



Kanton Graubünden
Gemeinde Valsot

Baugesetz

Hinweis: Es gilt ausschliesslich die Romanische Fassung

Von der Gemeindeversammlung angenommen am: (18. November 2022)

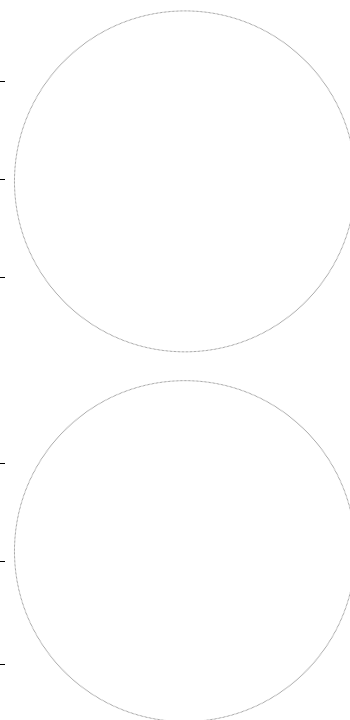
Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Von der Regierung genehmigt am:

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:



Inhalt

I	Allgemeines		6
	Geltungsbereich und Zweck	Art. 1	6
	Regionale Zusammenarbeit	Art. 2	6
	Boden- und Baulandpolitik	Art. 3	6
	Mehrwertabgabe	Art. 4	6
	Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauland	Art. 5	6
	Grundlagen	Art. 6	7
	Förderung	Art. 7	7
	1. Baubehörde	Art. 8	8
	2. Baukommission	Art. 9	8
	3. Planungskommission	Art. 10	8
	4. Bauamt	Art. 11	9
	5. Gestaltungsberatung und externe Fachleute	Art. 12	9
II	Richtplanung		10
	Gemeinderichtplan	Art. 13	10
III	Grundordnung		11
1.	Allgemeines		11
	Bestandteile und Zuständigkeit	Art. 14	11
2.	Zonenplan		11
	A. Bauzonen		11
	a) Regelbauweise		11
	Regelbauweise	Art. 15	11
	Besitzstand und Hofstattrecht	Art. 16	12
	Zonenschema	Art. 17	13
	Ausnützungsziffer	Art. 18	13
	Haushälterische Bodennutzung	Art. 19	14
	Fassadenhöhe	Art. 20	14
	Gebäudelänge	Art. 21	15
	Grenz-, Gebäude- und Strassenabstand	Art. 22	15
	Masse für die Anwendung von Definitionen gemäss IVHB	Art. 23	16
	b) Zonenvorschriften		16
	Dorfzone	Art. 24	16
	Wohnzone	Art. 25	17
	Wohnzone Chaflur	Art. 26	17
	Gewerbe- und Wohnzone	Art. 27	19
	Gewerbezone	Art. 28	19
	Zone Hofraum und Garten	Art. 29	19
	B. Schutzzonen		20
	Kulturlandschaftsschutzzone (Terrassenlandschaft)	Art. 30	20
	Wald- und Wildschonzone	Art. 31	20
	Trockenstandortzone	Art. 32	21
	C. Weitere Zonen		21
	Campingzone	Art. 33	21
	Materialabbau- und Materialbewirtschaftungszone	Art. 34	22

Deponiezone	Art. 35	22
3. Genereller Gestaltungsplan		23
Ortsbildschutzbereich	Art. 36	23
Geschützte Bauten	Art. 37	24
Geschützte Natur- und Kulturobjekte	Art. 38	24
Baugestaltungslinien	Art. 39	24
4. Genereller Erschliessungsplan		24
Allgemeines	Art. 40	24
Sammel- und Erschliessungsstrassen	Art. 41	25
Land- und Forstwirtschaftswege	Art. 42	25
Langsamverkehr	Art. 43	25
Langlaufloipen	Art. 44	25
Öffentliche Parkieranlagen	Art. 45	26
Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	Art. 46	26
5. Folgeplanungen		27
Folgeplanung	Art. 47	27
Quartierplanpflicht	Art. 48	27
IV Kommunale Bauvorschriften		28
1. Formelles Baurecht		28
Baubewilligungspflicht	Art. 49	28
Baugesuch	Art. 50	29
Revers	Art. 51	31
2. Wohnnutzungen		32
A. Allgemeines		32
Begriffe	Art. 52	32
Bewilligung von Wohnraum	Art. 53	32
Baugesuche mit Wohnraum	Art. 54	32
Wohnungen im Zusammenhang mit Beherbergungsbetrieben	Art. 55	33
Altrechtliche Wohnungen	Art. 56	33
B. Kommunale Erstwohnungen		33
Kommunale Erstwohnungen	Art. 57	33
Bauliche Änderungen an kommunalen Erstwohnungen	Art. 58	33
3. Sicherheit und Gesundheit		34
Erdbebensicherheit	Art. 59	34
Wohnhygiene	Art. 60	34
Lagerplätze	Art. 61	34
Lagerung von Siloballen	Art. 62	34
Bauarbeiten	Art. 63	35
4. Gestaltung		35
Gestaltungsanforderungen	Art. 64	35
Dächer	Art. 65	35
Solaranlagen	Art. 66	36
Einfriedungen und Pflanzen	Art. 67	37
Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern	Art. 68	37
Reklamen und Hinweistafeln	Art. 69	37

Antennen	Art. 70	37
Campieren, Aufstellen von Zelten, Wohnwagen und Wohnmobilen	Art. 71	38
5. Verkehr		38
Verkehrssicherheit	Art. 72	38
Zu- und Ausfahrten	Art. 73	38
1. Pflichtplätze	Art. 74	39
2. Ersatzabgabe	Art. 75	40
6. Versorgung und Entsorgung		40
Werkleitungen	Art. 76	40
Abwässer	Art. 77	40
7. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum		40
Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums	Art. 78	40
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	Art. 79	41
V Erschliessungsordnung		41
1. Allgemeines		41
Erschliessungsprogramm	Art. 80	41
Erschliessungsreglemente	Art. 81	42
2. Projektierung und Bewilligung		42
Generelle Projekte und Bauprojekte	Art. 82	42
3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung		43
1. Ausführung	Art. 83	43
2. Betrieb, Unterhalt und Erneuerung	Art. 84	43
3. Schneeräumung	Art. 85	43
1. Allgemeines	Art. 86	44
2. Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung	Art. 87	44
3. Übernahme durch die Gemeinde	Art. 88	44
VI Vollzugs- und Schlussbestimmungen		45
Vollzug	Art. 89	45
Rechtsmittel	Art. 90	45
Gesetzessprache	Art. 91	45
Inkrafttreten	Art. 92	45

Anhang 1: Abkürzungen

Anhang 2: Auszug Erläuterungsskizzen IVHB

I Allgemeines

Geltungsbereich und Zweck

Art. 1

- 1 Das Baugesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet. Es dient der zielgerichteten räumlichen Entwicklung des Siedlungs- und Landschaftsraums im kommunalen und regionalen Zusammenhang und regelt das Bau- und Planungswesen, soweit die Gemeinde hierfür zuständig ist.
- 2 Bei Planungen und bei der Erteilung von Baubewilligungen sind neben den kommunalen Vorschriften die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts einzuhalten.

Regionale Zusammenarbeit

Art. 2

- 1 Die Gemeinde arbeitet in Fragen der Raumentwicklung aktiv mit den benachbarten Gemeinden und mit der regionalen Organisation zusammen. Sie wirkt insbesondere in überkommunalen Richtplanungen sowie bei der Erfüllung weiterer überkommunaler Raumentwicklungsaufgaben mit. Sie kann Verpflichtungen zur Zusammenarbeit (Kooperationen) im regionalen Rahmen eingehen und die gemeinsamen Bestrebungen anteilmässig mitfinanzieren.
- 2 Die Gemeinde kann Aufgaben im Bereich des formellen Baurechts wie Gestaltungsberatung, Baukontrolle und dergleichen gemeinsam mit anderen Gemeinden oder regional lösen. Die Entscheidkompetenzen bleiben indessen bei der Gemeinde. Einzelheiten werden vertraglich geregelt.

Boden- und Baulandpolitik

Art. 3

- 1 Die Verwirklichung der ortsplanerischen Ziele erfolgt durch eine den örtlichen Verhältnissen angepasste aktive Boden- und Baulandpolitik.
- 2 Die Gemeinde stimmt ihre Bodenpolitik und Baulandentwicklung regional ab.

Mehrwertabgabe

Art. 4

- 1 Der Vollzug der Mehrwertabgabe durch die Gemeinde erfolgt nach den Vorschriften des kantonalen Rechts.
- 2 Die Höhe der Abgabe beträgt:
 1. Bei Einzonungen: 30% des Mehrwertes
 2. Bei Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht wie Gewerbe- oder Hotelzonen: 20% des Mehrwertes.

Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauland

Art. 5

- 1 Die Gemeinde kann bei der Zuweisung von Land zur Bauzone und bei Umzonungen die Verfügbarkeit des Bodens für den festgelegten Zonenzweck nach den Vorgaben des kantonalen Rechts (Art. 19b KRG) vertraglich sicherstellen. Verzichtet die Gemeinde auf Vertragsverhandlungen oder scheitern diese, unterliegen die eingezonten oder umgezonten Grundstücke der gesetzlichen Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauland gemäss Art. 19c – Art. 19f KRG.
- 2 Die bereits rechtskräftig ausgeschiedenen, jedoch noch nicht zonengemäss überbauten Bauzonenflächen, für welche sich im öffentlichen Interesse eine Bauverpflichtung aufdrängt, sind im Zonenplan gestützt auf Art. 19g KRG besonders bezeichnet. Werden diese Flächen nicht innert einer Frist von 6 Jahren seit rechtskräftiger Unterstellung unter die Bauverpflichtung überbaut, finden die Art. 19d-19f KRG auf die betroffenen Grundstücke Anwendung.
- 3 Die Auswahl der zu übernehmenden Grundstücke erfolgt nach den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung.
- 4 Für die Erfüllung der Bauverpflichtung und die Entlassung von Grundstücken aus der Bauzone bei Nichterfüllen gelten die einschlägigen kantonalen Bestimmungen.
- 5 Die Gemeinde richtet auf der Gemeindeverwaltung eine Anlaufstelle für die Nachfrage nach Bauland ein.
- 6 Der Gemeindevorstand ist befugt, zur vorliegenden Vorschrift die erforderlichen Ausführungsbestimmungen zu erlassen (z.B. Organisation der Anlaufstelle für Nachfrage nach Bauland, Festlegung der Auswahlkriterien für die Übernahme und der Kriterien bei Veräusserungen etc.).

Grundlagen

Art. 6

- 1 Die Gemeinde erarbeitet nach Bedarf die für Festlegungen in der Grundordnung erforderlichen 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 entsprechende Aktionen durchführen.

Förderung

Art. 7

- 1 Die Gemeinde fördert mit geeigneten Massnahmen private Bau- und Planungsvorhaben, welche die Schaffung von Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung, die Schaffung von Arbeitsplätzen, dem Erhalt von Natur und Landschaft, der qualitätsvollen Bau- und Siedlungsgestaltung oder der Erhaltung erhaltenswerter Bauten dient.

- 2 Die Baubehörde kann für Vorhaben nach Absatz 1 projektbezogene Beiträge aus dem ordentlichen Budget oder einem hierfür geschaffenen Spezialfonds gewähren. Der Beitrag kann von einer angemessenen Mitsprache der Gemeinde abhängig gemacht werden.

