



Kanton Graubünden
Gemeinde Felsberg

Baugesetz

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 26. November 2006
Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 470 vom 24. April 2007

Letzte Änderung:
Beschlossen von der Urnenabstimmung am 20. Oktober 2019
Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 20 vom 14. Januar 2020

Hinweis:
Änderungserlasse bis Ende Februar 2018 sind im vorliegenden Dokument nicht als Hinweise
markiert!

Inhaltsverzeichnis

Art	<u>I. Allgemeine Bestimmungen</u>
1	<u>Zweck, Geltungsbereich</u>
2	<u>Baubehörde</u>
2a	<u>Boden- und Baulandpolitik</u>
3	<u>Hofstattrecht</u>
4	<u>Pläne</u>
5	<u>Offene und geschlossene Bauweise</u>
6	<u>Abweichungen von Regelbauweise</u>
7	<u>Zonengrenze</u>
8	<u>Dorfkernzone allgemein</u>
9	<u>Dorfkernzone Altdorf</u>
10	<u>Dorfkernzone Neudorf</u>
11	<u>Wohnzonen</u>
11a	<u>Wohnzone W1a</u>
12	<u>Gemischte Zonen</u>
13	<u>Gewerbezone</u>
14	<u>Zone für Sonnenenergie</u>
15	<u>Lagerzone</u>
16	<u>Abbauzone</u>
17	<u>Zone Multikomponentensammel- und Kompostierplatz</u>
18	<u>Pferdesportzone</u>
18a	<u>Wald- und Wildschonzone</u>
18b	<u>Trockenstandortszone</u>
18c	<u>Pferdeausbildungs- und Pferdezuchtzone</u>
	 <u>II. Begriffe und allg. Nutzungsvorschriften</u>
19	<u>Baumasseziffer</u>
20	<u>Nutzungsübertragung</u>
21	<u>Grenzabstände</u>
22	<u>An- und Kleinbauten</u>
23	<u>Mehrlängenzuschlag</u>
24	<u>Abstand von Strassen</u>
25	<u>Gebäudelänge</u>
26	<u>Gebäude- und Firsthöhe</u>
27	<u>Dächer</u>
28	<u>Kinderspielplätze</u>
	 <u>III. Erschliessung</u>
29	<u>Strassenbenennung</u>
29a	<u>Abwässer</u>
30	<u>Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraumes</u>
31	<u>Benützung von Privateigentum</u>
32	<u>Abstandsvorschriften für öffentliche Bauten</u>
33	<u>Einfriedungen</u>
34	<u>Unterhalt privater Verkehrsanlagen</u>
35	<u>Private Werkleitungen, Erdsonden</u>

IV. Gestaltungslinien

36 Baugestaltungs- und Hofbaulinien

V. Gestaltungs- und Bauvorschriften

37 Energieanlagen und Antennen
38 Genereller Gestaltungsplan
39 Reklamen
40 Kehricht-Sammelstellen
41 Campieren
42 Parkierung Garagen
43 Garagezufahrten
44 Wohn- und Arbeitsräume im Untergeschoss / Wohnhygiene
44a Beiträge Gebäudesanierungen, -umbauten und Neubauten

VI. Baubewilligungsverfahren

45 Baubewilligungspflicht
46 Meldeverfahren
47 Planbeilagen Baugesuch
48 Plangestaltung

VII. Vollzugs-, Straf- und Übergangsbestimmungen

49 Ausführungsbestimmungen
50 Inkrafttreten

Anhang

Anhang Zonenschema

Erläuterungs-
skizzen zu Art. 21 Grenz- und Gebäudeabständen, Abs. 4 Mehrlängenzuschlag
Hinweis auf Art. 25
zu Art. 26 Gebäude- und Firsthöhe

Skizze zu
Art.28, Abs. 3 Dachaufbauten und Lukarnen

Skizze zu
Art. 19 Baumassenziffer

BAUGESETZ

der Gemeinde Felsberg

I. Allgemeine Bestimmungen

Zweck, Geltungsbereich

Art. 1

¹Im Interesse einer zweckmässigen baulichen Entwicklung und zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes erlässt die Gemeinde Felsberg vorliegendes Baugesetz.

²Das Baugesetz gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

Baubehörde

Art. 2

¹Die Baukommission und der Gemeindevorstand bilden die Baubehörde.

²Der Vollzug des Baugesetzes obliegt dem Gemeindevorstand, der die Gemeinde auch bei den sich aus dem Vollzug ergebenden Rechtsgeschäften und Streitigkeiten vertritt.

³Der Baukommission gehört der Baufachchef von Amtes wegen an. Die Baukommission besteht aus drei Mitgliedern und einem Stellvertreter. Die Baukommission konstituiert sich selbst. Die Baukommission behandelt und entscheidet in allen gemäss Gesetz bewilligungspflichtigen Geschäften; ausgenommen davon sind folgende Geschäfte: BAB-Verfahren, Arealplanungen und Quartierplanungen. In diesen stellt die Baukommission dem Gemeindevorstand jeweils Antrag.

⁴Die Entscheide der Baukommission können binnen 20 Tagen seit der Mitteilung an den Gemeindevorstand weiter gezogen werden. Sie sind mit einer entsprechenden Rechtsmittelbelehrung zu versehen.

⁵Gegen Entscheide des Gemeindevorstandes kann innert 30 Tagen Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden eingereicht werden.

Boden- und Baulandpolitik

Art.2a

¹Die Verfügbarkeit von neu einzuzonenden Bauzonen für den festgelegten Zonenzweck wird durch ein Kaufsrecht zugunsten der Gemeinde oder andere wirksame Massnahmen sichergestellt.

²Bei Planungsmassnahmen, die zu erheblichen Vor- oder Nachteilen führen, sorgt die Baubehörde für einen angemessenen Ausgleich. Ausgleichsleistungen für Planungsmassnahmen auf Stufe Grundordnung werden zwischen der Gemeinde und den Betroffenen vertraglich festgelegt. Erhebliche Vor- oder Nachteile aus Folgeplanungen werden im Rahmen der Folgeplanung ausgeglichen.

³Die Gemeinde kann einen Fonds für den Ausgleich von Vor- und Nachteilen äufnen. Einzelheiten über die Verwendung der Mittel des kommunalen Ausgleichsfonds regelt das von der Gemeinde erlassene Reglement.

Hofstattrecht

Art. 3

¹Bestehende Bauten dürfen ohne Rücksicht auf die Vorschriften über die Baumassenziffer, Gebäude- und Firsthöhe, die Gebäudelänge und -tiefe, sowie die Grenzabstände, um- oder ausgebaut werden, sofern die bestehenden Aussenmasse nicht überschritten werden und sich das Bauvorhaben im Rahmen von Art. 44 bewegt. Innerhalb der Bauzone ist eine Zweckänderung zulässig. Bei Nebenbauten innerhalb der Bauzone, welche weniger als 15 Jahre alt sind ist die Zweckänderung zu einem Hauptbau nur zulässig, falls die dafür notwendigen Grenzabstände eingehalten sind. Bauten, die zerstört oder abgebrochen werden, dürfen binnen drei Jahren wieder aufgebaut werden.

²In den Dorfkernzonen ist die Ausübung des Hofstattrechtes nur erlaubt, wenn das Bauvorhaben den Art. 8 -10 des Baugesetzes sowie dem Generellen Gestaltungsplan entspricht.

³Bei Abbruch von Bauten kann sich der Eigentümer nur dann auf das Hofstattrecht berufen, wenn Standort und Gebäudemasse des Altbaues vor dem Abbruch im Einvernehmen mit der Baubehörde durch Pläne festgehalten werden und das neue Gebäude innert 3 Jahren aufgebaut wird. Bei Zerstörung ist der Grundeigentümer für den Umfang des Altbaues beweispflichtig. Die entsprechenden Pläne sind bei der Gemeinde zu hinterlegen.

Pläne

Art. 4

¹Die Urnengemeinde erlässt folgende Pläne, welche integrierende Bestandteile des Baugesetzes bilden:

- a) Zonenplan
- b) Generelle Erschliessungspläne
- c) Generelle Gestaltungspläne

Vom Beschluss der Urnengemeinde ausgenommen sind Planänderungen von untergeordneter Bedeutung gemäss Art. 48 Abs. 3 KRG.

²Der Gemeindevorstand erlässt den Richtplan.

**Offene und
Geschlossene
Bauweise**

Art. 5

¹Bei der offenen Bauweise sind die Bauten einzeln oder im Grenzbau erstellt. Im Allgemeinen gilt die offene Bauweise als Regel in allen Bauzonen (Regelbauweise).

²Bei der geschlossenen Bauweise sind drei und mehr selbständige Gebäude zusammengebaut. Sie ist nur auf Grund von Quartiergestaltungsplänen zulässig. Ausgenommen sind Reihenhausbauten gemäss Zonenschema.

