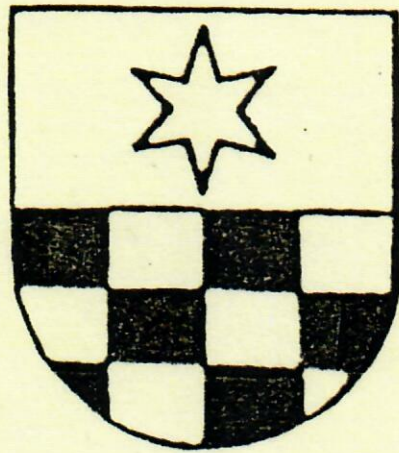




V a s c h i n a d i

7433 L o h n

**Lescha da
construcziùn**

Baugesetz

BAUGESETZ DER GEMEINDE LOHN

Inhaltsverzeichnis

I. ALLGEMEINES

	Seite
Art. 1 Geltungsbereich	4
2 Zweck	4
3 Vollzug, Baubehörde	4
4 Ausnahmen	4
5 Ausnahmen für Wiederaufbau	5
6 Natur- und Heimatschutz	5
7 Campieren	5
8 Öffentlicher Grund und Luftraum	5
9 Benützung von Privateigentum	6
10 Bausperre	6

II. PLANUNG

Art. 11 Pläne	6
12 Richtpläne	7
13 Zonenplan	7
14 Genereller Erschliessungsplan	7
15 Genereller Gestaltungsplan	8
16 Finanzierungsplan	8
17 Verfahren	8

III. ZONENVORSCHRIFTEN

Art. 18 Zonenschema	9
19 Dorfzone	9
20 Wohnzone	9
21 Zone öffentlicher Bauten und Anlagen	9
22 Landwirtschaftszone	10
23 Forstwirtschaftszone	10
24 Übriges Gemeindegebiet	10
25 Landschaftsschutzzone	10
26 Skiabfahrtszone	10
27 Gefahrenzone	11
28 Quellwasserschutzzone	11

IV. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

Art. 29	Konstruktion	12
30	Unterhalt	12
31	Immissionen	12
32	Einfriedungen, Böschungen, Stützmauern	12
33	Ausnützungsziffer	13
34	Grenzabstand	13
35	Mehrlängenzuschlag	14
36	Grenzbaurecht	14
37	Abstand von Strassen, Wäldern und Gewässern	14
38	Gebäudelänge	15
39	Geschosszahl	15
40	Gebäudehöhe	15
41	Dachgestaltung	15
42	Parkierung, Garagen	15

V. ERSCHLIESSUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 43	Baureife	16
44	Etappen	16
45	Übernahme und Unterhalt privater Erschliessungsanlagen	17

VI. BAU-, NIVEAU- UND GESTALTUNGSLINIEN

Art. 46	Bau- und Niveaulinien	17
47	Bestehende Gebäude	17
48	Gestaltungslinien	17
49	Verfahren	18

VII. QUARTIERPLANUNG

Art. 50	Begriff und Zweck	18
a)	Quartiererschliessung	
51	Begriff	18
52	Erschliessungskosten	18
b)	Quartiergestaltung	
53	Begriff	19
54	Private Quartiergestaltungspläne	19
55	Amtliche Quartiergestaltungspläne	19
c)	Baulandumlegung	
56	Voraussetzungen	20
57	Neuzuteilung	20
58	Real- oder Barersatz	20
59	Entschädigung für Landerwerb	20
60	Umlegungsbann	21
61	Grundbuch und Pfandrecht	21

d) Verfahren	
62 Einleitung des Verfahrens	22
63 Privates Quartierplanverfahren	22
64 Amtliches Quartierplanverfahren	22
65 Auflage	22
66 Entscheid	23
67 Wirkung	23
68 Planungskosten	23

VIII. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Art. 69 Bewilligungspflicht	23
70 Unterlagen zum Baugesuch	24
71 Baugespann	24
72 Publikation, Einsprachen	25
73 Baubescheid	25
74 Baufrist	25
75 Baukontrolle und Bauabnahme	25
76 Abweichung von bewilligten Plänen	26
77 Vorentscheid	26
78 Gebühren	26

IX. VERANTWORTLICHKEIT UND STRAFBESTIMMUNGEN

Art. 79 Verantwortlichkeit	26
80 Strafbestimmungen	26
81 Abbruch	27
82 Inkrafttreten	27

I. ALLGEMEINES

Artikel 1

Geltungsbereich Das Baugesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet und ist auf sämtliche Neu- und Umbauten aller Art, Wohnwagen und andere bewegliche Objekte, die als Ersatz für die festen Bauten dienen, Tiefbauten, Terrainveränderungen und Anlagen zur Gewinnung von Rohstoffen anwendbar.

Artikel 2

Zweck Die Bauvorschriften dienen dazu,

- den Boden zweckmässig zu nutzen
- eine geordnete und sinnvolle bauliche Entwicklung zu gewährleisten,
- die Land- und Forstwirtschaft und das bestehende Orts- und Landschaftsbild zu erhalten,
- das Wohl und die Sicherheit aller Einwohner zu gewährleisten

Artikel 3

Vollzug, Baubehörde Baubehörde ist der Gemeindevorstand. Ihm obliegt der Vollzug dieses Gesetzes. Die Baubehörde vertritt die Gemeinde in allen sich aus der Anwendung des Gesetzes ergebenden Rechtsgeschäften und Rechtsstreitigkeiten.

Die Entscheide der Baubehörde können binnen 20 Tagen seit der Mitteilung an das Kantonale Verwaltungsgericht weitergezogen werden. Sie sind mit einer entsprechenden Rechtsmittelbelehrung zu versehen.

Die Baubehörde wird ermächtigt, die Vorprüfung der Baugesuche sowie die Kontrolle der Bauvorhaben an ein regionales Bauamt zu delegieren.

Artikel 4

Ausnahmen Die Baubehörde kann Ausnahmen von einzelnen Vorschriften gewähren, wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen eine unverhältnismässige Härte bedeuten würde und wenn dadurch keine öffentlichen Interessen verletzt werden.

Ein Anspruch auf Erteilung einer Ausnahmegewilligung besteht nicht.

Die Ausnahmegewilligung kann mit Bedingungen und Auflagen verknüpft, befristet oder als widerrufbar (Revers) erklärt werden. Revers sind auf Kosten des Bauherrn im Grundbuch anmerken zu lassen.

Artikel 5

Werden Bauten in der Dorfzone durch höhere Gewalt ganz oder teilweise zerstört oder abgebrochen so kann die Baubehörde für den Wiederaufbau im Rahmen des bisherigen Gebäudeumfanges Ausnahmen von den Vorschriften über Gebäudehöhe und Grenzabstände bewilligen. Baulinien und Quartierpläne bleiben vorbehalten. Die Baubehörde kann Zweckänderungen gestatten.

