



**Kanton Graubünden
Gemeinde Landquart
Ortsteil Mastrils**

Baugesetz

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 16. Dezember 1994
Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 1946 vom 15. August 1995

Letzte Änderung:
Beschluss der Gemeindeversammlung vom 21. November 2008
Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 316 vom 31. März 2009

INHALTSÜBERSICHT

	Artikel
I Allgemeine Bestimmungen	1 - 7
II Richtplanung	8
III Grundordnung	
1. Allgemeines	9 - 13
2. Bauvorschriften	
2.1. Gestaltung und Situierung von Bauten und Anlagen	14 - 22
2.2. Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen	23 - 32
2.3. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum	33 - 35
2.4. Erschliessungsvorschriften	36 - 39
3. Zonen	
3.1. Bauzonen	
3.1.1. Zonenarten	40 – 45a
3.1.2. Zonenordnung	46 - 52
3.2. Weitere Zonen	53 - 63
IV Erschliessung	
1. Allgemeines	64 - 67
2. Betrieb und Benützung	68 - 71
3. Finanzierung	72 - 78
V Quartierplanung	
1. Quartierplan	79 - 85
2. Baulandumlegung	86 - 91
3. Quartierplanverfahren	92 - 98
VI Baubewilligungsverfahren	99 - 109
VII Vollzugs- und Schlussbestimmungen	110 - 114

INHALTSVERZEICHNIS

	Artikel
I ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	
Zweck	1
Geltungsbereich	2
Baubehörde	3
Baukommission	4
Ausnahmebewilligung	5
Planungszone	6
Planungsmittel	7
II RICHTPLANUNG	
Gemeinderichtplan	8
III GRUNDORDNUNG	
1. Allgemeines	
Grundordnung	9
Zonenplan	10
Genereller Gestaltungsplan	11
Genereller Erschliessungsplan	12
Verfahren	13
2. Bauvorschriften	
2.1. Gestaltung und Situierung von Bauten und Anlagen	
Gestaltung	14
Dächer	15
Garagen	16
Balkone	17
Einfriedungen	18
Reklamen, Schaukästen, Automaten	19
Elektrische Leitungen, Antennen	20
Waldabstand, Gewässerabstand	21
Wohnwagen und Wohnmobile	22
2.2. Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen	
Ausführung von Bauten und Anlagen	23
Wohnhygiene	24
Energiehaushalt	25
Schallschutz	26
Umweltbelastung	27

	Artikel
Dachwasser und Schneefang	28
Störungen von landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen	29
Bauarbeiten	30
Gewässerschutz	31
Unterhalt von Bauten und Anlagen	32
2.3. Öffentlicher und privater Grund- und Luftraum	
Beanspruchung des öffentlichen Grundes und Bodens sowie der öffentlichen Gewässer	33
Benützung des öffentlichen Luftraumes	34
Beanspruchung des Privatbodens	35
2.4. Erschliessungsvorschriften	
Baureife	36
Verkehrssicherheit	37
Abstellplätze für Motorfahrzeuge	38
Werkleitungen	39
3. Zonen	
3.1. Bauzonen	
3.1.1. Zonenarten	
Dorfzone	40
Wohnzone	41
Gewerbe-Wohnzone	42
Gewerbezone	43
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	44
Parkplatzzone	45
Zone für Kleinbauten und Anbauten	45a ¹
3.1.2. Zonenordnung	
Zonenschema	46
Bauweise	47
Ausnutzungsziffer	48
Nutzungsübertragung und Parzellierung	49
Gebäude- und Firsthöhe	50
Gebäudelänge	51
Grenz- und Gebäudeabstand	52

¹ Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 316 vom 31. März 2009

Artikel

3.2. Weitere Zonen

Landwirtschaftszone	53
Forstwirtschaftszone	54
Naturschutzzone	55
Übriges Gemeindegebiet	56
Materialablagerungszone	57
Landschaftsschutzzone	58
Archäologiezone	59
Freihaltezone	60
Wintersportzone	61
Grundwasser- und Quellschutzzone	62
Gefahrenzonen	63

IV ERSCHLIESSUNG

1. Allgemeines

Erschliessung	64
Grund- und Groberschliessung	65
Feinerschliessung	66
Landwirtschaftliches Bewirtschaftungswegrecht	66bis ²
Übernahme privater Erschliessungsanlagen	67

2. Betrieb und Benützung

Öffentliche Erschliessungsanlagen

a) Verkehr	68
b) Versorgung	69
c) Abfallbewirtschaftung	70
Private Erschliessungsanlagen	71

3. Finanzierung

Grundsatz	72
Grundeigentümerbeiträge	
a) Anteile und Beitragspflicht	73
b) Erhebung, Fälligkeit	74
Anschlussgebühren	75
Feuerschutzgebühren	76
Benützungsggebühren	77
Private Erschliessungsanlagen	78

² Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 1381 vom 28. August 2001

	Artikel
V QUARTIERPLANUNG	
1. Quartierplan	
Zweck und Inhalt	79
Quartierplanvorschriften	80
Quartiergestaltungsplan	81
Nutzungskonzentration	82
Quartiererschliessungsplan	83
Bau- und Unterhalt von gemeinschaftlichen Anlagen	84
Finanzierung der Quartiererschliessung	85
2. Baulandumlegung	
Baulandumlegung	86
Alter Bestand	87
Abzüge für den Gemeinbedarf	88
Neuzuteilung, Wertausgleich	89
Bereinigung von Rechten, Vormerkungen und Anmerkungen	90
Grenzbereinigung	91
3. Quartierplanverfahren	
Einleitung	92
Erstellung des Quartierplanes	93
Öffentliche Auflage, Einsprache	94
Erlass	95
Planungskosten	96
Aufhebung oder Abänderung von Quartierplänen	97
Vorbehalt der Baubewilligung	98
VI BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN	
Baubewilligung	99
Baugesuch	100
Baugespann	101
Vorprüfung, Umweltverträglichkeitsprüfung	102
Auflage, Publikation und Einsprachen	103
Baubescheid	104
Bedingungen und Auflagen; Revers	105
Baubeginn und Baufristen	106
Bauausführung, Änderungen	107
Baukontrollen, Bauabnahme	108
Gebühren	109

	Artikel
VII VOLLZUGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	
Verantwortlichkeit	110
Widerhandlung	
a) Busse	111
b) Wiederherstellung	112
Rechtsmittel	113
Inkrafttreten	114

I ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

ZweckArt. 1

- ¹ Das Baugesetz (BauG) ordnet die zweckmässige Nutzung des Bodens und die bauliche Entwicklung der Gemeinde. Es fördert insbesondere die Wohnlichkeit des Ortes, die Erhaltung der Schönheit und Eigenart der Landschaft sowie den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen.

GeltungsbereichArt. 2

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

BaubehördeArt. 3

- ¹ Baubehörde ist der Gemeindevorstand.
- ² Ihr obliegt der Vollzug dieses Gesetzes sowie die Anwendung eidgenössischer und kantonaler Vorschriften, soweit die Gemeinde hierfür zuständig ist.
- ³ Bei Bedarf kann die Baubehörde sachkundige Berater beiziehen.

BaukommissionArt. 4

- ¹ Die Baukommission besteht aus drei Mitgliedern. Der Baufachchef gehört der Kommission von Amtes wegen an. Die beiden übrigen Mitglieder werden vom Gemeindevorstand jeweils für eine Amtsdauer von 4 Jahren gewählt. Sie müssen dem Vorstand nicht angehören.
- ² Die Baukommission konstituiert sich selbst. Sie ist beschlussfähig wenn mindestens 2 Mitglieder anwesend sind.

- 3 Die Baukommission hat die Baugesuche auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit zu prüfen und alle übrigen Geschäfte der Baubehörde vorzubereiten. Sie stellt der Baubehörde Antrag.
- 4 Die Baukommission führt die Baukontrollen und die Bauabnahmen durch.

Ausnahmebewilligung

Art. 5

- 1 Die Baubehörde kann, wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen eine unverhältnismässige Härte bedeuten würde, Ausnahmen von einzelnen Vorschriften gewähren, wenn dadurch keine öffentlichen Interessen verletzt werden.
- 2 Ein Anspruch auf Erteilung einer Ausnahmebewilligung besteht nicht.
- 3 Die Ausnahmebewilligung kann mit Bedingungen und Auflagen verknüpft, befristet oder als widerrufbar (Revers) erklärt werden.

Planungszone

Art. 6

- 1 Wird eine Planungsmassnahme in die Wege geleitet, so kann die Baubehörde für die entsprechenden Gebiete eine Planungszone erlassen. Diese ist im Kantonsamtsblatt und auf ortsübliche Weise bekanntzugeben.
- 2 In der Planungszone werden Bauten und Anlagen nicht bewilligt, wenn sie der vorgesehenen Massnahme widersprechen oder ihre Ausführung beeinträchtigen könnten.
- 3 Die Planungszone kann von der Baubehörde für längstens ein Jahr angeordnet und mit Zustimmung des zuständigen kantonalen Departementes angemessen verlängert werden.

Planungsmittel

Art. 7

- 1 Zur Ergänzung des Baugesetzes dienen folgende Planungsmittel:
 - a) Von der Gemeindeversammlung erlassen:
 - Richtplan
 - Zonenplan
 - Genereller Gestaltungsplan
 - Genereller Erschliessungsplan
 - b) Vom Gemeindevorstand erlassen:
 - Quartierpläne

II RICHTPLANUNG

Gemeinderichtplan

Art. 8

- ¹ Der Gemeinderichtsplan legt die Grundzüge der künftigen Nutzung, Erschliessung und Gestaltung des Gemeindegebietes nach den Bedürfnissen der Gemeinde und in Übereinstimmung mit den regionalen und kantonalen Richtplänen fest.
- ² Der Richtplan ist für die Organe der Gemeinde verbindlich, nicht aber für die Grundeigentümer.
- ³ Der Richtplan und seine Änderungen unterliegen der Abstimmung in der Gemeindeversammlung. Das Auflageverfahren richtet sich sinngemäss nach Art. 13 BauG. Im Übrigen gelten die Vorschriften des kantonalen Raumplanungsgesetzes.

III GRUNDORDNUNG

1. Allgemeines

Grundordnung

Art. 9

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

Zonenplan

Art. 10

- ¹ Der Zonenplan ordnet die Nutzung des Gemeindegebietes. Er bezeichnet die Bauzonen, die Land und Forstwirtschaftszonen, die Schutz- und Erholungszonen sowie das übrige Gemeindegebiet.
- ² Der Zonenplan unterscheidet Zonen der Grundnutzung und Zonen überlagerter Nutzung. Die Zonen der Grundnutzung bestimmen allgemein die zulässige Nutzung des Bodens. Die überlagerten Zonen enthalten ergänzende Nutzungsvorschriften, welche neben den Bestimmungen der Zone der Grundnutzung zu beachten sind.
- ³ Im Zonenplan werden die Empfindlichkeitsstufen bezeichnet. Für ihre Ausscheidung und Anwendung gelten die Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

Genereller Gestaltungsplan

Art. 11

- ¹ Der Generelle Gestaltungsplan enthält als Bestandteil von Baugesetz und Zonenplan Vorschriften über die Gestaltung und Erhaltung von Bauten oder Baugruppen, der Siedlung und der Landschaft.

