorstand bedarf.
- 4 Zeitlich befristete Zeltlager können vom Gemeindevorstand ausserhalb der Campingzone bewilligt werden.

Grundwasser- und Quellschutzzone

Art. 56

- 1 Die Grundwasser- und Quellschutzzone umfasst Gebiete, die für die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung vor Störungen geschützt werden. Innerhalb der Grundwasser- und Quellschutzzone sind Bauten und Anlagen sowie Nutzungen nicht zulässig, welche die Wasservorkommen gefährden könnten. Die zulässigen Nutzungen können in einem Reglement umschrieben werden.
- 2 Der Gemeindevorstand erlässt für Grundwasserfassungen und für Mineralquellen sowie bei Bedarf für Quelfassungen detaillierte Schutzzonenpläne mit den Zonen S I (Fassungsbereich), S II (engere Schutzzone) und S III (weitere Schutzzone) samt zugehörigen Reglementen nach der Gewässerschutzgesetzgebung. Nutzungsbeschränkungen auf Parzellen innerhalb der detaillierten Schutzzonen sind im Grundbuch anzumerken.

- 3 Bauten und Anlagen in Grundwasser- und Quellschutzzonen können mit Auflagen bewilligt werden. Sie werden unter Beizug einer Fachperson festgelegt und sind Bestandteil der Baubewilligung.

Abbauzone

Art. 57

- 1 Die Abbauzone umfasst Flächen, die für die Gewinnung von natürlichen Materialien wie Steine, Kies, Sand, Lehm und andere mineralische Rohstoffe bestimmt sind.
- 2 Bauten und Anlagen, die unmittelbar dem Abbaubetrieb oder der Aufbereitung des an Ort gewonnenen Materials dienen, können für die Dauer des Abbaubetriebes bewilligt werden. Die Standorte solcher Bauten und Anlagen sind im Generellen Gestaltungsplan festgelegt.
- 3 Die Gestaltung der Abbauflächen nach Abschluss der Materialentnahme oder einzelner Etappen sowie weitere Massnahmen über die Gestaltung des Abbau-geländes und den Schutz der Umgebung sind im Generellen Gestaltungsplan festgelegt.
- 4 Die Abbauflächen sind nach der Materialentnahme gemäss Generellem Gestaltungsplan zu gestalten. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren. Sie kann insbesondere eine geeignete Sicherheit (zweckgebundenes Depositum) für die finanziellen Mittel verlangen, welche für den Abschluss der Arbeiten notwendig sind.

Materialablagerungszone

Art. 58

- 1 Die Materialablagerungszone umfasst Flächen, die für die Verwertung oder Beseitigung von unverschmutztem Aushub- und Abraummaterial bestimmt sind.
- 2 Die Gestaltung der Ablagerungsflächen nach Abschluss der Ablagerung oder einzelner Etappen sowie weitere Massnahmen über die Gestaltung des Ablage-rungsgeländes und den Schutz der Umgebung sind in einem Gestaltungsplan festzulegen.
- 3 Für die Errichtung, den Betrieb, den Abschluss und den Unterhalt der Material-ablagerungen sowie für den Abschluss und dessen Sicherstellung gelten im üb-rigen die einschlägigen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Vorbehal-ten bleiben insbesondere die notwendigen Bewilligungen des kantonalen Amtes für Natur und Umwelt für Ablagerungen, die der Beseitigung von unverschmutz-tem Aushub- und Abraummaterial dienen.

Lagerplatzzone

Art. 59

- 1 Die Lagerplatzzone dient dem Abstellen von Baumaschinen und Baumaterialien und dem Lagern von Materialien wie Steine, Kies, Holz usw.
- 2 Hochbauten sowie das Lagern umweltschädlicher Stoffe sind verboten. Der Ge-meindevorstand sorgt für eine angemessene Ordnung.

- 1 Die Waldzone umfasst den bestehenden Wald im Sinne der Waldgesetzgebung und Flächen, die für die Aufforstung bestimmt sind. Im Waldfeststellungsverfahren ermittelte Waldgrenzen 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 Bauzone.

- 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. Gestaltung

- 1 Die Baugestaltungslinien dienen der Gestaltung des Ortsbildes oder einzelner Strassenzüge sowie der Situierung von Bauten innerhalb der Siedlung.
- 2 Baugestaltungslinien dürfen von Hochbauten nicht überschritten werden. Wo die Pläne es vorsehen, bestimmen die Baugestaltungslinien zwingend die Lage von Gebäuden oder Gebäudeseiten.

- 1 Die als geschützt bezeichneten Bauten innerhalb und ausserhalb der Bauzone dürfen weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Der Gemeindevorstand kann Teilabbrüche gestatten, soweit die abzubrechenden Gebäudeteile nicht für den festgelegten Schutz mitbestimmend sind. Änderungen der Nutzung und der Gestaltung haben sich unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz auf das Unerlässliche zu beschränken. Für Bauvorhaben an geschützten Bauten ausserhalb der Bauzone sowie von Kanton und Bund geschützten Baudenkmäler gelten die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts.
- 2 Die als erhaltenswert bezeichneten Bauten sind in ihrer äusseren Erscheinung und in ihrem Charakter zu erhalten. Beim Umbau ist auf die wichtige historische

Bausubstanz und die Fassaden Rücksicht zu nehmen. Vollständige Abbrüche dürfen nur gestattet werden, wenn ein genehmigtes Neubauprojekt vorliegt, das mindestens die ortsbauliche Bedeutung des abzubrechenden Gebäudes wahrt.

