

---

# Baugesetz

## Änderungsversion gegenüber der 1. Mitwirkungsaufgabe

*Änderungen in rot*

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am:

Der Gemeindepräsident: .....

Die Gemeindeganzlistin: .....

Von der Regierung genehmigt (RB Nr. ....) am:

Der Regierungspräsident: .....

Der Kanzleidirektor: .....

# Inhaltsverzeichnis

## I. Allgemeines

Geltungsbereich und Zweck .....	Art. 1
Regionale Zusammenarbeit .....	Art. 2
Grundlagen .....	Art. 3
Baubehörde .....	Art. 4
Baukommission.....	Art. 5
Planungskommission .....	Art. 6
Bauberatung.....	Art. 7
Bauamt .....	Art. 8

## II. Kommunale Richtplanung, kommunales räumliches Leitbild

Inhalt, Zuständigkeit und Verfahren.....	Art. 9
<del>Mitwirkung bei kantonalen und regionalen Richtplänen.....</del>	<del>Art. ....</del>

## III. Grundordnung

### 1. Allgemeines

Verfahren/Zuständigkeit .....	Art. 10
-------------------------------	---------

### 2. Baulandmobilisierung, Mehrwertabgabe

Baulandmobilisierung .....	Art. 11
Mehrwertabgabe .....	Art. 12

### 3. Zonenplan

#### A. Bauzonen

##### a) Regelbauweise, Begriffe, Messweisen

Regelbauweise .....	Art. 13
Zonenschema .....	Art. 14
IVHB-Begriffe .....	Art. 15
Ausnutzungsziffer / Mindestausschöpfung.....	Art. 16
Nutzungsübertragung / Abparzellierung.....	Art. 17
Fassaden- und Gesamthöhe .....	Art. 18
Gebäudelänge (IVHB 4.1).....	Art. 19
Grenz- und Gebäudeabstände* (IVHB 7.1, 7.2), Mehrlängenzuschlag	Art. 20
Strassenabstände.....	Art. 21

##### b) Zonenvorschriften\*

Dorfkernzone.....	Art. 22
Wohnzonen .....	Art. 23
Wohn- und Gewerbezone .....	Art. 24
Gewerbezone .....	Art. 25
Kernzone Schlossareal Reichenau.....	Art. 26
Parkierungszone .....	Art. 27
<del>Zone für Kleinbauten und Anbauten .....</del>	<del>Art. ....</del>
Zone für Grün- und Freizeitflächen .....	Art. 28
Lagerzone.....	Art. 29

#### B. Schutzzonen

Wildruhezone .....	Art. 30
Trockenstandortzone.....	Art. 31

C. Weitere Zonen	
Kompostierzone .....	Art. 32

#### **4. Genereller Gestaltungsplan**

Geschützte und partiell geschützte Bauten, zu erhaltende Bauvolumen* Art. 33	
Ortsbildschutzbereich .....	Art. 34
Schutzbereich Schlossareal Reichenau .....	Art. 35
Geschützte Natur- und Kulturobjekte .....	Art. 36
Baulinien* .....	Art. 37

#### **5. Genereller Erschliessungsplan**

##### **A. Erschliessungsanlagen**

Allgemeines .....	Art. 38
Bereich mit Konzeptpflicht (Erschliessung) .....	Art. 39
Verkehrswege der Grob- und Feinerschliessung .....	Art. 40
Fuss- und Wanderwege, Radwege .....	Art. 41
Land- und Forstwirtschaftswege .....	Art. 42
Öffentliche Parkieranlagen / Bushaltestellen .....	Art. 43
Versorgungs- und Entsorgungsanlagen .....	Art. 44

##### **B. Rechtliche Wirkungen der Festlegungen im GEP**

Verkehrswege der Grob- und Feinerschliessung .....	Art. 45
Fuss- und Wanderwege, Radwege .....	Art. 46
Öffentliche Leitungen .....	Art. 47

#### **6. Folgeplanungen**

Folgeplanung .....	Art. 48
Abweichungen von der zonengemässen Regelbauweise .....	Art. 49

### **IV. Erschliessungsordnung**

#### **1. Allgemeines und Finanzierung**

Erschliessungsgesetzgebung .....	Art. 50
Finanzierung .....	Art. 51
Erschliessungsprogramm .....	Art. 52

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

Öffentliche Erschliessungsanlagen .....	Art. 53
Schneeräumung .....	Art. 54
Private Erschliessungsanlagen .....	Art. 55
Sanierungsquartierplanungen .....	Art. 56

#### **3. Gemeinschaftsanlagen, Mitbenützungsrechte, Notweg- und Notankerrechte**

Gemeinschaftsanlagen .....	Art. 57
Mitbenützung privater Anlagen, Notweg- und Notankerrecht .....	Art. 58

### **V. Kommunale Bauvorschriften**

#### **1. Sicherheit und Gesundheit, Bauausführung**

Sicherheit und Gesundheit, Wohnhygiene .....	Art. 59
(Dach-)Wasser und Schnee .....	Art. 60
Bauarbeiten* / Baulärm .....	Art. 61

Aussenbeleuchtung .....	Art. 62
Vermessungswerk .....	Art. 63
<b>2. Gestaltung</b>	
Allgemeines .....	Art. 64
Dächer .....	Art. 65
Nebenräume und Velounterstände .....	Art. 66
Solaranlagen .....	Art. 67
Antennen .....	Art. 68
Terrainveränderungen, Böschungen, Stütz- und Futtermauern.....	Art. 69
Einfriedungen* .....	Art. 70
Reklamen, Baureklamen* .....	Art. 71
Strassen, Hausnamen und Nummern .....	Art. 72
Lagerung von Siloballen.....	Art. 73
<b>3. Verkehr, Versorgung und Entsorgung</b>	
A. Allgemeines	
Verkehrssicherheit* .....	Art. 74
Zu- und Ausfahrten .....	Art. 75
B. Pflichtparkplätze	
Abstellplätze für Motorfahrzeuge .....	Art. 76
C. Arten der Pflichterfüllung	
Realerfüllung .....	Art. 77
Ersatzabgabe und nachträgliche Realerfüllung .....	Art. 78
D. Versorgung und Entsorgung	
Abwässer .....	Art. 79
Abfallsammelstellen .....	Art. 80
<b>4. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum</b>	
Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums .....	Art. 81
Campieren, Aufstellen von Wohnwagen und Wohnmobilen .....	Art. 82
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke .....	Art. 83
<b>VI. Besitzstand und Ausnahmen</b>	
Besitzstand innerhalb der Bauzonen .....	Art. 84
Ausnahmen innerhalb und ausserhalb Bauzonen.....	Art. 85
<b>VII. Formelles Baurecht</b>	
Allgemeines .....	Art. 86
Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren, Anzeigepflichten .....	Art. 87
Baugesuch / Baugesuchsunterlagen .....	Art. 88
Revers .....	Art. 89
Verfahrenskosten.....	Art. 90
<b>VIII. Rechtsschutz</b>	
Rechtsschutz .....	Art. 91
<b>IX. Vollzugs- und Schlussbestimmungen</b>	
Vollzug .....	Art. 92
Befristete Einzonung Reichenau .....	Art. 93

Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen, Aufhebung und Änderung  
bisherigen Rechts ..... Art. 94

Hinweise: Die nachstehend mit Sternen (\*) gekennzeichneten Hinweise bilden nicht Bestandteil dieses Gesetzes, sondern enthalten bloss informative Angaben / Verweise.

# I. Allgemeines

## Geltungsbereich und Zweck

Art. 1

- 1 Das Baugesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet. Es dient der zielgerichteten räumlichen Entwicklung des Siedlungs- und Landschaftsraums im kommunalen und regionalen Zusammenhang und regelt das Bau- und Planungswesen, soweit die Gemeinde hierfür zuständig ist.
- 2 Bei Planungen und bei der Erteilung von Baubewilligungen sind neben den kommunalen Vorschriften die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen\* und kantonalen Rechts\*\* einzuhalten.
- 3 Die von Berufsorganisationen aufgestellten Normen (SIA-Normen, VSS-Normen und dergleichen) gelten bei der Beurteilung von Bauvorhaben als Richtlinien.

\* Auf Stufe Bund insbesondere:

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) und Raumplanungsverordnung (RPV)
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG)
- Lärmschutzverordnung (LSV)
- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) und Gewässerschutzverordnung (GSchV)
- Bundesgesetz über Natur- und Heimatschutz (NHG) und Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV)
- Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG)

\*\* Auf Stufe Kanton insbesondere:

- Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG) und Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO)
- Kantonales Waldgesetz (KWaG) und Kantonale Waldverordnung (KWaV)
- Strassengesetz (StrG) und Strassenverordnung des Kantons Graubünden (StrV)
- Gesetz über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Graubünden (KNHG) und Kantonale Natur- und Heimatschutzverordnung (KNHV)
- Energiegesetz (BEG) und Energieverordnung des Kantons Graubünden (BEV)
- Brandschutzgesetz und Brandschutzverordnung des Kantons Graubünden
- Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Graubünden (VRG)

## Regionale Zusammenarbeit

Art. 2

- 1 Die Gemeinde arbeitet in Fragen der Raumentwicklung aktiv mit den benachbarten Gemeinden und mit der Region zusammen. Sie wirkt insbesondere in überkommunalen Richtplanungen sowie bei der Erfüllung weiterer überkommunaler Raumentwicklungsaufgaben mit. Sie kann Verpflichtungen zur Zusammenarbeit (Kooperationen) im regionalen Rahmen eingehen und die gemeinsamen Bestrebungen anteilmässig mitfinanzieren.
- 2 Die Gemeinde kann Aufgaben im Bereich des Bauwesens wie Bauberatung, Baukontrolle und dergleichen gemeinsam mit andern Gemeinden lösen. Die Entscheidkompetenzen bleiben indessen bei der Gemeinde. Einzelheiten sind in geeigneter Form zu regeln.

## Grundlagen

Art. 3

- 1 Die Gemeinde erarbeitet nach Bedarf die für die Planung notwendigen Grundlagen wie Siedlungs- und Landschaftsanalysen, Inventare oder Konzepte oder Leitbilder. Sie stimmt die Beschaffung der Grundlagen mit den Nachbargemeinden, mit der Region und mit den kantonalen Fachstellen ab und sorgt für deren Austausch.

## Baubehörde

Art. 4

- 1 Baubehörde ist - vorbehältlich Art. 87 - der Gemeindevorstand.

- 2 Der Baubehörde obliegt im Rahmen der Zuständigkeit der Gemeinde der Vollzug dieses Gesetzes sowie die Anwendung eidgenössischer und kantonaler Vorschriften

#### Baukommission

Art. 5

- 1 Die Baukommission besteht aus **fünf** Mitgliedern. Das mit dem Bauwesen betraute Mitglied des Gemeindevorstandes ist von Amtes wegen Mitglied und Präsidentin bzw. Präsident der Baukommission. Die restlichen **vier** Mitglieder, welche nicht Wohnsitz in der Gemeinde haben müssen, werden vom Gemeindevorstand für die gleiche Amtsdauer wie die Baubehörde gewählt.
- 2 Die Baukommission konstituiert sich selbst. Sie ist beschlussfähig, wenn mindestens **drei** Mitglieder anwesend sind. Kann die Beschlussfähigkeit nicht erreicht werden, entfällt die Aufgabe gemäss Absatz 3. Bei Stimmgleichheit fällt die oder der Vorsitzende den Stichentscheid.
- 3 Die Baukommission prüft Baugesuche auf ihre Rechtmässigkeit und hält das Resultat ihrer Prüfung in einer verwaltungsinternen Stellungnahme zuhanden der Baubehörde fest.
- 4 Eine von der Baukommission bestimmte Delegation führt die Baukontrollen und Bauabnahmen durch.

#### Planungskommission

Art. 6

- 1 Der Gemeindevorstand kann bei Bedarf eine Planungskommission wählen. Das mit dem Bau- und Planungswesen betraute Mitglied des Gemeindevorstandes gehört der Planungskommission von Amtes wegen an.
- 2 Die Planungskommission bereitet die Planungsmassnahmen zuhanden des Gemeindevorstandes vor.

#### Bauberatung

Art. 7

- 1 Die Baubehörde kann externe Fachleute zur vertieften und unabhängigen Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen, energetischen oder gestalterischen Fragen beziehen.
- 2 Die Baubehörde bestimmt eine ständige Gestaltungsberatung.
- 3 Die Kosten der Bauberatung gehen zulasten der Bauherrschaft.

#### Bauamt

Art. 8

- 1 Die Gemeinde betreibt ein Bauamt.
- 2 Die Baubehörde bestimmt die Aufgaben des Bauamtes. Sie kann einzelne Aufgaben bzw. Aufgabenbereiche des Bauamtes auch durch externe Fachleute bearbeiten lassen.

## II. Kommunale Richtplanung, kommunales räumliches Leitbild

#### Inhalt, Zuständigkeit und Verfahren

Art. 9

- 1 Kommunale und regionale Leitbilder und Raumentwicklungskonzepte können von der Gemeinde in einem kommunalen Richtplan umgesetzt werden.
- 2 Zuständig für den Erlass und die Änderung von Richtplänen ist der Gemeindevorstand.