Ausnahmen
für Wieder-
aufbau

Artikel 6

Sämtliche Bauten und Bauteile mit Einschluss von Reklamen und Antennen sind so zu gestalten, dass sie sich in das bestehende Orts-Landschaftsbild gut einordnen.

Natur und
Heimatschutz

Plakate dürfen nur an den von der Baubehörde bezeichneten Plakatwänden angebracht werden.

Pro Haus ist nur eine Aussenantenne in jener Grösse, die einen einwandfreien Empfang gewährleistet, gestattet. Die Baubehörde kann die Erstellung von Gemeinschaftsantennen und den Anschluss an solche vorschreiben. Bestehende Bauten von künstlerischem, historischem oder kulturellem Wert dürfen nicht abgebrochen werden; ausgenommen Häuser und Ställe. Bei Umbauten ist ihr Charakter zu erhalten.

Die Baubehörde kann im Sinne der geltenden Gesetzgebung zur Erhaltung des Orts-, Strassen- und Landschaftsbildes, zum Schutze von Kultur- und Naturobjekten und zur Freihaltung von Aussichtslagen Schutzverfügungen erlassen.

Artikel 7

Das Campieren und das Aufstellen von Wohnwagen ist nur auf den vom Gemeindevorstand bezeichneten Plätzen gestattet.

Campieren

Artikel 8

Die Benützung des öffentlichen Luftraumes durch Erker, Balkone, Firmenschilder usw. bedarf der Bewilligung der Baubehörde. Diese wird nur erteilt, wenn die freie Benützung des öffentlichen Grundes nicht erschwert wird und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

Öffentlicher
Grund und
Luftraum

Die Benützung des öffentlichen Grundes für die Aufstellung von Gerüsten oder die Deponierung von Material ist nur mit Bewilligung der Baubehörde gestattet.

Es ist untersagt, Dachwasser, Jauche oder Abwässer auf öffentliche Strassen, Wege, Plätze oder Trottoirs abfliessen zu lassen oder abzuleiten.

Artikel 8 a

Aufschriften an Gebäuden müssen in romanischer Sprache sein. Bestehende Aufschriften sind von dieser Regelung ausgenommen.

Artikel 9

Benützung
von Privat-
eigentum

Die Gemeinde kann auf privatem Grund Verkehrsschilder, Beleuchtungskörper, Hausnummern, Hydranten etc. nach Anhören der Grundeigentümer entschädigungslos anbringen.

Artikel 10

Bausperre

Die Baubehörde kann eine generelle oder auf Teilgebiete beschränkte Bausperre für die Dauer von höchstens einem Jahr erlassen:

- a) bei Erlass oder Abänderung von Baulinien oder Quartierplänen;
- b) bei Revision des Baugesetzes oder des Zonenplanes;
- c) bei Erlass oder Revision des generellen Erschliessungsplanes und des generellen Gestaltungsplanes.

Die Bausperre ist im Kantons-Amtsblatt und auf ortsübliche Weise bekanntzugeben.

Während der Bausperre dürfen keine Neubauten oder bauliche Veränderungen bewilligt werden, die den vorgesehenen neuen Vorschriften widersprechen oder die Ausführung der Pläne beeinträchtigen könnten. Eine Verlängerung der Bausperre mit Zustimmung des zuständigen, kantonalen Departementes bleibt vorbehalten.

II. PLANUNG

Artikel 11

Pläne

Das Baugesetz wird durch folgende Pläne ergänzt:

- Richtpläne
- Zonenplan 1:1000 und 1:5000
- Genereller Erschliessungsplan
- Genereller Gestaltungsplan
- Finanzierungsplan

Ferner können Bau- und Niveaulinien- und Quartierpläne erlassen und Gesamtumlegungen durchgeführt werden.

Artikel 12

In den Richtplänen werden die Grundzüge der künftigen Entwicklung, insbesondere in Bezug auf Nutzung, Erschliessung und Besiedlung festgelegt. Spätere Änderungen der Grundordnung sollen mit den Richtplänen übereinstimmen.

Richtpläne

Die Richtpläne werden durch die Gemeindeversammlung erlassen. Sie sind für die Organe der Gemeinde, nicht aber für die Grundeigentümer verbindlich.

Die Richtpläne sind regelmässig, spätestens alle 10 Jahre zu überprüfen und nötigenfalls den veränderten Verhältnissen anzupassen.

Die ausgearbeiteten Richtpläne werden während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist können dazu Anregungen bekannt gegeben werden. Die Baubehörde nimmt zu diesen Stellung.

Artikel 13

In den Zonenplänen im Massstab 1:1000 und 1:5000 wird das Gemeindegebiet in folgende Zonen eingeteilt:

Zonenplan

a) Grundnutzung

- Dorfzone
- Wohnzone
- Zone öffentlicher Bauten und Anlagen
- Landwirtschaftszone
- Forstwirtschaftszone
- Übriges Gemeindegebiet

b) Überlagerte Nutzung

- Landschaftsschutzzone
- Skiabfahrtszone
- Gefahrenzone
- Quellwasserschutzzone

Die Vorschriften für überlagerte Nutzungszonen gelten neben jenen Zonen der Grundnutzung, in welche die betreffenden Gebiete eingeteilt sind.

Artikel 14

Der generelle Erschliessungsplan bildet die Grundlage für die Erschliessung der Bauzonen und für den Erlass von Baulinien und Quartierplänen.

Genereller
Erschlies-
sungsplan

Er bezeichnet in genereller Form die Linienführung für die bestehenden und geplanten öffentlichen und privaten Strassen, Wege, Plätze und Parkierungsanlagen.

Im weiteren enthält er Angaben über die Linienführung der wichtigsten Kanäle und Leitungen, über deren Einzugsgebiete sowie über die Standorte wichtiger Bauten zu Versorgungszwecken.

Die Baubehörde kann technische Vorschriften für den Bau der Erschliessungsanlagen erlassen.

Artikel 15

Genereller Gestaltungsplan Der generelle Gestaltungsplan ist die Summe der Vorschriften betreffend die Gestaltung der Bauten.

Im generellen Gestaltungsplan kann für Teilgebiete die Quartierplanung (Erschliessung, Gestaltung, Baulandumlegung) vorgeschrieben werden.

Artikel 16

Finanzierungsplan Der Finanzierungsplan enthält das Programm der zur Realisierung der Planung notwendigen Investitionen und die Grundsätze ihrer Finanzierung.

Artikel 17

Verfahren Der Erlass und die Abänderung des Zonenplanes der generellen Erschliessungs- und Gestaltungspläne unterliegen der Abstimmung in der Gemeindeversammlung.

Die Pläne sind vor der Abstimmung während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist in der ortsüblichen Weise bekannt zu geben.