- 2 Der Generelle Gestaltungsplan bezeichnet Gebiete, in denen Bauvorhaben nur auf Grund rechtskräftiger Quartierpläne bewilligt werden. Im Generellen Gestaltungsplan können ausserdem Bau- oder Baugestaltungslinien, insbesondere zum Schutz von Strassenzügen, Plätzen, Gewässerufern oder Waldrändern gezogen werden.
- 3 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten erhaltenswerten Hecken, Feldgehölze und Bäume dürfen nicht zerstört oder gerodet werden. Sie sind in ihrem Charakter zu erhalten.

Genereller Erschliessungsplan

Art. 12

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan legt die Anlagen der Grund- und Groberschliessung für das ganze Gemeindegebiet fest. Er kann Anlagen der Feinerschliessung festlegen für Gebiete, die nicht im Quartierplanverfahren erschlossen werden.
- 2 Der Generelle Erschliessungsplan enthält die zur Freihaltung von Verkehrsflächen und von wichtigen Leitungen erforderlichen Baulinien. Die durch Verkehrsanlagen oder Baulinien belasteten Flächen dürfen ober- und unterirdisch nicht überbaut werden.
- 3 Die in den Generellen Erschliessungsplan aufgenommenen Fuss- und Wanderwege sind nach der Erstellung der erforderlichen Weganlagen öffentlich begehbar. Die Grundeigentümer haben den Bau der Wege zu dulden und dürfen deren Benützung weder verhindern noch erschweren. Sie werden für die Duldung der Wege von der Gemeinde angemessen entschädigt. Kann die Entschädigung nicht gütlich geregelt werden, ist sie durch die zuständige Enteignungskommission festzulegen.
- 4 Der Generelle Erschliessungsplan kann Massnahmen zur Verkehrsberuhigung vorsehen.
- 5 Der Generelle Erschliessungsplan dient als Grundlage für die generellen Projekte und für die Finanzierung der Erschliessung.

Verfahren

Art. 13

- 1 Der Erlass und die Abänderung des Baugesetzes, des Zonenplanes sowie des Generellen Gestaltungs- und Erschliessungsplanes unterliegen der Abstimmung in der Gemeindeversammlung.
- 2 Bauvorschriften und Pläne sind vor der Abstimmung während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist in der ortsüblichen Weise bekanntzugeben. Die öffentliche Auflage ist zu wiederholen, wenn die Bauvorschriften oder Pläne nach der Planaufgabe wesentliche Änderungen erfahren. Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Grundeigentümer, so kann anstelle der öffentlichen Auflage diesen persönlich die Möglichkeit zu Abänderungswünschen und Anträgen eingeräumt werden.

- 3 Während der Auflagefrist kann jedermann beim Gemeindevorstand schriftlich Abänderungswünsche und Anträge einreichen. Dieser entscheidet über die Eingaben und gibt den Antragstellern seinen Bescheid vor der Volksabstimmung schriftlich bekannt.
- 4 Beschlüsse der Gemeinde über Erlass oder Abänderung des Baugesetzes sowie der Pläne der Grundordnung sind öffentlich unter Hinweis auf die Beschwerdemöglichkeit bekanntzugeben.

2. Bauvorschriften

2.1. Gestaltung und Situierung von Bauten und Anlagen

Gestaltung

Art. 14

- 1 Alle Bauten und Anlagen sind architektonisch gut zu gestalten und in die Umgebung und den Charakter der Landschaft einzufügen.
- 2 Bauvorhaben und Renovationen irgendwelcher Art, die das Dorf- oder Landschaftsbild verunstalten oder stören würden, dürfen nicht bewilligt werden.
- 3 Neubauten sind mit besonderer Sorgfalt in das gewachsene Gelände einzufügen. Die Umgebung der Bauten ist natürlich zu gestalten. Terrassierungen, Mauern, Aufschüttungen oder Abgrabungen dürfen nur bewilligt werden, wenn sie die natürliche Bodenform nicht erheblich verändern.

Dächer

Art. 15

- 1 Die Dachgestaltung ist den am Ort vorherrschenden Formen, Farben und Materialien anzupassen.
- 2 Es sind in der Regel Satteldächer mit einer Neigung von 18° - 30° A.T. zu erstellen. Die Baubehörde kann die Firstrichtung der Dächer im Einzelfall festlegen. Pult- und Flachdächer sowie alle ortsfremden Dachkonstruktionen sind auf freistehenden Bauten nicht zulässig.
- 3 Bei Bauten in der Gewerbe-Wohnzone, der Gewerbezone und in der Parkplatzzone sowie für kleinere Anbauten können Pult- und Flachdächer gestattet werden.
- 4 Dacheinschnitte, Dachaufbauten und in der Dachfläche liegende Fenster dürfen nur zugelassen werden, wenn dadurch die Gesamtwirkung der Baute in keiner Weise beeinträchtigt wird. Dachaufbauten dürfen nicht mehr als 1 m über die Dachhaut hinausragen. Die Baubehörde kann aus ästhetischen Gründen niedrigere Dachaufbauten vorschreiben. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf $1/3$ der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Garagen

Art. 16

- 1 Garagen sind in der Regel in die Gebäude ein oder an diese anzugliedern.
- 2 Freistehende Garagen dürfen nur zugelassen werden, wenn sie sich am vorgesehenen Standort harmonisch in die Landschaft einfügen.
- 3 Die Baubehörde kann besondere Anordnungen bezüglich Standort und Ausgestaltung von Garagen treffen und insbesondere auch die Dachgestaltung vorschreiben.

Balkone

Art. 17

- 1 Balkone sind mit besonderer Sorgfalt zu gestalten. Sie sind in der Regel als einspringende überdeckte Räume auszubilden.

Einfriedungen

Art. 18

- 1 Einfriedungen dürfen das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- 2 Die Baubehörde kann störende Zäune, Mauern, Wände und Lebhäge verbieten, ihre Beseitigung anordnen oder einen angemessenen Unterhalt verlangen.
- 3 Stacheldrahtzäune sowie feste Zäune aus anderen gefährlichen Materialien wie Drahtgitter oder Plastik sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten. Bestehende Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind innert 3 Jahren seit Inkrafttreten dieser Bestimmung zu entfernen. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Anordnungen zur Beseitigung gefährlicher Zäune. Nötigenfalls ordnet sie die Ersatzvornahme an.

Reklamen, Schaukästen, Automaten

Art. 19

- 1 Reklameanlagen wie Verkaufstafeln, Schilder und Leuchtreklamen sowie Schaukästen und Verkaufsautomaten sind nur zu gestatten, wenn sie das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild und die Nachbarschaft in keiner Weise beeinträchtigen.
- 2 Plakate dürfen nur an den von der Baubehörde bezeichneten Stellen angebracht werden. Reklamen, mit Ausnahme von Hinweistafeln für ortsansässige Betriebe sind nur an Geschäftshäusern für die dort hergestellten oder angebotenen Produkte oder Dienstleistungen zulässig.
- 3 Vorbehalten bleiben die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über die Anbringung von Reklamen im Strassenbereich.

Elektrische Leitungen, Antennen

Art. 20

- 1 Neue elektrische Leitungen sind unterirdisch zu verlegen. Die Baubehörde kann in begründeten Fällen Ausnahmen gestatten.
- 2 Aussenantennen sind als Gemeinschaftsantennen auszuführen oder an einem geeigneten Ort des Gebäudes zusammenzufassen. Sie dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

Waldabstand, Gewässerabstand

Art. 21

- 1³⁴ Bauten und Anlagen haben gegenüber dem Hochwald einen Abstand von 10 m, gegenüber dem Niederwald einen Abstand von 5 m einzuhalten. Der Waldabstand bemisst sich beim festgestellten Wald ab Waldgrenze, sonst ab der Waldgrenze gemäss Ausscheidung durch den Forstdienst im Einzelfall. Die Definition von Hoch- bzw. Niederwald erfolgt durch den Forstdienst im Einzelfall.
- 2⁵ Gegenüber öffentlichen Gewässern ist ein Abstand von 10 m einzuhalten. Der Gewässerabstand bemisst sich bei vermarkten Gewässern ab Parzellengrenze, bei nicht vermarkten Gewässern vom Schnittpunkt des mittleren Sommerwasserstandes mit der Uferböschung.
- 3 Vorbehalten bleiben besondere Wald- und Gewässerabstandslinien, die im Zonenplan oder im Generellen Gestaltungsplan festgelegt werden.

Wohnwagen und Wohnmobile

Art. 22

- 1 Das ständige Stationieren von bewohnten Wohnwagen und Wohnmobilen ist auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten.

2.2. Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen

Ausführung von Bauten und Anlagen

Art. 23

- 1 Alle Bauten und Anlagen haben jede mögliche Rücksicht auf die Reinheit der Luft und der Gewässer, auf die Natur und auf das Wohlbefinden der Bewohner zu nehmen. Bei Bauten mit erheblichem Publikumsverkehr und bei Verkehrsanlagen ist auf die Bedürfnisse behinderter Personen Rücksicht zu nehmen.
- 2 Bauten und Anlagen sind nach den anerkannten schweizerischen Regeln der Baukunde zu erstellen. Sie haben den geltenden gesundheits-, feuer- und gewerbepolizeilichen

³ Von der Regierung in RB Nr. 1946 vom 15. August 1995 zur Überarbeitung zurückgewiesen

⁴ Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 1791 vom 13. August 1996

⁵ Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 491 vom 6. April 2004

Bestimmungen sowie den Vorschriften des Arbeitsrechtes, der Energie- und Umweltschutzgesetzgebung zu genügen.

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

Wohnhygiene

Art. 24

- 1 Wohn- und Schlafräume müssen im Mittel um 1/2 der Raumhöhe und mit mindestens einer Fassade vollständig über den Erdboden hinausragen. Die Fensterfläche hat mindestens 1/10 der Bodenfläche zu betragen.
- 2 Arbeitsräume im Untergeschoss sind erlaubt. Diese müssen jedoch einwandfrei belüftet und isoliert sein.

Energiehaushalt

Art. 25

- 1 Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen haben den jeweils geltenden kantonalen Energievorschriften zu entsprechen.
- 2 Werden an bestehenden Bauten oder Anlagen Nachisolationen ausgeführt, darf von Gebäude- und Firsthöhen, Gebäudelängen sowie Grenz- und Gebäudeabständen um Isolationsstärke abgewichen werden.

Schallschutz

Art. 26

- 1 Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen haben den eidgenössischen Lärmschutzbestimmungen zu entsprechen.
- 2 Die Empfindlichkeitsstufen zur Bestimmung der Belastungsgrenzwerte sind aus dem Zonenplan ersichtlich.