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

~~Mitwirkung bei kantonalen und regionalen Richtplänen~~ ~~Art. ...~~

- ~~1 Die Mitwirkung bei kantonalen und regionalen Richtplänen richtet sich nach den einschlägigen Verfahrensbestimmungen von Region, Kanton und Bund. Soweit solche fehlen, gelten die Verfahrensvorschriften für die kommunale Richtplanung sinngemäss.~~

### III. Grundordnung

#### 1. ALLGEMEINES

Verfahren/Zuständigkeit Art. 10

- 1 Für das Verfahren und die Zuständigkeit betreffend Erlass und Änderung der Grundordnung gelten die einschlägigen Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.\*

\* Art. 47 - 50 KRG und Art. 12 - 15 KRVO

#### 2. BAULANDMOBILISIERUNG, MEHRWERTABGABE

Baulandmobilisierung Art. 11

- 1 Betreffend Baulandmobilisierung gelten die einschlägigen Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.\*
- 2 Ergänzend hierzu gilt Folgendes:
  - a) Die Frist für die Überbauung von Grundstücken beziehungsweise Grundstücksteilen, die bereits vor dem 1. April 2019 einer Bauzone zugewiesen worden sind und für die im Zonenplan neu eine Bauverpflichtung angeordnet werden, beträgt maximal 6 Jahre seit rechtskräftiger Anordnung der Bauverpflichtung (Art. 19g KRG).
  - b) Wird die Bauverpflichtung gemäss Art. 19c Abs. 1 KRG oder gemäss der vorstehenden lit. a nicht fristgerecht erfüllt, wird von den säumigen Grundeigentümern resp. Grundeigentümerinnen nach unbenütztem Ablauf der Bauverpflichtungsfrist - also ab Beginn des 7. Jahres - jährlich vorschüssig eine Lenkungsabgabe von 1% des Verkehrswertes des eingezonten Landes erhoben (Art. 19f KRG).
  - c) Falls für die bestehende Nachfrage nach Baugrundstücken ein genügendes Angebot besteht, kann die Gemeindeversammlung auf begründeten Antrag des Gemeindevorstandes für jeweils längstens zwei Kalenderjahre auf die Erhebung der Lenkungsabgabe gemäss Absatz lit. b verzichten.

\* Art. 19a - 19h KRG und Art. 35f - 35g KRVO

- 1 Betreffend Mehrwertabgabe gelten die einschlägigen Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.\*
- 2 Der Mehrwertabgabe unterliegen neben Einzonungen (Art. 19j Abs. 1 KRG) zum gleichen Abgabesatz und mit der gleichen Freigrenze auch Aufzonungen in der Grundordnung und in Folgeplanungen sowie Umzonungen.

\* Art. 19i - 19w KRG und Art. 35h - 35n KRVO

### 3. ZONENPLAN

#### A. Bauzonen

##### a) Regelbauweise, Begriffe, Messweisen

#### Regelbauweise

## Art. 13

- 1 Die Bauweise und das Mass der Nutzung in den Bauzonen richtet sich, soweit in der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung Vorschriften über Begriffe und Messweisen fehlen, nach dem Zonenschema und den zugehörigen Begriffsbestimmungen sowie der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB).
- 2 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 jener Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.

#### Zonenschema

## Art. 14

- 1 In den einzelnen Bauzonen gelten folgende Grundmasse:

Art.	Zone	AZ	Fassadenhöhe traufseitig (Art. 18) Meter	Gesamt- höhe (Art. 18) Meter	min. Dachnei- gung (Art. 65)	Gebäu- delänge (Art. 19) Meter	Grenzabstand (Art. 20)		Mehrlän- genzu- schlag	ES nach LSV <sup>1)</sup>
							gross	klein		
22 BauG	Dorfkernzone (DK)	Art. 22	10.00 <sup>3)</sup>	14.00 <sup>3)</sup>	45%	30.00	3.00	3.00	Keiner	III
23 BauG	Wohnzone 1 (W1)	0.4	5.00	9.00	35%	20.00	5.00	3.00	Art. 20	II
23 BauG	Wohnzone 2 (W2)	0.6	7.00	11.00	35%	25.00	7.00	3.50	Art. 20	II
23 BauG	Wohnzone 3 (W3)	0.8	9.50	13.50	35%	30.00	9.00	4.50	Art. 20	II/III <sup>2)</sup>
24 BauG	Wohn- Gewerbezone 3 (WG3)	0.8	9.50	13.50	35%	30.00	9.00	4.50	Keiner	III
25 BauG	Gewerbezone (G)	0.9	12.00	15.50	35%	50.00	4.50	4.50	Keiner	III
26 BauG	Kernzone Schlossareal Reichenau (KSR)	Art. 26 Abs. 2 BauG								III
28 KRG	Zone öffentliche Bauten + Anlagen (ZöBA)	-	-	-	-	-	2.50	2.50	Keiner	II/III <sup>2)</sup>

1) Empfindlichkeitsstufe nach Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41).

- 2) Die der ES III zugeordneten Flächen der W3 und der ZöBA beziehungsweise die Aufstufungen gemäss Art. 43 Abs. 2 LSV sind im Zonenplan entsprechend gekennzeichnet.
- 3) Im Baubereich Dorfplatz gemäss generellem Gestaltungsplan gelten die dort definierten Höhen.

## IVHB-Begriffe

Art. 15

- 1 Für die Gegenstand der IVHB bildenden Begriffe und Messweisen gelten die in den Anhängen zur IVHB und den entsprechenden Erläuterungen enthaltenen Umschreibungen. Wo die IVHB konkrete Masse vorbehält, gelten die folgenden Masse:
  - a) Kleinbauten (IVHB 2.2) und Anbauten (IVHB 2.3):
    - maximal 3.00 m traufseitige Fassadenhöhe (IVHB 5.2)\*
    - maximal 5.00 m zulässige Gesamthöhe (IVHB 5.1)
    - maximal 30 m<sup>2</sup> anrechenbare Gebäudefläche (IVHB 8.4)Falls die traufseitige Fassadenhöhe bei Kleinbauten - deren Flachdach als Terrasse genutzt wird - Oberkante einer notwendigen Absturzsicherung zu messen ist, so erhöht sich die maximale traufseitige Fassadenhöhe um das Mass der notwendigen Absturzsicherung; Voraussetzung ist, dass Letztere in Form eines offenen Geländers realisiert wird.
  - b) Unterniveaubauten (IVHB 2.5):
    - maximales Durchschnittsmass b über dem massgebenden, respektive über dem tiefer gelegten Terrain: 1.30 m
    - maximales Mass f über dem massgebenden, respektive über dem tiefer gelegten Terrain: 2.5 m
  - c) Vorspringende Gebäudeteile (IVHB 3.4)
    - maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 1.50 m
    - maximale Summe b ( $b_1 + b_2 + \dots + b_n$ ) pro Stockwerk und Fassadenabschnitt = 2/5 der Länge dieses Fassadenabschnitts
  - d) Unbedeutend zurückspringende Gebäudeteile (IVHB 3.5)
    - maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 1 m
    - maximal zulässiges Mass b für Breite: 2 m

\* Bei Flachdachbauten vgl. Art. 18 Abs. 2 (traufseitige Fassadenhöhe gilt für alle Fassaden)

## Ausnützungsziffer / Mindestausschöpfung

Art. 16

- 1 Die im Zonenschema festgelegten Ausnützungsziffern (AZ) sind nach Massgabe der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung\* und nachfolgenden Bestimmungen einzuhalten.
- 2 Neubauten, Erweiterungen - sofern nicht untergeordneter Natur - und neubauähnliche Umgestaltungen bestehender Bauten werden in den Wohnzonen sowie den Wohn- und Gewerbezone grundsätzlich nur bewilligt, wenn die Ausnützungsziffer zu mindestens 80% ausgeschöpft wird. Wird dieses Mass unterschritten, gilt Folgendes:
  - a) Das Gebäude ist so zu platzieren, dass die 80%-ige Mindestausschöpfung der Ausnützungsziffer auf der unbebauten Grundstücksfläche noch sinnvoll möglich ist, was von der Bauherrschaft im Baugesuch mit einem entsprechenden Überbauungskonzept nachzuweisen ist. Dieses Konzept ist für spätere bauliche Massnahmen – vorbehältlich lit. b - verbindlich und im Grundbuch anzumerken.
  - b) Das Überbauungskonzept gemäss lit. a kann im Rahmen späterer Baubewilligungen jederzeit abgeändert werden, sofern die 80%-ige Mindestausschöpfung mit dieser Änderung ebenfalls erreicht wird.
- 3 Für die Dorfkernzone, für welche keine maximale Ausnützungsziffer besteht, gilt Absatz 2 sinngemäss, und zwar abstellend auf eine Mindestausnützung von 0.65.

- 4 Bei sachlich nicht nachvollziehbaren Nutzungsübertragungen, bei Bildung von nicht oder schlecht überbaubaren **Grundstücken** und bei anderen Umgehungen (auch unter Beteiligung Dritter), wird die entsprechende AZ im Rahmen von Absatz 3 dem Ausgangsgrundstück zugerechnet. Überdies kann die Gemeinde zur Erreichung der Zielsetzung gemäss Absatz 3 auf Kosten der betreffenden Grundeigentümer ein Landumlegungsverfahren durchführen.

\* Art. 37a KRVO

#### Nutzungsübertragung / Abparzellierung

Art. 17

- 1 Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen, Bäche oder Bahnen getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone (mit denselben Nutzungsvorschriften) zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümern vorliegt und keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplanes oder einer Folgeplanung.
- 2 Nutzungsübertragungen sind im Grundbuch anzumerken.
- 3 Bei Abparzellierungen dürfen die abgetrennten Flächen nur soweit überbaut werden, als das vorgeschriebene Nutzungsmass über das ganze ursprüngliche Grundstück eingehalten wird.

#### Fassaden- und Gesamthöhe

Art. 18

- 1 Die traufseitigen Fassadenhöhen (IVHB 5.2) und die Gesamthöhe (IVHB 5.1) von Gebäuden dürfen die Werte gemäss Zonenschema nicht überschreiten.
- 2 Bei Flachdachbauten\* gilt die traufseitige Fassadenhöhe gemäss Zonenschema für alle Fassaden.
- 3 Bei Abgrabungen\*\* gilt für die Fassadenhöhe sowie für die Gesamthöhe im Bereich der Fassadenflucht das abgegrabene Terrain als massgebliches Terrain (IVHB 1.1). Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses für Garageneinfahrten und Hauseingänge werden nicht berücksichtigt, sofern sie die Länge der jeweiligen Fassade nicht um mehr als die Hälfte überschreiten.
- 4 Bei Gebäuden in Hanglage (ab 10 % mittlere Hangneigung\*\*\*) erhöhen sich die maximal zulässige Gesamthöhe und Fassadenhöhe um den Zuschlag z. Kein solcher Zuschlag gilt (a) bei traufständig zum Hang stehenden Satteldachbauten für die Bergfassade und die Gesamthöhe sowie (b) bei Pultdachbauten.
- 5 Der Zuschlag z entspricht der Differenz zwischen der mittleren Höhe in m ü. M. aller Hauptgebäudeecken und der Höhe der tiefstgelegenen Hauptgebäudeecke entlang der Fassadenlinie, gemessen ab gewachsenem Terrain. Der Zuschlag z beträgt maximal 2.5 Meter.
- 6 Beim Zusammenbau mehrerer separater Gebäude sowie generell bei in der Höhe gestaffelten Baukörpern werden die Fassaden- sowie Gesamthöhe und der Zuschlag z für jeden Gebäudekörper separat ermittelt.

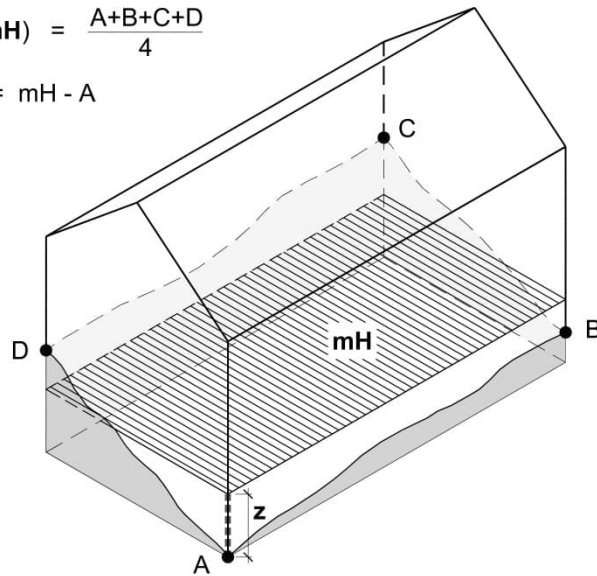
\* Betreffend ausnahmsweise zulässige Flachdachbauten vgl. Art. 65.

\*\* Betreffend die Zulässigkeit von Abgrabungen vgl. Art. 69.

\*\*\* Mittlere Hangneigung in nachstehender Skizze: (Neigung D-A + Neigung C-B) ÷ 2

$$\text{Mittlere Höhe (mH)} = \frac{A+B+C+D}{4}$$

$$\text{Zuschlag } z(z) = \text{mH} - A$$



#### Gebäudelänge (IVHB 4.1)

Art. 19

- 1 Gebäude, die das massgebende Terrain (Art. 18 Abs. 3 sinngemäss) überragen, dürfen die Gebäudelänge gemäss Zonenschema nicht überschreiten.
- 2 Die Gebäudelänge von unterirdischen Bauten (IVHB 2.4) beziehungsweise unterirdischen Teilen von Unterniveaubauten (IVHB 2.5) ist nicht beschränkt.
- 3 Anbauten (IVHB 2.3; Art. 15) werden bei der Ermittlung der Gebäudelänge nicht angerechnet.

