

I. Allgemeines

Art. 1

Das Baugesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet. Seine Vorschriften sind auf sämtliche der Bewilligungspflicht unterstehenden Bauten gemäss Art. 109 anwendbar.

Geltungs-
bereich

Art. 2

Das Baugesetz bezweckt eine geordnete bauliche Entwicklung, die Wahrung des Gemeinwohl, den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und eine zweckmässige Nutzung des Bodens.

Zweck

Art. 3

Der Vollzug des Baugesetzes obliegt:

- a) dem Gemeinderat
- b) der Baukommission
- c) dem Bauamt

Baubehörde

Sämtliche Befugnisse, die vom Gesetz nicht ausdrücklich einer anderen Instanz zugewiesen werden, stehen dem Gemeinderat zu. Insbesondere vertritt der Gemeinderat die Gemeinde in allen sich aus diesem Gesetz ergebenden Rechtsgeschäften und Streitigkeiten.

Der Gemeinderat wählt eine Baukommission, bestehend aus dem Vorsteher des Bauwesens und zwei Mitgliedern.

Art. 4

- a) Der Gemeinderat entscheidet über alle abzulehnenden Baugesuche sowie über eingegangene Einsprachen gegen Baugesuche, Bussen- und Abbruchverfügungen, Ausnahmegewilligungen, Genehmigungen von Quartier- und Landumlegungsverfahren, und über Baubewilligungen für Anlagen aller Art, gemäss Art. 109 lit. l und m.
- b) Die Baukommission ist zuständig für die Erteilung von Baubewilligungen für alle Bauten und baulichen Veränderungen im Sinne von Art. 109 lit. a–c.
- c) Das Bauamt ist zuständig für die Erteilung von Baubewilligungen für alle Neubauten und baulichen Veränderungen gemäss Art. 109 lit. d–k und n sowie für geringfügige Zweckänderungen und Umbauten bestehender Gebäude und befristete Bewilligungen für gesteigerten Gemeingebrauch.

Sachliche
Zuständigkeit

Art. 5

Ausnahme-
bewilligung

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

Ein Anspruch auf Gewährung von Ausnahmen besteht nicht. Ausnahmebewilligungen können an Bedingungen und Auflagen geknüpft werden.

Art. 6

Hofstattrecht

Bauten, die zerstört oder abgebrochen werden, dürfen binnen drei Jahren ohne Rücksicht auf die Vorschriften über Grenz-, Gebäudeabstände, Gebäudehöhe und Ausnutzungsziffer im bisherigen Umfang wieder hergestellt werden, wobei innerhalb der Bauzonen auch eine Zweckänderung zulässig ist.

Bau- und Niveaulinien sind einzuhalten.

Bei Abbruch von Bauten kann sich der Eigentümer nur dann auf das Hofstattrecht berufen, wenn die Gebäudemasse des Altbaues vor dem Abbruch im Einverständnis mit der Gemeinde durch Pläne festgehalten werden. Bei Zerstörung ist der Grundeigentümer für den Umfang des Altbaues beweispflichtig.

II. Planung

Art. 7

Planungsmittel

- a) Baugesetz
- b) Zonenplan
- c) Genereller Erschliessungsplan
- d) Genereller Gestaltungsplan

Das Baugesetz, der Zonenplan, der Generelle Erschliessungsplan und der Generelle Gestaltungsplan unterliegen der Urnenabstimmung.

Art. 8

Verfahren

Das Baugesetz, der Zonenplan und der Generelle Erschliessungsplan sowie der Generelle Gestaltungsplan sind während 20 Tagen öffentlich aufzulegen. Die Interessierten können während dieser Frist schriftlich dazu Stellung nehmen. Bevor die Pläne der zuständigen Instanz zur Genehmigung vorgelegt werden, nimmt die Baubehörde zu den Eingaben Stellung.

Art. 9

a) Zonen der Grundnutzung

Kernzone I	Gewerbezone
Kernzone II	Zone öffentlicher Bauten und Anlagen
Bauzone A	Landwirtschaftszone
Bauzone B	Forstwirtschaftszone
Bauzone C	Übriges Gemeindegebiet
Hotelzone	

Zonenplan

b) Überlagerte Zonen

Landschaftsschutzzone	Naturschutzzone
Gefahrenzone	Ruhezone
Gewässerschutzzone	Wintersperrzone
Campingzone	Archäologische Schutzzone
Wintersportzone	
Freihaltezone	
Materialablagerungszone	
Abbauzone	

Die Vorschriften für diese Zonen gelten neben jenen für die Zonen der Grundnutzung.

Art. 10

Der Generelle Erschliessungsplan bildet die Grundlage für die Erschliessung und für den Erlass von Baulinien und Quartierplänen.

Genereller
Erschliessungsplan

Er besteht aus folgenden Teilplänen:

- Strassen- und Fusswegplan
- Verkehr und Tourismus
- Versorgung

Art. 10^{bis}

Der Generelle Entwässerungsplan regelt die Ableitung der Abwasser gemäss den kantonalen und eidgenössischen Vorschriften über den Gewässerschutz und wird vom Gemeinderat erlassen.

Genereller
Entwässerungsplan

Art. 11

Der Strassen- und Fusswegplan enthält in genereller Form die Linienführung für die bestehenden und die geplanten öffentlichen und privaten Strassen, Fusswege und Plätze sowie Angaben über die Breite der Fahrbahnen mit den dazugehörigen Trottoirs und Nebenanlagen in der Bauzone sowie die Verbindungen mit den Verkehrsanlagen ausserhalb der Bauzone.

Strassen- und
Fusswegplan

Im Strassen- und Fusswegplan werden die Strassen und Wege wie folgt eingeteilt:

- Hauptverkehrsstrassen
- Sammelstrassen
- öffentliche Quartierstrassen
- private Quartierstrassen
- übrige Gemeindestrassen
- öffentliche Fusswege

Art. 11^{bis}

Verkehr und
Tourismus

Dieser Plan enthält die Anlagen ausserhalb der Bauzone für Verkehr, Sport, Kultur und Tourismus, Land- und Forstwirtschaft.

Art. 12

Versorgung

Der Versorgungsplan enthält generelle Angaben über die Linienführung der Kanäle und Leitungen sowie über die Standorte wichtiger Bauten zu Versorgungszwecken.

Art. 13

Schutz-
verfügungen

Die Gemeindeversammlung kann im Sinne der kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz zur Erhaltung des Landschafts- und Ortsbildes sowie wertvoller Einzelbauten und Bauteile, von Kultur- und Naturobjekten und zur Freihaltung von Aussichtslagen Schutzverfügungen erlassen.

Die Baubehörde stellt der Gemeindeversammlung Antrag und kann bis zum endgültigen Entscheid vorsorgliche Massnahmen treffen.

Art. 14

Bausperre

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

- a) bei Erlass oder Abänderung von Baulinien oder Quartierplänen;
- b) bei Revision des Baugesetzes oder des Zonenplanes;
- c) bei Erlass oder Revision des Generellen Erschliessungsplanes;
- d) bei Erlass oder Revision des Generellen Gestaltungsplanes.

Die Bausperre ist im Kantons- und Bezirks-Amtsblatt bekanntzugeben.

Während der Bausperre dürfen keine Neubauten oder bauliche Verände-

rungen 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.

III. Strassenplanung

Art. 15

Für öffentliche und private Strassen und Fusswege mit den dazugehörigen Trottoirs können Bau- und Niveaulinien erlassen werden. Baulinien können auch längs Waldrändern und Gewässern gezogen werden.

Bau- und
Niveaulinien

Der mit einer Baulinie beschwerte Boden bleibt Privateigentum, darf jedoch nicht überbaut werden. Einzelne Vorsprünge, wie Vordächer, Erker und Balkone, dürfen höchstens 1,50 m über die Baulinie hinausragen. Sie sind nur zulässig, wenn sie mindestens 3,00 m über dem Trottoir und Fussweg sowie 4,50 m über dem Strassenniveau liegen.

Unterirdische Bauten und Bauteile jeder Art mit Einschluss von Öl- und Benzintanks dürfen in der Regel nicht über die Baulinie hinausragen. Sie können jedoch gegen Revers bewilligt werden.

Die Niveaulinien dienen dazu, die Grundeigentümer über die Höhe projektierter Strassen mit den dazugehörigen Trottoirs und Fusswegen zu orientieren.

Art. 16

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

Bestehende
Gebäude

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

Art. 17

Die Bau- und Niveaulinien werden öffentlich aufgelegt. Innert 20 Tagen können die betroffenen Grundeigentümer bei der Baubehörde schriftlich Einsprache erheben.

Verfahren

Nach Prüfung der Einsprachen entscheidet die Baubehörde über die Genehmigung der Bau- und Niveaulinien. Sie kann nötigenfalls ein Einigungsverfahren durchführen.

IV. Erschliessung

Art. 18

Baureife

Baubewilligungen für andere als land- und forstwirtschaftliche Bauten werden nur für baureife Grundstücke erteilt.

Ein Grundstück gilt als baureif und erschlossen, wenn:

- a) es nach Form, Grösse, Lage und Beschaffenheit für eine zonengemässe Übertragung geeignet ist und eine allfällige Baulandumlegung im betreffenden Gebiet nicht präjudiziert wird;
- b) alle Anlagen für den Verkehr, die Wasser- und Energieversorgung sowie die Abwasserbeseitigung vorhanden sind oder vor dem Bau in der in den Plänen der Gemeinde vorgesehenen Dimensionierung und Ausstattung erstellt werden und der Grundeigentümer die erforderlichen Rechte für die Benützung dieser Anlagen besitzt.

Innerhalb der Bauzonen sind sämtliche Bauten an die öffentliche Kanalisation und Wasserversorgung anzuschliessen. Vorbehalten bleiben von der Baubehörde bewilligte private Anlagen.

Art. 19

Ersatzlos gestrichen

Art. 20

Verkehrserschliessung

In der Bauzone erstellt die Gemeinde nach Massgabe der genehmigten Kredite, die im Strassen- und Fusswegplan vorgesehenen Hauptverkehrs-, Sammel- und Quartierstrassen sowie die Fusswege.

Art. 21

Strassenverzeichnis

Der Gemeinderat erstellt ein Strassenverzeichnis, in dem alle Hauptverkehrsstrassen, Sammelstrassen, öffentliche und private Quartierstrassen namentlich aufgeführt sind.

V. Perimeterbeiträge

Art. 22

Die Grundeigentümer haben an die Kosten des Strassenbaues und allfälliger damit verbundenen Trottoirs Beiträge zu leisten, die im Perimeterverfahren festgesetzt werden. Dieses kann auch für die Verteilung der Kosten privater Quartierstrassen angewendet werden.

Anteil der
Privatinteressenz

Die Kosten der Hauptverkehrs- und Sammelstrassen einschliesslich Landerwerb werden zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern aufgeteilt.

