

BAUGESETZ

der Gemeinde Vaz/Obervaz

INHALTSVERZEICHNIS

I.	Allgemeine Bestimmungen	Art.	1 – 9
II.	Ortsplanung		
	1. Allgemeines	Art.	10 – 12
	2. Pläne der Grundordnung	Art.	13 – 15
	3. Ausführungsplanung		
	3.1. Bau-, Niveau- und Baugestaltungslinien	Art.	16 – 18
	3.2. Quartierplanung	Art.	19
III.	Vorschriften zur Grundordnung		
	1. Allgemeine Bau- und Nutzungsvorschriften		
	1.1. Allgemeines	Art.	20 – 23
	1.2. Förderung des Erst- und Einschränkung des Zweitwohnungsbaus	Art.	24 – 32
	1.3. Erschliessung		
	1.3.1. Allgemeines	Art.	33 – 35
	1.3.2. Vorschriften zur Erschliessung	Art.	36 – 37
	1.3.3. Erschliessungsanlagen und Werkleitungen	Art.	38 – 40
	1.4. Gestaltung	Art.	41 – 46
	1.5. Öffentliche Sicherheit und Gesundheit	Art.	47 – 50
	1.6. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum	Art.	51 – 52
	2. Besondere Bauvorschriften	Art.	53 – 60
	3. Zonenarten und Zonenvorschriften		
	3.1. Zonenschema	Art.	61
	3.2. Zonen der Grundnutzung		
	3.2.1. Bauzonen	Art.	62 – 69
	3.2.2. Weitere Zonen	Art.	70 – 74
	3.3. Zonen der überlagerten Nutzung	Art.	75 – 81

IV.	Quartierplanung		
	1. Allgemeines	Art.	82 – 84
	2. Erschliessung	Art.	85
	3. Grenzbereinigung	Art.	86
	4. Baulandumlegung	Art.	87 – 89
	5. Gestaltung	Art.	90
	6. Quartierplanverfahren	Art.	91 – 98
	7. Vollzug des Quartierplanes	Art.	99 – 101
V.	Baubewilligungsverfahren	Art.	102 – 113
VI.	Verantwortlichkeit und Rechtsmittel	Art.	114 – 118
VII.	Schlussbestimmungen	Art.	119
	Anhang mit Erläuterungsbeispielen		
	Art. 16	Baulinie	
	Art. 17	Baugestaltungslinie	
	Art. 46	Terrainveränderungen	
	Art. 53	Ausnützungsziffer	
	Art. 54	Nutzungstransport	
	Art. 55	Gebäudehöhe	
	Art. 56	Gebäudelänge	

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1

Zweck

¹Das Baugesetz bezweckt:

- a) eine geordnete bauliche Entwicklung in der Gemeinde Vaz/Obervaz,
- b) die Interessen von Land- und Forstwirtschaft zu wahren,
- c) die Belange des Fremdenverkehrs zu fördern,
- d) die Schönheit und erhaltenswerte Eigenart des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes einschliesslich der See- und Bachufer sowie Waldränder zu wahren,
- e) den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen,
- f) die öffentlichen Mittel wirkungsvoll und ökonomisch einzusetzen.

Art. 2

Geltungsbereich ¹Das Baugesetz (BauG) gilt für das gesamte Gemeindegebiet von Vaz/Obervaz.

²Seine Vorschriften finden insbesondere Anwendung auf sämtliche der Bewilligungspflicht gemäss Art. 102 unterliegenden Bauten und Anlagen sowie baulichen Massnahmen.

Art. 3

Gleichstellung der Geschlechter

¹Personen-, Funktions- und Berufsbezeichnungen beziehen sich auf beide Geschlechter, sofern sich aus dem Sinn des Baugesetzes nichts anderes ergibt.

Art. 4**Bau- und
Planungs-
behörde**

¹Bau- und Planungsbehörde ist der Gemeindevorstand.

²Ihm obliegt der Vollzug dieses Gesetzes sowie die Anwendung eidgenössischer und kantonaler Vorschriften, soweit die Gemeinde hiefür zuständig ist.

³Der Gemeindevorstand vertritt die Gemeinde in allen sich aus dem Gesetz ergebenden Rechtsgeschäften und -streitigkeiten.

⁴Bei Bedarf kann die Baubehörde fachkundige Berater beiziehen.

Art. 5**Baukommission**

¹Die Baukommission besteht aus 5 Mitgliedern.

²Der Bauchef der Gemeinde ist von Amtes wegen Vorsitzender der Baukommission. Die übrigen 4 Mitglieder werden für die gleiche Amtsdauer wie die Baubehörde durch den Gemeinderat aus den stimmberechtigten Einwohnern der Gemeinde gewählt.

³Die Baukommission amtet als beratendes Organ der Baubehörde. Sie stellt der Baubehörde in allen Angelegenheiten Antrag, in welchen diese einen Entscheid auf Grund eines Baugesuches zu fällen hat.

⁴Über kleinere Sachgeschäfte innerhalb der Bauzone wie An- und Nebenbauten, Fahrnisbauten, Reklame- und Antenneneinrichtungen und -anlagen etc. sowie einfache Projektänderungen entscheidet die Baukommission.

⁵Gegen Entscheide der Baukommission können die Betroffenen innert 20 Tagen beim Gemeindevorstand schriftlich und begründet Beschwerde erheben.

Art. 6**Planungs-
kommission**

¹Der Gemeindevorstand entscheidet bei Bedarf über die Einsetzung einer Planungskommission. Diese besteht aus der um 6 Mitglieder erweiterten Baukommission und wird vom Gemeinderat gewählt.

²Die Planungskommission berät die Baubehörde in allen Fragen der Planung und stellt Antrag in allen Angelegenheiten, in welchen die Baubehörde über Planungsmittel gemäss Art. 10 BauG zu befinden hat.

Art. 7

Bauamt

¹Die Gemeinde unterhält ein eigenes Bauamt.

²Die Aufgaben des Bauamtes werden in einem von der Baubehörde zu erlassenden Pflichtenheft geregelt.

Art. 8

Ausnahmen

¹Liegen ausserordentliche Verhältnisse vor und bedeutet die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen eine unverhältnismässige Härte, kann die Baubehörde Ausnahmen gewähren, wenn dadurch keine öffentlichen Interessen verletzt werden.

²Ein Anspruch auf Erteilung einer Ausnahmegewilligung besteht nicht.

³Ausnahmegewilligungen können mit Bedingungen und Auflagen verknüpft, befristet oder als widerrufbar (Revers) erklärt werden. Reverse sind auf Kosten der Bauherrschaft im Grundbuch anzumerken.

⁴Bedingungen und Auflagen, die an die Erteilung von Ausnahmegewilligungen geknüpft werden, müssen mit der Anwendung des Baugesetzes im Zusammenhang stehen.

Art. 9

Hofstattrecht

¹Werden Bauten durch höhere Gewalt ganz oder teilweise zerstört oder zwecks Sanierung abgebrochen, dürfen sie binnen fünf Jahren im bisherigen Umfange mit den alten Gebäudemassen wieder hergestellt werden, wobei auch Zweckänderungen im Rahmen der Zonenvorschriften zulässig sind.

²Baulinien, Strassen- und Waldabstände sowie Quartierpläne gehen dem Hofstattrecht vor. Entlang Kantonsstrassen und für Bauten ausserhalb der Bauzonen gelten die Bestimmungen des übergeordneten Rechtes.

³Bei Abbruch oder Zerstörung von Bauten kann sich der Eigentümer nur dann auf das Hofstattrecht berufen, wenn die Gebäudeabmessungen des Altbaus nachgewiesen werden können.

II. ORTSPLANUNG

1. ALLGEMEINES

Art. 10

Planungsmittel ¹Als Mittel der Ortsplanung gelten:

- a) das Baugesetz,
- b) der Zonenplan,
- c) der Generelle Gestaltungsplan,
- d) der Generelle Erschliessungsplan,
- e) der Bau-, Baugestaltungs- und Niveaulinienplan,
- f) der Quartierplan.

Art. 11

Planungszone ¹Wird eine Planungsmassnahme in die Wege geleitet, kann die Baubehörde für die entsprechenden Gebiete eine Planungszone erlassen. Diese ist im Kantonsamtsblatt und auf ortsübliche Weise bekanntzugeben.

²In der Planungszone werden Bauten und Anlagen nicht bewilligt, wenn sie der vorgesehenen Massnahme widersprechen oder ihre Ausführung beeinträchtigen könnten.

³Die Planungszone kann von der Baubehörde für längstens ein Jahr angeordnet und mit Zustimmung des zuständigen kantonalen Departements angemessen verlängert werden.

Art. 12**Verfahren**

¹Der Erlass und die Änderung des Baugesetzes, des Zonenplanes und des Generellen Gestaltungsplanes sowie des Generellen Erschliessungsplanes unterliegen der Urnenabstimmung.

²Die Pläne und die Bauvorschriften sind während 20 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist in der ortsüblichen Weise bekanntzugeben. Die öffentliche Auflage ist zu wiederholen, wenn die Bauvorschriften oder Pläne nach der Planauflage wesentliche Änderungen erfahren. Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Personen, kann anstelle der öffentlichen Auflage diesen persönlich die Möglichkeit zu Abänderungswünschen und Anträgen eingeräumt werden.

³Abänderungswünsche und Anträge sind während der Auflagefrist schriftlich bei der Baubehörde einzureichen. Diese befindet über die Eingaben und gibt das Ergebnis der Prüfung bekannt. Die Baubehörde verabschiedet die bereinigten Pläne und Bauvorschriften zuhanden des Gemeinderates und der Urnengemeinde.

2. PLÄNE DER GRUNDORDNUNG**Art. 13****Zonenplan**

¹Der Zonenplan ordnet die Nutzung des Gemeindegebietes. Er bezeichnet die Bauzonen, die Land- und Forstwirtschaftszonen, die Schutz- und Erholungszonen sowie das übrige Gemeindegebiet.

²Der Zonenplan unterscheidet Zonen der Grundnutzung und Zonen überlagerter Nutzung. Die Vorschriften der überlagerten Nutzungszonen gelten neben den Bestimmungen der Zonen der Grundnutzung, in welchen die betreffenden Gebiete eingeteilt sind.

³Im Zonenplan werden die Empfindlichkeitsstufen zugeordnet. Für ihre Zuordnung und Anwendung gelten die Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

Art. 14**Genereller Erschliessungsplan**

¹Der Generelle Erschliessungsplan legt die Anlagen der Grund- und Groberschliessung für das ganze Gemeindegebiet fest. Er kann die zur Freihaltung von Verkehrsflächen und von wichtigen Leitungen erforderlichen Baulinien festlegen.

²Im Weiteren enthält er Angaben über die Linienführung der wichtigsten Versorgungsanlagen, über deren Einzugsgebiet sowie über die Standorte wichtiger Bauten zu Versorgungszwecken.

³Der Generelle Erschliessungsplan kann auch in Teilpläne unterteilt werden.

⁴Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet insbesondere zwischen Strassen mit öffentlichem, halböffentlichem und privatem Charakter. Allfällig notwendige Personaldienstbarkeiten zugunsten der Öffentlichkeit bezüglich Begehen, Bereiten und Befahren mit unmotorisierten Fahrzeugen sind mit den betroffenen Grundeigentümern abzuschliessen.

⁵Das Befahren von Land- und Forstwirtschaftswegen ist verboten. Ausgenommen ist das Befahren mit land- und forstwirtschaftlichen sowie mit unmotorisierten Fahrzeugen wie Fahrrädern etc..

Art. 15**Genereller Gestaltungsplan**

¹Der Generelle Gestaltungsplan ordnet die Gestaltung und Erhaltung der Siedlung und der Landschaft. Er bezeichnet Freihalte- und Neugestaltungsbereiche, Teilgebiete mit Quartierplanpflicht, Baugestaltungslinien, Baulinien wie Wald- und Gewässerabstandslinien, geschützte Bauten sowie Hecken, Feld- und Ufergehölze und geschützte Naturobjekte wie Baumgruppen und Einzelbäume.

²Als Freihaltebereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Aussenräume, die für das Ortsbild von besonderer Bedeutung sind. Im Freihaltebereich dürfen keine oberirdischen Bauten neu erstellt werden (Hochbauverbot). Im Weiteren ist das Pflanzen von hochstämmigen Bäumen untersagt.

³Als Neugestaltungsbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan nicht oder schwach überbaute Gebiete, die nach einer vorgegebenen Struktur zu überbauen sind.

⁴Neubauten, Ersatzbauten, Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten innerhalb des Neugestaltungsbereichs sind in Bezug auf Lage, äussere Abmessung und Geschoszahl nach den Vorgaben eines ortsbaulichen Studienauftrages oder Gestaltungswettbewerbes zu erstellen.

⁵Bauvorhaben im Neugestaltungsbereich sind durch die Bauberatung zu beurteilen und zu begleiten. Sofern die Erschliessung, die Eigentumsverhältnisse oder besondere gestalterische Interessen es erfordern, leitet die Baubehörde von Amtes wegen oder auf Antrag eines Grundeigentümers das Quartierplanverfahren ein.

⁶Der Generelle Gestaltungsplan kann für Teilgebiete die Quartierplanpflicht, die Durchführung von Nutzungskonzentrationen sowie die Bauberatung verbindlich vorschreiben.

⁷Im Generellen Gestaltungsplan können Baugestaltungslinien sowie Wald- und Gewässerabstandslinien festgelegt werden. Zur Schaffung von Freiflächen oder zur Freihaltung von Landschaftsteilen können Nutzungsverlegungen vorgeschrieben werden.

3. AUSFÜHRUNGSPLANUNG

3.1. BAU-, NIVEAU- UND BAUGESTALTUNGSLINIEN

Art. 16

Baulinien, Niveaulinien

¹Die Baulinien dienen der Sicherung bestehender oder geplanter Verkehrs- und Versorgungsanlagen.

²Durch Baulinien können ferner die Standorte von Gebäuden auf dem Baugrundstück bestimmt oder Aussichtslogen, Landschaftsteile, Waldränder und Gewässerufer vor Verbauung geschützt werden. Durch Baulinien können insbesondere auch die mit Nutzungstransporten überbaubaren Flächen bei Quartierplänen abgegrenzt werden.

³Die Niveaulinien dienen dazu, die Grundeigentümer über die Höhenlage projektierte Strassen zu orientieren. Einfahrten, Eingänge etc. sind auf die Niveaulinien auszurichten.

⁴Der mit einer Baulinie beschwerte Boden darf oberirdisch und unterirdisch nicht überbaut werden, bleibt aber im Privateigentum.

⁵Bauliche Veränderungen an Bauten im Baulinienbereich dürfen nur ausnahmsweise vorgenommen werden. Der entstehende Mehrwert ist auf Kosten des Eigentümers im Grundbuch anzumerken. Er wird im Enteignungsfall nicht vergütet.

⁶Wo eine Baulinie fehlt, ist von Gemeinde- und Privatstrassen ein Abstand von mindestens 5 m ab Fahrbahn- bzw. Trottoirgrenze einzuhalten. Die Baubehörde kann geringere Abstände gestatten, wenn die Verkehrsverhältnisse dies zulassen.

⁷Einzelne Vorsprünge wie Vordächer, Erker und Balkone dürfen höchstens 1.50 m über die Baulinie hinausragen. Sie sind nur zulässig, wenn sie mindestens 3 m über dem Trottoir- und 4.50 m über dem Strassenniveau liegen.

(Skizzen siehe Anhang Seite 63)

Art. 17

Baugestaltungslinien

¹Zur Erhaltung des Dorfbildes oder einzelner Strassenzüge können Baugestaltungslinien gezogen werden.

²Die Baugestaltungslinien bestimmen die genaue Lage von Gebäuden oder Gebäudeseiten sowie evtl. die Gebäudehöhen.

(Skizzen siehe Anhang Seite 63)

Art. 18

Verfahren

¹Für Bau-, Niveau- und Baugestaltungslinien, die im Zonenplan oder Generellen Gestaltungsplan gezogen werden, gelten die Verfahrensvorschriften für den Erlass oder die Abänderung dieser Pläne (Art. 12 BauG).