Baubehördenorganisation

1. Baubehörde Art. 8

- 1 Baubehörde ist der Gemeindevorstand.
- 2 Der Baubehörde obliegt im Rahmen der Zuständigkeit der Gemeinde der Vollzug dieses Gesetzes sowie die Anwendung eidgenössischer und kantonaler Vorschriften. Sie sorgt für eine fachlich kompetente, wirksame, zeitgerechte und koordinierte Erfüllung ihrer Aufgaben.
- 3 Sie setzt hierfür Fachleute und geeignete technische Hilfsmittel ein und sorgt für eine kontinuierliche Weiterbildung der mit Bauaufgaben betrauten Gemeindegemitarbeitenden.

2. Baukommission Art. 9

- 1 Baukommission ist die Direktion (Geschäftsleitung). Sie besteht aus drei Mitgliedern.
- 2 Die Baukommission prüft die Baugesuche auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und stellt der Baubehörde Antrag. Baubewilligungen im Meldeverfahren kann die Baukommission in eigener Kompetenz erteilen.

3. Planungskommission Art. 10

- 1 Die Planungskommission besteht aus fünf Mitgliedern. Das mit dem Bauwesen betraute Mitglied des Gemeindevorstandes gehört ihr von Amtes wegen an und ist deren Präsident. Die übrigen Mitglieder werden vom Gemeindevorstand für die gleiche Amtsdauer wie die Baubehörde gewählt. Die Planungskommission konstituiert sich im Übrigen selbst. Sie ist beschlussfähig, wenn mindestens vier Mitglieder anwesend sind.
- 2 Die Planungskommission amtiert als beratendes Organ der Baubehörde in Bau- und Planungsgeschäften.

4. Bauamt

Art. 11

- 1 Die Gemeinde betreibt ein Bauamt.
- 2 Die Aufgaben des Bauamtes werden von der Baubehörde bestimmt.

5. Gestaltungsberatung und externe Fachleute

Art. 12

- 1 Die Baubehörde bezeichnet eine ausgewiesene Fachperson oder Unternehmung als ständige Gestaltungsberaterin. Der Gestaltungsberater darf in der Gemeinde Valsot während der Amtsdauer keine Projektierungs- und Bauaufträge übernehmen.
- 2 Die Baubehörde und die Baukommission können externe Fachleute zur unabhängigen und vertieften Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen, energetischen oder gestalterischen Fragen beiziehen.
- 3 Der Gestaltungsberatung obliegt die Information und Beratung von Bauherren und Architekten in Bezug auf die Gestaltung von Neu- und Umbauten. Sie kann zu den Sitzungen der Baubehörde oder der Baukommission mit beratender Stimme beigezogen werden. Der Gestaltungsberatung unterliegen Bauvorhaben im Ortsbildschutzbereich, in der Dorfzone, in der Zone Hofraum und Garten sowie ausserhalb der Bauzone. Bei Bedarf kann die Gestaltungsberatung auch für andere Bereiche beigezogen werden. Bei Bauvorhaben ohne wesentliche Auswirkungen auf die Gestaltung und Bauvorhaben von untergeordneter Bedeutung kann die Baubehörde auf den Beizug der Gestaltungsberatung verzichten.
- 4 Bei Bauvorhaben, die der Gestaltungsberatung unterliegen, 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), das «Inventar der schutzwürdigen Einzelbauten, Gebäudegruppen und Ortsbilder» gemäss Art. 4 KNHG und Detailabklärungen sowie die Stellungnahme der Gestaltungsberatung. Fehlen ausreichende Gebäudeinventare oder Detailabklärungen, veranlasst die Baubehörde die erforderlichen Voruntersuchungen. Bei störenden Bauteilen ordnet sie die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands an.
- 5 Die Kosten für die Gestaltungsberatung und für externe Fachleute sind von der Bauherrschaft zu übernehmen.

II Richtplanung

Gemeinderichtplan

Art. 13

- 1 Kommunale und regionale Leitbilder und Raumentwicklungskonzepte können von der Gemeinde in einen kommunalen Richtplan umgesetzt werden.
- 2 Zuständig für die Erarbeitung, den Erlass und Änderungen von Richtplänen ist die Baubehörde. Sie sorgt bei Bedarf für eine angemessene Mitwirkung der Nachbargemeinden und der Region. Sie unterstellt den Erlass und Änderungen der Gemeindeversammlung, wenn es um Festlegungen geht, deren Umsetzung eine breite Abstützung in der Bevölkerung bedingt. Fortschreibungen von Richtplänen sind in jedem Fall Sache der Baubehörde.
- 3 Die Baubehörde lässt den Entwurf für den kommunalen Richtplan in der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich auflegen und gibt die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt. Während der öffentlichen Auflage kann jedermann bei der Baubehörde Vorschläge und Einwendungen einbringen. Diese prüft die Eingaben und sorgt in geeigneter Form für eine öffentliche Bekanntmachung des Ergebnisses.
- 4 Die Bestimmungen über den kommunalen Richtplan gelten sinngemäss für den Erlass eines kommunalen Leitbilds.

III Grundordnung

1. Allgemeines

Bestandteile und Zuständigkeit

Art. 14

- 1 Die Grundordnung besteht aus dem Baugesetz, dem Zonenplan, dem Generellen Gestaltungsplan und dem Generellen Erschliessungsplan. Für Teilgebiete kann ein Arealplan erlassen werden.
- 2 Zuständig für Erlass und Änderung der Grundordnung ist vorbehältlich Art. 48 Abs. 3 KRG (Planänderungen von untergeordneter Bedeutung) die Gemeindeversammlung.
- 3 Zuständig für Erlass und Änderung von Areal- und Quartierplänen ist der Gemeindevorstand.

2. Zonenplan

A. Bauzonen

a) Regelbauweise

Regelbauweise

Art. 15

- 1 Die Bauweise und das Mass der Nutzung in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema und den zugehörigen baugesetzlichen Umschreibungen.
- 2 Für Begriffe und Messweisen, die Gegenstand der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) bilden, gelten die in den Anhängen zur IVHB und den zugehörigen Erläuterungen enthaltenen Umschreibungen. Die Definition der Ausnützungsziffer richtet sich nach der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO).
- 3 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind Ausnützungsziffer 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.
- 4 Im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen kann von der Regelbauweise abgewichen werden, sofern damit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei überdurchschnittlicher Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird:
 1. Die Grenz- und Gebäudeabstände, die Gebäudelängen und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb des Areal- oder Quartierplangebiets gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.
 2. Die Ausnützungsziffern können um maximal 10% erhöht werden.

3. Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Berechnung der Gesamthöhe ab neuem Terrain vorgeschrieben werden.

Besitzstand und Hofstattrecht

Art. 16

- 1 Für Erhalt und Erneuerung sowie Umbau, massvolle Erweiterung und Nutzungsänderung von rechtmässig erstellten Bauten, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, gelten die Vorschriften der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.
- 2 Für den Wiederaufbau rechtmässig erstellter Bauten und Anlagen innerhalb der Dorfzone gilt das Hofstattrecht im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen.
- 3 Werden rechtmässig erstellte Bauten oder Anlagen, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, durch höhere Gewalt zerstört oder ganz oder teilweise abgebrochen, kann die Baubehörde nach pflichtgemäsem Ermessen einen Wiederaufbau auch ohne Einhaltung der geltenden Vorschriften der Regelbauweise in ihrer bisherigen Lage und Ausdehnung bewilligen (Hofstattrecht). Ein Anspruch auf das Hofstattrecht besteht nicht. Folgende Voraussetzungen müssen aber in jedem Fall kumulativ erfüllt sein:
 1. die bestehende oder beabsichtigte Nutzung entspricht dem Zonenzweck;
 2. es stehen keine überwiegenden öffentlichen Interessen wie Feuerpolizei, Anliegen des Ortsbildschutzes oder der Wohnqualität etc. entgegen;
 3. die Gebäudemasse des Altbaus wurden vor dem Abbruch bzw. binnen zweier Monate seit der Zerstörung im Einvernehmen mit der Baubehörde durch Pläne festgehalten und diese bei der Gemeinde deponiert;
 4. das Baugesuch für den Wiederaufbau wurde innert drei Jahren nach der Zerstörung bzw. zusammen mit dem Abbruchgesuch eingereicht.
- 4 Geringfügige Abweichungen bezüglich Lage und Ausdehnung können gestattet werden, wenn dadurch der bisherige Zustand verbessert wird und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen.
- 5 Vorbehalten bleiben besondere gesetzliche Anpassungs- oder Sanierungspflichten sowie besondere Regelungen des eidgenössischen oder kantonalen Rechts für bestehende Bauten und Anlagen, wie Vorschriften in Gefahrenzonen, Abstandsvorschriften gegenüber Kantonsstrassen, besondere Zonenbestimmungen betreffend Ersatzbauten und Ersatzanlagen, Schutzanordnungen des Generalen Gestaltungsplans oder Baulinien.

1 In den einzelnen Bauzonen gelten folgende Grundmasse:

	Zone	Ausnützungsziffer¹⁾	Fassadenhöhe²⁾ (m)	Gebäudelänge (m)	Grenzabstand (m)	ES³⁾
D	Dorfzone ⁴⁾	Art. 24	Art. 24	25.0	2.5	III
W	Wohnzone	0.5	8.5	20.0	3.0	II
WC	Wohnzone Chaflur	Art. 26	8.0	20.0	2.5	II
GW	Gewerbe- und Wohnzone	0.90	10.5	35.0	3.0	III
G	Gewerbezone	—	10.5	100.0	2.5	III
ZöBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ⁵⁾	—	—	—	2.5	II/III

1) Vgl. Art. 18 BauG

2) Vgl. Art. 20 BauG

3) Empfindlichkeitsstufe gemäss Umweltschutzgesetzgebung; Aufstufungen siehe Zonenplan

4) Ein Anspruch auf die Höchstmasse besteht nicht.

5) Gegenüber angrenzenden Zonen gelten sinngemäss deren Grenz- und Gebäudeabstände. Die übrigen Zonenvorschriften der angrenzenden Zonen sind angemessen zu berücksichtigen.

2 Für Wohnbauten in der Landwirtschaftszone gelten die Vorschriften der Wohnzone.

- 1 Die Definition der Ausnützungsziffer (AZ) richtet sich nach Art. 37a KRVO.
- 2 Wird von einem teilweise überbauten Grundstück der unüberbaute Teil abgetrennt, darf die neue Teilparzelle nur, soweit überbaut werden, als die Nutzungsziffer über das ganze ursprüngliche Grundstück eingehalten wird.
- 3 Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen, Bäche oder Bahnen getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümern vorliegt und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans, eines Arealplans oder eines Quartierplans.

- 4 Die Baubehörde führt eine Kontrolle über den realisierten Anteil der zulässigen Ausnützungsziffer auf den Grundstücken. Sie lässt Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken.