**Abweichungen von
Regelbauweise (Ab-
zonungserklärung)**

Art. 6

¹Die Bauweise in den einzelnen Zonen richtet sich grundsätzlich nach dem Zonenschema. Werden aber in der Zone W 2 / G 2 Wohnbauten in bezug auf BMZ, Höhe, Länge und Tiefe nach den Normen der Zone W 1 oder in der Zone W 3 / G 3 nach den Normen der Zone W 1 resp. W 2 / G 2 gebaut, sind für diese nur die Grenzabstände einzuhalten, die nach Zonenschema diesen Gebäudemassen entsprechen. Bauten, die nach diesem Sonderrecht erstellt werden, können später nicht mehr auf das zonenkonforme Ausmass erweitert werden. Die Abzonung ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

Zonengrenze

Art. 7

¹Wenn die Grenze zwischen zwei Zonen ein Grundstück durchschneidet, so gelten folgende Regeln:

²Die Baumassenziffer und die Grenzabstände sind in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.

**Dorfkernzonen
allgemein**

Art. 8

¹Die Dorfkernzonen werden in die Dorfkernzone Altdorf A und B und die Dorfkernzone Neudorf unterteilt. Sie sind für die Erhaltung und Erstellung von Wohn- und Geschäftsbauten bestimmt.

²Die Gebäude sind in bezug auf Stellung, Form und Grösse, Neigung und Firstrichtung des Daches so zu gestalten, dass sie dem baulichen Charakter der jeweiligen Dorfkerne entsprechen.

³In den Dorfkernzonen (Altdorf und Neudorf) sind die ortsbaulich wertvollen Baugruppen, Strassen- und Gassenbilder sowie Plätze zu erhalten.

⁴In den Dorfkernzonen ist für Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) eine vorläufige Beurteilung nach Art. 41 KRVO obligatorisch. Das Gesuch ist an die Baukommission zu richten, die das Bauvorhaben

ben auf die Übereinstimmung mit den Bauvorschriften, insbesondere in ästhetischer Hinsicht, überprüft. Je nach Art und Umfang des Bauvorhabens bestimmt die Baubehörde die zur Beurteilung des Bauvorhabens erforderlichen Planunterlagen etc. Bei positiver Beurteilung ist das ordentliche Bewilligungsverfahren durchzuführen. Eine negative Beurteilung des Bauvorhabens ist dem Gesuchsteller mit beschwerdefähigem Entscheid zu eröffnen.

⁵Bei Bauvorhaben in den Dorfkernzonen kann die Baubehörde anerkannte Fachleute zur Beratung beiziehen. Die Bestimmung des Bauberaters muss im Einvernehmen mit der Bauherrschaft erfolgen.

⁶Die Kosten der Bauberatung gehen zur Hälfte zu Lasten des Bauherrn. Die andere Hälfte trägt die Gemeinde.

Dorfkernzonen Altdorf

Art. 9

¹Die Dorfkernezone Altdorf wird in eine Dorfkernezone A und eine Dorfkernezone B unterteilt. In beiden gelten folgende Bestimmungen:

- a) Sofern mit dem Generellen Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt wird, kann die Baubehörde Teil- oder vollständige Abbrüche gestatten.
- b) Die im Zonenschema festgelegten maximalen Gebäudemasse dürfen nur erreicht werden, sofern die Bauten in der Umgebung (der massgebenden Baugruppe) dies erlauben und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.
- c) In den Dorfkernezonen Altdorf dürfen Gewerbebauten (inkl. Gaststätten, Kinos usw.), Läden oder Ladengruppen (Läden, die eine bauliche oder organisatorische Einheit bilden), die in Anwendung der Grundsätze von Art. 42 des Baugesetzes mehr als 6 Parkplätze erfordern, nur erstellt werden, wenn die Zufahrt nicht über die Untere Gasse oder über die Obere Gasse erfolgt.
- d) Auf der durch Hofbaulinien umgrenzten Flächen (Hofbereich) dürfen oberirdisch lediglich An- und Kleinbauten (Art. 22) von maximal 20 m² Gebäudegrundfläche erstellt werden. Balkone dürfen max. 2.5 m in den Hofbereich hineinragen.
- e) Bestehende Bauten im Hofbereich dürfen erhalten werden. Eine Zweckänderung ist zulässig.
- f) Dacheinschnitte gegen die Gassen sind erlaubt, falls die Dachflächen unterhalb dem Einschnitt mind. 1.0 m breit durchgezogen werden.

Art. 10

¹In der Dorfkernzone Neudorf gelten folgende spezielle Bau-, Nutzungs- und Gestaltungsvorschriften:

- a) Entlang der Hinteren Gasse ist geschlossene Bauweise obligatorisch. Bei Neubauten entlang der Hinteren Gasse ist mindestens eine Gebäudehöhe von 5.2 m und eine maximale Gebäudehöhe von 6.5 m einzuhalten. Ausgenommen hiervon sind die bestehenden Bauten auf den Parzellen Nr. 862 und 871, die im Rahmen der bestehenden Gebäude- und Firsthöhe ausgebaut werden dürfen. Die Gebäudehöhe wird ab dem mittleren Strassenniveau der Hinteren Gasse entlang dem einzelnen Gebäude gemessen.
- b) Neubauten haben einen Grenzabstand von 2.5 m einzuhalten. Mit Zustimmung des Nachbarn dürfen diese Grenzabstände reduziert oder die Bauten auf die Grenze gestellt werden. Werden zerstörte oder abgebrochene Bauten innerhalb von drei Jahren ersetzt, so ist diese Zustimmung nur erforderlich, soweit die neuen Gebäude den bisherigen Umfang überschreiten. Für das Verfahren ist Art. 3 Abs. 3 anwendbar.
- c) Dacheinschnitte und Dachaufbauten (keine Tonnendächer) gegen die Gassen sind erlaubt, falls die Dachflächen unterhalb dem Einschnitt mind. 1m breit durchgezogen werden. Gegen den Hofbereich ist das nicht notwendig.
- d) Die Nutzung der durch Hofbaulinien umgrenzten Fläche (Hofbereich) zu Wohnzwecken ist nur in den Anbauten gemäss lit. e erlaubt. Eine gewerbliche Nutzung ist zulässig.
- e) Anbauten an Wohnhäusern entlang der Vorderen Gasse dürfen 3.5 m tief in den Hofbereich ragen. Sie dürfen das Gebäude, an welches sie angebaut werden, nicht überragen.
- f) Die bestehenden Zwischenbauten dürfen abgebrochen und im Rahmen von lit. b mit der bisherigen Gebäudehöhe wieder erstellt werden.
- g) Die maximale Gebäudehöhe neuer Zwischenbauten beträgt, gemessen vom mittleren Strassenniveau der Hinteren Gasse entlang dem einzelnen Gebäude:

- im Hofbereich	3.0 m
- ausserhalb des Hofbereiches	6.5 m
- h) Der Ausbau der Gebäude entlang der Hinteren Gasse zu Wohnzwecken ist nur zulässig, wenn gleichzeitig die Gebäudeteile im Hofbereich abgebrochen werden oder die Gebäudehöhe auf max. 3.0 m verkleinert wird.
- i) Balkone dürfen max. 2.5 m in den Hofbereich hineinragen.

Wohnzonen

Art. 11

Die Wohnzonen W 1 - W 3 sind für Wohnbauten und nicht störende Betriebe bestimmt.

Wohnzone W1A

Art. 11a

¹Die Wohnzone W1A ist für Wohnbauten bestimmt.

²In der Wohnzone W1A sollen nur Gebäude gebaut werden, die speziell hohen energiesparenden Ansprüchen entsprechen (der Standard wird periodisch vom Gemeindevorstand in einer Verordnung festgelegt resp. den jeweiligen technischen Möglichkeiten angepasst).

Gemischte Zonen

Art. 12

In den gemischten Zonen G 2 und G 3 sind Wohnbauten und mässig störende Betriebe zulässig.

Gewerbezone

Art. 13

¹Die Gewerbezone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

²Pro 900 m² Grundstücksfläche dürfen für den Betriebsinhaber sowie für Abwärts- und Betriebspersonal insgesamt max. 200 m² BGF für Wohnfläche genutzt werden. Bei kleineren oder grösseren Grundstücksflächen wird die zulässige Wohnfläche proportional angepasst. Der Wohnflächenanteil darf nur einen untergeordneten Anteil an der gesamten Bruttogeschossfläche haben. Der Gemeindevorstand erlässt die Ausführungsbestimmungen.

Zone für Sonnenenergieanlagen

Art. 14

¹In dieser Zone dürfen nur der Sonnenenergienutzung dienende Anlagen errichtet werden.

Bauvorhaben sind vor Beginn der Projektierung bei der Gemeinde anzumelden. Diese zieht zur Begleitung für die technische und gestalterische Beurteilung externe Fachleute bei.

²Sofern nicht innert 10 Jahren seit rechtskräftiger Genehmigung der Zone für Sonnenenergieanlagen eine rechtskräftige Baubewilligung für eine der Sonnenenergienutzung dienende Anlagen inkl. Materialschüttung vorliegt und die Projektrealisierung nicht innerhalb der Frist von Art. 91 KRG in Angriff genommen wird, wird die Zone für Sonnenenergieanlagen sowie der Generelle Gestaltungsplan Calinis 1:1'000 ohne erneuten Beschluss der Gemeindeversammlung aufgehoben. Die Aufhebung erfolgt jedoch nur, falls sämtliche Verfahren gegen das Bauvorhaben rechtskräftig abgeschlossen sind. Sind noch Verfahren offen, verlängert sich die

Frist bis zur Aufhebung um ein Jahr ab letztinstanzlichem rechtskräftigem Entscheid in Bezug auf das Bauvorhaben. Wurde die Schüttung bereits begonnen, so muss innerhalb von drei Jahren ein Abschlussprojekt mit ökologischer Begleitung in Zusammenarbeit mit den zuständigen Amtsstellen erarbeitet und abgeschlossen sein. Sämtliche Flächen sind dabei einer extensiven Nutzung wie Trockenstandortsflächen etc. zuzuführen.