²Für Bau-, Niveau- und Baugestaltungslinien, die in einem Quartierplanverfahren gezogen werden, gelten ausschliesslich die Verfahrensvorschriften über die Quartierplanung (Art. 82 ff BauG).

³Für Bau-, Niveau- und Baugestaltungslinien, die in einem gesonderten Verfahren von der Baubehörde gezogen werden, gelten folgende Verfahrensvorschriften:

- a) Die Bau-, Niveau- und Baugestaltungslinienpläne sind während 20 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist auf ortsübliche Art zu veröffentlichen. Von diesen Plänen betroffene Grundeigentümer sind vor der Auflage schriftlich zu benachrichtigen.
- b) Einsprachen sind während der Auflagefrist schriftlich bei der Baubehörde einzureichen. Diese entscheidet nach Prüfung der Einsprachen über die Genehmigung der Bau-, Niveau-, und Baugestaltungslinienpläne.

3.2. QUARTIERPLANUNG

Art. 19

Funktion

¹Die Quartierplanung dient dazu, bei Bedarf ein Teilgebiet der Gemeinde im Rahmen der Grundordnung zu erschliessen und dessen Überbauung zu gestalten.

²Die Quartierplanung wird in Art. 82 ff BauG im Einzelnen geregelt.

III. VORSCHRIFTEN ZUR GRUNDORDNUNG

1. ALLGEMEINE BAU- UND NUTZUNGSVORSCHRIFTEN

1.1. ALLGEMEINES

Art. 20

Baureife

¹Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen werden nur bewilligt, sofern das Grundstück baureif ist. Ein Grundstück gilt als baureif, wenn

- a) seine Form und Grösse eine zonengemässe Überbauung gestatten und wenn eine im betreffenden Gebiet vorgesehene Erschliessung oder Baulandumlegung nicht präjudiziert wird

und

- b) die für die betreffende Nutzung erforderliche, vorschriftsgemässe Erschliessung vorhanden ist oder nach den gesetzlichen Vorschriften auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Gebäudes erstellt wird.

²Die 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.

³Ist die Bauherrschaft nicht Eigentümerin der für die Erschliessung erforderlichen Anlagen oder des hierfür benötigten Bodens, wird die Baubewilligung nur erteilt, wenn sich die Bauherrschaft über den Besitz der erforderlichen Rechte für die Erstellung und Benutzung der Anlagen ausweist.

Art. 21

Einkaufszentren ¹Einkaufszentren sind aus einem oder mehreren Geschäften bestehende Verkaufseinheiten des Detailhandels, die baulich oder organisatorisch eine Einheit bilden und eine Verkaufsfläche von mehr als 300 m² aufweisen.

²Als Verkaufsfläche gilt die den Kunden zugängliche Geschossfläche, einschliesslich Bedienungs-, Pult- und Gestellflächen. Als Detailhandelsgeschäfte gelten Betriebe, die Waren vorwiegend an Kunden verkaufen, welche diese zu ihrem eigenen Gebrauch verwenden.

³Einkaufszentren dürfen max. 600 m² aufweisen.

⁴Die Erstellung von Einkaufszentren und die Umwandlung bestehender Läden in ein Einkaufszentrum sind nur aufgrund eines Quartierplanes gemäss Art. 82 ff BauG zulässig. Im Quartierplan ist der Standort, die Gestaltung und die Erschliessung des Einkaufszentrums einwandfrei auf Kosten der Bauherrschaft zu lösen. Die vorgesehenen Bauten müssen sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen und hinreichend auf die nähere Umgebung abgestimmt sein. Verboten sind wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Nachbarschaft sowie auf den Verkehrsfluss und die Kapazität benachbarter Strassen.

⁵Überdies muss genügend Stauraum für zu- und wegführende Fahrzeuge ausserhalb des öffentlichen Strassennetzes vorhanden sein.

⁶Art. 39 Abs. 2 bis 4 ist anwendbar.

⁷Vor Einleitung des Quartierplanverfahrens holt die Baubehörde auf Kosten der Bauherrschaft die erforderlichen Gutachten ein.

Art. 22

Lagerung von Materialien

¹Das Lagern von Gütern und Materialien wie Baumaterialien, Baumaschinen, Bauteile und Geräte usw. ist ausserhalb der Bauzone und in Wohnzonen verboten, ausgenommen auf den von der Baubehörde bewilligten Lagerplätzen.

²Für die Benützung der öffentlichen Lagerplätze ist die Gemeinde befugt, Gebühren zu erheben. Der Gemeindevorstand erlässt ein Gebührenreglement.

Art. 23

Campingplätze

¹Das Aufstellen einzelner Wohnwagen, Wohnmobile und Zelte ausserhalb bewilligter Campingplätze ist untersagt.

²Zeitlich befristete Zeltlager ausserhalb bewilligter Campingplätze können vom Gemeindevorstand bewilligt werden.

1.2. FÖRDERUNG DES ERST- UND EINSCHRÄNKUNG DES ZWEITWOHNUNGSBAUS

Art. 24

Grundsatz

¹Die Gemeinde fördert die Erstellung von Erstwohnungen in den Stammfraktionen und den zentrumsnahen Bauzonen von Lenzerheide und Valbella

- a) durch die Festlegung von Erstwohnungsanteilen sowie
- b) durch die Gewährung von Ausnutzungsvorteilen (Art. 61 Abs. 3 und 4 BauG).

²Der Bau von Zweitwohnungen wird in den Bauzonen mit Erstwohnungsanteil durch die Anteilsregelung, in den Bauzonen mit Kontingentsregelung durch Kontingentierung der jährlich bewilligten Bruttogeschossfläche für Wohnbauten eingeschränkt.

³Die Bauzonen mit Wohnanteilsregelung und jene mit Kontingentsregelung werden im Zonenplan bezeichnet.

⁴Die Vorschriften über den Erst- und Zweitwohnungsbau gemäss Art. 25 Abs. 1 und Art. 30 Abs. 1 BauG gelten ausschliesslich für Bauvorhaben, die nach dem 24. November 1989 bewilligt wurden. Vor diesem Zeitpunkt bewilligte bzw. erstellte Bauten unterliegen den neuen Vorschriften nicht. Dasselbe gilt für Wiederaufbauten im Hofstattrecht gemäss Art. 9, sofern die bisherige Nutzung und die Anzahl Wohnungen unverändert bleiben und die Wohnfläche nicht vergrößert wird.

Art. 25

Erstwohnungs- anteile

¹Werden in den Bauzonen mit Wohnanteilsregelung neue Wohnungen erstellt oder die bestehende anrechenbare Bruttogeschossfläche um mehr als 25% erweitert, darf ein Drittel der von der Baueingabe erfassten Bruttogeschossfläche für eine Dauer von 20 Jahren ausschliesslich als Erstwohnung genutzt werden. Bei Bauten mit einer Wohnung ist die ganze Wohnfläche als Erstwohnung zu nutzen.

²Die Erstwohnungsanteile sind für jedes einzelne Gebäude auszuweisen. Werden gleichzeitig mehrere Wohnbauten durch dieselbe Bauherrschaft auf einer Parzelle errichtet, kann die Baubehörde die Zusammenfassung von Erstwohnungsanteilen bewilligen. Die Zusammenfassung ist im Grundbuch anzumerken. Vorbehalten bleibt die Verlegung oder Zusammenfassung von Erstwohnungsanteilen im Rahmen von Quartierplanungen.

³Unterliegen bei einem Bauvorhaben nicht alle Raumeinheiten der Anteilsregelung, sind anrechenbare Bruttogeschossflächen, die zur gemeinschaftlichen Nutzung bestimmt sind, wie Treppenhäuser, Gemeinschaftsräume und dergleichen, im Verhältnis der Nutzflächen auf die verschiedenen Raumeinheiten aufzuteilen und so in die Bestimmung des Erstwohnungsanteils einzubeziehen.

Art. 26**Begriffe**

¹Als Erstwohnungen gelten Wohnungen, die von Personen mit festem Wohnsitz in der Gemeinde als ständiger Wohnsitz genutzt werden. Den Erstwohnungen gleichgestellt sind Wohnungen, die von Personen bewohnt werden, die sich zur Berufsausübung oder zu Schulzwecken vorübergehend in der Gemeinde aufhalten und über eine Aufenthaltsbewilligung verfügen.

²Alle übrigen Wohnungen gelten als Zweitwohnungen.

³Gewerblich genutzte Raumeinheiten einschliesslich Gästezimmer oder -wohnungen, die als Bestandteil eines Beherbergungsbetriebes gemäss Art. 61 Abs. 2 BauG ausschliesslich hotelmässig bewirtschaftet werden, unterliegen der Anteilsregelung nicht. Gewerblich genutzte Flächen innerhalb von Wohneinheiten werden jedoch der betreffenden Wohnfläche zugerechnet.

⁴Das Bauamt führt eine Kontrolle der als Erstwohnungen bewilligten Wohnungen.

Art. 27**Sicherung**

¹Der mögliche Anteil an Zweitwohnungen darf nur erstellt werden, wenn gleichzeitig auch der vorgeschriebene Anteil Erstwohnungen erstellt wird.

²Erstwohnungen samt zugehörigen Nebenräumen sind in den Baueingabeplänen als solche zu kennzeichnen.

³Die Zweckbestimmung der Erstwohnungen ist durch Auflagen in der Baubewilligung sicherzustellen. Die Auflagen sind von der Baubehörde vor Baubeginn im Grundbuch anmerken zu lassen. Die Anmerkung ist nach Ablauf von 20 Jahren im Grundbuch zu löschen.

Art. 28**Umgehung**

¹Die Nutzung von Erstwohnungen durch Personen mit fiktivem Wohnsitz oder vorgetäushtem Aufenthalt wie auch der Abschluss von Gefälligkeits- oder fiktiven Mietverträgen und dergleichen ist nicht zulässig.

²Umgehungen werden nach Art. 115 BauG bestraft.

Art. 29**Ausnahme**

¹ Stirbt der Eigentümer einer Erstwohnung, die bisher von ihm als Erstwohnung genutzt wurde, sind seine gesetzlichen Erben berechtigt, bis zu einer Veräusserung die Wohnung für eigene Bedürfnisse auch als Zweitwohnung zu nutzen.

² In andern besondern Fällen, wie vorübergehende Veränderung des Aufenthaltsortes aus beruflichen oder gesundheitlichen Gründen und dergleichen, kann die Baubehörde befristete Ausnahmen von der zweckgemässen Verwendung von Erstwohnungen gestatten.

³ Ausnahmen in Härtefällen bleiben vorbehalten.

Art. 30**Kontingentierung**

¹ In Bauzonen, die gemäss Zonenplan der Kontingentsregelung unterliegen, dürfen von der Baubehörde pro Kalenderjahr insgesamt höchstens 2500 m² Bruttogeschossfläche für Wohnbauten bewilligt werden. Der Kontingentierung unterliegen Baugesuche für neue Wohnungen sowie Bauvorhaben an bestehenden Wohnungen, sofern und soweit die bestehende Bruttogeschossfläche um ein Drittel oder mehr erweitert wird.

² Baugesuche für reine Wohnbauten, die ausschliesslich Erstwohnungen enthalten und deren Zweckbestimmung nach den Vorschriften über die Anteilsregelung für die Dauer von 20 Jahren sichergestellt wird, fallen nicht unter die Kontingentsregelung.

³ Nicht ausgeschöpfte Jahreskontingente verfallen und werden nicht auf das nächste Jahr vorgetragen.

⁴ Wird ein bewilligter Bau innerhalb der gesetzlichen Frist nicht ausgeführt, wird die Kontingentszuteilung auf den nächstfolgenden Dritten übertragen.

Art. 31**Berücksichtigung der Baugesuche**

¹ Gesuche für Bauvorhaben, die der Kontingentierung unterliegen, werden grundsätzlich in der Reihenfolge ihres Einganges berücksichtigt.

²Muss ein Baugesuch wegen Unvollständigkeit oder Verletzung gesetzlicher Vorschriften zur Überarbeitung zurückgewiesen werden, ist für die Berücksichtigung der Eingang des überarbeiteten Gesuches massgeblich.

³Pro Bauherrschaft oder Baugesellschaft dürfen nicht mehr als 20 % des gesamten Jahreskontingents bewilligt werden. Baugesellschaften mit verschiedenen Namen und Zusammensetzungen der Gesellschafter werden wie eine einzige Gesellschaft behandelt, sofern mehr als die Hälfte der Mitglieder identisch ist oder mehr als die Hälfte der Anteile denselben Gesellschaftern gehört.

⁴Bei Baugesuchen von Baugesellschaften sind der Gemeinde die Namen und Adressen der Gesellschafter und ihre Anteile an der Gesellschaft mit dem Baugesuch bekanntzugeben.

Art. 32

Zurückstellung von Baugesuchen

¹Baugesuche, für welche das Jahreskontingent nicht oder nicht mehr ausreicht, sind auf das nächste Jahr zurückzustellen.

²Vorbezüge auf künftige Quoten sind nicht zulässig.

³Benötigt eine Bauherrschaft für eine einzelne Überbauung mehr als die ihr gemäss Art. 31 Abs. 3 BauG zustehende Quote, ist die Baubewilligung auf das nächste Jahr zurückzustellen. Das Baugesuch kann dann vorweg im ganzen Umfang berücksichtigt werden, sofern es zwei Jahresquoten der betreffender Bauherrschaft nicht übersteigt. Andernfalls wäre es ein weiteres Jahr zurückzustellen.

1.3. ERSCHLIESSUNG

1.3.1. ALLGEMEINES

Art. 33

Ausführungsprojekte

¹Die Ausführungsprojekte richten sich nach den Generellen Erschliessungsplänen.

²Es steht der Gemeinde frei, die Projektierung und die Ausführung der Projekte selber zu übernehmen oder, insbesondere bei Fehlen eines öffentlichen Interesses, den interessierten Grundeigentümern zu überlassen. Die Gemeinde überwacht die Ausführung der Anlagen. Werden Erschliessungsanlagen durch Private erstellt, haben diese die Finanzierung selber zu regeln.

Art. 34

Anschlusspflicht ¹Jedes Gebäude, das für den Aufenthalt von Menschen bestimmt oder dazu geeignet ist, muss an die Wasserversorgung und die Kanalisation angeschlossen werden.

²Für standortgebundene Bauten ausserhalb der Bauzone kann die Baubehörde auf den Anschluss an die Gemeindekanalisation verzichten, wenn die Belange des Gewässerschutzes gleichwohl gewahrt werden können.

³Auf die Anschlusspflicht an die öffentliche Wasserversorgung kann die Baubehörde verzichten, wenn die Versorgung mit hygienisch einwandfreiem Trinkwasser sowie mit genügend Brauch- und Löschwasser bzw. die Löschbereitschaft gesichert ist.

Art. 35

Übernahme und Unterhalt privater Erschliessungsanlagen ¹Die Gemeinde kann die von den Privaten erstellten Erschliessungsanlagen, soweit sie als öffentliche Anlagen im Generellen Erschliessungsplan vorgesehen sind und gemäss den Bestimmungen der Gemeinde gebaut werden, nach der Erstellung in ihr Eigentum überführen.

²Die Gemeinde ist dabei nur soweit zur Leistung von Beiträgen an die Projektierungs- und Erstellungskosten verpflichtet, als für die Öffentlichkeit an der Erstellung ein unmittelbares Interesse, das über die gemeinschaftlichen Interessen der beteiligten Grundeigentümer hinausgeht, besteht.

³Die Gemeinde kann Privatstrassen und -wege in das im Generellen Erschliessungsplan enthaltene öffentliche Fusswegnetz aufnehmen, ohne diese in ihr Eigentum zu überführen. Diese Strassen und Wege können von der Öffentlichkeit unbeschränkt betreten und begangen werden.

⁴Der Unterhalt privater Erschliessungsanlagen ist grundsätzlich Sache der Grundeigentümer. Dazu gehört auch die Schneeräumung.

1.3.2. VORSCHRIFTEN ZUR ERSCHLIESSUNG

Art. 36

Erschliessungsreglement und -gebühren

¹Die Urnengemeinde erlässt ein Wasserversorgungs-, ein Kanalisations- und Entwässerungs- und ein Stromversorgungsreglement sowie ein Strassenreglement. Sie kann bei Bedarf weitere Erschliessungsreglemente erlassen.

