



**Kanton Graubünden**

**GEMEINDE SILS I.D.**

# Baugesetz

vom 18. Mai 2011 / 17. Januar 2012

	Artikel
<b>I Allgemeines</b>	
Geltungsbereich und Zweck	1
Regionale Zusammenarbeit	2
Boden- und Baulandpolitik / Vorteilsausgleich	3
Grundlagen	4
Förderung	5
Behördenorganisation	
1. Baubehörde	6
2. Baukommission	7
3. Bauberatung	8
<b>II Grundordnung</b>	
<b>1. Allgemeines</b>	
Zuständigkeit	9
<b>2. Zonenplan</b>	
<b>A. Allgemein</b>	
Festlegungen	10
<b>B. Bauzonen</b>	
<b>a) Regelbauweise</b>	
Regelbauweise	11
Zonenschema	12
<b>b) Definitionen, Begriffe und Messweisen</b>	
Schemazeichnungen	13
Klein- und Anbauten	14
Ausnutzungsziffer	15
Nutzungsübertragung	16
Gebäude- und Firsthöhe	17
Gebäudelänge	18
Bauabstände	
1. Grenz- und Gebäudeabstand	19
2. Strassenabstand	20
<b>c) Zonenvorschriften</b>	
<b>Wohnbauzonen</b>	
Kernzone und Dorfzone	21
Wohnzonen	22
Wohnmischzone	23
<b>Gewerbezone</b>	
Gewerbezone	24
<b>Zonen für besondere bauliche Nutzungen</b>	
Zone für historische Bauten und Anlagen	25
Bauzone Campi	26
Kraftwerkzone	27
Parkierungszone	28
Zone für Freiflächen	29
<b>C. Landwirtschaftszonen</b>	
Zone für gartenbauliche Gebäude	30
<b>D. Schutzzonen</b>	
Trockenstandortzone (Carschenna)	31

<b>E. Weitere Zonen</b>		
Abbauzone (Steinbruch Campi)		32
Materialablagerungszone (Pro Vadels)		33
Lagerplatzzone (RhB, Aktie, Plansadatsch)		34
Zone für Grünabfälle		35
<b>F. Weitere Planinhalte</b>		
Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit		36
<b>3. Genereller Gestaltungsplan</b>		
<b>A. Allgemeines</b>		
Genereller Gestaltungsplan		37
Baugestaltungslinien		38
<b>B. Gestaltungsbereiche</b>		
Ortsbildschutzbereich		39
Bereich mit Hochbauverbot		40
<b>C. Gestaltungsobjekte</b>		
Wertvolle Bauten und Anlagen		41
Wertvolle Natur- und Kulturobjekte		42
Erhaltenswerte Baumgruppen und Feldgehölze		43
<b>4. Genereller Erschliessungsplan</b>		
<b>A. Allgemeines</b>		
Genereller Erschliessungsplan		44
Bau- und Niveaulinien		45
<b>B. Erschliessungsanlagen</b>		
Verkehrsanlagen		
1. Sammel- und Erschliessungsstrassen		46
2. Fuss- und Wanderwege		47
3. Wirtschaftswege		48
4. Öffentliche Parkieranlagen		49
Versorgungs- und Entsorgungsanlagen		50
<b>5. Folgeplanungen</b>		
Folgeplanung		51
<b>III Kommunale Bauvorschriften</b>		
<b>1. Bauvoraussetzungen</b>		
Baubewilligung		52
Baugesuch		53
Revers		54
Verfahrenskosten		55
<b>2. Sicherheit und Gesundheit</b>		
Im Allgemeinen		56
Wohnhygiene		57
Kinderspielplätze und Nebenräume		58
Bauarbeiten		59
Umweltbelastung		60
Siloballen		61

<b>3. Energieeffizientes Bauen</b>	
Energiehaushalt	62
Energieanlagen	63
<b>4. Gestaltung</b>	
Gestaltung	64
Dächer	65
Einfriedungen und Pflanzen	66
Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern	67
Reklamen und Hinweistafeln	68
Antennen	69
Antennenanlagen (Mobilfunk, TV-Broadcast etc.)	70
<b>5. Verkehrsanlagen</b>	
Verkehrssicherheit	71
Zu- und Ausfahrten	72
Abstellplätze für Motorfahrzeuge	
1. Pflichtparkplätze	73
2. Ersatzabgabe	74
<b>6. Versorgung und Entsorgung</b>	
Öffentliche Werkleitungen	75
Abwässer	76
<b>7. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum</b>	
Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraums	77
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	78
<b>IV Erschliessungsordnung</b>	
<b>1. Allgemeines</b>	
Erschliessungsprogramm	79
Erschliessungsreglemente	80
Strassennamen	81
<b>2. Projektierung und Bewilligung</b>	
Generelle Projekte und Bauprojekte	82
<b>3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung</b>	
Öffentliche Erschliessungsanlagen	
1. Ausführung	83
2. Betrieb, Unterhalt und Erneuerung	84
3. Winterdienst	85
Private Erschliessungsanlagen	
1. Allgemeines	86
2. Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung	87
3. Übernahme durch die Gemeinde	88
Sanierungsplanungen	89
<b>V Vollzugs- und Schlussbestimmungen</b>	
Vollzug	90
Rechtsmittel	91
Inkrafttreten	92
<b>Anhang:</b>	
Schemazeichnungen	
Stichwortverzeichnis	

## **ABKÜRZUNGEN**

---

BauG:	Baugesetz
KRG:	Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden
KRVO:	Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden
RPG:	Bundesgesetz über die Raumplanung
RPV:	Raumplanungsverordnung (Bund)
BGF:	Bruttogeschossfläche
AZ:	Ausnützungsziffer
ES:	Empfindlichkeitsstufe

### 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.

### Regionale Zusammenarbeit

Art. 2

- 1 Die Gemeinde arbeitet in Fragen der Raumplanung und Raumentwicklung aktiv mit den benachbarten Gemeinden und regionalen Organisationen zusammen. Sie wirkt insbesondere in überkommunalen Richtplanungen sowie bei der Erfüllung weiterer überkommunaler Raumentwicklungsaufgaben in geeigneter Form mit. Sie kann Verpflichtungen zur Zusammenarbeit (Kooperationen) im regionalen Rahmen eingehen und die gemeinsamen Bestrebungen anteilmässig mitfinanzieren.
- 2 Die Gemeinde stimmt ihre Bodenpolitik und Baulandentwicklung regional ab.

### Boden- und Baulandpolitik / Vorteilsausgleich

Art. 3

- 1 Die Verfügbarkeit von Bauzonen für den festgelegten Zonenzweck wird gemäss Art. 36 BauG durch ein Übernahmerecht zugunsten der Gemeinde sichergestellt.
- 2 Die Gemeindeversammlung beschliesst den Erwerb und die Veräusserung von Bauland. Vorbehalten bleiben der Erwerb und die Veräusserung im Rahmen der Ausübung des Übernahmerechtes gemäss Art. 36 BauG.
- 3 Bei Planungsmassnahmen, die zu erheblichen Vor- oder Nachteilen führen (z.B. Mehrwert bei Ein- und Auszonungen), sorgt die Baubehörde für einen angemessenen Ausgleich. Ausgleichsleistungen für Planungsmassnahmen auf Stufe Grundordnung werden zwischen der Gemeinde und den Betroffenen vertraglich festgelegt. Erhebliche Vor- oder Nachteile aus Folgeplanungen werden im Rahmen der Folgeplanung ausgeglichen.
- 4 Die Rechnung über Einnahmen und Ausgaben aus dem Vorteils- und Nachteilsausgleich wird als Spezialfinanzierung geführt.

- 1 Die Gemeinde erarbeitet nach Bedarf die für Festlegungen in der Grundordnung hinreichenden Grundlagen für die Raumentwicklung wie Siedlungs- und Landschaftsanalysen, Inventare, Konzepte oder Leitbilder.
- 2 Die Gemeinde kann gestützt auf Grundlagen auch Programme zur Umsetzung von Massnahmen eines Raumentwicklungskonzepts oder eines Leitbilds erarbeiten und durchführen.

- 1 Die Gemeinde fördert private Bau- und Planungsvorhaben und unterstützt weitere private Bestrebungen, wenn damit öffentliche Anliegen wie die Schaffung von Arbeitsplätzen, der vorbildliche Umgang mit Natur und Landschaft, eine qualitätsvolle Bau- und Siedlungsgestaltung, eine ökologische Bauweise und ein sorgsamer Umgang mit den Ressourcen oder die Erhaltung geschützter und schützenswerter Objekte erfüllt werden.
- 2 Die Baubehörde kann an Vorhaben nach Abs. 1 projektbezogene Beiträge aus dem ordentlichen Budget gewähren. Der Beitrag kann von einer angemessenen Mitsprache der Baubehörde abhängig gemacht werden.

## 1. Baubehörde

- 1 Baubehörde ist der Gemeindevorstand.
- 2 Die Baubehörde sorgt für eine professionelle und sachgerechte Erfüllung ihrer Aufgaben innert nützlicher Frist. Sie setzt hierfür bei Bedarf Fachleute und geeignete technische Hilfsmittel ein.
- 3 Die Baubehörde kann ihre Aufgaben und Befugnisse an ein überkommunales Bauamt oder an externe Fachleute delegieren.

## 2. Baukommission

- 1 Die Gemeindeversammlung kann als beratendes Organ der Baubehörde eine Baukommission einsetzen. Diese besteht aus drei Mitgliedern und zwei Stellvertretern. Ein Mitglied der Baukommission muss dem Gemeindevorstand angehören.
- 2 Die Baukommission konstituiert sich selbst. Sie ist beschlussfähig, wenn mindestens 2 Mitglieder anwesend sind.
- 3 Die Baukommission amtiert als beratendes Organ der Baubehörde in allen Angelegenheiten, in welchen diese einen Entscheid auf Grund eines Baugesuches zu fällen hat. Die Baukommission prüft die Baugesuche auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und stellt der Baubehörde Antrag. Sie führt die Baukontrollen und Bauabnahmen durch.

- 1 Die Baubehörde kann externe Fachleute zur Vertiefung und unabhängigen Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen oder gestalterischen Fragen beziehen.
- 2 Die Baubehörde bezeichnet bei Bedarf einen ausgewiesenen Fachmann als Gestaltungsberater. Der Gestaltungsberater darf nicht in Sils i.D. wohnhaft sein und hier während seiner Amtsdauer keine Projektierungs- und Bauaufträge übernehmen.
- 3 Dem Gestaltungsberater obliegt die Information und Beratung von Bauherren und Architekten in Bezug auf die Gestaltung von Neu- und Umbauten. Er kann zu den Sitzungen der Baubehörde mit beratender Stimme beigezogen werden.

## **II Grundordnung**

### **1. Allgemeines**

#### Zuständigkeit

Art. 9

- 1 Zuständig für Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellen Gestaltungsplänen und Generellen Erschliessungsplänen ist die Gemeindeversammlung.
- 2 Zuständig für den Erlass von Quartier- und Arealplänen ist die Baubehörde.
- 3 Die Gemeinde macht die Erarbeitung und den Erlass von projektbezogenen Planungen von einer angemessenen Kostenbeteiligung der Interessenz abhängig.

### **2. Zonenplan**

#### **A. Allgemein**

#### Festlegungen

Art. 10

- 1 Die Zonenvorschriften für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, die Zone für Grünflächen, die Landwirtschaftszone, die Naturschutzzone, die Landschaftsschutzzone, die Archäologiezone, die Archäologische Schutzzone, die Grundwasser- und Quellschutzzone, die Gefahrenzonen, die Zone für künftige bauliche Nutzung sowie die Zone übriges Gemeindegebiet sind im Kantonalen Raumplanungsgesetz, die Zonenvorschriften der übrigen Zonen im vorliegenden Baugesetz festgelegt und umschrieben.
- 2 Erschliessungsflächen innerhalb oder am Rand des Siedlungsgebietes bilden Teil der Bauzone. Sie dürfen ausschliesslich nach den Vorgaben des Generellen Erschliessungsplans und der Erschliessungsordnung überbaut und genutzt werden.
- 3 Der Zonenplan bezeichnet die Empfindlichkeitsstufen. Zuweisung und Anwendung der Empfindlichkeitsstufen richten sich nach den Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.



## **B. Bauzonen**

### **a) Regelbauweise**

#### Regelbauweise

Art. 11

- 1 Die Bauweise und das Mass der Nutzung in den Bauzonen richten sich, soweit in der KRVO Vorschriften über Begriffe und Messweisen fehlen, nach dem Zonenschema und den zugehörigen Begriffsbestimmungen.
- 2 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind Nutzungsziffern und 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.
- 3 In Areal und Quartierplänen können folgende Abweichungen von der zonengemässen Regelbauweise festgelegt werden, wenn damit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei guter Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird:
  1. Die Grenz- und Gebäudeabstände können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb des Areals bzw. Quartierplangebiets gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.
  2. Die Gebäudelängen und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden.
  3. Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Berechnung der Gebäude- und Firsthöhen ab neuem Terrain vorgeschrieben werden.
  4. Das zulässige Mass der Nutzung (Ausnutzungsziffer gemäss Art. 15) kann um maximal 0.1 erhöht werden.