#### Grenz- und Gebäudeabstände\* (IVHB 7.1, 7.2), Mehrlängenzuschlag

Art. 20

- 1 Die Grenz- und Gebäudeabstände gemäss diesem Gesetz sind unter dem Vorbehalt von Unterschreitungen gemäss der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung\*\* einzuhalten.
- 2 Vor der Hauptfassade ist der grosse Grenzabstand einzuhalten, vor den übrigen der Kleine. Massgebend für die Bestimmung der Hauptfassade sind die örtlichen Verhältnisse (Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung und dgl.).
- 3 Überschreiten die Gebäudelänge (IVBH 4.1) und/oder -breite 15 Meter, so vergrössert sich in den im Zonenschema definierten Zonen der Grenzabstand gegenüber der betreffenden Fassade um 1/5 der Mehrlänge.
- 4 Der minimale Gebäudeabstand ergibt sich aus der Summe der einzuhaltenden Grenzabstände.
- 5 Gegenüber Altbauten, die den gesetzlichen Grenzabstand nicht einhalten, bemisst sich der Gebäudeabstand aus der Summe des tatsächlichen Grenzabstandes der Altbaute und dem gesetzlichen Grenzabstand der Neubaute, sofern nicht zugunsten der Altbaute ein Näherbaurecht besteht oder überwiegende öffentliche Interessen die Einhaltung des gesetzlichen Gebäudeabstandes verlangen.
- 6 Unterirdische Bauten (IVHB 2.4), jene Teile von Unterniveaubauten (IVHB 2.5), die das massgebende Terrain nicht überschreiten sowie generell unterirdische Gebäudeteile müssen - unter Vorbehalt strengerer Strassenabstandsvorschriften (Art. 21) - in der Dorfkernzone keinen Grenzabstand und in den übrigen Zonen einen Grenzabstand von 1 m einhalten.

- 7 Wo das Baugesetz keine (strengeren) Grenzabstände regelt, für An- und Kleinbauten sowie für jene Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende Terrain überragen, gelten die minimalen Abstandsvorschriften der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung\*\*\*.
- 8 Der Grenzabstand von Erdsonden für Wärmepumpen beträgt in allen Zonen 2.5 m. Die Erdsonden sind einzumessen und in den Leitungskataster aufzunehmen.
- 9 Vorbehalten bleiben in jedem Fall die Strassenabstände, Baulinien und abweichende Festlegungen in der Grundordnung oder in einer Folgeplanung.

\* Betreffend Waldabstand vgl. Art. 29 und 30 KWAG,

\*\* Art. 75-77 KRG

\*\*\* Art. 75 ff. KRG

## Strassenabstände

Art. 21

- 1 Bauten und Anlagen haben - vorbehältlich der Regelung betreffend Baufluchten in der Dorfkernzone (Art. 22) - gegenüber öffentlichen oder öffentlichen Zwecken dienenden Strassen und Trottoirs oberirdisch die minimalen Grenzabstände (ohne Mehrlängenzuschlag) der betreffenden Zone, maximal aber 3.5 Metern, und unterirdisch einen Grenzabstand von 2 m einzuhalten. Der Mindestabstand von Einfriedungen zu solchen Strassen und Trottoirs beträgt 0.3 m.
- 2 Äste, Sträucher und Lebhäge und dergleichen haben folgende Abstände einzuhalten beziehungsweise sind regelmässig wie folgt zurückzuschneiden:
  - Angrenzend an Strassen und Trottoirs ist dauernd ein Lichtraumprofil mit einer Höhe von 5 m und einem Strassenabstand von 0.3 m freizuhalten.
  - Bei rechtmässig vor Inkrafttreten dieser Bestimmung mit geringerem Abstand realisierten Pflanzungen kann die Baubehörde aus Gründen der Verhältnismässigkeit temporär Abstandsunterschreitungen tolerieren, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen (Verkehrssicherheit etc.) entgegenstehen.
- 3 Für vorspringende Gebäudeteile gilt Art. 55 Abs. 3 KRG sinngemäss.
- 4 Die Baubehörde kann - in der Regel gegen Revers (Art. 89) - Unterschreitungen bewilligen, wenn es die Verhältnisse erlauben.
- 5 Vorbehalten bleiben in jedem Fall Baulinien und die Strassenabstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung\* sowie abweichende Festlegungen in der Grundordnung oder in einer Folgeplanung.

\* Art. 17, 45, 46 und 52 StrG sowie Art. 19-22 StrV

### b) Zonenvorschriften\*

\* Für die im Zonenschema enthaltenen und nachstehend nicht definierten Zonenvorschriften gelten die einschlägigen Bestimmungen in der kantonalen und eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung.

## Dorfkernzone

Art. 22

- 1 Die Dorfkernezone ist für Wohnbauten, Dienstleistungsbetriebe und für mässig störende Produktionsbetriebe bestimmt.
- 2 Die bestehende Siedlungsstruktur und Bauweise sind zu erhalten und zu ergänzen.\* Wo Baugestaltungslinien fehlen, sind bei Neubauten und Umbauten die bestehenden Baufluchten beizubehalten. Fassaden- und Gesamthöhe sowie Dachform richten sich nach den umliegenden Bauten. Soweit die umliegenden Bauten keine Abweichungen zulassen oder verlangen, sind die Zonenvorschriften gemäss Zonenschema einzuhalten. Ein Anspruch auf Ausschöpfung dieser Baumasse besteht nicht.

- 3 Wesentliche Veränderungen bestehender Strassenzüge, von Plätzen und Hofräumen bedürfen einer Folgeplanung.
- 4 Mit Ausnahme unwesentlicher Sanierungsarbeiten ist vor Erteilung der Baubewilligung eine schriftliche Beurteilung durch die Denkmalpflege oder die Gestaltungsberatung erforderlich.

---

Wohnzonen Art. 23

- 1 Die Wohnzonen sind für das Erstellen von Wohnbauten bestimmt.
- 2 Zulässig sind auch nicht störende Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe (einschliesslich Gastgewerbebetriebe).

---

Wohn- und Gewerbezone Art. 24

- 1 Die Wohn- und Gewerbezone ist für Wohnbauten, Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt.
- 2 Pro Betriebskomplex darf maximal 60% der tatsächlich realisierten anrechenbaren Geschossfläche (aGF)\* als Wohnraum genutzt werden.

\* Art. 37a KRVO

---

Gewerbezone Art. 25

- 1 Die Gewerbezone ist bestimmt für Produktions- und für Dienstleistungsbetriebe, jedoch unter Ausschluss jeder Wohnnutzung im weiteren Sinn, d.h. namentlich im Zusammenhang mit Hotels, Pensionen, Personalunterkünften und dergleichen.
- 2 Pro Betriebskomplex darf maximal 20%, höchstens aber 150 m<sup>2</sup>, der tatsächlich realisierten anrechenbaren Geschossfläche (aGF)\* als Wohnraum genutzt werden.
- 3 Wird in der Gewerbezone auf Grundstück 779 (in seiner Ausdehnung am 1. Dezember 2024) ein Attikageschoss realisiert, so gilt im Bereich der Fassadenflucht des Attikageschosses abweichend von Art. 18 Abs. 2 eine maximale Fassadenhöhe von 14 Metern. Diese Ausnahme kann beansprucht werden,
  - a) wenn der minimale Versatz a gemäss Ziff. 6.4 IVHB entlang einer der zwei längeren Fassaden sowie einer weiteren Fassade mindestens 3 m beträgt, und
  - b) wenn unterhalb des Attikageschosses an allen vier Fassaden maximal drei Vollgeschosse als solche in Erscheinung treten, wobei als Vollgeschosse alle Geschosse gelten, welche an mindestens einer Fassade zu 65% über dem gewachsenen oder abgegrabenen Terrain liegen.

---

Kernzone Schlossareal Reichenau Art. 26

- 1 Die Kernzone Schlossareal Reichenau ist - vorbehältlich der Konkretisierungen im Allgemeinen Gestaltungsplan (Art. 35) - für Wohnbauten, Dienstleistungsbetriebe und für mässig störende Produktionsbetriebe bestimmt.
- 2 Die bestehende Siedlungsstruktur und die Bauweise sind primär zu erhalten und zu pflegen, können aber entsprechend Art. 35 weiterentwickelt werden. Für die Gebäudeabmessungen sowie die Strassen-, Grenz- und Gebäudeabstände von Neu- und Umbauten sind die aus der bestehenden Siedlungsstruktur ableitbaren Vorgaben massgeblich, welche zu erhalten beziehungsweise hochwertig weiterzuentwickeln sind. Soweit die bestehende Siedlungsstruktur keine Abweichungen zulässt oder verlangt, sind die Zonenvorschriften gemäss Zonenschema der Dorfkernzone einzuhalten. Ein Anspruch auf Ausschöpfung dieser Baumasse besteht nicht.

## Parkierungszone

Art. 27

- 1 Die Parkierungszone ist für Parkierungsanlagen bestimmt.
- 2 In der Parkierungszone im «Entwicklungsbereich Wirtschaftshof» gemäss GGP dürfen oberirdisch ausschliesslich ungedeckte Flächenparkplätze realisiert werden; unterirdisch bestehen keine Beschränkungen.

## ~~Zone für Kleinbauten und Anbauten~~

~~Art. ...~~

- ~~1 Die Zone für Kleinbauten (IVHB 2.2) und Anbauten (IVHB 2.3)\* ist für die Erstellung von Bauten und Anlagen wie Garagen, Parkierungsanlagen, Geräteschuppen oder Gartenlauben bestimmt. Unterirdische Bauten (IVHB 2.4), offene Autoabstellplätze und Zufahrten sind zulässig.~~

~~\* Vgl. Art. 16 BauG~~

## Zone für Grün- und Freizeitflächen

Art. 28

- 1 Die Zone für Grün- und Freizeitflächen ist für die Garten- und Freizeitnutzung bestimmt.
- 2 In der Zone für Grün- und Freizeitflächen sind **Anlagen der Gartengestaltung zulässig wie beispielsweise** Fusswege, Gartensitzplätze, Feuerstellen, Brunnen, Biotope, **Teich-/Poolanlagen**, Pflanztröge, Kunstobjekte **und** Spielgeräte. **Gestattet sind überdies** vereinzelt eingeschossige Gartenhäuschen oder Pavillons bis je maximal 18 m<sup>2</sup> Grundfläche. Abstellflächen für Motorfahrzeuge sind nicht zulässig.
- 3 Grössere unterirdische Parkierungsanlagen mit ihren dazugehörigen oberirdischen Anlagen sind gemäss Generellem Erschliessungsplan (GEP) zulässig.

## Lagerzone

Art. 29

- 1 Die Lagerzone dient der Lagerung von Rohstoffen, Zwischen- und Endprodukten von Produktionsbetrieben in der Gemeinde. Nicht zulässig ist namentlich das Lagern von umweltgefährdenden Stoffen, das Zwischenlagern von Abfällen sowie das Deponieren von Recyclingbaustoffen aus aufbereiteten Bauabfällen.
- 2 Anlagen und Vorkehren wie Schutzdächer oder Einfriedungen sind zulässig, wenn sie unmittelbar dem Schutz von Materialien und Gütern dienen.
- 3 **Sowohl Schutzdächer als auch die gelagerten Gegenstände dürfen eine Höhe von fünf Metern ab massgebenden Terrain (Art. 18 Abs. 3) nicht überschreiten.**

## B. Schutzzonen

## Wildruhezone

Art. 30

- 1 Die Wildruhezone dient der ungestörten Entfaltung der Fauna.
- 2 Die in dieser Zone befindlichen Gebiete dürfen in der Zeit vom 1. Januar bis zum 15. April grundsätzlich nicht betreten und nicht befahren werden. Ausgenommen von diesem Verbot sind:
  - die markierten Wege;
  - Walderhaltungs- und Pflegemassnahmen;
  - Not- und Rettungsmassnahmen.
- 3 Die Baubehörde kann von Amtes wegen oder auf Antrag weitere, zeitlich befristete Ausnahmen gestatten, wenn sich solche mit der Zielsetzung von Abs. 1 vereinbaren lassen.

- 4 Verstösse gegen die oben genannten Vorschriften werden nach kantonalen Raumplanungsgesetzgebung\* geahndet.

\* Art. 95 KRG

#### Trockenstandortzone

Art. 31

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

#### C. Weitere Zonen

#### Kompostierzone

Art. 32

- 1 Die Kompostierzone dient der Zwischenlagerung und der umweltfreundlichen Aufbereitung von kompostierbaren Grünabfällen und Holz.