²Die Erschliessungsreglemente regeln die technische Gestaltung, die Benützung, den Unterhalt und die Finanzierung der Erschliessungsanlagen.

³Für die Benützung kommunaler Erschliessungsanlagen erhebt die Gemeinde Anschluss- und Benützungsgebühren.

Art. 37

Erschliessungsbeiträge

¹Für sämtliche nach den Generellen Erschliessungsplänen durch die Gemeinde erstellten oder von ihr übernommenen Erschliessungsanlagen kann die Gemeinde gestützt auf die kantonale Raumplanungsverordnung (KRVO) Erschliessungsbeiträge erheben. Erschliessungsbeiträge werden mit der Fertigstellung oder der Übernahme der Anlage fällig.

²Die Beitragspflicht der Grundeigentümer erstreckt sich auf alle Sondervorteile, die ihnen durch Projektierung, Erstellung sowie Erneuerung und Ausbau der Erschliessungsanlagen erwachsen.

1.3.3. ERSCHLIESSUNGSANLAGEN UND WERKLEITUNGEN

Art. 38

Verkehrsbehinderung und Garagenvorplätze

¹Der Strassenverkehr darf weder durch unzweckmässige Ausfahrten noch durch Mauern, Pflanzen, Einfriedungen oder andere Anlagen behindert werden. Garagen mit rechtwinkliger Ausfahrt zur Strasse sind so anzulegen, dass zwischen Garage und öffentlicher Strasse ein Motorfahrzeug abgestellt werden kann (6.00 m).

²Die Baubehörde kann die Beseitigung verkehrsbehindernder Anlagen verfügen.

³Garagenausfahrten dürfen maximal 12 % Neigung aufweisen. Zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung soll nach Möglichkeit ein ebener Vorplatz von wenigstens 3.0 m Tiefe vorhanden sein.

⁴Für das Beheizen von Garageneinfahrten, Parkplätzen, Vorplätzen etc. darf keine Primärenergie (Strom, Öl) verwendet werden.

⁵Im Bereich von Kantonsstrassen erfordern neue Anlagen oder Abänderungen bestehender Anlagen eine zusätzliche Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde.

Art. 39

Parkierungsflächen

¹Bei allen Neu- und wesentlichen Umbauten, Vergrößerungen von Wohn- und Geschäftshäusern, Hotels und gewerblichen Betrieben hat die Bauherrschaft auf ihrem Grund und Boden genügend Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu errichten und diese dauernd für die Parkierung offen zu halten.

²Es sind bereitzustellen bei

- | | |
|-----------------------------|---|
| a) Wohnbauten | 1 Platz pro Wohnung bis 80 m ² Bruttogeschossfläche, darüber 2 Plätze, |
| b) Bürobauten/Gewerbebauten | 1 Platz pro 50 m ² Bruttogeschossfläche, |
| c) Verkaufslokalen | 1 Platz pro 15 m ² Ladenfläche, |
| d) Pensionen, Hotels | 1 Platz pro 3 Fremdenbetten, |
| e) Restaurants | 1 Platz pro 5 Sitzplätze (ohne Hotelspeisesäle). |

³Ist die Errichtung von Abstellplätzen auf eigenem Grund und Boden nicht möglich, ist der Grundeigentümer zur Leistung oder Sicherstellung von Beiträgen für den Bau und Unterhalt solcher Anlagen bis max. zur Höhe der ortsüblichen Erstellungskosten verpflichtet. Die Baubehörde erlässt hierfür eine Verordnung. Für Einkaufszentren ist die Ersatzleistung nicht anwendbar. Der Ertrag der Abgaben ist für die Erstellung öffentlicher Parkplätze zu verwenden.

⁴Ein Drittel der notwendigen Parkplätze, mind. jedoch einer ist gedeckt und nach Möglichkeit unterirdisch anzuordnen. Bei einer Ausnutzungsziffer von mehr als 0.5 kann die Baubehörde verlangen, dass mindestens die Hälfte der notwendigen Anzahl Parkplätze unterirdisch angeordnet wird.

Art. 40

Werkleitungen

¹Die Gemeinde ist berechtigt, gegen Ersatz des Kulturschadens Leitungen in private Grundstücke einzulegen. Eine Entschädigung ist nur für den Fall vorbehalten, wenn deswegen ein Grundstück nicht mehr zweckmässig überbaut oder bewirtschaftet werden kann.

1.4. GESTALTUNG

Art. 41

Gestaltung allgemein

¹Bauten und Anlagen sind architektonisch gut zu gestalten. Sie haben auf ihre Umgebung Bezug zu nehmen und dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Art. 42

Geschützte Bauten, erhal- tenswert Hecken, Feld- und Ufergehöl- ze, Baumgrup- pen und Einzelbäume

¹Geschützte Bauten gemäss Generellem Gestaltungsplan müssen unterhalten und dürfen nicht abgebrochen oder ausgekernt werden. Bei Erneuerungen oder Umbauten ist die architektonisch sowie historisch bedeutende Bausubstanz im Innern des Gebäudes und aussen zu wahren. Bei störenden Elementen ist der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.

²Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten erhaltenswerten Hecken, Feld- und Ufergehölze, Baumgruppen und Einzelbäume dürfen weder zerstört noch beeinträchtigt werden. Pflegerische Massnahmen, wie auf den Stock schneiden, sind zulässig.

³Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Natur- und Kulturobjekte dürfen nicht zerstört oder abgebrochen werden.

⁴Die Baubehörde kann im Sinne der kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz zur Erhaltung des Orts-, Strassen- und Landschaftsbildes, von Kultur- und Naturobjekten und zur Freihaltung von Aussichtslagen Schutzverfügungen erlassen.

Art. 43

Dächer

¹Es sind nur Firstdächer zulässig, ausser in der Wohngewerbezone und bei An- und Nebenbauten gemäss Art. 59 BauG. Die Dachneigung muss zwischen 18° und 28° betragen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Quartierpläne. Dächer ohne Dachvorsprünge sind nicht zulässig.

²Innerhalb der Hotelzone sind Flachdächer zulässig.

Art. 44

Reklamen und Antennen

¹Reklamen, Beschriftungen, Schaukästen und dergleichen werden nur zugelassen, sofern sie weder die Verkehrssicherheit noch das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen und zu keinen Belästigungen führen.

²Plakatsäulen oder Plakatwände dürfen auf öffentlichem wie privatem Grund nur an den von der Baubehörde eigens hierfür bestimmten und erlaubten Stellen angebracht werden.

³Im Bereiche von Kantonsstrassen ist zudem die Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde erforderlich.

⁴Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen werden nur bewilligt, wenn kein Anschluss an eine bereits bestehende Antenne möglich ist.

⁵Die Baubehörde kann bei der Erstellung von Gebäuden oder Gebäudegruppen die Erstellung von Gemeinschaftsantennen vorschreiben und das anschlusspflichtige Gebiet bestimmen.

Art. 44a**Antennenanlagen (Mobilfunk, TV-Broadcast etc.)**

¹Antennenanlagen für Mobilfunk-, TV-Broadcast etc. sind sowohl beim Neubau als auch bei Erweiterungen und Anpassungen bestehender Anlagen auf das notwendige zu beschränken und in Standort und Ausstattung zu optimieren. Sie erfordern auch innerhalb der Bauzone eine umfassende Interessenabwägung, in erster Linie aus ortsplanerischen Interessen wie z.B. Ortsbildschutz, Wahrung des Charakters und Wohnqualität eines Quartiers, Siedlungsentwicklung.

²Für die Interessenabwägung sind zusätzlich zu den umweltrechtlichen Anforderungen folgende Nachweise zu erbringen.

- a) Bedarfsnachweis (Abdeckung, Kapazitätsprobleme). Die Abdeckung ist durch Abdeckungskarten und Netzplanübersichten nachzuweisen.
- b) Prüfung alternativer Standorte, auch solche ausserhalb der Bauzone (bestehende Anlagen wie z.B. Mobilfunk- und Hochspannungsanlagen, Anlagen der Bergbahnen etc.)
- c) Sicherstellung künftiger Ansprüche und Mitbenutzung
- d) Ortsbildschutz, Ästhetik
- e) Auswirkungen ideeller Immissionen (Liegenschaften, Wohnungen)

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

³Neue Antennenanlagen dürfen nur bewilligt werden, wenn die Erweiterung bestehender Anlagen nachweislich nicht möglich ist.

⁴Sofern die bewilligten Antennenanlagen etwa aufgrund neuer wissenschaftlicher, rechtlicher oder technischer Erkenntnisse während mehr als drei Jahren nicht mehr genutzt werden und auch die Weiterverwendung der Mobilfunkanlagen zu einem anderen Zweck nicht bewilligt werden kann, sind diese auf Kosten der Gestaltstellerin oder deren Betreiber vollständig zu beseitigen.

Art. 45**Einfriedungen**

¹Einfriedungen wie Zäune, Mauern, Hecken dürfen das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

²Von Strassen und Wegen sind Einfriedungen mind. 0.50 m abzurücken.

³Stacheldrahtzäune sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten.

⁴Die Baubehörde kann störende Zäune, Mauern, Wände und Hecken verbieten, ihre Beseitigung anordnen oder einen angemessenen Unterhalt verlangen.

Art. 46

Terrainveränderungen

¹Terrainveränderungen, einschliesslich der Ausbeutung von Steinen und Erde, sind bewilligungspflichtig.

²Ohne schriftliches Einverständnis des Nachbarn sind Böschungen und Abgrabungen über 1.50 m Höhe nur zulässig, wenn von der Nachbargrenze ein Abstand im Ausmass der Mehrhöhe eingehalten und eine Neigung von 1 : 1 nicht überschritten wird.

³Stütz- und Futtermauern dürfen bis auf eine Höhe von 1.50 m an die Nachbargrenze gestellt werden, höhere Mauern sind um das Mehrmass ihrer Höhe von der Grenze abzurücken.

⁴Von bestehenden Strassen- und Wegrändern ist ein Abstand von mind. 0.50 m einzuhalten.

(Skizzen siehe Anhang Seite 64)

1.5. ÖFFENTLICHE SICHERHEIT UND GESUNDHEIT

Art. 47

Ausführung und Unterhalt der Bauten

¹Bauten und Anlagen sind nach den anerkannten Regeln der Baukunde in der nötigen Sicherheit und Festigkeit zu erstellen und stets in gutem Zustand zu unterhalten.

²Sie müssen den geltenden gesundheits-, feuer-, gewerbepolizeilichen und arbeitsrechtlichen Vorschriften genügen.

³Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen werden nur bewilligt, wenn sie in energetischer Hinsicht den geltenden Vorschriften entsprechen.

⁴Werden an bestehenden Bauten oder Anlagen Nachisolationen ausgeführt, darf von Gebäude- und Firsthöhen, Gebäudelängen sowie Grenz- und Gebäudeabständen um Isolationsstärke abgewichen werden.

Art. 48

Dachwasser und Schneefang

¹Unverschmutztes Wasser ist auf dem Grundstück versickern zu lassen, wo dies nicht möglich ist, in offene Gewässer oder bei Fehlen solcher in Meteorwasserleitungen abzuleiten. Es darf nicht auf öffentliche Strassen, Wege und Plätze abgeleitet werden.

²Wo es die Verhältnisse erfordern, sind auf den Dächern Schneefangvorrichtungen anzubringen.

³Wird durch abfliessendes Wasser, Eisschlag oder Schneerutsche von Bauten oder Anlagen die öffentliche Sicherheit gefährdet, haben die Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen. Bleiben diese untätig, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf deren Kosten durch Dritte ausführen.

Art. 49

Umwelt- belastung

¹Bauten 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. Die Einwirkungen sind gesamtheitlich und unter Einbezug der zu erwartenden Entwicklung zu beurteilen.

²Bauten und Anlagen, von denen Lärmemissionen ausgehen, haben die Vorschriften über Emissionsbegrenzungen der eidg. Lärmschutzverordnung einzuhalten. Die Lärmimmissionen dürfen die in den betroffenen Gebieten geltenden Lärmbelastungsgrenzwerte nicht überschreiten. Die Baubehörde ermittelt die Aussenlärmimmissionen, wenn sie Grund zur Annahme hat, dass die massgebenden Belastungsgrenzwerte überschritten sind oder ihre Überschreitung zu erwarten ist.

³Bauten und Anlagen, von denen Luftverunreinigungen ausgehen, haben die Vorschriften über Emissionsbegrenzungen der eidg. Luftreinhalteverordnung einzuhalten. Bei Bauten und Anlagen, welche Luftverunreinigungen verursachen, ist mit dem Baugesuch eine Emissionserklärung einzureichen. Sind erhebliche Emissio-

nen zu erwarten, kann die Baubehörde eine Immissionsprognose verlangen.

⁴Bestehende Bauten und Anlagen, die den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften zum Schutz der Umwelt nicht genügen, sind nach den Anordnungen der zuständigen Behörden zu sanieren.

Art. 50

Emissionen

¹Bauten und Anlagen werden nur bewilligt, wenn sie den geltenden Vorschriften zur Begrenzung der Umweltbelastung genügen. Ihre Zulässigkeit in den verschiedenen Zonen richtet sich nach dem Mass der von ihnen erzeugten Emissionen. Bei der Beurteilung der Emissionen ist auch das zu erwartende Verkehrsaufkommen zu berücksichtigen.

²Es werden nicht störende, mässig störende und stark störende Bauten und Anlagen unterschieden:

- a) Als nicht störend gelten Bauvorhaben, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und das ruhige und gesunde Wohnen in keiner Weise beeinträchtigen. Sie haben die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe II zu erfüllen.
- b) Als mässig störend gelten Bauvorhaben mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben und sich auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränken. Sie haben die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe III zu erfüllen.
- c) Bauvorhaben mit weitergehenden Emissionen gelten als stark störend. Sie haben die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe IV zu erfüllen.

1.6. ÖFFENTLICHER UND PRIVATER GRUND UND LUFTRAUM

Art. 51

Gemeinge- brauch

¹Eine über den normalen Gemeingebrauch hinausgehende Benutzung des öffentlichen Grundes ist nur mit Bewilligung der Baubehörde zulässig. Vorbehalten bleibt die Zustimmung des Grundeigentümers. Das gilt insbesondere für Lagerplätze und Materialablagerungen.

²Bewilligungen für den gesteigerten Gemeingebrauch werden in der Regel nur gegen Erhebung einer Gebühr und Unterzeichnung eines Revers erteilt. Die Baubehörde erlässt eine Gebührenordnung.

³Die Benützung öffentlichen Grundes kann gestattet werden für Fundamentvorsprünge geringen Ausmasses, für Notausgänge von Luftschutzbauten und für andere Anlagen, sofern sie den bestimmungsmässigen Gebrauch des öffentlichen Grundes nicht beeinträchtigen.

⁴Die Benützung des öffentlichen Grundes ist nicht zulässig zur Anlage von Treppen, Öl- und Benzintanks.

⁵Die Benützung des öffentlichen Luftraumes kann gestattet werden für:

- a) Fensterläden, Tür- und Torflügel, sofern keine andere Lösung möglich ist,
- b) Balkone, Erker und andere ausladende Gebäudeteile, wenn sie mindestens 3 m über dem Trottoir oder 4.50 m über der Niveaulinie angebracht werden und nicht mehr als 1,50 m Ausladung aufweisen,
- c) Rollvorhänge, Reklamevorrichtungen, Schaukästen, Ventilatoren und ähnliche Anlagen, wenn Gewähr dafür geboten ist, dass sie den Verkehr nicht beeinträchtigen und das Strassenbild nicht verunstalten.

⁶Wenn öffentlicher Grund und Luftraum vorübergehend benützt werden, insbesondere für Bauarbeiten, haben sich Unternehmer und Bauherrschaft zu folgenden Massnahmen zu verpflichten:

- a) Verkehrsanlagen und Durchgänge sind in passierbarem Zustand zu halten, abzusichern und nachts ausreichend zu beleuchten.
- b) Wasserleitungsschieber, Hydranten, Kinetten und Abzugschächte sind zu schützen und stets freizuhalten.
- c) Gegen herabfallende Materialien sind zweckdienliche Schutzvorkehrungen zu treffen.
- d) Nach der Beanspruchung ist der öffentliche Grund wieder in den ursprünglichen Zustand zu versetzen.