³Die Baubehörde trifft die erforderlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren. Sie kann insbesondere eine geeignete Sicherheit (zweckgebundenes Depositum) für die finanziellen Mittel verlangen, welche für ein Abschlussprojekt mit ökologischer Begleitung erforderlich sind.

Lagerzone

Art. 15

¹Die Lagerzone ist für die Errichtung von gewerblichen und industriellen Lagerplätzen bestimmt.

²Es sind nur Bauten zulässig, die der Lagerhaltung dienen und keine Arbeitsplätze mit dauerndem Aufenthalt enthalten.

³Ist die Lagerzone von einer Gefahrenzone I überlagert, gelten überdies folgende Vorschriften:

1. Bestehende Bauten, die jetzt Arbeitsräume und damit Räume für den Aufenthalt von Menschen enthalten, dürfen mit Bezug auf diese Zweckbestimmung nur unterhalten, aber nicht erneuert werden.
2. Das Elementarschadenrisiko für Neu- und Umbauten wird von der Kant. Gebäudeversicherung ausgeschlossen.
3. Jegliche Lagerung von gewässer- und/oder umweltgefährdenden Stoffen oder der Produkten ist verboten.

Abbauzone

Art. 16

¹Die Abbauzone umfasst die für die Gewinnung von natürlichen Materialien wie Steine, Kies, Sand, Lehm und andere mineralische Rohstoffe bestimmten Flächen. Die Abbauzone wird als Zone überlagerter Nutzung ausgeschieden. Sie kann für ober- oder unterirdische Flächen festgesetzt werden.

²Bauten und Anlagen, die unmittelbar dem Abbaubetrieb oder der Aufbereitung des an Ort gewonnenen Materials dienen, können für die Dauer des Abbaubetriebes bewilligt werden.

³Die Gestaltung der Abbauf Flächen nach Abschluss der Materialentnahme oder einzelner Etappen sowie weitere Massnahmen über die Gestaltung des Abbaugeländes und den Schutz der Umgebung werden im Generellen Gestaltungsplan festgelegt.

⁴Die Abbauflächen sind nach der Materialentnahme gemäss Generellem Gestaltungsplan zu gestalten. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren. Sie kann insbesondere eine geeignete Sicherheit (zweckgebundenes Depositum) für die finanziellen Mittel verlangen, welche für den Abschluss der Arbeiten notwendig sind.

Zone Multi Komponenten- sammel- und Kompostierplatz

Art. 17

¹Die Zone Multikomponentensammel- und Kompostierplatz dient der zeitlich begrenzten Lagerung von getrennt gesammelten und einer Weiterbehandlung zuzuführenden Materialien, wie kompostierbaren Gartenabfällen und Altmetallen. Es dürfen nur Materialien zwischengelagert werden, welche die Umwelt nicht gefährden. Insbesondere ist die Lagerung von wassergefährdenden Flüssigkeiten sowie Sonderabfällen jeglicher Art untersagt. Auf Dauer erstellte Hochbauten sind nicht zulässig mit Ausnahme von für die Aufbereitung und Sammlung der Materialien notwendigen Anlagen und Geräten. Für die Errichtung und den Betrieb des „Multikomponentensammel- und Kompostierplatzes“ gelten im übrigen die einschlägigen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften.

²Die temporäre Ablagerung sowie Aufbereitung von unverschmutztem Aushub- und Abraummateriale (Rüfenmateriale) ist auf den bezeichneten Flächen bzw. Bereich zulässig.

³Die Gemeinde erlässt für Betrieb und Unterhalt ein Reglement.

Pferdesportzone

Art. 18

¹Die Reitsportzone umfasst die für den Reitsport bestimmten Flächen. Es sind ausschliesslich Bauten und Anlagen zulässig, welche zur Ausübung des Reitsportes unerlässlich sind.

²Die Lage von Bauten und Anlagen richtet sich nach dem Generellen Gestaltungsplan ‚Zarazass‘. Bezüglich Stellung und Gestaltung der Bauten trifft die Baubehörde die notwendigen Anordnungen. Die max. Gebäudehöhe beträgt 5.5 m, die max. Firsthöhe 7.0 m. Die Summe der gesamten Gebäudegrundflächen darf 1800 m² nicht übersteigen. Bauten und Anlagen haben sich gut ins Landschaftsbild einzufügen. Die Anordnung von mehreren Bauten richtet sich nach dem im Generellen Gestaltungsplan ‚Zarazass‘ aufgezeigten Schnitt.

³Innerhalb des im Generellen Gestaltungsplan ‚Zarazass‘ bezeichneten Bereiches für Spring- und Dressurreiten sind grundsätzlich keine Hochbauten und versiegelte Flächen zulässig. Dem Reitsport dienende Hindernisse und Gestaltungselemente dürfen aufgestellt resp. eingerichtet werden.

⁴Temporär erstellte Bauten und Anlagen für besondere Grossanlässe bedürfen der jeweiligen Zustimmung des Gemeindevorstandes.

⁵Wird die Reitsportzone nicht mehr zweckbestimmend benutzt, so ist sie in die Landwirtschaftszone umzuzonen. Näheres ist in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen dem Grundeigentümer und der Gemeinde zu regeln. Die sich daraus ergebenden Eigentumsbeschränkungen sind im Sinne eines Reverses im Grundbuch anzumerken.

Schutzzonen Wald- und Wildschonzone

Art. 18a

¹Die Wald- und Wildschonzonen umfassen Lebensräume von Tieren, insbesondere die Wildeinstandsgebiete. Es gelten Art. 27 und Art. 47 des kantonalen Jagdgesetzes.

²Die Anlage und Markierung von Einrichtungen zur Sportausübung sind im Winter nicht gestattet. Der Gemeindevorstand erlässt temporäre Betretungs- und Fahrverbote nach Absprache mit der Wildhut und dem Forstdienst.

³Die Verwendung von Motorfahrzeugen ist nur für land- oder forstwirtschaftliche Nutzungen gestattet. Vorbehalten sind generell Not- und Rettungsmassnahmen sowie Pflege- und Hegemassnahmen in Absprache mit der Wildhut und dem Forstdienst.

⁴Die Wald- und Wildschonzonen werden nach den Richtlinien des Amtes für Jagd und Fischerei und der kantonalen Hegekommission gekennzeichnet. Der Vollzug erfolgt durch die Wildhut. Zweckmässige Pflegemassnahmen sind von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zu dulden.

Trockenstandortszone Art. 18b

¹Die Trockenstandortszone umfasst Trockenwiesen und Trockenweiden, deren Fläche und Qualität erhalten werden soll.

²Innerhalb der Trockenstandortszone müssen neue standortgebundene Bauten und Anlagen einem überwiegenden öffentlichen Interesse dienen. Vorbehalten sind Bauten und Anlagen, welche für die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung des betreffenden Gebietes notwendig sind oder dem Schutz vor Naturgefahren dienen und ein Standort ausserhalb der Trockenstandortszone nicht zumutbar ist. Für zonenwidrige Bauten und Anlagen gelten die Vorschriften der übergeordneten Gesetzgebung. Werden Trockenwiesen und -weiden beeinträchtigt, sind Ersatzmassnahmen zu leisten.

³Für die Bewirtschaftung werden Verträge zwischen Kanton und Bewirtschaftern abgeschlossen.

Pferdeausbildungs- und Pferdezuchtzone

Art. 18c

¹Die Pferdeausbildungs- und Pferdezuchtzone ist für die Ausbildung von Pferden im Reit- und Fahrsport sowie für die Pferdeaufzucht bestimmt.

²Es sind nur Bauten und Anlagen zulässig, welche in direktem Zusammenhang mit der Ausbildung und Aufzucht von Pferden stehen.

³Hochbauten sind nur in dem im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Bereich für Hochbauten zulässig. Die Baubehörde trifft die notwendigen Anordnungen bezüglich Stellung und Gestaltung der Bauten.

⁴Ausserhalb des Bereiches für Hochbauten sind lediglich dem Reit- und Fahrsport dienende Gestaltungselemente sowie Zäune, Wege, Allwetterausläufe und dergleichen zulässig.

II. Begriffe und allg. Nutzungsvorschriften

Baumasseziffer

Art. 19

¹Die Baumasseziffer (BMZ) ist das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain (BVm) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. (Skizze im Anhang)

²Als Bauvolumen über dem massgebenden Terrain (natürlich gewachsenes Terrain) gilt das Volumen des Baukörpers in seinen Aussenmassen.