Umweltbelastung

Art. 27

- 1 Bauten und Anlagen, von denen Emissionen wie Lärm, Luftverunreinigungen, Erschütterungen, Licht, Strahlen oder Verunreinigungen des Bodens ausgehen, haben den geltenden eidgenössischen und kantonalen Vorschriften zur Begrenzung der Umweltbelastung zu genügen. Die Einwirkungen sind gesamtheitlich und unter Einbezug der zu erwartenden Entwicklung zu beurteilen.
- 2 Bauten und Anlagen, von denen Lärmemissionen ausgehen, haben die Vorschriften über Emissionsbegrenzungen der eidg. Lärmschutzverordnung einzuhalten. Die Lärmimmissionen dürfen insbesondere die in den betroffenen Gebieten geltenden

Lärmbelastungsgrenzwerte nicht überschreiten. Die Baubehörde ermittelt die Aussenlärmmmissionen, wenn sie Grund zur Annahme hat, dass die massgebenden Belastungsgrenzwerte überschritten sind oder ihre Überschreitung zu erwarten ist.

- 3 Bauten und Anlagen, von denen Luftverunreinigungen ausgehen, haben die Vorschriften über Emissionsbegrenzungen der eidg. Luftreinhalteverordnung einzuhalten. Bei Bauten und Anlagen, welche Luftverunreinigungen verursachen, ist mit dem Baugesuch eine Emissionserklärung einzureichen. Sind erhebliche Emissionen zu erwarten, kann die Baubehörde eine Immissionsprognose verlangen.
- 4 Bestehende Bauten und Anlagen, die den eidgenössischen Vorschriften zum Schutz der Umwelt nicht genügen, sind nach den Vorschriften des Bundes und den Anordnungen der zuständigen kantonalen Behörden zu sanieren.

Dachwasser und Schneefang

Art. 28

- 1 Dachwasser darf nicht auf öffentliche Strassen, Wege und Plätze abgeleitet werden.
- 2 Wo es die Verhältnisse erfordern, sind auf den Dächern Schneefangvorrichtungen anzubringen.
- 3 Wird durch abfliessendes Wasser, Eisschlag oder Schneerutsche von Bauten oder Anlagen die öffentliche Sicherheit gefährdet, hat der Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen. Bleibt er untätig lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf seine Kosten durch Dritte ausführen.

Störungen von landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen

Art. 29

- 1 Misthaufen und Jauchekasten sind so anzulegen, dass keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen auf die Nachbarschaft entstehen. Sie sind mindestens 2.00 m von öffentlichen Strassen und Wegen entfernt zu platzieren.
- 2 Die Baubehörde kann geeignete und für den Grundeigentümer zumutbare Vorkehren zur Verhinderung nachteiliger Einwirkungen anordnen. Sie kann insbesondere den Betrieb mechanischer Anlagen wie Heugebläse, Heubelüftungen u.ä. zeitlich beschränken oder die nötigen Vorkehren zur Verminderung der Einwirkungen verlangen.

Bauarbeiten

Art. 30

- 1 Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz der Arbeiter, der Anwohner und der Strassenbenützer sowie die zur Sicherung des öffentlichen Verkehrs und öffentlicher oder privater Anlagen erforderlichen Massnahmen zu treffen.

- 2 Die Baubehörde ist befugt, bei Bauarbeiten, die Lärm, Erschütterungen, Staub oder lästige Gerüche verursachen, zum Schutz der Wohnbevölkerung die Bauzeiten zu bestimmen.
- 3 Baustellenabwasser ist je nach Abwasserart und Anfall zu behandeln, bevor es in die Kanalisation oder in einen Vorfluter eingeleitet wird. Das Verbrennen von Abfällen auf Baustellen ist untersagt.

Gewässerschutz**Art. 31**

- 1 Sämtliche Bauvorhaben dürfen nur bewilligt werden, wenn die eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Vorschriften zum Schutz der Gewässer eingehalten sind.
- 2 Der Anschluss überbauter oder zur Überbauung vorgesehener Liegenschaft an die Gemeindekanalisation richtet sich nach dem Reglement für die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung.

Unterhalt von Bauten und Anlagen**Art. 32**

- 1 Bauten und Anlagen sind stets in gutem Zustand zu halten.
- 2 Gefährdet ein mangelhaft unterhaltenes Bauwerk Menschen und Tiere oder fremdes Eigentum oder wirkt es verunstaltend, verpflichtet die Baubehörde den Eigentümer zu den erforderlichen Massnahmen. Kommt er den Weisungen nicht nach, lässt die Baubehörde die notwendigen Massnahmen auf seine Kosten ausführen.
- 3 Diese Vorschriften gelten sinngemäss auch für Einfriedungen, Mauern, Werk-, Lager- und Bauplätze, Erschliessungswerke sowie Geländeänderungen, die durch Abgrabungen oder Auffüllungen entstanden sind.

2.3. Öffentlicher und privater Grund- und Luftraum

Beanspruchung des öffentlichen Grundes und Bodens sowie der öffentlichen Gewässer**Art. 33**

- 1 Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Grund und Boden ist nur mit Bewilligung des Gemeindevorstandes zulässig.
- 2 Der Gemeindevorstand kann insbesondere für Bauarbeiten die vorübergehende Benützung des öffentlichen Grundes bewilligen. Mit der Bewilligung sind die für die Sicherung des öffentlichen Verkehrs und der öffentlichen Anlagen notwendigen Bedingungen und Auflagen zu verbinden.
- 3 Eine über den gesteigerten Gemeingebrauch hinausgehende Sondernutzung an öffentlichem Grund und Boden oder an öffentlichen Gewässern ist nur mit Konzession der Gemeindeversammlung zulässig.

Benützung des öffentlichen Luftraums

Art. 34

- ¹ Die Baubehörde kann die Benützung des öffentlichen Luftraumes durch Erker, Balkone oder andere ausladende Gebäudeteile sowie für Fensterläden, Tür- und Torflügel, Firmenschilder usw. bewilligen, wenn die Benützung des öffentlichen Grundes nicht erschwert wird, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine anderen öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Beanspruchung des Privatbodens

Art. 35

- ¹ Die Gemeinde ist befugt, im öffentlichen Interesse auf Privatgrundstücken, Verkehrsschilder, Hydranten, Strassentafeln, Beleuchtungskörper, Hausnummern, Höhen- und Vermessungspunkte usw. entschädigungslos anzubringen. Berechtigten Wünschen der Grundeigentümer ist Rechnung zu tragen.

2.4. ErschliessungsvorschriftenBaureife

Art. 36

- ¹ Neubauten und Umbauten mit Zweckänderungen dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden. Ein Grundstück gilt als baureif, wenn
1. seine Form und Grösse eine zonengemässe Überbauung gestattet und wenn eine im betreffenden Gebiet beabsichtigte Quartierplanung nicht präjudiziert wird und
 2. alle für die betreffende Nutzung erforderlichen Anlagen für die Zufahrt, die Wasser- und Energieversorgung und die Abwasserbeseitigung vorhanden sind und die verbindliche Zu-sicherung des Bauwilligen vorliegt, dass die betreffenden Anlagen nach den Plänen der Gemeinde ausgeführt und spätestens bis zur Vollendung der Neu- oder Umbauten fertiggestellt werden.
- ² Die Baubehörde kann in Fällen, in denen die Erschliessungsanlagen erst mit den Neubauten erstellt werden, die Erteilung der Baubewilligung davon abhängig machen, dass die mutmasslichen Kosten für eine allfällige Vollendung der Erschliessungsanlagen durch die Gemeinde vom Bauherrn sichergestellt werden.
- ³ Ist die Bauherrschaft nicht Eigentümer der für die Erschliessung erforderlichen Anlagen oder des hierfür benötigten Bodens, wird die Baubewilligung nur erteilt, wenn sich die Bauherrschaft über den Besitz der erforderlichen Rechte für die Erstellung und Benützung der Anlagen ausweist.

Verkehrssicherheit

Art. 37

- 1 Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benutzer der Verkehrsanlagen nicht gefährden.
- 2 Bei Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf öffentliche Strassen, Wege oder Plätze ist ein Vorplatz von mind. 5.00 m Tiefe vorzusehen, auf dem das Fahrzeug abgestellt werden kann, ohne den öffentlichen Strassenraum zu beanspruchen.
- 3 Rampen dürfen eine maximale Neigung von 12 % aufweisen. Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse kann die Baubehörde Ausnahmen gestatten.
- 4 Die Baubehörde trifft die erforderlichen Anordnungen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit. Sie kann insbesondere die Beseitigung bestehender verkehrsbehindernder Ausfahrten und Anlagen verfügen. Die dadurch entstehenden direkten Kosten sind dem betroffenen Grundeigentümer zu vergüten.
- 5 Im Bereich von Kantonsstrassen dürfen neue Anlagen oder Abänderungen bestehender Anlagen nur mit Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde gestattet werden.

Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Art. 38

- 1 Bei Neubauten sowie bei Umbauten und Erweiterungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, sind auf der Bauparzelle oder in nächster Nähe auf privatem Boden während des ganzen Jahres zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung bereitzuhalten.
- 2 Die Parkierungsanlagen müssen nach Lage, Grösse, Anordnung und Ausbau geeignet sein und gefahrlos ganzjährig benützt werden können. Sie dürfen ihrem Zweck nicht entfremdet werden. Werden Abstellplätze nicht auf eigenem Boden erstellt, hat sich die Bauherrschaft über den Besitz der notwendigen Rechte für die Erstellung bzw. Nutzung der Abstellplätze auszuweisen.
- 3 Es sind bereitzustellen bei
 - Wohnbauten 1 Platz pro Wohnung bis 90 m² Bruttogeschossfläche, darüber 2 Plätze
 - Bürobauten/Gewerbebauten 1 Platz pro 40 m² Bruttogeschossfläche
 - Verkaufslokale 1 Platz pro 20 m² Ladenfläche
 - Pensionen/Hotels 1 Platz pro 3 Fremdenbetten
 - Restaurants 1 Platz pro 5 Sitzplätze (ohne Hotelspeisesäle)

Für andere Bauten und Anlagen bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze, wobei sie sich an die Normen der Vereinigung schweizerischer Strassenfachleute (VSS) hält.

- ⁴ Die Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen werden zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet, sofern es die Verhältnisse erfordern.

Werkleitungen

Art. 39

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

3. Zonen

3.1. Bauzonen

3.1.1. Zonenarten

Dorfzone

Art. 40

- ¹ Die Dorfzone ist für Wohnbauten, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie für Landwirtschaftsbetriebe bestimmt.
- ² In der Dorfzone ist die bestehende Siedlungsstruktur und Bauweise zu erhalten und zu ergänzen. Wo Baugestaltungslinien fehlen, sind bei Neubauten und Umbauten die bestehenden Baufluchten beizubehalten. Wesentliche Veränderungen bestehender Strassenzüge, von Plätzen oder Hofräumen sowie die Überbauung grösserer unüberbauter Flächen dürfen nur auf Grund eines Quartiergestaltungsplanes bewilligt werden. Bei einzelnen Neubauten oder wesentlichen Umbauten ist der Bauberater beizuziehen.
- ³ Bestehende Bauten dürfen ohne Rücksicht auf ihre bisherige Zweckbestimmung umgebaut werden, sofern das Gebäudevolumen und die charakteristischen Baumerkmale des Gebäudes nicht verändert werden. Wertvolle originale Bausubstanz ist zu erhalten. Wird das Gebäudevolumen oder werden die charakteristischen Baumerkmale verändert, gelten auch für Umbauten an bestehenden Bauten allgemein die Vorschriften für Neubauten.
- ⁴ Bei Neubauten sind die Vorschriften gemäss Zonenschema einzuhalten. Alle Neubauten haben sich zudem in Stellung, Volumen, Proportionen, Dachform, Material, Farbe und Gestaltung der Fassaden gut in die bestehende Siedlung einzufügen. Sie dürfen unabhängig von den Vorschriften über Gebäude- und Firsthöhen max. 3 nach aussen in Erscheinung tretende Vollgeschosse aufweisen.