Abänderungswünsche und Anträge sind während der Auflagefrist schriftlich bei der Baubehörde einzureichen. Diese entscheidet über die Eingaben und verabschiedet die bereinigten Pläne zuhanden der Gemeindeversammlung.

Vor der Abstimmung sind die Stimmberechtigten durch den Gemeindevorstand angemessen zu orientieren.

Von der Gemeinde genehmigte Zonenpläne, generelle Erschliessungs- und Gestaltungspläne sind der Regierung unverzüglich zur Genehmigung zu unterbreiten und treten mit dieser in Kraft.

III. ZONENVORSCHRIFTEN

Artikel 18

Zonenschema

Zone	Dorfzone	Wohnzone	ZöBa Art. 21	Landwirt- schaftszone	Übriges Gemeindegebiet
Ausnützungsziffer	-	0.3 (0.4 mit Gest.plan)	-	-	-
Gebäudehöhe	Art. 19	7.0 m	-	-	-
Geschosszahl	Art. 19	2	-	-	-
Gebäudelänge	Art. 19	20.0 m	-	-	-
Kleiner Grenzabstand	2.5 m	4.0 m	-	2.5 m	-
Grosser Grenzabstand	2.5 m	8.0 m	-	2.5 m	-
Gebäudeabstand	5-7.5 m	8-12 m	-	-	-
Emmissionen gem. Art. 31 BG	b	b	-	-	-
Empfindlichkeitsstufen gem. Art. 43 LSV	III	II	II/III	III	III

Artikel 19

Diese Zone ist für Wohnbauten, landwirtschaftliche Betriebe und gewerbliche Bauten bestimmt.

Dorfzone

In der Dorfzone ist der Charakter der bestehenden Siedlung zu erhalten. Neu- und Umbauten haben sich in Höhe, Länge, Dachform, Proportionen, Stellung, Baumaterial und Farbgebung den umliegenden Bauten anzupassen und sollten von einem Fachmann begutachtet werden.

Neubauten und Umbauten mit Zweckänderung dürfen nicht mehr als 3 Vollgeschosse aufweisen. Ein Anspruch auf Erstellung von 3 Vollgeschossen besteht nicht. Die Baubehörde legt die zulässige Anzahl Geschosse nach Massgabe von Absatz 2 fest.

Artikel 20

Die Wohnzone ist für Wohnbauten bestimmt.

Wohnzone

Artikel 21

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für die Erstellung öffentlicher Bauten und Anlagen bestimmt. Es dürfen keine privaten Hochbauten erstellt werden.

Zone öffentlicher Bauten und Anlagen

Für die Übernahme privater Grundstücke gilt Art. 27 KRG.

Artikel 22

Landwirtschafts-
zone

Die Landwirtschaftszone umfasst die Gebiete, welche der landwirtschaftlichen Nutzung zu erhalten sind. Neu- und Umbauten dürfen nur bewilligt werden, soweit sie der landwirtschaftlichen Nutzung des Bodens, den Wohnbedürfnissen der bäuerlichen Bevölkerung und ihrer Hilfskräfte, oder der Sicherung der bäuerlichen Existenz dienen.

Im Rahmen von Art. 25 und 27 der allgemeinen Gewässerschutzverordnung des Bundes können auch nicht landwirtschaftlichen Zwecken dienende Um- und Ausbauten zugelassen werden, wenn der Gemeinde daraus keine Nachteile erwachsen. Es besteht kein Anspruch auf Anschluss an die öffentlichen Erschliessungsanlagen.

Artikel 23

Forstwirtschafts-
zone

Die Forstwirtschaftszone umfasst den Wald im Sinne der Forstgesetzgebung und die zur Aufforstung vorgesehenen Gebiete.

Artikel 24

Übriges
Gemeindegebiet

Das übrige Gemeindegebiet ist grundsätzlich nur wie bisher zu nutzen. Es dürfen nur Bauten erstellt werden, die der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung dienen. Es können standortgebundene Zweckbauten im Sinne der Gewässerschutzgesetzgebung bewilligt werden.

Der Um- und Ausbau bestehender Bauten kann im Rahmen von Art. 25 bis 27 der allgemeinen Gewässerschutzverordnung des Bundes bewilligt werden, sofern der Gemeinde daraus keine Kosten erwachsen. Es besteht kein Anspruch auf Anschluss an die öffentlichen Erschliessungsanlagen.

Artikel 25

Landschafts-
schutzzone

In der Landschaftsschutzzone soll das Landschaftsbild erhalten bleiben.

Die Erstellung von neuen Hochbauten ist untersagt. Bestehende Bauten dürfen renoviert, ausgebaut und angemessen erweitert werden, sofern ihre äussere Gestaltung sich unaufdringlich ins Landschaftsbild einfügt. Vor Erteilung der Baubewilligung ist der kantonale Landschaftspfleger anzuhören.

Artikel 26

Skiabfahrts-
zone

In der Skiabfahrtszone gelten folgende Vorschriften:

- a) Jedermann steht zur Ausübung des Skisportes der freie Zutritt offen;
- b) Bauliche Anlagen, Pflanzungen und Terrainveränderungen sind nur zulässig, soweit sie die Ausübung des Skisportes nicht beeinträchtigen;

- c) Einfriedungen von Grundstücken können untersagt werden. Sofern sie zugelassen werden, hat der Eigentümer sie in der Zeit vom 15.11. bis 30.3. zu beseitigen;
- d) Die Gemeinde kann Grundstücke innerhalb der Skiabfahrtszone enteignen, sofern sie für die Ausübung des Skisportes unerlässlich sind;
- e) Die Kosten, welche der Gemeinde aus der Anwendung dieser Bestimmungen erwachsen, können im Perimeterverfahren ganz oder teilweise den interessierten Unternehmungen (Skilifte, Bergbahnen, Beherbergungsbetriebe) auferlegt werden.

Artikel 27

Die Gefahrenzonen umfassen Gebiete, wo mit Naturgewalten zu rechnen ist, die Leben und Sachwerte gefährden können.

Gefahren-
zone

Es werden zwei Zonen unterschieden:

- a) Zone mit hoher Gefahr, in welcher keine Bauwerke irgendwelcher Art erstellt werden dürfen, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen oder sich hierzu eignen.
- b) Zone mit geringer Gefahr, in welcher Bauwerke besonderer Massnahmen bedürfen, welche die Gefährdung beheben oder wesentlich einschränken. Für die Bauherren besteht die Unterhaltungspflicht der Wasserzuleitungen und Abwasserleitungen. Fundamente sind mit Vorteil in Form von Streifen in der Falllinie auszuführen.