Bei öffentlichen Quartierstrassen trägt die Gemeinde die Kosten des Landerwerbes bis höchstens 30% der Gesamtkosten; die Baukosten gehen voll zu Lasten der Grundeigentümer.

Für die Kostenverteilung bei Strassenneu- und Strassenausbauten samt allfälliger Trottoirs sowie öffentlicher Fusswege sind folgende Ansätze verbindlich:

	Gemeinde	Grundeigentümer
Hauptverkehrsstrassen	80 %	20 %
Sammelstrassen	50 %	50 %
öffentliche Quartierstrassen	gemäss Art. 22, Abs. 3	
private Quartierstrassen	0 %	100 %
öffentliche Fusswege	100 %	0 %

Art. 23

Wird eine Strasse, die ganz oder teilweise durch Beiträge der Grundeigentümer finanziert wurde, bei Änderung des Strassenplanes in eine höhere Klasse eingeteilt, so kann ein neues Perimeterverfahren durchgeführt werden, in welches auch die neu durch diese Strasse erschlossenen Gebiete einbezogen werden.

Änderung
des Strassen-
planes

Grundeigentümer, welche an die bestehende Strasse Beiträge geleistet haben, dürfen nicht zusätzlich belastet werden. Sind die im neuen Perimeterverfahren auf ihre Grundstücke entfallenen Beiträge niedriger als die früher bezahlten, so haben sie Anspruch auf Rückerstattung ohne Zins.

Art. 24

Die Strassenbeiträge werden in der Regel nach Massgabe der Grundstücksfläche verteilt. Wenn nicht das gesamte Perimetergebiet in der gleichen Bauzone liegt, richten sich die Beiträge nach der zulässigen Ausnützung.

Beiträge der
einzelnen
Grundeigentümer

Innerhalb des Perimetergebietes werden in der Regel verschiedene Zonen ausgedehnt, wobei Grundstücke, die unmittelbar an die Strasse angrenzen, die höchsten Beiträge zu entrichten haben.

Vorleistungen einzelner Grundeigentümer, z. B. bei vorzeitigem Ausbau der Strasse, sind in die zu verteilenden Kosten ohne Zins einzubeziehen. Sie werden den betreffenden Grundeigentümern nach Abzug ihrer Perimeterbeiträge ersetzt.

Art. 25

Beitragspflicht

Die Perimeterbeiträge sind in der Regel durch den Grundeigentümer zu entrichten. Bei Baurechtspartellen werden sie vom Bauberechtigten, bei Stockwerkseigentum von der Eigentümergemeinschaft erhoben.

Für die Beitragspflicht massgebend ist der Grundbucheintrag zur Zeit der Perimeteraufgabe.

Art. 26

Einleitung
des Verfahrens

Das Perimeterverfahren wird durch Beschluss des Gemeinderates eingeleitet.

Dieser Beschluss ist im Bezirks-Amtsblatt zu publizieren. Binnen 20 Tagen seit der Publikation kann gegen die grundsätzliche Zulässigkeit des Verfahrens beim Kantonalen Verwaltungsgericht Rekurs eingereicht werden.

Art. 27

Perimeter-
entscheid

Ist der Beschluss über die Einleitung des Verfahrens in Rechtskraft erwachsen, so erlässt die Baubehörde nach Anhörung der Grundeigentümer den Perimeterentscheid, der folgende Bestandteile enthält:

- a) Gesamtkosten des Werkes unter Angabe allfälliger Subventionen;
- b) Umgrenzung des Perimetergebietes mit allfälliger Einteilung in verschiedene Zonen;
- c) Kostenanteil der Gemeinde;
- d) Beiträge der einzelnen Grundeigentümer.

Der Perimeterentscheid wird öffentlich aufgelegt. Jedem Grundeigentümer ist die Höhe seines Beitrages schriftlich mitzuteilen.

Der Perimeterentscheid kann binnen 20 Tagen seit der Mitteilung an die einzelnen Grundeigentümer beim Kantonalen Verwaltungsgericht angefochten werden.

Art. 28

Perimeterbeiträge werden mit Rechtskraft des Entscheides zur Zahlung fällig. Die Baubehörde kann die Fälligkeit in Härtefällen aufschieben, insbesondere für Grundstücke, die für den Eigentümer oder einen seiner gesetzlichen Erben einen wesentlichen Bestandteil der bäuerlichen Existenz bilden. Fälligkeit

Art. 29

Das Recht zur Einleitung des Perimeterverfahrens verjährt binnen fünf Jahren seit Fertigstellung des Werkes. Verjährung

Art. 30

Für die Perimeterbeiträge besteht ein gesetzliches Pfandrecht gemäss Kantonalem Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EG zum ZGB). Gesetzliches Pfandrecht

Will die Gemeinde dieses Pfandrecht beanspruchen, so hat sie dies dem Grundeigentümer mittels anfechtbarer Pfandrechtsverfügung zu eröffnen.

VI. Zonenplan

Art. 31

Das Gemeindegebiet ist im Zonenplan in verschiedene Zonen eingeteilt. Zoneneinteilung

Wenn die Grenze zwischen zwei Bauzonen ein Grundstück durchschneidet, so gelten folgende Vorschriften:

Die Ausnützungsziffer und die Grenzabstände sind in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten.

Ausserhalb der Bauzonen gelegene Grundstücksteile dürfen nur nach Massgabe der betreffenden Zonenvorschriften überbaut werden.

Im übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.

A. Kernzonen

Art. 32

Allgemeines Neu- und Umbauten in den Kernzonen sind in Lage und Stellung, Gliederung und Bedachung, Material, Form und Farbgebung den benachbarten siedlungstypischen Einzelbauten und Gebäudegruppen anzupassen.

Art. 33

Bauberatung Die Baubehörde kann bei Bedarf sachkundige Berater beiziehen.

Art. 34

Verbindlicher Vorentscheid Vor Einreichung des Baugesuches kann ein verbindlicher Vorentscheid über die Gestaltung eingeholt werden. Hierfür hat der Gesuchsteller einen Situationsplan 1:500 und Pläne sämtlicher Fassaden im Massstab von 1:100 im Zusammenhang mit den Nachbargebäuden und mit Angaben über Material und Farbe der Fassaden und des Daches sowie über die Zweckbestimmung des Gebäudes einzureichen. Die Baubehörde kann darüber hinaus die Einreichung von Modellen, Fotomontagen usw. verlangen.

Soweit dies aufgrund der eingereichten Unterlagen möglich ist, überprüft die Baubehörde das Gesuch auf seine Übereinstimmung mit den Bauvorschriften und insbesondere in Bezug auf den Ortsbildschutz.

Wenn die Baubehörde das Gesuch genehmigt, so ist das Baubewilligungsverfahren durchzuführen. Ein den Plänen des Vorentscheides entsprechendes Baugesuch darf in diesem Falle nicht mehr aus Gründen des Ortsbildschutzes abgewiesen werden.

Lehnt die Baubehörde das Projekt im Vorentscheidverfahren aus Gründen des Ortsbildschutzes ab, so ist dies dem Gesuchsteller mit begründetem, rekursfähigem Entscheid mitzuteilen.

Art. 35

Hofstattrecht Das Hofstattrecht gemäss Art. 6 gilt nicht für kleine Annexbauten wie Holzschöpfe, Kleintierställe und Überdachungen. Die Baubehörde kann kleinere Abweichungen in Bezug auf Situation und Kubus gestatten, wenn dadurch eine bessere architektonische Gestaltung ermöglicht wird. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des EG zum ZGB betreffend Grenz- und Gebäudeabstände.

Art. 36

In der Kernzone I ist die historisch wertvolle und die für das alte Siedlungsbild typische Bausubstanz zu erhalten und sinnvoll zu erneuern. Neu- und Umbauten sind auch in den wesentlichen konstruktiven Merkmalen wie Öffnungen, Lauben, Fassaden und Dachgestaltung den im Generellen Gestaltungsplan als erhaltenswert bezeichneten Bauten anzupassen.

Kernzone I
Allgemeines

Es sind Wohnbauten sowie landwirtschaftliche und kleinere gewerbliche Bauten zulässig.

Wo keine Baulinien bestehen, beträgt der Grenzabstand gegenüber öffentlichen Strassen und Wegen 2,5 m. Im übrigen ist ein minimaler Grenzabstand von 5 m ohne Mehrlängenzuschlag einzuhalten.

Die maximale Gebäudelänge beträgt 15 m, die maximale Gebäudebreite 12 m. Diese Masse werden aufgrund des kleinsten das Gebäude (alte und neue Bauteile) begrenzenden Rechtecks ermittelt.

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 9 m, die Dachneigung 20–35° (360° Teilung).

Störungsgrad gemäss Art. 95b.
Immissionen gemäss Art. 95 Abs. 4.

Art. 37

Im Generellen Gestaltungsplan mit dem dazu gehörenden Siedlungsinventar sind die Bauten bezeichnet, die zur Unterschutzstellung gemäss Art. 13 empfohlen werden. Die Gemeindeversammlung entscheidet auf Antrag der Baubehörde oder des Grundeigentümers, ob eine entsprechende Verfügung zu erlassen sei.

Genereller
Gestaltungsplan/
Schützenswerte
Bauten

Die im Generellen Gestaltungsplan mit dem Siedlungsinventar als erhaltenswert bezeichneten Bauten und Bauteile sind bei Umbauten zu erhalten und bei Neubauten in ihrer äusseren Erscheinung mit Einschluss der genauen Masse wiederherzustellen. Die übrigen Bauteile können bei Abbruch nach Wahl des Eigentümers entweder im Hofstattrecht oder aufgrund der allgemeinen Bauvorschriften erstellt werden.

Erhaltenswerte
Bauten

Art. 38

In dieser Zone sind Wohnbauten, Hotels, Geschäftshäuser und grössere Gewerbebauten zulässig.

Kernzone II

Es gelten folgende Bauvorschriften:

Gebäudehöhe	12,00 m
Dachneigung	20–35° (360° Teilung)
Grenzabstand	2,50 m mit Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 63

Bei unmittelbar an der Kantonsstrasse gelegenen Gebäuden beträgt die max. zulässige Gebäudehöhe ab Niveau Trottoir 12,00 m.

Die Baubehörde kann gegenüber öffentlichen Strassen und Plätzen einen Grenzabstand von max. 5,00 m verfügen, sofern die Zweckbestimmung der vorgesehenen Baute einen Vorplatz gegen die Strasse erfordert.

Störungsgrad gemäss Art. 95b.
Immissionen gemäss Art. 95 Abs. 4.