- 3 Die als erhaltenswert bezeichneten Stallbauten innerhalb der Bauzone haben beim Umbau das konstruktive Prinzip ihrer Fassaden zu wahren.
Die als erhaltenswert bezeichneten Stallbauten ausserhalb der Bauzone dürfen weder abgebrochen, noch dem Zerfall preisgegeben werden. Sie sind durch die Grundeigentümer zu erhalten.

Schützens- und erhaltenswerte Brunnen, Mauern und Pflästerungen Art. 64

- 1 Die erhaltenswerten Brunnen sollen bestehen bleiben. Abbrüche sind nur zulässig, wenn keine anderen Sanierungsmöglichkeiten bestehen oder wenn eine Verschiebung mit Wiederaufbau unumgänglich ist.
- 2 Die schützenswerten Mauern sind zu erhalten. Die Baubehörde kann aussergewöhnliche Teilabbrüche zulassen, wenn die ortsbauliche Situation nicht verschlechtert wird.
- 3 Die erhaltenswerten Pflästerungen dürfen weder entfernt werden noch durch andere Materialien dauernd zugedeckt werden. Der Gemeindevorstand erstellt ein Konzept mit Vorgaben für die Ergänzung bedeutender Pflästerungen.

Erhaltenswerte Obstbaumkulturen, Alleen, Einzelbäume und Feldgehölze Art. 65

- 1 Die erhaltenswerten Obstbaumkulturen, Alleen, Einzelbäume und Feldgehölze sollten in ihrem Gesamtbestand innerhalb der Gemeinde nicht verringert werden. Sie sind von den Eigentümern zu erhalten und zu pflegen. Die Entfernung oder wesentliche Beeinträchtigung bedarf einer Bewilligung der Baubehörde. Diese wird nur erteilt, wenn überwiegende Interessen den Eingriff rechtfertigen und Realersatz geleistet wird. Die Erteilung von Bewilligungen für die Entfernung von erhaltenswerten Feldgehölzen richtet sich nach den eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen.
- 2 Wo der Generelle Gestaltungsplan dies vorsieht, sind durch die betroffenen Grundeigentümer nach den Weisungen der Gemeinde neue Einzelbäume anzupflanzen.

Natur- und Kulturobjekte Art. 66

- 1 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Naturobjekte sowie Kulturobjekte und ihre Umgebung dürfen weder zerstört noch beeinträchtigt werden.
- 2 Die Baubehörde trifft notwendige Massnahmen zur Erhaltung und Pflege der geschützten Objekte.

- 1 Der Freihaltebereich umfasst jene Flächen, welche zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zur Erhaltung von Freiflächen mit einem dauernden Hochbauverbot belegt sind.
- 2 Änderungen in der Benützung und Bewirtschaftung der Grundstücke sowie Terrainveränderungen dürfen dem Freihaltezweck nicht widersprechen.

- 1 Als „Bereich mit Konzeptpflicht“ bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Entwicklungsgebiete, deren Bebauung das Ortsbild wesentlich prägt.
- 2 Neubauten dürfen nur aufgrund eines von der Baubehörde genehmigten Überbauungs- und Erschliessungskonzeptes erstellt werden. Das Konzept hat eine qualitätsvolle Überbauung des Areals zu gewährleisten, die auf die bestehende Siedlungsstruktur Bezug nimmt und sich gut einordnet.
- 3 Das genehmigte Überbauungs- und Erschliessungskonzept kann abgeändert werden, sofern damit die siedlungsbauliche Zielsetzung ebenso gut gewährleistet ist. Für die Abänderung gelten sinngemäss die Bestimmungen über den Erlass.
- 4 Die Baubehörde kann bei Bedarf eine Quartierplanung verlangen.

- 1 Als Niederwald mit besonderer Bewirtschaftung bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Waldbereiche, welche das Orts- und Landschaftsbild wesentlich prägen.
- 2 Die ökologische Vielfalt der Waldbereiche ist durch eine angepasste Bewirtschaftung zu fördern. Ortsansichten und Felspartien sind offen zu halten.
- 3 Massgebend für die Bewirtschaftung sind die Weisungen der kantonalen Fachstellen, Amt für Wald (Federführung) und Amt für Natur und Umwelt.

5. Erschliessung

5.1. Allgemeines

Grund- und Groberschliessung

Art. 70

- 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. 71

- 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 dgl.
- 2 Die Baubehörde kann die 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 Verfügung zu stellen, soweit diese Mitbenutzung im öffentlichen Interesse liegt. Die Entschädigung wird durch die Baubehörde festgesetzt.

Erschliessungsetappen

Art. 72

- 1 Grund- und Groberschliessung werden im Interesse einer haushälterischen Verwendung der verfügbaren Mittel im Zonenplan in zwei Erschliessungsetappen unterteilt.
- 2 Der Gemeindevorstand sorgt nach der Entwicklung und Einholung der erforderlichen Kredite für die zeitgerechte Ausführung der Erschliessungsanlagen der ersten Etappe.
- 3 Anlagen der zweiten Erschliessungsetappe werden erstellt, wenn ein ausgewiesener Bedarf an Bauland besteht. Sie sind ausserdem zu erstellen, wenn es die

Mehrheit der interessierten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, denen mehr als die Hälfte des zu erschliessenden Gebietes gehört, schriftlich beantragt. Der Gemeindevorstand kann in diesem Fall die Erschliessung davon abhängig machen, dass ein allfälliger Gemeindeanteil an der Finanzierung von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern bis zur Umteilung der Anlage in die erste Etappe zinslos vorfinanziert wird.