Haushälterische Bodennutzung

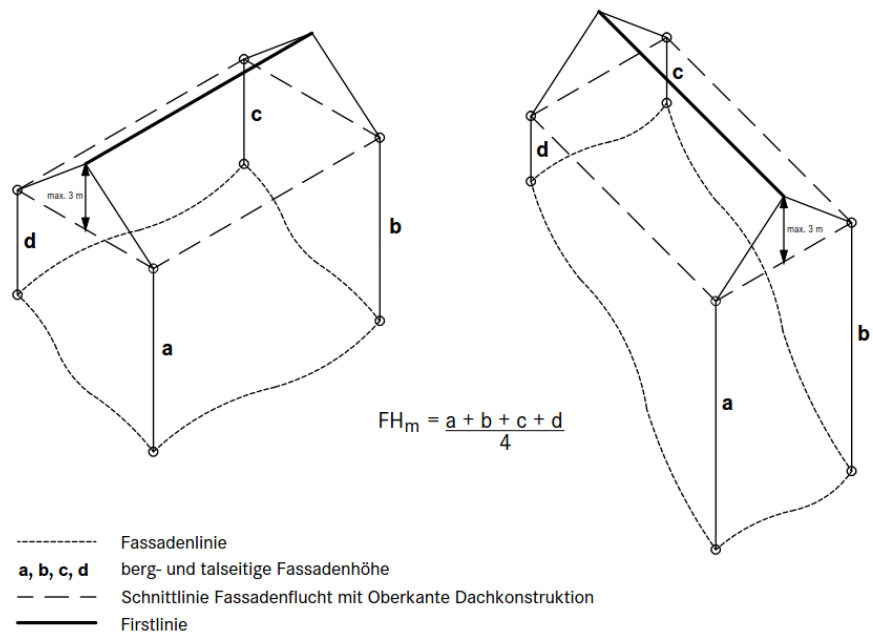
Art. 19

- 1 Alle Bauvorhaben haben dem Gebot des haushälterischen Umgangs mit dem Boden zu genügen. Insbesondere ist eine bodensparende, kompakte Bauweise sowie eine optimale Ausnützung und effiziente Erschliessung der Bauzonen anzustreben.
- 2 Bauvorhaben (Neubauten und wesentliche Erweiterungen) haben mindestens 80 % der geltenden Ausnützungsziffer auszuschöpfen. Für Bauvorhaben in Zonen ohne AZ gelten die Ziele gemäss Abs. 1 sinngemäss.
- 3 Wird die geltende Ausnützungsziffer um mehr als 20 % unterschritten, hat der Baugesuchsteller anhand eines konkreten Projektes nachvollziehbar aufzuzeigen, wie und wo die gesamte restliche Ausnützung nachträglich in baulicher und funktionaler Hinsicht sinnvoll realisiert werden kann.
- 4 Die Baubehörde kann die Baubewilligung mit Auflagen verbinden wie z. B. hinsichtlich der Erschliessung, der Baustandorte für die Restnutzung, der zeitlichen Realisierung usw. oder die Einleitung einer Folgeplanung beschliessen. Baugesuche, welche die Anforderungen gemäss Abs. 2 bzw. 3 nicht erfüllen, werden zur Überarbeitung zurückgewiesen.
- 5 Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse kann die Baubehörde auf begründetes Gesuch hin die minimal zu realisierende Ausnützung gemäss Abs. 2 auf 60 % reduzieren.

Fassadenhöhe

Art. 20

- 1 Die mittlere traufseitige Fassadenhöhe darf die Werte gemäss Zonenschema nicht überschreiten. Als mittlere traufseitige Fassadenhöhe (FH_m) gilt das Mittel aller traufseitigen Fassadenhöhen gemessen an den Hauptgebäudeecken. Bei Abgrabungen sind die Fassadenhöhen vom neu gestalteten Terrain aus zu messen.
- 2 Die Firstlinie darf die zulässige Fassadenhöhe gemäss Zonenschema um maximal 3 m überragen.
- 3 Die talseitigen traufseitigen Fassadenhöhen dürfen im Durchschnitt die Werte gemäss Zonenschema um max. 3.0 m überschreiten.
- 4 Bei gegliederten Bauten wird die FH_m für jeden Baukörper separat ermittelt. Als Gliederung gilt ein Vor- oder Rücksprung von mindestens 3 m, der vom massgebenden Terrain bis zum Dach reicht.



Gebäudelänge

Art. 21

- 1 Gebäude, die das massgebende Terrain überragen, dürfen die Gebäudelänge gemäss Zonenschema nicht überschreiten.
- 2 Die Gebäudelänge von unterirdischen Bauten beziehungsweise unterirdischen Teilen von Unterniveaubauten ist nicht beschränkt.
- 3 Anbauten werden bei der Ermittlung der Gebäudelänge nicht angerechnet.

Grenz-, Gebäude- und Strassenabstand

Art. 22

- 1 Die Grenzabstände gemäss Zonenschema sind einzuhalten. Vorbehalten sind Baulinien und Unterschreitungen gemäss KRG sowie abweichende Festlegungen in einem Quartierplan, Arealplan oder Generellen Gestaltungsplan.
- 2 Der minimale Gebäudeabstand ergibt sich aus der Summe der einzuhaltenden Grenzabstände und kann ebenfalls gemäss KRG unterschritten werden.
- 3 Gegenüber Grenzen haben vorspringende Gebäudeteile immer einen minimalen Abstand von 1.5 m einzuhalten.
- 4 Unterirdische Bauten und jene Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende Terrain nicht überragen, müssen keinen Grenzabstand einhalten.
- 5 Wo das Baugesetz keine Grenzabstände vorschreibt sowie für Klein- und Anbauten und jene Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende Terrain überragen, gelten die minimalen kantonalen Abstandsvorschriften.

- 6 Die Baubehörde kann Unterschreitungen der festgelegten Grenzabstände bewilligen, wenn eine Vereinbarung zwischen den Betroffenen vorliegt und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Die Baubehörde verfügt die Anmerkung der Unterschreitung im Grundbuch.
- 7 Gegenüber öffentlichen oder öffentlichen Zwecken dienenden Strassen und Wegen haben alle Gebäude einen minimalen Abstand von 2.5 m vom Fahrbahnrand einzuhalten. Die Baubehörde kann insbesondere in der Dorfzone Abweichungen bewilligen oder anordnen, wenn gestalterische Gründe wie Baufluchten dafür sprechen und keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Masse für die Anwendung von Definitionen gemäss IVHB

Art. 23

- 1 Die nachfolgenden in diesem Baugesetz verwendeten Definitionen und Begriffe richten sich nach der IVHB. Die in Klammer gesetzten Verweise beziehen sich auf die Begriffe der IVHB.
 1. Kleinbauten (2.2) und Anbauten (2.3)
 - Max. zulässige Fassadenhöhe: 3.0 m
 - Max. anrechenbare Gebäudefläche: 40 m²
 2. Unterniveaubauten UNB (2.5)
 - Max. Durchschnittsmass b für das Hinausragen der UNB: 1.0 m
 3. Vorspringende Gebäudeteile (3.4)
 - Max. zulässiges Mass für die Tiefe: 2.0 m
 - Max. zulässiges Mass für die Breite: 4.0 m
 - Max. zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnitts: 2/5
 4. Dachaufbauten (5.2)
 - Max. zulässige Masse: Gemäss Art. 71 Abs. 3 Baugesetz

b) Zonenvorschriften

Dorfzone

Art. 24

- 1 Die Dorfzone umfasst die historischen Siedlungsteile. Sie ist für Wohnbauten, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie für Gastgewerbebetriebe bestimmt. Neue Landwirtschaftsbetriebe sind nicht zulässig. Untergeordnete Erweiterungen bestehender Landwirtschaftsbetriebe sind grundsätzlich zulässig¹.

¹ Die Vorschriften der LRV resp. die Mindestabstände von Tierhaltungsanlagen gemäss FAT Bericht Nr. 476 (Forschungsanstalt für Agrarwirtschaft und Landtechnik; heute ART = Agroscope Reckenholz-Tänikon) sind einzuhalten.

- 2 Die prägende historische Siedlungsstruktur (Anordnung der Bauten, Freiräume, Gassen u. dgl.) sowie die kulturhistorisch wertvollen Gebäude sind in ihrer Wesentlichen Substanz zu erhalten. Das «Inventar der schutzwürdigen Einzelbauten, Gebäudegruppen und Ortsbilder» gemäss Art. 4 KNHG ist zu berücksichtigen. Ortsbildprägende Elemente wie Mauern, Brunnen, Gassen und Plätze sind zu erhalten. Neue Gebäude sowie Umbau und Erweiterung bestehender Gebäude haben sich bezüglich Höhe, Stellung, Volumen, Proportionen, Dachform, Farbe, Material und Gestaltung den umliegenden Bauten anzupassen und gut in die bestehende Siedlung einzufügen.
- 3 Die Grundstücke in der Dorfzone Chanvers mit Quartierplanpflicht in Tschlin werden von der Gemeinde nach Einzonung gestützt auf entsprechende Kaufsrechte zu Eigentum erworben und anschliessend für die Realisierung von preisgünstigen Erstwohnungen verwendet. Der Gemeindevorstand sorgt mittels privatrechtlicher Vereinbarungen (z.B. limitierte Vorkaufsrechte) für eine fortdauernde Sicherung von preisgünstigen Erstwohnungen.
- 4 Wo Baulinien fehlen, sind bei neuen Gebäuden, einschliesslich Ersatzbauten und Umbauten, die bestehenden Fassadenfluchten beizubehalten.
- 5 Wesentliche Veränderungen bestehender Strassenzüge sowie von Plätzen und Hofräumen erfolgen gestützt auf eine Folgeplanung.

Wohnzone

Art. 25

- 1 Die Wohnzone ist für Wohnnutzungen bestimmt. Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Gastgewerbebetriebe sind zulässig, sofern sie aufgrund ihrer optischen Erscheinung, ihres Charakters und ihrer Auswirkungen auf Raum, Umwelt, Erschliessung und Befindlichkeit in ein Wohnquartier passen.
- 2 Neubauten und wesentliche Erweiterungen bestehender Bauten haben auf die Struktur, Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung der angrenzenden Dorfzone Bezug zu nehmen.
- 3 Das Grundstück Nr. 10997 in der Wohnzone Favgia in Vnà wird von der Gemeinde nach Einzonung gestützt auf ein entsprechendes Kaufsrecht zu Eigentum erworben und anschliessend für die Realisierung von preisgünstigen Erstwohnungen verwendet. Der Gemeindevorstand sorgt mittels privatrechtlicher Vereinbarungen (z.B. limitierte Vorkaufsrechte) für eine fortdauernde Sicherung von preisgünstigen Erstwohnungen.

Wohnzone Chaflur

Art. 26

- 1 Die Wohnzone Chaflur ist für Wohnbauten für Ortsansässige bestimmt. Dienstleistungsnutzungen sind nur in untergeordnetem Masse in Verbindung mit einem Eigenheim zulässig.