Art. 39

Quartier-
gestaltungs-
pläne

Für Teilgebiete der Kernzonen können Quartiergestaltungspläne erlassen werden. Diese Pläne bestimmen Zahl, Art, Lage, äussere Abmessungen sowie im Rahmen von Art. 36 und 38 die Nutzung der Gebäude und allfällige weitere, zur Anpassung an das Siedlungsbild erforderliche Einzelheiten wie Dachgestaltung, Materialwahl, Fassadenfarbe usw. Die zonengemässe Gebäudehöhe darf nicht überschritten werden.

Die Vorschriften betreffend erhaltenswerte Bauten und Bauteile sind auch beim Erlass von Quartiergestaltungsplänen zu beachten.

Quartiergestaltungspläne können von Amtes wegen sowie auf Gesuch der Grundeigentümer erlassen werden. Das Verfahren richtet sich nach Art. 82 und 83.

B. Übrige Bauzonen

Art. 40

Bauzone A

Die Bauzone A ist für den Bau von freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern bestimmt. Die Ausnützung wird durch folgende Werte begrenzt:

Ausnützungsziffer	0,35
Gebäudehöhe	7,00 m
Grenzabstand	5,00 m

Störungsgrad gemäss Art. 95a.
Immissionen gemäss Art. 95 Abs. 4.

Art. 41

Die Bauzone B ist für den Bau von Ein- und Mehrfamilienhäusern, Geschäftshäusern, Gewerbebauten und Hotels bestimmt. Die Ausnützung wird durch folgende Werte begrenzt: Bauzone B

Ausnützungsziffer	0,55
Gebäudehöhe	9,00 m
Grenzabstand	5,00 m

Störungsgrad gemäss Art. 95a.
Immissionen gemäss Art. 95 Abs. 4.

Art. 42

Die Bauzone C ist für den Bau von Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie Hotels- und Geschäftshäusern bestimmt. Die Ausnützung wird durch folgende Werte begrenzt: Bauzone C

Ausnützungsziffer	0,70
Gebäudehöhe	12,00 m
Grenzabstand	5,00 m

Störungsgrad gemäss Art. 95b.
Immissionen gemäss Art. 95 Abs. 4.

Art. 43

Ersatzlos gestrichen

Art. 44

Die Hotelzone ist für den Bau gastgewerblicher Betriebe bestimmt. Ausser solchen sind nur Wohnbauten und Verkaufslokale ohne störenden Lärm erlaubt. Hotelzone

Ausnützungsziffer	0,80
Gebäudehöhe	18,00 m
Grenzabstand	5,00 m

Störungsgrad gemäss Art. 95a.
Immissionen gemäss Art. 95 Abs. 4.

Art. 45

Gewerbezone

Die Gewerbezone ist ausschliesslich gewerblichen Betrieben vorbehalten, die wegen ihrer störenden Einwirkung in den Wohnzonen nicht zugelassen sind.

In Gewerbebauten dürfen nur Wohnungen für Abwarte und Betriebspersonal, dessen ständige Anwesenheit unumgänglich ist, errichtet werden. Wohn- und andere Bauten, welche nicht Zwecken des Gewerbes dienen, sind nicht erlaubt.

Gebäudehöhe	12,00 m
Grenzabstand	5,00 m

Ausnahmen zu Art. 66 (Dachform) können bewilligt werden.

Die Anwendung von Art. 63 (Mehrlängenzuschlag) entfällt.

Störungsgrad gemäss Art. 95c.
Immissionen gemäss Art. 95 Abs. 4.

Art. 45^{bis}

Touristische
Gewerbezone

Die Touristische Gewerbezone ist ausschliesslich touristischen Betrieben und Anlagen vorbehalten.

Wohnungen sind nur für Betriebspersonal, dessen ständige Anwesenheit notwendig ist, zulässig. Wohnungen und andere Bauten, die nicht dem touristischen Gewerbe dienen, sind nicht erlaubt.

Gebäudehöhe	18,00 m
Grenzabstand	2,50 m

Ausnahmen zu Art. 66 (Dachform) sind zulässig.

Die Anwendung von Art. 63 (Mehrlängenzuschlag) entfällt.

Störungsgrad gemäss Art. 95c.
Immissionen gemäss Art. 95 Abs. 4.

Art. 46

Zone für
öffentliche
Bauten und
Anlagen

In dieser Zone dürfen nur im öffentlichen Interesse liegende oder dem Sport und der Erholung dienende Bauten und Anlagen erstellt werden.

Störungsgrad gemäss Art. 95b.
Immissionen gemäss Art. 95 Abs. 4.

C. Nichtbauzonen

Art. 47

In der Landwirtschaftszone dürfen Neu- und Umbauten nur bewilligt werden, soweit sie der landwirtschaftlichen Nutzung des Bodens, den Wohnbedürfnissen der bäuerlichen Bevölkerung und ihrer Hilfskräfte oder der Sicherung der bäuerlichen Existenz dienen.

Landwirtschaftszone

Art. 48

Die Forstwirtschaftszone umfasst den bestehenden Wald im Sinne der Waldgesetzgebung und Flächen, die für die Aufforstung bestimmt sind.

Forstwirtschaftszone

Die Abgrenzung der Bauzone zum Hochwald- und Niederwald wird im Zonenplan farblich unterschiedlich dargestellt.

Art. 49

Das übrige Gemeindegebiet umfasst das unproduktive Land, jene Flächen, für die noch keine Grundnutzung festgelegt ist, und überbaute Gebiete, die nicht einer Bauzone angehören. Es besteht kein Anspruch auf Anschluss an öffentliche Erschliessungsanlagen.

Übriges Gemeindegebiet

D. Überlagerte Zonen

Art. 50

In dieser Zone soll das bestehende Landschaftsbild erhalten bleiben. Es dürfen lediglich land- und forstwirtschaftliche Bauten errichtet werden. Alle anderen Bauten, einschliesslich touristische Beförderungsanlagen, sind untersagt.

Landschaftsschutzzone

Art. 50^{bis}

In dieser, der Landwirtschaftszone überlagerten Zone dürfen keine oberirdischen Bauten und Anlagen errichtet werden. Infrastrukturen sind gestattet.

Freihaltezone

Art. 50^{ter}

Die Naturschutzzone umfasst Biotope und weitere Standorte, die sich durch besondere Artenvielfalt oder das Vorkommen seltener Arten auszeichnet.

Naturschutzzone

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

Art. 50^{quater}

Ruhezone Die Ruhezone umfasst ausgedehnte Gebiete, die sich besonders für Ruhe und Erholung eignen sowie die Lebensräume von Tieren und Pflanzen.

In der Ruhezone sind touristische Beförderungsanlagen und der motorisierte Verkehr untersagt. Die Anlage oder Markierung von Skiabfahrtspisten und Routen sind nicht gestattet.

Die Verwendung von Motorfahrzeugen für die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung sowie für unerlässliche Zufahrten und Hilfeleistungen in Notfällen ist gestattet.

Art. 50^{quinquies}

Wintersperrzone Diese Zone bezeichnet Gebiete, in denen zum Schutze der dort sich aufhaltenden Wildtiere die Ausübung sämtlicher Wintersportarten untersagt ist.

Die Baubehörde trifft die notwendigen Massnahmen zur Kennzeichnung dieser Gebiete.

Art. 50^{sexties}

Archäologische Schutzzone 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.

Art. 51

Gefahrenzone Es gelten die Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Raumplanungsgesetzes.

Art. 52

Gewässerschutzzone Die Baubehörde kann für die Gewässerschutzzone zum Schutze von Grundwasser- oder Quelfassungen Nutzungsbeschränkungen erlassen.

Art. 53

In der Wintersportzone gelten folgende Bestimmungen:

Wintersportzone

- a) Jedermann steht zur Ausübung sämtlicher Wintersportarten der freie Zutritt offen, sofern nicht von der Baubehörde Beschränkungen angeordnet werden.
- b) Bauliche Anlagen, Pflanzungen und Terrainveränderungen sind nur zulässig, soweit die Ausübung des Wintersports dadurch nicht beeinträchtigt wird.
Die Baubehörde kann die Erteilung von Bewilligungen mit zweckdienlichen Auflagen verbinden.
- c) Einfriedungen von Grundstücken können untersagt werden. Soweit solche bewilligt werden, sind sie durch die Eigentümer jeweils von Beginn bis Ende der Skisaison gänzlich zu entfernen. Im Unterlassungsfalle erfolgt die Beseitigung durch die Gemeinde unter Kostenfolge zulasten des Grundeigentümers.
- d) Grundstücke, welche zur Errichtung oder zur Sicherung von Anlagen für den Wintersport (Skiabfahrten, Übungsgelände, Langlaufloipen, Schlittelbahnen, Beschneiungsanlagen etc.) benötigt werden, können durch die Gemeinde enteignet werden.
Das Enteignungsverfahren kann auch für bauliche Anlagen und Terrainveränderungen beansprucht werden, sofern mit dem Grundeigentümer keine Einigung erzielt wird.
- e) Die Gemeindebehörden können im Rahmen ihrer finanziellen Zuständigkeit, die zur Sicherung des Wintersportgeländes erforderlichen Verträge abschliessen.
- f) Aus der Anwendung der vorliegenden Bestimmungen sich ergebenden finanziellen Aufwendungen der Gemeinde können ganz oder teilweise interessierten Unternehmungen und Betrieben überbunden werden. Der Gemeinderat entscheidet über die Kostenverteilung nach Massgabe der Sondervorteile der betroffenen Unternehmungen oder Betriebe.
- g) In der Wintersportzone ist die punktuelle Beschneigung von Gefahren- und Schwachstellen zulässig.
Flächen, die mit Beschneiungsanlagen flächendeckend beschneit werden dürfen, sind im Generellen Erschliessungsplan besonders gekennzeichnet.

Art. 53^{bis}

Die Errichtung von Campinganlagen ist nur in der Campingzone gestattet.

Campingzone

Bestehende Campinganlagen, die sich in einer anderen Zone befinden, müssen innert 5 Jahren seit Inkrafttreten dieser Bestimmung samt den sich darauf befindlichen Campingwagen und Wohnmobiliar entfernt werden.

In der Campingzone dürfen keine festen Bauten errichtet werden, ausser diejenigen, welche für den Betrieb der Campinganlage unbedingt erforderlich sind. Sämtliche An- und Überbauten an Campingwagen sowie Terrainveränderungen auf den bewilligten Standplätzen sind nicht zulässig.

Für den Betrieb einer Campinganlage ist eine Betriebsbewilligung des Gemeinderates notwendig.

Art. 53^{ter}

Material-
ablagerungszone

Die Materialablagerungszone umfasst Flächen, die für die Verwertung oder Beseitigung von unverschmutztem Aushub- und Abraummateriale sowie als Zwischenlager für wiederverwertbares Material, bestimmt sind.

Art. 53^{quarter}

Abbauzone

Diese Zone umfasst Flächen für den Abbau von natürlichen Materialien wie Kies, Sand und anderen mineralischen Rohstoffen.