Wohnzone

Art. 41

- ¹ Die Wohnzone ist für die Erstellung von Wohnbauten bestimmt.
- ² Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe einschliesslich Gastgewerbebetriebe sind zulässig, sofern sie ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und das Wohnen in keiner Weise beeinträchtigen.

Gewerbe-Wohnzone

Art. 42

- 1 Die Gewerbe-Wohnzone ist für Gewerbebetriebe bestimmt.
- 2 Wohnbauten dürfen zugelassen werden, sofern sie mit dem Gewerbebetrieb verbunden sind und die Wohnfläche die gewerblich genutzte Fläche nicht übersteigt.
- 3 Die Zweckbestimmung der gewerblich genutzten Flächen ist durch Auflagen in der Baubewilligung sicherzustellen.

Gewerbezone

Art. 43

- 1 Die Gewerbezone ist für Produktions- und Lagerbetriebe bestimmt.
- 2 Es dürfen nur Wohnräume für Abwärts- und Betriebspersonal erstellt werden, dessen ständige Anwesenheit im Betrieb erforderlich ist.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Art. 44

- 1 Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der Öffentlichkeit dienen.
- 2 Bauten, die nicht öffentlichen Zwecken dienen, sind nicht zulässig. In Kombination mit öffentlichen Gebäuden kann die Gemeinde eigenen Wohnraum erstellen.
- 3 Gegenüber angrenzenden Zonen gelten sinngemäss deren Grenz- und Gebäudeabstände. Die übrigen Zonenvorschriften der angrenzenden Gebiete sind bei der Erstellung von Bauten und Anlagen angemessen zu berücksichtigen.
- 4 Für die Übernahme privater Grundstücke gelten die Bestimmungen des kantonalen Raumplanungsgesetzes.

Parkplatzzone

Art. 45

- 1 Die Parkplatzzone ist für die Erstellung von Garagen und Abstellplätzen für Motorfahrzeuge bestimmt.

Zone für Kleinbauten und AnbautenArt. 45a⁶

- 1 Die Zone für Kleinbauten und Anbauten ist für die Erstellung von Gebäuden wie Geräteschuppen oder Gartenlauben sowie Gartensitzplätze und Pflanzgärten bestimmt. Es sind nur An- und Nebenbauten gemäss Art. 52 Abs. 3 des Baugesetzes zulässig.

⁶ Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 316 vom 31. März 2009

- ² Bestehende Gebäude dürfen in ihrem bisherigen Zweck weitergenutzt oder für zulässige Zwecke nach Absatz 1 umgenutzt werden, sofern das Gebäudevolumen nicht verändert wird.

3.1.2 Zonenordnung

Zonenschema

Art. 46

- ¹ Die Bauweise und das Mass der Nutzung in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema und den zugehörigen Begriffsbestimmungen.
- 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 der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.

	Dorfzone	Wohnzone	Gewerbe- Wohnzone	Gewerbe- zone	Parkplatz- zone
Bauweise offen	X	x	x	x	x
halboffen	X	x	-	-	-
geschlossen	X	-	-	-	-
Ausnützung	Art. 40	0.5	0.6	0.7	-
Gebäudehöhe	10.50 m	8.50 m	10.50 m	10.50 m	5.00 m
Firsthöhe	13.50 m	11.50 m	13.50 m*	13.50 m*	5.00 m
Gebäuelänge	30.00 m	20.00 m	30.00 m	-	20.00 m
Kleiner Grenz- abstand	2.50 m	4.00 m	4.00 m	5.00 m	4.00 m
Grosser Grenz- abstand	5.00 m	6.00 m	4.00 m	5.00 m	4.00 m
Gebäudeab- stand	Art. 52				

* zulässige Dachhöhe bei Flachdächern: 10.50 m

Bauweise

Art. 47

- ¹ Grundsätzlich gilt die offene Bauweise. Neue geschlossene und halboffene Bauweise wird nur in den im Zonenschema bezeichneten Zonen und im Rahmen von Quartiergestaltungspläne bewilligt.
- ² Geschlossene Bauweise liegt vor, wenn mindestens drei selbständige Gebäude entlang einer Strasse oder Gasse durch seitliches Zusammenbauen zu einer Häuserzeile vereinigt werden.

- ³ Halboffene (verdichtete) Bauweise liegt vor, wenn wenigstens drei an sich selbständige Gebäude zu einer baulichen Einheit (Reihenhaus) verbunden werden.

Ausnützungsziffer

Art. 48

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

- ² Sie wie berechnet:

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

- ³ Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller Geschossflächen im Ausmass in Haupt-, An- und Nebenbauten einschliesslich Aussentreppen und Zwischengeschossen. Im Untergeschoss werden nur Wohn- und Arbeitsräume sowie dazugehörige Erschliessungsflächen angerechnet. Im Dachgeschoss sind Raumteile anzurechnen, deren lichte Höhe 1.60 m überschreitet.

- ⁴ Bei Gebäuden, bei denen die Geschosshöhen 3.00 m übersteigen, ist bei der Berechnung der Ausnutzung nicht auf die tatsächlichen Geschosse, sondern auf angenommene Geschosse mit einer durchschnittlichen Geschosshöhe von 2.80 m abzustellen.

- ⁵ Nicht angerechnet werden:

1. Nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen etc.
2. Holzschöpfe, Gartenhäuschen für Gartengeräte, Kleintierställe und dgl.
3. Offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen
4. Offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen
5. Heiz- und Tankräume, Waschküchen sowie Maschinenräume und Lift-, Ventilations- und Klimaanlage
6. Korridore und Treppen sowie Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen
7. Öffentlich zugängliche Schwimmbänder und Saunas.

- ⁶ Als anrechenbare Landfläche gilt die zusammenhängende Fläche der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile der Bauzone, abzüglich Wald, Gewässer sowie Fahrbahn- und Trottoirflächen der im generellen Erschliessungsplan oder in einem Quartierplan eingezeichneten allgemein zugänglichen Strassen.

Nutzungsübertragung und Parzellierung

Art. 49

- 1 Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassenparzellen oder Bäche getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen oder anordnen.
- 2 Die Beanspruchung eines Grundstückes zur Erhöhung der Ausnützung eines andern ist im Grundbuch anzumerken.
- 3 Durch nachträgliche Parzellierung von Grundstücken dürfen die Vorschriften über die Ausnützung nicht umgangen werden. Wird von einem überbauten Grundstück ein Teil abgetrennt, so darf die neue Parzelle nur soweit überbaut werden, als die Ausnützungsziffer über die ganze ursprüngliche Parzelle eingehalten ist.
- 4 Die Gemeinde führt eine Kontrolle über die Ausnützung der Grundstücke.

Gebäude- und Firsthöhe

Art. 50

- 1 Als Gebäudehöhe gilt der Abstand zwischen der tiefsten Stelle des gewachsenen oder abgegrabenen Terrains und dem höchsten Punkt der Schnittlinie zwischen Umfassungswand und Dachfläche.
- 2 Als Firsthöhe gilt der grösste senkrecht gemessene Abstand zwischen dem gewachsenen oder abgegrabenen Terrain und dem höchsten Punkt des geneigten Daches.
- 3 Bei gegliederten Bauten wird die Gebäude- und Firsthöhe für jeden Baukörper einzeln ermittelt. Als Gliederung gilt nur ein Vor- oder Rücksprung von mindestens 3.00 m, der vom Terrain bis zum Dach reicht.

Gebäudelänge

Art. 51

- 1 Als Gebäudelänge gilt die grösste Seite des kleinsten Rechteckes, welches das Gebäude mit allen An- und Nebenbauten umschliesst.

Grenz- und Gebäudeabstand

Art. 52

- 1 Gebäude, die den gewachsenen Boden überragen, mit Ausnahme von An- und Nebenbauten im Sinne von Abs. 3 haben die im Zonenschema festgelegten Grenzabstände einzuhalten. Als Grenzabstand gilt die kürzeste, waagrecht gemessene Entfernung zwischen der Umfassungswand des Gebäudes und der Grundstücksgrenze.
- 2 Der grosse Grenzabstand gilt für die talseits und nach Süden gerichteten, der kleine Grenzabstand für die übrigen Gebäudeseiten. In Zweifelsfällen entscheidet die

Baubehörde unter Berücksichtigung der topographischen Lage und der Stellung von Nachbargebäuden über den anwendbaren Grenzabstand.

- 3 Bei niedrigen An- und Nebenbauten bis 3.00 m Gebäude- und 5.00 m Firsthöhe und weniger als 40 m² Grundfläche, die bei der Ermittlung der Ausnützungsziffer nicht angerechnet werden, beträgt der Grenzabstand in allen Bauzonen 2.50 m.
- 4 Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn und mit Genehmigung der Baubehörde können die Grenzabstände unterschritten werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen und ein Gebäudeabstand von wenigstens 4 m gewährleistet bleibt. Die von der Baubehörde genehmigte Vereinbarung ist vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken.
- 5 Zwischen Gebäuden auf dem gleichen Grundstück, ohne An- und Nebenbauten, ist die Summe der Grenzabstände als Gebäudeabstand einzuhalten. Die Baubehörde kann die Herabsetzung von Gebäudeabständen bis auf 4 m bewilligen, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.
- 6 Auskragende Gebäudeteile, wie Erker, Vordächer und Vortreppen usw. dürfen um höchstens 1.5 m in den zonengemässen Grenz- und Gebäudeabstand hineinragen.
- 7 Bei geschlossener Bauweise sind seitlich und gegenüber Strassenparzellen keine Grenzabstände einzuhalten. Gegenüber Nachbarparzellen, die nicht in die geschlossene Bauweise einbezogen sind, gelten die Grenzabstände gemäss Zonenschema.
- 8 Bei halboffener Bauweise gilt jede Häuserzeile in Bezug auf die Abstandsvorschriften als Einzelbaute.

3.2. Weitere Zonen

Landwirtschaftszone

Art. 53

- 1 Die Landwirtschaftszone umfasst das für die landwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzung geeignete und für diese zu erhaltene Land.
- 2 Neu- und Umbauten dürfen nur bewilligt werden, soweit sie der landwirtschaftlichen Nutzung des Bodens, den Wohnbedürfnissen der bäuerlichen Bevölkerung und ihrer Mitarbeiter oder der Sicherung der bäuerlichen Existenz dienen.
- 3 Zulässig sind ferner standortgebundene Lagerungs- und Verarbeitungsbetriebe der Urproduktion, Gärtnereien sowie Zucht- und Mastbetriebe.
- 4 Für neue landwirtschaftliche Wohnbauten und Ökonomiegebäude kann die Baubehörde notwendige Anordnungen bezüglich Stellung, Grösse und genaue Lage der Bauten

treffen. Der Einordnung der Bauten in die Landschaft ist besondere Beachtung zu schenken.