#### 4. GENERELLER GESTALTUNGSPLAN

#### Geschützte und partiell geschützte Bauten, zu erhaltende Bauvolumen\*

Art. 33

- 1 Als geschützte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten, die wegen ihrer Architektur, Bausubstanz (sowie allenfalls ihrer Lage und Gestalt) von hohem ortsbaulichem und bauhistorischem Wert sind. Sie sind grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Erneuerungen und Umbauten sind unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig. Allfällige Anbauten dürfen das Schutzziel nicht beeinträchtigen.
- 2 Als partiell geschützte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten, die wegen ihrer Architektur, Bausubstanz (sowie allenfalls ihrer Lage und Gestalt) von ortsbaulichem und/oder bauhistorischem Wert sind. Die wesentliche äussere Bausubstanz sowie allenfalls wichtige historische Bausubstanz im Gebäudeinnern sind zu erhalten. Fehlt bei einem Gebäude (z.B. Ökonomiegebäude) die für einen angemessenen Wohnkomfort erforderlich natürliche Belichtung, darf diese in der Regel realisiert werden.
- 3 Als zu erhaltende Bauvolumen bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten, die durch ihre Lage und Gestalt wesentlich zur erhaltenswerten Qualität des Ortsbildes und zur Identität des Ortes beitragen. Zu erhaltende Bauvolumen dürfen abgebrochen und wiederaufgebaut werden, wenn das Neubauprojekt bezüglich Stellung, Form und Gestaltung mindestens die gleichen siedlungsbaulichen Qualitäten aufweist wie das abzubrechende Objekt.
- 4 Mit Ausnahme unwesentlicher Sanierungsarbeiten ist vor Erteilung der Baubewilligung eine schriftliche Beurteilung erforderlich, und zwar

- für Bauvorhaben gemäss Absatz 1 und Absatz 2 durch die Denkmalpflege sowie
  - für alle übrigen Bauvorhaben durch die Gestaltungsberatung oder ausnahmsweise durch die Denkmalpflege.
- 5 Soweit die Gemeinde Tamins künftig vom Anwendungsbereich des eidgenössischen Zweitwohnungsgesetzes erfasst wird (vgl. Art. 6 ZWG), findet Art. 9 ZWG keine Anwendung.

#### Ortsbildschutzbereich

Art. 34

- 1 Im Ortsbildschutzbereich sind Neubauten und Umbauten sowie Renovationen mit besonderer Sorgfalt zu gestalten und in den Ortsbildschutzbereich einzufügen. Die umgebende Situation betreffend Gassen, Plätze, Mauern, Gärten und Pflanzen etc. ist qualitativ zu erhalten oder aufzuwerten.
- 2 Bauvorhaben sind der Gemeinde vor Ausarbeitung der Projektpläne bekannt zu geben und - mit Ausnahme unwesentlicher Sanierungsarbeiten durch die Gestaltungsberatung oder die Denkmalpflege zu begleiten. Bei Bedarf bestimmt die Baubehörde unter Beizug der Gestaltungsberatung bereits im Voraus die projektbezogenen Rahmenbedingungen.
- 3 Bei Neubauten sowie bei Umbauten, durch welche das bestehende Volumen verändert wird, ist mit dem Baugesuch ein auch die umliegenden Bauten zeigendes Modell oder eine andere Form der Visualisierung in geeignetem Massstab einzureichen.

#### Schutzbereich Schlossareal Reichenau

Art. 35

- 1 Der Schutzbereich Schlossareal Reichenau gliedert sich gemäss Generellem Gestaltungsplan (GGP) in die drei Teilbereiche Schlossareal, Entwicklungsbereich Adler/Gartenanlage und Entwicklungsbereich Wirtschaftshof.
- 2 Die Qualitäten der bestehenden Siedlungsstruktur und Bebauung sind in allen Bereichen zu erhalten beziehungsweise hochwertig weiterzuentwickeln. Freiräume, Strassen, Gassen, Plätze, Mauern, Gärten etc. sind qualitativ hochwertig zu gestalten.
- 3 Für die einzelnen Bereiche gilt ergänzend Folgendes:
  - a) Teilbereich Schlossareal:
    - Betreffend die bestehenden Gebäude gilt - entsprechend der Festlegung im Generellen Gestaltungsplan - der Schutz gemäss Art. 33. Neubauten sind nicht zulässig.
  - b) Entwicklungsbereich Adler/Gartenanlage:
    - Die Gebäude in diesem Bereich müssen im Umfang von mindestens 70% der tatsächlich realisierten aGF als Dienstleistungsflächen für Gaststätten, traditionelle Hotelbetriebe, Eventangebote und dergleichen genutzt werden. Im Übrigen dürfen im Umfang von maximal 30% der tatsächlich realisierten aGF (in diesem Bereich) auch Wohnflächen sowie Dienstleistungsflächen für andere Zwecke realisiert werden.
    - Die partiell geschützten Bauten in diesem Bereich dürfen abweichend von Art. 33 Abs. 2 abgebrochen und durch einen Ersatzneubau ersetzt werden. Voraussetzung hierfür ist (aa) ein überzeugendes Konzept gemäss Absatz 4 und (bb) eine zurückhaltende Gestaltung in Bezug auf die vorhandenen Qualitäten des Schlosses und des weiteren Gebäudebestandes im ganzen Schutzbereich.
    - Die Gartenanlage (Zone für Grün- und Freizeitflächen; Art. 28 BauG) ist als solche zu erhalten und weiterzuentwickeln. Ergänzend zur Nutzung gemäss Art. 28 BauG dürfen für Events gemäss Al. 1 kurzzeitig auch grössere Festzelte aufgestellt werden.
  - c) Entwicklungsbereich Wirtschaftshof:

- Im Entwicklungsbereich Wirtschaftshof östlich der Reichenauerstrasse gilt betreffend die bestehenden Gebäude - entsprechend der Festlegung im Generellen Gestaltungsplan - der Schutz gemäss Art. 33. Der bestehende Hofcharakter ist zu wahren. Die anrechenbare Gebäudefläche - also die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie – darf 1'500 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
  - Im Entwicklungsbereich Wirtschaftshof westlich der Reichenauerstrasse darf die anrechenbare Gebäudefläche - also die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie - 700 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Lit. b Al. 2 Satz 2 vorstehend gilt sinngemäss. Ein Bauvorhaben in diesem Bereich ist sodann nur zulässig, wenn vorher oder gleichzeitig östlich der Reichenauerstrasse ein Bauvorhaben realisiert wird, das gemäss Art. 93 ein Dahinfallen der befristeten Einzonung ausschliesst.
  - Als Grundlage für Neubauten/Ersatzbauten im Entwicklungsbereich Wirtschaftshof ist unter Miteinbezug ausgewiesener Fachleute (sowie namentlich je eines Vertreters der Gemeinde und der Denkmalpflege in der Jury) ein qualitätssicherndes Varianzverfahren durchzuführen.
  - Betreffend Parkierung gilt Art. 27 Abs. 2
- 4 Wesentliche Veränderungen der bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen dürfen in jedem Fall nur bewilligt werden, wenn sowohl ein entsprechendes Gesamtkonzept über den gesamten Schutzbereich Schlossareal Reichenau als auch - darauf aufbauend - ein detailliertes Teilkonzept für den betroffenen Teilbereich gemäss Absatz 1 vorliegt. Diese Konzepte sind für spätere Überbauungen verbindlich und in Grundbuch anzumerken; sie können unter Einhaltung der materiellen Vorgaben dieses Gesetzes jederzeit abgeändert werden.
- 5 Für die Erteilung einer Baubewilligung ist - ausgenommen unwesentliche Sanierungsarbeiten - in jedem Fall eine positive Beurteilung durch die Denkmalpflege erforderlich.

#### Geschützte Natur- und Kulturobjekte

Art. 36

- 1 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten geschützten Natur- und Kulturobjekte und ihre Umgebung sind zu schützen beziehungsweise zu erhalten und dürfen weder zerstört noch beeinträchtigt werden.\*

\* Art. 44 KRG

#### Baulinien\*

Art. 37

- 1 Für Baulinien gemäss KRG gelten die Art. 55 ff. KRG.
- 2 Grenzabstandsbaulinien gelten wie Grenzabstandsvorschriften:
- Unterschreitungen gemäss KRG\*\* sind zulässig.
  - Soweit Grenzabstandsbaulinien die gesetzlichen Grenzabstände unter- oder überschreiten, berechnet sich der Gebäudeabstand (als Summe der einzuhaltenden Grenzabstände\*\*\*) aufgrund des durch die Grenzabstandsbaulinien definierten Grenzabstandes.
- 3 Pflichtbaulinien bestimmen zwingend die Lage von Gebäuden oder Gebäudeseiten (oberirdisch). Sie dienen der Gestaltung des Ortsbildes oder einzelner Strassenzüge sowie der Situierung von Bauten innerhalb der Siedlung.
- 4 Art. 55 Abs. 3 KRG gilt sinngemäss.

\* Betreffend Genehmigungsvorbehalt des Kantons für Baulinien entlang von Kantonsstrassen vgl. Art. 17 Abs. 3 StrG (BR 807.100)

\*\* Art 77 Abs. 1 KRG

\*\*\* Art. 20 BauG

## 5. GENERELLER ERSCHLIESSUNGSPLAN

### A. Erschliessungsanlagen

#### Allgemeines

Art. 38

- 1 Der GEP legt in den Grundzügen die Verkehrs-, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen der Grund- und Groberschliessung der Bauzonen und anderer Nutzungszonen fest. Er kann auch Anlagen der Feinerschliessung enthalten.
- 2 Wo der GEP für Erschliessungsanlagen der Feinerschliessung lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- 3 Für Verkehrsanlagen wie Kantonsstrassen oder Eisenbahnen sowie für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen wie Hochspannungsleitungen, Telefonleitungen, bei denen Bund, Kanton oder Dritte Träger sind, gelten die jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Diese Anlagen sind im Generellen Erschliessungsplan mit Hinweis auf den Träger gekennzeichnet.

#### Bereich mit Konzeptpflicht (Erschliessung)

Art. 39

- 1 Neubauten in den «Bereichen mit Konzeptpflicht (Erschliessung)» gemäss GEP dürfen bei etappierter Überbauung nur bewilligt werden, wenn im Baugesuch im Rahmen eines Erschliessungskonzepts nachgewiesen wird, wie der gesamte im GEP markierte Bereich zweckmässig erschlossen wird. Soweit für die Erschliessung Drittgrundstücke beansprucht werden müssen, ist die Zustimmung von deren Eigentümer/innen erforderlich.
- 2 Das im jeweiligen Baubewilligungsverfahren genehmigte Erschliessungskonzept ist verbindlich und wird auf allen betroffenen Grundstücken angemerkt. Es kann im Rahmen eines folgenden Baubewilligungsverfahrens jederzeit abgeändert werden, sofern damit die eingangs erwähnte Zielsetzung weiterhin erfüllt wird.
- 3 Kann das gemäss Absatz 1 erforderliche Erschliessungskonzept zufolge Uneinigkeit unter den Grundeigentümern nicht beigebracht werden, ist eine (Erschliessungs-)Quartierplanung durchzuführen.

#### Verkehrswege der Grob- und Feinerschliessung

Art. 40

- 1 Die im GEP festgelegten Sammel- und Erschliessungsstrassen sind nach Art und Ausmass dem zu erschliessenden Gebiet anzupassen. Sie sind mit dem übergeordneten Strassennetz so zu verbinden, dass sie keinen Fremdverkehr anziehen. Wo es die Verhältnisse erfordern, werden die Strassen und Plätze beleuchtet.
- 2 Quartierstrassen sind in der Regel so auszugestalten, dass sie als Aussenräume für gemeinschaftliche Zwecke des Quartiers und als Zufahrt benutzt werden können.

#### Fuss- und Wanderwege, Radwege

Art. 41

- 1 Der GEP bezeichnet die Fuss- und Wanderwege sowie die Radwege.
- 2 Wanderwege ausserhalb des Siedlungsbereichs sind als Naturwege anzulegen und zu kennzeichnen.

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

- 1 Die Gemeinde sorgt für ein ausreichendes Angebot an öffentlichen Parkierungsanlagen für Motorfahrzeuge und für Fahrräder. Parkierungsanlagen der Grund- und Groberschliessung bedürfen einer Grundlage im Generellen Erschliessungsplan.
- 2 Die Gemeinde erlässt bei Bedarf für öffentliche Parkplätze sowie für die von der Gemeinde erstellten Gemeinschaftsanlagen eine Benützungs- und Gebührenordnung.
- 3 Bushaltestellen können in den Generellen Erschliessungsplan aufgenommen werden.

- 1 Der GEP unterscheidet die bestehenden und geplanten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, die für die hinreichende Erschliessung der Bauzonen notwendig sind. Dazu zählen namentlich Anlagen der Trinkwasserversorgung, der Energieversorgung, der Abfallbewirtschaftung und nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans Anlagen der Abwasserbeseitigung.
- 2 Grundstücke in der Bauzone müssen an die im GEP oder in Folgeplanungen festgelegten öffentlichen Leitungen angeschlossen werden.
- 3 Die Benutzung der öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsanlagen richtet sich nach der Erschliessungsgesetzgebung der Gemeinde, soweit in diesem Gesetz keine Regelung enthalten ist.

## B. Rechtliche Wirkungen der Festlegungen im GEP

- 1 Im GEP eingezeichnete, bestehende Sammel- und Erschliessungsstrassen samt den dazugehörigen Ausstattungen sind öffentlich, sofern die Gemeinde über entsprechende Nutzungsrechte (Eigentum, Dienstbarkeiten) verfügt. Sie können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung bzw. den Erschliessungsreglementen von jedermann benutzt werden.
- 2 Soweit es sich bei den im GEP eingezeichneten geplanten oder bestehenden Strassen **und Parkplätzen** nicht um **Privatanlagen** handelt, welche im Privateigentum verbleiben sollen, sorgt die Gemeinde bei Bedarf für den Erwerb der erforderlichen Nutzungsrechte nach den einschlägigen Vorschriften.\*

\*Kantonales Enteignungsgesetz (BR 801.100)

- 1 Mit Festlegung im GEP ist der Gemeinde gestützt auf Art. 97 Abs. 1 Ziff. 3 KRG das Enteignungsrecht erteilt für die bestehenden Fuss-, Wander- und Radwege, für welche die Gemeinde noch nicht über die entsprechenden Nutzungsrechte verfügt.
- 2 Für die geplanten Wege gilt Art. 45 Abs. 2 sinngemäss.