VII. Besondere Bauvorschriften

Art. 54

Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der Summe der anrechenbaren Geschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Grundstücksfläche.

$$\text{Ausnützungsziffer AZ} = \frac{\text{anrechenbare Geschossfläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}}$$

Die Grundstücksfläche darf auch bei Handänderungen nur einmal für die Berechnung der AZ verwendet werden.

Art. 55

Anrechenbare
Geschossflächen

Als anrechenbare Geschossfläche gilt die Summe aller oberirdischen und unterirdischen Geschossflächen inklusive ihrer Erschliessungsanlagen

(Treppen, Korridore etc.) der Haupt-, An- und Nebenbauten. Im Dachgeschoss wird, ohne Rücksicht auf die Zweckbestimmung, jene Fläche angerechnet, welche innerhalb einer lichten Höhe von 1,80m und mehr liegt.

Nicht angerechnet werden:

- a) zu Wohnungen gehörende Keller und Lagerräume;
- b) Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage;
- c) Einstellräume für Fahrzeuge, nach Massgabe von Art. 103;
- d) Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen;
- e) offene Erdgeschoss-Hallen und offene Dachterrassen;
- f) offene ein- und vorspringende Balkone;
- g) Hallenbäder, Sport- und Sauna-Anlagen;
- h) alle dem Gewerbe dienenden Lagerräume, welche unter Terrain liegen. Als unter Terrain gelten jene Geschosse, deren Koten Oberkant Decke an keinem Punkt mehr als 1,20m aus dem gewachsenen Terrain herausragen. Ausgenommen sind Einfahrten und Zugänge bis 6,00m Breite.
- i) die Flächen der Aussenmauern eines Gebäudes;
- k) zusätzlich zu lit. a bis i werden in Hotelbetrieben nicht angerechnet: die allen Gästen zugänglichen Gemeinschafts- und Spielräume, die oberirdischen Lagerräume sowie die Arbeits- und Verwaltungsräume, sofern diese Räume 15 % der gesamten anrechenbaren Bruttogeschossfläche nicht überschreiten. Als Hotelbetrieb gilt ein Beherbergungsbetrieb, der einen Speise- oder Frühstückssaal mit einer Sitzplatzzahl von mindestens 50 % der Gastbettanzahl und der zusätzliche Gemeinschaftsräume von mindestens 2,00m² pro Gästebett aufweist. Die Baubehörde kann durch Gutachten abklären, ob Gewähr dafür besteht, dass die projektierte Baute dauernd als Hotel betrieben wird. Die Kosten für ein solches Gutachten gehen zulasten des Baugesuchstellers. Zivilschutzräume gelten nicht als Gemeinschaftsräume.

Art. 56

Als anrechenbare Landfläche gilt die von der Baueingabe erfasste, baulich noch nicht ausgenützte Grundstücksfläche innerhalb der Bauzone.

Anrechenbare
Landfläche

Grundstücke, die in der gleichen Bauzone liegen, an die Bauparzellen unmittelbar angrenzen oder lediglich durch Strassen oder Bäche von ihr getrennt sind, können für die Berechnung der Ausnützungsziffer miteinbezogen werden, sofern sie mit einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung belegt werden, die im Grundbuch anzumerken ist. Auf der Bauparzelle darf dadurch die in der betreffenden Bauzone geltende Ausnützungsziffer höchstens um 15 % erhöht werden.

Art. 57

Ausnützung
nach Baumass

Bei Gebäuden, bei denen nicht die Geschoss- und Wohnfläche erfasst werden kann, wie Gewerbebauten, Kirchen usw., wird pro 2,70m Gebäudehöhe ein Geschoss berechnet und die zugehörige Bruttogeschossfläche ermittelt.

Art. 58

Grenz- und
Gebäudeabstand

Als Grenzabstand gilt der kürzeste Abstand zwischen Fassade und Grundstücksgrenze. Vortreppen, eingeschossige Erker und Balkone bis zu einem Drittel der Fassadenlänge und höchstens 1,50m Tiefe (Kernzone 1,20m), sowie Dachgesimse von höchstens 1,50m Ausladung, dürfen in den Grenzabstand hineinragen.

Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der Grenzabstände. Bei Bauten auf dem gleichen Grundstück ist der Gebäudeabstand so zu bemessen, wie wenn eine Grenze dazwischen liegen würde. Freistehende Kleinbauten von max. 6,00 m² Grundfläche und max. 3,00 m Höhe müssen auf dem gleichen Grundstück zum Hauptgebäude lediglich einen Gebäudeabstand von mindestens 2,50 m einhalten.

Unterirdische Bauten, die gegen aussen nicht in Erscheinung treten, können an die Grenze gestellt werden.

Der Grenzabstand mit Einschluss eines allfälligen Mehrlängenzuschlages muss grundsätzlich auch eingehalten werden, wenn Baulinien bestehen. In der Kernzone und entlang der Oberalpstrasse werden jedoch Grenzabstand und Mehrlängenzuschlag durch allfällige Baulinien aufgehoben.

Art. 59

Eingeschossige
Nebenbauten

Für Einstellboxen, angebaute eingeschossige Nebenbauten ohne Wohn- und Schlafräume und Bauten mit ausschliesslich gewerblicher Zweckbestimmung von höchstens 3,50m Gebäudehöhe gilt ein Grenzabstand von 2,50m. Für höhere eingeschossige Gewerbebauten muss der Grenzabstand um das Mass der Mehrhöhe vergrössert werden.

Freistehende Kleinbauten von max. 6,00 m² Gebäudegrundfläche und max. 3,00 m Höhe dürfen auf die Grenze gestellt werden. Vorbehalten bleibt die Zustimmung des Nachbarn.

Art. 60

Die Grenzabstände können ungleich zur Grenze verteilt werden sofern die Einhaltung des Gebäudeabstandes durch einen Dienstbarkeitsvertrag zwischen den Nachbarn und durch eine im Grundbuch angemerkte öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung gewährleistet ist.

Näherbaurecht

Art. 61

Die Baubehörde kann Bauten auf der gemeinsamen Grenze bewilligen, wenn sich die Nachbarn ein im Grundbuch eingetragenes Grenzbaurecht einräumen.

Grenzbaurecht

Solche Bauten sind nur zulässig, wenn sie einer zweckmässigen Überbauung dienen, keine öffentlichen Interessen verletzen und das Strassen- und Quartierbild sowie die Umgebung nicht beeinträchtigen.

Derartige Bewilligungen können an Bedingungen und Auflagen geknüpft werden.

Art. 62

Ersatzlos gestrichen

Art. 63

Der in der betreffenden Zone vorgeschriebene Grenzabstand ist um $\frac{1}{5}$ der Mehrlänge, höchstens aber um 5,00 m zu vergrössern, wenn die Seite eines Gebäudes in den Zonen A und B länger als 15,00 m, und in der Zone C, Hotelzone und Kernzone II länger als 20,00 m ist.

Mehrlängen

Nebenbauten gemäss Art. 59, die zwischen der Fassade und der Grenze liegen, verursachen keinen Mehrlängenzuschlag. Wird eine Fassade durch eine Nebenbaute verlängert, so ist die gesamte Fassadenlänge für die Berechnung des Mehrlängenzuschlages massgebend. Gegenüber dem Nebenbau wird der Zuschlag jedoch zum Grenzabstand gemäss Art. 59 hinzugerechnet.

In der Kernzone II verursachen Nebenbauten gemäss Art. 59 bei der Berechnung des Grenzabstandes für die Gebäudeseiten entlang der Kantonsstrasse und der gegenüberliegenden Rückseite keinen Mehrlängenzuschlag.

Art. 64

Mehrlängen
bei gestaffelten
Fassaden

Bei gestaffelten Fassaden ist der Grenzabstand von jedem Fassadenteil aus einzuhalten. Für die Berechnung eines allfälligen Mehrlängenzuschlages ist die Länge des betreffenden Fassadenteiles zuzüglich aller näher an der Grenze gelegenen Fassadenteile massgebend.

Als Staffelung gilt nur ein Vor- oder Rücksprung von mindestens 3,00 m, der von OK-Terrain bis UK-Dach reicht. Wird ein Vor- oder Rücksprung grösser als 12,00 m, werden die nachfolgenden Gebäudeteile in Bezug auf den Mehrlängenzuschlag als separate Einheit berechnet.

Bei Vor- oder Rücksprüngen muss der gesetzliche Minimalabstand senkrecht zum Vor- oder Rücksprung eingehalten sein.

Art. 65

Gebäudehöhe

Als Gebäudehöhe gilt der grösste, in den äusseren Gebäudeecken lotrecht gemessene Abstand zwischen dem gewachsenen Terrain und dem höchsten Punkt des Daches.

Die gesetzliche Gebäudehöhe ist bergseits einzuhalten; talseits darf sie bis zu 3,00 m überschritten werden.

Der Baukörper darf das Lichtraumprofil, das durch die Gebäudehöhe und eine symmetrisch angeordnete Neigung von 17° (360° Teilung) gegeben ist, nicht durchstossen.

Art. 66

Dächer

Die Dachgestaltung hat sich den ortsüblichen Formen und Materialien anzugleichen. Als Richtlinie gilt eine Dachneigung von 17–26° (360° Teilung).

Dachaufbauten sind bis höchstens $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge gestattet. Das Lichtraumprofil gemäss Art. 65 darf bis höchstens 1,00 m durchstossen werden. Lukarnen mit Giebeldächern und einer max. Breite von 1,50 m dürfen 1,30 m über das Lichtraumprofil hinausragen.

Bei bestehenden Bauten wird für die Bemessung der Lukarnen das zulässige Lichtraumprofil über den bestehenden First gelegt.

Flach- und Pultdächer sind nur für Nebenbauten zulässig. Die Baubehörde kann beim Vorliegen wichtiger Gründe Ausnahmen gestatten, wenn es das öffentliche Interesse zulässt.

VIII. Ortsbild- und Landschaftsschutz

Art. 67

Alle baulichen Massnahmen sind in Bezug auf Form, Gliederung der Bau-massen, Stellung der Giebel, Wirkung von Materialien und Farbe so in die landschaftliche und bauliche Umgebung einzufügen, dass eine gute Ge-samtwirkung erreicht und das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

Gesamtwirkung
und Gestaltung

Wenn nur einzelne Gebäudeteile oder Teile der Umgebung dieser Anforderung nicht entsprechen, können angemessene Verbesserungen verlangt werden.
Reihenhäuser sind nicht zulässig. Mehr als zwei benachbarte Bauten dürfen in Bezug auf Form und Gestaltung nicht gleichartig sein.

Art. 68

Alle nach aussen in Erscheinung tretenden Veränderungen des beste-henden Geländeverlaufes, wie Materialabgrabungen und Auffüllungen, Mauern, Gruben usw., sind soweit sie das Orts- und Landschaftsbild be-einträchtigen, unzulässig.

