Kanton
Graubünden

Gemeinde
Seewis i.P.

Baugesetz

Gemeinde Seewis i. P.

Stand: BESCHLUSS

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am:

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Von der Regierung genehmigt am:

RB:

Der Regierungspräsident:

Der Kanzleidirektor:

Daniel Spadin

Inhaltsverzeichnis

		Seite
I ALLGEMEINES		**1**
Geltungsbereich und Zweck	Art. 1	1
Regionale Zusammenarbeit	Art. 2	1
Boden- und Baulandpolitik	Art. 3	1
Förderung	Art. 4	1
II BEHÖRDENORGANISATION		**2**
Baubehörde	Art. 5	2
Planungskommission	Art. 6	2
Baukommission	Art. 7	2
Bauamt	Art. 8	2
Fachberatung	Art. 9	3
III GRUNDLAGEN, RÄUMLICHE LEITBILDER UND RICHTPLAN		**4**
Grundlagen	Art. 10	4
Kommunales Räumliches Leitbild	Art. 11	4
Richtplan	Art. 12	4
IV GRUNDORDNUNG		**5**
1. Allgemeines		**5**
Zuständigkeit	Art. 13	5
2. Baulandmobilisierung		**5**
Grundsatz	Art. 14	5
Ergänzende kommunale Vorschriften	Art. 15	5
Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen	Art. 16	5
3. Mehrwertabgabe		**6**
Massgebende Vorschriften	Art. 17	6
Höhe der Abgabe	Art. 18	6
4. Zonenplan		**6**
A. Allgemeines		6
Festlegungen	Art. 19	6
B. Bauzonen		7
a) Regelbauweise		7
Grundsatz	Art. 20	7
Hofstattrecht	Art. 21	7
Zonenschema	Art. 22	8
Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses	Art. 23	9
Nutzungsziffer (8)	Art. 24	9
Gesamthöhe und Fassadenhöhe	Art. 25	9
Gebäudelänge	Art. 26	10
Grenz- und Gebäudeabstand	Art. 27	10
Masse für die Anwendung von Definitionen gemäss IVHB	Art. 28	11
b) Zonenvorschriften		12
Kernzone	Art. 29	12

Dorfzone	Art. 30	12
Wohnzone	Art. 31	13
Gewerbemischzone	Art. 32	13
Gewerbezone / Industriezone	Art. 33	13
Hotelzone	Art. 34	13
Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen	Art. 35	13
Hofraum- und Gartenzone	Art. 36	14
Grünzone	Art. 37	14
C. Schutzzonen		14
Wildruhezone	Art. 38	14
Trockenstandortzone	Art. 39	15
D. Weitere Zonen		15
Wintersportzone	Art. 40	15
5. Genereller Gestaltungsplan		**16**
A. Allgemeines		16
Festlegungen	Art. 41	16
Bereich mit Plicht zur Gestaltungsberatung	Art. 42	16
Erhaltungsbereich	Art. 43	16
Bereich mit Firsthöhenbeschränkung	Art. 44	17
Wertvolle Bauten und Anlagen	Art. 45	17
Wertvolle Natur- und Kulturobjekte	Art. 46	17
Baulinien für die bauliche Gestaltung	Art. 47	18
6. Genereller Erschliessungsplan		**18**
Allgemeines	Art. 48	18
Sammel- und Erschliessungsstrassen	Art. 49	19
Wirtschaftswege	Art. 50	19
Langsamverkehrswege	Art. 51	19
Öffentliche Parkierungsanlagen	Art. 52	20
Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	Art. 53	20
Sport- und Freizeitanlagen	Art. 54	20
7. Folgeplanungen		**21**
Folgeplanung	Art. 55	21
V KOMMUNALE BAUVORSCHRIFTEN		**22**
1. Formelles Baurecht		**22**
Baubewilligung		22
Anzeigepflicht	Art. 56	22
Entscheid über Baubewilligungspflicht und die Art des Verfahrens	Art. 57	22
Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens	Art. 58	22
Baugesuch	Art. 59	23
Revers	Art. 60	23
2. Sicherheit und Gesundheit		**24**
Wohnhygiene	Art. 61	24
Vorkehren bei Bauarbeiten	Art. 62	24
3. Gestaltung		**24**
Architektur	Art. 63	24