Artikel 28

Die Quellwasserschutzzone umfasst das Quellgebiet mit Umgebung. Die Gewässerschutzgesetzgebung ist sinngemäss anzuwenden. Im Bereiche von Quellwasserschutzgebieten kann die Baubehörde Zonen bezeichnen, die aus Gründen des qualitativen Schutzes von Quellfassungen mit Nutzungsbeschränkungen belegt werden. Solche Quellwasserschutzzonen können ausgedehnt werden als:

Quellwasser-
schutzzone

- a) weitere Schutzzonen (Zone III)
- b) engere Schutzzone (Zone II)
- c) Fassungsbereichszone (Zone I)

IV. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

Artikel 29

Konstruktion Alle Bauten sind so zu erstellen und zu unterhalten, dass sie ihrem Zweck in technischer und hygienischer Hinsicht genügen.

Alle dem Aufenthalt von Menschen dienenden Räume müssen mit undurchlässigen Isolierschichten oder anderen geeigneten Konstruktionen gegen das Eindringen von Feuchtigkeit und Kälte geschützt werden. Sie müssen den zeitgemässen Anforderungen bezüglich Feuchtigkeit, Wärme, Schall- und Feuerschutz genügen. Die Bauten müssen den kantonalen Feuerpolizeivorschriften entsprechen.

Artikel 30

Unterhalt Gebäude und Anlagen sind stets in gutem Zustande zu erhalten. Gefährdet ein Gebäude infolge mangelhaften Unterhaltes Menschen oder ein fremdes Eigentum oder wirkt es verunstaltend, so hat der Eigentümer es instand zu stellen oder abzubauen. Kommt er dieser Pflicht nicht nach, so ordnet die Gemeinde die erforderlichen Arbeiten auf seine Kosten an.

Diese Vorschrift gilt sinngemäss auch für Einfriedungen, Mauern, Werk- und Lagerplätze.

Artikel 31

Immissionen Es werden nicht störende, mässig störende und stark störende Betriebe unterschieden.

a) Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen, keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen und das ruhige und gesunde Wohnen in keiner Weise beeinträchtigen;

b) Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind und nicht dauernd auftreten;

c) Betriebe mit weitgehenden Auswirkungen gelten als stark störend.

Bei der Beurteilung ist auch das Verkehrsaufkommen zu berücksichtigen.

Artikel 32

Einfriedungen, Böschungen, Stützmauern Einfriedungen, Pflanzen, Mauern und Böschungen dürfen das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Stacheldrahtzäune sind untersagt. Gegenüber dem Fahrbahnrand ist ein Abstand von mindestens 30 cm einzuhalten.

Die Baubehörde kann die Anpassung oder Entfernung bestehender Pflanzen oder Anlagen verlangen, die diesen Vorschriften widersprechen.

Artikel 33

Die Ausnutzungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen den anrechenbaren Bruttogeschossflächen der Gebäude und der anrechenbaren Nettobaufläche.

Ausnutzungsziffer

Ausnutzungsziffer = $\frac{\text{anrechenbare Bruttogeschossfläche}}{\text{Anrechenbare Nettobaufläche}}$

Als Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller anrechenbaren Geschossflächen im Aussenmass in Haupt-, An- und Nebenbauten.

Nicht angerechnet werden alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen, nämlich:

- a) zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich- und Trockenräume sowie Waschküchen, Heiz- und Tankräume,
nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge etc.,
- b) offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen,
- c) offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen.

Als anrechenbare Nettobaufläche gilt die zum Bauprojekt gehörende Grundstücksfläche innerhalb der Bauzone abzüglich der für die Erschliessung notwendigen Fahrbahn- und Zufahrtsflächen, Wald, Gewässer und andere Grundstücksteile, die aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen nicht überbaubar sind.

Wird von einem überbauten Grundstück ein Teil abgetrennt, so darf die neue Parzelle nur soweit überbaut werden, dass die Ausnutzungsziffer über das Ganze gerechnet eingehalten wird.

Artikel 34

Sämtliche Neubauten müssen die vorgeschriebenen Grenzabstände einhalten. Der Grenzabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen der Fassade und der Grenze.

Grenzabstand

Der grosse Grenzabstand gilt in der Regel an der am meisten besonnten, längeren Gebäudeseite, der kleinere Grenzabstand an den übrigen Gebäudeseiten.

Ausragende Gebäudeteile wie offene Balkone, Erker, Vordächer usw. dürfen nicht mehr als 1.50 m in den Grenzabstand hineinragen. Die Länge von Balkonen und Erkern, welche in den Grenzabstand hineinragen, darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Mit Zustimmung des Nachbarn können die Grenzabstände ungleich auf die beiden Grundstücke verteilt werden und bis 2.50 m reduziert werden, sofern die Einhaltung des Gebäudeabstandes durch Eintrag im Grundbuch gewährleistet ist.

Zwischen mehreren Bauten auf dem gleichen Grundstück muss die Summe der Grenzabstände als Gebäudeabstand eingehalten werden.

Bei eingeschossigen An- und Nebenbauten, die keine Wohn- oder Arbeitsräume enthalten, beträgt der Grenzabstand 2.50 m. Mit Zustimmung des Nachbarn dürfen sie an die Grenze gestellt werden.

Artikel 35

Mehrlängen-
zuschlag

Gegenüber Fassaden von mehr als 16 m Länge erhöht sich der Grenzabstand um 1/4 des Mehrmasses, jedoch höchstens um 4 m. Bei versetzten Gebäudeteilen wird das Mass der Zurücksetzung, höchstens jedoch die Länge des zurückgesetzten Teiles, von der massgebenden Gebäudelänge abgezogen.

Artikel 36

Grenzbaurecht

Die Baubehörde kann das Zusammenbauen über die Grenze bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge gestatten, wenn:

- an eine bestehende Brandmauer angebaut wird oder die für den Grenz-
bau vorgesehenen Häuser gleichzeitig erstellt werden;
- bei einseitigem Grenzbau muss der Nachbar sich verpflichten bei einer
Überbauung seines Grundstückes an die Brandmauer anzubauen;
- die erforderlichen Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen sind.

Bei Massivbauten ist die an die Grenze gestellte Gebäudeseite als Brand-
mauer auszuführen. Freistehende Brandmauern sind gefällig zu verputzen.

Wird nur einseitig an die Grenze gebaut, sind bei dem zuerst erstellten
Bau die Abstände unter Berücksichtigung der Mehrlängenzuschläge so
einzuhalten, wie wenn das Gebäude auf dem Nachbargrundstück auch
schon stünde.

Artikel 37

Abstand von
Strassen, Wäldern
und Gewässern

Wo Baulinien bestehen, muss der Grenzabstand gegenüber dem Strassen-
gebiet nicht eingehalten werden. Fehlen Baulinien, so ist bei offener Über-
bauung gegenüber dem Strassenrand mindestens ein Abstand von 5 m
einzuhalten.

Gegenüber Waldrändern ist ein Gebäudeabstand von 20 m einzuhalten,
gegenüber öffentlichen Gewässern ein solcher von 10 m.