	Zone	AZ Art. 15	Gebäu- dehöhe Art. 17 (m)	First- höhe Art. 17 (m)	Gebäu- delänge Art. 18 (m)	Grenzabstand Art. 19	
						(m) gross	(m) klein
KZ	Kernzone KZ	-	10.0	14.0	25.0	4.0	2.5
DZ	Dorfzone DZ	0.5	8.0	12.0	25.0	4.0	2.5
W2	Wohnzone 2	0.4	7.0	11.0	25.0	6.0	4.0
W2a	Wohnzone 2a	0.5	7.0	11.0	30.0	6.0	2.5
W3	Wohnzone 3	0.6	10.0	13.0	25.0	8.0	4.0
W4	Wohnzone 4	0.8	13.0	16.0	30.0	10.0	4.0
WM	Wohnmischzone	0.8	10.0	14.0	30.0	6.0	4.0
BZC	Bauzone Campi	-	-	-	-	2.5	2.5
ZHist	Zone für historische Bauten und Anlagen	-	-	-	-	2.5	2.5
G	Gewerbezone	-	13.0	16.0	-	4.0	4.0
GB	Gewerbezone B	-	10.0	14.0	-	4.0	4.0
KWZ	Kraftwerkzone <sup>1</sup>	-	13.0	16.0	-	4.0	4.0
ZöBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-
LW	Landwirtschaftszone	-	-	-	-	2.5	2.5
ÜG	Übriges Gemeindegebiet	-	-	-	-	2.5	2.5

<sup>1</sup> Für Bauvorhaben, die nicht im Rahmen der Regelbauweise realisiert werden können, ist eine projektbezogene Nutzungsplanung durchzuführen;

<sup>2</sup> Die Vorschriften angrenzender Zonen sind gebührend zu berücksichtigen.

## b) Definitionen, Begriffe und Messweisen

### Schemazeichnungen

### Art. 13

- Die Schemazeichnungen im Anhang erläutern in Ergänzung der nachfolgenden Bestimmungen die Ermittlung der Ausnutzungsziffer, der Gebäude- und Firsthöhe, der Gebäudelänge sowie der Grenz- und Gebäudeabstände.

- 1 Als Kleinbauten und Anbauten gelten eingeschossige Gebäude mit einer maximalen Gebäudehöhe von 3.0 m und einer maximalen Grundfläche von 40.0 m<sup>2</sup>, welche keine Wohn- und gewerbliche Arbeitsräume enthalten.

- 1 Die Ausnutzungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche.

$$\text{Ausnutzungsziffer (AZ)} = \frac{\text{anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF)}}{\text{anrechenbare Landfläche (LF)}}$$

Die massgebenden AZ sind im Zonenschema festgelegt. Die maximale AZ darf bei Neubauten, wesentlichen Umbauten und Erweiterungen nicht überschritten werden.

- 2 Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller oberirdischen Geschossflächen im Aussenmass in Bauten, die Wohn- oder gewerbliche Räume enthalten, mit Ausnahme des Mehrmasses von Aussenmauern mit Wandstärken über 30 cm. Mit einzubeziehen sind Aussen-treppen und Laubengänge, die als Ersatz für Treppenhäuser dienen.
- 3 Im Dachgeschoss sind ohne Rücksicht auf die Nutzung Raumteile anzurechnen, deren lichte Höhe gemessen bis Unterkant Dachsparren 1.6 m überschreiten. In Geschossen, die nicht vollständig über dem gewachsenen oder abgegrabenen Boden liegen, sind Raumteile ohne Rücksicht auf die Nutzung anzurechnen, die mehr als 1.6 m über das gewachsene oder abgegrabene Terrain hinausragen.
- 4 Weist ein Gebäude Räume von mehr als 5.0 m lichte Höhe, gemessen von Oberkant fertigem Boden bis Unterkant Decke auf, so wird pro 3.0 m lichte Höhe sowie für Bruchteile über 2.0 m ein Geschoss berechnet.
- 5 Nicht angerechnet werden:
  1. Kleinbauten und Anbauten gemäss Art. 14 BauG;
  2. nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, etc.;
  3. offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen;
  4. offene ein- und vorspringende Balkone;
  5. Korridore und Treppen, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen.
- 6 Verglaste Balkone und Wintergärten werden nur zu 50 % angerechnet, soweit sie 15 % der Bruttogeschossfläche auf derselben Geschossfläche nicht überschreiten. Dabei sind sie energetisch sinnvoll anzuordnen und dürfen über keine festen Heiz- oder Klimainstallationen verfügen. Zwischen Wohneinheit und dem verglasten Balkon resp. dem Wintergarten muss baulich eine klare, interne Trennung vorliegen.

- 7 Als anrechenbare Landfläche gilt die von der Baueingabe erfasste Grundstücksfläche in der Bauzone abzüglich der Fahrbahn- und Trottoirflächen der im Generellen Erschliessungsplan eingezeichneten Quartierstrassen. Wald und Gewässer dürfen nicht einbezogen werden.
- 8 Wird von einem überbauten Grundstück ein Teil abgetrennt, so darf die neue Parzelle nur soweit überbaut werden, dass die Ausnützungsziffer über das Ganze gemessen eingehalten wird.

#### Nutzungsübertragung

Art. 16

- 1 Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümern vorliegt. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Allgemeinen Gestaltungsplans, eines Arealplans oder eines Quartierplans.
- 2 Die Baubehörde führt eine Kontrolle über die realisierte Bruttogeschossfläche (BGF) auf den Grundstücken. Sie lässt Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken.

#### Gebäude- und Firsthöhe

Art. 17

- 1 Als Gebäudehöhe gilt das Mittel aller Hauptgebäudeecken, gemessen vom gewachsenen oder abgegrabenen Boden bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut.
- 2 Die Firsthöhe wird ab Niveaupunkt bis Oberkant First gemessen. Der Niveaupunkt entspricht dem Mittel aller beim gewachsenen oder abgegrabenen Terrain gemessenen Hauptgebäudeecken.
- 3 Bei gegliederten Bauten wird die Gebäude- und Firsthöhe für jeden Baukörper ermittelt. Als Gliederung gilt nur ein Vor- oder Rücksprung von mindestens 3.0 m, der vom Terrain bis zum Dach reicht. Gebäudeabsätze oder Vorbauten, welche über die ganze Fassadenbreite, jedoch nicht über die ganze Fassadenhöhe reichen, werden zur Hauptfassade gezählt, sofern sie eine Tiefe von 3 m nicht überschreiten. Grössere Gebäudeabsätze oder Vorbauten werden als eigenständige Baukörper behandelt.

#### Gebäuelänge

Art. 18

- 1 Als Gebäuelänge gilt die längere Seite des kleinsten das Gebäude begrenzenden Rechtecks.
- 2 Die im Zonenschema festgelegten maximalen Gebäuelängen gelten für Einzelbauten und Reihenhäuser. Anbauten gemäss Art. 14 BauG werden nicht angerechnet.

- 1 Gebäude, die den gewachsenen Boden überragen, mit Ausnahme von Kleinbauten und Anbauten gemäss Art. 14 BauG haben die im Zonenschema festgelegten Grenzabstände einzuhalten. Der grosse Grenzabstand ist süd- oder talseitig einzuhalten. Von den übrigen Fassaden ist der kleine Grenzabstand einzuhalten.
- 2 Auf Grundstücken am Rande der Bauzonen sind die in Abs. 1 festgelegten Grenzabstände auch gegenüber der Bauzonengrenze einzuhalten.
- 3 Zwischen mehreren Gebäuden auf dem gleichen Grundstück ohne Kleinbauten und Anbauten gemäss Art. 14 BauG ist die Summe eines kleinen und eines grossen Grenzabstandes einzuhalten. Die Baubehörde kann geringere Abstände bewilligen, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.
- 4 Für Kleinbauten und Anbauten gemäss Art. 14 BauG beträgt der Grenzabstand in allen Bauzonen 2.5 m.
- 5 Wo das Baugesetz keine Grenzabstände vorschreibt gelten die minimalen kantonalen Abstandsvorschriften.

- 1 Gegenüber öffentlichen oder öffentlichen Zwecken dienenden Strassen haben alle Gebäude einen minimalen Abstand von 3.5 m vom Fahrbahnrand einzuhalten. Vorspringende Gebäudeteile im minimalen Abstandsbereich müssen mindestens 3.0 m über dem Trottoir- und 4.5 m über dem Strassenniveau liegen. Vorbehalten bleiben Baulinien.
- 2 Der Minimalabstand zu Gemeindestrassen kann von der Baubehörde ganz oder teilweise reduziert werden, wenn damit eine bessere Wirkung des Baukörpers im Gassenbild erzielt werden kann und wenn dadurch die Verkehrsverhältnisse im betreffenden Gassenabschnitt nicht beeinträchtigt werden.

**c) Zonenvorschriften****Wohnbauzonen**

- 1 Die Kernzone und die Dorfzone sind für Wohnzwecke sowie für das Gastgewerbe, mässig störende Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe, ausgenommen Landwirtschaftsbetriebe, bestimmt. Bestehende Landwirtschaftsgebäude dürfen im bestehenden räumlichen Ausmass erhalten werden.
- 2 Siedlungsstruktur und Bauweise sind zu erhalten und zu ergänzen. Wo Baugestaltungslinien fehlen, sind in der Regel bei Neubauten einschliesslich Ersatzbauten und Umbauten die bestehenden Baufuchten beizubehalten.

- 3 Neubauten und Erweiterungen bestehender Bauten sowie An- und Umbauten haben sich in Stellung, Länge, Höhe, Volumen, Proportionen, Dachform und -neigung, Material, Farbe und Gestaltung der überlieferten Bauweise anzupassen. Sie sind aufgrund der bestehenden Überbauung zu beurteilen. Die Vorschriften der Regelbauweise gelten für Neubauten, Erweiterungen und Anbauten als Maximalmasse und sind in jedem Fall einzuhalten.
- 4 Bestehende Bauten dürfen im Rahmen des Zonenzwecks (Abs. 1) und unter Berücksichtigung bestehender Gestaltungsanordnungen des Generellen Gestaltungsplans ohne Rücksicht auf die Vorschriften der Regelbauweise in ihrer bisherigen Lage und Ausdehnung umgebaut oder wieder aufgebaut werden, wenn die bestehende oder beabsichtigte neue Nutzung dem Zonenzweck entspricht und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Geringfügige Abweichungen bezüglich Lage und Ausdehnung sind gestattet, wenn dadurch der bisherige Zustand verbessert wird, keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen und das Gesamtvolumen nicht vergrössert wird.
- 5 Baugesuche für den Wiederaufbau bestehender Bauten nach Zerstörung sind innert drei Jahren, Baugesuche für Ersatzbauten nach Abbruch zusammen mit dem Abbruchgesuch einzureichen. Die Baubehörde kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens unter Einbezug der nachbarlichen Interessen Auflagen festlegen. Sind mehrere Grundeigentümer betroffen, kann die Baubehörde die Einleitung einer Quartierplanung beschliessen.

## Wohnzonen

Art. 22

- 1 Die Wohnzonen sind für Wohnzwecke bestimmt. Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe, ausgenommen Landwirtschaftsbetriebe, sind zulässig, sofern sie aufgrund ihrer optischen Erscheinung und ihrer Auswirkungen auf Raum, Umwelt und Erschliessung in ein Wohnquartier passen.

## Wohnmischzone

Art. 23

- 1 Die Wohnmischzone ist für Wohnzwecke sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe, ausgenommen Landwirtschaftsbetriebe, bestimmt. Auswirkungen von gewerblichen Nutzungen auf die Wohnqualität sind im Rahmen der umweltrechtlichen Einschränkungen zu dulden. Bestehende Landwirtschaftsgebäude dürfen im bestehenden räumlichen Ausmass erhalten werden.
- 2 Es können maximal 70 % der jeweiligen Ausnützungsziffer für Wohnzwecke genutzt werden. Bei mindestens 40 % Gewerbeanteil kann die Baubehörde eine Erhöhung der zulässigen Ausnützung um höchstens 0.1 bewilligen.

## Gewerbebezonen

### Gewerbebezonen

Art. 24

- 1 Die Gewerbezone und die Gewerbezone B sind für mässig störende Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

- 2 Das Deponieren, Zwischenlagern oder Aufbereiten, Sortieren und Verwerten von Inert- und anorganischen Stoffen (Abfällen, Recyclingbaustoffen, Steine, Kies, Sand, Lehm und andere mineralische Rohstoffe etc.) ist nicht gestattet.
- 3 Die geordnete und gedeckte Lagerung von Halbfabrikaten zur Weiterverarbeitung vor Ort ist zonenkonform.
- 4 Es ist nur eine Wohnung für Betriebsinhaber oder Personal gestattet, deren ständige Anwesenheit im Betrieb unerlässlich ist.