- 1 Mit Festlegung im GEP gelten die für die öffentlichen Leitungen benötigten Durchleitungsrechte als erteilt beziehungsweise die Grundeigentümer haben die entsprechenden Leitungen zu dulden. Bei bestehenden Leitungen gilt das Durchleitungsrecht für den Bestand, bei noch nicht realisierten Leitungen wird die exakte Leitungsführung mittels Verfügung konkretisiert. Die Grundeigentümer können im Rahmen von Art. 45 Abs. 4 KRG die Verlegung solcher Leitungen zulasten der Gemeinde verlangen, wenn ein objektiv beachtenswertes privates Interesse besteht, wenn ein gleichwertiger Leitungsverlauf gewährleistet ist und wenn der Gemeinde aus der Verlegung keine unverhältnismässigen Kosten erwachsen.
- 2 Muss eine im GEP nicht eingezeichnete öffentliche Leitung Privatgrundstücke durchqueren, so sind die Grundeigentümer im Rahmen des Zumutbaren verpflichtet, die Leitung samt zugehöriger Anlagen zu dulden. Die exakte Leitungsführung wird mittels Verfügung konkretisiert. Ändern sich später die Bedürfnisse des belasteten Grundstücks, so ist die Leitung auf Kosten der Gemeinde zu verlegen.
- 3 Allfällige Entschädigungsforderungen werden im Streitfall nach Massgabe des kantonalen Raumplanungsrechts\* durch die zuständige Enteignungskommission festgesetzt.

\*Art. 97 Abs. 4 KRG

## 6. FOLGEPLANUNGEN

- 1 Für Folgeplanungen (Arealplanungen und Quartierplanungen) gelten die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Raumplanungsrechts\*.
- 2 Die im Zonenplan oder GGP festgelegte Abgrenzung des Folgeplanungsgebiets ist für jedermann verbindlich. Die Baubehörde kann jedoch zu Beginn oder im Verlauf der Folgeplanung das Verfahren auf weitere Grundstücke ausdehnen, sofern sich dies als notwendig oder zweckmässig erweist.

\*Art. 46, Art. 51 ff. KRG und Art. 16 ff. KRVO. Betreffend die mit der Folgeplanungspflicht verbundene Planungszone vgl. Art. 26 Abs. 4 KRG

- 1 Im Rahmen von Folgeplanungen können folgende Abweichungen von der zonengemässen Regelbauweise festgelegt werden, wenn damit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei guter Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird:
  - a) Die Grenz- und Gebäudeabstände auf Grundstücken im Bezugsgebiet können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb des Plangebiets gelten die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.
  - b) Die Gebäudelängen gemäss Regelbauweise darf um maximal 25% erhöht werden.

- c) Die Baubehörde kann die Berechnung der Höhen ab neuem Terrain vorschreiben, wenn sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung aufdrängt.
- d) Bei Areal- und Quartierplangebieten ab einer Fläche von 2'500 m<sup>2</sup> anrechenbarer Grundstückfläche (aGSF) darf die Ausnützungsziffer um maximal 10% erhöht werden.

2 Für weitergehende Abweichungen im Arealplan gilt das kantonale Recht.\*

\*Art. 46 KRG

## IV. Erschliessungsordnung

### 1. ALLGEMEINES UND FINANZIERUNG

#### Erschliessungsgesetzgebung Art. 50

- 1 Die Erschliessungsgesetzgebung (Wasserversorgungs-, Abwasserentsorgungs- und Abfallgesetz) regelt in Ergänzung des Baugesetzes die Projektierung, die Erstellung und technische Gestaltung, die Benützung, den Unterhalt und die bedarfsgerechte Erneuerung der öffentlichen und privaten Erschliessungsanlagen, insbesondere in den Bereichen der Wasserversorgung, der Abwasserbehandlung, der Abfallbewirtschaftung sowie der Energieversorgung und der Telekommunikation, soweit nicht einzelne Aufgaben Gemeindevverbindingen, konzessionierten Trägerschaften oder Privaten übertragen sind. Die Erschliessungsgesetzgebung legt die Anschlusspflichten und Anschlussvoraussetzungen fest.
- 2 Vorbehalten bleiben besondere Regelungen im Rahmen von Folgeplanungen.

#### Finanzierung Art. 51

- 1 Die Grundeigentümer beteiligen sich an den Auslagen der Gemeinde für die Erschliessung mittels Grundeigentümerbeiträgen, Anschluss- und Benützungsgebühren.
- 2 Grundeigentümerbeiträge werden erhoben (a) für Verkehrsanlagen der Grob- und Feinerschliessung, (b) für Ver- und Entsorgungsanlagen der Feinerschliessung in den Bauzonen sowie (c) für Ver- und Entsorgungsanlagen aller Erschliessungsstufen, die zur Erschliessung von Bauten ausserhalb der Bauzone realisiert werden müssen. Voraussetzung ist, dass den Grundeigentümern aus der Erstellung, Änderung oder Erneuerung solcher Anlagen ein wirtschaftlicher Sondervorteil erwächst.
- 3 Zur Deckung aller nicht durch Beiträge finanzierter Kosten von Ver- und Entsorgungsanlagen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung werden Anschlussgebühren und wiederkehrende Gebühren (Grundgebühren, Mengengebühren) erhoben. Vorbehalten bleibt Art. 60a Abs. 2 GSchG.
- 4 Zur Deckung der Kosten der Abfallbewirtschaftung werden Mengengebühren und jährlich wiederkehrende Grundgebühren erhoben.

#### Erschliessungsprogramm Art. 52

- 1 Der Gemeindevorstand ist zuständig für den Erlass des Erschliessungsprogramms\*.

- 2 Der Gemeindevorstand legt den Entwurf für das Erschliessungsprogramm in der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich auf und gibt die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt. Während der öffentlichen Auflage können Betroffene beim Gemeindevorstand Vorschläge und Einwendungen einbringen. Dieser prüft die Eingaben, entscheidet über allfällige Anpassungen und erlässt das Erschliessungsprogramm.
- 3 Der Gemeindevorstand sorgt dafür, dass die sich aus dem Erschliessungsprogramm ergebenden finanziellen Verpflichtungen aus dem jährlichen Budget der Gemeinde ersichtlich sind.
- 4 Bei wesentlichen Anpassungen des Erschliessungsprogramms ist das Auflageverfahren zu wiederholen.

\* Art. 59 KRG

## 2. AUSFÜHRUNG, BETRIEB, UNTERHALT UND ERNEUERUNG

### Öffentliche Erschliessungsanlagen

Art. 53

- 1 Die gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung werden von der Gemeinde nach Massgabe des Erschliessungsprogramms ausgeführt.
- 2 Anlagen der Feinerschliessung werden von der Gemeinde erstellt, wenn diese einer grösseren Anzahl von Grundstücken dienen. Lehnt die Baubehörde Anträge Interessierter auf Durchführung der Feinerschliessung ab, sind die Antragstellenden befugt, die Anlagen nach den Plänen der Gemeinde als private Erschliessungsanlagen zu erstellen.
- 3 Die Gemeinde sorgt für einen einwandfreien Betrieb und Unterhalt sowie die rechtzeitige Erneuerung aller gemeindeeigenen Anlagen.
- 4 Verunreinigungen von öffentlichen Verkehrsanlagen durch Private sind zu vermeiden. Trotzdem verursachte sowie unvermeidbare Verunreinigungen sind vom Verursacher umgehend auf eigene Kosten zu beseitigen. Verursacht eine Verletzung dieser Vorschrift bei der Gemeinde Aufwendungen, so können diese dem Verursacher zu Selbstkosten in Rechnung gestellt werden.

### Schneeräumung

Art. 54

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

### Private Erschliessungsanlagen

Art. 55

- 1 Ausführung, Betrieb (inkl. Schneeräumung), Unterhalt, Erneuerung und Finanzierung von privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Die Anlagen sind dauernd in gutem und funktionsfähigem Zustand zu halten und rechtzeitig zu erneuern. Bei Vernachlässigung dieser Verpflichtung trifft die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen. Sofern notwendig, ordnet sie die Ersatzvornahme an.

- 2 Private Erschliessungsanlagen können von der Gemeinde unentgeltlich übernommen werden, sofern sie dem Gemeingebrauch dienen, den technischen Anforderungen genügen und sich in einem guten Zustand befinden. Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Übernahme solcher Strassen durch die Gemeinde.
- 3 Wird die Gemeinde zufolge Eigentumsverzicht Eigentümerin einer privaten Erschliessungsanlage, so sind bei deren Weiterbetrieb jene jeweiligen Grundeigentümer - deren Grundstücke darüber erschlossen werden - weiterhin für Ausführung, Betrieb, Unterhalt, Erneuerung und Finanzierung verantwortlich, und zwar so, wie wenn die besagte Anlage in ihrem Eigentum stehen würde.
- 4 Die Gemeinde kann die Erneuerung (inklusive Planung), den Unterhalt und die Reinigung von privaten Verkehrs-, Versorgungs- oder Entsorgungsanlagen sowie den Winterdienst auf Privatstrassen gegen Verrechnung der Selbstkosten übernehmen, wenn
  - a) sich die beteiligten Grundeigentümer nicht einvernehmlich einigen können und es die Mehrheit beantragt, oder
  - b) die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ihrer Erneuerungs-/Unterhaltungspflicht nicht in genügender Weise nachkommen.
- 5 Die Kosten werden von der Baubehörde nach den in der Raumplanungsgesetzgebung festgelegten Grundsätzen des Beitragsverfahrens\* auf die Grundeigentümer/innen aufgeteilt. Allfällige betreffend Kostentragung abweichende privatrechtliche Regelungen (z.B. in Dienstbarkeitsverträgen) können berücksichtigt werden, wenn sie genügend klar und widerspruchsfrei sind. Sind die entsprechenden Regelungen unklar oder widersprüchlich, erfolgt die Kostenverteilung im Verfahren vor Gemeinde ausschliesslich nach Satz 1 und für allfälligen Korrekturen haben sich die Grundeigentümer nach Abschluss dieses Verfahrens an den Zivilrichter zu wenden.
- 6 Alternativ zu Absatz 5 kann die Gemeinde auch eine Sanierungsquartierplanung gemäss Art. 56 durchführen.

\*Art. 62 ff RPG, Art. 22 ff. KRVO

#### Sanierungsquartierplanungen

Art. 56

- 1 Zur Erneuerung von öffentlichen und/oder privaten Infrastrukturanlagen eines Quartiers oder bei fehlender klarer rechtlicher Regelungen betreffend Benützung, Unterhalt, Erneuerung und Finanzierung gemeinschaftlich genutzter privater Erschliessungsanlagen kann die Gemeinde Sanierungsquartierpläne, bei Bedarf ergänzt mit einer Landumlegung, erlassen.
3. GEMEINSCHAFTSANLAGEN, MITBENÜTZUNGSRECHTE, NOTWEG- UND NOT-ANKERRECHTE

#### Gemeinschaftsanlagen

Art. 57

- 1 Die Baubehörde kann die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eines Quartiers und benachbarter Grundstücke verpflichten, private Gemeinschaftsanlagen zu erstellen oder auch Dritten gegen angemessene Entschädigung zur Verfügung zu stellen. Die Baubehörde legt in solchen Fällen die Entschädigungen sowie den Kostenanteil für jedes angeschlossene Grundstück fest, und sie regelt, wer in welchem Umfang künftig für den Unterhalt aufzukommen hat. Für grössere Gemeinschaftsanlagen sind Quartierplanverfahren durchzuführen.

- 1 Die Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender privater Leitungen sind verpflichtet, anderen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern die Mitbenützung ihrer Leitungen (inkl. Realisierung der entsprechenden Anschlussleitung) gegen angemessene Entschädigung zu gestatten. Wird das Mitbenützungsrecht bestritten oder können sich die Parteien nicht über die Entschädigung einigen, so entscheidet die Baubehörde. Im Übrigen gilt für private Durchleitungsrechte das ZGB.
- 2 Die Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender privater Verkehrsanlagen können von der Baubehörde verpflichtet werden, anderen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern die Mitbenützung ihrer Anlagen (inkl. Realisierung des entsprechenden Anschlusswerks) gegen angemessene Entschädigung zu gestatten, soweit die Mitbenützung im öffentlichen Interesse liegt.
- 3 Die Baubehörde kann Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer im Rahmen eines öffentlichrechtlichen Notwegrechts insbesondere auch verpflichten, ihr Grundstück Dritten als Zufahrt zur Verfügung zu stellen, sofern die nachstehenden Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:
  - das Baugrundstück des Dritten verfügt über keine oder keine genügende Zufahrt,
  - der Dritte kann eine genügende Zufahrt nicht oder nur mit unzumutbaren Kosten erstellen,
  - andere planerische Instrumente (Quartierplanung und dgl.) erscheinen unzweckmäßig oder haben keine Lösung des Erschließungsproblems gebracht,
  - eine gütliche Einigung ist nachweislich gescheitert, und
  - die Belastung mit der entsprechenden Grunddienstbarkeit oder öffentlichrechtlichen Eigentumsbeschränkung erweist sich für die betroffene Grundeigentümerin bzw. den betroffenen Grundeigentümer als zumutbar.
- 4 Die Baubehörde lässt das verfügte öffentlichrechtliche Notwegrecht nach Rechtskraft auf allen beteiligten Grundstücken im Grundbuch anmerken.
- 5 Die Baubehörde kann Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer im Rahmen eines öffentlichrechtlichen Notankerrechts verpflichten, ihr Grundstück Nachbarn für das Einbringen von temporären Injektionsankern zur Stabilisierung von Baugrubenwänden während der Bauphase zur Verfügung zu stellen und das Belassen der entspannten Anker zu dulden. Voraussetzung ist,
  - das vorgesehene Bauprojekt kann ohne temporäre Anker überhaupt nicht oder nur mit unzumutbar hohem Aufwand ausgeführt werden,
  - eine gütliche Einigung ist nachweislich gescheitert, und
  - die Belastung des Nachbarn erweist sich für diesen als zumutbar.
- 6 Die Baubehörde regelt die Entschädigungen für die Mitbenützung privater Anlagen durch Dritte sowie wer in welchem Umfang künftig für den Unterhalt aufzukommen hat. Bei Einräumung eines öffentlichrechtlichen Notweg- oder Notankerrechts bestimmt die Baubehörde ferner die vom Begünstigten zu bezahlende, sich nach dem Verkehrswert des eingeräumten Rechts richtende Entschädigung.