Dächer und Dachaufbauten	Art. 64	25
Solaranlagen	Art. 65	25
Einfriedungen und Pflanzen	Art. 66	26
Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern	Art. 67	26
Reklame- und Hinweistafeln	Art. 68	26
Antennen	Art. 69	26
4. Verkehr		**26**
Verkehrssicherheit	Art. 70	26
Zu- und Ausfahrten	Art. 71	27
Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Motorfahrräder und Fahrräder	Art. 72	27
Ersatzabgabe für Motorfahrzeug-Abstellplätze	Art. 73	28
5. Versorgung und Entsorgung		**29**
Werkleitungen	Art. 74	29
Abwässer	Art. 75	29
Kompostierungsanlagen	Art. 76	29
6. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum		**30**
Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums	Art. 77	30
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	Art. 78	30
Nutzung von fremdem Eigentum für private Zwecke	Art. 79	30
VI ERSCHLIESSUNGSORDNUNG		**32**
1. Allgemeines		**32**
Erschliessungsgesetz	Art. 80	32
Erschliessungsprogramm	Art. 81	32
Strassennamen	Art. 82	33
2. Projektierung und Bewilligung		**33**
Generelle Projekte und Bauprojekte	Art. 83	33
3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung		**33**
Öffentliche Erschliessungsanlagen		33
Ausführung	Art. 84	33
Betrieb, Unterhalt und Erneuerung	Art. 85	34
Schneeräumung	Art. 86	34
Private Erschliessungsanlagen		34
Allgemeines	Art. 87	34
Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung	Art. 88	35
Übernahme durch die Gemeinde	Art. 89	35
Sanierungsplanungen	Art. 90	35
VII VOLLZUGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN		**36**
Vollzug	Art. 91	36
Baubewilligungsgebühren	Art. 92	36
Rechtsmittel	Art. 93	36
Inkrafttreten	Art. 94	36

Anhang

I Definitionen und Begriffe mit Skizzen und Erläuterungen (IVHB, KRVO, SIA 416)

II Beizulegenden Unterlagen für das Baugesuch

Legende

(1) Die Nummern in Klammern verweisen auf die entsprechenden Ziffern der IVHB in Beilage I

I Allgemeines

Geltungsbereich und Zweck — Art. 1

1. Das Baugesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet. Es dient der zielgerichteten räumlichen Entwicklung des Siedlungs- und Landschaftsraums im kommunalen und regionalen Zusammenhang und regelt das Bau- und Planungswesen, soweit die Gemeinde hierfür zuständig ist.

2. Bei Planungen und bei der Erteilung von Baubewilligungen sind neben den kommunalen Vorschriften die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts einzuhalten.

Regionale Zusammenarbeit — Art. 2

1. Die Gemeinde arbeitet in Fragen der Raumentwicklung aktiv mit den benachbarten Gemeinden und mit der Region zusammen.

2. Sie wirkt insbesondere in überkommunalen Richtplanungen sowie bei der Erfüllung weiterer überkommunaler Raumentwicklungsaufgaben mit. Sie kann Verpflichtungen zur Zusammenarbeit (Kooperationen) im regionalen Rahmen eingehen und die gemeinsamen Bestrebungen anteilsmässig mitfinanzieren.

3. Die Gemeinde kann Aufgaben im Bereich des Bauwesens der Region oder einer anderen Gemeinde übertragen, wobei die entsprechenden Entscheidkompetenzen bei der Gemeinde verbleiben. Einzelheiten werden in einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde und der Region oder der mit den Aufgaben betrauten anderen Gemeinde geregelt.

Boden- und Baulandpolitik — Art. 3

1. Die Gemeinde fördert die Verwirklichung der raumplanerischen Ziele durch eine den örtlichen Verhältnissen angepasste aktive Boden- und Baulandpolitik.