Forstwirtschaftszone**Art. 54**

- ¹ Die Forstwirtschaftszone umfasst den Wald im Sinne der Waldgesetzgebung und die zur Aufforstung vorgesehenen Gebiete.
- ² Die Nutzung richtet sich nach der Waldgesetzgebung und den Bestimmungen über Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone.

Naturschutzzone**Art. 55**

- ¹ Die Naturschutzzone schützt Biotopie wie Uferbereiche, Kleinseen, Naturweiher, Tümpel, Riedgebiete und Moore sowie Hecken, Feldgehölze, Trockenstandorte, Magerwiesen und weitere naturnahe Standorte, die sich durch besondere Artenvielfalt oder das Vorkommen seltener Arten auszeichnen, vor der Zerstörung.
- ² In der Naturschutzzone sind Bauten und Anlagen aller Art, Terrainveränderungen, Entwässerungen, Rodungen, Düngungen, Materialablagerungen und andere störende Eingriffe oder Nutzungen untersagt.
- ³ Die Baubehörde trifft notwendige Massnahmen zur Pflege und Kennzeichnung der geschützten Gebiete. Sie kann Zutrittsverbote erlassen. Land- und forstwirtschaftliche Nutzung ist im Rahmen der Pflegemassnahmen zulässig.

Übriges Gemeindegebiet**Art. 56**

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

Materialablagerungszone**Art. 57**

- ¹ Die Materialablagerungszone ist für Materialablagerungen bestimmt.
- ² In der Materialablagerungszone darf nur unverschmutztes Aushub- und Abräummaterial aus Kiesgruben und Steinbrüchen abgelagert werden.

- 3 Die Materialablagerungsflächen sind nach Abschluss der Ablagerung oder einzelner Etappen im Sinne der künftigen Nutzung zu gestalten, zu rekultivieren und ordnungsgemäss zu unterhalten. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren. Sie kann insbesondere eine geeignete Sicherstellung (zweckgebundenes Depositum) für die Kosten verlangen, welche für den Abschluss der Materialablagerung erforderlich sind.
- 4 Für grössere Materialablagerungsvorhaben erlässt die Gemeinde einen Generellen Gestaltungsplan.

Landschaftsschutzzone

Art. 58

- 1 Die Landschaftsschutzzone schützt öffentliche Gewässer und ihre Ufer, besonders schöne oder naturkundlich bedeutsame Landschaften, Waldränder, Aussichtslagen sowie die Umgebung wertvoller Bauten vor der Verbauung.
- 2 Die Erstellung von Bauten und Anlagen, wesentliche Terrainveränderungen, Abbauvorhaben, Materialablagerungen, Deponien und andere baulichen Vorkehren, die dem Zonenzweck entgegenstehen, sind nicht gestattet. Neue Strassen und Wege sind nur zulässig, soweit sie für die Nutzung des betreffenden Gebietes unerlässlich sind oder ein anderes überwiegendes öffentliches Interesse nachgewiesen ist.
- 3 Bestehende Bauten dürfen erneuert werden.

Archäologiezone

Art. 59

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

Freihaltezone

Art. 60

- 1 Die Freihaltezone umfasst jene Flächen, welche zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, zur Freihaltung von Aussichtslagen, Gewässerufeln oder Waldrändern, zur Gliederung von Siedlungsgebieten und zur Erhaltung von Erholungs- und Freiflächen mit einem dauernden Bauverbot belegt sind.
- 2 Änderungen in der Benützung und Bewirtschaftung der Grundstücke sowie Terrainveränderungen dürfen dem Freihaltezweck nicht widersprechen.

- ³ Sofern die Nutzung oder Pflege eines Freihaltegebietes es erfordert, können eingeschossige Kleinbauten bewilligt werden. Der Stellung und Gestaltung solcher Bauten ist besondere Beachtung zu schenken.

Wintersportzone

Art. 61

- ¹ Die Wintersportzone umfasst das für die Ausübung des Wintersportes erforderliche Gelände wie Aufstiegs- und Abfahrtsgebiete für Skifahrer, Langlaufloipen, Übungsgelände, Schlittelwege, u.ä.
- ² Es gelten neben den Vorschriften der jeweiligen Zone der Grundnutzung folgende besondere Bestimmungen:
1. Jedermann steht zur Ausübung des Wintersportes der freie Zutritt offen.
 2. Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, Pflanzungen und Düngungen sind nur zulässig, soweit sie die Ausübung des Wintersportes nicht beeinträchtigen.
 3. Einfriedungen von Grundstücken einschliesslich Weidezäune können untersagt werden oder sind vom Grundeigentümer für die Zeit vom 1. November bis 31. März zu entfernen.
 4. Die Gemeinde kann die für die Sicherung des Wintersportgeländes erforderlichen Rechte durch vertragliche Vereinbarungen erwerben oder nötigenfalls enteignen. Für die formelle oder materielle Enteignung gelten die Vorschriften des kantonalen Enteignungsgesetzes und des Raumplanungsgesetzes.
 5. Schäden an Grundstücken oder Ertragsausfälle, die durch die Ausübung des Wintersportes an Grundstücken innerhalb der Wintersportzone entstehen, werden von der Gemeinde entschädigt.
 6. Kosten, die der Gemeinde aus der Sicherung des Wintersportgeländes erwachsen, können ganz oder teilweise den interessierten Unternehmungen und Betrieben auferlegt werden.
- ³ Das weitere bestimmt das von der Gemeinde erlassene Gesetz über die Sicherung des Wintersportes auf Gebiet der Gemeinde Mastrils.

Grundwasser- und Quellschutzzone

Art. 62

- ¹ Die Grundwasser- und Quellschutzzone umfasst Gebiete, die für die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung vor Störungen geschützt werden. Innerhalb der Grundwasser- und Quellschutzzone sind Bauten und Anlagen sowie Nutzungen nicht zulässig, welche die Wasservorkommen gefährden könnten.
- ² Der Gemeindevorstand erlässt für Grundwasserfassungen und für Mineralquellen sowie bei Bedarf für Quelfassungen detaillierte Schutzzonenpläne mit den Zonen S I

(Fassungsbereich), S II (engere Schutzzone) und S III (weitere Schutzzone) samt zugehörigen Reglementen nach der Gewässerschutzgesetzgebung. Nutzungsbeschränkungen auf Parzellen innerhalb der detaillierten Schutzzone sind im Grundbuch anzumerken.

- 3 Bauten und Anlagen in Grundwasser- und Quellschutzzone können nur mit Auflagen bewilligt werden. Sie werden unter Beizug einer Fachperson festgelegt und sind Bestandteil der Baubewilligung.
- 4 Die Gemeinde erlässt ein Reglement über die in der Grundwasser- und Quellschutzzone zulässigen Nutzungen.

Gefahrenzonen

Art. 63

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

IV ERSCHLIESSUNG

1. Allgemeines

Erschliessung

Art. 64

- 1 Die Gemeinde sorgt nach den Vorschriften des Baugesetzes, der Erschliessungsreglemente und der jeweils geltenden eidgenössischen und kantonalen Vorschriften für die Ausführung der im generellen Erschliessungsplan festgesetzten Erschliessungsanlagen.
- 2 Die Gemeinde erlässt Erschliessungsreglemente. Diese regeln in Ergänzung des Baugesetzes die Ausgestaltung und Benützung, den Betrieb und Unterhalt sowie die Finanzierung von Erschliessungsanlagen.
- 3 Für Erschliessungen im Rahmen von Quartierplanungen bleiben die Bestimmungen über die Quartierplanung vorbehalten. Soweit Vorschriften fehlen, sind die Bestimmungen der Erschliessungsreglemente ersatzweise auch bei Quartierplanungen anwendbar.

Grund- und Groberschliessung

Art. 65

- 1 Die Grunderschliessung umfasst das übergeordnete Strassennetz, die Reservoirs und Pumpwerke der Wasserversorgung sowie die Pumpwerke der Abwasserbeseitigung.
- 2 Die Groberschliessung umfasst die Sammelstrassen, die Land- und Forstwirtschaftswege, die Fuss- und Wanderwege, Parkierungsanlagen, touristische Transportanlagen sowie die Hauptleitungen und zugehörigen Anlagen der Wasser- und Energieversorgung, der Abwasserbeseitigung und der Telekommunikation.
- 3 Die Ausführung der gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung sowie deren Unterhalt und Erneuerung sind Sache der Gemeinde. Die Ausführung erfolgt im Interesse einer haushälterischen Verwendung der verfügbaren Mittel in Etappen.

Feinerschliessung

Art. 66

- 1 Die Feinerschliessung umfasst die Erschliessungsstrassen, namentlich Quartierstrassen sowie Plätze und Fussgängerbereiche wie auch die Anschlüsse der einzelnen Grundstücke an die Hauptstränge der öffentlichen Erschliessungsanlagen. Zur Feinerschliessung zählen ferner Gemeinschaftsanlagen wie Parkierungsanlagen, Energieversorgungsanlagen, Abfallsammelstellen und dgl.
- 2 Anlagen der Feinerschliessung, die mehreren Grundeigentümern dienen, werden in der Regel im Quartierplanverfahren festgelegt.

- ³ Die Ausführung der Feinerschliessung sowie deren Unterhalt und Erneuerung erfolgt bei Vorliegen eines Quartierplanes nach den Bestimmungen über die Quartierplanung. In anderen Fällen sind die Anlagen der Feinerschliessung von den Grundeigentümern auszuführen, zu unterhalten und zu erneuern.
- ⁴ Die Eigentümer privater Verkehrs- oder Versorgungsanlagen sind verpflichtet, ihre Anlagen gegen angemessene Entschädigung auch Dritten zur Verfügung zu stellen, soweit diese Mitbenutzung im öffentlichen Interesse liegt. Die Entschädigung wird im Streitfall durch die Baubehörde festgesetzt.

Landwirtschaftliches Bewirtschaftungswegrecht**Art. 66bis⁷**

- ¹ Fehlt der für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung eines Grundstückes erforderliche Weg zu einer öffentlichen Straße oder zu einem Flurweg, besteht das Recht, zum Zwecke der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung benachbarte landwirtschaftliche Grundstücke auch während der Vegetationszeit vorübergehend in Anspruch zu nehmen.
- ² Das ohne Grundbucheintrag bestehende Bewirtschaftungswegrecht richtet sich gegen denjenigen, welchem die vorübergehende Inanspruchnahme seines Grundstückes am ehesten zumutbar und am wenigsten schädlich ist.
- ³ Die Ausübung des Rechts hat in möglichst schonender Weise zu erfolgen und richtet sich nach der am Ort herrschenden Übung.

Übernahme privater Erschliessungsanlagen**Art. 67**

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

⁷ Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 1381 vom 28. August 2001

2. Betrieb und Benützung

Öffentliche Erschliessungsanlagen

a) Verkehr

Art. 68

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

b) Versorgung

Art. 69

- ¹ Für den Betrieb und die Benützung der Gemeindewasserversorgung und der Anlagen der Abwasserbeseitigung gelten die Vorschriften des Reglementes für die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung.

c) Abfallbewirtschaftung

Art. 70

- ¹ Für die umweltgerechte Sammlung, Verwertung und Beseitigung der auf Gemeindegebiet anfallenden Abfälle sowie von unverschmutztem Aushub und Abraummateriale gelten die Vorschriften des Reglementes über die Abfallbewirtschaftung.