### **Zonen für besondere bauliche Nutzungen**

#### Zone für historische Bauten und Anlagen

Art. 25

- 1 Die Zone für historische Bauten und Anlagen dient dem Schutz des Palazzos mit Gartenanlage und Baumbestand, der Dorfkirche, der Friedhofanlage St. Cassian, des Schlosses Baldenstein sowie des Hauses Assek. Nr. 43 auf Parzelle 54.
- 2 Bauten und Anlagen sind zulässig, sofern sie den Zonenzweck nicht beeinträchtigen und sich harmonisch in die Gesamtanlage einfügen. Die Erstellung neuer Gebäude für Wohn- und Gewerbe Zwecke ist nicht gestattet. Hievon ausgenommen sind kulturelle oder gewerbliche Nutzungen im öffentlichen Interesse auf dem Areal des Palazzos.
- 3 Die geschützten Gebäude gelten als Baudenkmal und dürfen weder abgebrochen noch ausgemauert werden. Jegliche bauliche Veränderungen, auch Unterhaltsarbeiten, Fassadenrenovierungen und –anstriche, sind baubewilligungspflichtig. Bei Umbauten ist die historisch bedeutende Bausubstanz im Innern des Gebäudes und aussen zu wahren.
- 4 Annexbauten sowie historisch unbedeutende Gebäude dürfen im bisherigen Volumen umgebaut oder abgebrochen und wieder aufgebaut werden. Geringfügige Abweichungen gegenüber den bestehenden Baukörpern werden zugelassen, sofern gestalterische und nutzungstechnische Gründe Abweichungen verlangen.
- 5 Die Anlagen und die Gärten sind in ihrer heutigen Art und Funktion zu erhalten und zu pflegen. Abstellplätze für Motorfahrzeuge dürfen nur auf der im Generellen Erschliessungsplan besonders gekennzeichneten Fläche erstellt werden.
- 6 Bauvorhaben in der Zone für historische Bauten und Anlagen sind vor Beginn der Projektierung bei der Gemeinde anzumelden und benötigen einen Vorentscheid. Die Gemeinde zieht die kantonale Denkmalpflege und, soweit erforderlich, private Bauberater bei.

#### Bauzone Campi

Art. 26

- 1 In der Bauzone Campi sind Neubauten unzulässig. Ausnahmen bilden landwirtschaftliche Bauten, die bezüglich Volumen, Proportionen und Gestaltung gut ins Ortsbild einzufügen sind.
- 2 Umbauten mit Zweckänderungen sind in Form, Gestaltung und Materialien den örtlichen Gegebenheiten anzupassen. Bei Erhaltung oder Wiederherstellung des ursprünglichen Gebäudes ist eine Erweiterung bis maximal 25 % der Gebäudegrundfläche möglich.

- 1 Die Kraftwerkzone ist für Bauten und Anlagen der Produktion von elektrischer Energie und der Elektrizitätsversorgung bestimmt.
- 2 Es ist nur eine Wohnung für Personal gestattet, dessen ständige Anwesenheit im Betrieb unerlässlich ist.

- 1 Die Parkierungszone umfasst Flächen, welche für das Parkieren von Fahrzeugen bestimmt sind. Parkierungsanlagen, die das massgebende oder das abgegrabene Terrain überragen, sind so zu gestalten, dass sie sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

- 1 Die Zone für Freiflächen umfasst jene Flächen innerhalb und am Rande des Baugebietes, welche zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes dauernd freizuhalten sind.
- 2 Gartenanlagen sowie Zugangswege können bewilligt werden. Ober- und unterirdische Bauten sind nicht gestattet. Einfriedungen an der Grenze zur Landwirtschaftszone sind obligatorisch und müssen einheitlich gestaltet werden.

## **C. Landwirtschaftszonen**

- 1 Die Zone für gartenbauliche Gebäude bezeichnet die ausschliesslich zulässigen Standorte für gartenbauliche Gebäude. Die Erstellung von Wohnraum ist nicht gestattet.

## **D. Schutzzonen**

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



## **E. Weitere Zonen**

### **Abbauzone (Steinbruch Campi)**

Art. 32

- 1 Die Abbauzone umfasst Flächen, die für die Gewinnung von natürlichen Materialien wie Steine, Kies, Sand, Lehm und andere mineralische Rohstoffe bestimmt sind.
- 2 Bauten und Anlagen, die unmittelbar dem Abbaubetrieb oder der Aufbereitung des an Ort gewonnenen Materials dienen, können für die Dauer des Abbaubetriebs bewilligt werden. Die Standorte solcher Bauten und Anlagen sowie die Flächen für die umweltgerechte Aufbereitung, Zwischenlagerung, Sortierung und Verwertung von Bauschutt (Sammel- und Sortierplatz für Bauabfälle) und die Flächen für die Lagerung von Baumaterialien und Baugeräten sind im Generellen Gestaltungsplan festgelegt.
- 3 Die Gestaltung des Abbaugeländes nach Abschluss der Materialentnahme oder einzelner Etappen sowie weitere Gestaltungsmassnahmen im Abbaugelände und Massnahmen zum Schutz der Umgebung sind im Generellen Gestaltungsplan oder in einem Arealplan festgelegt.
- 4 Die Abbauflächen sind nach der Materialentnahme gemäss Generellem Gestaltungsplan oder Arealplan zu gestalten. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren. Sie kann insbesondere eine geeignete Sicherheit (zweckgebundenes Depositum) für die finanziellen Mittel verlangen, welche für den Abschluss der Arbeiten notwendig sind.

### **Materialablagerungszone (Pro Vadels)**

Art. 33

- 1 Die Materialablagerungszone umfasst Flächen, die für die Errichtung einer Inertstoffdeponie für die Beseitigung von unverschmutztem Aushub-, Ausbruch- und Abraummateriale bestimmt sind.
- 2 Bauten und Anlagen können für die Dauer des Deponiebetriebs bewilligt werden, sofern sie für den Betrieb unerlässlich sind. Das Lagern von Steinen, Kies und Sand kann bewilligt werden, sofern der betreffende Bereich im Generellen Gestaltungsplan bezeichnet ist.
- 3 Der Gemeindevorstand kann die Betreiber verpflichten, unverschmutztes Aushub- und Abraummateriale, welches nach Unwetterereignissen anfällt, im Rahmen der betrieblichen Möglichkeiten anzunehmen.

### **Lagerplatzzone (RhB, Aktie, Plansadatsch)**

Art. 34

- 1 Die Lagerplatzzone RhB umfasst Flächen, die ausschliesslich für die Zwischenlagerung von Abbaumateriale aus der Abbauzone Campi und von Schotter der RhB vorgesehen sind. Andere Materialien dürfen, auch temporär, nicht gelagert werden. Nach Abschluss der Abbauzone Campi dürfen mit Ausnahme von Schotter der RhB keine Materialien mehr gelagert werden. Der Gemeindevorstand leitet sodann die notwendigen Schritte zur allfälligen vollständigen oder teilweisen Aufhebung resp. Umnutzung der Lagerplatzzone RhB ein.
- 2 Die Lagerplatzzone Aktie dient ausschliesslich der Lagerung von Holz aus der Waldwirtschaft (Holzlagerplatz). Andere Materialien dürfen, auch temporär, nicht gelagert werden.

- 3 Die Lagerplatzzone Plansadatsch dient ausschliesslich der Lagerung von Material des Bundes und des Kantons Graubünden. Anderes Material darf, auch temporär, nicht gelagert werden.
- 4 Hochbauten, feste Installationen sowie das Lagern umweltschädlicher Stoffe, insbesondere von Abfällen jeder Art, sind in allen Lagerplatzzonen verboten. Der Gemeindevorstand sorgt für eine angemessene Ordnung.
- 5 Verunstalten bestehende Lagerplätze oder Ablagerungen das Orts- oder Landschaftsbild oder entstehen übermässige Emissionen, trifft die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen zur Verbesserung oder ordnet die Beseitigung der Anlagen an. Die Kosten solcher Massnahmen gehen zulasten des Eigentümers oder Betreibers des Lagerplatzes.

---

#### Zone für Grünabfälle

Art. 35

- 1 Die Zone für Grünabfälle umfasst Flächen zur Zwischenlagerung und Aufbereitung von organischen Abfällen.
- 2 Gebäude dürfen nicht errichtet werden, Einfriedungen sind zulässig.
- 3 Für die Errichtung, den Betrieb und den Unterhalt der Anlage sowie für den Abschluss und dessen Sicherstellung gelten im Übrigen die einschlägigen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Vorbehalten bleiben insbesondere notwendige Bewilligungen des kantonalen Amtes für Natur und Umwelt.

## **F. Weitere Planinhalte**

---

#### Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit

Art. 36

- 1 Gestützt auf Art. 19 Abs. 2 KRG werden im Zonenplan jene Bauzonenflächen speziell bezeichnet, bei denen die Verfügbarkeit des Bodens für den festgelegten Zonenzweck gemäss den nachstehenden Bestimmungen gewährleistet sein muss.
- 2 Überbauen die Grundeigentümer/Grundeigentümerinnen solche Bauzonenflächen nicht gemäss dem festgelegten Zonenzweck bzw. stellen sie diese trotz vorhandener Nachfrage und angemessenen Preisangeboten nicht zur vorgesehenen Nutzung zur Verfügung, ist die Gemeinde unter den nachstehenden Voraussetzungen berechtigt, diesen Boden zum vollen Verkehrswert zu übernehmen:
  - a. Die betreffenden Bauzonenflächen sind seit mindestens acht, in der Gewerbezone B Aktie seit mindestens fünf Jahren im Zonenplan gekennzeichnet.
  - b. Die betreffenden Bauzonenflächen sind seit mindestens fünf Jahren baureif.
  - c. Es liegt eine ausgewiesene Nachfrage für die bauliche Nutzung von Bauzonenflächen vor.
  - d. Die Gemeinde hat den Grundeigentümern/Grundeigentümerinnen eine Frist von mindestens zwei Jahren gesetzt, um die betreffenden Bauzonenflächen entweder selbst zu nutzen oder durch Dritte der vorgesehenen baulichen Nutzung zuzuführen.
  - e. Die Gemeinde darf das Übernahmerecht nur dann ausüben, wenn sich im konkreten Anwendungsfall aufgrund einer Interessenabwägung ergibt, dass das öffentliche Interesse die entgegenstehenden privaten Interessen überwiegt.

- 3 Will die Gemeinde nach Vorliegen dieser Voraussetzungen das Übernahmerecht ausüben, teilt sie dies den Grundeigentümern bzw. Grundeigentümerinnen unter Bekanntgabe der beanspruchten Rechte und der angebotenen Entschädigung schriftlich mit. Durch diese Mitteilung entsteht ein Übernahmerecht und eine Übernahmepflicht der Gemeinde im Sinne von Art. 97 Abs. 3 KRG.
- 4 Können sich die Parteien über die Höhe der Entschädigung nicht einigen, kann jede Partei bei der zuständigen Enteignungskommission die Durchführung des Schätzungsverfahrens verlangen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der kantonalen Enteignungsgesetzgebung, namentlich für den Eigentumsübergang und das Rückübertragungsrecht. Die im Rahmen der Ausübung des Übernahmrechtes anfallenden Aufwendungen der Gemeinde gelten als gebundene Ausgaben.
- 5 Die von der Gemeinde übernommenen Bauzonenflächen sind umgehend der vorgesehenen Nutzung zuzuführen. Weiterveräusserungen haben in der Regel im Rahmen von öffentlichen Ausschreibungen zu erfolgen. In den entsprechenden Verträgen sind den bauwilligen Erwerberrinnen bzw. Erwerberrinnen jene Auflagen und Bedingungen zu machen, welche für die umgehende Nutzung des Bodens zum festgelegten Zonenzweck erforderlich sind (Realisierungszeitpunkt, Regelung im Falle der Weiterveräusserung, Rückkaufsrecht, Vorkaufsrecht, Konventionalstrafen bei Nichteinhaltung der Vorgaben etc.).
- 6 Die Kompetenz für die Anwendung dieser Regelung steht der Gemeindeversammlung zu. Die Gemeindeversammlung ist insbesondere zuständig für die Ausübung des Übernahmrechtes und die Weiterveräusserung der übernommenen Bauzonenflächen im erwähnten Sinne. Die Weiterveräusserung erfolgt zum Selbstkostenpreis der Gemeinde (Erwerbskosten, Zinsen, Erschliessungskosten).
- 7 Die Gemeinde richtet auf der Gemeindeverwaltung eine Anlaufstelle für die Nachfrage nach Bauland ein.
- 8 Der Gemeindevorstand ist befugt, zu diesem Artikel die erforderlichen Ausführungsbestimmungen zu erlassen (z.B. Organisation der Anlaufstelle für Nachfrage nach Bauland, Festlegung der Kriterien bei Veräusserungen etc.).