Förderung — Art. 4

1. Die Gemeinde fördert Massnahmen zugunsten der Nachhaltigkeit, der Natur und Landschaft, einer qualitätsvollen Bauweise und Siedlungsgestaltung sowie der Erhaltung wertvoller Bauten, Anlagen und Siedlungsbereichen. Sie unterstützt Bestrebungen zur Schaffung von Arbeitsplätzen.

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

II Behördenorganisation

Baubehörde — Art. 5

1. Baubehörde ist der Gemeindevorstand. Sie sorgt für eine fachlich kompetente, wirksame, zeitgerechte und koordinierte Erfüllung ihrer Aufgaben.

2. Sie setzt hierfür Fachleute und geeignete technische Hilfsmittel ein und sorgt für eine kontinuierliche Weiterbildung der mit Bauaufgaben betrauten Gemeindemitarbeitenden.

Planungskommission — Art. 6

1 Der Gemeindevorstand kann für Planungsaufgaben eine Planungskommission einsetzen und deren Aufgaben und Organisation bestimmen.

Baukommission — Art. 7

1. Die Baukommission besteht aus mindestens drei Mitgliedern. Die Fraktion Schmitten / Pardisla hat Anrecht auf mindestens ein Mitglied. Das mit dem Bauwesen betraute Mitglied des Gemeindevorstandes gehört ihr von Amtes wegen an. Die übrigen Mitglieder werden vom Gemeindevorstand für die gleiche Amtsdauer wie die Baubehörde gewählt. Die Baukommission konstituiert sich selbst. Sie ist beschlussfähig, wenn zwei Mitglieder anwesend sind.

2. Die Baukommission bereitet Baugeschäfte für die Baubehörde vor, und stellt der Baubehörde Antrag.

3. Bauprojekte im vereinfachten Bewilligungsverfahren (Meldeverfahren) können direkt durch die Baukommission bewilligt werden.

Bauamt — Art. 8

1. Die Gemeinde betreibt ein Bauamt mit Fachleuten und geeigneter technischer Infrastruktur.

2. Das Bauamt ist für die sach- und fristgerechte Erfüllung aller ihm übertragenen Bau- und Planungsaufgaben verantwortlich. Der Gemeindevorstand regelt diese in einem Pflichtenheft. Aufgaben, die nicht in eigener Kompetenz bearbeitet werden können, sind externen Fachleuten zu übertragen.

1. Die Baubehörde und die Baukommission können externe Fachleute zur unabhängigen und vertieften Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen, energetischen oder gestalterischen Fragen beiziehen.

2. Die mit der Gestaltungsberatung betrauten Personen werden von der Baubehörde bestimmt.

3. Die Gestaltungsberatung darf nicht in der Gemeinde wohnhaft sein respektive den Sitz haben. Sie darf zudem während der Amtsdauer keine Projektierungs- und Bauaufträge in Seewis übernehmen.

4. Der Gestaltungsberatung obliegt die Information und Beratung der Gemeinde und, in Rücksprache mit der Gemeinde, der Bauherrschaft und deren Vertretern. Sie kann zu den Sitzungen der Baubehörde, der Planungs- oder der Baukommission mit beratender Stimme beigezogen werden.

III Grundlagen, räumliche Leitbilder und Richtplan

Grundlagen — Art. 10

1. Die Baubehörde erarbeitet die für die Planung notwendigen Grundlagen wie Siedlungs- und Landschaftsanalysen, Inventare oder Konzepte. Sie stimmt die Beschaffung der Grundlagen mit den Nachbargemeinden, mit der Region und mit den kantonalen Fachstellen ab und sorgt für deren Austausch.

Kommunales Räumliches Leitbild — Art. 11

1. Der Gemeindevorstand beschliesst unter Berücksichtigung der Grundlagen das kommunale räumliche Leitbild.

2. Der Gemeindevorstand stellt eine angemessene Mitwirkung der Bevölkerung sicher.

3. Der Gemeindevorstand kann das kommunale räumliche Leitbild der Fachstelle für Raumplanung zur Beurteilung unterbreiten.