- 2 Wohnbauten sind als Eigenheime zu erstellen und als Erstwohnungen zu nutzen. Die Zweckbestimmung der Erstwohnungen ist durch Auflagen in der Baubewilligung sicherzustellen. Die Auflagen sind von der Baubehörde vor Baubeginn im Grundbuch anmerken zu lassen.
- 3 Die Vermietung einzelner Zimmer sowie von Einliegerwohnungen an nicht ortsansässige Personen im Sinne von Art. 7 Abs. 2 lit. a ZWG ist zulässig, wobei die entsprechenden Räume 35% der Hauptnutzfläche (HNF) gemäss SIA-Norm 416 des betreffenden Hauses nicht überschreiten dürfen.
- 4 Die im Generellen Gestaltungsplan festgelegte Gestaltungsbaulinie bestimmt die Lage der Bauten innerhalb der Bauzone Chaflur. Die östliche Fassadenflucht der Hauptbauten ist grundsätzlich auf die Baugestaltungslinie zu stellen. Sie darf maximal 2 m zurückversetzt werden. Weder Haupt- noch An- und Kleinbauten dürfen über die Gestaltungsbaulinie hinausragen.
- 5 Innerhalb des im Generellen Gestaltungsplan festgelegten Freihaltebereichs dürfen weder ober- noch unterirdische Bauten und Anlagen erstellt werden. Die bestehenden Hecken und Feldgehölze sind zu erhalten und dürfen nicht beeinträchtigt werden. Die Nutzung des Freihaltebereichs als Garten ist zulässig, sofern damit keine baulichen Massnahmen oder Terrainveränderungen verbunden sind.
- 6 In der Wohnzone Chaflur gilt der rechtskräftige Arealplan «Chaflur» mit folgenden Zielen und Rahmenbedingungen:
 1. Ziele:
 - Schaffung verfügbarer Bauparzellen für mindestens 4 Eigenheime für Ortsansässige und optimale Ausnützung der Bauzonenfläche (verdichtete Bauweise);
 - Ortsbauliches Konzept, das eine einheitliche Bebauungsstruktur bezüglich Erschliessung und Situierung der Bauten sowie eine gute Einfügung in das Orts- Und Landschaftsbild gewährleistet;
 - Erhaltung der charakteristischen Landschaftselemente im Übergangsbereich zwischen Bauzone und Landwirtschaftszone;
 2. Rahmenbedingungen:
 - Das ortsbauliche Konzept hat den gesamten Perimeter des Arealplans zu erfassen und den häuslichen Umgang mit dem Boden zu gewährleisten;
 - Durch die Baulandumlegung sind mindestens 4 Bauparzellen mit einer Fläche zwischen 400 und 600 m² (inkl. Freihaltebereich) zu schaffen. Grössere Bauparzellen dürfen nicht ausgeschieden werden.

- Die Überbauung hat geordnet von Norden nach Süden zu erfolgen, wobei keine Baulücken entstehen dürfen.

Gewerbe- und Wohnzone

Art. 27

- 1 Die Gewerbe-/Wohnzone ist für Gewerbebauten (z.B. Dienstleistungs-, Gewerbe- und Gastgewerbebetriebe) sowie für Wohnbauten bestimmt.
- 2 Der Gewerbeanteil muss mindestens 60% der realisierten anrechenbaren Geschossfläche betragen, ist vor oder gleichzeitig mit einem allfälligen Wohnanteil zu erstellen und dauernd als solcher zu nutzen. Bestehende Gewerbenutzungen können angerechnet werden. Die Gemeinde lässt Nutzungsverpflichtungen im Grundbuch anmerken.

Gewerbezone

Art. 28

- 1 Die Gewerbezone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.
- 2 Es sind nur Wohnungen für den Betriebsinhaber sowie für Abwärts- und Betriebspersonal gestattet, deren ständige Anwesenheit im Betrieb unerlässlich ist. In der Gewerbezone Plan da Muglin sind neue Wohnungen nicht zulässig.
- 3 In der Gewerbezone Sclamischot werden Bauten und Anlagen nur bewilligt, wenn gleichzeitig die zum Schutz vor dem Schiessbetrieb erforderlichen Sicherheitsanlagen erstellt werden. Darüber hinaus sind Lärmschutzanlagen zu erstellen, welche Gewähr dafür bieten, dass die vom Schiessstand ausgehenden Lärmimmissionen im westlichen Teil der Gewerbezone die Planungswerte der massgeblichen Empfindlichkeitsstufe III nicht überschreiten. Im östlichen, d.h. östlich der Verlängerungslinie der Rückwand des Schiessstandes gelegenen Teil der Gewerbezone dürfen keine lärmempfindlichen Räume gemäss Art. 2 Abs. 6 der eidg. Lärmschutzverordnung zugelassen werden.

Zone Hofraum und Garten

Art. 29

- 1 Die Zone Hofraum und Garten ist für Hofräume und Gärten im Bereich der historischen Siedlung bestimmt. Sie umfasst Frei- und Aussenräume, welche für das Ortsbild sowie die Siedlungs- und Wohnqualität von besonderer Bedeutung sind.
- 2 In der Zone Hofraum und Garten dürfen grundsätzlich keine oberirdischen Bauten und Anlagen neu erstellt werden mit Ausnahme von einzelnen eingeschossigen Kleinbauten wie Geräteschuppen, Gartenlauben u. dgl. mit einer Grundfläche von max. 9 m². Unterirdische Bauten sind zulässig. Auskragende Bauteile von angrenzenden Hauptbauten wie Vordächer, offene Balkone, Freitreppen u. ä. dürfen max. 2.0 m in die Zone Hofraum und Garten hineinragen.

- 3 Bestehende Bauten dürfen in ihrem bisherigen Zweck weitergenutzt oder für zulässige Zwecke nach Abs. 1 umgenutzt werden, sofern das Gebäudevolumen nicht vergrössert wird.
- 4 Einzelne offene oder gedeckte Parkplätze ohne Umwandlung sind zulässig, wenn sich diese gut in das Ortsbild und die Umgebung einfügen, keine wesentlichen Geländeänderungen erforderlich sind, der Boden nicht versiegelt wird und keine wertvollen Obstbaumbestände beeinträchtigt werden. Sie unterliegen der Gestaltungsberatung.

B. Schutzzonen

Kulturlandschaftsschutzzone (Terrassenlandschaft)	Art. 30
---	---------

- 1 Die Kulturlandschaftszone umfasst die traditionellen Terrassenlandschaften.
- 2 Die Terrassenlandschaften mit den charakteristischen Terrassen, Hecken, Mauern und Wegen sind zu erhalten und entsprechend den Schutzzielen zu nutzen. Frühere störende Eingriffe sind nach Möglichkeit zu beheben.
- 3 Für neue Bauten und Anlagen sowie für Bauvorhaben an bestehenden zonenwidrigen Bauten und Anlagen gelten sinngemäss die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Raumplanungsgesetzes über die Landschaftsschutzzone.
- 4 Wertvolle Baumbestände, Hecken, Feld- und Ufergehölze innerhalb der Kulturlandschaftszone sind geschützt. Sie dürfen nicht gerodet und nur abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden. Entfernung oder wesentliche Beeinträchtigung von Baumbeständen bedarf ebenso einer Bewilligung der Baubehörde, wie die Entfernung oder Beeinträchtigung von Trockenmauern und/oder Steinhäufen. Die Bewilligung wird erteilt, wenn überwiegende Interessen den Eingriff rechtfertigen. Die Erteilung von Bewilligungen für die Entfernung oder wesentliche Beeinträchtigung von Hecken, Feld- und Ufergehölzen richtet sich nach den eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen. Die Entbuschung von flächig einwachsenden Trockenstandorten ist hingegen in Absprache mit dem Amt für Natur und Umwelt oder dem Amt für Wald zulässig.

Wald- und Wildschonzone	Art. 31
-------------------------	---------

- 1 Die Wald- und Wildschonzone umfasst Lebensräume von Tieren, insbesondere die Wildeinstandsgebiete.
- 2 Die Anlage, Präparierung und Markierung von Abfahrtspisten, Langlaufloipen und Schlittelwegen oder anderen Einrichtungen zur Sportausübung sind im Winter nicht gestattet. Der Gemeindevorstand erlässt temporäre Betretungs- und Fahrverbote nach Absprache mit der Wildhut und dem Forstdienst.

- 3 Die Verwendung von Motorfahrzeugen ist nur für land- oder forstwirtschaftliche Nutzungen gestattet. Vorbehalten sind generell Not- und Rettungsmassnahmen sowie Pflege- und Hegemassnahmen in Absprache mit der Wildhut und dem Forstdienst.
- 4 Die Wald- und Wildschonzone werden nach den Richtlinien des Amtes für Jagd und Fischerei und der kantonalen Hegekommission gekennzeichnet. Zweckmässige Pflegemassnahmen sind von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zu dulden.

Trockenstandortzone

Art. 32

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

C. Weitere Zonen

Campingzone

Art. 33

- 1 Die Campingzone ist für Campingplätze bestimmt. Es sind ausschliesslich betrieblich notwendige Bauten und Anlagen zulässig, wie sanitäre Anlagen, Verkaufskioske und Restaurants.
- 2 Bauten und Anlagen haben sich gut in die Landschaft einzuordnen. Die Baubehörde trifft notwendige Anordnungen bezüglich Lage, Stellung und Gestaltung der Bauten.
- 3 Der Betrieb eines Campingplatzes bedarf einer genehmigten Campingordnung und einer Betriebsbewilligung des Gemeindevorstandes. Die Betriebsbewilligung wird nur erteilt, wenn alle erforderlichen sanitären Anlagen sowie die Anlagen zur Schmutzwasserentsorgung bei der Eröffnung des Betriebes betriebsbereit sind.

- 1 Die Materialabbau- und Materialbewirtschaftungszone umfasst Flächen, die für die Gewinnung und Aufbereitung von natürlichen Materialien wie Steine, Kies, Sand und Lehm bestimmt sind. Zulässig sind zudem Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der Sammlung und Sortierung von Bauabfällen, der Aufbereitung von mineralischen Bauabfällen wie Betonabbruch, Mischabbruch, Ausbauasphalt und Strassenausbruch und der Herstellung von Baustoffen wie Beton, Mörtel und Heissmischgut.
- 2 Die beanspruchten Flächen sind innert drei Jahren nach Einstellung der Materialbewirtschaftung im Sinne der künftigen Nutzung des Geländes zu gestalten und zu rekultivieren. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren. Sie kann insbesondere eine geeignete Sicherheit (zweckgebundenes Depositum) für die finanziellen Mittel verlangen, welche für die Rekultivierung erforderlich sind.
- 3 Vorbehalten bleiben besondere Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans oder eines Arealplans.

- 1 Die Deponiezone umfasst Flächen, die für die Errichtung einer Aushubdeponie für die Beseitigung von unverschmutztem Aushub-, Ausbruch- und Abraummateriale, Kieswaschschlamm oder Geschiebe aus Geschiebesammlern (Deponie Typ A gemäss Abfallverordnung) und Inertstoffe (Deponietyp B gemäss Abfallverordnung) bestimmt sind.
- 2 Bauten und Anlagen können für die Dauer des Deponiebetriebs bewilligt werden, sofern sie für den Betrieb unerlässlich sind.
- 3 Die Gestaltung des Deponiegeländes nach Abschluss der Deponie oder einzelner Etappen sowie weitere Massnahmen betreffend den Aufbau und die Gestaltung der Deponie und den Schutz der Umgebung werden im Generellen Gestaltungsplan oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Die Gemeinde kann eine geeignete Sicherheit (zweckgebundenes Depositum) für die finanziellen Mittel verlangen, welche für die Rekultivierung erforderlich sind.
- 4 Für die Errichtung, den Betrieb und den Unterhalt der Deponie sowie für den Abschluss und dessen Sicherstellung gelten im Übrigen die einschlägigen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Vorbehalten bleiben insbesondere die notwendigen Bewilligungen des kantonalen Amtes für Natur und Umwelt.
- 5 Der Gemeindevorstand kann die Betreiber einer Deponie verpflichten, unverschmutztes Aushub- und Abraummateriale, welches nach Unwetterereignissen anfällt, im Rahmen der betrieblichen Möglichkeiten und zu günstigen Konditionen anzunehmen.