Terrain-
gestaltung

Unumgängliche Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu bepflanzen.

Art. 69

Die Baubehörde kann Anordnungen über die Gestaltung der Umgebung erlassen.

Umgebungs-
arbeiten

Art. 70

Ersatzlos gestrichen

Art. 71

Plakate dürfen nur an den von der Baubehörde bezeichneten Plakatwän-den angebracht werden. Andere Reklamen mit Ausnahmen von Hinweis-tafeln für ortsansässige Betriebe sind nur an Geschäftshäusern für die dort

Reklame-
anlagen
Schaukästen

hergestellten oder angebotenen Produkte oder Dienstleistungen zulässig. Sie sind so zu gestalten, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Antennen Pro Haus ist nur eine Aussenantenne in der für einen einwandfreien Empfang erforderlichen Grösse gestattet. Für Gebäudegruppen kann die Baubehörde die Erstellung von Gemeinschaftsantennen verlangen. Bestehende Einzelaussenantennen dürfen nicht mehr ersetzt werden, sobald die Möglichkeit zum Anschluss an eine Gemeinschaftsanlage besteht.

Art. 72

Campingplätze Die Errichtung und der Betrieb von Camping- und Rastplätzen ist nur an den von der Baubehörde bezeichneten Stellen gestattet. Bewohnte Wohnwagen dürfen nur auf diesen Plätzen aufgestellt werden.

Die Baubehörde kann den Betrieb solcher Anlagen auf bestimmte Jahreszeiten beschränken.

IX. Quartierplanung

Art. 73

Begriff und Zweck Durch die Quartierplanung wird im Rahmen des Generellen Erschliessungsplanes die Erschliessung und nötigenfalls die Baulandumlegung in bestimmt umgrenzten Gebieten geregelt.

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

A. Quartiererschliessung

Art. 74

Begriff Durch die Quartiererschliessungspläne wird die Erschliessung eines bestimmten Gebietes mit 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 Quartierschliessungsplänen kann verbindlich geregelt werden, wo die Zufahrt und die Leitungen zu den einzelnen Grundstücken anzulegen sind.

B. Baulandumlegung

Art. 75

Baulandumlegungen oder Grenzbereinigungen können angeordnet werden:

Voraussetzungen

- a) wenn von neuen öffentlichen Strassen oder Baulinien durchschnittene oder parallel zur Strasse liegende Grundstücke nicht mehr überbaut werden können;
- b) wenn einzelne Grundstücke eines neu zu erschliessenden Gebietes nach ihrer Form für eine Überbauung ungeeignet sind;
- c) bei der Erstellung von Quartierschliessungsplänen.

Art. 76

Die für Gemeinschaftsanlagen beanspruchte Bodenfläche wird von der Gesamtfläche abgezogen und der Rest in der Weise neu parzelliert, dass jeder Beteiligte eine möglichst dem Wert des alten Besitzstandes entsprechende Neuzuteilung erhält.

Neuzuteilung
und
Gemeinschafts-
anlagen

Der für Strassen benötigte Boden kann den beteiligten Grundeigentümern zu Miteigentum zugewiesen werden.

Art. 77

Wer ein überbaubares Grundstück eingeworfen hat, kann einen Baugrund von annähernd gleichem Umfang und Wert beanspruchen und darf gegen seinen Willen nicht mit einer blossen Geldentschädigung abgefunden werden.

Real- oder
Barersatz

Bei der Neuzuteilung entstehende Wertdifferenzen werden in Geld ausgeglichen.

Art. 78

Der Landabzug für private Quartierstrassen und andere ausschliesslich dem Quartier dienenden Gemeinschaftsanlagen erfolgt unentgeltlich.

Entschädigung
für Landerwerb

Übernimmt die Gemeinde Boden für andere Strassen oder für öffentliche Anlagen, die nicht nur dem Quartier dienen, so hat sie dafür den Verkehrswert zu bezahlen. Kommt keine Einigung zustande, so entscheiden die Enteignungsbehörden.

Die von der Gemeinde geleistete Entschädigung wird den an der Baulandumlegung beteiligten Grundeigentümern nach Massgabe des von ihnen eingeworfenen Landes ausbezahlt oder gutgeschrieben.

Art. 79

Umlegungsban
Nach der Anordnung einer Baulandumlegung kann die Baubehörde einen Umlegungsban beschliessen. Dieser ist im Kantons- und Bezirks-Amtsblatt bekanntzugeben.

Über Grundstücke im Umlegungsgebiet dürfen während des Umlegungsbanes ohne Zustimmung der Baubehörde keine rechtlichen oder tatsächlichen Verfügungen getroffen werden, die die Baulandumlegung beeinträchtigen oder erschweren würden.

Art. 80

Grundbuch und Pfandrechte
Die Neuzuteilung wird im Grundbuch eingetragen, nachdem der Entscheid der Baubehörde in Rechtskraft erwachsen ist.

Die Grundpfandrechte werden nach Massgabe von Art.802 ZGB von den abzutretenden Grundstücken oder Teilen davon auf die zum Ersatz zugewiesenen Parzellen verlegt.

Für die aus der Baulandumlegung geschuldeten Entschädigungen und Kostenanteile besteht ein gesetzliches Pfandrecht gemäss Art. 131 Ziff. 2 EG zum ZGB.

C. Verfahren

Art. 81

Einleitung des Verfahrens
Die Baubehörde entscheidet über die Einteilung des Quartierplanverfahrens und über die Abgrenzung des Quartierplangebietes. Der Entscheid 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. 82

Nach Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses können die Eigentümer der einbezogenen Grundstücke den Quartierplan selber aufstellen und der Baubehörde zur Genehmigung einreichen.

Privates
Quartierplan-
verfahren

Allenfalls notwendige Grenzbereinigungen und Baulandumlegungen sind in diesem Falle auf privatrechtlichem Wege durchzuführen.

Art. 83

Wird kein privater Quartierplan aufgestellt oder wird ein solcher nicht genehmigt, so wird das amtliche Verfahren durchgeführt.

Amtliches
Quartierplan-
verfahren

Der Entwurf des Quartierplanes ist den Grundeigentümern zur Stellungnahme zu unterbreiten und ihre Anregungen sind soweit als möglich zu berücksichtigen.

Art. 84

Private und amtliche Quartierpläne werden während 20 Tagen öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist kann bei der Baubehörde schriftlich Einsprache erhoben werden. Die Auflage umfasst die erforderlichen Pläne mit Bericht und Verteilung der Planungskosten. Bei Baulandumlegungen enthält die Auflage zudem:

Auflage

- Festsetzung und Bewertung des alten Besitzstandes;
- Festsetzung und Bewertung der Neuzuteilung;
- Verteilung einer allfälligen Geldentschädigung der Gemeinde an die beteiligten Grundeigentümer;
- die an ausgekaufte Grundeigentümer zu entrichtende Entschädigung;
- Bereinigung der Dienstbarkeiten.

Die Auflage ist zu wiederholen, wenn aufgrund von Einsprachen der Quartierplan geändert wird. Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Grundeigentümer, so ist diesen Gelegenheit zur Einsprache zu geben.

Art. 85

Nach Ablauf der Einsprachefrist entscheidet die Baubehörde über die Genehmigung des Quartierplanes. Ihr Entscheid wird im Bezirks-Amtsblatt veröffentlicht und sämtlichen Einsprechern schriftlich mitgeteilt unter Bekanntgabe der Frist für Beschwerden an das Kantonale Verwaltungsgericht.

Entscheid

Art. 86

Wirkung Rechtskräftige Quartierpläne sind für die Gemeinde und für die Grundeigentümer verbindlich. Erschliessungs- und Quartiergestaltungspläne können im Grundbuch angemerkt werden.

Art. 87

Planungskosten Die Kosten der Quartierplanung werden nach Massgabe der Grundstücksfläche den Grundeigentümern auferlegt. Die Baubehörde kann die Fälligkeit in Härtefällen aufschieben, insbesondere für Grundstücke, die für den Eigentümer oder einen seiner gesetzlichen Erben einen wesentlichen Bestandteil der bäuerlichen Existenz bilden.

X. Arealüberbauung

Art. 88

Voraussetzungen Die Baubehörde kann auf unüberbauten arrondierten Grundstücken ausserhalb der Kernzone I Arealüberbauungen bewilligen.

Das Areal muss mindestens 5000 m² Fläche (inkl. Strassen) innerhalb der Bauzone aufweisen.

Art. 89

Gestaltungsvorschriften Die Arealüberbauung muss folgenden Anforderungen entsprechen:

- a) gute Beziehung zu baulicher und landschaftlicher Umgebung sowie gute, der überlieferten Bauweise angepasste architektonische Gestaltung;
- b) Anlage der vorgeschriebenen Abstellflächen für Motorfahrzeuge, wo möglich zusammengefasst und unterirdisch;
- c) Anlage besonderer Kinderspielflächen abseits des Verkehrs;
- d) verbindliche Regelung der Bepflanzung und Terraingestaltung unter Rücksichtnahme auf die Landschaft sowie die natürliche Umgebung.

Der Gesuchsteller hat die Pläne für die gesamte Arealüberbauung und evtl. weitere von der Baubehörde verlangte Unterlagen einzureichen.

Art. 90

Es können Ausnahmen in Bezug auf den Gebäudeabstand innerhalb des Areal, Lichtraumprofil und Dachform bewilligt werden. Das Zusammenbauen mehrerer Häuser kann bewilligt werden. Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einschliesslich Mehrlängenzuschlag einzuhalten.

Abweichungen
von den
Zonenvorschriften

Art. 91

Vor Baubeginn ist durch Anmerkung einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung im Grundbuch dafür Gewähr zu bieten, dass das Areal nicht anders als nach den bewilligten Plänen überbaut wird.

Wirkung

Spätere Abweichungen bedürfen einer Genehmigung der Baubehörde. Dabei gilt für das Restareal ein Ausnutzungsmass, wie wenn das Gesamtareal zonengemäss überbaut worden wäre.

XI. Ausführung und Unterhalt der Bauten

Art. 92

Jeder Bau ist in der für seinen Zweck notwendigen Festigkeit und Sicherheit auszuführen und zu unterhalten und muss den gesundheitspolizeilichen Anforderungen in Bezug auf sanitäre Anlagen, Trockenheit, Belichtung und Belüftung entsprechen.

Festigkeit
Hygiene
Feuer-
sicherheit

Die feuerpolizeilichen Vorschriften sind zu beachten.