### **3. Genereller Gestaltungsplan**

#### **A. Allgemeines**

#### Genereller Gestaltungsplan

Art. 37

- 1 Der Generelle Gestaltungsplan ordnet in den Grundzügen die Gestaltung (Erhaltung, Erneuerung, Weiterentwicklung) der Siedlungen und der Landschaft. Er enthält als Bestandteil von Baugesetz und Zonenplan Vorschriften über die Gestaltung und Erhaltung einzelner Bauten oder Baugruppen, der Siedlung und der Landschaft.
- 2 Der Generelle Gestaltungsplan bezeichnet Gestaltungsbereiche (Ortsbildschutzbereich, Bereich mit Hochbauverbot) und Gestaltungsobjekte.
- 3 Im Generellen Gestaltungsplan werden Baugestaltungslinien sowie Wald- und Gewässerabstandslinien festgelegt.

- 1 Die Baugestaltungslinien dienen der Gestaltung des Ortsbildes oder einzelner Strassenzüge sowie der Situierung von Bauten innerhalb der Siedlung.
- 2 Die Baugestaltungslinien dürfen von Hochbauten nicht überschritten werden. Wo die Pläne es vorsehen, bestimmen die Baugestaltungslinien zwingend die genaue Lage von Gebäuden oder Gebäudeseiten.
- 3 Baugestaltungslinien werden im Generellen Gestaltungsplan, in einem allfälligen Arealplan oder in Quartierplänen festgelegt.

## **B. Gestaltungsbereiche**

- 1 Der Ortsbildschutzbereich umfasst die Siedlungskerngebiete, welche eine mehrheitlich historisch, architektonisch oder künstlerisch wertvolle Bausubstanz aufweisen. Ihr Charakter ist zu erhalten. Veränderungen am bestehenden Terrain, von Mauern usw. sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- 2 Der Schutz des Ortsbildes geht entgegenstehenden Interessen vor. Bauten und Anlagen wie Verkehrsanlagen, Energieanlagen werden nicht bewilligt, sofern sie zu einer Störung des Orts- oder Strassenbildes führen. Vorbehalten bleiben ferner besondere Schutzanordnungen des Generellen Gestaltungsplans, Bau- und Baugestaltungslinien sowie die Abstandsvorschriften gegenüber Kantonsstrassen.
- 3 Die Erstellung von Autoabstellplätzen kann untersagt werden, wenn deren Errichtung oder Betrieb öffentliche Interessen verletzen würde. Dies trifft insbesondere dann zu, wenn sie zu einer Gefährdung des Verkehrs, einer Beeinträchtigung des Orts-, Strassen- oder Landschaftsbildes führen würden oder unzumutbare Immissionen zur Folge hätten.
- 4 Die Gestaltungsberatung ist obligatorisch. Bei sämtlichen Neubauten und bei Umbauten ist die Bauabsicht vor der Ausarbeitung des Projektes der Gemeinde mitzuteilen. Die Baubehörde legt die erforderlichen Schutzanordnungen fest und entscheidet über die notwendigen Auflagen hinsichtlich Stellung, Gestaltung, Ausbau, Material, Farbe usw.. Sie stützt sich dabei auf das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), auf kommunale Inventare und Detailabklärungen sowie auf Stellungnahmen von Fachberatern. Fehlen ausreichende Inventare oder Detailabklärungen, veranlasst die Baubehörde die erforderlichen Voruntersuchungen.

- 1 Im Bereich mit Hochbauverbot dürfen mit Ausnahme von Einfriedungen keine oberirdischen Bauten und Anlagen erstellt werden.

## C. Gestaltungsobjekte

### Wertvolle Bauten und Anlagen

Art. 41

- 1 Geschützte Bauten und Anlagen dürfen weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Beim Umbau ist auf die historische Raumgliederung Rücksicht zu nehmen. Wertvolle Bauteile und Konstruktionsformen sowie Teile von Bauten und Anlagen, die einen integralen Bestandteil der Anlage bilden, sind zu erhalten. Die äussere Erscheinung ist unter Berücksichtigung der historischen Elemente beizubehalten. Geringfügige Änderungen an den Fassaden haben sich an der bestehenden Gestaltungs- und Formensprache zu orientieren.
- 2 Bauvorhaben an geschützten Bauten und Anlagen sind vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden. Diese legt unter Beizug der Denkmalpflege und der Gestaltungsberatung die erforderlichen Schutzanordnungen fest und entscheidet über allfällige Auflagen. Die Baubehörde kann den Grundeigentümer verpflichten, ein Einzelinventar auszuarbeiten.
- 3 Im Bereich geschützter Bauten werden Neubauten und Änderungen an der Gestaltung der Umgebung nur gestattet, wenn der ursprüngliche Charakter des Ortsteiles erhalten und der Bestand sinnvoll ergänzt wird. Die zu den traditionellen Bauten gehörende Gärten und Höfe sind nach Möglichkeit zu erhalten.

### Wertvolle Natur- und Kulturobjekte

Art. 42

- 1 Für die in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommenen geschützten Natur- und Kulturobjekte gelten die Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.
- 2 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten erhaltenswerten Natur- und Kulturobjekte wie historische Wege, Felszeichnungen (Carschenna), Schalen- und Zeichensteine, sind in besonderem Masse zu pflegen und in ihrem Bestand zu erhalten.
- 3 Die Gemeinde kann Massnahmen zur Weiterentwicklung der Natur- und Kulturlandschaft und zur Erhaltung der wertvollen Objekte unterstützen. Sie fördert den Erhalt wertvoller Einzelbäume.
- 4 Bei Bauvorhaben in der Nähe von wertvollen Objekten trifft die Baubehörde notwendige Anordnungen zum Schutz der Objekte während der Bauausführung.

### Erhaltenswerte Baumgruppen und Feldgehölze

Art. 43

- 1 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Baumgruppen und Feldgehölze sind von ihren Eigentümerinnen bzw. Eigentümer in besonderem Masse zu pflegen und in ihrem Bestand zu erhalten.
- 2 Eine Entfernung oder wesentliche Beeinträchtigung der erhaltenswerten Objekte ist nur in Ausnahmefällen gestattet, wenn zwingende überwiegende Interessen den Eingriff rechtfertigen. Die Entfernung oder wesentliche Beeinträchtigung bedarf einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Instanzen.

- 3 Die Gemeinde kann Massnahmen zur Pflege und Erhaltung der Baumgruppen und Feldgehölze unterstützen. Bei Bauvorhaben im Bereich von erhaltenswerten Objekten trifft die Baubehörde im Baubewilligungsverfahren die notwendigen Schutzanordnungen.

#### 4. **Genereller Erschliessungsplan**

##### A. **Allgemeines**

#### Genereller Erschliessungsplan

Art. 44

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet die bestehenden und geplanten Sammel- und Erschliessungsstrassen, Anlagen für den Langsamverkehr wie Fuss- und Wanderwege, Radwege sowie Land- und Forstwirtschaftswege, soweit sie für die Erschliessung der Gemeinde notwendig sind. Er legt die für eine hinreichende Erschliessung der Gemeinde erforderlichen Ausstattungen wie öffentliche Parkplätze, Bus- und Postautohaltestellen fest.
- 2 Der Generelle Erschliessungsplan 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 Telekommunikation, der Abfallbewirtschaftung und – nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans – Anlagen der Abwasserbeseitigung.
- 3 Wo der Generelle Erschliessungsplan für Verkehrsanlagen der Feinerschliessung sowie für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- 4 Für Erschliessungsanlagen, bei denen der Bund, der Kanton, die Rhätische Bahn oder Dritte Träger sind, gelten die einschlägigen Vorschriften des übergeordneten Rechts. Diese Anlagen sind im Generellen Erschliessungsplan mit Hinweis auf den Träger gekennzeichnet.
- 5 Für private Verkehrsanlagen gelten unter Vorbehalt von Art. 86–88 BauG die von den Beteiligten getroffenen privatrechtlichen Regelungen.

#### Bau- und Niveaulinien

Art. 45

- 1 Zweck, Wirkung und Erlass von Bau- und Niveaulinien richten sich nach den Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.
- 2 Vorbehalten bleiben die Vorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung über Baulinien an Kantonsstrassen.

## **B. Erschliessungsanlagen**

### Verkehrsanlagen

#### 1. Sammel- und Erschliessungsstrassen

Art. 46

- 1 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 so auszugestalten, dass sie als Aussenräume für gemeinschaftliche Zwecke des Quartiers und als Zufahrt benutzt werden können.
- 3 Die Sammel- und Erschliessungsstrassen samt Ausstattungen sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung von jedermann begangen und befahren werden.

#### 2. Fuss- und Wanderwege

Art. 47

- 1 Fusswege und Fussgängerzonen zur Erschliessung des Siedlungsgebietes sind wenn immer möglich vom rollenden Verkehr getrennt anzulegen.
- 2 Wanderwege ausserhalb der Siedlungen sind als Naturwege anzulegen und zu kennzeichnen.
- 3 Die Fuss- und Wanderwege sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung von jedermann begangen werden. Die Gemeinde kann Fahrverbote für Fahrräder sowie Reitverbote auf den ausschliesslich als Fuss- und Wanderwege bestimmten Wegen erlassen.

#### 3. Wirtschaftswege

Art. 48

- 1 Land- und Forstwirtschaftswege dienen der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung des angeschlossenen Gebietes. Vorbehalten bleiben spezielle Regelungen.
- 2 Sie sind grundsätzlich als Naturstrassen anzulegen und nur dort zu asphaltieren, wo sich dies aus zwingenden Gründen als notwendig erweist.
- 3 Die Benutzung der Land- und Forstwirtschaftswege richtet sich nach den Vorschriften der Meliorations- und Waldgesetzgebung sowie der örtlichen Verkehrsregelung der Gemeinde.

#### 4. Öffentliche Parkieranlagen

Art. 49

- 1 Die Gemeinde sorgt für ein ausreichendes Angebot an öffentlichen Parkieranlagen für Motorfahrzeuge.
- 2 Öffentliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge dürfen in der Regel nur gegen Entgelt benützt werden. Die Parkplatzgebühren für Motorwagen und Motorräder werden in einem von der Gemeinde zu erlassenden Tarif festgelegt.

- 3 Die Baubehörde erlässt bei Bedarf für öffentliche Parkplätze sowie für Gemeinschaftsanlagen, die von der Gemeinde erstellt werden, eine Benützungsordnung.

## Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

Art. 50

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan 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 Telekommunikation, der Abfallbewirtschaftung und – nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans – Anlagen der Abwasserbeseitigung.
- 2 Die im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen sind öffentlich. Der Anschluss privater Grundstücke an die öffentlichen Anlagen sowie die Benutzung der öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsanlagen richten sich nach den Erschliessungsreglementen.
- 3 Für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, wie Hoch- und Niederspannungsleitungen oder Telefonleitungen, bei denen Bund, Kanton oder Dritte Träger sind, gelten die jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften bzw. die Bestimmungen der Konzessionsvereinbarungen.
- 4 Für private Versorgungs- und Entsorgungsanlagen gelten unter Vorbehalt von Art. 86–88 BauG die von den Beteiligten getroffenen privatrechtlichen Regelungen.

## 5. Folgeplanungen

### Folgeplanung

Art. 51

- 1 In den im Zonenplan unter Hinweis auf Ziel und Zweck bezeichneten Gebieten mit Folgeplanung (Arealplanungen, Quartierplanung, Landumlegung) werden Bauvorhaben nur bewilligt, wenn sie den Erlass der Folgeplanung nicht beeinträchtigen und wenn sie den rechtskräftigen und vorgesehenen neuen Vorschriften und Vorgaben nicht entgegenstehen.

## III Kommunale Bauvorschriften

### 1. Bauvoraussetzungen

#### Baubewilligung

Art. 52

- 1 Alle Vorhaben für Bauten und Anlagen, einschliesslich Projektänderungen, Unterhalts- und Sanierungsarbeiten sowie Zweckänderungen von Grundstücken, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung zu erwarten sind, sowie Vorhaben, die dem Meldeverfahren unterliegen, sind der Baubehörde vor der Projektierung und Ausführung schriftlich anzuzeigen.
- 2 Bauvorhaben, die gemäss kantonaler Raumplanungsverordnung nicht baubewilligungspflichtig sind, werden generell dem Meldeverfahren unterstellt.