Richtplan — Art. 12

1. Die Gemeinde kann einen kommunalen Richtplan erlassen, welcher kommunale räumliche Leitbilder, Konzepte und dergleichen konkretisiert. Der kommunale Richtplan ist für kommunale Behörden verbindlich.

2. Zuständig für die Erarbeitung des Richtplans ist der Gemeindevorstand. Über den Erlass und Änderungen von Richtplänen entscheidet der Gemeindevorstand.

3. Der Gemeindevorstand sorgt bei Bedarf für eine angemessene Mitwirkung der Nachbargemeinden und der Region. Er unterbreitet den Erlass und Änderungen der Gemeindeversammlung, wenn es um Festlegungen geht, deren Umsetzung eine breite Abstützung in der Bevölkerung bedingt. Fortschreibungen von Richtplänen sind in jedem Fall Sache des Gemeindevorstandes.

4. Der Gemeindevorstand lässt den Entwurf für den kommunalen Richtplan in der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich auflegen und gibt die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt. Während der öffentlichen Auflage kann jedermann beim Gemeindevorsteher Vorschläge und Einwendungen einbringen. Dieser prüft die Eingaben und sorgt in geeigneter Form für eine öffentliche Bekanntmachung des Ergebnisses.

IV Grundordnung

1. Allgemeines

Zuständigkeit — Art. 13

1. Zuständig für Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellen Gestaltungsplänen und Generellen Erschliessungsplänen ist die Gemeindeversammlung.

2. Zuständig für Erlass und Änderung des Arealplans ist die Baubehörde.

3. Die Gemeinde macht die Erarbeitung und den Erlass von projektbezogenen Planungen von einer angemessenen Kostenbeteiligung der Interessenz abhängig.

2. Baulandmobilisierung

Grundsatz — Art. 14

1. Die Gemeinde stellt sicher, dass die Bauzonen zeitgerecht ihrer Bestimmung zugeführt werden können.

2. Die Mobilisierung von Bauland erfolgt nach den übergeordneten Vorschriften.

Ergänzende kommunale Vorschriften — Art. 15

1. Die Frist für die Überbauung von neu einer Bauzone zugewiesenen Grundstücken beträgt 4 Jahre seit Rechtskraft der Planung.

2. Die Frist für die Überbauung von Grundstücken beziehungsweise Grundstücksteilen, die bereits vor dem 1. April 2019 einer Bauzone zugewiesen worden sind und für die im Zonenplan neu eine Bauverpflichtung angeordnet werden, beträgt 6 Jahre seit rechtskräftiger Anordnung der Bauverpflichtung.

Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen — Art. 16

1. Grundstücksteilungen, Grenzänderungen, Grundstücksvereinigungen und Nutzungsübertragungen innerhalb der Bauzone sind unzulässig, wenn sie geeignet sind, die Umsetzung der Vorschriften über die Baulandmobilisierung, der Vorschrift über die haushälterische

Bodennutzung oder der Mehrwertabgabe gemäss kommunalen und übergeordneten Vorschriften zu vereiteln oder zu erschweren.

2. Grundstücksteilungen, Grenzänderungen, Grundstücksvereinigungen und Nutzungs-übertragungen innerhalb der Bauzone bedürfen der Zustimmung durch die Baubehörde.

3. Mehrwertabgabe

Massgebende Vorschriften — Art. 17

1. Der Vollzug der Mehrwertabgabe durch die Gemeinde erfolgt nach den übergeordneten Vorschriften.

Höhe der Abgabe — Art. 18

1. Die Höhe der Abgabe beträgt:
   a) bei Einzonungen: 30% des Mehrwerts
   b) bei Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht: 20% des Mehrwerts

4. Zonenplan

A. Allgemeines

Festlegungen — Art. 19

1. Der Zonenplan beinhaltet die in den übergeordneten Vorschriften oder im Baugesetz definierten Zonenarten und Festlegungen.

2. Erschliessungsflächen innerhalb oder am Rand der Bauzonen gelten als Bauzone, weshalb für Bauvorhaben auf solchen Flächen kein Baubewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone durchzuführen ist.