Art. 93

Gebäude und Anlagen sind stets in gutem Zustand zu erhalten. Gefährdet ein mangelhaft unterhaltenes Bauwerk Menschen, Tiere oder fremdes Eigentum oder wirkt es verunstaltend, so kann der Eigentümer zur Ausführung der erforderlichen Massnahmen verpflichtet werden. Kommt er dieser Weisung nicht nach, so werden die Arbeiten auf seine Kosten durch die Gemeinde angeordnet.

Unterhalt
von Bauten
Anlagen und
Lagerplätzen

Diese Bestimmung gilt sinngemäss für Werk- und Lagerplätze.

Art. 94

Die Baubehörde ist berechtigt, auf Privatgrundstücken oder an Privatbauten nach Mitteilung an den Eigentümer Tafeln mit Namen, Verboten, Angaben über Wasser und elektrische Leitungen, Vermessungszeichen, Haus-

Benützung von
Privateigentum

nummern, Vorrichtungen für die öffentliche Beleuchtung, Hydranten und dergleichen anzubringen. Die Kosten für die Erstellung und den Unterhalt solcher Einrichtungen trägt die Gemeinde.

Berechtigten Wünschen des Eigentümers über Ort, Art und Weise der Anbringung solcher Einrichtungen ist nach Möglichkeit Rechnung zu tragen. Bei wesentlicher Beeinträchtigung des belasteten Grundstückes kann der Eigentümer eine angemessene Entschädigung verlangen.

Art. 95

Störungsgrade/
Immissionen

Es werden nicht störende, mässig störende und stark störende Betriebe unterschieden.

- a) Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und das ruhige und gesunde Wohnen in keiner Weise beeinträchtigen.
- b) Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Gewerbebetriebe bleiben, und nicht dauernd auftreten.
- c) Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend.

Bestehenden Betrieben bleibt der Weiterbestand und die angemessene Erweiterung gewährleistet. Die Baubehörde kann bei bestehenden Betrieben und Neuanlagen alle Vorkehrungen zur Verhinderung von Immissionen verlangen, die nach der Erfahrung notwendig, dem Stande der Technik anwendbar und für den Eigentümer zumutbar sind.

Betriebe und Anlagen, welche nachteilige Einwirkungen auf Wohn- oder Landwirtschaftsgebiete haben könnten, sind in allen Zonen untersagt.

Gestützt auf die eidgenössische Lärmschutzverordnung sind die Empfindlichkeitsstufen wie folgt zugeordnet:

Generelle Zuordnung

A. Bauzonen	Empfindlichkeitsstufe
Kernzone I	III
Kernzone II	III
Zone A	II
Zone B	II
Zone C	III
Hotelzone	II
Gewerbezone	IV
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	II/III*

B. Alle übrigen Zonen III

* Im Zonenplan speziell gekennzeichnet

Art. 96

Bei der Ausführung von Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutze der Arbeiter, der Anwohner und der Strassenbenützer und zur Sicherung des öffentlichen Verkehrs erforderlichen Massnahmen zu treffen.

Arbeitszeiten

Bauarbeiten, die Verkehrs- oder anderen Lärm verursachen, dürfen nur von 08.00–12.30 Uhr und von 14.00–19.00 Uhr ausgeführt werden.

Bauarbeiten hinter geschlossenen Fassaden, die geringen Lärm erzeugen, sind von diesen zeitlichen Beschränkungen ausgenommen.

Die Baubehörde kann in besonderen Fällen von diesen Vorschriften abweichen.

Die Baubehörde kann für Baustellen Massnahmen zur Lärmbekämpfung verfügen.

Art. 97

Düngergruben, Jauchekästen und Futtersilos sind so zu erstellen, dass sie keine Belästigung für die Umgebung darstellen. Das Ableiten von Jauche auf fremde Grundstücke ist verboten.

Dünger-
einrichtungen
und Futtersilos

Art. 98

Einfriedungen und Stützmauern längs öffentlichem Eigentum und längs öffentlichen und privaten Verkehrsanlagen dürfen die Verkehrssicherheit sowie das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen und eine Höhe von 1,20 m nicht übersteigen. Bei Böschungen, Abgrabungen und Stützmauern gegenüber öffentlichem Eigentum ist ein Abstand von 0,50 m von der Grenze einzuhalten; die Neigung darf 1:1 nicht übersteigen.

Einfriedungen
Böschungen
Stützmauern

Stütz- und Wandmauern und Terrainveränderungen (Hinterfüllungen), die dem Strassenkörper dienen, dürfen ohne Höhenbeschränkungen an die Grenze gestellt werden.

Pflanzen sind auf Weisung der Baubehörde zu entfernen oder zurückzuschneiden, wenn sie den Verkehr oder öffentliche Anlagen beeinträchtigen. Neue Bepflanzungen entlang Strassen, die im Strassen- und Fusswegplan enthalten sind, müssen so angelegt werden, dass sie nicht in den Strassenraum hineinragen.

Art. 99

Benützung von öffentlichem Grund Eine über den normalen Gemeingebrauch hinausgehende Benützung des öffentlichen Grundes und Luftraumes ist nur mit Bewilligung der Baubehörde zulässig.
Das gilt auch für die Verwendung als Lagerplatz, Abstellfläche und dergleichen.

Es ist insbesondere untersagt, auf öffentlichem Grund ohne Bewilligung Materialien zu lagern, aufzubereiten oder auszustellen.
Bewilligungen der Baubehörde sind mit den notwendigen Auflagen zu verbinden. Es können angemessene Gebühren erhoben werden.

Art. 100

Benützung des Luftraumes Vorbauten wie Erker, Balkone, Vortreppen und Dachvorsprünge dürfen nicht in den öffentlichen Luftraum hineinragen.
Sofern die Benützung des öffentlichen Grundes nicht erschwert und die Verkehrssicherheit nicht gefährdet wird, können Ausnahmen bewilligt werden, wenn solche Vorbauten mindestens 4,50 m über Strassen- oder 3,00 m über Trottoirniveau angelegt werden und nicht mehr als 1,00 m Ausladung aufweisen.

XII. Verkehrsanlagen und Werkbauten

Art. 101

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

Autogaragen mit direkter Ausfahrt auf die Strasse müssen mindestens 5,00 m von der Strassengrenze entfernt sein. Rampen dürfen eine maximale Neigung von 15 % aufweisen; zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung muss ein ebener Vorplatz von mindestens 4,00 m vorhanden sein.

Die Baubehörde kann die Beseitigung oder Anpassung bestehender verkehrshindernder Ausfahrten und Anlagen, wie Mauern, Einfriedungen, Pflanzungen und Böschungen, verfügen. Die Gemeinde hat dem Betroffenen die direkten Kosten zu ersetzen.

Art. 102

Der Unterhalt der öffentlichen Anlagen ist grundsätzlich Gemeindesache. Der Unterhalt privater Strassen ist Sache der Grundeigentümer. Die Gemeinde kann den Unterhalt von Privatstrassen, insbesondere die Schneeräumung übernehmen:

Unterhalt

- a) wenn es die Mehrheit der beteiligten Grundeigentümer verlangt;
- b) wenn die Berechtigten ihrer Unterhaltungspflicht nicht in genügender Weise nachkommen.

In der Regel haben die Grundeigentümer für die Selbstkosten der Gemeinde aufzukommen. Die Schneeräumung erfolgt gegen eine von der Baubehörde jährlich festgesetzte Pauschalgebühr pro Gebäude.

Art. 103

Bei allen Neu- und Umbauten von Wohn- und Geschäftshäusern, Hotels und gewerblichen Betrieben sowie Neubauten im Hofstattrecht hat der Geschuchsteller auf geeignete Weise genügend Parkflächen für Motorfahrzeuge zu errichten und für die Parkierung offenzuhalten. Bei Erweiterung bestehender Bauten sind für die neuen parkplatzpflichtigen Nutzungen zusätzliche Parkplätze zu erstellen.

Parkflächen

Es gelten folgende Ansätze für die Berechnung der Parkplatzanzahl:

- a) Wohnungen: 1 Parkplatz pro Wohnung;
- b) Hotels und Pensionen: 1 Parkplatz pro 6 Betten (inkl. Angestellte);
- c) Geschäfte: 1 Parkplatz pro 20,00 m² Verkaufsfläche, im Minimum je 2 Parkplätze pro Geschäft;
- d) Restaurationsbetriebe: 1 Parkplatz pro 8,00 m² Restaurationsfläche im Innern des Gebäudes bzw. 1 Parkplatz pro 12,00 m² Restaurationsfläche im Freien. Sind Restaurationsflächen im Innern des Gebäudes und im Freien vorhanden, wird für die Berechnung der notwendigen Parkplätze nur jene Fläche herangezogen, die die grössere Anzahl Plätze ergibt.

Bei Geschäftshäusern, gewerblichen Betrieben usw. bestimmt die Baubehörde die notwendige Parkplatzanzahl.

Ausnahmen können in allen Bauzonen, wo die Einhaltung der Bestimmungen gemäss Abs. 1–3 für bestehende oder im Hofstattrecht zu erstellende Bauten nicht möglich ist, von der zuständigen Baubehörde bewilligt werden.

Art. 104

Dachwasser und
Schneeräumung

Es ist untersagt, Wasser, Dachwasser und Abwasser von Grundstücken auf öffentliche Strassen, Wege und Plätze abzuleiten oder Schnee auf diese zu werfen.

Dachwasser ist durch Dachrinnen und Fallrohre gemäss Generellem Entwässerungsplan abzuleiten.

Wo und solange dies nicht möglich ist, hat der Eigentümer durch geeignete Massnahmen dafür zu sorgen, dass Dachwasser nicht zur Vereisung öffentlicher Strassen und Trottoirs führt.

Wo sich die Traufseite der Strasse zukehrt, ist durch zweckentsprechende Massnahmen dafür zu sorgen, dass Schneerutschungen auf die Strassen ausgeschlossen sind. Muss für die Wegschaffung von Schnee der öffentliche Grund benützt werden, trägt der Grundeigentümer allein die Verantwortung und hat den Schnee unverzüglich wegzuräumen.

Art. 105

Private
Werkleitungen

Private Werkleitungen und deren Anschluss an öffentliche Anlagen sind bewilligungspflichtig. Sie sind vom Eigentümer zu erstellen und zu unterhalten.

Im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit sind solche Leitungen Dritten gegen Entschädigung zur Mitbenützung zur Verfügung zu stellen. Im Streitfall entscheidet die Baubehörde über die Anschlusspflicht und die Entschädigung. Die Gemeinde hat das Recht, an private Wasserleitungen ohne Kostenbeteiligung Hydranten anzuschliessen.

Art. 106

Betreten von
Grundstücken

Die Gemeindebehörden und ihre Beauftragten sind befugt, zur Projektierung öffentlicher Anlagen und zu Vermessungszwecken private Grundstücke zu betreten und vorbereitende Handlungen vorzunehmen. Dabei entstehender Schaden ist zu vergüten.

Die Grundeigentümer sind rechtzeitig zu benachrichtigen.