5.2. Projektierung

Baulinien, Niveaulinien

Art. 73

- 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 bis 1.50 m über die Baulinie hinausragen, sofern sie mindestens 3.00 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 der Eigentümerin bzw. des Eigentümers im Grundbuch anzumerken. Er wird im Enteignungsfall nicht vergütet.
- 4 Niveaulinien bestimmen die Höhenlage projektierter Verkehrsanlagen. Eingänge, Einfahrten etc. sind auf die Niveaulinien auszurichten.

Generelle Projekte und Bauprojekte

Art. 74

- 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 Abfallbewirtschaftung.
- 3 Die Bauprojekte bestimmen Art, Umfang, Lage und bautechnische Gestaltung von Erschliessungsanlagen und weitere Einzelheiten.

Verfahren

Art. 75

- 1 Generelle Projekte und Bauprojekte sind während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen. Während der Auflage kann bei dem Gemeindevorstand schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden.
- 2 Nach Ablauf der Auflagefrist entscheidet der Gemeindevorstand über allfällige Einsprachen und gibt sein Entscheid den Einsprechenden schriftlich und be-

gründet bekannt. Die Genehmigung von generellen und von Bauprojekten ist in ortsüblicher Weise bekannt zu geben.

5.3 Ausführung

a) Öffentliche Erschliessungsanlagen

Art. 76

- 1 Die Ausführung der gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung ist Sache der Gemeinde.
- 2 Anlagen der Feinerschliessung werden von der Gemeinde erstellt, wenn diese einer grösseren Anzahl von Grundstücken dienen. Lehnt die Gemeinde die Durchführung der Feinerschliessung ab, sind die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer berechtigt, diese Anlagen nach den Plänen der Gemeinde als private Erschliessungsanlagen zu erstellen.

b) Private Erschliessungsanlagen

Art. 77

- 1 Die Ausführung von privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.
- 2 Der Gemeindevorstand hat auf Antrag private Erschliessungsanlagen, die dem Gemeingebrauch dienen und den technischen Anforderungen genügen, zu übernehmen, sofern die Anlagen unentgeltlich und in gutem Zustand abgetreten werden. Vorbehalten bleibt die Übernahme privater Erschliessungsanlagen auf dem Enteignungsweg.

5.4. Finanzierung

5.4.1. Öffentliche Erschliessungsanlagen

5.4.1.1. Allgemeines

Erschliessungsabgaben

Art. 78

- 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 Beiträgen und Gebühren. Soweit besondere Umstände vorliegen, trägt sie die Restkosten aus allgemeinen Mitteln.
- 2 Mehrwertbeiträge (Grundeigentümerbeiträge) werden erhoben für den Bau und die Erneuerung von Verkehrsanlagen sowie von Versorgungsanlagen der Feinerschliessung. Sie werden erhoben, wenn durch den Bau oder die Erneuerung der Anlagen für den Grundeigentümer ein besonderer Vorteil oder eine Werterhöhung bewirkt wird.
- 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. Für den Unterhalt und die Erneuerung bestehender Versorgungsanlagen sind die erforderlichen Rückstellungen zu bilden. Soweit diese nicht ausreichen, werden besondere Anschlussgebühren erhoben.

Abgabepflicht

Art. 79

- 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 Anlagen nutzen. Massgeblich für die Abgabepflicht ist der Grundbucheintrag im Zeitpunkt der Fälligkeit der Abgabe.
- 2 Bei Gesamt- und 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 neuen Eigentümer über.

Gesetzliches Pfandrecht

Art. 80

- 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 Pfandeigentümern in einer rekursfähigen Verfügung zu eröffnen.
- 3 Nach Eintritt der Rechtskraft der Pfandrechtsverfügung veranlasst der Gemeindevorstand 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.

5.4.1.2 Einmalige Abgaben

Mehrwertbeiträge

Art. 81

- 1 Werden neue Verkehrsanlagen bzw. Versorgungsanlagen der Feinerschliessung erstellt oder bestehende Anlagen erneuert, erhebt die Gemeinde Mehrwertbeiträge, soweit Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern aus dem Bau oder der Erneuerung (Sanierung, Ersatz) der Anlagen ein wirtschaftlicher Sondervorteil erwächst.

- 2 Der Gemeindevorstand legt entsprechend dem öffentlichen und privaten Interesse an den Anlagen den Kostenanteil fest, welcher von der Gesamtheit der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zu tragen ist. Dienen Erschliessungsanlagen ausschliesslich der Überbauung und Nutzung eines Gebietes, sind sämtliche Erschliessungskosten von der Gesamtheit der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zu tragen.

Wasseranschlussgebühren; Löschwassergebühren

Art. 82

- 1 Für Gebäude, die erstmals an die öffentlichen Wasserversorgungsanlagen angeschlossen werden, ist eine einmalige Wasseranschlussgebühr zu bezahlen. Werden angeschlossene Gebäude erweitert oder wechseln sie durch Änderung der Zweckbestimmung in eine Objektklasse mit höherem Wasserverbrauch, ist eine Nachzahlung zu leisten.
- 2 Werden im Bereich der öffentlichen Hydrantenanlage neue Gebäude erstellt, die nicht an die öffentlichen Wasserversorgungsanlagen angeschlossen werden, ist eine einmalige Löschwassergebühr zu bezahlen. Die gleiche Gebühr wird erhoben für bestehende Gebäude ohne Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung, die bei Erweiterung des Hydrantennetzes Feuerschutz erhalten. Werden gebührenpflichtige Gebäude erweitert, ist eine Nachzahlung zu leisten.
- 3 Die Bemessungsgrundlagen und die Gebührenansätze werden im Reglement über die Wasserversorgung und in einem separaten Tarif festgelegt. Die Gebührenansätze sind vom Gemeindevorstand alljährlich auf Grund des kantonalen Gebäudeversicherungsindex veränderten Verhältnissen anzupassen.
- 4 Die Wasseranschlussgebühren und die Löschwassergebühren werden nach den Vorschriften des Reglementes über die Wasserversorgung veranlagt und separat in Rechnung gestellt.