3. Zonenplan und Zonenschema bezeichnen die Empfindlichkeitsstufen. Zuweisung und Anwendung der Empfindlichkeitsstufen richten sich nach den Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

B. Bauzonen

a) Regelbauweise

Grundsatz — Art. 20

1. Das Mass der Nutzung, die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die zulässigen Gebäudeabmessungen in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema und den zugehörigen baugesetzlichen Umschreibungen.

2. Für Begriffe und Messweisen, die Gegenstand der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) bilden, gelten die in den Anhängen zur IVHB und den zugehörigen Erläuterungen enthaltenen Umschreibungen (Anhang I).

3. Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind Nutzungsziffern (Art. 24) und Grenzabstände (Art. 27) in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes (2) liegt.

4. Im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen kann von der Regelbauweise abgewichen werden, sofern damit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei überdurchschnittlicher Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird. Abstände, Längenmasse und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Nutzungsziffern (Art. 24) dürfen um max. 15 % erhöht werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb eines Areal- oder Quartierplangebietes gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.

Hofstattrecht — Art. 21

1. Für den Abbruch und Wiederaufbau rechtmässig erstellter Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen gilt das Hofstattrecht im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen.

2. Werden rechtmässig erstellte Bauten oder Anlagen innerhalb der Bauzonen, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, durch höhere Gewalt zerstört oder ganz oder teilweise abgebrochen, dürfen sie ohne Rücksicht auf die geltenden Vorschriften der Regelbauweise in ihrer bisherigen Lage und Ausdehnung wieder aufgebaut werden, wenn die bestehende oder beabsichtigte neue Nutzung dem Zonenzweck entspricht, keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen und das Baugesuch für den Wiederaufbau innert drei Jahren nach Zerstörung bzw. zusammen mit dem Abbruchgesuch eingereicht wird. Dem Abbruchgesuch sind Aufnahmepläne des Bestands beizulegen. Geringfügige Abweichungen bezüglich Lage und Ausdehnung sind gestattet, wenn dadurch der bisherige Zustand verbessert wird und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Die Gebäudehöhe kann unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften und guter Gestaltung bis 1m erweitert werden. Eine Stockwerkaufstockung fällt nicht unter das Hofstattrecht.

3. Vorbehalten bleiben besondere gesetzliche Anpassungs- oder Sanierungspflichten sowie besondere Regelungen des eidgenössischen oder kantonalen Rechts für bestehende Bauten und Anlagen, wie Vorschriften in Gefahrenzonen, Abstandsvorschriften gegenüber Kantonsstrassen, besondere Zonenbestimmungen betreffend Ersatzbauten und Ersatzanlagen, Vorschriften über den vorbeugenden Brandschutz, Schutzanordnungen des Generellen Gestaltungsplans oder Baulinien.

Zonenschema — Art. 22

Zone	Zonenkürzel	ÜZ max. Art. 24	Gesamthöhe 1) Art. 25	Gebäudelänge 2) / 3) Art. 26	Grenzabstand 4) Art. 27	ES 5)
Kernzone	KZ	Art. 29	Art. 29	Art. 29	Art. 29	III
Dorfzone	DZ	0.4	12 m + z m	20 m	3 m	III
Wohnzone	WZ	0.4	9 m + z m	20 m	3 m	II
Gewerbemischzone	GM	-	14 m	70 m	5 m	III
Gewerbezone	GZ	-	14 m	70 m	5 m	III
Industriezone	IZ	-	20 m	-	5 m	IV
Hotelzone	HZ	0.4	15 m + z m	80 m	5 m	II

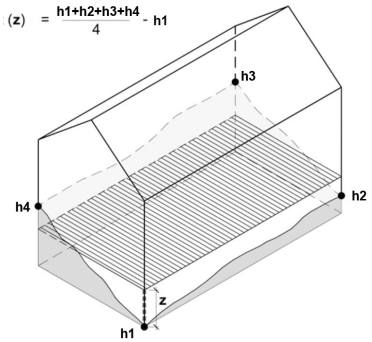
1. Die Gesamthöhen gemäss Zonenschema dürfen im geneigten Gelände um den Zuschlag z überschritten werden. Z ergibt sich aus dem Mittel der Summe der Meereshöhen des massgebenden Terrains in den tal- und bergseitigen Gebäudeecken (projizierte Fassadenlinie) abzüglich der Meeresshöhe des tiefsten Punktes.