## V. Kommunale Bauvorschriften

### 1. SICHERHEIT UND GESUNDHEIT, BAUAUSFÜHRUNG

#### Sicherheit und Gesundheit, Wohnhygiene

Art. 59

- 1 Für Bauten und Anlagen gelten bezüglich Sicherheit und Gesundheit die Vorschriften der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung\*.
- 2 Räume mit Hauptnutzflächen müssen genügend belichtet und belüftet sein. Gegebenenfalls sind durch entsprechende technische Ausrüstungen einwandfreie Verhältnisse zu schaffen.
- 3 Wohn- und die Mehrheit der Schlafräume jeder Wohnung sind mit Fenstern zu versehen, die über dem Erdreich liegen, ins Freie führen und in ausreichendem Masse geöffnet werden können; die Fensterfläche hat wenigstens einen Zehntel der Nettogeschossfläche dieses Raumes zu betragen.

\* Art. 79 ff KRG

#### (Dach-)Wasser und Schnee

Art. 60

- 1 Es ist untersagt, Dachwasser und anderes Abwasser von Grundstücken auf öffentliche Strassen, Wege und Plätze abzuleiten oder Schnee darauf zu deponieren. Vorplätze sind zu entwässern. Dach- und Sickerwasser ist versickern zu lassen oder, wo die örtlichen Verhältnisse dies nicht zulassen, in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten. Es darf weder direkt noch indirekt in die Kanalisation geleitet werden, ausser es bestehen speziell für diesen Zweck geschaffene Meteorwasserleitungen.\*
- 2 Wo Dachtraufen entlang von Strassen verlaufen, haben die Grundeigentümer durch zweckentsprechende Massnahmen dafür zu sorgen, dass Schneerutschungen auf die Strasse ausgeschlossen sind.
- 3 Bei Unterlassung nimmt die Baubehörde die notwendigen Arbeiten auf Kosten der Grundeigentümer vor. Diese Ersatzvornahme erfolgt insbesondere bei Schneeablagerungen, welche den öffentlichen Verkehr beeinträchtigen können.\*

\* Betreffend Ausnahmen bei ausserordentlichen Verhältnissen vgl. Art. 82 KRG.

#### Bauarbeiten\* / Baulärm

Art. 61

- 1 Bauarbeiten, die Verkehrs- oder anderen Lärm sowie Staub, Erschütterungen oder lästige Gerüche verursachen, dürfen nur montags bis freitags von 07.00 bis 12.00 Uhr sowie von 13.00 bis 19.00 Uhr und samstags von 08.00 bis 12.00 Uhr ausgeführt werden. Die Baubehörde kann in begründeten Fällen Ausnahmen gestatten oder weitere Einschränkungen verfügen.\*\*
- 2 Baustellenabwasser ist je nach Abwasserart und Anfall zu behandeln, bevor es mit Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde in die Kanalisation oder in einen Vorfluter eingeleitet wird oder versickert. Die auf Baustellen anfallenden Abfälle sind nach den eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Vorschriften zu entsorgen. Das Verbrennen von Abfällen auf Baustellen ist untersagt.

\* Betreffend Sicherheit vgl. Art. 79 Abs. 2 KRG

\*\* Vgl. im Übrigen Art. 6 LSV und Baulärm-Richtlinie des BAFU

## Aussenbeleuchtung

Art. 62

- 1 Die Beleuchtung von Bauten und Anlagen einschliesslich historischer Gebäude und Anlagen sind bewilligungspflichtig.
- 2 Zulässig sind nur solche Beleuchtungseinrichtungen, deren Auswirkungen eine gute Gesamtwirkung der gebauten und natürlichen Umgebung nicht beeinträchtigen.
- 3 Der Betrieb von himmelwärts gerichteten Anlagen, welche keine Sicherheits- oder Beleuchtungsfunktion für Bauten erfüllen (Skybeamer, Laserscheinwerfer, Reklamescheinwerfer oder ähnliche künstliche Lichtquellen), ist untersagt.

## Vermessungswerk

Art. 63

- 1 Aufwendungen im Zusammenhang mit der Wiederherstellung von Marksteinen oder Polygonpunkten zufolge Bauarbeiten trägt die verursachende Bauherrschaft.

## 2. GESTALTUNG

### Allgemeines

Art. 64

- 1 Für die Gestaltung und Einordnung von Bauten und Anlagen gelten die Vorschriften der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung \*.

\*Art. 73 und 74 KRG

### Dächer

Art. 65

- 1 Dächer sind als ästhetisch ansprechende, gestalterische Einheit mit Bezug zur umgebenden Bausubstanz und Siedlungsstruktur gut zu gestalten. In der Dorfkernzone sind sie überdies bezüglich Form, Farbe und Material ortsüblich auszuführen.
- 2 Flach- und Pultdächer sind in der Gewerbezone, in der Wohn- und Gewerbezone 3, in der ZöBA, für An- und Kleinbauten sowie generell für eingeschossige Gebäudeteile bis 40 m<sup>2</sup> HNF/NNF/ANF zulässig. **In den übrigen Bauzonen** sind ausschliesslich Giebel- und Walmdächer mit der im Zonenschema vorgeschriebenen minimalen Neigung zulässig.
- 3 Für Dachaufbauten und -einschnitte gelten folgende Modalitäten:
  - Höchster Punkt: Vertikal 50cm unter der Oberkante des Firsts.
  - Maximal zulässige Fläche: Insgesamt maximal 30% der zugehörigen Dachfläche.
  - **Gauben, welche die Dachtraufe unterbrechen, sind nur in Form von Giebelgauben mit der Neigung des Hauptdaches zulässig, und die Breite all dieser Gauben darf insgesamt 1/3 der Fassadenlänge des entsprechenden Dachabschnitts nicht überschreiten.**
  - **Dacheinschnitte dürfen die Dachtraufe nicht unterbrechen.**
- 4 Dachfenster sind nur vereinzelt, klar voneinander abgesetzt und liegend zulässig. Die maximale Fläche je Fenster beträgt im Ortsbildschutzbereich 0.8 m<sup>2</sup> und ausserhalb desselben 2.5 m<sup>2</sup>.
- 5 Technisch bedingte Dachaufbauten sind auf ein Minimum zu beschränken. Sie dürfen die effektive Dachfläche und gegebenenfalls die zulässige Gesamthöhe nur im minimal erforderlichen Mass überschreiten.
- 6 Es besteht kein Rechtsanspruch auf Ausschöpfung der Masse gemäss Absatz 3 und 4 beziehungsweise diese Masse dürfen nur in dem Umfang ausgeschöpft werden, als die Voraussetzungen von Absatz 1 erfüllt werden. Umgekehrt kann die Baubehörde bei sehr guter architektonischer Gestaltung und Einpassung in die Umgebung sowie positiver Beurteilung durch die Gestaltungsberatung auch Abweichungen bewilligen.

## Nebenträume und Velounterstände

Art. 66

- 1 Im Umfang von mindestens 10% der Hauptnutzflächen sind (nicht für die Wohnnutzung geeignete) Nebennutzflächen, wie Estrich, Keller und allgemeine Nebenträume bereitzustellen.
- 2 Ab drei Wohnungen sind - sofern sinnvoll möglich - bei Neubauten sowie bei wesentlichen Erweiterungen/Umbauten in einem üblichen Umfang leicht zugängliche, gedeckte Velounterstände bereitzustellen. Die Baubehörde kann die Normen des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute als grobe Richtlinie beziehen.

## Solaranlagen

Art. 67

- 1 Das Erstellen von Solaranlagen richtet sich nach den Vorschriften der eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung\*.
- 2 Solaranlagen, welche gemäss der Raumplanungsgesetzgebung des Bundes nicht als genügend angepasst gelten\*\*, haben - unter Berücksichtigung der bundesrechtlichen Vorgaben\*\*\* - den allgemeinen Gestaltungsvorschriften des kantonalen Raumplanungsrechts zu genügen.
- 3 Solaranlagen im Ortsbildschutzbereich (Art. 34) sowie auf geschützten und partiell geschützten Bauten (Art. 33 Abs. 1 und 2) sind baubewilligungspflichtig.
- 4 Nicht in andere Bauten und Anlagen integrierte, frei stehende Solaranlagen, welche das gewachsene Terrain um mehr als 1.5 m überragen, sind nur gestützt auf eine Festlegung im Generellen Erschliessungsplan zulässig.

\* Art. 18 a RPG, Art. 32a ff. RPV; betreffend Anzeigepflichten 18a Abs. 1 RPG, Art. 32a Abs. 3 RPV und Art. 40b KRVO; Art. 40 Ziff. 16 KRVO und Art. 40a KRVO .

\*\* Art. 32a RPV

\*\*\* Art. 18a Abs. 4 RPG

## Antennen

Art. 68

- 1 Die Standorte von Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen sind so zu wählen, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Pro Haus darf in der Regel höchstens eine Aussenantenne erstellt werden.

## Terrainveränderungen, Böschungen, Stütz- und Futtermauern

Art. 69

- 1 Terrainveränderungen, Böschungen, Stütz- und Futtermauern sind vorbehältlich Absatz 2 auf das Unerlässliche zu beschränken und haben sich gut in die Umgebung einzuordnen.
- 2 Bei guter Einordnung darf eine Fassade auf der ganzen Länge und dürfen die übrigen Fassaden auf höchstens einem Drittel der jeweiligen Fassadenlänge abgegraben werden. Die Baubehörde kann Abweichungen bewilligen, wenn es die Verhältnisse erlauben.
- 3 Im Übrigen finden die Vorschriften der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung\* Anwendung.

\* Art. 76 KRG

## Einfriedungen\*

Art. 70

- 1 Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Mobile Weidezäune sind nach erfolgter Beweidung **umgehend** wieder zu entfernen und dürfen nicht im Freien gelagert werden.
- 2 Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten.

\* Betreffend Höhe vgl. Art. 76 Abs. 4 und 5 KRG; betreffend Strassenabstand vgl. Art. 21.

## Reklamen, Baureklamen\*

Art. 71

- 1 Reklameeinrichtungen sind nur zulässig, sofern sie ein zurückhaltendes Erscheinungsbild aufweisen und sich namentlich betreffend Gestalt, Farbe und Grösse gut ins Strassen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen sowie die Verkehrssicherheit und das Wohlbefinden der Anwohner nicht beeinträchtigen.
- 2 Auf öffentlichem Grund sind Reklameeinrichtungen ausschliesslich an den von der Baubehörde bezeichneten Stellen zulässig.
- 3 Bewegliche Lichtreklamen, Leuchtschriften mit Farb- und Lichtwechsel sowie akustische Reklamevorrichtungen sind generell verboten.
- 4 Baureklamen sind in der Regel an einem Standort auf dem Baugrundstück zusammenzufassen und dürfen nur vom Beginn bis zur Beendigung des Bauvorhabens aufgestellt werden. Sie müssen sich auf die am Bau beteiligten Personen und Firmen beziehen und dürfen das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Die Beleuchtung von Baustellen zu Reklamezwecken ist untersagt.

\* Im Bereich von Kantonsstrassen erfordern Reklamen und Hinweistafeln einer Bewilligung des TBA (Art. 24 StrV)

## Strassen, Hausnamen und Nummern

Art. 72

- 1 Die Strassen, Wege, Plätze aller Art werden durch die Baubehörde benannt. Berechtigten Wünschen der Anstösser ist Rechnung zu tragen.
- 2 Die Baubehörde legt eine einheitliche Art der Hausnummern, den Anbringungsort, die Lage und die Finanzierung fest.

## Lagerung von Siloballen

Art. 73

- 1 Siloballen sind grundsätzlich beim Betriebszentrum oder bei einem Betriebsgebäude zu lagern und vor dem Wild zu schützen.

## 3. VERKEHR, VERSORGUNG UND ENTSORGUNG

### A. Allgemeines

## Verkehrssicherheit\*

Art. 74

- 1 Die Baubehörde sorgt dafür, dass die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen bei einer der Witterung angepassten Verhaltensweise und bei gebotener Rücksichtnahme auf besondere winterliche Gefahren durch die Benutzer ohne aussergewöhnliche Risiken benützt werden können.
- 2 Pflanzungen und Einfriedungen aller Art, bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benutzer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen auf Kosten der Eigentümer der Anlage verfügen.
- 3 Private Ausfahrten, welche im Zeitpunkt ihrer Realisierung bestehende Sichtfelder zulasten von Nachbargrundstücken beanspruchen, sind von der jeweiligen Nachbarin bzw. vom jeweiligen Nachbarn - sofern die damit verbundene Belastung verhältnismässig und zumutbar ist - zu dulden und die besagten Sichtfelder sind von Letzterem bis auf eine Höhe von 0.6 m hindernisfrei zu halten.