3. Genereller Gestaltungsplan

Ortsbilschutzbereich

Art. 36

- 1 Als Ortsbilschutzbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit schutzwürdigen Baugruppen, Bauten und Anlagen sowie Freiräumen, die auf Grund ihrer Gesamtform, Stellung und äusseren Erscheinung von erheblicher räumlicher, architektonischer, kulturhistorischer oder ortsbaulicher Bedeutung sind.
- 2 Im Ortsbilschutzbereich gelegene Bauten und Anlagen sind zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Die äussere Erscheinung, die Grundstruktur und die wesentliche historische Bausubstanz sind nach denkmalpflegerischen Grundsätzen zu erhalten. Anpassungen an die heutigen Wohnbedürfnisse sind gestattet. Bei Bauvorhaben sind störende Elemente zu beseitigen und die ursprüngliche Gestalt ist wiederherzustellen. Aussenisolationen an besonders schutzwürdigen Fassaden sind nicht gestattet. An den übrigen Fassaden sind Isolationen mit geeigneten Dämmputzen gemäss Merkblatt der Baubehörde zulässig. Für das Ortsbild bedeutende Freiräume wie Innenhöfe und Gärten sowie Mauern und Einfriedungen, Brunnen an den Hauptplätzen sowie die Pflasterungen in den Fraktionen Tschlin und Vnà sind zu erhalten.
- 3 Vom Schutz ausgenommen sind einzelne Bauten oder Anlagen oder Teile davon, die gemäss Entscheid der Baubehörde gestützt auf eine entsprechende Beurteilung der Gestaltungsberatung oder der Denkmalpflege nicht schutzwürdig sind.
- 4 Neubauten oder Ersatzneubauten haben bezüglich ortsbaulicher und architektonischer Qualität sowie Einordnung in die Siedlungsstruktur hohen Anforderungen zu genügen. Sie sind nur zulässig bei Vorliegen einer positiven Empfehlung durch die Gestaltungsberatung oder die Denkmalpflege.
- 5 Bauabsichten sind der Baubehörde vor der Ausarbeitung der Projektpläne bekannt zu geben. Diese legt zusammen mit der Bauherrschaft und der Gestaltungsberatung oder der Denkmalpflege, gestützt auf das Gebäudeinventar die Erhaltungsanordnungen im Einzelnen fest. Liegt für das betreffende Objekt noch kein detailliertes Gebäudeinventar vor, veranlasst die Baubehörde die Inventarisierung. Die Kosten der Inventarisierung gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

- 1 Geschützte Bauten und Anlagen dürfen weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Erneuerungen, Um- und Anbauten, die sich für eine bestimmungsgemässe Nutzung des Gebäudes als unerlässlich erweisen, sind unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig.
- 2 Bauvorhaben sind durch die Denkmalpflege zu begleiten.

- 1 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Naturobjekte wie Hecken, Feld- und Ufergehölze, Einzelbäume und Baumgruppen sowie Kulturobjekte dürfen nicht zerstört werden.
- 2 Die Baubehörde trifft notwendige Massnahmen zur Erhaltung und Pflege der geschützten Objekte sowie zur Ergänzung der Hecken, Feld- und Ufergehölze.

- 1 Die Baugestaltungslinien dienen der Gestaltung des Ortsbildes oder einzelner Strassenzüge sowie der Situierung von Bauten innerhalb der Siedlung.
- 2 Baugestaltungslinien dürfen von Hochbauten nicht überschritten werden. Sie bestimmen zwingend die Lage von Gebäuden oder Gebäudeseiten.
- 3 Baugestaltungslinien können im Generellen Gestaltungsplan oder in Folgeplänen festgelegt werden.

4. Genereller Erschliessungsplan

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan legt in den Grundzügen die Erschliessung des Gemeindegebietes mit Verkehrs-, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen fest. Er kann auch Anlagen der Feinerschliessung enthalten.
- 2 Wo der Generelle Erschliessungsplan für Erschliessungsanlagen der Feinerschliessung lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Sammel- und Erschliessungsstrassen

Art. 41

- 1 Sammel- und Erschliessungsstrassen sind nach Art und Ausmass dem zu erschliessenden Gebiet anzupassen. Sie sind mit dem übergeordneten Strassen-netz so zu verbinden, dass sie keinen Fremdverkehr anziehen. Wo es die Ver-hältnisse erfordern, werden die Strassen und Plätze beleuchtet.
- 2 Quartierstrassen sind so auszugestalten, dass sie als Zufahrt des Quartiers und als Aussenräume für gemeinschaftliche Zwecke benutzt werden können.
- 3 Die Sammelstrassen und öffentlichen Erschliessungsstrassen samt Ausstattun-gen können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsre-gelung von jedermann begangen und befahren werden.

Land- und Forstwirtschaftswege

Art. 42

- 1 Land- und Forstwirtschaftswege dienen den Nutzungen des angeschlossenen Nichtsiedlungsgebietes, insbesondere der land- und forstwirtschaftlichen Be-wirtschaftung.
- 2 Die Anlage und Benutzung der Land- und Forstwirtschaftswege richtet sich nach den Vorschriften der Wald- und Meliorationsgesetzgebung sowie der örtli-chen Verkehrsregelung der Gemeinde.
- 3 Die Gemeinde erlässt nach Bedarf Nutzungsbeschränkungen.

Langsamverkehr

Art. 43

- 1 Die Gemeinde sorgt dafür, dass die Fuss-, Wander- und Radwege von der Allge-meinheit (jedermann) im Rahmen ihrer Zweckbestimmung begangen und be-fahren werden können. Die Gemeinde erlässt bei Bedarf Nutzungsbeschränkun-gen.
- 2 Wanderwege ausserhalb der Siedlungen sind zu kennzeichnen. Neue Wander-wege ausserhalb der Siedlungen sind als Naturwege anzulegen.
- 3 Mountainbikerouten sind nach Möglichkeit getrennt vom Fuss- und Wander-wegnetz festzulegen.

Langlaufloipen

Art. 44

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan bestimmt die generelle Linienführung der Langlaufloipen. Zur Anlage der Loipen steht eine Bandbreite von 10 m zur Ver-fügung. Die Baubehörde kann geringere Bandbreiten festlegen, wo sich dies zum Schutz der Natur oder aus anderen Gründen aufdrängt.

- 2 Die Langlaufloipen dürfen jeweils, sobald es die Boden- bzw. Schneebedingungen erlauben, mechanisch hergerichtet und bis zur Schneeschmelze betrieben werden. Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer haben die Anlage der Langlaufloipen und deren Benützung durch die Allgemeinheit zu dulden. Vorbehalten bleiben besondere Vorschriften über die Benützung der Loipen.
- 3 Der Gemeindevorstand trifft notwendige Anordnungen zum Schutz der betroffenen Grundstücke. Das beanspruchte Gelände ist nach der Schneeschmelze von der Gemeinde von Abfällen zu reinigen. Allfällige Schäden an Grundstücken sind, soweit sie nicht von der Gemeinde behoben werden, zu vergüten.

Öffentliche Parkieranlagen

Art. 45

- 1 Die Gemeinde sorgt für ein ausreichendes Angebot an öffentlichen Parkieranlagen für Motorfahrzeuge.
- 2 Einzelheiten über das Parkieren von Motorfahrzeugen auf öffentlichem Grund werden in dem von der Gemeinde zu erlassenden Reglement (Parkierungsreglement) geregelt.

Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

Art. 46

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan bezeichnet die bestehenden und geplanten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, die für die hinreichende Erschliessung der Bauzonen notwendig sind. Dazu zählen namentlich Anlagen der Trinkwasserversorgung, der Energieversorgung, der Abfallbewirtschaftung und - nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans - Anlagen der Abwasserbeseitigung.
- 2 Die im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen sind öffentlich. Der Anschluss privater Grundstücke an die öffentlichen Anlagen sowie die Entsorgung von Abfällen richten sich nach der Erschliessungsgesetzgebung.
- 3 Mit der Festlegung im Generellen Erschliessungsplan gelten für die darin eingezeichneten öffentlichen Leitungen die Durchleitungsrechte als erteilt und die Grundeigentümer bzw. Grundeigentümerinnen haben die entsprechenden Leitungen zu dulden. Bei bestehenden Leitungen gilt das Durchleitungsrecht für den Bestand, bei noch nicht realisierten Leitungen wird die genaue Linienführung im Rahmen von Art. 45 Abs. 4 KRG mittels Verfügung konkretisiert.

- 4 Die Grundeigentümer bzw. Grundeigentümerinnen können im Rahmen von Art. 45 Abs. 4 KRG die Verlegung von öffentlichen Leitungen gemäss Abs. 1 verlangen, wenn ein objektiv beachtenswertes privates Interesse besteht, wenn ein gleichwertiger Leitungsverlauf gewährleistet ist und der Gemeinde daraus keine Kosten erwachsen.
- 5 Entschädigungsansprüche aus der Festlegung der öffentlichen Leitungen im Generellen Erschliessungsplan sind nach Massgabe von Art. 97 Abs. 4 KRG geltend zu machen.

5. Folgeplanungen

Folgeplanung

Art. 47

- 1 In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit Folgeplanung (Arealplanung, 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.
- 2 Die in der Grundordnung festgelegte Abgrenzung des Planungsgebiets ist für jedermann verbindlich. Die Baubehörde kann jedoch zu Beginn oder im Verlauf der Planung das Verfahren auf weitere Grundstücke ausdehnen, sofern sich dies als notwendig oder zweckmässig erweist.
- 3 Folgeplanungen können von der Baubehörde auch ausserhalb von Gebieten mit Folgeplanpflicht durchgeführt werden, wenn sich eine Folgeplanung zur Umsetzung der Grundordnung als notwendig oder zweckmässig erweist.

Quartierplanpflicht

Art. 48

- 1 Quartierpläne sind unter Beizug von qualifizierten Fachleuten zu entwickeln. Auf der Grundlage von Bebauungs- und Erschliessungsstudien sind ortsbauliche Konzeptionen zu entwickeln, welche folgenden Ansprüchen genügen:
 - Optimale Einordnung von Bauten und Anlagen in die bestehende Siedlungs- und Freiraumstruktur sowie Bildung von kompakten Quartieren mit klaren Siedlungsrändern.
 - Sicherstellung einer optimalen Ausschöpfung der zulässigen Ausnützung.
 - Landsparende Erschliessung und Parkierung.

- 2 Für das Quartierplangebiet Chanvers in Tschlin gelten zusätzlich folgende Ziele und Rahmenbedingungen:
 - Es ist eine kompakte, dörfliche Überbauung mit grösseren Baukuben (z. B. Mehrfamilien- bzw. Mehrgenerationenhäuser) in Anlehnung an die Struktur, Dichte, Proportionen und Architektur der angrenzenden historischen Siedlung anzustreben. Die Überbauung hat einen klaren, neuen Siedlungsrand zu bilden. Freistehende Einfamilienhäuser sind nicht gestattet. Soweit möglich sind auch gut integrierte öffentliche Parkplätze anzuordnen.
 - Die Quartierplanung hat unter Beizug der Gestaltungsberatung zu erfolgen.