Private Erschliessungsanlagen

Art. 71

- ¹ Der Betrieb der privaten Erschliessungsanlagen einschliesslich die Offenhaltung privater Verkehrsanlagen im Winter ist Sache der Grundeigentümer.
- ² Die Gemeinde kann durch Beschluss der Baubehörde den Betrieb und Unterhalt privater Erschliessungsanlagen, insbesondere die Schneeräumung auf Privatstrassen gegen Berechnung der Selbstkosten übernehmen, wenn es die Mehrheit der beteiligten Grundeigentümer beantragt oder wenn die Grundeigentümer ihrer Betriebs- und Unterhaltungspflicht nicht in genügender Weise nachkommen. Die Kosten werden von der Baubehörde nach dem Vorteilsprinzip auf die Grundeigentümer aufgeteilt.

3. Finanzierung

Grundsatz

Art. 72

- 1 Die Gemeinde deckt ihre Auslagen für die Erstellung, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung der öffentlichen Erschliessungsanlagen durch die Erhebung von Grundeigentümerbeiträgen, Anschlussgebühren, Feuerschutzgebühren und Benützungsggebühren. Soweit besondere Umstände vorliegen, trägt die Gemeinde die Restkosten aus allgemeinen Mitteln.
- 2 Grundeigentümerbeiträge werden erhoben für alle Verkehrsanlagen sowie für Versorgungsanlagen der Feinerschliessung, die im Rahmen von Quartierplanungen erstellt werden.
- 3 Anschlussgebühren werden erhoben für den Anschluss an Versorgungsanlagen der Grund- und Groberschliessung (Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung).
- 4 Feuerschutzgebühren werden erhoben für Bauten, die nicht an die Gemeindewasserversorgung angeschlossen sind, deren Feuerschutz jedoch durch die Hydrantenanlage der Gemeinde gewährleistet ist.
- 5 Benützungsggebühren werden erhoben zur Deckung der laufenden Kosten der Gemeinde für den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung der öffentlichen Anlagen für die Wasserversorgung, die Abwasserbeseitigung und die Abfallbewirtschaftung.

Grundeigentümerbeiträge

a) Anteile und Beitragspflicht

Art. 73

- 1 Die Grundeigentümer haben an die Gesamtkosten von Verkehrsanlagen der Gemeinde sowie von Versorgungsanlagen der Feinerschliessung Beiträge zu leisten, soweit ihnen aus der Erstellung, dem Ausbau oder der Abänderung solcher Anlagen ein wirtschaftlicher Sondervorteil erwächst.
- 2 Die Baubehörde legt entsprechend dem öffentlichen und privaten Interesse an den Anlagen den Kostenanteil fest, welcher von der Gesamtheit der Grundeigentümer zu tragen ist. Dabei gelten folgende Richtlinien:

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

Dienen Erschliessungsanlagen ausschliesslich der Überbauung und Nutzung eines Gebietes durch die Grundeigentümer, sind ihnen die Erschliessungskosten ganz zu überbinden.

- ³ Beitragspflichtig sind die im Zeitpunkt der öffentlichen Auflage des Kostenverteilers im Grundbuch eingetragenen Grundeigentümer. Bei Gesamthandsverhältnissen sind die Grundeigentümer, bei Miteigentumsverhältnissen die einzelnen Mit- bzw. Stockwerkeigentümer, bei Baurechtsverhältnissen der Bauberechtigte beitragspflichtig. Wird die Liegenschaft später veräussert, geht die Verpflichtung zur Bezahlung aller noch ausstehenden Beiträge auf den Erwerber über.
- ⁴ Als Gesamtkosten gelten alle für das öffentliche Werk notwendigen Aufwendungen, insbesondere auch Projektierungs-, Landerwerbs- und Bauleitungskosten sowie Bauzinsen und die Aufwendungen für die Erstellung des Kostenverteilers.

b) Erhebung, Fälligkeit

Art. 74

- ¹ Werden beitragspflichtige Erschliessungsanlagen im Rahmen einer Quartierplanung erstellt, sind die Grundeigentümerbeiträge im Quartierplanverfahren festzulegen. In anderen Fällen erfolgen die Einleitung des Verfahrens, die Aufstellung des Kostenverteilers und die Rechnungsstellung nach den Vorschriften der kantonalen Raumplanungsverordnung.
- ² Die Beiträge werden mit der Genehmigung des Kostenverteilers fällig. Sie sind innert 60 Tagen seit Rechnungsstellung zu bezahlen. Bei verspäteter Zahlung wird ein Verzugszins in der Höhe der jeweils geltenden kantonalen Ansätze berechnet.

Anschlussgebühren

Art. 75

- ¹ Für Neubauten und bestehende Bauten, die erstmals an die Anlagen der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung der Gemeinde angeschlossen werden sowie bei nachträglichen baulichen Veränderungen, haben die Grundeigentümer eine einmalige Anschlussgebühr zu bezahlen.
- ² Die Höhe der Anschlussgebühren wird in Prozenten des Neuwertes gemäss amtlicher Schätzung festgelegt. Im Übrigen gelten für die Höhe, Veranlagung und Erhebung der Anschlussgebühren die Vorschriften des Reglementes für die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung.

Feuerschutzgebühren

Art. 76

- ¹ Für Neubauten, die nicht an die Gemeindewasserversorgung angeschlossen werden, deren Feuerschutz jedoch durch die Hydrantenanlage der Gemeinde gewährleistet ist sowie für bestehende Bauten ohne Wasseranschluss, die bei Erweiterung des Hydrantennetzes Feuerschutz erhalten, ist eine einmalige Feuerschutzgebühr zu entrichten.

- ² Die Feuerschutzgebühr wird in Prozenten des Neuwertes gemäss amtlicher Schätzung festgelegt. Im Übrigen gelten für die Höhe, Veranlagung und Erhebung die Vorschriften des Reglementes für die Wasserversorgung.

Benützungsgebühren

Art. 77

- ¹ Die Eigentümer aller an die öffentlichen Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen angeschlossenen Grundstücke haben jährlich wiederkehrende Wasser- und Abwassertaxen zu bezahlen.
- ² Für Bauten auf Gemeindegebiet, die innerhalb des Einsatzbereiches der Ortsfeuerwehr liegen, haben die Grundeigentümer eine jährliche wiederkehrende Feuerschutztaxe zu entrichten.
- ³ Zur Deckung der Kosten der Abfallbewirtschaftung werden jährliche wiederkehrende Abfallgebühren erhoben.
- ⁴ Für die Höhe, Veranlagung und Erhebung der Wasser- und Abwassertaxen, der Feuerschutztaxe und der Abfallgebühren gelten die Vorschriften des Reglementes für die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung sowie des Reglementes über die Abfallbewirtschaftung.

Private Erschliessungsanlagen

Art. 78

- ¹ Die Finanzierung der privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümer.
- ² Dienen einzelne Anlagen mehreren Grundeigentümern gemeinsam, sind die Kosten für die Erstellung, den Unterhalt und die Erneuerung von den Grundeigentümern selbst aufzuteilen. Besondere Regelungen bei Quartierplanungen bleiben vorbehalten.
- ³ Werden Grundeigentümer von der Baubehörde zur Erstellung gemeinschaftlicher Erschliessungsanlagen verpflichtet oder ist eine bestehende Anlage auf Anordnung der Baubehörde auch Dritten zur Verfügung zu stellen, legt die Baubehörde den Kostenanteil jedes Grundeigentümers fest.

V QUARTIERPLANUNG

1. Quartierplanung

Zweck und Inhalt

Art. 79

- ¹ Der Quartierplan regelt die Gestaltung und Erschliessung eines im Generellen Gestaltungsplan abgegrenzten Gebietes oder eines zusammenhängenden Teiles einer Bauzone.
- ² Der Quartierplan besteht wenigstens aus den Quartierplanvorschriften, dem Quartiergestaltungsplan und dem Quartiererschliessungsplan. Er kann nach Bedarf durch Pläne und Verzeichnisse der Baulandumlegung, durch den Grenzbereinigungsplan und durch weitere Pläne, Dokumente oder Modelle ergänzt werden.

Quartierplanvorschriften

Art. 80

- ¹ Die Quartierplanvorschriften enthalten Bestimmungen über die Gestaltung der Bauten und Anlagen.
- ² Sie regeln mindestens die Erstellung und Finanzierung der Quartiererschliessung sowie die Grundsätze für die Verteilung der Planungs- und Erschliessungskosten unter den Grundeigentümern.
- ³ Die Quartierplanvorschriften können die Bauvorschriften der Grundordnung ergänzen. Sie können im Rahmen der Grundordnung Nutzungspflichten vorsehen. Abweichungen von allgemeinen Bauvorschriften und von Zonenvorschriften sind in den von Art. 81 festgesetzten Grenzen zulässig.

Quartiergestaltungsplan

Art. 81

- ¹ Der Quartiergestaltungsplan gewährleistet die Einordnung neuer Quartiere in die gewachsene Siedlung und in die Landschaft. Er schafft für bestehende Quartiere die Voraussetzungen für ihre Erneuerung und Verbesserung.
- ² Der Quartiergestaltungsplan trennt wenigstens die überbaubaren und freizuhaltenden Flächen. Enthält er weitergehende Anordnungen über die zulässigen Baukuben, ihre Nutzung und Gestaltung und bietet er Gewähr für eine gute Beziehung der geplanten Bauten zur baulichen und landschaftlichen Umgebung und untereinander, können darin folgende Abweichungen von allgemeinen Bauvorschriften und von Zonenvorschriften festgelegt werden:
 1. Die im Zonenschema angegebenen Höchstwerte für die Ausnützung dürfen um maximal 10 % erhöht werden.

2. Gebäude- und Grenzabstände sowie Gebäudelängen, Dachgestaltung und Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei bestimmt werden.
 3. Nutzungsübertragungen und Nutzungskonzentrationen innerhalb des Quartierplangesbietes sind ohne Einschränkungen zulässig.
 4. Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Berechnung der Gebäude- und Firsthöhen ab neuem Terrain vorgeschrieben werden.
- ³ Gegenüber Nachbargrundstücken, die nicht in das Quartierplanverfahren einbezogen sind, gelten in jedem Fall die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände.

Nutzungskonzentration

Art. 82

- ¹ Ist zur Erhaltung der Siedlungsstruktur, zur Herstellung grösserer, zusammenhängender Freiflächen oder zur Freihaltung von Landschaftsteilen eine Nutzungskonzentration erforderlich, sind die überbaubaren und freizuhaltenden Flächen des Quartierplangesbietes im Quartiergestaltungsplan abzugrenzen.
- ² Der zu überbauende Boden und die Freiflächen sind im Verhältnis des eingeworfenen Landes anteilmässig auf die Quartierplanbeteiligten aufzuteilen.
- ³ Die Aufteilung der verschiedenen Nutzflächen ist durch den Baulandumlegungsplan sicherzustellen. Nach Möglichkeit sind der zu überbauende und der freizuhaltende Boden in einer Parzelle zuzuteilen. Ein Anspruch auf ungeteilte Zuteilung des Bodens besteht indessen nicht.