$z = \frac{(h1+h2+h3+h\ \ )}{4} - h1$ (h1 = geringste Meereshöhe)

$z = \frac{(h1+h2+h3+h4+\cdots+hn}{n} - h1$ bei gegliederten Gebäudegrundrissen

z maximal = 3 m

1. Bei geschlossener Gebäudezeile frei; Zulässigkeit siehe Zonenvorschriften.
2. Die Länge und Breite von Anbauten wird nicht angerechnet bei Einhaltung der Abmessungen gemäss Art. 28 Absatz 1.
3. Vorbehalten bleiben Abstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung bei Bauvorhaben an Kantonsstrassen.
4. Gemäss Umweltschutzgesetzgebung und Zuweisung im Zonenplan; Aufstufungen siehe Zonenplan.



Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses — Art. 23

1. Neue Bauten sowie Erweiterungen und neubauähnliche Umgestaltungen bestehende Bauten werden grundsätzlich nur bewilligt, wenn das festgelegte Mass der Nutzung (Nutzungsziffer und Gebäudehöhe) zu mindestens 80% ausgeschöpft wird.

2. Die Baubehörde kann Ausnahmen zulassen, wenn Bauten so platziert werden, dass die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses gemäss Absatz 1 später auf der unbebauten Grundstücksfläche noch sinnvoll möglich ist, was von der Bauherrschaft im Baugesuch nachzuweisen ist.

Nutzungsziffer (8) — Art. 24

1. Als Nutzungsziffer gilt die im Zonenschema festgelegte Überbauungsziffer ÜZ (8.2). Sie darf unter Berücksichtigung nachfolgender Bestimmungen nicht überschritten werden:

   - Bei der ÜZ bleiben Vordächer bis 1 m unberücksichtigt.

2. Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen, Bäche oder Bahnen getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümern resp. Grundeigentümerinnen vorliegt und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans, eines Arealplans oder eines Quartierplans.

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

Gesamthöhe und Fassadenhöhe — Art. 25

1. Die Gesamthöhe (5.1) von Gebäuden darf die Werte gemäss Zonenschema nicht überschreiten.

2. In der Kernzone müssen folgende Fassadenhöhen (5.2) eingehalten werden:

	Fassadenhöhe traufseitig	Fassadenhöhe giebelseitig
Oberhalb Längsstrasse	9.00 m	13.00 m
Unterhalb Längsstrasse	5.5 m	7.5 m

   Als massgebendes Terrain gilt das Strassenniveau der betroffenen Längsstrasse.

3. Bei Gebäuden, die in der Höhe oder Situation um mindestens 3 m gestaffelt sind, werden die Gesamt- und Fassadenhöhen für jeden Gebäudeteil separat ermittelt.

Gebäudelänge — Art. 26

1. Gebäude, die das massgebende Terrain (1.1) überragen, dürfen die Gebäudelänge (4.1) gemäss Zonenschema nicht überschreiten.

2. Anbauten (2.3) werden bei der Ermittlung der Gebäudelänge angerechnet, wenn die Abmessungen gemäss Art. 28 überschritten werden.

3. Werden zwei oder mehr selbständige Gebäude zusammengebaut (Doppel- und Reihenhäuser), darf die Gebäudelänge um insgesamt 5.0 m überschritten werden.

4. Die Länge und die Breite von unterirdischen Bauten (2.4) sind frei.

5. Die Zufahrten und Zugänge zu unterirdischen Bauten dürfen maximal auf einer Breite von 4.5 m vom neugestalteten Terrain zugänglich gemacht werden.

Grenz- und Gebäudeabstand — Art. 27

1. Die Grenzabstände von Gebäuden und Anlagen (7.1) gemäss Zonenschema sind einzuhalten. Vorbehalten sind Baulinien (7.3) sowie Unterschreitungen und Vorbehalte gemäss KRG.