Artikel 38

Geschlossene Bauweise ist nur im Rahmen einer Überbauung auf Grund eines Quartiergestaltungsplanes zulässig. Im übrigen sind die im Zonenschema vorgeschriebenen maximalen Gebäudelängen einzuhalten.

Gebäudelänge

Als Gebäudelänge gilt die grösste Ausdehnung des kleinsten das Gebäude begrenzenden Rechtecks.

Eingeschossige An- und Nebenbauten sind nur dann in die Gebäudelänge einzubeziehen, wenn sie für die Ermittlung der Ausnutzungsziffer angerechnet werden.

Artikel 39

Als Vollgeschoss zählen:

Geschosszahl

- Alle über Terrain liegenden Stockwerke mit Ausnahme des Dachgeschosses, sofern der Kniestock nicht höher als 1.20 m liegt oder wenn sie nicht zu mehr als 50 % der Geschossfläche für Wohn- oder Arbeitsräume ausgenutzt werden;
- Untergeschosse, welche in Hanglagen mehr als 1.50 m, in der Ebene mehr als 1.00 m über die tiefste Stelle des gewachsenen oder massvoll gestalteten Terrains hinausragen.

Artikel 40

Als Gebäudehöhe gilt das Mittel des Masses aller Gebäudeecken, gemessen vom gewachsenen Boden bis zum Schnitt mit der Dachfläche.

Gebäudehöhe

Durch Terrainveränderungen dürfen die Vorschriften über die maximale Gebäudehöhe nicht umgangen werden.

Artikel 41

In der Dorfzone und in der Wohnzone sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 32 - 38 % zulässig.

Dachgestaltung

Artikel 42

Bei sämtlichen Neubauten sowie bei Umbauten, durch die neue Wohnungen geschaffen werden, ist pro Wohnung eine Garage oder ein Parkplatz zu erstellen. Für Wohnungen mit mehr als 100 m² Wohnfläche müssen zwei Abstellplätze vorgesehen werden, bei Gastwirtschaftsbetrieben ist ein solcher pro 4 Fremdenbetten und pro 4 Restaurantsitzplätzen zu erstellen.

Parkierung,
Garagen

Anlagen und Ausfahrten auf Strassen und Plätze dürfen nicht zu einer Behinderung und Gefährdung des Verkehrs führen. Garagen mit direkter Ausfahrt auf die Strasse müssen um deren Raumtiefe, mindestens aber 5 m von der Strasse oder Trottoirgrenze entfernt sein.

Rampen dürfen eine maximale Steigung von 12 Prozent nicht übersteigen.

Ist die Anlage von Abstellplätzen auf eigenem Grund nicht möglich und kann sich der Grundeigentümer auch nicht an einer privaten Gemeinschaftsanlage beteiligen, hat er einen einmaligen Beitrag an die Erstellung öffentlicher Parkplätze zu bezahlen. Die Baubehörde legt den Betrag fest.

V. ERSCHLIESSUNGSVORSCHRIFTEN

Artikel 43

Baureife

Bauten dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden. Ein Grundstück gilt als baureif,

- a) wenn seine Form und Grösse eine zonengemässe Überbauung gestatten und wenn eine im betreffenden Gebiet durchzuführende Baulandumlegung nicht präjudiziert wird;
- b) wenn es erschlossen ist. Land ist erschlossen, wenn eine hinreichende Zufahrt vorhanden ist, die Wasser-, Energie- und Abwasserleitungen bis zum Grundstück oder in dessen unmittelbare Umgebung herangeführt sind und der Anschluss zulässig und ohne besonderen Aufwand möglich ist. Die Erschliessung muss auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Gebäudes gesichert sein.

Artikel 44

Etappen

Das Baugebiet ist im Zonenplan in zwei Etappen eingeteilt.

In der ersten Etappe ist die Erschliessung ausgeführt oder abgeklärt. Die Gemeinde sorgt nach Massgabe der genehmigten Kredite für den erforderlichen Ausbau der Erschliessungsanlagen. Die Grundeigentümer haben an die Erschliessungskosten die gesetzlich vorgeschriebenen Beiträge zu leisten. Die Gemeinde kann für eine beschränkte Zeitdauer und gegen Verzinsung eine Vorfinanzierung durch die Bauinteressenten verlangen.

In der zweiten Etappe erstellt die Gemeinde keine Erschliessungsanlagen. Baubewilligungen werden nur erteilt, wenn genehmigte Quartierpläne vorliegen und die Erschliessung nach diesen Plänen auf Kosten des Bauherrn sichergestellt ist. Die Erschliessungskosten können im Quartierplanverfahren auf die beteiligten Grundeigentümer aufgeteilt werden. Die Gemeinde kann Projektierung, Arbeitsvergebung und Bauleitung selbst übernehmen.

Die Gemeindeversammlung teilt die Gebiete der zweiten Etappe nach Bedarf in die erste Etappe um.

Artikel 45

Die in der zweiten Etappe von den Privaten erstellten Wasser- und Kanalisationsleitungen gehen nach der Erstellung ins Eigentum der Gemeinde über, soweit sie als öffentliche Leitungen vorgesehen sind.

Übernahme
und Unter-
halt privater
Erschlies-
sungsanlagen

Die in der zweiten Etappe vom Privaten errichteten Erschliessungsanlagen können bei der Umteilung in die erste Etappe von der Gemeinde übernommen werden, ohne dass diese jedoch zur Leistung von Beiträgen an die Erstellungskosten verpflichtet ist.

Der Unterhalt privater Erschliessungsanlagen ist Sache der Eigentümer. Dazu gehört auch die Schneeräumung.

VI. BAU-, NIVEAU- UND GESTALTUNGSLINIEN

Artikel 46

Für öffentliche und private Strassen können Bau- und Niveaulinien erlassen werden.

Bau- und
Niveaulinien

Der mit einer Baulinie beschwerte Boden bleibt Privateigentum, darf jedoch nicht überbaut werden, einzelne Vorsprünge wie Vordächer, Erker und Balkone dürfen höchstens 1.50 m über die Baulinie hinausragen, sie sind nur zulässig, wenn sie mindestens 4.50 m, über dem Niveau der projektierten Strasse liegen.

Artikel 47

Wird ein bestehendes, von der Baulinie angeschnittenes Gebäude ganz oder teilweise abgebrochen oder zerstört, so muss der Neubau auf die Baulinie zurückversetzt werden.

Bestehende
Gebäude

Werden an Bauten, die über die Baulinie hinausragen, über den normalen Unterhalt hinausgehende Veränderungen durchgeführt, so ist der dadurch entstehende Mehrwert im Grundbuch anzumerken. Er wird im Enteignungsfalle nicht vergütet.

Artikel 48

Zum Schutze des Orts- und Strassenbildes sowie zur Freihaltung von Aussichtslagen können Gestaltungslinien erlassen werden. Diese bestimmen zwingend die Lage und eventuell die Höhe der einzelnen Bauten.