IV Kommunale Bauvorschriften

1. Formelles Baurecht

Baubewilligungspflicht

Art. 49

- 1 Sämtliche Bauvorhaben sind vorgängig der Projektierung und Ausführung ausnahmslos schriftlich der Baubehörde anzuzeigen. Die Baubehörde registriert das Vorhaben und die Bauherrschaft.
- 2 Das Bauamt entscheidet, ob ein ordentliches Baubewilligungsverfahren oder ein Meldeverfahren durchzuführen ist und teilt dies der Bauherrschaft innert 14 Arbeitstagen seit Anzeige des Vorhabens schriftlich mit.
- 3 Nach Eingang des formellen Baugesuchs führt die Baubehörde das festgelegte Verfahren durch, sorgt bei Bedarf für die Einleitung des Verfahrens für Bauten ausserhalb der Bauzone und stellt bei Bauvorhaben, die Zusatzbewilligungen erfordern, die notwendige Koordination mit den zuständigen Behörden sicher.
- 4 Nicht bewilligungspflichtige Bauvorhaben gemäss Art. 40 KRVO unterstehen dem Meldeverfahren gemäss Art. 50 KRVO.
- 5 Die Baubehörde kann in Fällen, in denen die Erschliessungsanlagen erst im Zuge des Bauvorhabens erstellt werden, die Baubewilligung davon abhängig machen, dass die mutmasslichen Kosten für eine allfällige Vollendung der Erschliessungsanlagen durch die Gemeinde von der Bauherrschaft sichergestellt werden.

- 1 Das Baugesuch ist auf amtlichem Formular in zwei, bei BAB-Gesuchen in fünf 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, projizierte Fassadenlinie (3.3), Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Parkplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;
 2. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen: Fotodokumentation über das bestehende Gebäude;
 3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom und Telefon;
 4. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, alle relevanten Masse gemäss IVHB; projizierte Fassadenlinie (3.3) im Grundriss des 1. Vollgeschosses (6.1); Zweckbestimmung der Räume;
 5. Ansichten (3.1) und Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben zu massgeblichen Höhenmassen gemäss IVHB, mit Verlauf des massgebenden und neuen Terrains (1.1) in der Flucht der projizierten Fassadenlinie (3.3) bis zur Grenze, sowie Strassenhöhen; Angabe der massgeblichen Längen-, Flächen- und Höhenmasse von Abgrabungen, zum Herausragen von Unterniveaubauten (2.5) sowie von Dachaufbauten (5.2);
 6. detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer mit Darstellung der Geschossflächenkomponenten nach SIA 416 und den für die Ausnützungsziffer massgeblichen Elementen;
 7. detaillierte Berechnung der Pflichtparkplätze;
 8. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Baugrubensicherungen, Parkplätzen, Bepflanzungen usw.;
 9. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
 10. Angabe der approximativen Baukosten; kubische Berechnung nach SIA-Norm 416;
 11. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
 12. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
 13. Nachweis der Erdbebensicherheit nach SIA-Norm 261

14. Bei Bauten und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen: die erforderlichen Gesuche gemäss kantonalen Vorschriften;
15. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular. Für geschützte und wertvolle Gebäude gelten bezüglich Energienachweis besondere Bestimmungen;
16. Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;
17. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Gebäuden in der Gefahrenzone;
18. bei Wasser- und Abwasseranschlüssen: Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;
19. Detailpläne der Abwasserreinigungsanlagen (Einzelkläranlagen) bzw. der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser sowie Angaben zur Dimensionierung der Anlagen;
20. bei Bauvorhaben, einschliesslich temporärer Anlagen wie Baustelleninstallationen, 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, einschliesslich temporärer Anlagen wie Baustelleninstallationen, 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, einschliesslich temporärer Anlagen wie Baustelleninstallationen, 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 die Bewilligung von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme gemäss den Weisungen der kantonalen Fachstelle für Gewässerschutz;
27. Lärmnachweis nach den Vorgaben der kantonalen Lärmschutzfachleute (Cercle Bruit) sofern Luft/Luft- oder Luft-/Wasserwärmepumpen vorgesehen sind.
28. Angaben über Art und Menge der bei Ausführung des Bauvorhabens anfallenden Abfälle und Angaben über deren Entsorgung auf besonderem Formular (Entsorgungserklärung Amt für Natur und Umwelt);
29. bei Abfallanlagen (z.B. Deponien, Anlagen zum Sammeln und Aufbereiten von Abfällen aller Art, Abfallzwischenlager, Kompostieranlagen ab einer

Kapazität von 100 Tonnen pro Jahr): Angaben und Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften.

30. Bestätigung, dass die erforderlichen Massnahmen zum Schutz gegen Radon getroffen werden auf besonderem Formular.

31. Angaben und Vereinbarungen über allfällige Näher- und Grenzbaurechte und dergleichen sowie über allfällige dauernde oder vorübergehende Beanspruchungen fremder öffentlicher oder privater Grundstücke, unter Beilage allenfalls vorhandener Auszüge aus dem Grundbuch (Einträge, Vermerkungen, Anmerkungen).

32. allfällige Angaben zu NHG-Schutzobjekten

- 3 Die Baubehörde kann auf einzelne Planunterlagen verzichten oder weitere anfordern, sofern dies für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist. Bei besonderen Bauvorhaben kann sie ein Modell verlangen. Bei Bauvorhaben, die dem Meldeverfahren unterliegen, ist das Baugesuch in vereinfachter Ausführung und lediglich mit den für das Verständnis des Vorhabens notwendigen Unterlagen einzureichen.
- 4 Die Baugesuchsunterlagen sind von der Grundeigentümerin bzw. vom Grundeigentümer, von der Bauherrschaft und von den Projektverfassenden zu unterzeichnen. In besonderen Fällen ersetzt ein Nachweis der Verfügungsberechtigung die Unterschrift von Grundeigentümerin bzw. Grundeigentümer.
- 5 Bei Änderung bestehender Bauten und Anlagen sowie bewilligter Pläne muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach der Änderung ersichtlich sein (bestehend: grau/schwarz; neu: rot; Abbruch: gelb).
- 6 Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Baubehörde unaufgefordert eine Dokumentation des ausgeführten Werks abzugeben (Ausführungspläne). Bei Bauvorhaben mit BAB- Bewilligung sind der Baubehörde zwei Ausfertigungen abzuliefern.

Revers

Art. 51

- 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.

2. Wohnnutzungen

A. Allgemeines

Begriffe Art. 52

- 1 Für die verschiedenen Arten von Wohnnutzungen gelten grundsätzlich die Begriffsbestimmungen des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (ZWG).
- 2 Wohnungen, welche nach den bisherigen Vorschriften der ehemaligen Gemeinde Tschlin als Erstwohnungen bewilligt und als solche im Grundbuch anmerkt wurden, werden fortan als kommunale Erstwohnungen bezeichnet.

Bewilligung von Wohnraum Art. 53

- 1 Neue Wohnungen sowie Umbauten, Erweiterungen, Umnutzungen oder Wiederaufbauten von bestehenden Wohnungen werden nur bewilligt, wenn die bundesrechtlichen und die kommunalen Bestimmungen über Zweitwohnungen eingehalten sind.
- 2 Der Baubewilligungspflicht unterliegen auch Änderungen der Nutzungsart von Wohnungen mit Nutzungsbeschränkungen ohne Rücksicht darauf, ob die Änderung mit baulichen Massnahmen verbunden ist oder nicht.
- 3 Das Bauamt führt ein Verzeichnis aller bewilligten Wohnungen auf Gemeindegebiet mit Angaben über den Zeitpunkt der öffentlichen Ausschreibung und der Bewilligung des Baugesuches sowie Angaben über die Zweckbestimmung der Wohnungen (Erstwohnung, touristisch bewirtschaftete Wohnung, Zweitwohnung) und Hinweisen auf den Rechtsgrund der verfüigten Bewilligung.

Baugesuche mit Wohnraum Art. 54

- 1 Bei Baugesuchen, welche eine Wohnnutzung vorsehen, ist die Zweckbestimmung der geplanten Wohnungen samt zugehörigen Nebenräumen in den Baueingabeplänen festzulegen.
- 2 Die Zweckbindung von bewilligten Erstwohnungen und touristisch bewirtschafteten Wohnungen ist gemäss Bundesrecht durch Auflagen in der Baubewilligung sicherzustellen. Die Auflagen sind von der Baubehörde unmittelbar nach Rechtskraft der Baubewilligung auf dem betroffenen Grundstück im Grundbuch anmerken zu lassen.
- 3 Die Baubehörde eröffnet Baubewilligungen für neue Wohnungen gemäss Art. 7 Abs. 1 lit. b, Art. 8 und 9 ZWG sowie Sistierungsverfügungen gemäss Art. 14 ZWG und Baubewilligungen für Wohnungen mit einer sistierten Nutzungsbeschränkung gleichzeitig mit der Mitteilung an die Gesuchstellenden auch dem Bundesamt für Raumentwicklung (ARE).

- 1 Gestützt auf Art. 8 ZWG werden neue Zweitwohnungen bewilligt, wenn neben den bundesrechtlichen Anforderungen die nachfolgenden kommunalen Anforderungen erfüllt sind.
- 2 Zweitwohnungen zur Querfinanzierung von neuen strukturierten Beherbergungsbetrieben (Art. 8 Abs. 1 – 3 ZWG) werden nur im Rahmen einer projektbezogenen Nutzungsplanung bewilligt. Die Gemeinde kann die Bewilligung von der Ausscheidung einer Hotelzone sowie von weiteren sichernden Auflagen gegen Missbräuche abhängig machen.

- 1 Für Bauvorhaben an altrechtlichen Wohnungen, welche keiner kommunalen Erstwohnungsverpflichtung unterstehen, gelten ausschliesslich die Bestimmungen des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen ohne weitergehende kommunale Nutzungsbeschränkungen.
- 2 Für altrechtliche Wohnungen, welche gestützt auf die bisherigen Vorschriften der ehemaligen Gemeinde Tschlin als Erstwohnungen bewilligt wurden, gelten die nachfolgenden Bestimmungen über kommunale Erstwohnungen.
- 3 Vorbehalten bleiben generell die allgemeinen Bauvorschriften, die Zonenvorschriften und die Erschliessungsvorschriften des Baugesetzes.

B. Kommunale Erstwohnungen

- 1 Wohnungen, welche gestützt auf die bisherigen Vorschriften der ehemaligen Gemeinde Tschlin als Erstwohnungen bewilligt wurden, sind weiterhin dauernd entsprechend ihrer Zweckbestimmung als Erstwohnungen zu nutzen.
- 2 Bedeutet die Einhaltung der Nutzungspflicht wegen veränderter Verhältnisse (Tod, Krankheit, Scheidung, Stellenverlust und dgl.) eine unverhältnismässige Härte, kann die Baubehörde die Eigentümerin bzw. den Eigentümer für eine angemessene Zeitspanne von der Einhaltung der Nutzungspflicht entbinden.

- 1 Bauliche Änderungen an kommunalen Erstwohnungen können ohne zusätzliche Nutzungsaufgaben bewilligt werden, sofern sie den Rahmen von Art. 11 Abs. 2 oder 3 ZWG nicht überschreiten. Die erneuerte, umgebaute, wieder aufgebaute oder erweiterte Wohnfläche ist jedoch weiterhin als kommunale Erstwohnung zu nutzen.