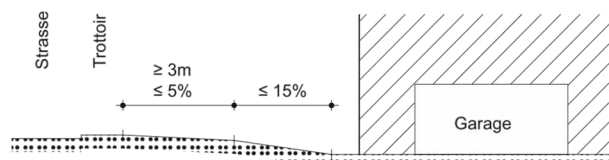
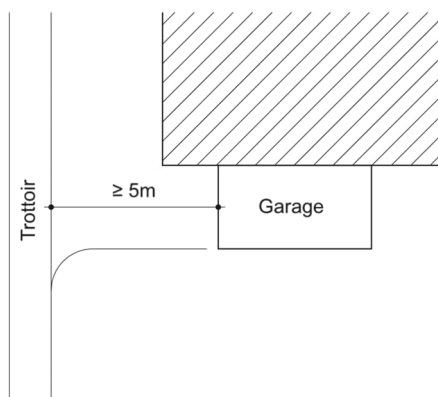
- 4 Kann ein Grundstück ohne Beanspruchung von Sichtfeldern zulasten eines Nachbargrundstücks überhaupt nicht oder nur mit unverhältnismässigem Aufwand zweckmässig erschlossen werden, so kann die Baubehörde mittels Verfügung eine entsprechende öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung zulasten des Nachbargrundstücks festlegen; Art. 58 Abs. 6 Satz 2 gilt sinngemäss.

\* Betreffend Bauten und Anlagen an Kantonsstrassen vgl. Art. 45 ff. StrG. Betreffend Anschlüsse an Kantonsstrassen vgl. Art. 51 ff. StrG und namentlich Art. 52 StrG (Erfordernis der Zusatzbewilligung durch das TBA).

## Zu- und Ausfahrten

Art. 75

- 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 15 % aufweisen. Sind sie gedeckt oder dürfen sie ausnahmsweise beheizt\* werden, so kann eine Überschreitung dieses Masses bewilligt werden. Bei Rampen an verkehrsreichen öffentlichen Strassen muss zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung ein Vorplatz mit einer Neigung von höchstens 5 % und von mindestens 3 m Länge vorhanden sein.
- 3 Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in der Dorfkernzone, kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten, sofern die Verkehrssicherheit dennoch gewährleistet ist.
- 4 Die Ausfahrt auf öffentliche Strassen, Wege und Plätze darf nicht durch eine Abschran- kung von der Strasse getrennt sein, ausser diese lasse sich mittels einer Fernbedienung öffnen.



\* Art. 11 kant. Energiegesetz

## B. Pflichtparkplätze

### Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Art. 76

- 1 Bei Zweckänderung oder Erweiterungen von Bauten oder Bauteilen und baulichen Anlagen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, sowie bei Neuerstellung und Wiederaufbau nach freiwilligem Abbruch hat der Grundeigentümer für genügend Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu sorgen und diese dauernd durch jene benutzen zu lassen, denen sie dienen.

- 2 Für Wohnflächen sind pro Wohnung bis 100 m<sup>2</sup> HNF ein Autoabstellplatz und pro Wohnung über 100 m<sup>2</sup> HNF zwei Autoabstellplätze bereitzustellen. Bei Gebäuden mit **fünf** oder mehr Wohnungen sind überdies für Besucher 10% der Bewohner-Abstellplätze (jeweils auf die nächste ganze Zahl aufgerundet) als öffentlich zugängliche Besucherparkplätze bereitzustellen; an Letzteren dürfen keine Sondernutzungsrechte begründet werden.
- 3 Für andere Bauten und Anlagen bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze für Bewohner und Besucher bzw. für Personal und Kunden/Besucher gestützt auf die als Richtlinie beizuziehenden Normen des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute VSS.
- 4 Die Abstellplätze sind so anzuordnen, dass sie unabhängig voneinander benützt werden können. Dienen zwei oder mehrere Abstellplätze der gleichen Wohnung oder dem gleichen Betrieb, so kann von dieser Vorschrift abgewichen werden.
- 5 In einem der Baubehörde mit dem Baugesuch einzureichenden Parkplatzplan ist festzulegen, welchen Gebäudeteilen die entsprechenden Pflichtparkplätze dienen bzw. bei welchen Pflichtparkplätzen es sich um Besucherparkplätze handelt. Pflichtparkplätze und dazugehörige Gebäudeteile dürfen nicht unabhängig voneinander veräussert werden. Die Baubehörde lässt den Parkplatzplan im Grundbuch anmerken\*.

\* Auflage Art. 90 KRG

### C. Arten der Pflichterfüllung

#### Realerfüllung Art. 77

- 1 Die Pflicht zur Schaffung von Abstellplätzen ist grundsätzlich real auf dem jeweiligen Baugrundstück zu erfüllen.
- 2 Wer aus objektiven Gründen zur Schaffung von Abstellplätzen auf **dem Baugrundstück** nicht in der Lage ist, hat seine Pflicht auf einem nahegelegenen Grundstück zu erfüllen, wenn er dort die nötigen Abstellplätze dauernd rechtlich sichern kann.
- 3 Die Baubehörde kann in allen Zonen den Einkauf in eine bestehende oder zu erstellende private oder öffentliche Parkierungsanlage anordnen (Art. 57).

#### Ersatzabgabe und nachträgliche Realerfüllung Art. 78

- 1 Können die Abstellplätze aus objektiven oder verkehrsbedingten Gründen, wegen unzumutbarer Immissionen oder einer Beeinträchtigung des Orts-, Strassen- oder Landschaftsbildes nicht beziehungsweise nicht ohne unverhältnismässigen Aufwand auf eigenem Boden erstellt werden, ist der Bauherr verpflichtet, der Gemeinde pro fehlenden Parkplatz eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen.
- 2 Die Ersatzabgabe pro fehlendem Abstellplatz beträgt in der Dorfkernzone CHF 5'000.-- und in den übrigen Zonen CHF 3'500.--.
- 3 Die vorerwähnten Beträge werden an den Zürcher Index der Wohnbaupreise Stand April 2020 von 101.1 Punkte (Basis April 2017 = 100 Punkte) gekoppelt und bei jeder Veränderung um mindestens 5 Punkte (im Verhältnis zu 101.1 Punkten) an den aktuellen Indextand angepasst.
- 4 Die Ersatzabgabe wird der Bauherrschaft bei Erteilung der Baubewilligung in Rechnung gestellt und ist vor Baubeginn zu bezahlen. Die Bezahlung des Betrages gibt kein Anrecht auf eine feste Zuteilung oder auf die gebührenfreie Benützung eines Parkplatzes.

- 5 Die bezahlte Ersatzabgabe ist bei einem späteren Einkauf in eine öffentliche oder private Anlage (indexiert, aber unverzinst) anrechenbar beziehungsweise zu erstatten, sofern dieser Einkauf innerhalb von 5 Jahren seit Erteilung der Baubewilligung erfolgt.

#### D. Versorgung und Entsorgung

---

##### Abwässer Art. 79

- 1 Abwässer von Bauten und Anlagen sind nach den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über den Schutz der Gewässer sowie nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans zu behandeln und zu entsorgen.
- 2 Einzelheiten bestimmen die Erlasse über die Abwasserbehandlung.

---

##### Abfallsammelstellen Art. 80

- 1 Bei der Realisierung von Neubauten, Umbauten und Erweiterungen kann nach Bedarf der nötige Raum für eine Abfallsammelstelle auf dem Baugrundstück gefordert werden, ebenso eine hierfür genügende Zufahrt.

#### 4. ÖFFENTLICHER UND PRIVATER GRUND UND LUFTRAUM

---

##### Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums Art. 81

- 1 Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Grund oder öffentlichen Gewässern ist nur mit Bewilligung der Baubehörde zulässig.
- 2 Über den gesteigerten Gemeingebrauch hinausgehende Sondernutzungen an öffentlichem Grund oder an öffentlichen Gewässern bedürfen einer Konzession der Gemeinde.
- 3 Die Baubehörde kann die Nutzung des öffentlichen Luftraums durch Erker, Balkone oder andere ausladende Gebäudeteile bewilligen, wenn die Benützung des öffentlichen Grunds nicht erschwert wird, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine andern öffentlichen Interessen entgegenstehen.
- 4 Bewilligungen für gesteigerten Gemeingebrauch und Sondernutzungen können von der Leistung einer Entschädigung abhängig gemacht werden. Einzelheiten über die Bemessung und Erhebung regelt die Gemeinde in einer Gebührenordnung.

---

##### Campieren, Aufstellen von Wohnwagen und Wohnmobilen Art. 82

- 1 Das Campieren in Zelten, Wohnmobilen etc. sowie das ständige Stationieren unbewohnter Wohnwagen und Wohnmobile ist ausserhalb der Bauzone sowie generell auf öffentlichem Grund untersagt.
- 2 Ausgenommen von diesem Verbot sind allfällige von der Gemeinde für das Campieren ausdrücklich bezeichneten Standorte. Die Gemeinde kann überdies auf Gesuch im Einzelfall (z.B. für die Durchführung von organisierten Zeltlagern) Ausnahmen bewilligen.

---

##### Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke Art. 83

- 1 Die Gemeinde ist berechtigt, Schilder und Tafeln wie Verkehrssignale, Strassentafeln, Wegmarkierungen, Vermessungszeichen, Angaben über Werkleitungen sowie technische Einrichtungen wie Hydranten, Vorrichtungen für die öffentliche Beleuchtung, Schaltkästen, Messeinrichtungen auf Privatgrundstücken oder an Privatbauten unentgeltlich anzubringen. Berechtigten Wünschen der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist Rechnung zu tragen.

- 2 Im Falle von Differenzen entscheidet die Baubehörde auf dem Verfügungsweg sowohl über die Zulässigkeit der Inanspruchnahme wie auch über eine allfällige Entschädigung.

## VI. Besitzstand und Ausnahmen

### Besitzstand innerhalb der Bauzonen

Art. 84

- 1 Innerhalb der Bauzonen gelten für Erhalt und Erneuerung sowie Umbau, massvolle Erweiterung und Nutzungsänderung von rechtmässig erstellten Bauten, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, die Vorschriften der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung\*. Dasselbe gilt für von der Regelbauweise abweichende Aussenisolationen an derartigen Bauten\*\*.
- 2 Werden Bauten gemäss Abs. 1 durch höhere Gewalt zerstört oder freiwillig abgebrochen, dürfen sie ohne Rücksicht auf die Vorschriften über die maximale Ausnützungsziffer, die Gebäudeabmessungen sowie die Abstände im gleichen Umfang und im Rahmen der bisherigen Nutzungsart wieder aufgebaut werden (Hofstattrecht). Anpassungen an die Nutzungsart der betreffenden Zone sind zulässig.
- 3 Die Baubehörde kann beim Wiederaufbau minimale Abweichungen vom bestehenden Grundriss und Gebäudeprofil gestatten, wenn damit eine bessere Überbauung und Gestaltung erreicht wird und keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen.
- 4 Bauten gemäss Abs. 2 dürfen in horizontaler und vertikaler Hinsicht in dem Masse erweitert werden, als die Erweiterung alle gesetzlichen Vorgaben einhält und namentlich die maximal zulässige AZ mit dieser Erweiterung - gerechnet über die Hofstattbaute und Erweiterung - nicht überschritten wird.
- 5 Ein Anspruch auf Wiederaufbau besteht nur, sofern die relevanten Masse der bestehenden Baute vor dem Abbruch bzw. binnen zwei Jahren seit der Zerstörung im Einvernehmen mit der Gemeinde durch Pläne festgehalten wurden und der Wiederaufbau innerhalb von drei Jahren seit der Zerstörung bzw. dem Abbruch erfolgt. Die vorerwähnten Pläne sind bei der Gemeinde zu deponieren. Die Überreste vom zerstörten Gebäude sind möglichst rasch, spätestens innerhalb eines Jahres seit dem Ereignis zu beseitigen.
- 6 Die Besitzstandsregelung gilt nur insoweit, als das übergeordnete Recht, die Grundordnung sowie die Areal- und Quartierpläne und Baulinien nichts Gegenteiliges bestimmen.\*\*\*
- 7 Der Wiederaufbau von Bauten ausserhalb der Bauzone richtet sich nach übergeordnetem Recht.

\* Art. 81 KRG

\*\* Art. 82 Abs. 3 KRG

\*\*\* Die beschriebene Besitzstandsgarantie gilt v.a. entlang von Kantonsstrassen nur beschränkt (vgl. dazu Art. 46 StrG).

### Ausnahmen innerhalb und ausserhalb Bauzonen

Art. 85

- 1 Für Ausnahmen innerhalb der Bauzonen gelten die Vorschriften der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung\*, für Ausnahmen ausserhalb der Bauzonen die Vorschriften der eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung\*\*.

\* Art. 82 KRG

\*\* Art. 24 sowie Art. 24a - d RPG und Art. 39 - 43 RPV

## VII. Formelles Baurecht

### Allgemeines

Art. 86

- 1 Für das formelle Baurecht, insbesondere das Baubewilligungsverfahren, die Profilierung und die öffentliche Ausschreibung, sind die einschlägigen Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung\* massgebend.