³Die Volumen offener, überdachter Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse (beispielsweise Wände) umgrenzt sind, werden zur Hälfte angerechnet.

$$BMZ = \frac{BVm}{aGSF}$$

³Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen, bzw. Grundstücksteile. Nicht angerechnet werden Fahrbahn und Trottoirflächen gemäss Generellem Erschliessungsplan.

Nutzungsübertragung Art. 20

¹Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen, Bäche oder Bahnen getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümern vorliegt. Vorbehalten bleiben

weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans, eines Arealplans.

²Die Baubehörde führt eine Kontrolle über die realisierte Geschossfläche beziehungsweise das realisierte Gebäudevolumen auf den Grundstücken. Sie lässt Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken.

Grenzabstände

Art. 21

¹Der grosse Grenzabstand ist nach Wahl des Bauherrn von einer Haupt- und einer anschliessenden Nebenfassade, der kleine Grenzabstand von den übrigen Fassaden aus einzuhalten.

²Der Gebäudeabstand besteht aus der Summe der beiden Grenzabstände.

³Einzelne Gebäudeteile wie Vordächer, Vortreppen, offene oder verglaste Balkone und Erker dürfen bis 1.0 m in den vorgeschriebenen Grenzabstand hineinragen, sofern sie - normale Dachgesimse ausgenommen - die Hälfte der Fassadenlänge nicht überschreiten.

⁴Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn können die Bauabstände ungleich auf die Parzellen verteilt werden; im Weiteren können die Bauabstände und der Mehrlängenzuschlag im Sinne von Art. 77 Abs. 1 KRG unterschritten werden.

An- und Kleinbauten

Art. 22

¹Eingeschossige An- und Kleinbauten, die nur Nebennutzflächen gemäss SIA 504 416 aufweisen und die eine Grundfläche von weniger als 40 m² aufweisen sowie die Firsthöhe von 4.0 m resp. die Traufhöhe von 3.0 m nicht übersteigen, dürfen mit einem Grenzabstand von 2.5 m errichtet werden. Vorbehalten bleiben Art. 24 und 43.

²In den Dorfkernzonen bleiben innerhalb des durch Hofbaulinien umgrenzten Gebietes die Art. 9 und 10 vorbehalten.

Mehrlängenzuschlag

Art. 23

¹Übersteigt die Länge der Fassade das im Zonenschema angegebene Mass, so erhöht sich der Grenzabstand bzw. der Strassenabstand um den im Zonenschema angegebenen Anteil.

²Bei gestaffelten Fassaden reduziert sich die anrechenbare Fassadenlänge um die Hälfte des Rücksprungs.

Abstand von Strassen

Art. 24

¹Gegenüber öffentlichen und privaten Erschliessungsstrassen ist ein Abstand von mindestens 3.0 m (Abstand gilt als Baulinie im Sinne von Art. 55 KRG) einzuhalten. Dieser Abstand gilt auch für Vorbauten wie Vortreppen, offene oder verglaste Balkone, Erker, An- und Kleinbauten. Sofern der Strassenraum nicht parzelliert ist, gilt der Fahrbahn- bzw. Trottoirrand. Bei geschlossener Bauweise oder bestehenden Bauten kann der Gemeindevorstand Reduktionen des Strassenabstandes oder dessen Aufhebung gestatten. Sofern die Verkehrssicherheit (Verkehrsknoten) es erfordert, kann der Gemeindevorstand eine Erhöhung des Strassenabstandes bis auf 5.0 m verlangen. Längs der Kantonsstrassen ist das kantonale Recht massgebend.

²Wo Bau- oder Baugestaltungslinien bestehen, muss der Grenzabstand gegenüber dem Strassengebiet nicht eingehalten werden.

Gebäudelänge

Art. 25

¹Als Gebäudelänge gilt die grössere Seite des kleinsten, das Gebäude begrenzenden Rechteckes.

²Eingeschossige An- und Kleinbauten (gem. Art. 22) sind nur dann in die Gebäudelänge einzubeziehen, wenn sie Wohn- oder Arbeitsräume enthalten.

Gebäude- und Firsthöhe

Art. 26

¹Die zulässigen Gebäude- und Firsthöhen richten sich nach dem Zonenschema. Sie werden vom Mittel der Terrainhöhen (natürlich gewachsenes Terrain) in den Hauptfassadenecken aus gemessen, ausgenommen südlich der Vorderen Gasse (Gemischte Zone), von der Schöneeggstrasse bis zur Burgstrasse, wo für Bauten der 1. Bautiefe (bis 30 m) ab dem Strassenniveau der Vorderen Gasse gemessen wird.

²Die Gebäudehöhe wird bis zum Schnitt der Fassade mit der Dachfläche gemessen.

³Die Firsthöhe wird bis zum höchsten Punkt des Daches gemessen.

⁴Attikageschosse fallen für die Bemessung der Gebäudehöhe nicht in Betracht. Als Attikageschosse gelten Geschosse, welche bei mindestens zwei ganzen Fassaden gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um mindestens 3 m zurückversetzt sind. Die Firsthöhe ist in jedem Fall einzuhalten.¹

⁵Bei geneigtem Gelände dürfen die vom gewachsenen Terrain aus gemessenen Höhen die zulässigen Gebäude- und Firsthöhen um höchstens 1 m überschreiten.

¹ Genehmigt durch RB 20.20 vom 14.01.2020

⁶Durch Terrainveränderungen dürfen die Höhenvorschriften nicht umgangen werden.

Dächer

Art. 27

¹Bedachungen müssen überall, auch bei provisorischen Gebäuden, aus feuerfestem Material erstellt werden.

²In den Dorfkernzonen sind nur Giebeldächer gestattet.

³Dachaufbauten sind nur in Form von Lukarnen oder Schleppgauben mit max. Höhe von 1.6 m zulässig. Sie dürfen $\frac{1}{2}$ der Länge der Fassade, in welcher sie stehen, nicht überschreiten. Die Maximalbreite pro Lukarne / Schleppgaube beträgt 4.5 m. Die Lukarnen dürfen mit einem Tonnendach (ausgenommen in den Dorfkernzonen), mit einem Pultdach mit einer Neigung von minimal 10% bzw. 6° respektive maximal 20% bzw. 11° oder mit einem Giebeldach mit Giebel mit einer Neigung von 30% - 100% ausgeführt werden (siehe Skizze im Anhang).

⁴Die Front der Dachaufbauten darf bis auf die Fassadenflucht vorgezogen werden (Ausgenommen Art. 9 lit. f, Art. 10 lit. c). Über den Dachaufbauten müssen die Dachflächen mind. 60 cm breit durchgezogen werden. Dacheinschnitte dürfen $\frac{1}{2}$ der Länge der Fassade, in welcher sie stehen, nicht überschreiten. Die Maximalbreite pro Einschnitt beträgt 4.5 m.

⁵Andere Dachformen müssen sich innerhalb des Schnittprofils des Giebeldachs bewegen.

⁶Dachaufbauten auf Flach- oder Pultdächern müssen sich an die Giebeldachberechnung halten.

⁷Bei mehreren Aufbauten oder Einschnitten ist zwischen diesen ein Abstand von mind. 1.2 m einzuhalten.

⁸In der Dorfkernzonen sind die Art. 9 lit. f und Art. 10 lit. c zu beachten.

⁹Wo sich die Traufseite der Strasse zukehrt, ist durch zweckentsprechende Massnahmen dafür zu sorgen, dass Schneerutschungen auf die Strasse ausgeschlossen sind.

Kinderspielplätze

Art. 28

¹Beim Neubau von Mehrfamilienhäusern (6 und mehr Wohnungen) kann die Baubehörde verlangen, dass besonnte, möglichst windgeschützte Kinderspielplätze in ausreichender Grösse abseits vom Verkehr auf privatem Grund angelegt werden. Dabei gilt als Richtlinie, dass ihre Grundfläche mindestens einen Achtel der gesamten Bruttowohnfläche betragen soll.

III. Erschliessung

Strassenbenennung

Art. 29

¹Der Gemeindevorstand entscheidet über die Benennung aller Strassen, Wege und Plätze. Berechtigten Wünschen der Anstösser ist Rechnung zu tragen.

Abwässer

Art. 29a

¹Abwässer von Gebäuden und Anlagen sind nach den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über den Schutz der Gewässer sowie nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans zu behandeln und zu entsorgen.

²Einzelheiten bestimmt das Reglement über die Abwasserbehandlung.

Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraumes

Art. 30

¹Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Grund oder öffentlichen Gewässern ist nur mit Bewilligung des Gemeindevorstands zulässig.

²Eine über den gesteigerten Gemeingebrauch hinausgehende Sondernutzung an öffentlichem Grund oder an öffentlichen Gewässern bedarf einer Konzession der Gemeinde.

³Die Baubehörde kann die Nutzung des öffentlichen Luftraums durch Erker, Balkone oder andere ausladende Gebäudeteile bewilligen, wenn die Benützung des öffentlichen Grunds nicht erschwert wird, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine andern öffentlichen Interessen entgegenstehen.

⁴Bewilligungen für gesteigerten Gemeingebrauch und Sondernutzungen können von der Leistung einer Entschädigung abhängig gemacht werden.