- 2 Können bauliche Änderungen nur mit einer Nutzungsbeschränkung nach Bundesrecht bewilligt werden, verfügt die Baubehörde die entsprechende Nutzungsbeschränkung. Die kommunale Erstwohnungsverpflichtung wird davon nicht berührt. Sie bleibt neben der bundesrechtlichen Nutzungsbeschränkung weiterhin bestehen.

3. Sicherheit und Gesundheit

Erdbebensicherheit

Art. 59

- 1 Bauten und Anlagen sind nach den für die Erdbebensicherheit anerkannten Regeln (SIA-Normen) zu erstellen und zu unterhalten.

Wohnhygiene

Art. 60

- 1 Räume mit Hauptnutzflächen müssen genügend natürlich belichtet und lüftbar sein. Gegebenenfalls sind durch entsprechende technische Ausrüstungen einwandfreie Verhältnisse zu schaffen.
- 2 Wohn- und Schlafräume müssen im Mittel um 1/2 der Raumhöhe und mit mindestens einer Fassade vollständig über den Erdboden hinausragen.

Lagerplätze

Art. 61

- 1 Die Baubehörde ordnet bei Lagerplätzen, die das Orts- oder Landschaftsbild verunstalten oder übermässige Emissionen verursachen, Massnahmen zur Verbesserung oder ihre Beseitigung an.
- 2 Die Kosten solcher Massnahmen gehen zulasten des Eigentümers oder Betreibers des Lagerplatzes.

Lagerung von Siloballen

Art. 62

- 1 Siloballen sind grundsätzlich beim Betriebszentrum oder bei einem Betriebsgebäude zu lagern.
- 2 Die Siloballen sind vor dem Wild zu schützen.
- 3 Standorte abseits vom Betriebszentrum, welche für länger als 4 Monate pro Jahr eingerichtet resp. betrieben werden, sind bewilligungspflichtig.
- 4 Die materiellrechtlichen Bestimmungen von Gebäuden (Grenzabstände, Höhenbegrenzungen, Wald, Gewässer-, Strassenabstände, Verunstaltungsverbot etc.) sind bei der Lagerung von Siloballen in jedem Fall einzuhalten.

- 1 Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen.
- 2 Bauarbeiten sind so zu planen und auszuführen, dass möglichst wenig Immissionen entstehen und die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften eingehalten sind. Bei Bauarbeiten, die Lärm, Staub, Erschütterungen oder lästige Gerüche verursachen, bestimmt die Baubehörde die Bauzeiten.
- 3 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. Die auf Baustellen anfallenden Abfälle sind nach den eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Vorschriften zu entsorgen.

4. Gestaltung

- 1 Bauvorhaben, welche den Anforderungen an eine gute Gestaltung, insbesondere bezüglich Stellung und Proportionen des Gebäudes, Gliederung der Fassaden, Dachgestaltung oder Farbgebung nicht genügen, werden zur Überarbeitung unter Bezug der Gestaltungsberatung zurückgewiesen.
- 2 Der Gemeindevorstand kann Baubewilligungen mit Auflagen in Bezug auf die Gestaltung der Umgebung und Bepflanzung verbinden.

- 1 Bei der Dachgestaltung ist auf die ortsüblichen Formen, Farben und Materialien Bezug zu nehmen.
- 2 Es sind grundsätzlich nur Satteldächer zulässig. In der Dorfzone von Ramosch, der Gewerbezone und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie auf An- und Kleinbauten sind auch andere Dachformen, insbesondere Flachdächer, zulässig.
- 3 Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Dachaufbauten sind mit besonderer Sorgfalt und Zurückhaltung zu gestalten. Deren Gesamtbreite darf pro Dachflügel in der Summe höchstens $\frac{1}{4}$ der realisierten Fassadenlänge und pro Einzelelement eine Breite von max. 1.5 m betragen. Ein Anspruch auf diese Maximalmasse besteht nicht, wenn gestalterische Interessen dagegensprechen. Im Ortsbildschutzbereich sind Dacheinschnitte nicht zulässig.

- 1 Das Erstellen von Solaranlagen richtet sich grundsätzlich nach den Vorschriften der eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung. Bewilligungsfreie Solaranlagen nach Art. 18a Abs. 1 RPG i.V.m. Art. 32a RPV sind der Baubehörde zu melden. Solaranlagen, welche die Anforderungen an Art. 18a Abs. 1 RPG i.V.m. Art. 32a RPV nicht erfüllen oder diese zwar erfüllen aber auf Kultur- und Naturdenkmälern von kantonaler oder nationaler Bedeutung geplant oder innerhalb des Ortsbildschutzbereiches gemäss Generellem Gestaltungsplan errichtet werden sollen, bedürfen einer ordentlichen Baubewilligung.
- 2 Die Anordnung der Solaranlagen muss gestalterisch auf die vorhandenen Bauteile auf dem Dach sowie auf die Gebäudegliederungen abgestimmt werden. Solaranlagen sind als möglichst zusammenhängende und kompakte Flächen auszubilden. Die Gestaltungsempfehlungen des kantonalen Leitfadens für Solaranlagen sind richtungsweisend.
- 3 Im Ortsbildschutzbereich und in der Dorfzone gelten für Solaranlagen zusätzlich nachfolgende Voraussetzungen:
 1. Die Baubehörde kann auf Flachdächern oder flach geneigten Dächern Solaranlagen bewilligen, sofern diese nicht aufgeständert werden.
 2. Grundsätzlich ist nur die Indachmontage zulässig. Eine flächenbündige Aufdachmontage ist bei einer nachträglichen Erstellung der Solaranlage, d.h. wenn keine anderen baulichen Massnahmen an der Dachhaut erfolgen, erlaubt.
 3. Das Aufständern von Sonnenkollektoren und Solarzellen ist nicht zulässig.
- 4 Solaranlagen an Fassaden und Brüstungen sind nur zulässig, sofern keine sinnvolle Möglichkeit zur Anordnung auf dem Dach besteht. Freistehende am Boden installierte Solaranlagen sind nicht zulässig.
- 5 Das Aufständern von Sonnenkollektoren und Solarzellen ist grundsätzlich nur auf Flachdächern oder auf wenig einsehbaren Klein- oder Anbauten erlaubt. Aufgeständerte Solaranlagen dürfen die Dachfläche um maximal 1.00 m überragen. Die Anlagen müssen ferner innerhalb eines 45°-Winkels, gemessen ab Dachrand, liegen.
- 6 Über Ausnahmen von den vorstehenden Vorschriften entscheidet der Gemeindevorstand im Einzelfall.

Einfriedungen und Pflanzen

Art. 67

- 1 Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind grundsätzlich (-) zulässig. (-).
- 2 Beeinträchtigen Pflanzen fremdes Eigentum, die öffentliche Sicherheit oder das Orts- und Landschaftsbild, kann die Baubehörde deren Beseitigung anordnen.

Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern

Art. 68

- 1 Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungen, Stützmauern sowie hinterfüllte Mauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken und dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Mauern sind als Natursteinmauern in ortsüblicher, traditioneller Bauweise oder mit Naturstein-Verkleidung zu erstellen.
- 2 Stützmauern sowie hinterfüllte Mauern, die den gewachsenen Boden überragen, dürfen eine Höhe von 2.0 m nicht überschreiten. Höhere Mauern sind zu staffeln, wobei das Mass der Rückversetzung mindestens 80 cm betragen muss.
- 3 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nach Abschluss der Arbeiten mit einheimischen Bäumen, Sträuchern oder Pflanzen zu begrünen. Die Baubehörde kann Wiederherstellungspläne verlangen.

Reklamen und Hinweistafeln

Art. 69

- 1 Reklamen und Hinweistafeln sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.
- 2 Auf öffentlichem Grund dürfen Reklamen nur an den von der Baubehörde bezeichneten Plakatwänden angebracht werden.
- 3 Der Gemeindevorstand kann ein Reglement erlassen.

Antennen

Art. 70

- 1 Die Standorte von Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen sind so zu wählen, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.
- 2 Die Baubehörde kann bei Neubauten sowie wesentlichen Umbauten oder Erweiterungen die Erstellung von Gemeinschaftsantennen vorschreiben und das anschlusspflichtige Gebiet bestimmen.
- 3 Sie kann ferner die Beseitigung oder Verlegung bestehender Aussenantennen innerhalb der Dorfzone anordnen, sofern das Ortsbild durch die betreffende Antenne erheblich gestört wird.

- 1 Das Campieren und Übernachten in Zelten, Wohnwagen, Wohnmobilen und dergleichen sowie das ständige Stationieren unbewohnter Wohnwagen und Wohnmobile und dergleichen ist ausserhalb der Bauzone sowie generell auf öffentlichem Grund untersagt.
- 2 Ausgenommen von diesem Verbot sind das Campieren und Übernachten in der Campingzone, in den von der Gemeinde für das Campieren speziell bezeichneten Stellen sowie das kurzfristige Aufstellen von Zelten und Übernachten darin über der Waldgrenze im Rahmen von Hochgebirgstouren. Die Gemeinde kann überdies:
 1. Standorte bezeichnen, an welchen unbewohnte Wohnwagen, Wohnmobile und dergleichen abgestellt werden dürfen, und
 2. auf Gesuch im Einzelfall (z. B. für die Durchführung von organisierten Zeltlagern) Ausnahmen bewilligen.

5. Verkehr

- 1 Die Baubehörde sorgt dafür, dass die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen, insbesondere die Anlagen für den Langsamverkehr, gefahrlos benützt werden können.
- 2 Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benützerinnen und Benützer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen auf Kosten der Eigentümerin oder des Eigentümers der Anlage verfügen.
- 3 An Kantonsstrassen bedingen neue Anlagen oder Änderungen an bestehenden Anlagen eine zusätzliche Bewilligung des kantonalen Tiefbauamtes.

- 1 Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf verkehrsreiche kommunale Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 5 m Länge und 3 m Breite aufweisen.
- 2 Rampen dürfen eine maximale Neigung von 12% aufweisen (ausgenommen überdeckte Rampen). Bei Rampen an verkehrsreichen Strassen muss zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Rampe ein Vorplatz mit einer Neigung von höchstens 5% und von mindestens 4 m Länge vorhanden sein.

- 3 Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in der Dorfzone, kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten.
- 4 An Kantonsstrassen bedingen neue Anlagen oder Änderungen an bestehenden Anlagen eine zusätzliche Bewilligung des kantonalen Tiefbauamtes.

Parkplätze für Motorfahrzeuge

1. Pflichtplätze

Art. 74

- 1 Bei Erweiterungen von Bauten oder Bauteilen und baulichen Anlagen, bei Neubauten, bei Wiederaufbau nach freiwilligem Abbruch, bei wesentlichen Zweckänderungen und bei wesentlichen Sanierungen und Umbauten hat der Grundeigentümer bzw. die Grundeigentümerin für genügend Parkplätze für Motorfahrzeuge zu sorgen und diese dauernd durch jene benützen zu lassen, denen sie dienen.
- 2 Grundsätzlich sind bereitzustellen bei

– Wohngebäuden	1 Platz pro Wohnung bis 120 m ² Hauptnutzfläche, darüber 2 Plätze Bei Gebäuden mit drei oder mehr Wohnungen zusätzlich 1 Besucherparkplatz pro 6 Pflichtparkplätzen
– Gewerbe-/Bürogebäude	1 Platz pro 50 m ² Hauptnutzfläche
– Verkaufslokale	1 Platz pro 30 m ² Ladenfläche
– Pensionen, Hotels	1 Platz pro 3 Gastbetten
– Restaurants	1 Platz pro 5 Sitzplätze (ohne Hotelspeisesäle)
- 3 Die Abmessungen der Parkplätze sowie die Anzahl der Pflichtparkplätze für weitere Bauten und Anlagen bestimmt die Baubehörde in Anlehnung an die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS-Normen). Sie berücksichtigt bei der Festlegung der Anzahl Pflichtparkplätze die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und den Anteil des Langsamverkehrs am erzeugten Verkehrsaufkommen. Sie kann in besonderen Fällen die Anzahl Pflichtparkplätze gegen Revers herabsetzen.
- 4 Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen, welche - aus welchen Gründen auch immer - nicht real über die für ihr Gebäude in Absatz 2 vorgesehene Anzahl Parkplätze verfügen, können zur Schaffung von Parkplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet werden.