\*Art. 85 ff. KRG und Art. 40 ff. KRVO

### Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren, Anzeigepflichten

Art. 87

- 1 Die gemäss kantonaler Raumplanungsgesetzgebung nicht baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben\* sind dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren unterstellt.
- 2 Zuständig für Entscheide (a) gemäss Absatz 1 sowie (b) im Zusammenhang mit bewilligungsfreien Solaranlagen\*\* sind alternativ das mit dem Bauwesen betraute Mitglied des Vorstandes beziehungsweise dessen Stellvertreter/in.
- 3 Zuständig für die übrigen Entscheide im vereinfachten Baubewilligungsverfahren\*\*\* ist die Baubehörde.

\*Art. 40 KRVO

\*\* Art. 40b Abs. 2 KRVO

\*\*\* Art. 50 KRVO

### Baugesuch / Baugesuchsunterlagen

Art. 88

- 1 Für alle der Baubewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen ist bei der Baubehörde ein Baugesuch auf amtlichem Formular in zwei, bei Gesuchen für Bauten ausserhalb der Bauzone in vier Ausfertigungen einzureichen. In besonderen Fällen kann die Baubehörde die Einreichung weiterer Ausfertigungen verlangen.\*
- 2 Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:
  - a) Pläne:
    - Situationsplan im Massstab 1:500 (beglaubigte Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Grundstücknummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, projizierte Fassadenlinie (IVHB 3.3), Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;
    - Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischem Strom und Telefon/Telekommunikation;
    - Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit Zweckbestimmung der Räume;
    - Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben über Stockwerk- und Fassadenhöhe, Dachneigung in Prozenten, alter und neuer Geländeverlauf bis zur Grenze, Strassenhöhen;
    - Fassadenpläne 1:100 mit bestehenden und neuen Terrainlinien einschliesslich Höhenkoten, Angabe Dachneigung in Graden oder Prozenten;
    - Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen, Bepflanzungen usw.;
    - Bauplatzinstallationsplan;
    - bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen.

- b) Grundbuchauszug
- c) Bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude.
- d) Detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer und der Abstellplätze
- e) Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.
- f) Angabe der approximativen Baukosten.
- g) Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Bauten in der Gefahrenzone.
- h) Parkplatzplan, aus welchem ersichtlich ist, welche Pflichtparkplätze welchen Gebäudeteilen dienen bzw. bei welchen Pflichtparkplätzen es sich um Besucherparkplätze handelt.
- i) Gesuche für koordinationsbedürftige Zusatzbewilligungen\*\* u.a. namentlich:
  - Gesuche gemäss Gewässerschutzgesetzgebung, namentlich betreffend Grundwasserabsenkung, Grundwasserentnahmen, Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme etc.
  - Gesuche gemäss Umweltschutzgesetzgebung;
  - Gesuche gemäss Natur- und Heimatschutzgesetzgebung;
  - Gesuche gemäss Strassengesetzgebung, namentlich bei Bauten und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen;
  - Gesuche gemäss Brandschutzgesetzgebung für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
  - Gesuche gemäss Zivilschutzgesetzgebung (Genehmigung Schutzraumprojekt oder Ersatzbeitragsgesuch).
- j) Die gemäss Umweltschutzgesetzgebung erforderlichen Nachweise, Prognosen etc., namentlich:
  - Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular;
  - Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;
  - Lärmdeklaration für Luft- / Luftwärmepumpen oder Luft- / Wasserwärmepumpen oder Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage nach den Vorgaben der kantonalen Lärmschutzfachleute (Cercle Bruit);
  - bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstands gemäss FAT-Bericht und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;
  - bei Bauvorhaben, einschliesslich temporäre Anlagen wie Baustelleninstallationen, mit erheblichen Emissionen von Luftverunreinigungen: Immissionsprognose gemäss eidgenössischen Vorschriften (auf Verlangen der Baubehörde);
  - bei Bauvorhaben, einschliesslich temporäre Anlagen wie Baustelleninstallationen mit eigenen Lärmquellen: Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften (Lärmprognose auf Verlangen der Baubehörde);
  - bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten: Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
  - bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung verursachen: Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;

- Angaben über Art und Menge der bei Ausführung des Bauvorhabens anfallenden Abfälle und Angaben über deren Entsorgung auf besonderem Formular (Entsorgungserklärung Amt für Natur und Umwelt).
- 3 Die Baubehörde kann auf einzelne Planunterlagen verzichten oder weitere anfordern, sofern dies für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist. Bei besonderen Bauvorhaben kann sie ein Modell oder eine Visualisierung verlangen.
  - 4 Bei Nutzung der Plattform für das elektronische Baubewilligungsverfahren (eBau) entscheidet die Baubehörde mittels Ausführungsbestimmungen (Art. 92) oder im Einzelfall, welche Unterlagen ergänzend in Papierform einzureichen sind.
  - 5 Bei Bauvorhaben, die dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren unterliegen, ist das Baugesuch in vereinfachter Ausführung und lediglich mit den für das Verständnis des Vorhabens notwendigen Unterlagen einzureichen. Bei nicht baubewilligungspflichtigen aber anzeigepflichtigen Bauvorhaben kann das Bauamt nach Ermessen für das Verständnis des Vorhabens erforderliche Unterlagen nachfordern.
  - 6 Bei Umbauten oder Änderung bewilligter Pläne muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau bzw. der Abänderung ersichtlich sein (bestehend: grau oder schwarz; neu: rot; Abbruch: gelb).
  - 7 Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Baubehörde unaufgefordert eine Dokumentation des ausgeführten Werks abzugeben (Ausführungspläne). Bei Bauvorhaben mit BAB-Bewilligung sind der Baubehörde zwei Ausfertigungen abzuliefern.
- \* Betreffend Unterzeichnung des Baugesuchs vgl. Art. 89 Abs. 3 KRG.  
 \*\* Vgl. «Liste der zu koordinierenden Zusatzbewilligungen» (Art. 52 KRVO) des Departements für Volkswirtschaft und Soziales Graubünden

---

Revers Art. 89

- 1 Werden Bauten und Anlagen, welche nicht mit der gesetzlichen Regelung übereinstimmen, ausnahmsweise für eine beschränkte Dauer oder auf Zusehen hin bewilligt, kann die Bewilligung mit der Auflage verknüpft werden, dass die jeweilige Grundeigentümerin bzw. der jeweilige Grundeigentümer auf Verlangen der Baubehörde innert angemessener Frist den gesetzlichen Zustand auf eigene Kosten wieder herstellt beziehungsweise dass die im Baulinienbereich geschaffenen Mehrwerte im Enteignungsfall nicht entschädigt werden (Revers).
- 2 Die Baubehörde lässt Reverse auf Kosten der Bauherrschaft im Grundbuch anmerken.

---

Verfahrenskosten Art. 90

- 1 Die Verfahrenskosten werden nach Massgabe der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung\* erhoben.
- 2 Details über die Bemessung und Erhebung der Gebühren werden in einem separaten Erlass geregelt.

\* Art. 96 KRG

## VIII. Rechtsschutz

---

Rechtsschutz Art. 91

- 1 Der Rechtsschutz ist nach Massgabe der eidgenössischen\* und kantonalen\*\* Raumplanungsgesetzgebung gewährleistet.

\* Art. 33 und 34 RPG

\*\* Art. 100 - 104 KRG i.V.m. Art. 49 ff. VRG

## IX. Vollzugs- und Schlussbestimmungen

### Vollzug

Art. 92

- 1 Die Baubehörde vollzieht die ihr nach diesem Gesetz, den darauf beruhenden Erlassen und der übergeordneten Gesetzgebung überbundenen Aufgaben. Sie sorgt für eine rechtzeitige und sachgerechte Erfüllung aller gesetzlichen Pflichten.
- 2 Die Baubehörde kann zu den einzelnen Bestimmungen des Baugesetzes präzisierende bzw. ergänzende Ausführungsbestimmungen erlassen. Sie kann bei Bedarf auch Vollzugshilfen wie Merkblätter oder Richtlinien für die Ausgestaltung von Bauvorhaben namentlich mit Bezug auf Gestaltung, Wohnhygiene, Sicherheit, Unterhalt erlassen.
- 3 Der Gemeindevorstand kann die Zuständigkeit für feuerpolizeiliche Bewilligungen, für welche die Gemeinde zuständig ist, mittels öffentlichrechtlichem Vertrag an die Gebäudeversicherung übertragen.\*

\* Art. 8 kantonales Brandschutzgesetz

### Befristete Einzonung Reichenau

Art. 93

- 1 Die teilweise Einzonung der **Grundstücke** 604 und 598 in die Kernzone Schlossareal fällt - soweit sie im Entwicklungsbereich Wirtschaftshof gemäss GGP liegt - dahin, und die besagten Flächen fallen ins übrige Gemeindegebiet (Teilfläche 598) beziehungsweise in die Landwirtschaftszone (Teilfläche 604) zurück, falls innert 6 Jahren\* seit Inkrafttreten dieser Einzonung betreffend die bestehenden Gebäude Nrn. 604C und 604D nicht mit (Um-)Bauarbeiten begonnen wird, mit welchen in diesen beiden Gebäuden mindestens jeweils 700 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche (aGF) Wohn- und/oder nichtlandwirtschaftliche Dienstleistungsflächen realisiert werden. Die gleiche Rechtsfolge tritt ein, wenn das Bauvorhaben nicht innert der ordentlichen 3-jährigen Baufrist (Art. 91 Abs. 1 KRG) vollendet wird.

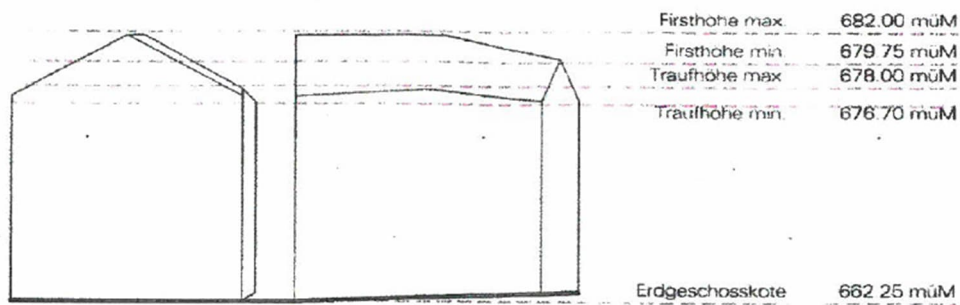
\* Betreffend Details der Fristberechnung und Erstreckungsmöglichkeit vgl. Art. 19h KRG).

### Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen, Aufhebung und Änderung bisherigen Rechts Art. 94

- 1 Die vorliegende Ortsplanungsrevision tritt nach Annahme durch die Gemeindeversammlung und mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.
- 2 Der vorliegenden Revision kommt namentlich in folgenden Bereichen keine Planbeständigkeit zu:
  - Künftige Anpassung/Ergänzung der Regelungen betreffend Baulandmobilisierung (Art. 19g KRG).
  - Allfällige konzeptionelle Neuregelung betreffend Erschliessung des Gebiets Vorder Caratschitscha / Caldaira.
  - Künftige Reduktion der Gefahrenzone im Bereich «Ober Crestis», namentlich bei entsprechenden Änderungen im Gefahrenzonenplan der kantonalen Gefahrenkommission.
  - **Verschiebung/Änderung der im Generellen Erschliessungsplan vorgesehenen öffentlichen Transportanlage im Bereich Wasserschmitten, namentlich aufgrund neuer Erkenntnisse aus der noch ausstehenden Variantenstudie.**
- 3 Die Änderungen des bisherigen Rechts sind im Anhang geregelt.

- 4 Mit Inkrafttreten dieser Ortsplanungsrevision gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde, insbesondere das Baugesetz, der Zonenplan, der Generelle Gestaltungsplan und der Generelle Erschliessungsplan vom 21. August 2008 inkl. deren Revisionen, als aufgehoben; ausgenommen davon sind die Gewässerraumzonen gemäss Teilrevision vom 18. Mai 2022. Ebenfalls aufgehoben wird der «Generellen Gestaltungsplan und Generelle Erschliessungsplan 1:500, Dorfplatz» vom 14.09.2016; ausgenommen davon sind die in jenem Plan festgelegten «Höhenmasse Baubereich Dorfplatz» gemäss nachstehender Abbildung (betreffend Ausdehnung vgl. GGP):

**Höhenmasse Baubereich Dorfplatz**



- 5 Der «Quartiergestaltungsplan Dorfkerzone» vom 4. September 1980 sowie die «Verordnung zum Quartier-Gestaltungsplan Dorf» vom 22. November 1988 werden mit Inkrafttreten dieses Gesetzes aufgehoben.

## **Anhang (Art. 94 Abs. 3)**

Die nachstehenden Gesetze werden wie folgt geändert:

### **1 Verfassung**

**Art. 24 Abs. 1 Ziff. 1 lit. f**

f) weitere Mitglieder in Kommissionen, ***soweit das Gesetz keine andere Zuständigkeit vorsieht,***

### **2 Gesetz für Erschliessungsbeiträge der Grundeigentümer in der Gemeinde Tamins (Stand 24. Mai 2012)**

**Art. 1 - 8, Art. 9 Abs. 2, Art. 17 - 19, Art. 22 - 23**

Aufgehoben

### **3 Gebührenverordnung zum Baubewilligungsverfahren und für die Benützung öffentlichen Grundes und Luftraumes in der Gemeinde Tamins**

**Art. 12**

Aufgehoben