Benützung von Privateigentum

Art. 31

¹Die Gemeinde ist berechtigt, auf Privatgrundstücken oder an Privatbauten nach Mitteilung an den Eigentümer Hydranten, Unterflursammelsysteme (Moloks), Tafeln mit Namen, Verboten, Angaben über Wasser- und elektrische Leitungen, Vermessungszeichen, Vorrichtungen für die öffentliche Beleuchtung usw. anzubringen. Die Kosten für die Erstellung und den Unterhalt solcher Einrichtungen trägt die Gemeinde. Berechtigten Wünschen des Eigentümers über die Anbringung solcher Einrichtungen ist nach Möglichkeit Rechnung zu tragen. Bei wesentlicher Beeinträchtigung des belasteten Grundstückes kann der Eigentümer eine angemessene Entschädigung verlangen.

**Abstandsvor-
schriften für öff-
entliche Bauten**

Art. 32

¹Die Gemeinde kann Brunnen, öffentliche Plakatsäulen und -Wände, Hydranten, Feuerlöschdepots, Unterflursammelsysteme (Moloks) und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen erstellen, ohne dass die im Baugesetz vorgeschriebenen Abstände eingehalten werden. Dabei ist auf die Interessen der Grundeigentümer nach Möglichkeit Rücksicht zu nehmen.

Einfriedungen

Art. 33

¹Einfriedungen und Stützmauern längs öffentlichen und privaten Strassen und Wegen haben keinen Strassenabstand gemäss Art. 24 einzuhalten. Einfriedungen und Stützmauern müssen jedoch so gestaltet werden, dass sie die Sicherheit des Verkehrs nicht gefährden. An unübersichtlichen Strassenbiegungen dürfen Einfriedungen die Höhe von 80 cm ab Strassenniveau nicht übersteigen.

²Stacheldrahtzäune sind im ganzen Gemeindegebiet untersagt.

**Unterhalt privater
Verkehrsanlagen**

Art. 34

¹Private Verkehrsanlagen sind durch die Eigentümer und allfällige unterhaltspflichtige Berechtigte zu unterhalten. Der Gemeindevorstand kann die Instandstellung privater Wege und Strassen verlangen oder nötigenfalls auf Rechnung der Eigentümer und Unterhaltspflichtigen anordnen.

**Private Werk-
leitungen, Erdsonden**

Art. 35

¹Die Erteilung von Anschlussbewilligungen an Privatleitungen fällt in die Kompetenz des Gemeindevorstandes. Der Anschlussberechtigte hat dem Eigentümer einen verhältnismässigen Anteil an die ausgewiesenen Erstellungs- und Unterhaltskosten zu bezahlen. Er wird im Verhältnis der Einkaufssumme Miteigentümer an der Werkleitung. Die Anschlussgebühren sind gemäss den einschlägigen Bestimmungen an die Gemeinde zu entrichten.

²Die Gemeinde hat das Recht, an private Wasserleitungen ohne Kostenbeteiligung Hydranten anzuschliessen. Sie ist befugt, Werkleitungen zu den ausgewiesenen Selbstkosten zu übernehmen, insbesondere dann, wenn ab dieser Leitung weitere Erschliessungen von Bauland durch die Gemeinde geplant sind.

³Für die Grundstücksentwässerung gelten die einschlägigen Ausführungsbestimmungen zum Baugesetz.

⁴Bei Erdkollektoren und Erdsonden ist ein Grenzabstand von 3.0 m einzuhalten.

Mit schriftlicher Regelung ist eine Bohrung bis auf die Grenze des Nachbarn möglich. Der Mindestabstand zwischen den Bohrlöchern muss 6.0 m betragen.

IV. Gestaltungslinien

Baugestaltungs- und Hofbaulinie

Art. 36

¹Die Baugestaltungslinien dienen der Strukturierung von Überbauungen, der Gestaltung des Ortsbilds oder einzelner Strassenzüge sowie der Situierung von Bauten oder Anlagen innerhalb der Siedlung.

²Sämtliche Neubauten müssen an die Baugestaltungslinien gestellt werden.

³Hofbaulinien umgrenzen Flächen, die oberirdisch nur nach den Bestimmungen der Art. 9 und 10 überbaut werden dürfen.

⁴Baugestaltungs- und Hofbaulinien werden im Generellen Gestaltungsplan oder in Folgeplänen festgelegt.

V. Gestaltungs- und Bauvorschriften

Energieanlagen und Antennen

Art. 37

¹Anlagen zur Nutzung von alternativen Energiequellen sind im Rahmen der technischen Möglichkeiten gut ins Orts- und Landschaftsbild einzuordnen. Die Baubehörde zieht bei Bedarf externe Fachleute für die technische und gestalterische Beurteilung bei.

²Die Standorte von Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen sind so zu wählen, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

³Die Baubehörde kann bei Neubauten, wesentlichen Umbauten oder Erweiterungen innerhalb eines generell geschützten Bereiches, eines Schutz- oder Erhaltungsbereichs die Erstellung von Gemeinschaftsantennen vorschreiben und das anschlusspflichtige Gebiet bestimmen.

Genereller Gestaltungsplan

Art. 38

¹Der generelle Gestaltungsplan bezeichnet die geschützten und erhaltenswerten Bauten und andere bauliche Anlagen. In ihm werden ferner die zur Erhaltung des Ortsbildes oder einzelner Gassen und Höfe erforderlichen Bau- und Baugestaltungslinien sowie Hofbaulinien gezogen.

²Als geschützte Bauten gelten Bauten, die von grosser ortsbaulicher, künstlerischer oder geschichtlicher Bedeutung sind.

³Vollständige Abbrüche sind untersagt. Der Gemeindevorstand kann Teilabbrüche gestatten, soweit die abzubrechenden Gebäudeteile nicht für den festgelegten Schutz mitbestimmt sind. Bei Umbauten ist auf die historische Raumgliederung Rücksicht zu nehmen. Die äussere Erscheinung ist unter Berücksichtigung der historischen Elemente beizubehalten.

⁴Als erhaltenswert werden Bauten bezeichnet, die aufgrund ihrer Stellung, ihres Bauvolumens oder ihrer äusseren Erscheinung ganz oder teilweise von ortsbaulicher Bedeutung sind. Diese Bauten sind nach Möglichkeit zu erhalten. Ein Abbruch kann bewilligt werden, sofern ein genehmigter Neubau die ortsbauliche Bedeutung des Altbaues wahrt und dessen Verwirklichung, innert 3 Jahren, sichergestellt ist.

Reklamen

Art. 39

¹Reklamen und Hinweistafeln sind so zu gestalten, dass sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

²Bei Schul- und Sportanlagen ist jede Werbung für Genussmittel wie Alkohol, Tabak usw. ausgeschlossen.

Kehricht-Sammelstellen

Art. 40

¹Bei grösseren Bauvorhaben sowie bei Quartierplanungen hat die Bauherrschaft auf ihrem Grundstück öffentlich zugängliche Unterflursammelsysteme ‚Molok‘ einzurichten und deren Benützung den als berechtigt bezeichneten Dritten zu erlauben.

²Die Baubehörde erlässt dazu ein Reglement.

Campieren

Art. 41

¹Zeitlich befristete Zeltlager können vom Gemeindevorstand bewilligt werden. Das Campieren und das Aufstellen von Wohnwagen ist nur auf den vom Gemeindevorstand bezeichneten Plätzen gestattet. Diese sind so zu wählen, dass das öffentliche Interesse, insbesondere im Bereiche des Gewässer- und Landschaftsschutzes, gewahrt ist.

Parkierung Garagen

Art. 42

¹Bei sämtlichen Neubauten, sowie bei Umbauten, durch die neue Wohnungen oder Gewerbeflächen geschaffen werden, müssen Garagen oder Parkplätze erstellt werden, und zwar je eine Garage oder ein Abstellplatz:

- pro erfüllte 100 m² der für Wohnzwecke genutzten Bruttogeschossfläche, mindestens aber pro Wohnung;
- zusätzlich pro drei Wohnungen.

²Für Bauten mit besonderem Verwendungszweck wie Gewerbebauten, Gaststätten, Kinos usw. setzt der Gemeindevorstand die Anzahl der Abstellflächen fest. Als Richtlinie gelten die Normen des VSS.

³Private Zufahrten zählen nicht als Abstellplätze.

⁴Die Eigentümer bestehender Bauten und baulicher Anlagen können zur Schaffung von Abstellflächen für Motorfahrzeuge auf privatem Grund verpflichtet werden, wenn die Betriebs-, Wohn- oder Verkehrsverhältnisse dies erfordern.

⁵Ist das Erstellen von Parkplätzen auf eigenem Grund nicht möglich, so kann die Baubehörde den Grundeigentümer zur Leistung von Beiträgen an Bau und Unterhalt solcher Anlagen an einem anderen Ort verpflichten. Die Höhe der Beiträge wird durch den Gemeindevorstand festgesetzt

⁶In den Dorfkernzonen kann die Baubehörde aus Gründen des Ortsbildschutzes oder der Verkehrssicherheit die Zahl der nach Gesetz erforderlichen Parkplätze reduzieren oder die Erstellung von Parkplätzen ganz oder teilweise untersagen. In diesen Fällen wird für die entsprechende Anzahl Parkflächen keine Ersatzabgabe geschuldet.