Abwasseranschlussgebühren

Art. 83

- 1 Für Gebäude und befestigte Flächen wie Strassen, Plätze, Abstellflächen, die erstmals an die öffentlichen Abwasseranlagen angeschlossen werden, ist eine einmalige Abwasseranschlussgebühr zu bezahlen. Werden angeschlossene Gebäude oder befestigte Flächen erweitert, ist eine Nachzahlung zu leisten.
- 2 Die Bemessungsgrundlagen und die Gebührenansätze werden im Reglement über die Abwasserbehandlung und in einem separaten Tarif festgelegt. Die Gebührenansätze sind vom Gemeindevorstand alljährlich auf Grund des kantonalen Gebäudeversicherungsindex veränderten Verhältnissen anzupassen.
- 3 Die Abwasseranschlussgebühren werden nach den Vorschriften des Reglementes über die Abwasserbehandlung veranlagt und separat in Rechnung gestellt.

- 1 Für Gebäude, die erstmals an die öffentlichen Anlagen der Elektrizitätsversorgung angeschlossen werden, ist eine einmalige Elektroanschlussgebühr zu bezahlen. Wird die Anschlussleistung bestehender Anschlüsse verstärkt, ist eine Nachzahlung zu leisten.
- 2 Die Bemessungsgrundlagen und die Gebührensätze werden im Reglement über die Elektrizitätsversorgung und in einem separaten Tarif festgelegt. Die Gebührensätze sind vom Gemeindevorstand alljährlich auf Grund des kantonalen Gebäudeversicherungsindex veränderten Verhältnissen anzupassen.
- 3 Die Elektroanschlussgebühren werden nach den Vorschriften des Reglementes über die Elektrizitätsversorgung veranlagt und separat in Rechnung gestellt.

- 1 Reichen die Erträge aus den Gebühren und die Rückstellungen zur Finanzierung 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- bzw. Abwasseranschlussgebühren.

5.4.1.3 Wiederkehrende Abgaben

- 1 Für die Benutzung der öffentlichen Anlagen der Wasserversorgung werden von allen 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. Die Gebührenansätze sind vom Gemeindevorstand alljährlich den veränderten Verhältnissen anzupassen.
- 3 Die Wassergebühren werden nach den Vorschriften des Reglementes über die Wasserversorgung veranlagt und separat in Rechnung gestellt.

- 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. Die Gebührenansätze sind vom Gemeindevorstand alljährlich den veränderten Verhältnissen anzupassen.
- 3 Die Abwassergebühren werden nach den Vorschriften des Reglementes über die Abwasserbehandlung veranlagt und separat in Rechnung gestellt.

- 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. Die Gebührenansätze sind vom Gemeindevorstand alljährlich den veränderten Verhältnissen anzupassen.
- 3 Die Abfallgebühren werden nach den Vorschriften des Reglementes über die Abfallbewirtschaftung veranlagt und separat in Rechnung gestellt.

- 1 Für den Stromverbrauch werden von allen an das Niederspannungsnetz angeschlossenen Bauten und Anlagen jährlich wiederkehrende Elektrogebühren erhoben.
- 2 Die Bemessungsgrundlagen und die Gebührenansätze für die Grundgebühren und die Mengengebühren werden im Reglement über die Elektrizitätsversorgung und in einem separaten Tarif festgelegt. Die Gebührenansätze sind vom Gemeindevorstand periodisch den veränderten Verhältnissen anzupassen.
- 3 Die Elektrogebühren werden nach den Vorschriften des Reglementes über die Elektrizitätsversorgung veranlagt und separat in Rechnung gestellt.

5.4.2. Private Erschliessungsanlagen

Private Erschliessungsanlagen

Art. 90

- 1 Die Finanzierung der privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.
- 2 Dienen Erschliessungsanlagen mehreren Grundstücken gemeinsam, sind die Kosten für die Erstellung, 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.
- 5 Die Kosten werden vom Gemeindevorstand nach dem Vorteilsprinzip auf die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer aufgeteilt.

IV Quartierplanung

Quartiergestaltungsplan

Art. 91

- 1 Der Quartiergestaltungsplan trennt wenigstens die überbaubaren und freizuhaltenen Flächen. Enthält er weitergehende Anordnungen über die zulässigen Baukörper, 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.

2. Gegenüber Nachbargrundstücken, die nicht in das Quartierplanverfahren einbezogen sind, gelten die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände.

V Baubewilligungsverfahren

Baugesuch

Art. 92

Für alle der Bewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) ist bei der Baubehörde ein Baugesuch in zweifacher Ausfertigung auf amtlichem Formular einzureichen. Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich beizulegen:

1. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (aktuelle, vom Geometer unterzeichnete Originalkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;
2. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude;
3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom;
4. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, Zweckbestimmung der Räume;
5. Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben über Stockwerk- und Gebäudehöhe, alter und neuer Geländeverlauf bis zur Grenze, Strassenhöhen;
6. Fassadenpläne 1:100 mit bestehenden und neuen Terrainlinien;
7. detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer und der Abstellplätze; kubische Berechnung nach SIA-Ordnung Nr. 416;
8. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen usw.;
9. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
10. Angabe der approximativen Baukosten;
11. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
12. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;

13. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular;
14. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Bauten in der Gefahrenzone;
15. bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
16. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten oder mit eigenen Lärmquellen, Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
17. Unterlagen für Bewilligungen von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme gemäss den Weisungen des Amtes für Umweltschutz auf amtlichem Formular;
18. allfällige vertragliche Vereinbarungen und entsprechende Auszüge über Grundbucheinträge oder Anmerkungen; Grundbuchauszug in besonderen Fällen.