- 3 Die Baubehörde registriert das Vorhaben und die verantwortliche Bauherrschaft. Sie entscheidet, ob das angezeigte Vorhaben baubewilligungspflichtig oder bloss meldepflichtig ist. Bei bloss meldepflichtigen Vorhaben kann sie auf die Durchführung des Meldeverfahrens verzichten.
- 4 Der Entscheid der Baubehörde ist der Bauherrschaft innert zehn Arbeitstagen unter schriftlicher Bestätigung der Art des Bauvorhabens mitzuteilen. Liegt ein baubewilligungspflichtiges Bauvorhaben vor oder untersteht das Vorhaben dem Meldeverfahren, teilt sie dies der Bauherrschaft mit Angabe der abzugebenden Anzahl Baugesuche und der erforderlichen Baugesuchsunterlagen innert zehn Arbeitstagen seit Anzeige des Vorhabens schriftlich mit.

## Baugesuch

Art. 53

- 1 Für alle der Baubewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) ist bei der Baubehörde ein Baugesuch auf amtlichem Formular in vier Ausfertigungen einzureichen. In besonderen Fällen kann die Baubehörde die Einreichung weiterer Ausfertigungen verlangen.
- 2 Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:
  1. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;
  2. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude;
  3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, Strom und Telefon;
  4. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, Zweckbestimmung der Räume;
  5. Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben über Stockwerk- und Gebäudehöhe, alter und neuer Geländeverlauf bis zur Grenze, Strassenhöhen;
  6. Fassadenpläne 1:100 mit bestehenden und neuen Terrainlinien einschliesslich Höhenkoten;
  7. detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer und der Abstellplätze; kubische Berechnung nach SIA-Ordnung Nr. 416 bzw. der jeweils geltenden SIA Ordnung;
  8. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen, Bepflanzungen usw.;
  9. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
  10. Angabe der approximativen Baukosten;
  11. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
  12. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
  13. Bei Bauten und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen und von Waldareal die erforderlichen Bewilligungen gemäss kantonalen Vorschriften;
  14. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular;
  15. Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;
  16. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Bauten in der Gefahrenzone;
  17. bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;

18. Detailpläne der Abwasserreinigungsanlagen (Einzelkläranlagen) bzw. der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser sowie Angaben zur Dimensionierung der Anlagen;
19. bezüglich dem Elektroanschluss und allfälliger Rücklieferungen ins Energieversorgungsnetz sind vor Baueingabe mit dem Netzbetreiber unter Angabe der voraussichtlich zu installierenden elektrischen Leistung der Anschluss, der Hauseinführungspunkt sowie die technischen Rahmenbedingungen zu bestimmen. Dem Baugesuch ist ein entsprechender Katasterplan in der Regel 1:500 beizulegen;
20. bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
21. bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstands gemäss FAT-Bericht und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;
22. bei Bauvorhaben mit erheblichen Emissionen von Luftverunreinigungen, Immissionsprognose gemäss eidgenössischen Vorschriften (auf Verlangen der Baubehörde);
23. bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung verursachen, Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;
24. bei Bauvorhaben mit eigenen Lärmquellen Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften (Lärmprognose auf Verlangen der Baubehörde);
25. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
26. Unterlagen für Bewilligungen von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenerwärme gemäss den Weisungen der kantonalen Fachstelle für Gewässerschutz;
27. Angaben über Art und Menge der bei Ausführung des Bauvorhabens anfallenden Abfälle und Angaben über deren Entsorgung auf besonderem Formular (Entsorgungserklärung vom Amt für Natur und Umwelt);
28. bei Abfallanlagen (z.B. Deponien, Anlagen zum Sammeln und Aufbereiten von Abfällen aller Art, Abfallzwischenlager, Kompostieranlagen ab einer Kapazität von 100 Tonnen pro Jahr, KVA) Angaben und Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
29. Bestätigung, dass die erforderlichen Abklärungen zum Schutz gegen Radon getroffen wurden;
30. allfällige vertragliche Vereinbarungen und entsprechende Auszüge über Grundbucheinträge oder Anmerkungen; Grundbuchauszug in besonderen Fällen.

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

- 3 Bei Bauvorhaben, die dem Meldeverfahren unterliegen, sind die Gesuchsunterlagen in vereinfachter Ausführung und lediglich mit den für das Verständnis des Vorhabens notwendigen Unterlagen einzureichen.
- 4 Die Baugesuchsunterlagen sind von der Grundeigentümerin bzw. dem Grundeigentümer, der Bauherrschaft und von den Projektverfassenden zu unterzeichnen.
- 5 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: schwarz/grau; neu: rot; Abbruch: gelb).
- 6 Bei geänderten Bauteilen ist nach Abschluss der Bauarbeiten der Gemeinde unaufgefordert eine Dokumentation des ausgeführten Werks inkl. Änderungen abzugeben (Pläne des ausgeführten

Werkes im Massstab 1:50 oder 1:100). Bei Bauvorhaben mit BAB- Bewilligung sind der Gemeinde zwei Ausfertigungen abzuliefern.

#### Revers

Art. 54

- 1 Werden Bauten und Anlagen, welche nicht mit der gesetzlichen Regelung übereinstimmen, ausnahmsweise für eine beschränkte Dauer bewilligt, kann die Bewilligung vom Abschluss einer Vereinbarung abhängig gemacht werden, worin sich die betroffenen Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer verpflichten, auf Verlangen der Baubehörde innert angemessener Frist den gesetzlichen Zustand wieder herzustellen (Revers).
- 2 Die Baubehörde lässt Reverse auf Kosten der Bauherrschaft im Grundbuch anmerken.

#### Verfahrenskosten

Art. 55

- 1 Zur Deckung des Aufwands im Baubewilligungsverfahren und in weiteren baupolizeilichen Verfahren werden kostendeckende Gebühren erhoben. Die Baubehörde kann die Bevorschussung dieser Kosten verlangen.
- 2 Bemessung und Erhebung der Baubewilligungsgebühren richten sich nach der von der Gemeinde erlassenen Gebührenordnung.
- 3 Bei Abweisung von Einsprachen werden die Kosten des Einspracheverfahrens nach den Bestimmungen des kantonalen Raumplanungsgesetzes den Einsprechenden überbunden.

## 2. Sicherheit und Gesundheit

#### Im Allgemeinen

Art. 56

- 1 Für die Ausführung, den Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen gelten ergänzend zu den einschlägigen Vorschriften der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung die nachfolgenden Bestimmungen.
- 2 Die Gemeinde Sils i.D. gilt als Radongebiet. Bei Neubauten mit Erdkeller sowie bei Umbauten und Gebäudesanierungen hat die Bauherrschaft die erforderlichen Abklärungen bezüglich Radonbelastung zu treffen.
- 3 Bestehende Bauten und Anlagen, die den gesetzlichen Anforderungen nicht mehr genügen, sind bei Umbauten und Renovationen den geltenden Vorschriften anzupassen. In besonderen Fällen, namentlich bei geschützten, zu erhaltenden und erhaltenswerten Bauten und Anlagen können Ausnahmen gestattet werden.

- 1 Räume mit Hauptnutzflächen gemäss SIA Norm 416 müssen eine genügende Belichtung und Wärmedämmung aufweisen sowie lüftbar sein. Gegebenfalls sind durch entsprechende technische Ausrüstungen einwandfreie Verhältnisse zu schaffen.
- 2 Wohn- und Schlafräume sind mit Fenstern zu versehen, die über dem Erdreich liegen, ins Freie führen und in ausreichendem Masse geöffnet werden können. Der Boden muss wärmegeklämt und gegen aufsteigende Feuchtigkeit isoliert sein.
- 3 Für Wohn- und Arbeitsräume ist eine lichte Höhe von durchschnittlich wenigstens 2.30 m, in Dachgeschossen von 2.00 m einzuhalten.

- 1 Werden Wohnsiedlungen oder Mehrfamilienhäuser mit mehr als vier Wohnungen erstellt, wesentlich umgebaut oder erweitert, sind auf privatem Grund besonnte und vor dem Verkehr geschützte Kinderspielplätze von ausreichender Grösse zu erstellen.
- 2 Diese Verpflichtung gilt nicht in der Kernzone und in der Dorfzone. In andern Zonen kann die Baubehörde in begründeten Fällen Ausnahmen gestatten.

- 1 Bauarbeiten sind so zu planen und auszuführen, dass möglichst wenig Immissionen entstehen und die massgeblichen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften eingehalten sind. Bauarbeiten, die Verkehrs- oder anderen Lärm sowie Staub, Erschütterungen oder lästige Gerüche verursachen, dürfen nur werktags von 07.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 20.00 Uhr ausgeführt werden. In besonderen Fällen kann die Baubehörde Ausnahmen gestatten oder weitere Einschränkungen verfügen.
- 2 Baustellenabwasser ist je nach Abwasserart und Anfall zu behandeln, bevor es mit Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (Amt für Natur und Umwelt) in die Kanalisation oder in einen Vorfluter eingeleitet oder versickert wird.
- 3 Die auf Baustellen anfallenden Abfälle sind nach den eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Vorschriften zu entsorgen.

- 1 Bauten und Anlagen, von denen Einwirkungen wie Lärm, Luftverunreinigungen, Erschütterungen, Licht, Strahlen oder Verunreinigungen des Bodens ausgehen, haben den geltenden eidgenössischen und kantonalen Vorschriften zur Begrenzung der Umweltbelastung zu genügen.
- 2 Aggregate von Lüftungsanlagen und Wärmepumpen etc. sind im Innern der Gebäude einzubauen. Sie dürfen nur in begründeten Ausnahmefällen ausserhalb der Gebäude angelegt werden, falls eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft ausgeschlossen ist.

- 4 Düngereinrichtungen sind so zu erstellen und zu betreiben, dass keine unzumutbaren Immissionen in der Umgebung entstehen.
- 5 Misthaufen in der Bauzone haben von benachbarten Gebäuden einen Abstand von mindestens 4.0 m und von der Grenze benachbarter Grundstücke mindestens 2.5 m Abstand einzuhalten. Die Baubehörde kann Unterschreitungen dieser Abstände bewilligen, wenn eine Vereinbarung zwischen den Betroffenen vorliegt und keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

## Siloballen

Art. 61

- 1 Siloballen sind ausserhalb der Vegetationszeit grundsätzlich in der Umgebung des Betriebszentrums oder eines Betriebsgebäudes zu lagern. Sie dürfen weder auf offenem Feld, noch im Wald, noch entlang von öffentlichen Verkehrsanlagen und nur unter Berücksichtigung der baupolizeilichen Vorschriften in unmittelbarer Nähe von Wohnsiedlungen deponiert werden, ausser es liegt eine Vereinbarung zwischen den Betroffenen vor und es stehen keine öffentlichen Interessen entgegen.
- 2 Eine dauerhafte Anhäufung von Rundballensilagen (mehr als 6 Monate), die in Ausmass und Funktion einer Hochsilo- oder Fahrsiloplanlage gleichkommen, ist bewilligungspflichtig.
- 3 Bei dem vorübergehenden, beziehungsweise kurzfristigen Abstellen von Rundballensilagen (weniger als 6 Monate), sind die materiellrechtlichen Bestimmungen (Grenzabstände, Höhenbegrenzungen, Wald-, Gewässer- und Strassenabstände, Verunstaltungsverbot etc.) einzuhalten. Sind je nach Dauer und Umfang der Lagerung wichtige räumliche Folgen damit verbunden, so dass ein öffentliches oder nachbarrechtliches Interesse besteht, ist ein Bewilligungsverfahren durchzuführen.

## 3. Energieeffizientes Bauen

### Energiehaushalt

Art. 62

- 1 Die Gemeinde unterstützt und fördert den gezielten Einsatz und die Nutzung von erneuerbaren Energien. Bei allen Bauten und Bauteilen ist der sparsamen und umweltgerechten Energienutzung besondere Beachtung zu schenken.
- 2 Bei wärmetechnischen Sanierungen bestehender Gebäude, an welche der Kanton Förderbeiträge leistet, beteiligt sich die Gemeinde im Rahmen der zur Verfügung stehenden Mittel an den Kosten, die in direkten Zusammenhang mit der Sanierung stehen.
- 3 Der Gesamtbetrag sowie der jeweilige Anteil zur Unterstützung planerischer Massnahmen im Zusammenhang mit wärmetechnischen Sanierungen (kommunale Fördergelder) können jährlich im Rahmen der verfügbaren Mittel im Verwaltungsvoranschlag festgelegt werden.
- 4 Gesuche für kommunale Förderbeiträge sind vor Baubeginn bei der Gemeinde einzureichen. Die Gesuche werden zeitlich in der Reihenfolge der kantonalen Förderungszusagen berücksichtigt. Die Auszahlung zugesicherter Gemeindebeiträge erfolgt nach Abschluss der wärmetechnischen Sanierung.