Garagezufahrten

Art. 43

¹Vor jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 5.0 m Länge anzulegen.

²In den Dorfkernzonen kann auf den Vorplatz von 5.0 m Länge verzichtet werden, falls das Garagetor mit einem elektrischen Antrieb mit Fernbedienung geöffnet werden kann, und die Einfahrt ab einer Gemeinde- oder Privatstrasse erfolgt.

³Ausfahrten auf Quartier-, Erschliessungs- und Sammelstrassen dürfen von der Strassengrenze aus auf eine Länge von 3.0 m ein Gefälle von höchstens 3 % und hernach ein solches von höchstens 15 % aufweisen.

⁴Die Einmündung in die Strasse ist verkehrstechnisch übersichtlich zu gestalten.

⁵ Im Bereich von Kantonsstrassen erfordern neue Anlagen oder Änderungen bestehender Anlagen eine zusätzliche Bewilligung des TBA.

**Wohn- und
Arbeitsräume
Wohnhygiene**

Art. 44

¹Wohnbauten sind nach den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner so zu gestalten und auszuführen, dass sie einem möglichst weiten Kreis von Personen dienen können.

²Räume die zu wohn- und arbeitszwecken genutzt werden sind erlaubt, sofern sie einwandfrei belüftet und isoliert sind.

³Es gelten folgende Mindestmasse

lichte Höhe	2.35 m
Grundfläche	9.00 m ²
lichte Höhe für Dachzimmer (auf Minimum 6.00 m ² Bodenfläche)	2.00 m

**Beiträge
Gebäude-
sanierungen
-umbauten
und Neubauten**

Art. 44a

¹Die Gemeinde gewährt analog dem Kanton Beiträge für Massnahmen an bestehenden Bauten und haustechnischen Anlagen, sowie Neubauten, wenn damit ein bedeutend kleinerer Energiebedarf oder ein wesentlich besserer Nutzungsgrad erzielt wird als die kantonalen Mindestvorschriften verlangen.

²Die Beitragsgesuche sind spätestens innert 30 Tagen seit Rechtskraft der kantonalen Beitragsverfügung unter Vorweisung derselben schriftlich an die Baubehörde einzureichen.

³Die kantonalen Bestimmungen über die Rückforderung geleisteter Beiträge gelten sinngemäss.

VI. Baubewilligungsverfahren

1. Anzeigepflicht

Art. 45

1 Bauvorhaben (Gebäude und Anlagen einschliesslich Projektänderungen, Zweckänderungen, Erneuerungsarbeiten, Unterhaltsarbeiten, Zweckänderungen von Grundstücken, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung zu erwarten sind), sind vorgängig der Projektierung und Ausführung ausnahmslos (schriftlich) der Baubehörde anzuzeigen. Es sind dabei nur die zum Verständnis des Baugesuches erforderlichen Unterlagen beizulegen.

2 Die Baubehörde registriert das Vorhaben und die Bauherrschaft.

2. Entscheid über Baubewilligungspflicht und die Art des Verfahrens

Art. 46

1 Die Baubehörde entscheidet, ob das angezeigte Vorhaben unter die baubewilligungsfreien Vorhaben gemäss Art. 40 KRVO fällt oder ob eine Baubewilligungspflicht besteht. Sie entscheidet zugunsten der Baubewilligungspflicht, wenn sie dies im öffentlichen Interesse oder zur Wahrung von Rechten Dritter für notwendig oder angemessen hält.

2 Bezüglich der baubewilligungspflichtigen Vorhaben entscheidet die Baubehörde sodann, ob das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen ist oder ob die Voraussetzungen für das Meldeverfahren gemäss Art. 50 KRVO erfüllt sind. Für Vorhaben gemäss Art. 40 KRVO, die nach Absatz 1 einer Bewilligungspflicht unterstellt werden, kommt ausschliesslich das Meldeverfahren gemäss Art. 50 und 51 KRVO zur Anwendung.

Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens

Art. 46a

1 Die Baubehörde teilt der Bauherrschaft ihren Entscheid gemäss Art. 46 innert 15 Arbeitstagen seit der Anzeige in einer anfechtbaren Verfügung mit. Bei baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben gibt sie gleichzeitig die abzugebende Anzahl Baugesuche, die erforderlichen Baugesuchsunterlagen sowie allfällige nötige Gesuche für Zusatzbewilligungen bekannt.

2 Bei den nicht baubewilligungspflichtigen Vorhaben orientiert die Baubehörde die Bauherrschaft ebenfalls über allfällige nötige andere Bewilligungen.

3 Nach Eingang des formellen Baugesuchs führt die Baubehörde das festgelegte Verfahren durch, sorgt bei Bedarf für die Einleitung des BAB-Verfahrens und stellt bei Bauvorhaben, die Zusatzbewilligungen erfordern, die notwendige Koordination mit den zuständigen Behörden sicher.

Planbeilagen

Art. 47

¹Für alle der Baubewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) ist bei der Baubehörde ein Baugesuch auf amtlichem Formular in vier (3 Sätze für Gemeinde + 1 Satz Feuerpolizeiamt), bei BAB-Gesuchen in vier Ausfertigungen einzureichen. In besonderen Fällen kann die Baubehörde die Einreichung weiterer Ausfertigungen verlangen.

²Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:

1. Situationsplan im Massstab 1:500 (aktuelle Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen,

- überbaute Fläche, Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;
2. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovierungen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude;
 3. Werkleitungsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom und Telefon sowie projektierte Erdsonden;
 4. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Zweckbestimmung der Räume;
 5. Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben über Stockwerk- und Gebäudehöhe, alter und neuer Geländeverlauf bis zur Grenze, Strassenhöhen;
 6. Fassadenpläne 1:100 mit bestehenden und neuen Terrainlinien einschliesslich Höhenkoten;
 7. detaillierte Berechnung der Baumasseziffer kubische Berechnung nach SIA-Norm Nr. 416
 8. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen/Abstellplätze; Bepflanzungen usw.;
 9. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung, Baustelleninstallation (inkl. Parkierungskonzept während Bauzeit), Materialfluss.
 10. Angabe der approximativen Baukosten;
 11. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
 12. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
 13. Bei Bauten und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen die erforderlichen Bewilligungen gemäss kantonalen Vorschriften;
 14. Energienachweise sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular; für historisch wertvolle Gebäude gelten bezüglich Energienachweis besondere Bestimmungen. Bei Neubauten: Nachweis betreffend Einhaltung der jeweils aktuellen Energieverbrauchswerte;
 15. Detailpläne der Abwasserreinigungsanlagen (Einzelkläranlagen) bzw. der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser sowie Angaben zur Dimensionierung der Anlagen;
 16. Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;
 17. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Bauten in der Gefahrenzone;

18. bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
19. bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstands gemäss FAT-Bericht und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;
20. bei Bauvorhaben mit erheblichen Emissionen von Luftverunreinigungen, Immissionsprognose gemäss eidgenössischen Vorschriften (auf Verlangen der Baubehörde);
21. bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung verursachen, Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;
22. bei Bauvorhaben mit eigenen Lärmquellen Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften (Lärmprognose auf Verlangen der Baubehörde);
23. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
24. Unterlagen für Bewilligungen von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme gemäss den Weisungen der kantonalen Fachstelle für Gewässerschutz;
25. allfällige vertragliche Vereinbarungen und entsprechende Auszüge über Grundbucheinträge oder Anmerkungen; Grundbuchauszug bei Baumassenziffernberechnungen.

³Die Baubehörde kann auf einzelne Planunterlagen verzichten oder weitere anfordern, sofern dies für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist. Bei besonderen Bauvorhaben kann sie ein Modell verlangen.

⁴Bei Bauvorhaben, die dem Meldeverfahren unterliegen, ist das Baugesuch in vereinfachter Ausführung und lediglich mit den für das Verständnis des Vorhabens notwendigen Unterlagen einzureichen.

⁵Die Baugesuchsunterlagen sind von der Grundeigentümerin bzw. dem Grundeigentümer, der Bauherrschaft und von den Projektverfassenden zu unterzeichnen.

⁶Bei Umbauten oder Änderung bewilligter Pläne muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau bzw. der Abänderung ersichtlich sein (bestehend: grau; neu: rot; Abbruch: gelb).

Plangestaltung

Art. 48

¹Sämtliche Pläne müssen technisch korrekt ausgeführt und vom Projektverfasser sowie vom Bauherrn und Grundeigentümer unterzeichnet sein. Sie sind im Normalformat A4 zu falten.

²Bei Umbauten bestehender Gebäude sind die alten und die neuen Konstruktionen durch verschiedene Farben kenntlich zu machen (alter Bestand: grau; Abbruch: gelb; neue Konstruktion: rot).

³Mangelhafte Pläne werden zur Verbesserung oder Ergänzung zurückgewiesen.

VII. Vollzugs-, Straf- und Übergangsbestimmungen

Ausführungs- bestimmungen

Art. 49

¹Der Gemeindevorstand erlässt die erforderlichen Ausführungsbestimmungen

Inkrafttreten

Art. 50

¹Das Baugesetz tritt nach der Annahme durch die Urnengemeinde mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft. Es gilt für alle bei seinem Inkrafttreten noch nicht bewilligten Baugesuche.