Art. 52**Verkehrsschilder, Signale, Hydranten**

¹Wo das öffentliche Interesse es erfordert, ist die Gemeinde berechtigt, auf Privatgrundstücken oder Privatbauten Schilder mit Hausnummern, Strassennummern, Tafeln des öffentlichen Verkehrs, Wegweiser, Verkehrsspiegel, Hydranten, Lichtsignale und Strassenlampen anzubringen.

²Die Kosten für die Erstellung und den Unterhalt solcher Einrichtungen fallen zu Lasten der Gemeinde. Gerechtfertigte Wünsche der Eigentümer über Form, Art und Weise der Anbringung derartiger Einrichtungen sind nach Möglichkeit zu berücksichtigen.

³Die Namensgebung für alle öffentlichen und privaten Strassen und Plätze ist Sache der Gemeinde.

2. BESONDERE BAUVORSCHRIFTEN**Art. 53****Ausnutzungsziffer**

¹Die Ausnutzungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche und der anrechenbaren Landfläche.

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

²Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller Geschossflächen im Aussenmass bis 30 cm Wandstärke in Haupt-, An- und Nebenbauten. Im Dachgeschoss sind die für Wohn- und Arbeitszwecke ausgebauten oder ausbaubaren Räume anzurechnen, soweit ihre lichte Höhe mindestens 1,60 m beträgt. Übersteigt die Höhe eines Geschosses z.B. bei Galerien, Hallen etc. 4,0 m, wird die zugehörige Bruttogeschossfläche doppelt angerechnet.

³Nebenräume wie Saunas, Fitnessräume, Bastelräume, Ventilationsanlagen, Klimaanlage, Waschküchen, Keller, Heiz-, Tank- und Maschinenräume sowie Korridore, Treppen, inkl. Aussentreppeanlagen, welche anrechenbare Räume erschliessen, Windfänge und Lifte gelten grundsätzlich als anrechenbare Flächen. Nicht angerechnet werden jedoch Nebenraumflächen in Zonen mit einer Nutzung

bis 0.2, soweit sie nicht mehr als 35 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche messen,
bis 0.3, soweit sie nicht mehr als 30 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche messen,
bis 0.5, soweit sie nicht mehr als 25 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche messen,
über 0.5, soweit sie nicht mehr als 20 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche messen.

⁴Nicht angerechnet werden:

- a) Luftschutzkeller sowie nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge;
- b) bei Hotelbauten im Sinne von Art. 61 Abs. 2 und öffentlichen Wohn- und Ferienhausbauten gemäss Art. 69 BauG alle unterirdischen Geschossflächen sowie oberirdische Arbeits-, Lager- und Verwaltungsräume, Konferenzsäle, Frühstücks- und Spielflächen oder anderen ähnlichen Zwecken dienende allgemeine Räume, soweit diese oberirdischen Räume 40 % der gesamten anrechenbaren Bruttogeschossfläche nicht überschreiten. Ebenfalls nicht angerechnet werden alle allgemein zugänglichen Sport- und Spielräume.
- c) Bei Wintergärten und ähnlichen unisolierten und verglasten Gebäudeteilen, die nicht beheizt werden und ausserhalb der isolierten Fassade konzipiert sind, wird eine Fläche von 15 % der vorhandenen Bruttogeschossfläche als nicht anrechenbare Fläche akzeptiert. Ist die Fläche des Wintergartens grösser, wird nur die über die nicht anrechenbare Fläche hinausgehende Differenz angerechnet.

⁵Die anrechenbare Landfläche ist die Fläche der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Parzelle (inkl. Hauszufahrten und Garagenplätze) in der Bauzone. Hievon wird die für die Erschliessung notwendige Fahrbahnfläche abgezogen.

(Skizzen siehe Anhang Seite 65)

Art. 54

Nutzungs- transport und Parzellierung

¹Die Baubehörde kann Nutzungstransporte zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassenparzellen getrennten Grundstücken zulassen. Nutzungstransporte von Zonen niedrigerer Nutzung in Zonen höherer Nutzung sind zulässig.

²In den Wohnzonen mit einer Ausnützungsziffer 0,15 und 0,20 ist ein Nutzungstransport innerhalb der ganzen zusammenhängen-

den Wohnzone zulässig. Zudem ist in den Wohnzonen mit einer Ausnutzungsziffer 0,15 und 0,20 ein Nutzungstransport in eine höhere Nutzungszone auf eine Entfernung von 200 m ab der Grundstücksgrenze zulässig.

³Die Beanspruchung eines Grundstückes zur Erhöhung der Ausnutzung eines andern ist im Grundbuch einzutragen.

⁴Durch nachträgliche Parzellierung von Grundstücken dürfen die Vorschriften über die Ausnutzung nicht umgangen werden. Wird von einem überbauten Grundstück ein Teil abgetrennt, darf die neue Parzelle nur soweit überbaut werden, als die Ausnutzungsziffer über die ganze ursprüngliche Parzelle eingehalten ist.

⁵Die Baubehörde kann im Rahmen von Quartierplänen weitergehende Nutzungstransporte festlegen.

(Skizzen siehe Anhang Seite 66)

Art. 55

Gebäudehöhe

¹Als Gebäudehöhe gilt das Mittel aller Hauptgebäudeecken, gemessen vom gewachsenen Boden bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut.

²Die Firsthöhe wird ab Niveaupunkt bis Oberkant First gemessen. Bei Abgrabungen ist die Gebäudehöhe vom neugestalteten Terrain aus zu messen.

³Bei gegliederten Bauten wird die Gebäude- und Firsthöhe für jeden Baukörper ermittelt. Als Gliederung gilt nur ein Vor- oder Rücksprung von mindestens 3 m, der vom Terrain bis zum Dach reicht.

⁴Bei Dachsanierungen an bestehenden Flachdachbauten können Ausnahmen bewilligt werden, sofern die Bestimmungen der Ausnutzungsziffer dadurch nicht verletzt werden.

(Skizzen siehe Anhang Seite 67)

Art. 56

Gebäudelänge

¹Als Gebäudelänge gilt die grösste Seite des kleinsten Rechteckes, welches das Gebäude umfasst.

²Niedere An- und Nebenbauten bis zu 3 m Gebäudehöhe sind nur mitzurechnen wenn

- a) durch sie Baukörper verbunden werden, die unter sich weniger als den zonengemässen Abstand aufweisen,
- b) ihre Grundfläche grösser als 40 m² ist,
- c) der Baukörper Wohn- und Arbeitsräume enthält.

³Bei bestehenden Bauten finden für Ausbauten innerhalb des vorhandenen Grundrisses die Bestimmungen über die Gebäudelänge keine Anwendung.

(Skizzen siehe Anhang Seite 67)

Art. 57

Grenz- und Gebäudeabstand

¹Als Grenzabstand gilt bei Hochbauten jeder Art einschliesslich beweglicher Anlagen wie Silos, Reklameanlagen usw. die kürzeste Entfernung zwischen der Fassade und der Grundstücksgrenze. Der grosse Grenzabstand ist süd- oder talseitig einzuhalten. Von den übrigen Fassaden ist der kleine Grenzabstand einzuhalten.

²Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn und Genehmigung der Baubehörde können die Grenzabstände ungleich zur Grenze verteilt werden, wenn als Gebäudeabstand die Summe der beiden Grenzabstände eingehalten ist.

³Die Vereinbarung ist vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken.

⁴Zwischen Gebäuden auf dem gleichen Grundstück ist die Summe der Grenzabstände als Gebäudeabstand einzuhalten.

⁵Ausragende Gebäudeteile wie offene Balkone, Erker, Vordächer und Vortreppen usw. dürfen höchstens 1,50 m in den zonengemässen Grenz- und Gebäudeabstand hineinragen.

⁶Vorbehalten bleiben die im Rahmen von Quartierplänen zulässigen Ausnahmen, wenn keine öffentlichen Interessen verletzt werden.

Art. 58

Geschlossene Bauweise

¹Geschlossene Bauweise liegt vor, wenn mindestens drei selbständige Gebäude entlang einer Strasse oder Gasse durch seitliches Zusammenbauen zu einer Häuserzeile vereinigt werden.

²Bei geschlossener Bauweise sind seitlich und gegenüber Strassen und Gassen keine Grenzabstände einzuhalten. Der rückwärt-

tige Grenzabstand richtet sich nach dem Zonenschema. Die Länge der einzelnen Häuserreihen wird durch die Strassenzüge begrenzt.

³Bei bestehenden Häuserzeilen bleibt die geschlossene Bauweise seitlich und in der Tiefe auf zusammengebaute Gebäudeseiten oder freistehende Brandmauern beschränkt. Bei neuer geschlossener Bauweise oder Erweiterung einer bestehenden ist der seitliche Zusammenbau in der Tiefe im Quartiergestaltungsplan oder bei der Begründung der Grenzbaurechte festzulegen.

⁴Bei geschlossener Bauweise wird der Abbruch eines Gebäudes nur bewilligt, wenn gleichzeitig die Bewilligung für einen Neubau erteilt wird oder die Nichtüberbauung der Parzelle im öffentlichen Interesse liegt. Baulücken, die durch Brand oder andere Elementarereignisse entstehen, sind innerhalb von drei Jahren zu schliessen.

Art. 59

An- und Nebenbauten

¹Die Baubehörde kann gestatten, dass niedere An- und Nebenbauten bis 3 m Gebäudehöhe und weniger als 40 m² Grundfläche bis auf 2,50 m an die Grenze gestellt werden.

²Weist sich die Bauherrschaft über den Besitz eines Näherbaurechtes aus, können Bauten im Sinne von Abs. 1 an die Grenze gestellt werden, sofern keine feuer- und sicherheitspolizeilichen Vorschriften oder Generelle Erschliessungspläne entgegenstehen.

Art. 60

Abstand von Wäldern und Gewässern

¹Bauten und Anlagen haben gegenüber Hochwald einen Abstand von 10 m, gegenüber Niederwald einen Abstand von 5 m einzuhalten. Der Waldabstand bemisst sich beim festgestellten Wald ab Waldgrenze, sonst ab der Waldgrenze gemäss Ausscheidung durch den Forstdienst im Einzelfall.

²Gegenüber öffentlichen Gewässern ist ein Abstand von 10 m einzuhalten. Der Gewässerabstand bemisst sich bei vermarkten Gewässern ab Parzellengrenze, bei nicht vermarkten Gewässern vom Schnittpunkt des mittleren Sommerwasserstandes mit der Uferböschung.

³Vorbehalten bleiben besondere Wald- und Gewässerabstandslinien gemäss Zonenplan oder Generellem Gestaltungsplan.

3. ZONENARTEN UND ZONENVORSCHRIFTEN

3.1. ZONENSHEMA

Art. 61

Zonenschema

¹Die Bauweise und das Mass der Nutzung in den Bauzonen sowie der zulässige Emissionsgrad von Bauten und Anlagen richten sich nach dem Zonenschema und den zugehörigen Begriffsbestimmungen.

²Bei Hotelbauten kann in allen Bauzonen die maximale Gebäudehöhe um 3,5 m, die Gebäudelänge um 5,0 m und die Ausnutzungsziffer um 0,1 überschritten werden. Die Zusammenzählung dieser Mehrhöhe mit Mehrhöhen nach Art. 83 BauG ist nicht gestattet. Als Hotel im Sinne dieser Bestimmung gilt ein hotelmässig bewirtschafteter Beherbergungsbetrieb, welcher über eine Küche und weitere Wirtschaftsräume sowie einen Speise- oder Frühstückssaal mit einer Sitzplatzzahl von mindestens 50 % der Gastbettzahl und über zusätzliche Gemeinschaftsräume (Aufenthalts-, Spielräume usw.) von mindestens gleicher Fläche verfügt. Zivilschutz- und Kellerräume gelten nicht als Gemeinschaftsräume und dürfen auch nicht als solche ausgebaut und betrieben werden.

³Bei Umbauten von bestehenden Bauten in der Dorfzone kann die Baubehörde eine Ausnutzungsziffer von max. 1.0 zulassen, sofern der gesamte Wohnraum für die Dauer von 20 Jahren als Erstwohnraum genutzt und das bisherige Gebäudevolumen nicht erweitert werden.

⁴Für reine Wohnbauten, die für die Dauer von 20 Jahren ausschliesslich Erstwohnungen enthalten, kann eine um 20 % erhöhte Ausnutzungsziffer gewährt werden.

⁵Bei Bauvorhaben nach Abs. 2, 3 und 4 ist deren Zweckbestimmung durch Auflagen in der Baubewilligung sicherzustellen. Die Auflagen sind vor Baubeginn im Grundbuch anmerken zu lassen.

⁶Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind die Ausnutzungsziffer, die Grenzabstände und die Emissionsbeschränkungen in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.

		Ausnützung AZ	Max. Gebäu- dehöhe (m)	Max. Firsthöhe (m)	Max. Gebäu- delänge (m)	Kleiner Grenz- abstand (m)	Grosser Grenzabstand (m)	Lärmempfind- lichkeitsstufe	Emissionen
Kernzone	K	1.0	12.0	16.0	Art. 58	2,5	2,5	III	mässig störend
Dorfzone	DZ	0.6	11,0	14,0	Art. 58	2,5	2,5	III	mässig störend
Dorferweiterungszone	DEZ	0,6 0,4 0,2	11,0	14,0	Art. 58	2,5	2,5	III	mässig störend
Wohnzone	WZ	0,7	13,0	16,0	22,0	2,5	3,0	II	nicht störend
		0,5	10,0	13,0	22,0	2,5	4,0	II	nicht störend
		0,4	9,0	12,0	22,0	2,5	5,0	II	nicht störend
		0,3	7,50	10,5	18,0	2,5	5,0	II	nicht störend
		0,2	7,50	10,5	18,0	2,5	5,0	II	nicht störend
		0,15	7,50	10,5	18,0	2,5	5,0	II	nicht störend
Wohn-Gewerbezone	WGZ	1)	11.0	14.0	30.0 2)	2.5	5.0	III	mässig störend
Hotelzone Fadail		-	17.5	17.5	-)	5.0	10.0	II	nicht störend

1) Für den Gewerbeteil gilt keine AZ-Beschränkung. Die maximale AZ für die Wohnnutzung beträgt 0.25. Genügt die für die Wohnnutzung festgelegte AZ von 0.25 nicht, um eine Wohnung von mindestens 150 m² BGF zu erstellen, kann der Gemeindevorstand diese AZ entsprechend erhöhen.

2) Für reine Gewerbebetriebe kann die Gebäudelänge um max. 10 m verlängert werden.

Die Touristikzone, die Zone für öffentliche Anlagen, die Sportzone, die Zone für öffentliche Wohn- und Ferienhausbauten, die Landwirtschaftszone, die Campingzone und das übrige Gemeindegebiet sind der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet. Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist, sofern der Zonenplan keine Abweichungen vorsieht, der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet.

3.2. ZONEN DER GRUNDNUTZUNG

3.2.1. BAUZONEN

Art. 62

Kernzone

¹Die Kernzone ist für Wohn-, Geschäfts-, Verwaltungs- und Hotel- sowie für gewerbliche Bauten mit höchstens mässig störenden Emissionen bestimmt. Um- und Neubauten müssen den gestalterischen Anforderungen des Tourismusortes gerecht werden.

²Siedlungsstruktur und Bauweise sind zu erhalten und zu ergänzen. An-, Um- und Neubauten haben sich in Grösse, Form und Stellung an die bestehende Bauweise in der Umgebung einzufügen. Insbesondere haben sie zu öffentlichen Räumen wie Strassen, Gassen, Plätzen und Hofräumen sowie deren Begrenzungen (Mauern, Gärten, Freiflächen) Bezug zu nehmen.

³Wesentliche Veränderungen bestehender Strassenzüge sowie von Plätzen und Hofräumen dürfen nur auf Grund eines Quartiergestaltungsplanes bewilligt werden.