Art. 107

Abstandsvor-
schriften
für öffentliche
Anlagen

Die Gemeinde darf Brunnen, Containerstandplätze und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen erstellen, ohne die im Baugesetz vorgeschriebenen Abstände einzuhalten. Dabei ist auf die Interessen privater Grundeigentümer angemessen Rücksicht zu nehmen.

Art. 108

Projekte für private Verkehrsanlagen, wie Strassen, Wege, Ausfahrten, Parkflächen, sind bewilligungspflichtig. Solche Anlagen sind vom Eigentümer zu erstellen und zu unterhalten.

Private
Verkehrsanlagen

Private Strassen im Baugebiet müssen Dritten, die keine genügende Zufahrt haben und nur mit unzumutbaren Kosten eine solche erstellen können, gegen Entschädigung zur Mitbenützung zur Verfügung gestellt werden, soweit dem nicht begründete Interessen des Strasseneigentümers entgegenstehen. Im Streitfall entscheidet die Baubehörde über die Mitbenützung und die Entschädigung.

XIII. Bewilligungsverfahren

Art. 109

Für alle Neubauten und baulichen Veränderungen ist eine Bewilligung der Baubehörde erforderlich. Insbesondere gilt die Bewilligungspflicht für:

Bewilligungspflicht

- a) Neubauten, An-, Um- und Aufbauten an bestehenden Gebäuden;
- b) Änderung der Zweckbestimmung bestehender Räume, wie Erstellung neuer Wohnräume, Küchen, Aborte, Badezimmer, Wirtschaftslokale, Läden usw.;
- c) Abbruch von Bauten;
- d) Wasserleitungen, Kanalisationen und Kläranlagen sowie Tankanlagen und Tankstellen;
- e) Kleinbauten und provisorische Bauten;
- f) Erstellung oder wesentliche Abänderung von Einfriedungen;
- g) Erstellung oder Abänderungen von Verkehrsanlagen;
- h) Aussenrenovationen;
- i) Mauern- und Terrainveränderungen;
- k) Firmentafeln, Hinweistafeln, Schaukästen, Reklamen sowie Verkaufsaufautomaten;
- l) Anlagen und Betrieb von Campingplätzen, Steinbrüchen, Kiesgruben, Ablagerungsplätzen und ähnlichen Anlagen;

m) Anlagen aller Art, insbesondere Freileitungen (ausgenommen PTT), touristische Beförderungsanlagen und dergleichen;

n) alle in der kantonalen Verordnung über Feuerpolizei bezeichneten Anlagen.

Art. 110

Baugesuch

Das Baugesuch ist mit dem Gesuchsformular im Doppel einzureichen. Beizulegen und anzugeben sind:

a) Situationsplan, Ausschnitt aus einem amtlichen Grundbuchplan im Massstab 1:1000 oder 1:500 über den Bauplatz und dessen nähere Umgebung mit eingetragenem Gebäudegrundriss, Grenz- und Gebäudeabständen, Zufahrten und Zugängen, Parkflächen, Tankanlagen, Werk-, Wasser- und Abwasserleitungen;

b) Grundriss sämtlicher Stockwerke, Schnitte und Fassadenpläne mit bestehenden und projektierten Terrainlinien im Massstab 1:100 oder 1:50;

c) Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung der Terrainveränderungen, Zufahrten, Stützmauern, Einfriedungen, Kanalisations- und Wasserleitungen;

d) Angabe eines markanten Höhenfixpunktes, Angabe sämtlicher Höhenkoten bezogen auf den Höhenfixpunkt für folgende Punkte:

- sämtliche Geschosse
- maximale Firsthöhe
- Terrainkoten an sämtlichen Gebäudeecken (bestehendes und neues Terrain)
- Koten der neugestalteten Umgebung

e) Grundbuchauszug ohne Hypothekarbelastungen;

f) Detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer und der Parkplätze;

g) Angabe der abzuführenden Aushubkubaturen.

Bei Baugesuchen im Sinne von Art. 109 b–m sind die zum Verständnis des Bauvorhabens erforderlichen Unterlagen einzureichen.

Unvollständige Baugesuche werden zur Vervollständigung zurückgewiesen.

Art. 111

Baugespann

Gleichzeitig mit der Eingabe des Baugesuches ist für Bauten, welche nach aussen in Erscheinung treten, ein Baugespann aufzustellen, das die vorge-

sehene Lage, Gestaltung und Höhe der Baute genau erkennen lässt. Dasselbe gilt sinngemäss für bewilligungspflichtige Terrainveränderungen. Die Grundstücksgrenzen sind gut sichtbar zu markieren.

Das Baugespann ist binnen 20 Tagen nach der Rechtskraft des Baubescheides zu entfernen.

Art. 112

Genügt das Baugesuch den Vorschriften von Art. 110 und 111, erfolgt innert 20 Tagen die öffentliche Publikation und Auflage, unter Hinweis auf die Einsprachemöglichkeit.

Auflage

Art. 113

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

Vereinfachtes
Verfahren

Art. 114

Innert 20 Tagen seit der Publikation des Baugesuches kann gegen das Bauvorhaben öffentlich-rechtliche Einsprache erheben, wer durch dieses Recht berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse geltend machen kann.

Einsprache

Art. 115

Baugesuche sind innert 30 Tagen nach Abschluss des Einspracheverfahrens zu behandeln.

Baubescheid

Die Baubehörde bewilligt das Bauvorhaben, wenn es den gesetzlichen Bestimmungen entspricht. Notwendige kantonale Bewilligungen bleiben vorbehalten.

Der Entscheid ist dem Gesuchsteller und allfälligen Einsprechern schriftlich mitzuteilen, versehen mit einer Rechtsmittelbelehrung. Ablehnende Entscheide sind zu begründen.

Art. 116

Die Erteilung von Ausnahmegewilligungen gemäss Art.5 kann an die Bedingung geknüpft werden, dass auf Verlangen der Baubehörde innert angemessener Frist der gesetzmässige Zustand wieder hergestellt wird. Diese Bedingung (Revers) kann im Grundbuch angemerkt werden.

Revers

Art. 117

Baubeginn
Ausführung
Bauvollendung

Vor Erteilung der Baubewilligung und Bezahlung der rechtskräftig veranlagten und zur Zahlung fälligen Beiträge und Gebühren darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden. Als Baubeginn bei Neu- und Umbauten gilt die Erstellung von Bauinstallationen, bei allen übrigen Bauvorhaben jede Veränderung des bestehenden Zustandes. Ausnahmsweise kann die Baubehörde einen vorzeitigen Baubeginn bewilligen, wenn die gesetzlichen Bestimmungen eingehalten sind und triftige Gründe vorliegen.

Von genehmigten Bauvorlagen darf nicht abgewichen werden. Abänderungen sind der Baubehörde unverzüglich mitzuteilen, worauf diese darüber entscheidet, ob das Bewilligungsverfahren neu durchzuführen ist. Die Fertigstellung des Baues ist der Baubehörde mitzuteilen unter gleichzeitiger Zustellung der revidierten Projektpläne 1:100 oder 1:50.

Ein Exemplar der revidierten Projektpläne 1:100 oder 1:50 wird im Gemeindegarchiv aufbewahrt.

Art. 118

Baufristen

Eine erteilte Baubewilligung erlischt, wenn der Bau nicht innert einem Jahr seit ihrer Rechtskraft begonnen wird. Ein begonnener Bau ist innert 2 Jahren nach Baubeginn zu vollenden. Unterbleibt die Vollendung des Baues, so sind unvollendete Bauteile wieder zu entfernen. Die Baugrube ist auszulagern und der Platz in Ordnung zu stellen.

Auf schriftliches begründetes Gesuch kann die Baubehörde diese Fristen angemessen verlängern.

Art. 119

Baukontrolle und
Bauabnahme
Schnurgerüst

Die Ausführung der Bauarbeiten wird durch die Baubehörde kontrolliert. Im Baubescheid wird dem Bauherrn mitgeteilt, wann er jeweils Anzeige zu erstatten hat, damit die Baukontrolle erfolgen kann. Für jeden Bau ist ein Schnurgerüst zu erstellen, das von der Baubehörde kontrolliert wird. Den von der Baubehörde bezeichneten Aufsichtspersonen ist der Zutritt zum Baugrundstück und zur Baustelle jederzeit zu gestatten.

Nach der Vollendung nimmt die Baubehörde den Bau ab. Vor dieser Abnahme darf er nicht benützt werden. Ein Bau kann etappenweise abgenommen und bezogen werden.

Die Baubehörde kann jederzeit die Einstellung eigenmächtiger oder rechtswidriger Bauarbeiten verfügen.

Art. 120

Der Gemeinderat ist befugt, folgende Gebühren zu erheben:

Gebühr

Baubewilligungen	1,50 ‰ bis 3,00 ‰
Baukontrollen und -abnahmen	2,00 ‰ bis 4,00 ‰

Ausserordentliche Aufwendungen der Gemeinde, z.B. für die Einholung von Gutachten und Ähnliches, werden dem Gesuchsteller überbunden. Über solche Aufwendungen ist dieser vorgängig zu orientieren.

Die Baubehörde kann die Bevorschussung dieser Kosten verlangen.

Die Kosten offensichtlich unbegründeter Einsprachen können den Einsprechenden überbunden werden.

Für gesteigerten Gemeingebrauch wird eine Gebühr von Fr. 50.– bis Fr. 120.– pro m² beanspruchter Fläche und pro Jahr erhoben.

Der Gemeindevorstand erlässt eine Gebührenverordnung.

Art. 121

Bauvorhaben können ohne Baugesuch lediglich im Vorprojekt der Baubehörde zu einer vorläufigen Stellungnahme unterbreitet werden. Eine solche erfolgt unverbindlich für den Entscheid im Baubewilligungsverfahren. Vorbehalten bleiben verbindliche Vorentscheide in den Kernzonen.

Vorentscheid

XIV. Schluss- und Strafbestimmungen

Art. 122

Für die Befolgung der gesetzlichen Vorschriften, die Übereinstimmung der ausgeführten Bauten mit den genehmigten Plänen und dem Baugespann sowie für die Erfüllung der an die Baubewilligung geknüpften Bedingungen und Auflagen der Baubehörde sind Bauherr, Bauleitung und Unternehmer verantwortlich.

Verantwortlichkeit

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

Art. 123

Widerhandlungen gegen die Bestimmungen dieses Baugesetzes sowie gegen die auf Grund desselben erlassenen Verfügungen und Anweisun-

Strafbestimmungen

gen werden mit Busse bis zu Fr.20000.– bestraft. Zuständig ist die Bau-
behörde.

Handelt der Täter aus Gewinnsucht, ist die Baubehörde nicht an den
Höchstbetrag der Busse gebunden.