Gestaltungsli-
nien

Artikel 49

Verfahren Bau-, Niveau- und Gestaltungslinien werden während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke können während dieser Frist bei der Baubehörde schriftlich Einsprache erheben.

Nach Prüfung der Einsprachen entscheidet die Baubehörde über die Genehmigung der Bau-, Niveau- und Gestaltungslinien. Sie kann nötigenfalls ein Einigungsverfahren durchführen. Der Entscheid wird den Einsprechern schriftlich mitgeteilt.

VII. QUARTIERPLANUNG

Artikel 50

Begriff und Zweck Durch die Quartierplanung wird im Rahmen der Grundordnung die Erschliessung und Überbauung bestimmt umgrenzter Gebiete im Einzelnen geregelt.

Die Quartierplanung ist insbesondere anzuwenden, wenn nicht oder nur teilweise erschlossenes Gebiet überbaut werden soll.

a) Quartiererschliessung

Artikel 51

Begriff Durch die Quartiererschliessungspläne wird die Erschliessung eines bestimmten Gebietes durch Strassen und Werkleitungen verbindlich geregelt. Der Quartiererschliessungsplan enthält in der Regel Bau- und Niveaulinien sowie Vorschriften über Lage und Dimensionierung von Verkehrsanlagen und Werkleitungen.

In den Quartiererschliessungsplänen kann verbindlich geregelt werden, wo die Zufahrt und die Leitungen zu den einzelnen Grundstücken anzulegen sind.

Artikel 52

Erschliessungskosten Die Kosten der Erschliessung können im Quartierplanverfahren auf die beteiligten Grundeigentümer verteilt werden.

In der Regel sind die Kosten nach Massgabe der Grundstücksfläche zu verteilen. Bei Grundstücken, die nur durch zusätzliche private Aufwendungen an die Quartiererschliessungsanlagen angeschlossen werden können, sind die Beiträge angemessen zu reduzieren.

Die Beiträge werden fällig, wenn die Erschliessungsanlage für das Grundstück benutzbar wird, doch kann die Gemeinde nach Massgabe des Baufortschrittes Vorschüsse verlangen.

Die Baubehörde kann die Fälligkeit in Härtefällen aufschieben, insbesondere für Grundstücke, die für den Eigentümer oder einen seiner gesetzlichen Erben einen wesentlichen Bestandteil der bäuerlichen Existenz bilden.

b) Quartiergestaltung

Artikel 53

Durch die Quartiergestaltungspläne wird die Bauweise in bestimmten Gebieten in Abänderung oder Ergänzung der Zonenordnung im Einzelnen geregelt. Diese Pläne bestimmen Zahl, Art, Lage und äussere Abmessungen der Bauten.

Begriff

Artikel 54

Die Baubehörde kann von den Grundeigentümern ausgearbeitete Quartiergestaltungspläne genehmigen, sofern sie Gewähr für eine architektonisch und siedlungsbaulich vorzügliche Überbauung mit überdurchschnittlich guter Gestaltung, differenzierter Bauweise, ausgewogener Umgebungsgestaltung und zweckmässigen Anlagen für Parkplätze wo möglich unterirdisch bieten.

Private
Quartier-
gestaltungs-
pläne

Wenn diese Voraussetzungen erfüllt sind kann die Baubehörde folgende Ausnahmen von den Zonenvorschriften gestatten:

- a) Die Ausnutzungsziffer darf um maximal 0,1 erhöht werden.
- b) Gebäude- und Grenzabstände sowie Gebäudelängen können nach architektonischen Kriterien freigestaltet werden.

Gegenüber Nachbargrundstücken, die nicht in das Quartierplangebiet einbezogen werden, gelten in jedem Fall die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände.

Die Baubehörde lässt durch einen Fachmann prüfen, ob die Voraussetzungen für die Genehmigung des Quartiergestaltungsplanes erfüllt sind.

Artikel 55

Amtliche Quartiergestaltungspläne sind zu erlassen, wo dies im generellen Gestaltungsplan vorgesehen ist oder zum Schutze des Orts- und Landschaftsbildes erforderlich ist.

Amtliche
Quartier-
gestaltungs-
pläne

Art. 54 ist sinngemäss anzuwenden.

c) Baulandumlegung

Artikel 56

- Voraussetzungen Baulandumlegungen oder Grenzbereinigungen können angeordnet werden:
- a) wenn von neuen öffentlichen Strassen oder Baulinien durchschnittene oder parallel zur Strasse liegende Grundstücke nicht mehr überbaut werden können;
 - b) wenn einzelne Grundstücke eines neu zu erschliessenden Gebietes nach ihrer Form für eine Überbauung ungeeignet sind;
 - c) bei der Erstellung von Quartiererschliessungsplänen
- Die Baubehörde ist zur Durchführung der Baulandumlegung verpflichtet, wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümer verlangt, denen mehr als die Hälfte des Umlegungsgebietes gehört.

Artikel 57

- Neuzuteilung Bei Baulandumlegungen wird die von den Verkehrs- und Gemeinschaftsanlagen beanspruchte Bodenfläche von der Gesamtfläche abgezogen.
- Der Rest wird in der Weise neu parzelliert, dass jeder Beteiligte einen Anteil proportional seinem Anspruch an der Gesamtfläche und am Wert erhält, wobei die bisherigen Vorzüge und Nachteile jedes Grundstückes nach Möglichkeit zu berücksichtigen sind.

Artikel 58

- Real- oder Barersatz Wer ein überbaubares Grundstück eingeworfen hat, kann ein solches von annähernd gleichem Umfang und Wert beanspruchen und darf gegen seinen Willen nicht mit einer blossen Geldentschädigung abgefunden werden.
- Wer dagegen ein Grundstück eingeworfen hat, auf welchem wegen zu geringer Gesamtfläche die Erstellung eines Gebäudes mit einer Bruttogeschossfläche (Art. 34) von mindestens 100 m² nicht möglich gewesen wäre, kann gegen volle Entschädigung (ohne Abzug für Verkehrsanlagen) ausgekauft werden.
- Bei der Neuzuteilung entstehende Wertdifferenzen werden in Geld ausgeglichen.

Artikel 59

- Entschädigung für Landerwerb Für den Landabzug für Verkehrs- und Gemeinschaftsanlagen des Quartiers wird keine Entschädigung geleistet.

Übernimmt die Gemeinde Boden für Strassen oder öffentliche Anlagen, die nicht nur dem Quartier dienen, so hat sie dafür eine Entschädigung zu leisten, die dem Anteil der öffentlichen Interessenz entspricht. Kommt keine Einigung über den Bodenwert zustande, so wird dieser durch die Enteignungsbehörde festgesetzt.