Quartiererschliessungsplan

Art. 83

- ¹ Der Quartiererschliessungsplan legt die Erschliessung des Quartierplangesbietes mit Verkehrs- und Versorgungsanlagen verbindlich fest.
- ² Der Quartiererschliessungsplan ist auf den Quartiergestaltungsplan sowie auf den Generellen Erschliessungsplan und die generellen Projekte der Gemeinde abzustimmen und hat diese sinnvoll zu ergänzen.

Bau- und Unterhalt von gemeinschaftlichen Anlagen

Art. 84

- ¹ Gemeinschaftliche Anlagen der Quartiererschliessung, die nach Abschluss des Verfahrens von der Gemeinde übernommen werden, sind durch die Gemeinde zu erstellen.

Anlagen, die nicht übernommen werden, erstellen die beteiligten Grundeigentümer unter Aufsicht der Gemeinde.

- 2 Übernimmt die Gemeinde die gemeinschaftlichen Erschliessungsanlagen, geht der für die notwendige Erschliessung beanspruchte Boden und die darauf errichteten Anlagen mit der Kollaudation entschädigungslos in das Eigentum der Gemeinde über. Verbleiben die Anlagen bei den beteiligten Grundeigentümern, sind deren Rechte und Pflichten an den Erschliessungsanlagen in den Quartierplanvorschriften zu regeln.
- 3 Der Unterhalt übernommener Erschliessungsanlagen obliegt der Gemeinde.

Finanzierung der Quartiererschliessung

Art. 85

- 1 Die Kosten für die Projektierung und Erstellung der Erschliessungsanlagen innerhalb des Quartierplangebietes gehen zulasten der beteiligten Grundeigentümer.
- 2 Die Gemeinde leistet ausnahmsweise Beiträge an diese Kosten, sofern an der Erstellung der Anlagen ein unmittelbares öffentliches Interesse besteht, das über die gemeinschaftlichen Interessen der beteiligten Grundeigentümer hinausgeht.
- 3 Der Kostenverteiler ist nach den Grundsätzen über die Erhebung von Grundeigentümerbeiträgen aufzustellen und in die Quartierplanvorschriften aufzunehmen.

2. Baulandumlegung

Baulandumlegung

Art. 86

- 1 Die Baulandumlegung dient der Neuordnung der Eigentumsverhältnisse im Quartierplangebiet. Sie schafft die Voraussetzungen für die Verwirklichung des Quartiergestaltungsplanes und des Quartiererschliessungsplanes.
- 2 Die Baulandumlegung kann von der Baubehörde von Amtes wegen angeordnet werden. Sie ist ausserdem zu beschliessen, wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümer verlangt, denen mehr als die Hälfte des Umlegungsgebietes gehört.
- 3 Zum Schutz der Baulandumlegung kann die Baubehörde einen Umlegungsbann beschliessen. Während des Umlegungsbannes dürfen ohne Zustimmung der Baubehörde keine rechtlichen oder tatsächlichen Verfügungen über die Grundstücke getroffen werden, welche die Baulandumlegung beeinträchtigen oder erschweren. Im Übrigen gelten für den Umlegungsbann sinngemäss die Vorschriften über den Erlass von Planungs-zonen.

Alter Bestand

Art. 87

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

Abzüge für den Gemeinbedarf

Art. 88

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

Neuzuteilung, Wertausgleich

Art. 89

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

Bereinigung von Rechten, Vormerkungen und Anmerkungen

Art. 90

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

Grenzbereinigung

Art. 91

- ¹ Für ungünstig abgegrenzte Bauparzellen, die ihrem Flächeninhalt nach überbaubar sind, kann der Gemeindevorstand auf Begehren eines Grundeigentümers die Grenzbereinigung anordnen, wenn den anderen beteiligten Grundeigentümern daraus kein nennenswerter Nachteil erwächst.

3. Quartierplanverfahren

Einleitung

Art. 92

- ¹ Die Einleitung der Quartierplanung erfolgt durch Beschluss der Baubehörde. Der Beschluss kann von Amtes wegen oder auf Antrag der Mehrheit der interessierten Grundeigentümer, denen mehr als die Hälfte des Quartierplangebietes gehört, gefasst werden.
- ² Der Einleitungsbeschluss hat Angaben über den Zweck der Quartierplanung und die Abgrenzung des Planungsgebietes zu enthalten. Er ist öffentlich bekanntzugeben und den betroffenen Grundeigentümern unter Hinweis auf die Einspruchsmöglichkeit schriftlich mitzuteilen.
- ³ Gegen die Einleitung des Verfahrens und die Abgrenzung des Planungsgebietes kann innert 20 Tagen bei der Baubehörde Einsprache erhoben werden.

Erstellen des Quartierplanes

Art. 93

- ¹ Nach Eintritt der Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses lässt die Baubehörde den Quartierplan durch Fachleute ausarbeiten. Den Grundeigentümern ist Gelegenheit zu geben, dabei mitzuwirken.

- ² Auf Antrag der Quartierplanbeteiligten kann die Baubehörde die Erstellung des Planes den beteiligten Grundeigentümer überlassen, wenn sie den Quartierplan nicht selbst in Auftrag geben will. Ein Anspruch auf Auflage eines solchen Quartierplans besteht nicht.
- ³ Vor der öffentlichen Auflage ist der Quartierplan dem zuständigen Grundbuchamt zur formellen Prüfung zu unterbreiten. Die Baubehörde kann ferner Quartierpläne, die von den Beteiligten selbst erstellt werden, auf deren Kosten beurteilen lassen.

Öffentliche Auflage, Einsprache**Art. 94**

- ¹ Die Baubehörde legt den Quartierplan während 30 Tagen öffentlich auf und gibt die Auflage in ortsüblicher Weise bekannt. Die beteiligten Grundeigentümer und allfällige von einer Baulandumlegung betroffene Dienstbarkeitsberechtigte sowie Inhaber vorge-merakter persönlicher Rechte sind vor der Auflage schriftlich zu benachrichtigen.
- ² Während der öffentlichen Auflage kann jedermann, der ein unmittelbares, durch das öffentliche Recht geschütztes Interesse hat, sich dem Quartierplan zu widersetzen, beim Gemeindevorstand schriftlich und begründet Einsprache erheben.
- ³ Die Auflage ist zu wiederholen, wenn auf Grund von Einsprachen der Quartierplan ge-ändert wird. Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Grundeigentümer, so ist die- sen Gelegenheit zur Einsprache innert einer Frist von 20 Tagen zu geben.

Erlass**Art. 95**

- ¹ Nach Abschluss des Auflage- und Einspracheverfahrens sorgt die Baubehörde für die Erstellung der Mutationsdokumente für Baulandumlegungen und Grenzbereinigungen. Gestützt darauf entscheidet sie über den Erlass des Quartierplans.
- ² Der Erlass ist den betroffenen Grundeigentümern und allfälligen Einsprechern, bei Bau- landumlegungen ausserdem den weiteren Betroffenen schriftlich mitzuteilen.
- ³ Der Eigentumserwerb erfolgt mit dem Eintritt der Rechtskraft des Quartierplans.
- ⁴ Die Baubehörde lässt den Quartierplan nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch an- merken. Gleichzeitig meldet sie Rechtsänderungen aus Baulandumlegungen und Grenzbereinigungen zum grundbuchlichen Vollzug an.

Planungskosten**Art. 96**

- ¹ Die Kosten der Quartierplanung einschliesslich der Kosten einer allfälligen Grenzberei- nigung oder Baulandumlegung mit den zugehörigen Vermessungs- und Vermarkungs- kosten sowie der Aufwand der Gemeinde für die Prüfung und den Erlass des Quartierplans gehen vollumfänglich zulasten der Quartierplanbeteiligten. Die Gebühren

für die Behandlung von Quartierplänen durch die Baubehörde und die Gemeindeverwaltung werden nach der Gebührenverordnung zum Baugesetz festgesetzt.

- ² Die Planungskosten sind nach dem Vorteilsprinzip auf die Grundeigentümer zu verteilen. Planungskosten, die bloss einzelne Grundeigentümer betreffen, sind allein diesen zu belasten.
- ³ Die Kostenanteile werden nach Abschluss der Quartierplanung mit der Zustellung des Kostenverteilers zur Bezahlung fällig. Die Baubehörde kann jedoch die Quartierplanbeteiligten bereits während des Verfahrens zur Leistung von Kostenvorschüssen verpflichten. In Rechnung gestellte Kostenanteile sind innert 60 Tagen zu bezahlen.

Aufhebung oder Abänderung von Quartierplänen

Art. 97

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

Vorbehalt der Baubewilligung

Art. 98

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

VI BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Baubewilligung

Art. 99

¹ Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) bedürfen einer Baubewilligung.

² Der Bewilligungspflicht unterliegen insbesondere:

1. Neubauten sowie Umbauten und Erweiterungen an bestehenden Gebäuden
2. Änderung der Zweckbestimmung bestehender Bauten und Anlagen oder einzelner Räume
3. Erneuerungen, soweit sie nach aussen in Erscheinung treten
4. Abbruch von Bauten oder Gebäudeteilen
5. Fassaden- und Dachveränderungen; Fassadenrenovationen
6. Kleinbauten und provisorische Bauten sowie Fahrnisbauten, Wohnwagen und ähnliche Objekte, die als Ersatz für feste Bauten dienen
7. Alle in den kantonalen Vorschriften über die Feuerpolizei aufgeführten Bewilligungsfälle
8. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie; Wärmepumpen
9. Anlagen für die Lagerung und den Umschlag von wassergefährdenden Stoffen nach den Vorschriften über den Gewässerschutz
10. Beförderungsanlagen jeder Art
11. Private Verkehrsanlagen, wie Strassen, Wege, Parkplätze
12. Freileitungen, Aussenantennen, Funkmasten, ausgenommen Telefonleitungen
13. Versorgungs- und Transportleitungen wie Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen sowie elektrische Leitungen, ausgenommen Telefonleitungen
14. Reklameeinrichtungen, wie Firmentafeln, Verkaufstafeln, Leuchtreklamen und dgl. sowie Automaten und Schaukästen
15. Stütz- und Futtermauern, wesentliche Terrainveränderungen
16. Zu Hochbauten gehörende Umgebungsarbeiten
17. Einfriedungen jeder Art, ausgenommen mobile Weidezäune
18. Lagerplätze für Material und Güter aller Art

19. Materialentnahmestellen wie Kiesgruben, Steinbrüche
20. Materialablagerungen für Aushub und Abraummateriale
21. Deponien für Abfälle, Bauschutt und dgl., Düngerstätten
22. Camping- und Rastplätze
23. Die Nutzung geschützter Feldgehölze

³ Nicht der Bewilligung unterliegen:

1. Eine Baureklametafel pro Überbauung für die Dauer der Bauzeit, sofern die Tafel auf dem Baugrundstück aufgestellt wird
2. Baubaracken auf dem Bauareal für die Zeit der Bauarbeiten mit Ausnahme von Wohnbaracken
3. Firmentafeln unter 0.15 m², sofern sie keinen öffentlichen Luftraum beanspruchen.