⁴Bei Umbauten und der Erneuerung bestehender, vor dem 1. Januar 1998 erstellter Bauten gilt innerhalb der bestehenden Bauvolumen keine Ausnützungsziffer. Bei An- und Aufbauten bestehender Bauten und bei Neubauten auf nicht überbauten Grundstücken kann die Baubehörde die Erhöhung der geltenden Ausnützungsziffer gemäss Zonenschema um max. 20 % gestatten, wobei die örtliche Bebauungsstruktur als Beurteilungsgrundlage beigezogen wird. Die Gewährung dieses Bonus ist nur zulässig, wenn eine siedlungsbaulich vorzügliche Bebauung mit überdurchschnittlich guter Gestaltung entsteht. Die bestehenden First- und Gebäudehöhen dürfen nicht erhöht werden, wenn sie die für Neubauten geltenden Masse bereits überschreiten.

⁵Bei sämtlichen Neu- und Umbauten in der Kernzone sind die Bauabsichten der Gemeinde vor Beginn der Ausarbeitung der Detailpläne bekannt zu geben. Die Baubehörde entscheidet über allfällige Auflagen. Sie kann einen Bauberater oder die kant. Denkmalpflege beiziehen.

Art. 63

Dorf- und Dorferweiterungszone

¹In der Dorf- und der Dorferweiterungszone ist der Charakter der bestehenden Siedlung zu erhalten. Funktionell, hygienisch und ästhetisch unbefriedigende Bauten oder Bauteile sind nach Möglichkeit zu sanieren. Dabei ist anzustreben, die Dorfzone zu einem attraktiven Ort zu gestalten.

²In der Dorf- und der Dorferweiterungszone sind neben Wohnhäusern auch Bauten für Geschäfte, das Gastgewerbe und mässig störendes Kleingewerbe zulässig.

³Alle Neu-, An- und Nebenbauten sowie Umbauten haben sich in Höhe, Stellung, Volumen, Proportionen, Dachform, Material, Farbe und Gestaltung der Fassaden den umliegenden Bauten anzupassen. Soweit keine Baulinien bestehen, sind die bestehenden Baufluchten bei Neu- und Umbauten beizubehalten.

⁴Für bauliche Vorkehrungen in der Umgebung von architektonisch wertvollen Gebäuden sind besondere Massnahmen zu treffen, die eine Beeinträchtigung dieser Gebäude ausschliessen.

⁵Die Baubehörde kann Quartiergestaltungspläne verlangen.

⁶Bei Umbauten und der Erneuerung bestehender, vor dem 1. Januar 1998 erstellter Bauten gilt in der Dorfzone innerhalb der bestehenden Bauvolumen keine Ausnützungsziffer. Bei An- und Aufbauten bestehender Bauten und bei Neubauten auf nicht überbauten Grundstücken kann die Baubehörde in der Dorfzone die Erhöhung der geltenden Ausnützungsziffer gemäss Zonenschema um max. 20 % gestatten, wobei die örtliche Bebauungsstruktur als Beurteilungsgrundlage beigezogen wird. Die Gewährung dieses Bonusses ist nur zulässig, wenn eine siedlungsbauulich vorzügliche Bebauung mit überdurchschnittlich guter Gestaltung entsteht. Die bestehenden First- und Gebäudehöhen dürfen nicht erhöht werden, wenn sie die für Neubauten geltenden Masse bereits überschreiten. Die Zusammenzählung dieser Mehrnutzung mit dem Bonus nach Art. 61 Abs. 3 BauG ist nicht zulässig.

⁷Bei sämtlichen Neu- und Umbauten in der Dorf- und der Dorferweiterungszone sind die Bauabsichten der Gemeinde vor Beginn der Ausarbeitung der Detailpläne bekannt zu geben. Die Baubehörde entscheidet über allfällige Auflagen. Sie kann einen Bauberater oder die kant. Denkmalpflege beziehen.

Art. 64

Wohnzone

¹In den Wohnzonen sind neben Wohnbauten auch nicht störende Betriebe und Hotels zugelassen.

²Letztere dürfen nur bewilligt werden, wenn sie in ihrer äusseren Erscheinung den Wohnbauten angeglichen sind.

Art. 65

Wohngewerbezone

¹In der Wohngewerbezone sind Wohnbauten mit Gewerbebetrieb und mässig störende reine Gewerbebetriebe gestattet. Die Erstellung von Zweitwohnungen ist nicht zulässig.

²Der Wohnnutzung gleichgestellt sind reine Dienstleistungsbetriebe wie Arztpraxen, Büros, Detailhandelsgeschäfte und dergleichen. Reine Wohnbauten sind nicht zulässig.

³Wohnteile, die hauptsächlich als Mannschaftsunterkünfte für Gewerbebetriebe dienen, dürfen während der Bauzeitbeschränkung im Winter als Ferienlager genutzt werden.

Art. 65a**Hotelzone**

¹Die Hotelzone ist für Gastgewerbebetriebe bestimmt. Verkaufslokale, andere gewerbliche oder kulturelle Gebäude und Anlagen sowie Personalwohnungen sind zulässig, wenn weder sie selbst noch ihre Benützung den Hotelbetrieb und die Erholung stören.

²Als Gastgewerbebetrieb gelten Gaststätten, traditionelle Hotels, Garni-Hotels und Pensionen. Apparthotels sind nicht zulässig.

³Bestehende traditionelle Hotels und Garni-Hotels dürfen ohne Rücksicht auf die Vorschriften über die Nutzungsziffer, Höhen- und Längenmasse sowie Abstände und Abstandsbereiche umgebaut werden, sofern der Zweck des Gebäudes und das Gebäudevolumen nicht verändert werden und ein langfristiger Betrieb des Hotels sichergestellt ist. Die Umwandlung bestehender hotelmäßig genutzter Flächen im Wohnraum ist nicht gestattet.

Art. 66**Touristikzone**

¹In der Touristikzone sind Bauten und Anlagen von touristischen Beförderungsanlagen wie Bergbahnen, Skilifte sowie damit verbundene Büros, Einstellhallen für Fahrzeuge, Reparaturwerkstätten und dergleichen zulässig. Ebenso sind Bauten und Anlagen für Schneesportschulen, für Sportgeräte (Vermietung, Service und Einstellhallen), für Verpflegungsstätten wie Tagesrestaurants etc. zulässig.

²Es sind Wohnungen für das Betriebspersonal gestattet, dessen ständige Anwesenheit im Betrieb unerlässlich ist.

³Bauten in der Touristikzone haben sich gut ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Die Baubehörde trifft notwendige Anordnungen bezüglich Stellung, Größe, Lage und Ausgestaltung der Bauten.

Art. 67**Zone für öffentliche Bauten und Anlagen**

¹Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen.

²Auf den im Zonenplan besonders bezeichneten Flächen der Zone für öffentliche Anlagen dürfen nur Parkanlagen, Gärten und Sportanlagen sowie Parkieranlagen mit den hierzu notwendigen Hochbauten erstellt werden.

³In Verbindung mit öffentlichen Gebäuden kann die Gemeinde eigenen Wohnraum erstellen.

⁴Gegenüber angrenzenden Zonen gelten sinngemäss deren Grenz- und Gebäudeabstände, mindestens aber von 2.50 m für den kleinen bzw. 5 m für den grossen Grenzabstand. Die übrigen Zonenvorschriften der angrenzenden Gebiete sind bei der Erstellung von Bauten und Anlagen angemessen zu berücksichtigen.

⁵Für die Übernahme privater Grundstücke gilt Art. 27 KRG. Bei Flächen für Parkieranlagen, welche von der Gemeinde nach Art. 27 KRG übernommen werden, kann die Gemeinde Beiträge im Sinne von Art. 37 BauG erheben.

Art. 68

Sportzone

¹Die Sportzone ist für die Erstellung von Freizeitanlagen wie Tennisplätzen, Schwimm- und Hallenbädern und dergleichen bestimmt.

²Für Bauten und Anlagen gelten sinngemäss die Abstandsvorschriften der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

Art. 69

Zone für öffentliche Wohn- und Ferienhausbauten

¹Als öffentliche Wohn- und Ferienhausbauten gelten Wohn- und Ferienhausbauten, die von Gemeinden, von anderen öffentlich-rechtlichen Körperschaften oder Anstalten oder von privaten Einrichtungen mit öffentlicher Zweckbestimmung erstellt und betrieben werden. Für solche Bauten kann die Baubehörde unabhängig vom Standort die Bestimmungen des Quartierplanrechtes bezüglich Gebäudehöhe, Gebäudelänge und -breite sowie Gebäudeabstände anwenden. Gegenüber angrenzenden Zonen gelten sinngemäss deren Grenz- und Gebäudeabstände, mindestens aber von 2.50 m für den kleinen bzw. 5 m für den grossen Grenzabstand. Die übrigen Zonenvorschriften der angrenzenden Gebiete sind bei der Erstellung von Bauten und Anlagen angemessen zu berücksichtigen

²Bei Anwendung der Quartierplanbestimmungen ist im Grundbuch ein Zweckentfremdungsverbot anzumerken.

3.2.2. WEITERE ZONEN**Art. 70****Landwirtschaftszone**

¹Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet und für diese Nutzung zu erhalten ist.

²Bauten und Anlagen werden nur bewilligt, soweit sie für die landwirtschaftliche Nutzung des Bodens erforderlich sind oder den Wohnbedürfnissen der bäuerlichen Bevölkerung und deren Mitarbeiter sowie der Sicherung existenzfähiger Landwirtschaftsbetriebe dienen. Die Erstellung von Gärtnereien ist zulässig.

³Bauten in der Landwirtschaftszone haben sich gut in die Landschaft einzufügen. Die Baubehörde trifft notwendige Anordnungen bezüglich Stellung, Grösse, Lage und Ausgestaltung der Bauten.

Art. 71**Forstwirtschaftszone**

¹Die Forstwirtschaftszone umfasst den bestehenden Wald im Sinne der Waldgesetzgebung und Flächen, die für die Aufforstung bestimmt sind. Im Waldfeststellungsverfahren ermittelte Waldgrenzen sind im Zonenplan eingetragen.

²Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach der Waldgesetzgebung und den darauf abgestimmten Vorgaben der forstlichen Planung sowie den Bestimmungen über Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone.

Art. 72**Freihaltezone**

¹Die Freihaltezone umfasst jene Flächen, welche zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, zur Freihaltung von Aussichtslagen, Gewässerufern oder Waldrändern, zur Gliederung von Siedlungsgebieten und zur Erhaltung von Erholungs- und Freiflächen mit einem dauernden Bauverbot belegt sind.

²Änderungen in der Benützung und Bewirtschaftung der Grundstücke sowie Terrainveränderungen dürfen dem Freihaltezweck nicht widersprechen.

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

Art. 73

Campingzone

¹Die Campingzone ist für Campingplätze bestimmt. Es sind ausschliesslich betrieblich notwendige Bauten und Anlagen zulässig, wie sanitäre Anlagen und Verkaufskioske.

²Bauten und Anlagen haben sich gut in die Landschaft einzuordnen. Die Baubehörde trifft notwendige Anordnungen bezüglich Lage, Stellung und Gestaltung der Bauten.

³Der Betrieb eines Campingplatzes bedarf einer Betriebsbewilligung des Gemeindevorstandes. Diese wird nur erteilt, wenn alle erforderlichen sanitären Anlagen bei der Eröffnung des Betriebes vorhanden sind. Für bewilligte Campingplätze ist eine Campingordnung aufzustellen, welche der Genehmigung durch den Gemeindevorstand bedarf.

Art. 74

Übriges Gemeindegebiet

¹Das übrige Gemeindegebiet umfasst das unproduktive Land- und jene Flächen, für die noch keine Grundnutzung festgelegt ist.

²Bauten und Anlagen, die einen künftigen Zonenzweck beeinträchtigen, sind nicht zulässig. Der Gemeinde dürfen durch die Bewilligung zulässiger Bauvorhaben keine Kosten erwachsen. Es besteht kein Anspruch auf Anschluss an öffentliche Erschliessungsanlagen.

3.3. ZONEN DER ÜBERLAGERTEN NUTZUNG

Art. 75

Grundwasser- und Quellschutz- zone

¹Die Grundwasser- und Quellschutzzone umfasst die Grundwasser- und Quellgebiete mit deren Umgebung. Die Gewässerschutzgesetzgebung ist sinngemäss anzuwenden. Im Bereiche von Fassungen im Grundwasserschutzgebiet kann die Baubehörde Zonen bezeichnen, die aus Gründen des qualitativen Schutzes von Grundwasser- oder Quelfassungen mit Nutzungsbeschränkungen belegt werden.

²Der Gemeindevorstand erlässt für Grundwasserfassungen und für Mineralquellen sowie bei Bedarf für Quelfassungen detaillierte Schutzzonenpläne mit den Zonen S I (Fassungsbereich), S II (engere Schutzzone) und S III (weitere Schutzzone) samt zugehörigen Reglementen nach der Gewässerschutzgesetzgebung. Nutzungsbeschränkungen auf Parzellen innerhalb der detaillierten Schutzzonen sind im Grundbuch anzumerken.

³Bauten und Anlagen in Grundwasser- und Quellschutzzonen können nur mit Auflagen bewilligt werden. Diese werden unter Beizug einer Fachperson festgelegt und sind Bestandteil der Baubewilligung.

Art. 76

Wintersportzone

¹Die Wintersportzone umfasst das für die Ausübung des Wintersportes erforderliche Gelände, insbesondere Aufstiegs- und Abfahrtsgebiete für Skifahrer, Langlaufloipen, Übungsgelände, Bob- und Skeletonbahnen, Schlittelwege.

²Es gelten neben den Vorschriften der jeweiligen Zone der Grundnutzung folgende besonderen Bestimmungen:

- a) Der freie Zutritt zur Ausübung des Wintersportes steht jedermann offen.
- b) Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, Pflanzungen und Düngungen sind nur zulässig, soweit sie die Ausübung des Wintersportes nicht beeinträchtigen.
- c) Neueinfriedungen von Grundstücken können untersagt werden oder sind vom Grundeigentümer für die Zeit vom 1. November bis 30. April zu entfernen. Bestehende Einfriedungen

können durch die Gemeinde während dieser Zeit entfernt werden.

- d) Die Gemeinde kann die für die Sicherung des Wintersportgeländes erforderlichen Rechte durch vertragliche Vereinbarungen erwerben oder nötigenfalls enteignen. Für die formelle oder materielle Enteignung gelten die Bestimmungen des Bundes und des Kantons.
- e) Kosten, die der Gemeinde aus der Sicherung des Wintersportgeländes erwachsen, können ganz oder teilweise den interessierten Unternehmungen und Vereinigungen auferlegt werden.
- f) Bei Langlaufloipen, Schlittelwegen sowie Bob- und Skeletonbahnen legt die Wintersportzone die generelle Linienführung dieser Anlagen fest. Änderungen müssen von der Baubehörde bewilligt werden.

³Nach Massgabe des Generellen Erschliessungsplanes und unter Vorbehalt der erforderlichen Baubewilligung ist es innerhalb der Wintersportzone zulässig, Skipisten selbst zu beschneien und die hierfür erforderlichen Bauten und Anlagen zu erstellen. Bauten und Anlagen sind in der Regel unterirdisch anzulegen. Die Beschneieung darf nur bei gefrorenem Boden erfolgen. Überflurhydranten (Zapfstellen) sind nach dem Winterende zu entfernen.

Art. 77

Naturschutzzone ¹Die Naturschutzzone umfasst Biotope und weitere Standorte, die sich durch besondere Artenvielfalt oder das Vorkommen seltener Arten auszeichnen.

²In der Naturschutzzone sind Bauten und Anlagen untersagt. Rodungen, Düngung und Materialablagerungen sind nicht zulässig. Terrainveränderungen, Entwässerungen und andere Eingriffe sind nur zulässig, wenn sie für die Erreichung des Zweckes dieser Zone erforderlich sind. Die Herrichtung von Skipisten (bestehend) ist zulässig, wenn eine gesetzte Schneedecke von mindestens 15 cm vorliegt.