²Das vorliegende Baugesetz ist von der Gemeinde durch Urnenbeschluss vom 26. November 2006 und vom 11. März 2012 angenommen worden.

Anhang zum Baugesetz

Zonenschema

Bauzone	BMZ (9), (10)	Maximale Gebäudemasse			Grenzabstände			Dachform Art.	ES (7)
		Gebäude- höhe	First- höhe	Gebäude- Länge (ohne Mehrlän- genzuschlag)	gross	klein	Mehrlängen- zuschlag ab		
Dorfkernzone Altdorf A	--	9.50 ¹⁾	13.00 ¹⁾	--	--	--	--	27 ²⁾	III
Dorfkernzone Altdorf B	--	6.50 ¹⁾	9.50 ¹⁾	--	2.50	2.50	--	27 ²⁾	III
Dorfkernzone Neudorf	(----- durch Art. 10 und durch den Generellen Gestaltungsplan geregelt -----)								III
Wohnzone W1	2.00	6.20	8.70	20.00 ⁵⁾	4.50	3.50	20.00 ⁵⁾ 1/4	27	II
Wohnzone W1A	2.20	6.20	8.70	20.00 ⁵⁾	4.50	3.50	20.00 ⁵⁾ 1/4	27	II
Wohnzone W2	2.20 ⁶⁾	6.70	9.70	20.00 ⁵⁾	5.50	4.00	20.00 ⁵⁾ 1/4	27	II
Wohnzone W3	2.70 ⁶⁾	9.70	13.20	25.00 ⁵⁾	8.00	5.00	25.00 ⁵⁾ 1/4	27	II
Gem. Zone G2	2.20 ⁶⁾	7.20	10.20	20.00 ⁵⁾	5.50	4.00	20.00 ⁵⁾ 1/4	27	III
Gem. Zone G3	2.70 ⁶⁾	9.70	13.20	25.00 ⁵⁾	8.00	5.00	25.00 ⁵⁾ 1/4	27	III
Gewerbezone	--	9.70	13.00	--	5.00 ⁴⁾	5.00 ⁴⁾	--	27	III
Lagerzone	--	6.50	9.50	--	5.00 ⁴⁾	5.00 ⁴⁾	--	27	IV
ZöBA	--	--	--	--	5.00 ⁴⁾	5.00 ⁴⁾	--	27	II 8)
Landwirtschafts- zone/ ÜG	--	--	--	--	5.00 ⁴⁾	5.00 ⁴⁾	--	27	III

Bemerkungen:

- 1) Ein Anspruch auf Erreichung dieser Maximalmasse besteht nicht, vorbehalten bleibt Art. 8
- 2) Vorbehalten bleibt Art. 8
- 4) Gegenüber der Grenze zu Wohnzonen ist der in der Wohnzone geltende grosse Grenzabstand einzuhalten, mindestens aber 5m.
- 5) In der Wohnzone W1/W1A beträgt die maximale Gebäudelänge 30m und in der Wohnzone W2/G2 sowie der Wohnzone W3/G3 40m. Werden Gebäudelängen von mehr als 20 m bzw. in der Wohnzone W3/G3 mehr als 25m erreicht, ist der Baubehörde ein Vorprojekt zur Prüfung vorzulegen
- 6) Abzonungserklärung zu W2/G2 und W3/G3 siehe Art. 6
- 7) Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986
- 8) Aufstufungen gemäss Zonenplan
- 9) Baubereich An- und Kleinbauten gemäss Generellem Gestaltungsplan beachten.
- 10) Die BMZ-Erhöhung kann auch bei bestehenden Quartierplänen im Verhältnis zur jeweiligen Parzellenfläche beansprucht werden.

Abweichungen im Quartierplan:

Im Quartierplan, welcher in der Regel eine Gebietsfläche von mindestens 3000 m² umfasst, können folgende Abweichungen von der zonengemässen Regelbauweise festgelegt werden, wenn damit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei guter Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird:

- a. Die Grenz- und Gebäudeabstände auf Grundstücken im Quartierplangebiet können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb des Quartierplangebiets gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.
- b. Die Gebäudelängen und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden.

- c. Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Berechnung der Gebäude- und Firshöhen ab neuem Terrain vorgeschrieben werden.
- d. Das zulässige Mass der Nutzung kann bis maximal 10 % erhöht werden.

Erläuterungsskizzen

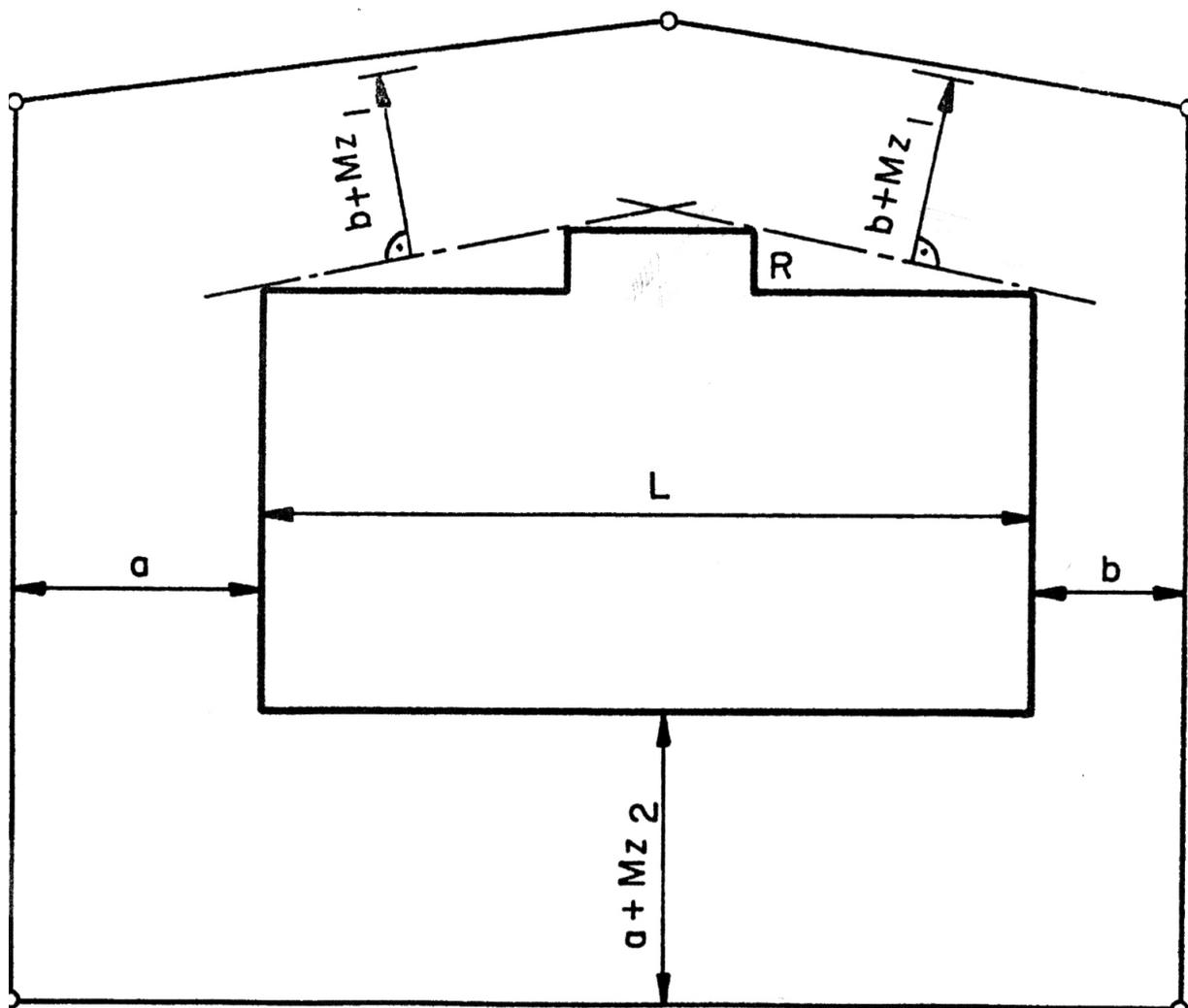
Zu Art. 21 Grenz- und Gebäudeabstand, Abs. 4 Mehrlängenzuschlag, bei gestaffelten Fassaden

Beispiel 1:

L	= Fassadenlänge	24.0 m
a	= grosser Grenzabstand	8.0 m
b	= kleiner Grenzabstand	5.0 m
R	= Rücksprung	2.0 m
Mz	= Mehrlängenzuschlag	

$$Mz\ 1 = \frac{(L - 20 - R)}{2} \cdot \frac{1}{4} = \frac{(24.0 - 20 - 2.0)}{2} \cdot \frac{1}{4} = 0.75\ m$$