Baugesuch

Art. 100

¹ Für alle der Bewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen ist bei der Baubehörde ein Baugesuch in 2-facher Ausfertigung auf amtlichem Formular einzureichen.

² Baugesuche gemäss Art. 99 Abs. 1 Ziff. 1 haben, soweit erforderlich, zu enthalten:

1. Situationsplan im Massstab 1:500 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte
2. Bei Um- und Anbauten sowie bei Aussenrenovationen Photographien des bestehenden Gebäudes
3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom, Telefon
4. Grundriss aller Stockwerke im Massstab 1:100 oder 1:50 mit vollständigen Angaben über Zweckbestimmung der Räume, Fenster- und Bodenflächen und Treppenmasse
5. Schnitte 1:100 oder 1:50 mit vollständigen Angaben über Stockwerk und Gebäudehöhe, alter und neuer Geländeverlauf bis zur Grenze, Strassenhöhen, Meereshöhen
6. Fassadenpläne 1:100 oder 1:50 mit bestehenden und neuen Terrainlinien
7. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung der Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, vorgesehenen Bepflanzungen, Parkplätze usw.

8. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.
 9. Berechnung der Ausnützungsziffer und der Abstellplätze, umbauter Raum nach SIA 116
 10. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften
 11. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen
 12. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular
 13. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Bauten in der Gefahrenzone
 14. Bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen
 15. Detailpläne der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser
 16. Bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften
 17. Bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten oder mit eigenen Lärmquellen, Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften
 18. Unterlagen für Bewilligungen von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme gemäss den Weisungen des Amtes für Umweltschutz auf amtlichem Formular
 19. Kostenschätzung sowie Wert der Bauzeitversicherung
 20. Allfällig vertragliche Vereinbarungen mit Anstössern und entsprechende Auszüge über Grundbucheinträge oder Anmerkungen
- ³ Bei Baugesuchen nach Art. 99 Abs. 1 Ziff. 2-23 sind nur die zum Verständnis des Bauvorhabens erforderlichen Unterlagen einzureichen.
- ⁴ Die Baubehörde kann bei allen Baugesuchen auf einzelne Planunterlagen verzichten oder weitere anfordern, sofern dies für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist. Bei besonderen Bauvorhaben kann sie auch die Eingabe eines Modelles verlangen.
- ⁵ Das Baugesuch, die Planunterlagen, die Berechnung der AZ, der Energienachweis und die Emissionserklärung sind vom Grundeigentümer, der Bauherrschaft und vom Projektverfasser zu unterzeichnen.

- ⁶ Bei Umbauten oder Abänderungen bereits zur Bewilligung eingereicherter Neubauten soll aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile ersichtlich sein (bestehend: grau, neu: rot, Abbruch: gelb).

Baugespann

Art. 101

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

Vorprüfung, Umweltverträglichkeitsprüfung

Art. 102

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

Auflage, Publikation und Einsprachen

Art. 103

- ¹ Bauvorhaben, die nach aussen in Erscheinung treten, den Zweck einer Baute ändern oder sonst wie geeignet sind, Rechte Dritter zu beeinträchtigen, sind nach Prüfung auf Vollständigkeit und einer allfälligen Ergänzung während 20 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen. Baugesuche, denen offensichtlich nicht entsprochen werden kann, sind ohne Ausschreibung abzuweisen.
- ² Die Auflage ist rechtzeitig und unter Angabe der Bauherrschaft, der Bauparzelle, des Bauvorhabens und der Einsprachemöglichkeit im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und durch öffentlichen Anschlag bekanntzugeben. Während der öffentlichen Auflage kann bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden.

- ³ Auf die Auflage und Publikation kann verzichtet werden, wenn eine Beeinträchtigung von Rechten Dritter ausgeschlossen ist.

Baubescheid

Art. 104

- ¹ Bei Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen erlässt die Baubehörde nach Prüfung des Baugesuches und allfälliger Einsprachen sowie nach Vorliegen der nach eidgenössischem oder kantonalem Recht erforderlichen Bewilligungen den Baubescheid.
- ² Das Verfahren für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen.
- ³ Der Baubescheid ist dem Gesuchsteller und allfälligen Einsprechern schriftlich zu eröffnen. Ablehnende Baubescheide und Einspracheentscheide sind kurz zu begründen. Privatrechtliche Einsprachen werden auf den Zivilweg verwiesen.
- ⁴ Eine erteilte Baubewilligung kann vor Baubeginn widerrufen oder abgeändert werden, wenn wichtige, bei der Bewilligungserteilung nicht voraussehbare Gründe des öffentlichen Wohls es verlangen.
- ⁵ Durch die Erteilung der Baubewilligung übernimmt die Gemeinde keine Haftung für Konstruktion, Festigkeit, Materialeignung und Sicherheit der auszuführenden Bauten.

Bedingungen und Auflagen; Revers

Art. 105

- ¹ Baubewilligungen können mit Bedingungen und Auflagen verknüpft werden, soweit diese im öffentlichen Interesse liegen, in einem sachlichen Zusammenhang mit dem getroffenen Entscheid stehen und notwendig sind, um einen rechtmässigen Zustand zu gewährleisten.
- ² Die Bewilligung von Bauten und Bauteilen, welche nicht mit der gesetzlichen Regelung übereinstimmen, kann befristet oder an die Bedingung geknüpft werden, dass auf Verlangen der Baubehörde innert angemessener Frist der gesetzliche Zustand wiederhergestellt wird (Revers).
- ³ Die Baubehörde lässt Reverse sowie dauernde Auflagen auf Kosten der Bauherrschaft im Grundbuch anmerken.

Baubeginn und Baufristen

Art. 106

- ¹ Mit den Bauarbeiten, einschliesslich der Erdarbeiten, darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung erteilt und allfällige Rekurse oder Beschwerden letztinstanzlich entschieden sind.

- 2 Die Baubewilligung erlischt, wenn nicht innert eines Jahres seit Eintritt der Rechtskraft mit dem Bau angefangen wird. Ein begonnener Bau ist mit Einschluss der Umgebungsarbeiten binnen zwei Jahren nach Baubeginn zu vollenden. Die Baubehörde kann diese Fristen auf begründetes Gesuch hin angemessen verlängern.
- 3 Wird ein begonnener Bau nicht vollendet, sind unvollendete Bauteile unverzüglich zu entfernen, die Baugrube ist aufzufüllen und der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen.

Bauausführung, Änderungen

Art. 107

- 1 Bauten und Anlagen sind nach den bewilligten Plänen auszuführen.
- 2 Änderungen gegenüber den genehmigten Plänen müssen von der Baubehörde vor der Ausführung genehmigt werden.
- 3 Können durch eine Projektänderung Rechte Dritter beeinträchtigt werden, ist ein neues Auflageverfahren durchzuführen.

Baukontrollen, Bauabnahme

Art. 108

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

Gebühren

Art. 109

-
- ¹ Die Gemeinde erhebt für ihre Umtriebe im Baubewilligungsverfahren kostendeckende Gebühren nach der von der Gemeindeversammlung zu erlassenden Gebührenverordnung.
 - ² Auslagen für die Einholung von Fachgutachten oder für Bauberatungen gehen zulasten des Gesuchstellers und sind zusätzlich zur ordentlichen Baubewilligungsgebühr zu entrichten. Die Baubehörde kann die Bevorschussung dieser Kosten verlangen.
 - ³ Die Kosten offensichtlich unbegründeter Einsprachen können dem Einsprecher überbunden werden.

VII VOLLZUGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Verantwortlichkeit

Art. 110

- ¹ Für die Befolgung der gesetzlichen Vorschriften und der Anordnungen der Baubehörde, die Übereinstimmung der auszuführenden Bauten mit den genehmigten Plänen und dem Baugespann sowie für die Erfüllung der an die Baubewilligung geknüpften Bedingungen und Auflagen sind Bauherrschaft, Architekt, Bauleitung und Unternehmer verantwortlich.
- ² Die von der Baukommission durchgeführten Baukontrollen entlasten diese Personen nicht von ihrer Verantwortung.

Widerhandlung

a) Busse

Art. 111

- ¹ Wer vorsätzlich oder fahrlässig dieses Gesetz oder darauf beruhende Erlasse und Verfügungen verletzt, wird von der Baubehörde mit Busse bis zu Fr. 30'000.-- bestraft. Handelt der Täter aus Gewinnsucht, so ist die Baubehörde an das Höchstmass der Busse nicht gebunden.
- ² Ist die Widerhandlung durch eine juristische Person, eine Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft oder eine Personengesamtheit ohne Rechtspersönlichkeit begangen worden, so sind die Strafmassnahmen auf die Personen anwendbar, die in deren Namen gehandelt haben oder hätten handeln sollen. Für Bussen und Kosten haftet die juristische Person, die Gesellschaft oder die Personengesamtheit solidarisch.
- ³ Die Baubehörde ermittelt den Sachverhalt und die persönlichen Verhältnisse des Betroffenen. Dieser ist vor Ausfällung der Busse anzuhören.

b) Wiederherstellung

Art. 112

- ¹ Die Bauherrschaft hat einen vorschriftswidrigen Zustand auf Aufforderung der Baubehörde hin zu beseitigen, gleichgültig ob sie für dessen Herbeiführung bestraft worden ist oder nicht.
- ² Kommt die Bauherrschaft dieser Aufforderung innert Frist nicht nach, so lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf deren Kosten durch Dritte vornehmen.
- ³ Für die Kosten der Ersatzmassnahme steht der Gemeinde ein gesetzliches Pfandrecht gegenüber dem Grundeigentümer zu.
- ⁴ Bei bloss formellen Verstössen gegen die Bewilligungspflicht ist von der Wiederherstellung abzusehen und ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

Rechtsmittel

Art. 113

- ¹ Beschlüsse der Gemeinde über Erlass oder Abänderung des Baugesetzes, des Zonenplanes, des Generellen Gestaltungsplanes und des Generellen Erschliessungsplanes können innert 20 Tagen seit der öffentlichen Bekanntgabe durch Beschwerde bei der Regierung angefochten werden.
- ² Beschlüsse und Verfügungen der Baubehörde auf Grund dieses Gesetzes oder darauf beruhender Erlasse können innert 20 Tagen durch Rekurs beim Verwaltungsgericht angefochten werden.
- ³ Verfügungen und Anordnungen der Baukommission oder einzelner Gemeindefunktionäre bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Einsprache bei der Baubehörde angefochten werden.

Inkrafttreten

Art. 114

- ¹ Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme in der Gemeindeversammlung mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.
- ² Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die bis zum Inkrafttreten des Baugesetzes noch nicht bewilligt bzw. genehmigt sind.
- ³ Mit dem Inkrafttreten des revidierten Baugesetzes werden sämtliche nicht mehr in der vorliegenden Revisionsvorlage enthaltenen Bestimmungen des Baugesetzes vom 15. Januar / 12. Juli 1982 aufgehoben.