³Die Baubehörde trifft notwendige Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Kennzeichnung der geschützten Gebiete. Sie kann insbesondere Zutrittsverbote erlassen. Angepasste landwirtschaftliche Nutzung ist im Rahmen der Pflegemassnahmen zulässig.

⁴Für die Bewirtschaftung von Wald innerhalb der Naturschutzzone gelten die Bestimmungen der forstlichen Planung.

⁵Nutzungs- und Bewirtschaftungsbeschränkungen, Unterhalts- und Pflegeverpflichtungen sowie Entschädigungsleistungen können im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen vertraglich geregelt werden.

Art. 78

Landschafts- schutzzone

¹Die Landschaftsschutzzone dient dem Schutz besonders schöner und naturkundlich wertvoller Landschaften.

²Die Erstellung von Hochbauten ist untersagt. Bestehende Bauten dürfen im Rahmen der Grundnutzung und des übergeordneten Rechts erneuert und angemessen erweitert werden.

³Bei der Erstellung von Strassen und Wegen sowie andern zulässigen baulichen Massnahmen ist das Landschaftsbild auf bestmögliche Art zu schonen. Die naturkundlich wertvollen Gebiete, wie z.B. Kleinseen, Ried- und Moorflächen sowie die besonderen Naturobjekte sind zu erhalten. Die bewaldeten Teile sollen wenn möglich nicht zu Lasten der unbestockten Flächen ausgedehnt werden.

Art. 79

Wald- und Wildschonzone

¹Die Wald- und Wildschonzone umfasst Flächen, in denen das Gleichgewicht von Fauna und Flora durch bauliche Eingriffe oder menschliches Verhalten beeinträchtigt werden kann.

²Zum Schutze von Fauna und Flora kann der Gemeinderat unter Berücksichtigung der land- und forstwirtschaftlichen Bedürfnisse Beschränkungen und Verbote bezüglich Nutzung, baulicher Massnahmen, Befahren und Betreten verfügen. Für begrenzte Flächen können Abschränkungen angebracht werden.

³Verbote sind unter Hinweis auf die Strafbestimmungen des Baugesetzes öffentlich bekanntzugeben und im Gelände angemessen zu markieren.

Art. 80**Gefahrenzone**

¹Die Gefahrenzone bezeichnet die durch Lawinen, Steinschläge, Wildbäche, Rufen, Rutschungen und Hochwasser gefährdeten Gebiete.

²In der Gefahrenzone I dürfen keine Bauten erstellt werden, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen oder sich hiezu eignen oder regelmässig besuchte Arbeitsstätten enthalten.

³Durch Naturgewalt zerstörte Bauten in diesen Gebieten dürfen nicht wieder aufgebaut werden.

⁴In der Gefahrenzone II verfügt die Baubehörde bei der Erteilung der Baubewilligung die in den Richtlinien der kantonalen Gebäudeversicherungsanstalt vorgesehenen Sicherheitsmassnahmen.

Art. 81**Materialablagerungs- und Deponiezone**

¹Die Materialablagerungszone umfasst Flächen, die für die Beseitigung von unverschmutztem Aushub- und Abraummaterial bestimmt sind.

²Die Deponiezone umfasst die Fläche, die für die Errichtung einer Inertstoffdeponie bestimmt ist. In der Deponiezone dürfen nur die auf dem vorgesehenen Deponietyp zulässigen Abfälle abgelagert werden.

³Bauten und Anlagen, die dem Betrieb der Deponie oder der Abfalltrennung dienen, können für die Dauer des Betriebes bewilligt werden, sofern deren Standorte im Generellen Gestaltungsplan festgelegt sind.

⁴Die Gestaltung der Ablagerungsflächen nach Abschluss der Ablagerung oder einzelner Etappen sowie weitere Massnahmen über die Gestaltung des Ablagerungsgeländes und den Schutz der Umgebung sind im Generellen Gestaltungsplan festgelegt.

⁵Für die Errichtung, den Betrieb, den Abschluss und den Unterhalt der Materialablagerungen 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 Umwelt für Ablagerungen, die der Beseitigung von unverschmutztem Aushub- und Abraummaterial dienen.

⁶Der Gemeindevorstand erlässt ein Deponie- und Gebührenreglement.

IV. QUARTIERPLANUNG

1. ALLGEMEINES

Art. 82

Zweck und Inhalt

¹Die Quartierplanung regelt die Gestaltung und Erschliessung eines abgegrenzten Baugebietes von mindestens 2'000 m² in der Kern-, Dorf- und Dorferweiterungszone sowie von mindestens 4'000 m² in allen anderen Bauzonen.

²Die Quartierplanung enthält in der Regel:

- a) Vorschriften über die Gestaltung von Bauten, Anlagen und Freiräumen,
- b) Angaben über Verkehrs- und Versorgungsanlagen,
- c) Grenzbereinigungen und Baulandumlegungen, sofern erforderlich,
- d) Vorschriften über einen Nutzungstransport oder eine Nutzungskonzentration, sofern erforderlich.

Art. 83

Anwendbare Bauvorschriften

¹Im Quartierplanverfahren sind die allgemeinen Bauvorschriften, die Zonenvorschriften und die speziellen Bauvorschriften zu beachten.

²Umfasst das Plangebiet die nach Art. 82 vorgeschriebenen Mindestflächen und bietet der Quartiergestaltungsplan Gewähr für eine architektonisch und siedlungsbaulich vorzügliche Überbauung mit überdurchschnittlich guter Gestaltung, differenzierter Bauweise und ausgewogener Umgebungsgestaltung, kann die Baubehörde folgende Ausnahmen von den Zonenvorschriften gewähren:

- a) Die in Art. 61 angegebenen Höchstwerte für die Ausnützung dürfen um maximal 0,05 erhöht werden.

- b) Gebäude- und Grenzabstände, Gebäudelängen und Dachgestaltung können nach architektonischen Kriterien frei bestimmt werden.
- c) Die gemäss Zonenschema zulässige Gebäudehöhe kann für einzelne Bauten des Quartierplanes um max. 3.50 m erhöht werden.

³Gegenüber Nachbargrundstücken, die nicht in das Quartierplanverfahren einbezogen sind, gelten in jedem Fall die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände.

Art. 84

Nutzungs- konzentration

¹Ist zur Erhaltung der Siedlungsstruktur, zur Herstellung grösserer zusammenhängender Freiflächen oder zur Freihaltung von Landschaftsteilen eine Nutzungskonzentration erforderlich oder ist eine solche im Zonenplan (Genereller Gestaltungsplan) vorgesehen, sind die überbaubaren und die freizuhaltenden Flächen des Quartierplangebietes im Quartiergestaltungsplan abzugrenzen.

²Die Nutzungskonzentration ist auf den Zonenplan oder auf den Generellen Gestaltungsplan abzustimmen.

³Der zu überbauende Boden und die Freiflächen sind im Verhältnis des eingeworfenen Landes anteilmässig auf die Quartierplanbeteiligten aufzuteilen.

⁴Die Aufteilung der verschiedenen Nutzungsflächen ist durch den Baulandumlegungsplan sicherzustellen. Nach Möglichkeit sind der zu überbauende und der freizuhaltende Boden in einer Parzelle zusammenzufassen. Ein Anspruch auf ungeteilte Zuteilung des Bodens besteht nicht.

2. ERSCHLIESSUNG

Art. 85

Quartier- erschliessungs- plan

¹Der Quartiererschliessungsplan legt die Erschliessung des Quartierplangebietes mit Verkehrs- und Versorgungsanlagen verbindlich fest.

²Der Quartiererschliessungsplan ist auf den Quartiergestaltungsplan sowie auf den Generellen Erschliessungsplan und die generellen Projekte der Gemeinde abzustimmen und hat diese sinnvoll zu ergänzen.

3. GRENZBEREINIGUNG

Art. 86

Grenz- bereinigung

¹Befinden sich im Quartierplangebiet ungünstig abgegrenzte Parzellen, die jedoch keine eigentliche Baulandumlegung erfordern, kann die Baubehörde auf Begehren eines Grundeigentümers die Grenzberreinigung anordnen, wenn den andern beteiligten Grundeigentümern hieraus kein nennenswerter Nachteil erwächst.

²In gleicher Weise kann die Grenzberreinigung auch bei Randparzellen des Planungsgebietes angeordnet werden, wenn diese gegenüber Parzellen ausserhalb des Planungsgebietes ungünstige Grenzen aufweisen.

4. BAULANDUMLEGUNG

Art. 87

Anordnung

¹Ist zur Verwirklichung der Quartierplanung, insbesondere zur Durchführung einer Nutzungskonzentration die Umlegung von Grundstücken notwendig, kann die Baubehörde die Durchführung der Baulandumlegung anordnen.

²Dieser Beschluss ist möglichst mit dem Einleitungsbeschluss über die Durchführung des Quartierplanverfahrens zu verbinden.

³Die Baubehörde ist zur Anordnung der Baulandumlegung verpflichtet, wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümer verlangt, denen mehr als die Hälfte des Umlegungsgebietes gehört.

Art. 88

Abzug für den Gemeinbedarf

¹Von den in die Baulandumlegung einbezogenen Grundstücken ist für die notwendige Erschließung ein entsprechender Flächenanteil unentgeltlich in Abzug zu bringen.

²Die Abtretung von Rechten zu weitergehenden öffentlichen Zwecken richtet sich, sofern keine Vereinbarung über den Landerwerb erzielt werden kann, nach den Vorschriften des Enteignungsgesetzes.

Art. 89

Neuzuteilung

¹Der nach Abzug für den Gemeinbedarf verbleibende Boden ist nach Massgabe des eingeworfenen Bodens unter die beteiligten Grundeigentümer zu verteilen.

²Durch den Boden nicht ausgleichbare Mehr- oder Minderwerte sind in Geld auszugleichen.

³Eigentümer, deren Anteil an der Verteilmasse nicht ausreicht, um ein nach dieser Bauordnung überbaubares Grundstück zu bilden, haben keinen Anspruch auf eine Landzuteilung, sondern sind in Geld voll zu entschädigen.

⁴Die grundbuchliche Bereinigung der Neuzuteilung erfolgt erst nach Eintritt der Rechtskraft des Baulandumlegungsplanes.

5. GESTALTUNG

Art. 90

Quartiergestaltung

¹Der Quartiergestaltungsplan bildet einen Bestandteil des Quartierplanes.

²Er bezweckt eine wohnhygienisch, architektonisch und siedlungsbaulich gute Überbauung des Quartierplangebietes in Über-

einstimmung mit den Vorschriften des Baugesetzes und des Generellen Gestaltungsplanes.

³Er enthält insbesondere Angaben über die baulich nutzbaren und freizuhaltenden Flächen (Nutzungskonzentration), über Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten, ihre Nutzung, die Abstellflächen, die Umgebungsgestaltung und allfällige Bauetappen.

6. QUARTIERPLANVERFAHREN

Art. 91

Einleitung

¹Die Einleitung des Quartierplanverfahrens erfolgt durch Beschluss der Baubehörde.

²Dieser Beschluss kann von Amtes wegen oder auf Antrag einer Mehrheit der Grundeigentümer, die über mehr als die Hälfte des Quartierplangebietes verfügt, gefasst werden.

³Der Beschluss über die Einleitung des Quartierplanverfahrens hat Angaben über den Zweck der Quartierplanung, die Abgrenzung des Plangebietes und womöglich über die Durchführung einer Baulandumlegung oder Grenzbereinigung zu enthalten.

⁴Der Einleitungsbeschluss ist öffentlich bekanntzugeben. Den betroffenen Grundeigentümern ist er unter Angabe der Rekursmöglichkeit schriftlich mitzuteilen.

⁵Rekurse gegen die Durchführung einer Quartierplanung überhaupt, die Abgrenzung des Plangebietes und die Durchführung einer Baulandumlegung oder Grenzbereinigung sind bei der Einleitung des Quartierplanverfahrens zu erheben und können im nachfolgenden Plangenehmigungsverfahren nicht mehr geführt werden.

Art. 92**Erstellen des öffentlichen oder privaten Quartierplanes**

¹Nach Eintritt der Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses lässt die Baubehörde den Quartierplan durch Fachleute ausarbeiten.

²Auf Antrag der Quartierplanbeteiligten kann die Baubehörde die Erstellung des Planes auch den Beteiligten überlassen. Sie hat in diesem Fall die Ausarbeitung der Pläne laufend zu überwachen und kann den Beteiligten oder deren beauftragten Fachleuten Weisungen über die Ausgestaltung der Pläne und der Quartierplanvorschriften erteilen.

³Die Baubehörde kann Quartierpläne, die von den Beteiligten selbst erstellt werden, auf deren Kosten durch eigene Fachleute beurteilen lassen.

Art. 93**Private Vereinbarungen**

¹Private Vereinbarungen zwischen den in das Quartierplanverfahren einbezogenen Grundeigentümern, wie z.B. die Einräumung oder Löschung von Dienstbarkeiten, können auf Antrag der Parteien in den Quartierplan aufgenommen werden und erlangen mit der Genehmigung des Quartierplanes die gleichen Wirkungen wie dieser.

Art. 94**Planungskosten**

¹Die Kosten der Quartierplanung einschliesslich der Kosten einer allfälligen Grenzbereinigung oder Baulandumlegung gehen vollumfänglich zulasten der Quartierplanbeteiligten.

²Die Planungskosten sind im Verhältnis der in die Quartierplanung einbezogenen Grundstücksflächen auf die Grundeigentümer zu verteilen.

³Wird eine Quartierplanung vor allem im Interesse einzelner bauwilliger Quartierplanbeteiligter durchgeführt, kann die Baubehörde diese Grundeigentümer zur vorläufigen Übernahme der Planungskosten verpflichten. Die auf die nicht bauwilligen Grundeigentümer entfallenden Planungskostenanteile sind in den Kostenverteiler (Art. 95 BauG) aufzunehmen und mit dem Quartierplan im Grundbuch anzumerken. Bei einer späteren Überbauung der belasteten Parzellen sind die Kostenanteile von der Gemeinde einzufordern und den vorfinanzierenden Eigentümern nach Abzug der Verwaltungskosten zu vergüten.

⁴Die Quartierplanbeteiligten, insbesondere die bauwilligen Grundeigentümer, können von der Baubehörde zur Leistung von angemessenen Kostenvorschüssen an die Planungskosten verpflichtet werden.

Art. 95

Öffentliche Auflage, Einsprachen

¹Der Quartierplan ist während 20 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen.

²Die Auflage kann insbesondere folgende Dokumente und Planunterlagen enthalten:

- a) Quartierplanvorschriften,
- b) Quartiergestaltungsplan mit Bauvorschriften, Baugestaltungslinien und allfälligen Angaben über baulich nutzbare und freizuhaltende Flächen (Nutzungskonzentration),
- c) Verkehrsplan mit Bau- und Niveaulinien,
- d) Versorgungsplan (mind. Kanalisations-, Wasser- und Energieversorgungsplan),
- e) Baulandumlegungsplan oder Grenzbereinigungsplan,
- f) Modell der Quartierbebauung,
- g) Kostenverteiler der Verfahrens-, Projektierungs- und Baukosten,
- h) Privatrechtliche Vereinbarungen der Quartierplanbeteiligten.

³Die Auflage ist rechtzeitig in der ortsüblichen Weise bekanntzugeben.

⁴Unmittelbar betroffene Grundeigentümer sind vor der öffentlichen Auflage schriftlich zu benachrichtigen.

⁵Während der öffentlichen Auflage kann jedermann, der ein unmittelbares, durch das öffentliche Recht geschütztes Interesse hat, bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erheben.

Art. 96**Genehmigung
des
Quartierplanes**

¹Nach Ablauf der Auflagefrist entscheidet die Baubehörde über die eingegangenen Einsprachen und die Genehmigung des Quartierplanes.

²Wird der Quartierplan auf Grund von Einsprachen geändert, ist die öffentliche Auflage zu wiederholen.

³Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Grundeigentümer, ist nur diesen Gelegenheit zur Einsprache innert einer Frist von 20 Tagen zu geben.