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

VI Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Rechtsmittel Art. 93

- 1 Beschlüsse und Verfügungen des Gemeindevorstandes auf Grund dieses Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 30 Tagen seit Mitteilung durch Beschwerde beim Verwaltungsgericht angefochten werden.
- 2 Beschlüsse, Verfügungen und Anordnungen der Baubehörde oder einzelner Gemeindefunktionäre bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Einsprache beim Gemeindevorstand angefochten werden.

Inkrafttreten Art. 94

- 1 Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Gemeinde mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.
- 2 Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die 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 6. April 1993

bzw. vom 30. Mai 1994, die Zonenpläne vom 6. April 1993 bzw. vom 30. Mai 1994, die Generellen Gestaltungspläne vom 6. April 1993, der Generelle Erschliessungspläne vom 6. April 1993, vom 30. Mai 1994 und vom 4. Juli 2000 sowie das Gesetz über die Erschliessungskosten vom 29. Dezember 1977 samt Nachträgen als aufgehoben.

Also beschlossen in der Gemeindeversammlung vom 6. September 2005, 4. Oktober 2005 und 26. Oktober 2005

Die Präsidentin:

Sig. D. Schweighauser

Der Aktuar:

Sig. H. Schaniel

Von der Regierung genehmigt gemäss Beschluss vom 20. Februar 2007 (Protokoll Nr. 179)

Namens der Regierung:

Der Präsident:

Sig. Dr. M. Schmid

Der Kanzleidirektor:

Sig. Dr. C. Riesen

Formelle Anpassung beschlossen vom Gemeindevorstand am 6. Juli 2009

Der Präsident:

Sig. F. Schutz

Der Aktuar:

Sig. R. Cereghetti

Vom Departement für Volkswirtschaft und Soziales (DVS) genehmigt gemäss Departementsverfügung vom 24. Februar 2010

Der Departementsvorsteher :

Sig. H Trachsel

	KRG	KRVO	BauG
A			
Abbauzone			57
Abfallgebühren			88
Abgaben			78-90
Abgabepflicht			79
Abwasser			28
Abwasseranschlussgebühren			83
Abwassergebühren			87
Architektur			12
Antennen			17
Archäologische Schutzzone	36		50
Ausnützungsziffer			42
B			
Bauarbeiten			29
Baubehörde			4
Baubewilligung			10
Baugespann		43, 44,	
Baugestaltungslinien			62
Baugesuch	92	40-46, 60, 61	92
Baukontrolle		60, 61	
Baulandpolitik	19		
Baulandumlegung		28-35	
Baulärm			29
Baulinien	55		73
Baurechtswidrige Zustände		61	
Baureife	72		11
Baustellenabwasser			29
Baustelleninstallation		40	29
Bauten ausserhalb der Bauzone	83, 84, 92, 94-96, 103	42, 44, 45, 47-49, 51, 56-59	10
Bauvollendung	91	60	
Bauvorhaben			
Bauzeiten	91		29
Bauzone	27ff		33-40,
Behinderte	80		
Behördenorganisation			4
Beitrag (Kantons-)	10-13,		
Beiträge (Wertvolle Bauten, Plätze, Gassen)			30
Beitragsverfahren		22-27	
Bekanntgabe	101		
Beleuchtung		40	32
Benützung des öff. Grundes und Luftraums			31
Benützung des Privateigentums für öff. Zwecke			32
Benutzung öffentliche Entsorgungsanlage			76
Benutzung öffentliche Versorgungsanlage			76
Benutzungsgebühren			81 ff
Bepflanzung			15, 65

	KRG	KRVO	BauG
Bereich mit Konzeptpflicht (Parkierung)			9, 68
Bereinigung		48	
Bereinigung der Rechte	70		
Beschneigung	39, 45		
Beschwerde	48, 92, 101, 102		
Beschwerde (Planungs-)	101		
Beschwerde USOS	104		
Beschwerdeaufgabe	48		
Besitzstand	81		
Besondere Anschlussgebühren			85
Bestand (Alten)	68, 28, 31, 32		
Bestandesgarantie	81		
Bestrafung	95		
Beteiligung an der Planung	10-12, 19, 54, 63, 71	20, 35	
bewilligungsfreies Bauvorhaben		40	
Bewilligungspflicht	86, 87	40, 50	
Bewilligungsvoraussetzung	89		10, 11
Biotop	33		
Boden- und Baulandpolitik	19		
Böschungen	76	43	15
Brunnen (schützenswerte)			64
Bruttogeschossfläche			42
Bude		40	
Busse	95		
C			
Campingzone			55
D			
Dachaufbauten			13
Dächer			13
Dachflächenfenster			13
Dachform			13
Dachgestaltung			13
Dachlawine			18
Dachmaterial		40	13
Dachtraufe	76		
Dachvorsprung	75		
Dämmung			25
Dauerwohnraum		38	
Deponien			49
Digitalisierung	8		
Dorfzone			34
Dorferweiterungszone			35
Duldungsverfügung	94		
Düngungen	33, 39		
Durchleitungsrecht			22