- 5 Werden Beitragsgesuche wegen Fehlens ausreichender Mittel oder aus andern Gründen abgelehnt, besteht auch nach abgeschlossener Sanierung kein Anspruch auf eine nachträgliche Bewilligung von Beiträgen.
- 6 Bei Neubauten und Zweckänderungen, welche mindestens den vom Gemeindevorstand festgelegten Minergie-P Standard erreichen und für welche eine Zusicherung der kantonalen Stelle für die Zertifizierung (provisorisches Zertifikat) vorliegt, darf die Ausnützung (AZ) für das betroffene Gebäude oder Gebäudeteil um maximal 10 % erhöht werden.
- 7 Bei Neubauten und Zweckänderungen in Bauzonen ohne Ausnützungsziffer können kommunale Beiträge im Sinne von Abs. 2 ff. gesprochen werden, sofern auch der Kanton Beiträge an die wärmetechnische Sanierung leistet.
- 8 Die Gemeinde erlässt bei Bedarf ein Reglement mit ergänzenden Bestimmungen über Förderbeiträge.

---

#### Energieanlagen

Art. 63

- 1 Anlagen zur Nutzung von alternativen Energiequellen sind im Rahmen der technischen Möglichkeiten gut ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Die Baubehörde erlässt Richtlinien für die Einfügung von Energieanlagen in das Orts- und Landschaftsbild.
- 2 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie an Gebäuden sind in die Dachflächen oder Fassaden zu integrieren. Bei bestehenden Bauten dürfen Kollektoren auch auf die Dachfläche aufgelegt, jedoch nicht aufgerichtet werden. In der Gewerbezone, der Kraftwerkzone und der Landwirtschaftszone sind auch aufgerichtete Kollektoren oder Solarpanels auf Neubauten und auf bestehenden Bauten und Anlagen gestattet. Die Baubehörde zieht bei Bedarf externe Fachleute für die technische und gestalterische Beurteilung bei. Die Kosten gehen zu Lasten der Bauherrschaft.
- 3 Zur Ermöglichung von Anlagen für die Nutzung von erneuerbaren Energien kann die Baubehörde für Dachflächen von untergeordneten Gebäudeteilen Abweichungen der Dachneigung bewilligen, wenn ortsbaulich eine gute Lösung vorliegt und wenn die Grenzwerte der geltenden SIA-Norm 380/1 um mindestens 30 % unterschritten werden.

### **4. Gestaltung und Umwelt**

---

#### Gestaltung

Art. 64

- 1 Bauvorhaben, welche den Anforderungen an eine gute Gestaltung, insbesondere bezüglich Proportionen des Gebäudes, Gliederung der Fassaden, Dachgestaltung oder Farbgebung nicht genügen, sind unter Beizug eines mit dem Bauherrn und Architekten bestimmten Bauberaters zu überarbeiten.

- 1 Dächer sind gesamtheitlich mit Bezug zur umgebenden Bausubstanz (Dachformen, Materialien) und Siedlungsstruktur zu gestalten.
- 2 In der Kernzone und in der Dorfzone sind bei Hauptbauten nur Giebel- und Walmdächer mit einer Neigung von 18 – 40 ° gestattet.
- 3 In den übrigen Zonen sind Hauptbauten mit Giebel-, Walm- oder Pultdächern auszuführen. Bei gewerblich genutzten Hauptbauten in der Wohnmischzone sowie in der Gewerbe- und der Kraftwerkzone können auch Flachdächer bewilligt werden.
- 4 Bei Kleinbauten und Anbauten gemäss Art. 14 BauG können in allen Zonen neben Giebeldächern auch Pult- und Flachdächer zugelassen werden.
- 5 Dachaufbauten sind grundsätzlich zulässig. Sie sind mit besonderer Sorgfalt und Zurückhaltung zu gestalten. Dachaufbauten dürfen insgesamt 1/3 der jeweiligen Dachlänge nicht überschreiten.
- 6 Dachflächenfenster sind gestattet. In der Kernzone und in der Dorfzone werden neue Dachflächenfenster nur bewilligt, wenn sie für die Belichtung des Dachraumes unerlässlich sind und das Ortsbild nicht erheblich beeinträchtigen.

- 1 Einfriedungen wie Zäune, Mauern, Holzwände und Lebhäge sind so zu gestalten, dass sie sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Neue Lebhäge und Hecken oder Ersatzpflanzungen sind nach Möglichkeit mit einheimischen Pflanzen anzulegen. Mobile Weidezäune sind nach dem Weidegang wieder zu entfernen.
- 2 Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten.
- 3 Die Grenzabstände von Einfriedungen richten sich nach den einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Raumplanungsgesetzes, die Grenzabstände von Pflanzen nach den Bestimmungen des kantonalen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGzZGB).

- 1 Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufs sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- 2 Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf das Unerlässliche zu beschränken. Unumgängliche Terraineingriffe müssen dem umgebenden natürlichen Gelände angepasst werden.
- 3 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nach Abschluss der Arbeiten zu begrünen.
- 4 Böschungen und Stützmauern sowie hinterfüllte Mauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken.

- 1 Reklamen und Hinweistafeln sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Vorbehalten bleiben übergeordnete Signalisationsverordnungen.

- 1 Die Standorte und die Gestaltung (Grösse, Farbe) von Aussenantennen sind so zu wählen, dass die Antennen das Ortsbild nicht beeinträchtigen.
- 2 Die Höhe von Aussenantennen darf die Dachfläche bzw. die Dachflächenverlängerung nicht mehr als 2.5 m übersteigen. Im Ortsbildschutzbereich sind Antennen vor Haupt- und wertvollen Fassaden nicht gestattet.
- 3 Für Gebäudegruppen oder Mehrfamilienhäuser kann die Baubehörde die Erstellung von Gemeinschaftsantennen verlangen.

- 1 Antennenanlagen für Mobilfunk-, TV-Broadcast etc sind sowohl beim Neubau als auch bei Erweiterungen und Anpassungen bestehender Anlagen, insbesondere bei Leistungserhöhungen auf das Notwendigste zu beschränken und in Standort und Ausstattung zu optimieren. Sie erfordern sowohl innerhalb als auch ausserhalb der Bauzone eine umfassende Interessenabwägung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.
- 2 Im Rahmen der Interessensabwägung sind neben den umweltrechtlichen, folgende Nachweise zu erbringen:
  - a) Objektiver Bedarfsnachweis (Abdeckung)
  - b) Prüfung alternative Standorte, auch solche ausserhalb der Bauzone (bestehende Anlagen)
  - c) Sicherstellung künftiger Ansprüche und künftiger Mitbenutzung
  - d) Ortsbildschutz, Ästhetik
  - e) Auswirkung auf Gebäude und Liegenschaften

Die Baubehörde kann im gegebenen Zusammenhang weitere Unterlagen zur Interessensabwägung verlangen.

- 3 Neue Antennenanlagen dürfen nur bewilligt werden, wenn die Erweiterung bestehender Anlagen nachweislich nicht möglich ist.
- 4 Sofern die bewilligten Antennenanlagen etwa aufgrund neuer wissenschaftlicher, rechtlicher oder technischer Erkenntnisse nicht mehr nutzbar sind und auch die Weiterverwendung der Mobilfunkanlagen zu einem anderen Zweck nicht bewilligt werden kann, sind diese auf Kosten der Gesuchstellerin oder deren Betreiber zu beseitigen und der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.



## 5. Verkehrsanlagen

### Verkehrssicherheit

Art. 71

- 1 Pflanzen sowie bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benutzerinnen und Benutzer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen auf Kosten der Eigentümerin oder des Eigentümers der Anlage verfügen.
- 2 Auf Dächern entlang von öffentlich nutzbaren Räumen sind Dachrinnen und Schneefangvorrichtungen anzubringen. Wird durch abfliessendes Wasser oder Dachlawinen die öffentliche Sicherheit gefährdet, haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen.
- 3 Kommen Eigentümerinnen oder Eigentümer den Anordnungen der Baubehörde nicht nach, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf deren Kosten ausführen (Ersatzvornahme).

### Zu- und Ausfahrten

Art. 72

- 1 Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf verkehrsreiche kommunale Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 5.0 m Länge und 3.0 m Breite aufweisen. Dienen sie zur Unterbringung von Fahrzeugen über 5.0 m Länge, ist der Vorplatz entsprechend zu vergrössern.
- 2 Rampen dürfen eine maximale Neigung von 12 % aufweisen. Bei Rampen an verkehrsreichen Strassen muss zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung ein Vorplatz mit einer Neigung von höchstens 5 % und von mindestens 4.0 m Länge vorhanden sein.
- 3 Die Baubehörde kann die Erstellung gemeinschaftlicher Zu- und Ausfahrten vorschreiben oder die Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Anlagen verpflichten, Dritten die Mitbenützung gegen angemessene Entschädigung zu gestatten, sofern sich dies im öffentlichen Interesse als notwendig erweist.
- 4 Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in der Kernzone und der Dorfzone kann die Baubehörde abweichende Masse gestatten.

### Abstellplätze für Motorfahrzeuge

#### 1. Pflichtparkplätze

Art. 73

- 1 Bei Neubauten sowie bei Umbauten und Erweiterungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, hat die Bauherrschaft auf eigenem Boden während des ganzen Jahres zugängliche Abstellplätze (mind. 2.5 x 5.0 m) für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offen zu halten. Werden Abstellplätze auf fremden Boden bereitgestellt, sind entsprechende, dauernde Dienstbarkeiten einzutragen.
- 2 Grundsätzlich sind bereitzustellen bei
  - Wohnbauten 1 Platz pro Wohnung bis 100 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche, darüber 2 Plätze

- Bürobauten/Gewerbebauten      1 Platz pro 30 m<sup>2</sup> BGF
- Verkaufslokale                      1 Platz pro 20 m<sup>2</sup> Ladenfläche
- Pensionen, Hotels                    1 Platz pro 3 Fremdenbetten
- Restaurants                          1 Platz pro 5 Sitzplätze (ohne Hotelspeisesäle)

Für weitere Bauten bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze gemäss den VSS-Normen. Sie kann in besonderen Fällen die Anzahl Pflichtparkplätze gegen Revers herabsetzen.

- 3 Bei Wohngebäuden mit fünf und mehr Wohnungen ist neben den Pflichtparkplätzen gemäss Abs. 2 ein Besucherparkplatz pro fünf Wohnungen bereitzustellen. Öffentliche Parkplätze in angemessener Distanz können angerechnet werden.
- 4 Bei bestehenden Bauten und Anlagen, welche die Anforderungen der vorstehenden Absätze nicht erfüllen, können die Eigentümerinnen und Eigentümer zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an Gemeinschaftsanlagen verpflichtet werden, wenn es die Betriebs-, Wohn- oder Verkehrsverhältnisse ihrer Liegenschaften erfordern.
- 5 Für Fahrräder und Motorfahrräder sind ebenfalls genügend Abstellflächen bereitzustellen.

## 2. Ersatzabgabe

Art. 74

- 1 Ist die Anlage der vorgeschriebenen Abstellplätze auf eigenem oder durch Vertrag gesichertem fremdem Boden nicht möglich und können die Abstellplätze auch nicht in einer Gemeinschaftsanlage bereitgestellt werden, ist für jeden fehlenden Abstellplatz eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen.
- 2 Höhe und Einzug der Ersatzabgaben richten sich nach den Bestimmungen des Gesetzes über Gebühren und Abgaben zum Baugesetz.
- 3 Der Ertrag der Abgaben ist für die Erstellung öffentlicher Parkplätze sowie die Förderung des öffentlichen Verkehrs und den Langsamverkehr zu verwenden.

## 6. Versorgung und Entsorgung

### Öffentliche Werkleitungen

Art. 75

- 1 Öffentliche Werkleitungen werden in der Regel im Strassengebiet oder innerhalb genehmigter Baulinien verlegt. Muss eine öffentliche Leitung Privatgrundstücke durchqueren, so ist der Bau der Leitung samt zugehörigen Anlagen auf privatem Boden gegen angemessene Entschädigung zu dulden. Die Entschädigung wird im Streitfall durch die zuständige Enteignungskommission festgesetzt.
- 2 Ändern sich die Bedürfnisse des belasteten Grundstückes, so ist die Leitung auf Kosten der Gemeinde zu verlegen, sofern nicht bei der Begründung des Durchleitungsrechtes eine andere Regelung getroffen worden ist.

- 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 Meteorwasser ist versickern zu lassen, sofern es die Verhältnisse erlauben.
- 3 Einzelheiten bestimmt das Wasser- und Kanalisationsreglement.

## **7. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum**

### Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraums

## Art. 77

- 1 Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Grund oder öffentlichen Gewässern ist nur mit Bewilligung des Gemeindevorstands zulässig.
- 2 Eine über den gesteigerten Gemeingebrauch hinausgehende Sondernutzung an öffentlichem Grund oder an öffentlichen Gewässern bedarf 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. Bestehende auskragende Gebäudeteile wie Vorsprünge, Sockel, Erker, Vordächer dürfen bewilligungsfrei nachgedämmt werden.
- 4 Bewilligungen für gesteigerten Gemeingebrauch und Sondernutzungen können von der Leistung einer Entschädigung abhängig gemacht werden.
- 5 Vorbehalten bleiben die bestehenden Regelungen gemäss Konzessionsverträgen.

### Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

## Art. 78

- 1 Die Gemeinde oder von ihr beauftragte Dritte sind 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.
- 2 Berechtigten Wünschen der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist Rechnung zu tragen.

## **IV Erschliessungsordnung**

### **1. Allgemeines**

#### Erschliessungsprogramm

Art. 79

- 1 Die Baubehörde ist zuständig für die Erarbeitung und den Erlass des Erschliessungsprogramms.
- 2 Die Baubehörde legt den Entwurf 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 bei der Baubehörde Vorschläge und Einwendungen einbringen. Diese prüft die Eingaben, entscheidet über allfällige Anpassungen und erlässt das Erschliessungsprogramm.
- 3 Die Baubehörde sorgt dafür, dass die sich aus dem Erschliessungsprogramm ergebenden finanziellen Verpflichtungen im jährlichen Budget der Gemeinde vorgesehen werden.
- 4 Bei wesentlichen Anpassungen des Erschliessungsprogramms ist das Auflageverfahren zu wiederholen.

#### Erschliessungsreglemente

Art. 80

- 1 Die Erschliessungsreglemente regeln in Ergänzung des Baugesetzes die Projektierung, die Erstellung und technische Gestaltung, die Benützung, den Unterhalt und die bedarfsgerechte Erneuerung von öffentlichen und privaten Erschliessungsanlagen, insbesondere in den Bereichen der Wasserversorgung, der Abwasserbehandlung, der Abfallbewirtschaftung sowie der Energieversorgung und der Telekommunikation, soweit nicht einzelne Aufgaben Gemeindeverbindungen, konzessionierten Trägerschaften oder Privaten übertragen sind. Die Reglemente legen die Anschlusspflichten und Anschlussvoraussetzungen fest.
- 2 Die Erschliessungsreglemente regeln ausserdem die Deckung der Aufwendungen der Gemeinde für den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung der Versorgungs- und Entsorgungsanlagen. Sie legen insbesondere fest, welche Versorgungsanlagen nach den Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung über Beiträge und welche über Gebühren finanziert werden. Soweit Gebühren erhoben werden, bestimmen die Reglemente den Kreis der Gebührenpflichtigen, die Bemessungsgrundlagen und die Gebührenansätze sowie das Verfahren für die Veranlagung und den Bezug der Gebühren.
- 3 Bei der Ausgestaltung der Erschliessungsreglemente sind die Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebung, namentlich das Verursacherprinzip zu beachten. Zuständig für den Erlass der Erschliessungsreglemente ist die Gemeindeversammlung.
- 4 Vorbehalten bleiben besondere Regelungen im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen sowie in Konzessionsvereinbarungen im Bereich Elektrizitätsversorgung.

- 1 Der Gemeindevorstand entscheidet über die Benennung der öffentlichen und privaten Strassen, Wege und Plätze auf Gemeindegebiet. Berechtigten Wünschen der Anstösser ist nach Möglichkeit Rechnung zu tragen.
- 2 Die Gemeinde führt ein Verzeichnis mit den Strassennamen.

## **2. Projektierung und Bewilligung**

- 1 Die generellen Projekte umfassen die Verkehrsanlagen der Groberschliessung, die Hauptanlagen der Wasserversorgung und der Abwasserentsorgung, sowie Anlagen der Energieversorgung und der Abfallbewirtschaftung.
- 2 Die Bauprojekte bestimmen Art, Umfang, Lage und bautechnische Gestaltung von Erschliessungsanlagen und weitere Einzelheiten.
- 3 Die Bewilligung der Erschliessungsanlagen erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

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

### 1. Ausführung

- 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.
- 3 Lehnt die Baubehörde Anträge Interessierter auf Durchführung der Feinerschliessung ab, ermächtigt sie die Antragstellenden, die Anlagen nach den Plänen der Gemeinde als private Erschliessungsanlagen zu erstellen.
- 4 Für die Ausführung von Anlagen der Elektroerschliessung gelten die besonderen Konzessionsvereinbarungen.

### 2. Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

- 1 Die Gemeinde sorgt für einen einwandfreien Betrieb und Unterhalt sowie die rechtzeitige Erneuerung aller gemeindeeigenen Erschliessungsanlagen.
- 2 Verunreinigungen von öffentlichen Verkehrsanlagen sind zu vermeiden. Die Gemeinde sorgt für eine periodische Reinigung der von ihr unterhaltenen Anlagen.

- 3 Werden Verkehrsanlagen durch Private übermässig verschmutzt, sind diese von den Verursachern auf eigene Kosten zu reinigen. Bei Vernachlässigung dieser Verpflichtung trifft die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen. Sofern notwendig, ordnet sie die Ersatzvornahme an.
- 4 Für den Betrieb, Unterhalt und die Erneuerung der Anlagen der Elektroerschliessung gelten die besonderen Konzessionsvereinbarungen.

### 3. Winterdienst Art. 85

---

- 1 Die Verkehrsanlagen der Gemeinde werden während des Winters von der Gemeinde auf eigene Kosten offengehalten, soweit es den Bedürfnissen entspricht.
- 2 Die Gemeinde ist befugt, bei der Schneeräumung den Schnee mit Maschinen oder von Hand 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 in Stand gestellt oder vergütet.
- 3 Der Gemeindevorstand bezeichnet die von der Gemeinde jeweils zu räumenden Strassen, Wege und Plätze.

### Private Erschliessungsanlagen

#### 1. Allgemeines Art. 86

---

- 1 Die Ausführung und Finanzierung von privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Privaten.
- 2 Private Erschliessungsanlagen sind dauernd in gutem, funktionsfähigem und sauberem Zustand zu halten und rechtzeitig zu erneuern. Schäden an privaten Anlagen sind unverzüglich zu beheben. Bei Vernachlässigung dieser Verpflichtung trifft die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen. Sofern notwendig, ordnet sie die Ersatzvornahme an.
- 3 Die Schneeräumung auf Privatstrassen, Wegen und Plätzen sowie die Freilegung privater Zugänge ist Sache der Privaten.

#### 2. Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung Art. 87

---

- 1 Die Baubehörde kann die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eines Quartiers und benachbarter Grundstücke verpflichten, private Gemeinschaftsanlagen zu erstellen und die Anlagen auch Dritten gegen angemessene Entschädigung zur Verfügung zu stellen. Für grössere Gemeinschaftsanlagen sind Quartierplanverfahren durchzuführen.
- 2 Eigentümerinnen und Eigentümer privater Verkehrs- oder Versorgungs- und Entsorgungsanlagen können von der Baubehörde verpflichtet werden, Anlagen wie Privatstrassen, Zufahrten, Zugangswege, Wasserleitungen, Kanalisationsleitungen gegen angemessene Entschädigung auch Dritten zur Verfügung zu stellen, soweit die Mitbenutzung im öffentlichen Interesse liegt. Gleichermassen können Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer auch verpflichtet werden, Nachbarn auch Rechte an ihrem Boden für die Ausführung eigener Erschliessungsanlagen zu gewähren (öffentliches Notwegrecht, Durchleitungsrechte).

- 3 Die Kostenanteile an Gemeinschaftsanlagen sowie die Entschädigungen für die Mitbenützung privater Anlagen oder die Einräumung von Rechten werden von der Baubehörde nach dem Vorteilsprinzip festgesetzt.

### 3. Übernahme durch die Gemeinde

Art. 88

- 1 Die Baubehörde hat auf Antrag aller Beteiligten private Erschliessungsanlagen, die dem Gemeingebrauch dienen und den technischen Anforderungen genügen, zu übernehmen, sofern die Anlagen unentgeltlich und in gutem Zustand abgetreten werden. Vorbehalten bleibt die Übernahme privater Erschliessungsanlagen auf dem Enteignungsweg.
- 2 Die Gemeinde kann den Unterhalt und die Reinigung von privaten Verkehrs-, Versorgungs- oder Entsorgungsanlagen sowie den Winterdienst auf Privatstrassen gegen Verrechnung der Selbstkosten übernehmen, wenn
  - a) es die Mehrheit der Beteiligten beantragt, oder
  - b) die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ihrer Unterhaltspflicht nicht in genügender Weise nachkommen,
  - c) es die Ressourcen der Gemeinde zulassen und
  - d) die auszuführenden Arbeiten der in erster Priorität stehenden öffentlichen Erschliessungsanlagen erledigt sind.

Die Kosten werden von der Baubehörde nach dem Vorteilsprinzip auf die Beteiligten aufgeteilt.

### Sanierungsplanungen

Art. 89

- 1 Die Gemeinde überwacht den Zustand und die Funktionsfähigkeit der eigenen und der privaten Erschliessungsanlagen, soweit diese Aufgabe nicht Dritten übertragen wurde.
- 2 Die Gemeinde stellt Optimierungen nach dem neusten Stand der Technik und umfassende Erneuerungen durch frühzeitige Sanierungsplanungen sicher.
- 3 Sind Erschliessungsanlagen eines Quartiers erneuerungsbedürftig oder fehlen klare rechtliche Regelungen bezüglich Benützung, Unterhalt, Erneuerung und Finanzierung gemeinschaftlich genutzter privater Erschliessungsanlagen, führt die Baubehörde eine Sanierungsquartierplanung durch.

## **V Vollzugs- und Schlussbestimmungen**

### Vollzug

Art. 90

- 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 Obliegenheiten. Sie kann Ausführungsbestimmungen erlassen.

- 2 Die Baubehörde kann Vollzugshilfen wie Merkblätter oder Richtlinien für die Ausgestaltung von Bauvorhaben namentlich mit Bezug auf Gestaltung, Wohnhygiene, Sicherheit, Unterhalt herausgeben.
- 3 Rechtserlasse und Vollzugshilfen werden Interessierten zu den Selbstkosten zur Verfügung gestellt. Sie sind von den mit dem Vollzug des Baugesetzes betrauten Personen bei der Ausübung ihrer Tätigkeit zu beachten.

#### Rechtsmittel

Art. 91

- 1 Verfügungen und Anordnungen der Baukommission oder einzelner Gemeindefunktionäre bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Einsprache bei der Baubehörde angefochten werden.
- 2 Jeder Partei steht es offen, die Sistierung des Verfahrens zugunsten einer Mediation zu beantragen. Das Verfahren richtet sich nach der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.

#### Inkrafttreten

Art. 92

- 1 Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Gemeindeversammlung mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.
- 2 Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Baugesetzes noch nicht bewilligt oder genehmigt sind.
- 3 Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde, insbesondere das Baugesetz samt Revision vom 3./10. März 1988 und 19. Juni 1990 als aufgehoben. Der Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 Abbauzone Campi vom 12. April 2006 wird nicht ersetzt und verbleibt in Rechtskraft.

Also beschlossen in der Gemeindeversammlung vom 18. Mai 2011

Der Präsident  
Mario Kunz

Der Aktuar  
Gianin Müller

Von der Regierung genehmigt gemäss Beschluss vom 17. Januar 2012 (Protokoll Nr. 15)

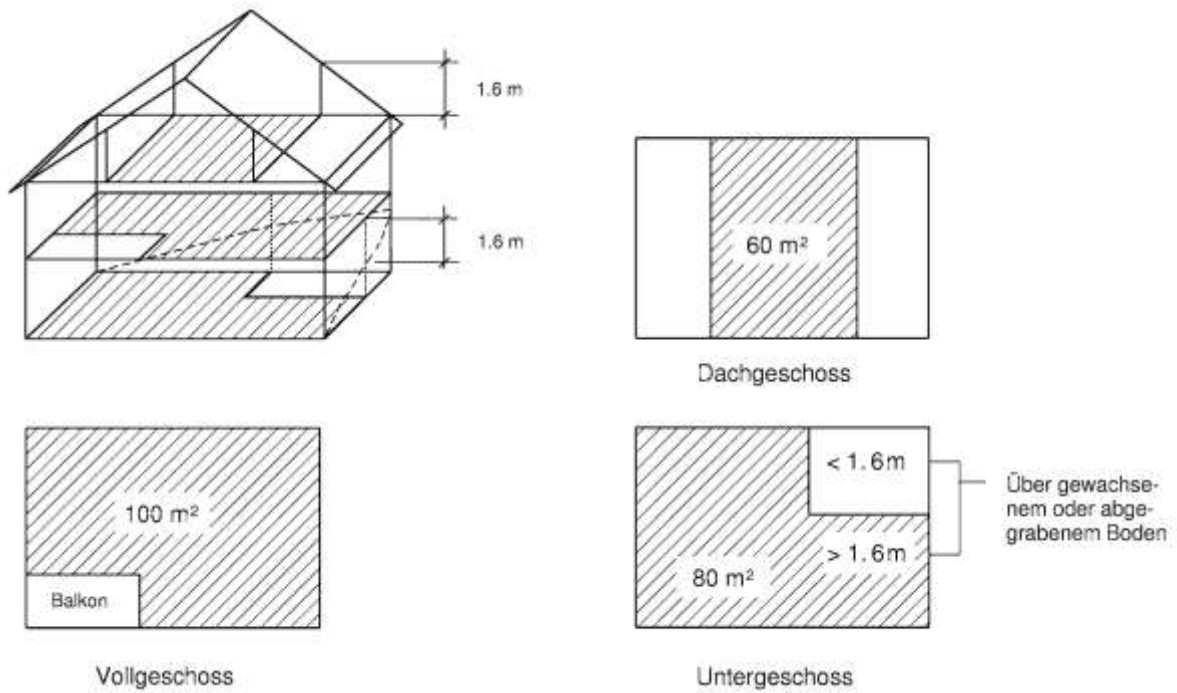
Namens der Regierung:

Die Präsidentin:  
Barbara Janom Steiner

Der Kanzleidirektor:  
Dr. C. Riesen

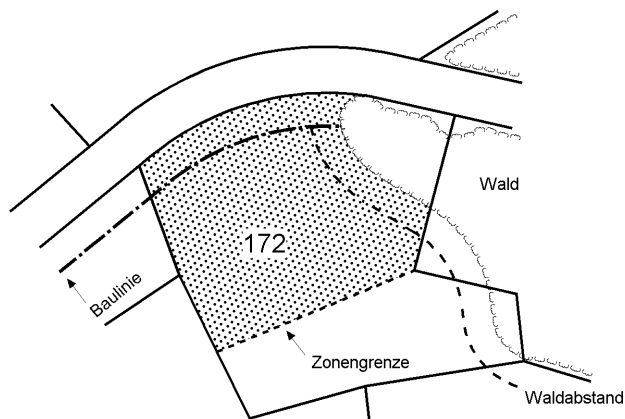


**Schemazeichnungen**

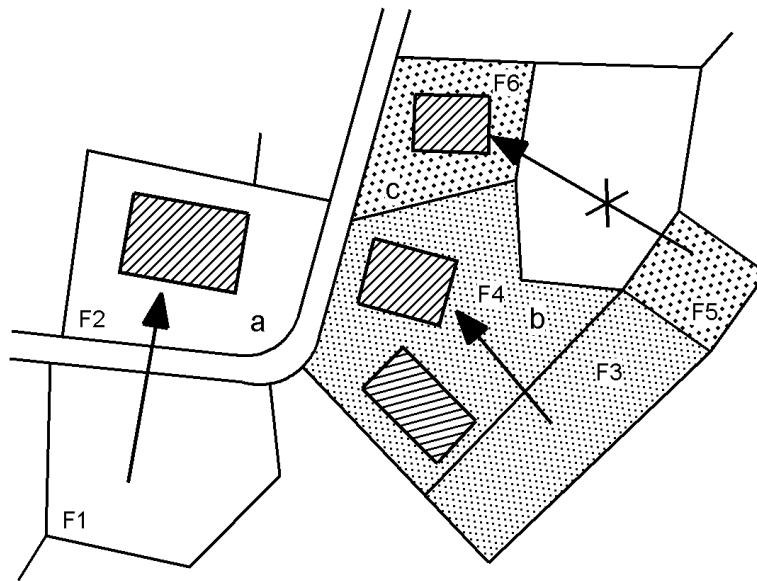


Die schraffierten Flächen sind als Bruttogeschossflächen (BGF) anzurechnen.

Beispiel:	Bruttogeschossfläche	UG	$80 \text{ m}^2$
		VG	$100 \text{ m}^2$
		DG	$60 \text{ m}^2$
			<hr/>
	Total BGF		$240 \text{ m}^2$
			=====



Die punktierte Fläche ist die anrechenbare Landfläche (LF) der Parzelle Nr. 172.



#### Beispiel a

---

Nutzungstransport zwischen angrenzenden bzw. durch Strassenparzellen getrennten Grundstücken

$$F1 = 960 \text{ m}^2 \quad F2 = 800 \text{ m}^2 \quad AZ = 0.2$$

Auf Parzelle F2 überbaubare Bruttogeschossfläche (BGF):  $352 \text{ m}^2$

#### Beispiel b

---

Nutzungstransport zwischen angrenzenden Parzellen

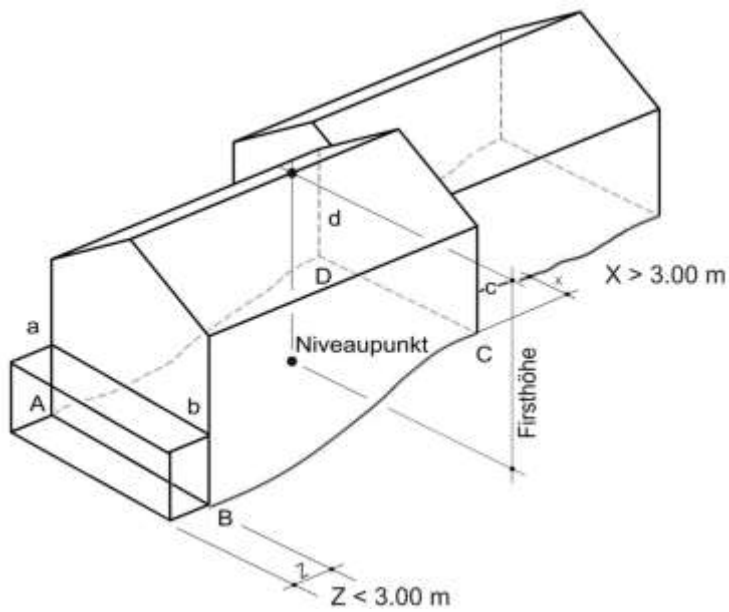
$$F3 = 1200 \text{ m}^2 \quad F4 = 2500 \text{ m}^2 \quad AZ = 0.2$$

Auf Parzelle F4 überbaubare Bruttogeschossfläche (BGF):  $740 \text{ m}^2$

#### Beispiel c

---

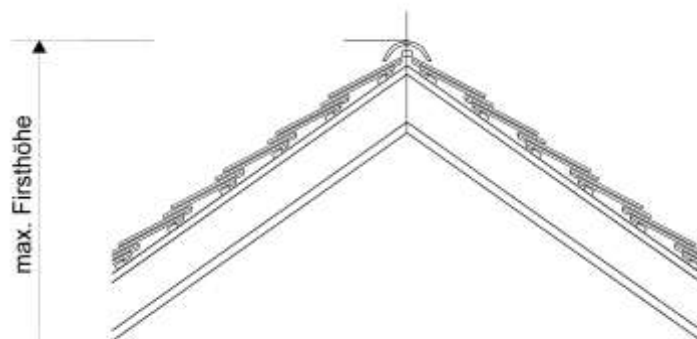
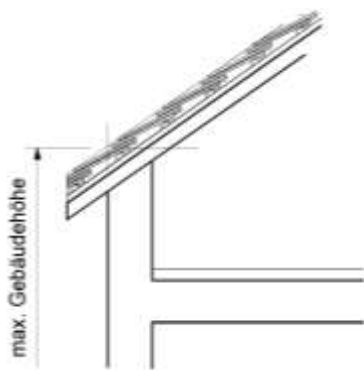
Nicht erlaubter Nutzungstransport von Parzelle F5 zur Parzelle F6. Vorbehalten bleiben abweichende Bestimmungen bei Quartierplanungen.

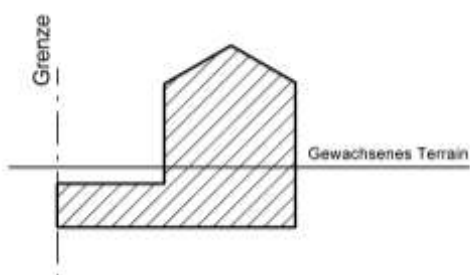
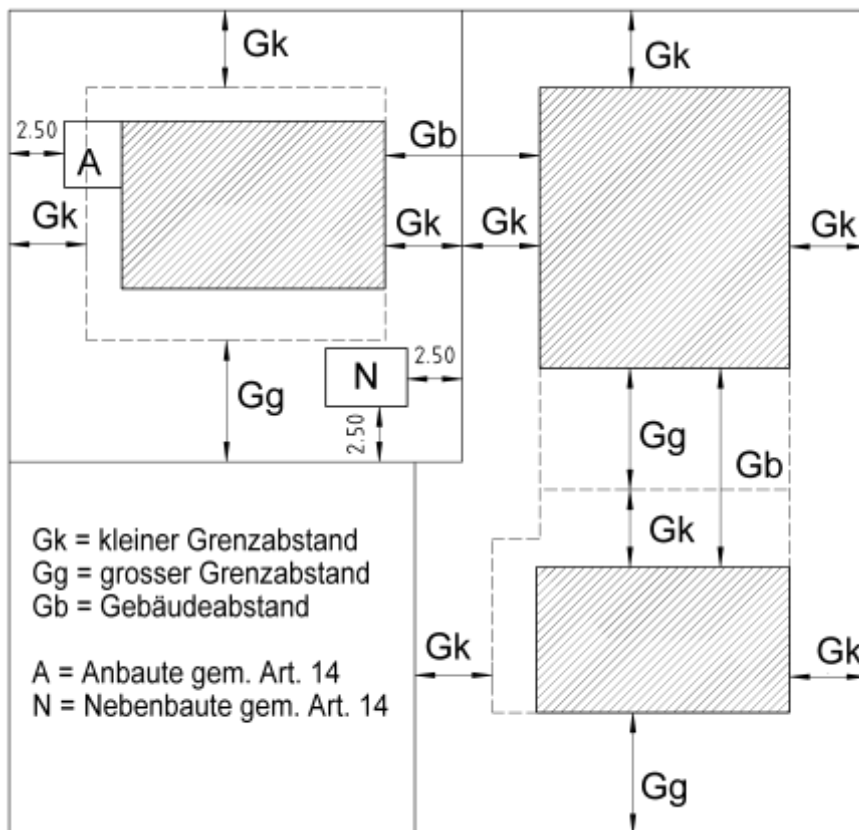
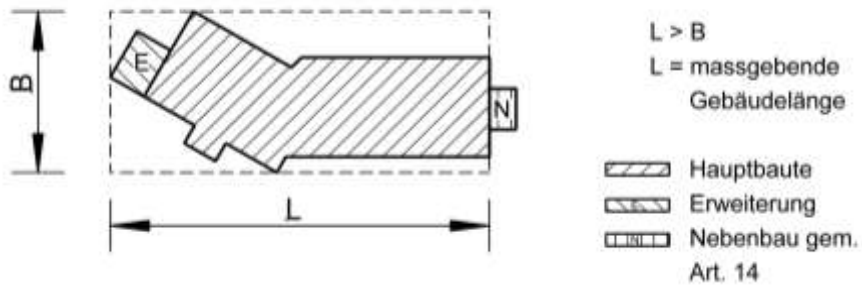


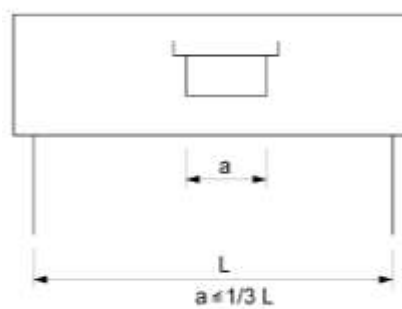
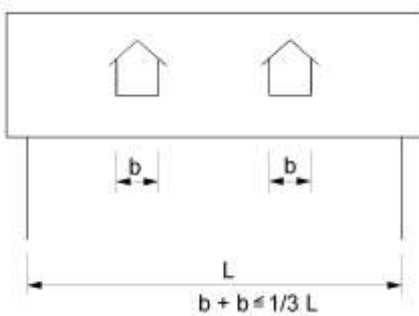
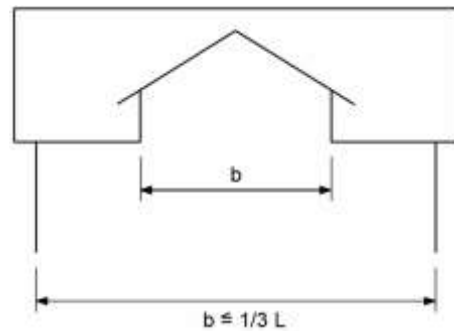
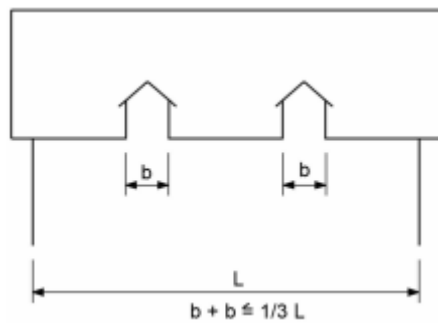
$$\text{Gebäudehöhe} = \frac{a + b + c + d}{4}$$

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

-----  
= gewachsenes Terrain  
oder abgegrabenes  
Terrain







Zu- und Ausfahrt über Rampen

Zu- und Ausfahrt über Rampen  
verkehrsreiche Strassen