⁴Nach Eingang der Einsprachen oder Ablauf der zweiten Auflage entscheidet die Baubehörde endgültig über die Genehmigung des Quartierplans.

⁵Gegen den definitiven Entscheid der Baubehörde kann innert 20 Tagen seit der Mitteilung beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden Rekurs erhoben werden.

Art. 97**Anmerkung im
Grundbuch**

¹Der genehmigte Quartierplan ist nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch anzumerken.

²Weitere sich aus dem Quartierplan ergebende Rechtsveränderungen und Eigentumsbeschränkungen werden nach Abschluss des Verfahrens auf Veranlassung der Baubehörde grundbuchlich geregelt.

Art. 98**Änderung,
Aufhebung**

¹Quartierpläne, die innert 5 Jahren seit der Genehmigung nicht zur Ausführung gelangen, können durch die Baubehörde ganz oder teilweise aufgehoben werden.

²Die Baubehörde ist zur Aufhebung verpflichtet, wenn ein nicht ausgeführter Quartierplan bei Ablaufen dieser Frist aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht mehr in der gleichen Form und mit dem gleichen Inhalt erlassen werden dürfte.

³Für Änderungen eines Quartierplanes gelten sinngemäss die Bestimmungen über die Einleitung und die Genehmigung.

7. VOLLZUG DES QUARTIERPLANES

Art. 99

Bau und Unterhalt der gemeinschaftlichen Anlagen

¹Die gemeinschaftlichen Anlagen sind durch die beteiligten Grundeigentümer unter Aufsicht der Gemeinde zu erstellen.

²Die Gemeinde kann die Erschliessungsanlagen und die notwendigen Rechte an Grundstücken mit der Abnahme entschädigungslos übernehmen. Der Unterhalt dieser Anlagen obliegt dann der Gemeinde.

Art. 100

Verteilung der Erschliessungskosten

¹Die Kosten für die Projektierung und Erstellung der Erschliessungsanlagen innerhalb des Quartierplangebietes gehen zulasten der beteiligten Grundeigentümer.

²Die Gemeinde kann an diese Kosten ausnahmsweise Beiträge entrichten, sofern an der Erstellung der Anlagen ein unmittelbares öffentliches Interesse besteht, das über die gemeinschaftlichen Interessen der beteiligten Grundeigentümer hinausgeht.

³Der Kostenverteiler ist nach den in den Erschliessungsreglementen der Gemeinde niedergelegten Grundsätzen aufzustellen und zusammen mit den Quartierplanvorschriften und den zugehörigen Plänen öffentlich aufzulegen.

⁴Durch den Kostenverteiler können Quartierplanbeteiligte, deren Grundstücke in absehbarer Zeit nicht überbaut werden sollen, von der sofortigen Leistung der Erschliessungskostenanteile befreit werden. In diesem Falle ist jedoch die Vorfinanzierung der Kosten durch die bauwilligen Grundeigentümer und die spätere Rückerstattungspflicht der übrigen Eigentümer im Kostenverteiler abschliessend zu regeln.

Art. 101

Vorbehalt der Baubewilligung

¹Vor der Erstellung der einzelnen Bauten und Anlagen im Quartierplangebiet ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

V. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Art. 102

Baubewilligungspflicht

¹Der Bewilligungspflicht unterliegen:

- a) Neubauten (Hoch- und Tiefbauten), An-, Um- und Aufbauten an bestehenden Bauten und Anlagen,
- b) Änderung der Zweckbestimmung von Bauten und Anlagen oder einzelner Räume,
- c) Abbruch von Bauten oder Gebäudeteilen,
- d) Fassaden- und Dachrenovationen,
- e) Kleinbauten und provisorische Bauten sowie Fahrnisbauten,
- f) alle in der kantonalen Verordnung über die Feuerpolizei aufgeführten Bewilligungsfälle,
- g) alle in der kantonalen Vollziehungsverordnung zum Energiegesetz aufgeführten Bewilligungsfälle,
- h) Anlagen für die Lagerung und den Umschlag von Wasser gefährdenden Stoffen nach den Vorschriften über den Gewässerschutz,
- i) Beförderungsanlagen jeder Art,
- j) Private Verkehrsanlagen wie Strassen, Wege, Parkplätze,
- k) Masten für Aussenantennenanlagen, Parabolspiegel und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie,
- l) Versorgungs- und Transportleitungen sowie Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen,
- m) Reklameeinrichtungen wie Firmentafeln, Schaukästen, Automaten, Leuchtreklamen und dergleichen,
- n) Stütz- und Futtermauern, wesentliche Aufschüttungen, Böschungen und Abgrabungen sowie Terrainveränderungen, feste Schwimmbassins,
- o) Einfriedungen jeder Art, ausgenommen mobile Weidezäune,

- p) Lagerplätze für Material und Güter aller Art,
- q) Anlagen von Zelt- und Campingplätzen sowie das Aufstellen von Zelten und Wohnwagen ausserhalb bewilligter Zelt- und Campingplätze,
- r) Materialentnahmestellen wie Kiesgruben, Steinbrüche,
- s) Materialablagerungsstellen und Deponien.

²Nicht der Bewilligung unterliegen:

- a) reine Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten,
- b) Baubaracken für die Zeit der Bauarbeiten mit Ausnahme von Wohnbaracken,
- c) Baureklamen auf der Bauparzelle während der Bauzeit.

Art. 103

Baugesuch

¹Für sämtliche gemäss Art. 102 der Bewilligungspflicht unterliegenden baulichen Vorkehrungen ist ein Baugesuch einzureichen.

²Das Baugesuch ist schriftlich und in zweifacher Ausführung bei der Baubehörde einzureichen.

³Es hat, soweit erforderlich, zu enthalten:

- a) Situationsplan (Katasterkopie), enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksfläche, überbaute Fläche, Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte,
- b) LIS-Auszug mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation,
- c) Grundriss aller Stockwerke im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände und Zweckbestimmung der Räume,
- d) Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben über Stockwerk- und Gebäudehöhe, alten und neuen Gelände- und Strassenverlauf bis zur Grenze, Strassenhöhen,
- e) Fassadenpläne 1:100 mit bestehenden und neuen Terrainlinien,

- f) Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung der Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Bepflanzungen, Parkplätze usw.,
- g) Baubeschrieb auf amtlichem Formular mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.,
- h) Berechnung der Ausnützungsziffer und der Abstellplätze,
- i) Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften,
- j) Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen,
- k) Energienachweis gemäss kantonalem Energiegesetz,
- l) Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Bauten in der Gefahrenzone,
- m) Kostenschätzung,
- n) allfällige vertragliche Vereinbarungen mit Anstössern und entsprechende Auszüge über Grundbucheinträge und –anmerkungen,
- o) Unterlagen für Bewilligungen von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme gemäss den Weisungen des Amtes für Umwelt auf amtlichem Formular,
- p) bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften,
- q) bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten oder mit eigenen Lärmquellen, Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften.

⁴Das Baugesuch ist von der Bauherrschaft, vom Grundeigentümer und vom Planverfasser zu unterzeichnen.

⁵Die Baubehörde kann auf einzelne Planunterlagen verzichten oder weitere anfordern, sofern dies für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist.

⁶Bei Umbauten oder Abänderungen bereits zur Bewilligung eingereichter Neubauten soll aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau bzw. der Abänderung ersichtlich sein (bestehend: grau, neu: rot, Abbruch: gelb).

⁷Bei besonderen Bauprojekten kann die Baubehörde die Eingabe eines Modelles, von Plänen in einem anderen Massstab oder weitere Unterlagen verlangen.

Art. 104

Baugespann

¹Mit der Einreichung des Baugesuches ist für Bauten, die nach aussen in Erscheinung treten, ein Baugespann aufzustellen, das Lage, Höhe und Gestalt des Baues klar erkennen lässt. Aufschüttungen und Böschungen von mehr als 1 m Höhe sind ebenfalls zu profilieren.

²Die Erdgeschosshöhe ist an den Profilen zu markieren. Alle Grenzsteine sind freizulegen. Das Baugespann darf vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches nur mit Bewilligung der Baubehörde entfernt werden. In jedem Fall ist es jedoch wenigstens 30 Tage stehen zu lassen.

³Das Baugespann ist innert 30 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft des Baubescheides zu entfernen.

⁴Bei Bauten an der Kantonsstrasse hat der Baugesuchsteller das zuständige kantonale Tiefbauamt über die Profilierung zu orientieren.

Art. 105

Vorprüfung, Publikation und Auflage

¹Die Gesuche für bewilligungspflichtige Bauten sind durch das Bauamt zu prüfen.

²Baugesuche, denen offensichtlich nicht entsprochen werden kann, sind zurückzuweisen. Die übrigen Gesuche sind vom Bauamt zu veröffentlichen und während der Einsprachefrist von 20 Tagen öffentlich aufzulegen.

³In der Publikation ist auf die Einsprachemöglichkeit aufmerksam zu machen.

Art. 106**Einsprachen**

¹Öffentlich-rechtliche Einsprachen gegen das Bauvorhaben sind während der Auflagefrist schriftlich und begründet bei der Baubehörde einzureichen.

²Zur Einsprache ist berechtigt, wer ein unmittelbares, durch das öffentliche Recht geschütztes Interesse hat, sich dem Bauvorhaben zu widersetzen.

³Privatrechtliche Einsprachen sind auf den Zivilweg zu verweisen.

Art. 107**Bedingungen und Auflagen; Revers**

¹Baubewilligungen können mit Bedingungen und Auflagen verknüpft werden, soweit diese im öffentlichen Interesse liegen, in einem sachlichen Zusammenhang mit dem getroffenen Entscheid stehen und notwendig sind, um den rechtmässigen Zustand zu gewährleisten.

²Die Bewilligung von Bauten und Bauteilen, welche nicht mit der gesetzlichen Regelung übereinstimmen, kann befristet oder an die Bedingung geknüpft werden, dass auf Verlangen der Baubehörde innert angemessener Frist der gesetzliche Zustand wiederhergestellt wird (Revers).

³Reverse, Bedingungen und Auflagen sind auf Kosten der Bauherrschaft im Grundbuch anmerken zu lassen.

Art. 108**Vorentscheid**

¹Die Baubehörde kann vor der Einreichung des Baugesuches um ihre grundsätzliche Stellungnahme ersucht werden. Ein Vorentscheid gibt keinen Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung.

Art. 109**Baubescheid**

¹Bei Bauvorhaben innerhalb der Bauzone erlässt die Baubehörde nach Prüfung des Baugesuches und allfälliger Einsprachen sowie nach Vorliegen der gemäss eidgenössischem oder kantonalem Recht erforderlichen Bewilligungen den Baubescheid.

²Das Verfahren für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen.

³Der Baubescheid ist dem Gesuchsteller und allfälligen Einsprechern schriftlich zu eröffnen. Ablehnende Baubescheide und Einspracheentscheide sind zu begründen.

Art. 110

Baufristen

¹Eine erteilte Baubewilligung erlischt, wenn der Gesuchsteller nicht innert 12 Monaten seit Eintritt der Rechtskraft den Bau beginnt. Ein begonnener Bau ist mit Einschluss der Umgebungsarbeiten binnen 2 Jahren nach Baubeginn zu vollenden.

²Bei unvollendeten Bauten ist die Baubehörde berechtigt, angemessene Fristen für die Fertigstellung der von aussen sichtbaren Bauteile festzusetzen oder die Herstellung des Urzustandes zu verlangen.

³Die Baubehörde kann die Baubewilligung um 1 Jahr verlängern, wenn der Gesuchsteller wichtige Gründe geltend machen kann.

⁴Baubewilligungen in Kontingentsgebieten können nicht verlängert werden.

Art. 111

Bauausführung und -zeiten

¹Mit den Bauarbeiten einschliesslich der Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung erteilt und rechtskräftig ist.

²Die Baubehörde kann die Bewilligung für ein Bauvorhaben von der finanziellen Sicherstellung der der Gemeinde zu leistenden Beiträge und Anschlussgebühren abhängig machen.

³Der Bau ist genau nach den bewilligten Plänen auszuführen.

⁴Abänderungen von den bewilligten Plänen sind der Baubehörde vor Beginn der Ausführung anzuzeigen.

⁵Die Baubehörde entscheidet, ob für die Änderung ein neues Bewilligungsverfahren durchzuführen sei.

⁶Während der Wintersaison vom 15. Dezember bis nach Ostern dürfen auf dem ganzen Gemeindegebiet weder Abbruch-, Aushub-, Spreng- noch Rohbauarbeiten ausgeführt werden. Die Baubehörde kann in begründeten Fällen Ausnahmen bewilligen.

⁷Der Einsatz lärmträchtiger Maschinen, wie Kompressoren, Traxe, Rammmaschinen ist auf Tageszeiten von 08.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr zu beschränken. Die Baubehörde kann in begründeten Fällen Ausnahmen bewilligen.

Art. 112

Baukontrolle

¹Die Baubehörde lässt die Ausführung der Bauarbeiten kontrollieren. Den Aufsichtspersonen ist der Zutritt zum Baugrundstück jederzeit zu gestatten.

²Die im Baubescheid verfügten Meldungen der Bauherrschaft betreffend Durchführung der Baukontrollen sind rechtzeitig zu erstatten.

³Kontrolliert werden:

- a) das Schnurgerüst vor Beginn der Maurerarbeiten,
- b) der Rohbau nach Fertigstellung,
- c) unterirdische Anlagenteile wie Leitungen usw. vor dem Eindecken, insbesondere Anschlüsse an die Werkleitungen der Gemeinde,
- d) die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen, bevor sie in Betrieb genommen werden,
- e) Armierungen von Zivilschutzbauten vor dem Betonieren,
- f) der vollendete Bau als Bauabnahme vor dem Bezug.

Art. 113

Gebühren

¹Die Gemeinde erhebt für ihre Umtriebe im Baubewilligungsverfahren kostendeckende Gebühren.

²Die Baubehörde erlässt eine Gebührenordnung.

³Die Kosten offensichtlich unbegründeter Einsprachen sind dem Einsprecher zu überbinden.

VI. VERANTWORTLICHKEIT UND RECHTSMITTEL

Art. 114

Verantwortlichkeit

¹Für die Befolgung der gesetzlichen Vorschriften und der Anordnungen der Baubehörde, die Übereinstimmung der ausgeführten Bauten mit den genehmigten Plänen und dem Baugespann sowie für die Erfüllung der an die Baubewilligung geknüpften Bedingungen und Auflagen sind Bauherrschaft, Bauleitung und Unternehmer verantwortlich.

²Die von der Baubehörde durchgeführten Baukontrollen entlasten die Bauherrschaft nicht von ihrer Verantwortlichkeit.

Art. 115

Widerhandlungen, Busse

¹Wer vorsätzlich oder fahrlässig dieses Gesetz oder darauf beruhende Erlasse und Verfügungen verletzt, wird von der Baubehörde mit Busse bis zu Fr. 30'000.-- bestraft.

²Handelt der Betroffene aus Gewinnsucht, ist die Behörde an das Höchstmass der Busse nicht gebunden.

³Ist die Widerhandlung durch eine juristische Person, eine Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft oder eine Personengesamtheit ohne Rechtspersönlichkeit begangen worden, sind die Strafmassnahmen auf die Personen anwendbar, die in deren Namen gehandelt haben oder hätten handeln sollen.

⁴Für Bussen und Kosten haftet die juristische Person oder die Personengesamtheit solidarisch.

⁵Der Betroffene ist vor der Ausfällung der Busse anzuhören.

Art. 116

Herstellung des gesetzmässigen Zustandes

¹Wird ein Bau entgegen den Vorschriften dieses Gesetzes oder der Baubewilligung erstellt, hat die Baubehörde, sofern sich dies im öffentlichen Interesse als notwendig erweist, neben der Ausfällung der Busse auch die erforderlichen Abänderungen oder den Abbruch der Baute zu verfügen.

²Kommt der Eigentümer den angeordneten Massnahmen nicht nach, lässt die Gemeinde die Arbeiten auf dessen Kosten ausführen.

³Verstösst eine Baute lediglich gegen das formelle Baurecht, ist von der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes abzu-
sehen und ein nachträgliches Bewilligungsverfahren durchzuführen.