	KRG	KRVO	BauG
E			
Eigentumsbeschränkung	98, 99		
Einfriedungen	76	40	14
Einleitung (Quartierplanung)		16	
Einleitung von Verfahren	47		
Einmündungen			18
Einsprache	6, 48, 92, 96, 104	13, 14, 15, 41, 45-47, 49, 50, 54-56, 59	75, 93
Einsprache (Baubewilligung)		45	
Einsprachefristen	100	13	
Einstellhallen			19
Einstellräume			42
Einstellung der Bauarbeiten		60	
Einwendung	48	13	
Einzelbäume (wertvolle)			65
Einzonung	19		
Elektroanschlussgebühren			84
Elektrogebühren			89
Emissionen			27, 29
Empfindlichkeitsstufen			
Energieanlagen			
Energiegesetzgebung	79		
Energiehaushalt			25
Enteignung	82, 97-99		22, 77
Entschädigung	82, 96-99		
Entscheid über Baubewilligungspflicht und Verfahren			
Entscheidkoordination		55	
Entsorgungsanlagen			22, 70 ff
Entwässerung			48
Erdbeben	79		
Ergänzung der Pflasterung			64
Erhaltenswerte Bauten und Anlagen			63, 64
Erhaltenswerte Obstbaumkulturen, Alleen, Einzelbäume und Feldgehölze			65
Erhaltungsanordnung	43, 74		
Erhaltungszone	31		
Erker	75		73
Erlass	48	14	
Erlass Arealplan			
Erledigungsfrist	5	46, 49	
erlöschen der Baubewilligung	91		
Erneuerbare Energien			
Erneuerung Erschliessungsanlagen			78, 81, 85, 90
Erneuerungsbereich	43		
Ersatzabgabe (Parkplätze)			21
Ersatzordnung	23		
Erschliessung	58-64		70 ff

	KRG	KRVO	BauG
Erschliessungsanlage, öffentlich			76
Erschliessungsanlage, private			77
Erschliessungsanlagen: Ausführung			70 ff
Erschliessungsanlagen: Finanzierung			78 ff
Erschliessungsanlagen: Projektierung			73-75
Erschliessungsabgaben			78
Erschliessungsbeiträge	63		
Erschliessungsetappen			72
Erschliessungsprogramm	59		
F			
Fahnenstange		40	
Fahrnisbaute		40	
Fahrräder (siehe auch Rad)	24		
Fahrradunterstand		40	
Fassaden		40	12, 24, 44, 63
Feinerschliessung	45		71
Feldgehölze (wertvolle)			65
Feuerpolizeiliche Bestimmungen	79	56	
Finanzierung			78-90
Firmentafel		40	
Firsthöhe	82		44
formale Mängel	90		
formelle Enteignung	97, 98		
formelle Mängel	49		
Freihaltebereich			67
Freihaltezone	35		
Freiräume	30		
freistehende Mauern	76		
Fundamentfreier Unterstand		40	38
Fusswege	45	40	
G			
Garagen			19
Gartenbau		40	52, 53
Gärtnerreizezone			53
Gebäude- und Firsthöhe	82		44
Gebäudeabstand	75, 82	36, 37	46
Gebäudehöhe	82		15, 11
Gebäudeinventar	42, 43, 74		
Gebäudelänge	82		45
Gebühren (Erschliessung)			78-90
Gefahrenzone	38	40, 42	
Gefährliche Zäune			14
Geltungsbereich			2
Gemeingebrauch			31, 77
Gemeinschaftliche Zu- und Ausfahrt			19
Gemeinschaftsanlagen			20, 21, 71, 90
Gemeinschaftsantenne			17
Genehmigung von Planänderungen	49, 103		
Genehmigungsbehörde	48-50	15	

	KRG	KRVO	BauG
Genehmigungsbeschluss	49, 50		
Genehmigungsentscheid	102	15	
Genehmigungsverfahren	49	14	
Generell geschützter Siedlungsbereich	43		
Generelle Bauprojekte			74
Generelle Projekte und Bauprojekte			74
Genereller Erschliessungsplan	45		9
Genereller Gestaltungsplan	42, 43, 44		8
geringfügige Änderung / Anpassung	48	40, 50	
Gesamtentscheid	50, 88	15, 59	
Geschützte Bauten und Anlagen	43, 44, 74		63
Geschütztes Objekt	43, 44, 74		64-66
Gesetzliches Pfandrecht			80
Gestaltung	73, 74		62-69
Gestaltungsberatung	31, 43, 73, 74		5, 12, 13
Gestaltungsplan	42-44		8
Gesteigerter Gemeingebrauch			31
Gesundheit	79		23-27
Gesundheitspolizeiliche Bestimmungen	79		
Gewässerabstand	78		
Gewässerschutz	37, 79	56	28, 56
Gewerbepolizeiliche Bestimmungen	79		
Gewerbezone			38, 37
Gewinn / Gewinnsucht	95		
Golfplatzzone			54
Grabenböschung / Grabung	76		15
Grenzabstand	75, 76, 82	37	46
Grenzbaurecht	77		
Grenzbereinigung	65-71	28-35	
Groberschliessung	45		70
Grundgebühr			78, 86-89
Grund- und Groberschliessung			70
Grundwasser- und Quellschutzzone	37		56
Grünzone	30		47
H			
Haftung	93		
Hecken (wertvolle)			65
Heimatschutz	33, 74	45	
Heuerhütte		39	
hinterfüllte Mauer	76		
Hinweistafeln		40	16
Historische Bauten	43, 44, 74		3, 63
Historische Wege			3, 63
Hochbauverbotsbereich			35, 39, 47
Hochgebirgsunterkunft	34		
Hofstattrecht / Bestandesgarantie	81		6
Holzwand	76		
Hotelzone			40
Hydranten		40	32, 82