2. Ersatzabgabe

Art. 75

- 1 Ist die Anlage der vorgeschriebenen Parkplätze auf eigenem oder durch unbefristete Dienstbarkeiten gesichertem fremden Boden nicht möglich und können die Parkplätze auch nicht in einer Gemeinschaftsanlage bereitgestellt werden, ist für jeden fehlenden Parkplatz eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen.
- 2 Die Ersatzabgabe beträgt pro Parkplatz Fr. 7'000.-. Dieser Betrag entspricht dem Zürcher Baupreisindex vom Oktober 2015 von 104.5 Punkten (Basis Oktober 2010 = 100 Punkte). Verändert sich der Index um jeweils 10% der Punkte, erhöht oder ermässigt sich die Ersatzabgabe ebenfalls um 10 %.
- 3 Die Ersatzabgabe wird der Bauherrschaft bei Erteilung der Baubewilligung in Rechnung gestellt und ist vor Baubeginn zu bezahlen. Der Ertrag der Abgaben ist für die Erstellung öffentlicher Parkplätze zu verwenden.

6. Versorgung und Entsorgung

Werkleitungen

Art. 76

- 1 Öffentliche Werkleitungen sind im Generellen Erschliessungsplan nach Massgabe von Art. 46 Abs. 3 und 4 festgelegt.
- 2 Die privaten Werkleitungen können ebenfalls im Generellen Erschliessungsplan festgelegt werden. Für die Einräumung der erforderlichen Durchleitungsrechte gelten in jedem Fall aber die Art. 691 ff. ZGB.

Abwässer

Art. 77

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

7. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums

Art. 78

- 1 Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Grund oder öffentlichen Gewässern ist nur mit Bewilligung des Gemeindevorstandes zulässig.
- 2 Eine über den gesteigerten Gemeingebrauch hinausgehende Sondernutzung an öffentlichem Grund oder an öffentlichen Gewässern bedarf einer Konzession der Gemeinde.

- 3 Die Baubehörde kann die Nutzung des öffentlichen Luftraums durch Erker, Balkone oder andere ausladende Gebäudeteile bewilligen, wenn die Benützung des öffentlichen Grundes nicht erschwert wird, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine anderen öffentlichen Interessen entgegenstehen. Bestehende vorspringende Gebäudeteile wie Vorsprünge, Sockel, Erker, Vordächer dürfen bewilligungsfrei nachisoliert werden.
- 4 Bewilligungen für gesteigerten Gemeingebrauch und Sondernutzungen können von der Leistung einer Entschädigung abhängig gemacht werden. Einzelheiten über die Bemessung und Erhebung werden in einem separaten Gesetz geregelt.

Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

Art. 79

- 1 Die Gemeinde sowie die von ihr mit Ver- und Entsorgungsaufgaben beauftragten oder konzessionierten Trägerschaften 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. Berechtigten Wünschen der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist Rechnung zu tragen.

V Erschliessungsordnung

1. Allgemeines

Erschliessungsprogramm

Art. 80

- 1 Die Baubehörde ist zuständig für den Erlass des Erschliessungsprogramms.
- 2 Die Baubehörde legt den Entwurf für das Erschliessungsprogramm in der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich auf und gibt die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt. Während der öffentlichen Auflage können Betroffene 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 in das jährliche Budget der Gemeinde aufgenommen werden.
- 4 Bei wesentlichen Anpassungen des Erschliessungsprogramms ist das Auflageverfahren zu wiederholen.

- 1 Die Erschliessungsreglemente regeln in Ergänzung des Baugesetzes die Projektierung, die Erstellung und technische Gestaltung, die Benützung, den Unterhalt und die bedarfsgerechte Erneuerung der öffentlichen und privaten Erschliessungsanlagen, insbesondere in den Bereichen der Wasserversorgung, der Abwasserbehandlung, der Abfallbewirtschaftung sowie der Energieversorgung und der Telekommunikation, soweit nicht einzelne Aufgaben Gemeindeverbindungen, konzessionierten Trägerschaften oder Privaten übertragen sind. Die Erschliessungsgesetzgebung legt 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.

2. Projektierung und Bewilligung

- 1 Die generellen Projekte umfassen die Verkehrsanlagen der Grund- und Groberschliessung, die Hauptanlagen der Wasserversorgung und der Abwasserentsorgung sowie Anlagen der Energieversorgung und der Abfallbewirtschaftung. Sie können auch Anlagen der Feinerschliessung enthalten.
- 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

Öffentliche Erschliessungsanlagen

1. Ausführung Art. 83

- 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.

2. Betrieb, Unterhalt und Erneuerung Art. 84

- 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. Die Baubehörde trifft, sofern notwendig, die erforderlichen Anordnungen.

3. Schneeräumung Art. 85

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

Private Erschliessungsanlagen

1. Allgemeines

Art. 86

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

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 Versorgungsanlagen 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.
- 3 Die Kostenanteile an Gemeinschaftsanlagen sowie die Entschädigungen für die Mitbenutzung, den Unterhalt und die Erneuerung privater Anlagen werden von der Baubehörde nach dem Vorteilsprinzip festgesetzt.

3. Übernahme durch die Gemeinde

Art. 88

- 1 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 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer beantragt, oder
 - b) die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ihrer Unterhaltungspflicht nicht in genügender Weise nachkommen.
- 2 Die Kosten werden von der Baubehörde nach dem Vorteilsprinzip auf die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer aufgeteilt.

VI Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Vollzug

Art. 89

- 1 Die Baubehörde vollzieht die ihr nach diesem Gesetz, den darauf beruhenden Erlassen und der übergeordneten Gesetzgebung überbundenen Aufgaben. Sie sorgt für eine rechtzeitige und sachgerechte Erfüllung aller gesetzlichen Pflichten.
- 2 Die Baubehörde erlässt bei Bedarf Vollzugshilfen wie Merkblätter oder Richtlinien für die Ausgestaltung von Bauvorhaben namentlich mit Bezug auf Gestaltung, Wohnhygiene, Sicherheit, Unterhalt.
- 3 Rechtserlasse und Vollzugshilfen werden Interessierten zu den Selbstkosten zur Verfügung gestellt. Sie sind von den mit dem Vollzug des Baugesetzes beauftragten Personen (Baukommission, kommunaler Bauverwalter etc.) bei der Ausübung ihrer Tätigkeit zu beachten.

Rechtsmittel

Art. 90

- 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 schriftliche 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.

Gesetzessprache

Art. 91

- 1 Das vorliegende Gesetz besteht in romanischer und deutscher Sprache.
- 2 Massgebend für die Auslegung des Baugesetzes ist die durch die Gemeinde beschlossene und von der Regierung genehmigte romanische Fassung.

Inkrafttreten

Art. 92

- 1 Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Gemeinde mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.
- 2 Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Baugesetzes noch nicht bewilligt oder genehmigt sind.

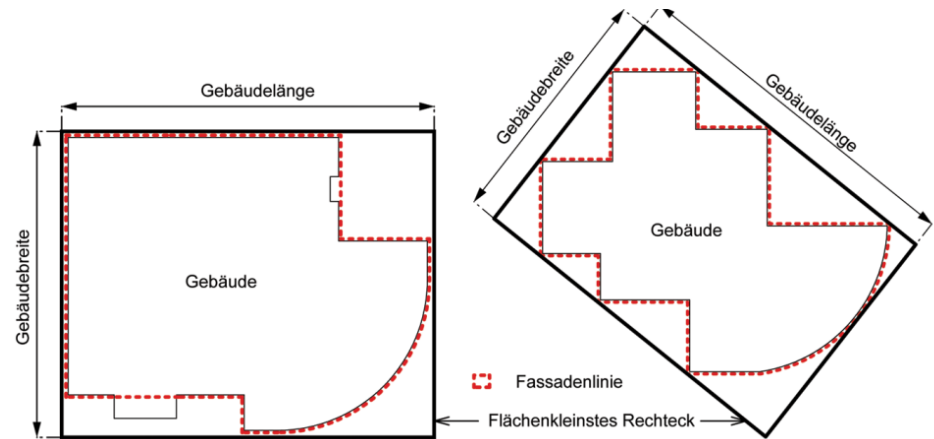
- 3 Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde als aufgehoben.

Anhang 1 (Abkürzungen)

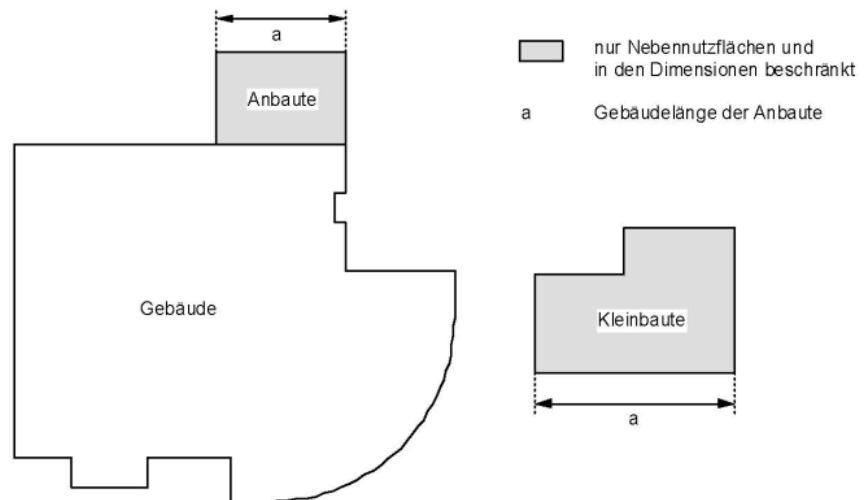
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung
RPV	Raumplanungsverordnung des Bundes
KRG	Kantonales Raumplanungsgesetz
KRVO	Kantonale Raumplanungsverordnung
ZWG	Bundesgesetz über Zweitwohnungen
LRV	Luftreinhalteverordnung des Bundes
LSV	Lärmschutzverordnung des Bundes
NHG	Bundesgesetz über Natur- und Heimatschutz
KNHG	Kantonales Natur- und Heimatschutzgesetz
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
BauG	Baugesetz
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
VSS	Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute
BAB	Bauten ausserhalb der Bauzone
FAT	Forschungsanstalt für Agrarwirtschaft und Landtechnik; heute ART = Agroscope Reckenholz-Tänikon

Anhang 2 (Auszug Erläuterungsskizzen IVHB)

Gebäudelänge



An- und Kleinbauten



Unterniveaubaute