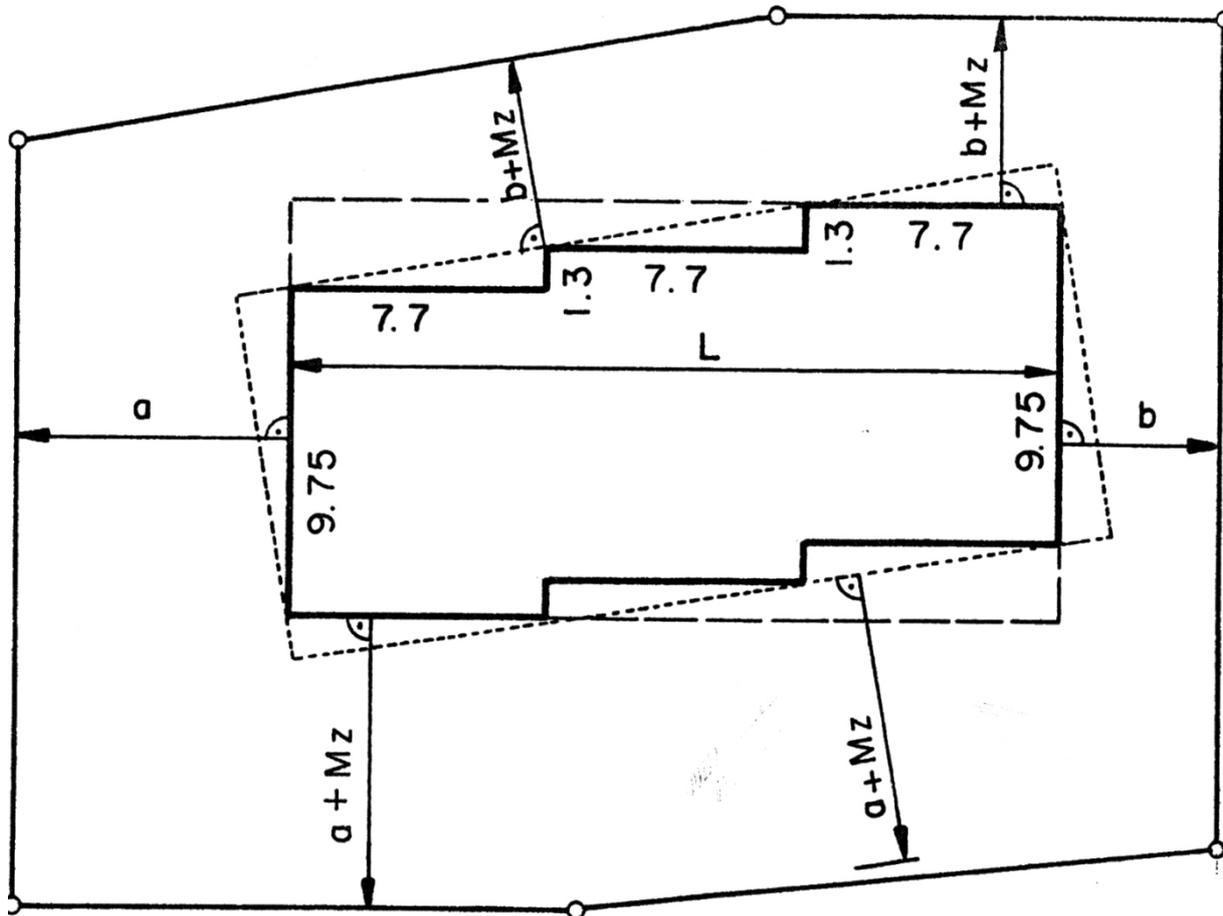
$$Mz\ 2 = \frac{(L - 20)}{4} = \frac{(24.0 - 20)}{4} = 1.00\ m$$



Beispiel 2:

L	= Fassadenlänge	23.1 m
a	= grosser Grenzabstand	8.0 m
b	= kleiner Grenzabstand	5.0 m
R	= Rücksprung 2 x 1.30	2.6 m
Mz	= Mehrlängenzuschlag	

$$Mz = \left(L - 20 - \frac{R}{2} \right) \frac{1}{4} = \left(23.1 - 20 - \frac{2.6}{2} \right) \frac{1}{4} = 0.45 \text{ m}$$



Hinweis auf Art. 25:

Das kleinste das Gebäude umgrenzende Rechteck misst in diesem Falle

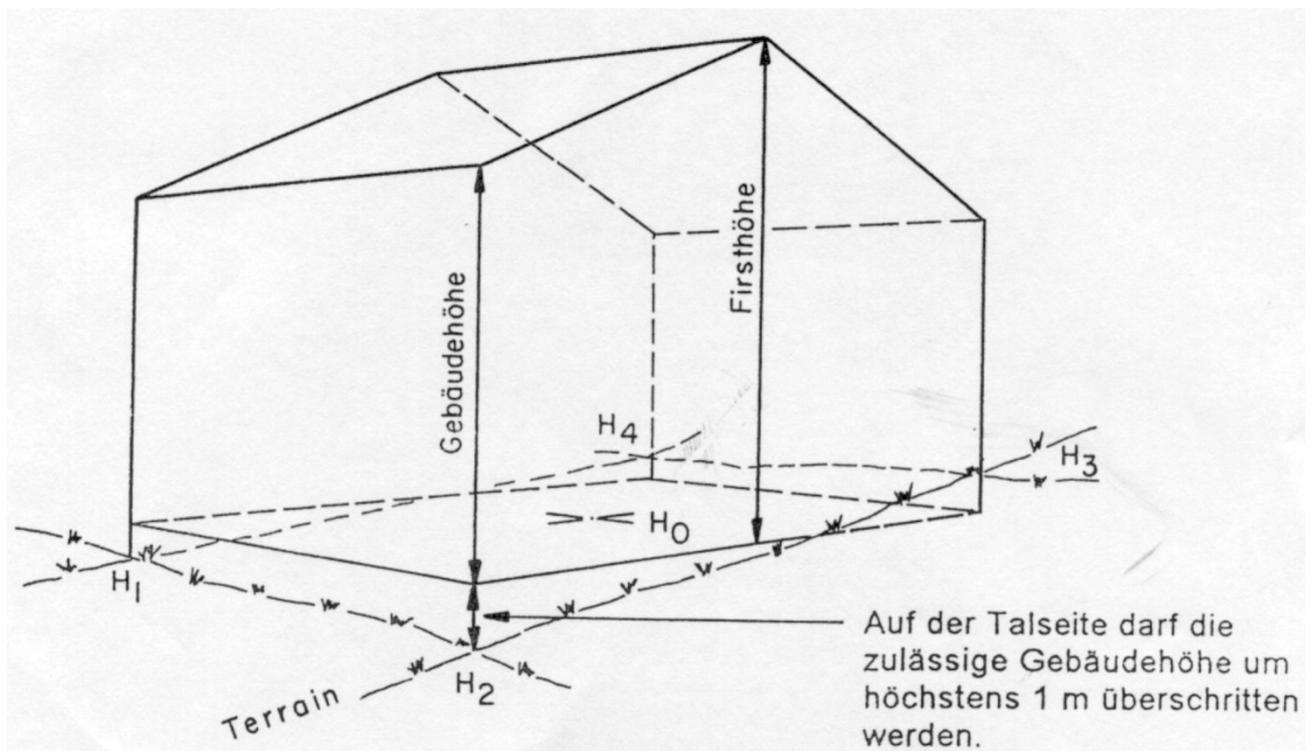
nicht 23.10 m x 12.35 m, ----
sondern 24.83 m x 10.90 m

Zu Art. 26

Gebäude- und Firsthöhe

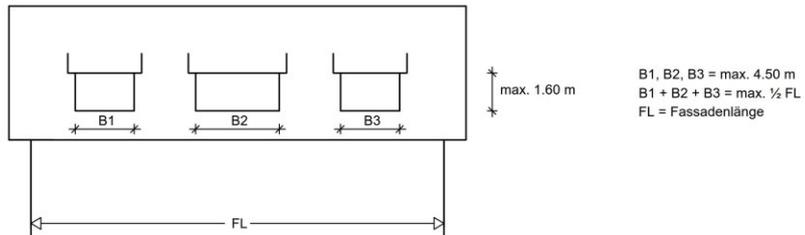
- H1 - H4 = Terrainhöhen in den Hauptfassadenecken
- H0 = Ausgangshöhe für die Gebäude- und Firsthöhen
- = Mittel der Terrainhöhen in den Hauptfassadenecken

$$H_0 = \frac{H_1 + H_2 + H_3 + H_4}{4}$$

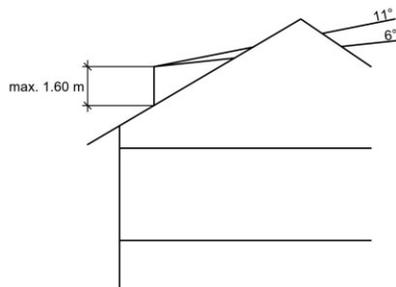


Skizze zu Art. 27 Abs. 3

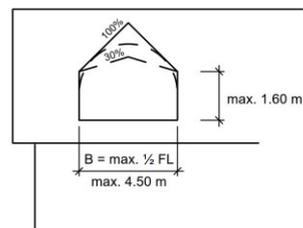
Dachaufbauten und Lukarnen



Pultdach-Lukarne



Giebel-Lukarne



Skizze zu Art. 19

Baumassenziffer