	KRG	KRVO	BauG
I			
Iglu		40	
Immissionen (Bauarbeiten)			27
inhaltliche Mängel	90		
Inkrafttreten			94
innere Aufstockung	32		
Inventare	42-44		
Isolation	82		25
K			
Kanalisation			28, 29
Kantonale Planungszone	23, 103		
Kantonaler Nutzungsplan	15, 23, 102		
kantonaler Richtplan	14, 102		
Kantonsbeiträge	10, 11, 12	5	
Kanzleigebühr	96		
Kaufrecht			3
Kinderspielplätze		40	38
Kleinbaute (siehe Nebenbaute)		40	47
Kontrolle / Kontrolle der Bauausführung		60	43
Konzeptpflicht (Parkierung)			68
Koordination	50	52-59	
Koordination bei Zusatzbewilligungen	88, 92	52, 53, 54	
Kosten Gestaltungsberatung			8
Kosten projektbezogene Planungen	20		9
Kostenbeteiligung			11, 18, 22, 30, 78,81, 85, 88, 90
Kostenverteiler (Beitragsverfahren)		24	
Kostenverteiler (Quartierplanung)		20	
Kreuze		40	38
Kulturobjekte	44		66
künftige bauliche Nutzung	40		
Kunstobjekt		40	
L			
Lagerplatzzone			59
Landabzüge	69		
Landfläche			42
Landschaftsbild	35, 73		14, 15, 16, 47, 67, 69
Landschaftsprägend geschützte Bauten	83		
Landschaftsschutzzone	34		49
Landumlegung	65-71		
Landumlegungskosten	71		
Landwirtschaftlicher Wohnraum		38, 39	
Landwirtschaftszone	34		52
Langlaufloipen			9
Lärm			26, 27, 29
Lebhäge	76		
Leitungen (öffentlich)			22, 28

	KRG	KRVO	BauG
Leuchtreklame		40	
Loipe			9
Löschwassergebühren			82
Luftraum			31
Luftreinhaltung	79		
M			
Maiensäss		39	
Mängel	49, 90	44	
mangelhafter Unterhalt	73		30, 90
Maschendrahtzäune			14
maschinelle Präperierung	39		
Massvolle Erweiterung	34, 81		
Materialablagerungszone			58
Materialdepot		40	
Materialgewinnung			57
Materiallagerung		40	59
materielle Enteignung	98, 99		
Mauern	76	40	15, 64
Mauern, wertvolle			64
Mediation	6	2	
Mehrhöhe	76		
Mehrwertbeiträge			81
Meldeverfahren / Meldepflicht	86, 87, 92	50, 51	
Melkstände		40	
Messweise		36, 37	
Mitwirkungsaufgabe		13	
Mitwirkungsverfahren	47	13	
Motorfahrzeuge (Abstellplätze)			20-21
Mutationen (Landumlegung)	65-71		
N			
nachträgliches Baugesuch		60, 61	
Natur- und Heimatschutz	74	45	3
Naturobjekte	44		66
Naturschutzzone	33		48
Nebenbauten			42, 46
Nebenbestimmungen	90	55	
Netz		40	
Neueindeckung von Dächern		40	
Neuzuteilung	69	32	
nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben	86	40	
Niederwald mit besonderer Bewirtschaftung			69
Niveaulinien	56		73
Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraums			31
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke			32
Nutzungsänderung	81		35
Nutzungstransport			43

	KRG	KRVO	BauG
Nutzungsübertragung			43
Nutzungsverlegung	43		43
O			
offene Balkone	75		42
Öffentliche Auflage (Baubewilligung)		45	
Öffentliche Auflage (Beitragsverfahren)		22, 25	
Öffentliche Auflage (Generelle Projekte)			75
Öffentliche Auflage (Landumlegung / Grenz- bereinigung)		29, 32	
Öffentliche Auflage (Ortsplanung)		13	
Öffentliche Auflage (Quartierplanung)		18	
Öffentliche Bauten und Anlagen	28		
Öffentliche Erschliessungsanlagen			76
öffentliche Leitungen			22, 28
öffentliche Sicherheit			18
Öffentliche Werkleitungen			56
Öffentlicher Grund			31
öffentlicher Verkehr	45		
ökologische Bauweise (Förderung)			5
Ordnungsfrist	5		
Orts- und Landschaftsbild	73	42	14, 15, 16, 47, 67, 69
P			
Parabolantennen			17
Parkierungsanlagen			9, 47
Parkierungskonzept			47
Parkplätze			20-21
Parzellierung	65-71		
Pfahl, Pfähle		40	38
Pfandrecht, gesetzliches			80
Pflanzen (Beeinträchtigung)			46
Pflanzentrog / tröge		40	38
Pflästerung (schützenswert)			64
Pflichtparkplätze			20-21
Planänderung	48, 49, 103		
Planaufgabe (siehe öffentliche Auflage)			
Planungsbeschwerde	101, 102	15	
Planungskosten	22		
Planungszone	21, 23, 48, 101, 103		
Prägende Bauten			
Präparierung	39		
Private Erschliessungsanlagen			77
Private Erschliessungsanlagen (Finanzie- rung)			9
Privateigentum für öffentliche Zwecke			32
Profilierung (Baugespann)		43	
Publikation	48	13, 45	