Die von der Gemeinde geleistete Entschädigung wird den am Zusammenlegungsverfahren beteiligten Grundeigentümern nach Massgabe des von ihnen eingeworfenen Landes ausbezahlt oder gutgeschrieben.

Quartierstrassen werden in der Regel den beteiligten Grundeigentümern zu Miteigentum zugewiesen.

Artikel 60

Nach der Anordnung einer Baulandumlegung kann die Baubehörde einen Umlegungsbann beschliessen. Dieser ist im Kantonsamtsblatt und auf ortsübliche Weise bekanntzugeben.

Umlegungs-
bann

Während des Umlegungsbannes dürfen ohne Zustimmung der Baubehörde keine rechtlichen oder tatsächlichen Verfügungen über Grundstücke getroffen werden, die die Baulandumlegung beeinträchtigen oder erschweren würden.

Der Umlegungsbann kann für ein Jahr angeordnet und mit Zustimmung des Departementes des Innern und der Volkswirtschaft angemessen verlängert werden.

Artikel 61

Nach Durchführung der Baulandumlegung wird die Neuzuteilung im Grundbuch eingetragen.

Grundbuch
und Pfand-
recht

Die Grundpfandrechte werden nach Massgabe von Art. 802 ZGB von den abzutretenden Grundstücken oder Teilen davon auf die zum Ersatz zugewiesenen Parzellen verlegt.

Für die aus der Baulandumlegung geschuldeten Entschädigungen und Kostenanteile besteht ein gesetzliches Pfandrecht gemäss Art. 162 Ziff. 4 EG zum ZGB.

d) Verfahren

Artikel 62

Die Baubehörde entscheidet über die Einleitung des Quartierplanverfahrens und über die Abgrenzung des Quartierplangebietes. Sie ist zur Einleitung verpflichtet, wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümer verlangt, denen mehr als die Hälfte des Umlegungsgebietes gehört.

Einleitung des
Verfahrens

Der Entscheid wird publiziert und sämtlichen beteiligten Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt, sofern ihre Adresse bekannt ist.

Gegen den Entscheid über die Einleitung des Verfahrens kann innert 20 Tagen bei der Baubehörde Einsprache erhoben werden.

Artikel 63

Privates Quartierplanverfahren

Nach Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses können die Eigentümer der einbezogenen Grundstücke den Quartierplan selber aufstellen und der Baubehörde zur Genehmigung einreichen.

Allfällige notwendige Grenzbereinigungen und Baulandumlegungen sind in diesem Falle auf privatrechtlichem Wege durchzuführen.

Artikel 64

Amtliches Quartierplanverfahren

Ist die Durchführung der Quartierplanung beschlossen, und können sich die Grundeigentümer über die Durchführung des privaten Quartierplanverfahrens nicht einigen oder kann ihr Quartierplan nicht genehmigt werden, ist das amtliche Verfahren durchzuführen.

Die Baubehörde lässt durch eine fachlich geeignete Stelle einen Quartierplan ausarbeiten.

Der Entwurf ist den Grundeigentümern zur Stellungnahme zu unterbreiten, und ihre Anregungen sind soweit als möglich zu berücksichtigen.

Artikel 65

Auflage

Nach Abschluss der privaten oder amtlichen Quartierplanung ist diese während 30 Tagen öffentlich aufzulegen. Während dieser Frist kann bei der Baubehörde schriftlich Einsprache erhoben werden.

Die Auflage umfasst die erforderlichen Pläne nebst allfälligen Fachgutachten sowie Kostenverteiler und Bericht. Bei Baulandumlegungen enthält die Auflage zudem:

- Festsetzung und Bewertung des alten Besitzstandes,
- Festsetzung und Bewertung der Neuzuteilung,
- Verteilung einer allfälligen Geldentschädigung der Gemeinde an die beteiligten Grundeigentümer,
- die an ausgekaufte Grundeigentümer zu entrichtende Entschädigung.

Die Auflage ist zu wiederholen, wenn aufgrund von Einsprachen der Quartierplan und die damit verbundenen besonderen Bauvorschriften geändert werden. Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Grundeigentümer, so ist diesen Gelegenheit zur Einsprache zu geben.

Artikel 66

Nach Erledigung der Einsprachen entscheidet die Baubehörde über die Genehmigung des Quartierplans. Der Entscheid ist in üblicher Weise zu veröffentlichen und sämtlichen Einsprechern schriftlich mitzuteilen.	Entscheid
--	-----------

Artikel 67

Rechtskräftige Quartierpläne sind für die Gemeinde und für die Grundeigentümer verbindlich. Der Quartierplan ist im Grundbuch anzumerken.	Wirkung
---	---------

Artikel 68

Die Kosten der Quartierplanung werden in der Regel den beteiligten Grundeigentümern auferlegt und nach Massgabe der Grundstücksfläche auf diese verteilt.	Planungskosten
---	----------------

Art. 52 ist sinngemäss anwendbar.

VIII. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Artikel 69

Für alle Neubauten und baulichen Veränderungen ist vor Beginn der Bauarbeiten ein Baugesuch einzureichen. Die Baubewilligungspflicht gilt insbesondere für folgende Arbeiten:	Bewilligungspflicht
---	---------------------

- a) Neubauten (Hoch- und Tiefbauten), An-, Um- und Aufbauten an bestehenden Gebäuden,
- b) Änderungen der Zweckbestimmung bestehender Räume wie Erstellung neuer Wohnräume, Küchen, Aborte, Badezimmer, Wirtschaftslokale, Läden usw.,
- c) alle in Art. 11 der kantonalen Verordnung über die Feuerpolizei bezeichneten Anlagen,
- d) Erstellung oder wesentliche Abänderung von Einfriedungen und Ausfahrten längs öffentlichem Eigentum,
- e) private Verkehrsanlagen mit Einschluss touristischer Beförderungsanlagen,
- f) Fassadenrenovationen,
- g) Stütz- und Futtermauern sowie Terrainveränderungen aller Art,
- h) Firmentafeln, Schaukasten Reklamen und Aussenantennen,
- i) Anlage und Betrieb von Campingplätzen, Steinbrüchen, Kiesgruben, Ablagerungsplätzen und ähnlichen Anlagen,

- k) Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen
- l) Anlagen zur Lagerung flüssiger Brennstoffe etc.
- m) Kleinbauten und provisorische Bauten sowie Fahrnisbauten,
- n) Freileitungen aller Art, ausgenommen Telefon.

Projektänderungen sind vor der Ausführung anzuzeigen. Die Baubehörde entscheidet, ob eine neue Publikation zu erfolgen hat.