Art. 117

Rechtsmittel

¹Entscheide der Baubehörde auf Grund dieses Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können nach Massgabe des Verwaltungsgerichtsgesetzes innert 20 Tagen seit Zustellung durch Re-
kurs beim Verwaltungsgericht angefochten werden.

²Anfechtbare, mitteilungspflichtige Entscheide sind vom Gemein-
depräsidenten und vom Aktuar zu unterzeichnen und mit einer
Rechtsmittelbelehrung zu versehen.

³Gegen Entscheide der Baukommission und Anordnungen des
Bauamtes oder einzelner Gemeindefunktionäre bei der Anwen-
dung des vorliegenden Gesetzes kann der Betroffene innert 20
Tagen seit Mitteilung beim Gemeindevorstand schriftlich und be-
gründet Beschwerde erheben.

Art. 118

Ausführungs- bestimmungen

¹Der Gemeindevorstand erlässt die erforderlichen Ausführungs-
bestimmungen zu diesem Baugesetz.

VII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 119

Inkrafttreten

¹Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Ur-
nenabstimmung mit der Genehmigung durch die Regierung in
Kraft.

²Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Quartierplanungen anwendbar, die bis zum Inkrafttreten des Baugesetzes noch nicht bewilligt bzw. genehmigt sind.

³Mit dem Inkrafttreten dieser Gesetzesrevision werden sämtliche widersprechenden Vorschriften der Gemeinde, insbesondere die seit dem 2. Dezember 1979 erfolgten Teilrevisionen des Baugesetzes für die Gemeinde Vaz/Obervaz aufgehoben.

⁴Die Beschränkung der Sicherstellung der Zweckbestimmung nach Art. 30 Abs. 2 und Art. 61 Abs. 3 und 4 BauG auf 20 Jahre findet auch für die ohne Zeitbeschränkung bewilligten Bauten Anwendung.

Von der Urngemeinde angenommen am: 24. Sep. 2000

Der Gemeindepräsident: *B. B.*
 Der Gemeindegeschreiber: *[Signature]*



Von der Regierung genehmigt am: 10. JULI 2001

Die Präsidentin: *[Signature]*
 Der Kanzleidirektor: *[Signature]*
 Dr. C. Hleser



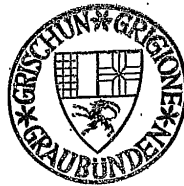
Von der Urnenabstimmung angenommen am: 1. Juni 2008

Der Gemeindepräsident: *V. H.*
 Der Gemeindegeschreiber: *[Signature]*

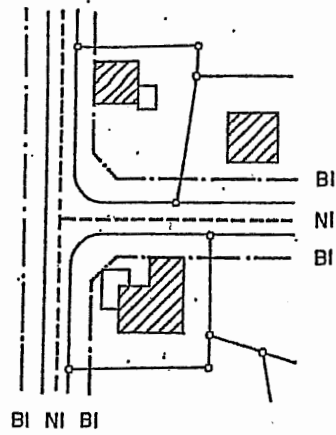


Von der Regierung genehmigt am: 3.2.2009, RB 89

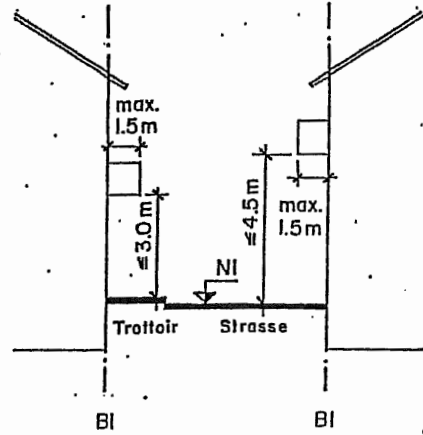
Der Präsident: *[Signature]*
 Der Kanzleidirektor: *[Signature]*



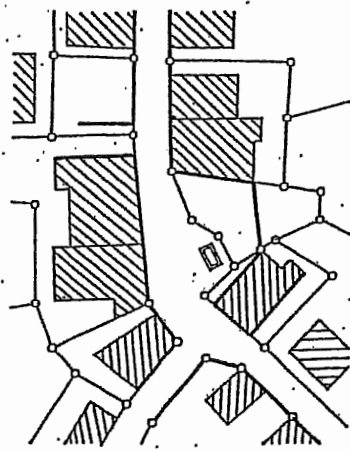
Art. 16 Baulinie




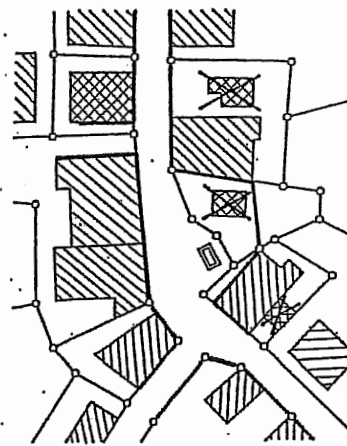
BI = Baulinie
 NI = Niveaulinie





Art. 17 Baugestaltungslinie

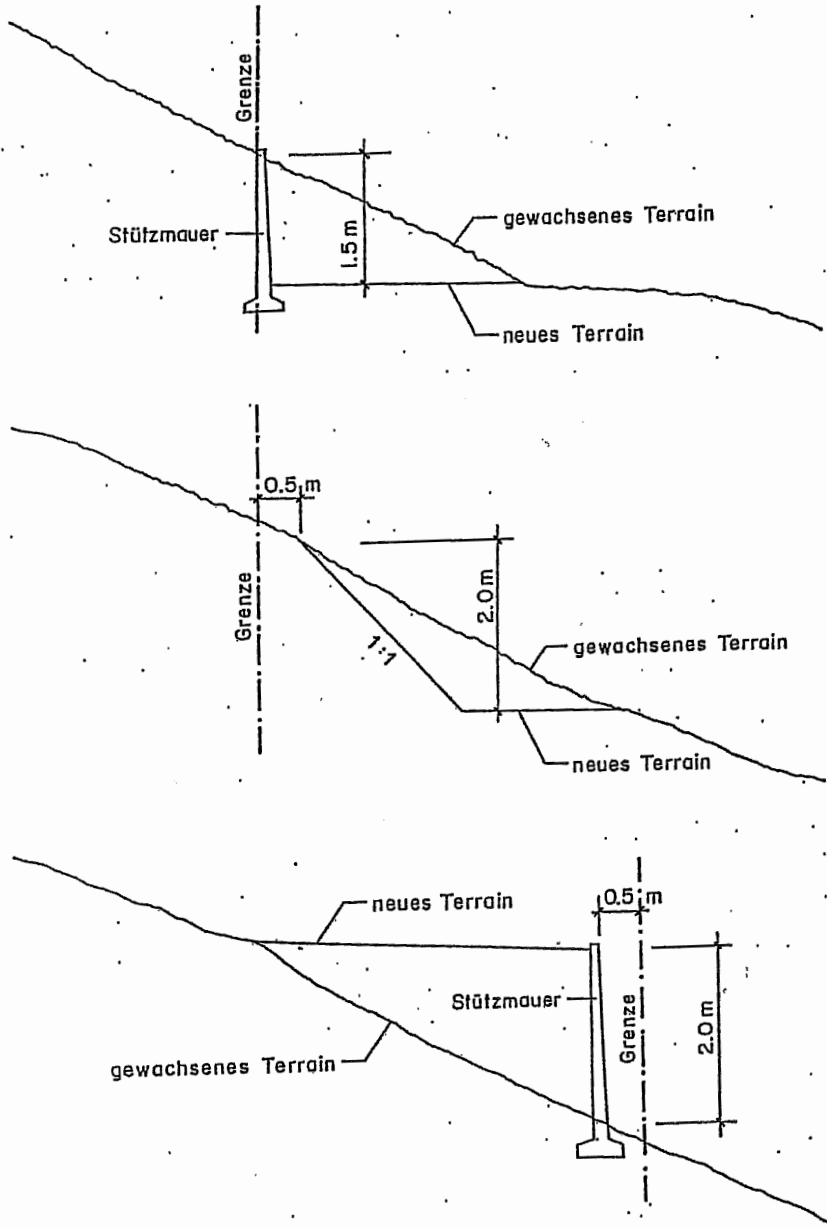


— Baugestaltungslinie
 Bestehende Bauten

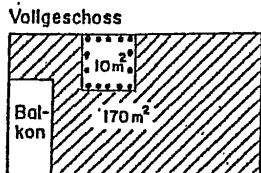
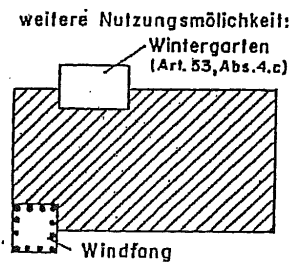
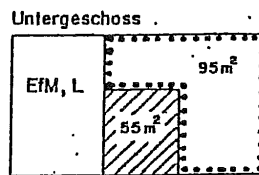
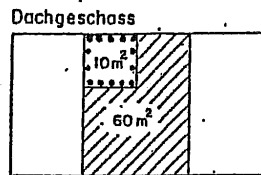
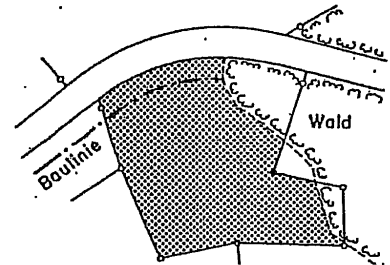
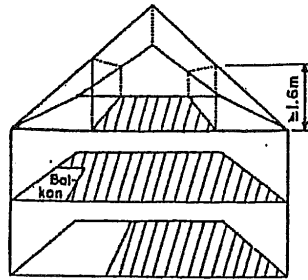


 Beispiel "gesetzmässiger" Neu-, An- oder Nebenbau
 Beispiel "nicht erlaubter" Neu-, An- oder Nebenbau

Art. 46 Terrainveränderungen



Art. 53 Ausnutzungsziffer



- Efm = Einstellräume für Motorfahrzeuge (nicht gewerblicher Zweck)
- L = Luftschutzkeller
- = anrechenbare Geschossfläche (aG)
- = Nebenraumfläche (Nrf; siehe Art. 53 Abs. 3)
- = anrechenbare Landfläche FL (1170 m2)

Berechnung der Ausnutzungsziffer:

Anrechenbare Landfläche (LF)
 Zul. Nrf = LF x AZ x %-Satz Nrf (je nach AZ)

Bruttogeschossfläche (BGF) =
 anrechenbare Geschossfläche (aG) + (tatsächliche Nebenraumfläche - zul. Nrf; nicht kleiner 0)

Ausnutzungsziffer = $\frac{\text{Bruttogeschossfläche}}{\text{Anrechenbare Landfläche}}$

Beispiel W 0.20:

LF = 1570 m2
 Zul Nrf = 1570 m2 x 0.20 x 0.35 = 110 m2
 Tatsächliche Nrf = 115m2
 BGF = 285 m2 + 5 m2 = 290 m2

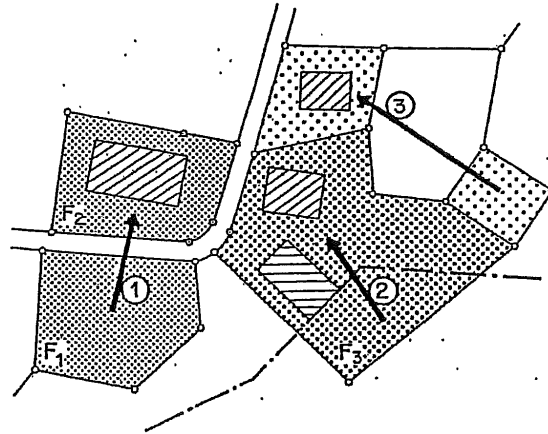
$$AZ = \frac{BGF}{LF} = \frac{290 \text{ m}^2}{1570 \text{ m}^2} = 0.18$$

Beispiel W 0.40:

LF = 1170 m2
 Zul Nrf = 1170 m2 x 0.40 x 0.25 = 117 m2
 Tatsächliche Nrf = 115 m2
 BGF = 285 m2 + 0 m2 = 285 m2

$$AZ = \frac{BGF}{LF} = \frac{285 \text{ m}^2}{1170 \text{ m}^2} = 0.24$$

Art. 54 Nutzungstransport

**Beispiel 1**

Nutzungstransport zwischen angrenzenden, bzw. durch Straßenparzellen getrennten Grundstücken
 $F_1 = 960 \text{ m}^2$ $F_2 = 800 \text{ m}^2$; $A_z = 0,25$
 Auf Parzelle F3 überbaubare Bruttogeschossfläche (BGF): 440 m^2

Beispiel 2

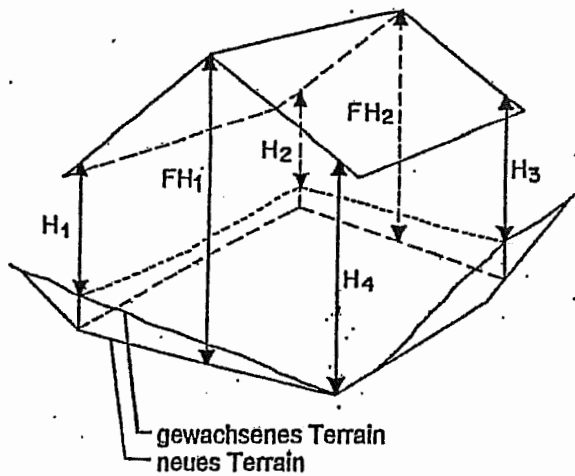
Nutzungstransport innerhalb der Parzelle F3
 $F_3 = 3700 \text{ m}^2$; $A_z = 0,25$
 Auf Parzelle F3 überbaubare Bruttogeschossfläche (BGF): 925 m^2

Beispiel 3

Nur für die W 0,15 und 0,20:

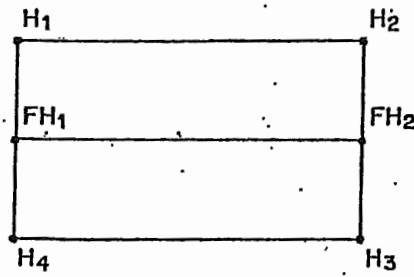
Erlaubter Nutzungstransport innerhalb der ganzen zusammenhängenden Nutzungszone;
 erlaubter Nutzungstransport in eine höhere Nutzungszone bis zu einer Entfernung von 200m
 ab Grundstücksgrenze

Art. 55 Gebäudehöhe

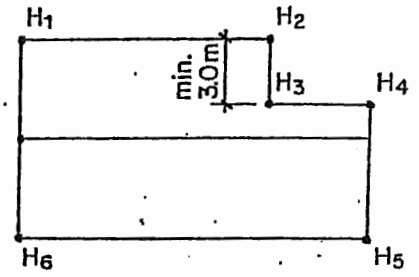


GH = Gebäudehöhe
 FH = Firsthöhe

$FH_1, FH_2 \leq FH_{max.}$

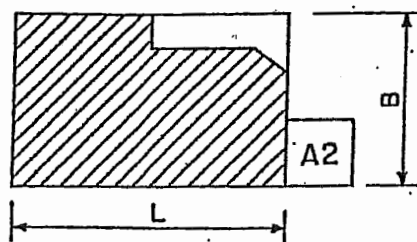
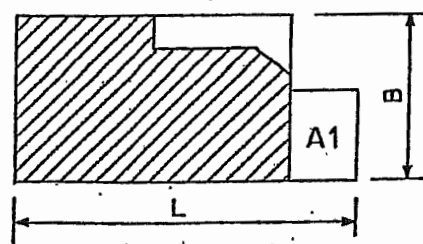


$$GH = \frac{\sum H_i - H_4}{4}$$



$$GH = \frac{\sum H_i - H_6}{6}$$

Art. 56 Gebäudelänge



- L = massgebende Gebäudelänge
- B = Gebäudebreite
- LxB = kleinstes das Gebäude begrenzendes Rechteck
- A1 = Anbauten gemäss Art. 48 ($F > 40 \text{ m}^2$)
- A2 = Anbauten gemäss Art. 48 ($F \leq 40 \text{ m}^2$)