	KRG	KRVO	BauG
Q			
Quartierplanung	25, 51-54, 77	16-21	
Quartiergestaltungsplan			91
Quartierplanverfahren		16-21	
Quellschutzzone	37		56
R			
Radwege	45		9, 70
Rampen			19
Rechtsmittel			93
rechtswidrige Vorschrift	49	15	
rechtswidriger Zustand	94		
Regelbauweise	25		
Regierungsbeschluss	102		
Regionaler Richtplan / Regionalplanung	17, 18	10, 11	
Reklamen und Hinweistafeln		40	16
Rekurs	102		
Renaturierungs- und Unterhaltsarbeiten		40	
Rennstrecke		40	
Revers	82		20
Richtplanung (Kantonal)	14	7,8	
Richtplanung (Kommunal)	20		
Richtplanung (Regional)	17,18	10,11	
S			
Sammelparkierung			47
Sammelstrassen			70
Sanierungspflicht	81		
sanitäre Einrichtungen		40	
Satellitenempfangsanlage		40	
Säumige	73, 79, 94		
Schäden an Grundstücken	39		
Schallschutz			26
Schaltkästen		40	
Schaukästen		40	
Schiedsstelle		48, 57	
Schild		40	
Schneefang		40	18
Schnurgerüst		60	
Schützenswerte Bauten und Anlagen			63-64
Schützens- und erhaltenswerte Brunnen, Mauern und Pflästerungen			64
Service-Station		40	3
Sicherheit	79, 93		16, 18, 31, 57
Sonnenenergieanlagen / Solaranlage		40	
Spielplätze		40	
Stacheldraht			15
Stand / Stände		40	
Störungsgrad			33

	KRG	KRVO	BauG
Strafbestimmungen	95		
Strassenabstand	77		19
Strassenbeleuchtungsanlage		40	32
Strassenamen			32
Strassenräume			8
Stützmauern	76	40	15
T			
Tafeln		40	16
Temporärwohnraum		39	
Terrainveränderungen		40	15
Tipizelt		40	
Trinkwasserversorgung	37		56
Trockensteinmauern			
Trockenstandortszone			51
Trockenweiden			51
Trockenwiesen			51
U			
Übriges Gemeindegebiet	41		61
Umlegungsbann	67		
Umweltbelastung	79		
Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)	96	45, 46, 49	
Unproduktives Land	41		61
Unterhalt	73	40	30
Unterhaltsarbeiten (Erschliessung)			78, 90
Unterschreitungen (Abstände)	77		
Unverschmutztes Aushubmaterial			58
V			
Verantwortlichkeit	93		
Verfahren	5, 47-50	2, 7-35	75
Verfahren (Grundordnung /Ortsplanung)		12-15,	
Verfahren (Landumlegung, Grenzbereinigung-)		28-35	
Verfahren (Quartierplanung-)		16-21	
Verfahren der Grundordnung		12-15,	
Verfahrenskoordination		52-54	
Verfahrenskosten	87, 96		
Verfügbarkeit Bauzone	19		
Verfügungen kantonaler Behörden	103		
Verfügungen kommunale Behörden			3, 80, 93
Verkehrsanlagen			18, 19, 73, 74, 78, 81
Verkehrsflächen			9
Verkehrssicherheit			16, 18, 31
Verkehrssignal		40	32
Verlängerung Planungszone	21, 101, 103		
Verlegung (Werkleitungen)			22
Vermessungsfixpunkte / -zeichen		40	32
Vernehmlassung		12, 49	

	KRG	KRVO	BauG
Versorgungsanlagen			18-22
Verzichtserklärung	99		
Vollzug			93-94
Vorabklärung		53	
Vorankündigung		61	
Vordächer	75		73
Vorkaufsrecht	67		
Vorkehren bei Bauarbeiten			23-30
Vorläufige Prüfung		44	
Vorprüfung	47, 48	12, 42, 44	
Vortreppen	75		
W			
Wald (Baubewilligung)			10
Waldabstand	78		8
Waldabstandslinie	78		
Waldzone			60
Wanderwege			70
Wanderwegmarkierung		40	
Wasser, abfliessend			18
Wasseranschlussgebühren			82
Wassergebühren			86
Weidezäune			14
Werkleitungen			22
Werkleitungen, öffentliche			22
Wertausgleich / Wertvermehrung	82		
Wertvolle Bauten und Anlagen			63, 64
Wertvolle Natur- und Kulturobjekte			65, 66
wertvolle Objekte			64, 66
Widerrechtlicher Gewinn	95		
Wiederaufbau nach Abbruch	31		
Wiederaufbau nach Zerstörung	31, 34, 81		
Wiederherstellung	90, 94-96		15
Wintersportzone	39		
Wohnanteile			34
Wohn-Gewerbezone			37
Wohnhygiene			24
Wohnraum (landwirtschaftlicher-)		38	
Wohnzone			36
Z			
Zäune	76	40	14
Zäune, gefährliche			14
Zeltlager		40	55
Zerstörung	31, 34, 81		6, 50
Zone für Grünflächen	30		
Zone für künftige bauliche Nutzung	40		
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	28		39
Zone für touristische Einrichtungen	29		
Zone übriges Gemeindegebiet	41		
Zonenplan	26-41		7, 33-40

	KRG	KRVO	BauG
Zonenschema			41
Zu- und Ausfahrten			19
Zusatzbewilligungen	100		
Zustand von Bauten	73		
Zuständigkeiten	85		52
Zweck			1
Zweckänderung			35