Artikel 70

Unterlagen
zum Bau-
gesuch

Dem Baugesuch sind folgende Planunterlagen in doppelter Ausfertigung beizulegen:

- a) Situationsplan des Bauplatzes und seiner Umgebung im Massstab von mindestens 1:100 mit Einzeichnung der Zufahrt und aller Anschlussleitungen sowie der Grenzabstände,
- b) Grundrisse sämtlicher Stockwerke mit Einschluss des Kellers und des Dachbodens im Massstab 1:100,
- c) Pläne sämtlicher Fassaden im Massstab 1:100,
- d) Quer- und Längsschnitt durch das Gebäude mit eingeschriebenen Gebäudehöhen sowie Angaben über bestehende und projektierte Terrainhöhe,
- e) Baubeschrieb mit Angaben über Material und Farbe,
- f) Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen,
- g) Berechnung der Ausnützungsziffer.

Das Baugesuch ist vom Bauherrn und vom Planverfasser zu unterzeichnen.

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

Artikel 71

Baugespann

Zugleich mit der Einreichung des Baugesuches ist für Bauten, die nach aussen in Erscheinung treten, ein Baugespann aufzustellen, das Gestaltung und Höhe des Baues klar erkennen lässt. Das Baugespann ist bis zur rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches stehen zu lassen.

Artikel 72

Die Baugesuche werden öffentlich aufgelegt. Binnen 30 Tagen können bei der Baubehörde öffentlichrechtliche Einsprachen eingereicht werden. Zur Einsprache ist berechtigt, wer ein unmittelbares, durch das öffentliche Recht geschütztes Interesse hat, sich dem Bauvorhaben zu widersetzen. Der Baubescheid ist dem Gesuchsteller und allfälligen Einsprechern schriftlich zu eröffnen.

Publikation
Einsprachen

Privatrechtliche Einsprachen sind auf den Zivilweg zu verweisen.

Artikel 73

Nach Ablauf der Einsprachefrist erlässt die Baubehörde den Baubescheid, in welchem auch über allfällige Einsprachen entschieden wird.

Baubescheid

Wird das Baugesuch oder eine Einsprache abgewiesen, so ist der Baubescheid zu begründen.

Artikel 74

Eine erteilte Baubewilligung erlischt, wenn der Bau nicht binnen einem Jahr nach ihrer Rechtskraft begonnen wird.

Baufrist

Ein begonnener Bau ist binnen zwei Jahren nach Baubeginn zu vollenden. Bei aussergewöhnlich umfangreichen Bauten kann die Baubehörde diese Frist angemessen verlängern.

Unterbleibt die Vollendung des Baues, so sind unvollendete Bauteile zu entfernen, die Baugrube ist auszuplanieren und der vorherige Zustand wiederherzustellen.

Die Baubehörde kann diese Fristen aus wichtigen Gründen angemessen verlängern.

Artikel 75

Die Ausführung der Bauarbeiten wird durch die Baubehörde kontrolliert. Im Baubescheid wird dem Bauherrn mitgeteilt, in welchem Stadium er jeweils Anzeige zu erstatten hat, damit die Baukontrolle erfolgen kann.

Baukontrolle
und Bauab-
nahme

Für jeden Bau ist ein Schnurgerüst zu erstellen, das von der Baubehörde kontrolliert wird. Der von der Baubehörde bezeichneten Aufsichtsperson ist der Zutritt zum Baugrundstück und zur Baustelle jederzeit zu gestatten.

Nach der Vollendung nimmt die Baubehörde den Bau ab. Vor dieser Abnahme darf er nicht bezogen werden.

Artikel 76

Abweichung von bewilligten Plänen Wenn während der Bauausführung von den bewilligten Plänen abgewichen wird, ist dafür vor der Ausführung die Genehmigung der Baubehörde einzuholen. Diese entscheidet darüber, ob eine neue Publikation durchzuführen ist.

Artikel 77

Vorentscheid Die Baubehörde kann vor Einreichung des Baugesuches um ihre grundsätzliche Stellungnahme ersucht werden. Ein Vorentscheid gibt keinen Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung und kann nicht mittels Rekurse angefochten werden.

Artikel 78

Gebühren Die Gemeinde erhebt für ihre Umtriebe im Baubewilligungsverfahren kostendeckende Gebühren. Der Gemeindevorstand erlässt eine Gebührenordnung.

Auslagen für zusätzliche Unterlagen oder Fachgutachten werden dem Gestuchsteller gesondert in Rechnung gestellt.

Die Kosten offensichtlich unbegründeter Einsprachen können den Einsprechern überbunden werden.

IX. VERANTWORTLICHKEIT UND STRAFBESTIMMUNGEN

Artikel 79

Verantwortlichkeit Für die Befolgung der baupolizeilichen Vorschriften, die Übereinstimmung mit den genehmigten Plänen und die Erfüllung der an eine Baubewilligung geknüpften Bedingungen sind der Bauherr, der Bauleiter und der Unternehmer verantwortlich. Die Gemeinde übernimmt durch die Bewilligung und die Ausführung der Kontrollen keine Haftung für Konstruktionen, Festigkeit, Materialeignung und Sicherung der ausgeführten Gebäude.

Artikel 80

Strafbestimmungen Wer vorsätzlich oder fahrlässig dieses Gesetz oder darauf beruhende Erlasse und Verfügungen verletzt wird mit Busse bis zu Fr. 20'000.-- bestraft. Handelt der Täter aus Gewinnsucht, so ist die zuständige Behörde an dieses Höchstmass nicht gebunden. Ist die Widerhandlung durch eine juristische Person, eine Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft oder eine Personengesamtheit ohne Rechtsgesellschaft begangen worden, so sind die Strafmassnahmen auf die Personen anwendbar, die in deren Namen gehandelt haben oder hätten handeln sollen. Für Bussen und Kosten haftet die juristische Person, die Gesellschaft oder die Personengemeinschaft solidarisch.

Artikel 81

Wird ein Bau oder ein Bauteil gegen den Vorschriften des Baugesetzes oder entgegen der Baubewilligung erstellt, so kann die Baubehörde die erforderlichen Änderungen oder den Abbruch anordnen. Abbruch

Wenn der Bauherr dieser Aufforderung nicht nachkommt, erfolgt die Vollstreckung durch die Gemeinde auf Kosten des Bauherrn.

Die Ausfällung einer Busse bleibt auch trotz eines verfügten Abbruches vorbehalten.

Artikel 82

Nach der Annahme durch die Gemeindeversammlung tritt dieses Gesetz mit dessen Genehmigung durch die Regierung in Kraft. Es gilt für alle in diesem Zeitpunkt noch nicht behandelten Baugesuche. Inkrafttreten

Von der Gemeinde genehmigt am 30. Januar 1995

Der Präsident: *Karl*.....

Der Aktuar: *Beck*.....

von der Regierung genehmigt am
23. Mai 1995

gemäss RB Nr. 1287

Der Regierungspräsident: *Dr. Aliesch*.....
Dr. Aliesch

Der Kanzleidirektor: *Dr. Rieser*.....
Dr. Rieser