Ist die Widerhandlung durch eine juristische Person, eine Kollektiv- oder
Kommanditgesellschaft oder eine Personengesamtheit ohne Rechts-
persönlichkeit begangen worden, so sind die Strafmassnahmen auf die
Personen anwendbar, die in deren Namen gehandelt haben oder hätten
handeln sollen. Für Bussen und Kosten haften die juristischen Personen,
die Gesellschaft oder die Personengesamtheit solidarisch.

Art. 124

Wieder-
herstellung
des gesetz-
mässigen
Zustandes

Der Bauherr hat einen vorschriftswidrigen Zustand zu beseitigen, gleich-
gültig, ob er für dessen Herbeiführung bestraft wird oder nicht. Kommt er
dieser Aufforderung innert Frist nicht nach, so kann die Gemeinde die er-
forderlichen Massnahmen auf seine Kosten durch Dritte vornehmen lassen.
Für diese Kosten steht ihr ein gesetzliches Pfandrecht gegenüber dem
Grundeigentümer zu.

Art. 125

Inkrafttreten

Diese Teilrevision tritt mit der Annahme in der Urnenabstimmung und Ge-
nehmigung durch die Regierung in Kraft und gilt für alle bei ihrem Inkraft-
treten noch nicht bewilligten Baugesuche.

Die Aufhebung der Wintersportzone und die Ausscheidung des Winter-
sperrgebietes im Gebiete westlich von Tarschlims (heutige Stretg-Piste) tritt
erst in Rechtskraft, wenn die vorgesehene neue Stretg-Piste von der Regie-
rung rechtskräftig genehmigt worden ist.

Genehmigt in der Urnenabstimmung vom 27. März 1977.

Von der Regierung des Kantons Graubünden, mit Ausnahme von Art. 46,
genehmigt am 11. Juli 1977 (Beschluss Nr. 1691).

Genehmigung von Art. 46 in der Urnenabstimmung vom 23. April 1978.

Von der Regierung des Kantons Graubünden genehmigt am 12. Juni 1978
(Beschluss Nr. 1458).

Genehmigung betreffend Streichung von Art. 48 in der Urnenabstimmung
vom 7. Februar 1982.

Von der Regierung des Kantons Graubünden genehmigt am 5. Juli 1982 (Beschluss Nr. 1708).

Genehmigt in der Urnenabstimmung vom 4. Dezember 1988.

Von der Regierung des Kantons Graubünden genehmigt am 12. März 1990 (Beschluss Nr. 605).

Genehmigt in der Urnenabstimmung vom 12. März 1995.

Von der Regierung des Kantons Graubünden genehmigt am 4. Juli 1995 (Protokoll Nr. 1700).

Genehmigt in der Urnenabstimmung vom 14. April 1996.
Von der Regierung des Kantons Graubünden genehmigt am 2. Dezember 1997 (Protokoll Nr. 2393).

Genehmigt in der Urnenabstimmung von 2. März 1997.

Von der Regierung des Kantons Graubünden genehmigt am 2. Dezember 1997 (Protokoll Nr. 2393).

Genehmigt in der Urnenabstimmung von 8. Februar 1998.

Von der Regierung des Kantons Graubünden genehmigt am 21. April 1998 (Protokoll Nr. 777).

Genehmigt in der Urnenabstimmung von 29. November 1998.

Von der Regierung des Kantons Graubünden genehmigt am 27. April 1999 (Protokoll Nr. 787).

Genehmigt in der Urnenabstimmung vom 22. September 2002.

Von der Regierung des Kantons Graubünden genehmigt am 27. Mai 2003 (Protokoll Nr. 804).

Genehmigt in der Urnenabstimmung vom 26. September 2004.

Von der Regierung des Kantons Graubünden genehmigt am 18. Januar 2005 (Protokoll Nr. 53).

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeines

Seite 1–2

- Art. 1 Geltungsbereich
- Art. 2 Zweck
- Art. 3 Baubehörde
- Art. 4 Sachliche Zuständigkeit
- Art. 5 Ausnahmegewilligung
- Art. 6 Hofstattrecht

II. Planung

Seite 2–5

- Art. 7 Planungsmittel
- Art. 8 Verfahren
- Art. 9 Zonenplan
- Art. 10 Genereller Erschliessungsplan
- Art. 10^{bis} Genereller Entwässerungsplan
- Art. 11 Strassen- und Fusswegplan
- Art. 11^{bis} Verkehr und Tourismus
- Art. 12 Versorgung
- Art. 13 Schutzverfügungen
- Art. 14 Bausperre

III. Strassenplanung

Seite 5–6

- Art. 15 Bau- und Niveaulinien
- Art. 16 Bestehende Gebäude
- Art. 17 Verfahren

IV. Erschliessung

Seite 6

- Art. 18 Baureife
- Art. 19 Ersatzlos gestrichen
- Art. 20 Verkehrserschliessung
- Art. 21 Strassenverzeichnis

V. Perimeterbeiträge

Seite 7–9

- Art. 22 Anteil der Privatinteressenz
- Art. 23 Änderung des Strassenplanes
- Art. 24 Beiträge der einzelnen Grundeigentümer
- Art. 25 Beitragspflicht
- Art. 26 Einleitung des Verfahrens
- Art. 27 Perimeterentscheid
- Art. 28 Fälligkeit
- Art. 29 Verjährung
- Art. 30 Gesetzliches Pfandrecht

VI. Zonenplan

Seite 9–18

- Art. 31 Zoneneinteilung

A. Kernzonen

- Art. 32 Allgemeines
- Art. 33 Bauberatung
- Art. 34 Verbindlicher Vorentscheid
- Art. 35 Hofstattrecht
- Art. 36 Kernzone I, Allgemeines
- Art. 37 Genereller Gestaltungsplan/Schützenswerte Bauten/
Erhaltenswerte Bauten
- Art. 38 Kernzone II
- Art. 39 Quartiergestaltungspläne

B. Übrige Bauzonen

- Art. 40 Bauzone A
- Art. 41 Bauzone B
- Art. 42 Bauzone C
- Art. 43 Ersatzlos gestrichen
- Art. 44 Hotelzone
- Art. 45 Gewerbezone
- Art. 45^{bis} Touristische Gewerbezone
- Art. 46 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

C. Nichtbauzonen

- Art. 47 Landwirtschaftszone
- Art. 48 Forstwirtschaftszone
- Art. 49 Übriges Gemeindegebiet

D. Überlagerte Zonen

Art. 50	Landschaftsschutzzone
Art. 50 ^{bis}	Freihaltezone
Art. 50 ^{ter}	Naturschutzzone
Art. 50 ^{quater}	Ruhezone
Art. 50 ^{quinquies}	Wintersperrzone
Art. 50 ^{sexties}	Archäologische Schutzzone
Art. 51	Gefahrenzone
Art. 52	Gewässerschutzzone
Art. 53	Wintersportzone
Art. 53 ^{bis}	Campingzone
Art. 53 ^{ter}	Materialablagerungszone
Art. 53 ^{quater}	Abbauzone

VII. Besondere Bauvorschriften

Seite 18–23

Art. 54	Ausnützungsziffer
Art. 55	Anrechenbare Geschossflächen
Art. 56	Anrechenbare Landfläche
Art. 57	Ausnützung nach Baumass
Art. 58	Grenz- und Gebäudeabstand
Art. 59	Eingeschossige Nebenbauten
Art. 60	Näherbaurecht
Art. 61	Grenzbaurecht
Art. 62	Ersatzlos gestrichen
Art. 63	Mehrlängen
Art. 64	Mehrlängen bei gestaffelten Fassaden
Art. 65	Gebäudehöhe
Art. 66	Dächer

VIII. Ortsbild- und Landschaftsschutz

Seite 23–24

Art. 67	Gesamtwirkung und Gestaltung
Art. 68	Terraingestaltung
Art. 69	Umgebungsarbeiten
Art. 70	Ersatzlos gestrichen
Art. 71	Reklameanlagen, Schaukästen, Antennen
Art. 72	Campingplätze

IX. Quartierplanung

Seite 24–28

Art. 73	Begriff und Zweck
---------	-------------------

A. Quartierschliessung

Art. 74 Begriff

B. Baulandumlegung

Art. 75 Voraussetzungen
Art. 76 Neuzuteilung und Gemeinschaftsanlagen
Art. 77 Real- oder Barersatz
Art. 78 Entschädigung für Landerwerb
Art. 79 Umlegungsbann
Art. 80 Grundbuch und Pfandrechte

C. Verfahren

Art. 81 Einleitung des Verfahrens
Art. 82 Privates Quartierplanverfahren
Art. 83 Amtliches Quartierplanverfahren
Art. 84 Auflage
Art. 85 Entscheid
Art. 86 Wirkung
Art. 87 Planungskosten

X. Arealüberbauung

Seite 28–29

Art. 88 Voraussetzungen
Art. 89 Gestaltungsvorschriften
Art. 90 Abweichungen von den Zonenvorschriften
Art. 91 Wirkung

XI. Ausführung und Unterhalt der Bauten

Seite 29–32

Art. 92 Festigkeit, Hygiene, Feuersicherheit
Art. 93 Unterhalt von Bauten, Anlagen und Lagerplätzen
Art. 94 Benützung von Privateigentum
Art. 95 Störungsgrade/Immissionen
Art. 96 Arbeitszeiten
Art. 97 Düngereinrichtungen und Futtersilos
Art. 98 Einfriedungen, Böschungen, Stützmauern
Art. 99 Benützung von öffentlichem Grund
Art. 100 Benützung des Luftraumes

XII. Verkehrsanlagen und Werkbauten

Seite 32–35

- Art. 101 Verkehrssicherheit und Ausfahrten
- Art. 102 Unterhalt
- Art. 103 Parkflächen
- Art. 104 Dachwasser und Schneeräumung
- Art. 105 Private Werkleitungen
- Art. 106 Betreten von Grundstücken
- Art. 107 Abstandsvorschriften für öffentliche Anlagen
- Art. 108 Private Verkehrsanlagen

XIII. Bewilligungsverfahren

Seite 35–39

- Art. 109 Bewilligungspflicht
- Art. 110 Baugesuch
- Art. 111 Baugespann
- Art. 112 Auflage
- Art. 113 Vereinfachtes Verfahren
- Art. 114 Einsprache
- Art. 115 Baubescheid
- Art. 116 Revers
- Art. 117 Baubeginn, Ausführung, Bauvollendung
- Art. 118 Baufristen
- Art. 119 Baukontrolle und Bauabnahme, Schnurgerüst
- Art. 120 Gebühr
- Art. 121 Vorentscheid

XIV. Schluss- und Strafbestimmungen

Seite 39–41

- Art. 122 Verantwortlichkeit
- Art. 123 Strafbestimmungen
- Art. 124 Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes
- Art. 125 Inkrafttreten