2. Der minimale Gebäudeabstand ergibt sich aus der Summe der einzuhaltenden Grenzabstände (7.2, Fig. 7.1) und kann ebenfalls gemäss KRG unterschritten werden.

3. Gegenüber öffentlichen oder öffentlichen Zwecken dienenden Strassen haben alle Bauten und Anlagen einen minimalen Abstand von 3.0 m vom Fahrbahnrand einzuhalten. Vorspringende Gebäudeteile (3.4) im minimalen Abstandsbereich müssen mindestens 3.0 m über dem Strassenniveau liegen. Vorbehalten sind Baulinien (7.3) und die Abstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung bei Bauvorhaben an Kantonsstrassen.

4. Unterirdische Bauten (2.4) und jene Teile von Unterniveaubauten (2.5), die das massgebende respektive tiefer gelegte Terrain nicht überragen, müssen keinen Grenzabstand (7.1) einhalten.

5. Für Einfriedungen wie Zäune und Mauern ist ein minimaler Grenzabstand von 30 cm, für Lebhäge von 50 cm gegenüber öffentlichen Strassen einzuhalten.

6. Wo das Baugesetz keine Grenzabstände vorschreibt sowie für Klein- und Anbauten (2.2, 2.3) gelten die minimalen kantonalen Abstandsvorschriften.

7. Betreffend die Abstände von Bepflanzungen entlang von Strassen gelten die Bestimmungen der Flur- und Dorfverordnung der Gemeinde Seewis. Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in der Kern- und Dorfzone, kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten.

8. Es können durch privatrechtliche Vereinbarung nur die Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber einer Parzellengrenze verkürzt werden. Dagegen können die Abstände gegenüber Strassen, Wald, Gewässern, Baulinien und Baufelder nicht verkürzt werden.

9. Die privatrechtliche Abänderung des festgelegten Grenzabstands muss in einem öffentlich beurkundeten Dienstbarkeitsvertrag festgehalten werden. Dagegen reicht bei Klein- und Anbauten, bei Einfriedigungen und Böschungen eine schriftliche Vereinbarung ohne Beurkundung.

Masse für die Anwendung von Definitionen gemäss IVHB — Art. 28

1. Bei den nachstehenden Begriffen und Messweisen nach IVHB gelten folgende Masse:

   1. Kleinbauten und Anbauten (2.2, 2.3)
      - maximal zulässige Gesamthöhe (5.1): 4.5 m
      - maximal anrechenbare Gebäudefläche (8.2): 45 m^2

   2. Unterniveaubauten UNB (2.5)
      - maximales Durchschnittsmass b über dem massgebenden Terrain: 0.6 m
        Das Durchschnittsmass errechnet sich aus der Summe aller, je Fassadenflucht abgegrabenen Flächen einer UNB dividiert mit der Gesamtlänge der projizierten Fassadenlinie dieser UNB.
      - maximales Mass f über dem massgebenden Terrain: 2.5 m

   3. Vorspringende Gebäudeteile (3.4)
      - maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 1 m
      - maximal zulässiges Mass b für die Breite: 5 m
      - maximal zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes: 1/3 je Stockwerk

   4. Unbedeutend zurückspringende Gebäudeteile (3.5)
      - maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 1 m
      - maximal zulässiges Mass b für die Breite: 5 m

   5. Technisch bedingte Dachaufbauten (5.1)
      - maximal zulässige Höhe: 1.5 m;
        nachweislich unumgängliche, technisch bedingte Mehrhöhen bleiben vorbehalten

   6. Zurückversetzte Brüstungen bei Flachdachbauten (5.2)
      - minimal notwendiger Versatz: 1 m

   7. Dachaufbauten
      - maximale zulässige Höhe (Überschreitung der Dachfläche): 1.5 m
      - maximal zulässige Breite von Dachaufbauten: 5 m; in der Summe maximal ein Drittel der zugehörigen Fassadenlänge

b) Zonenvorschriften

Kernzone — Art. 29

1. Die Kernzone ist für Wohnnutzungen sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe (Gast- und Kleingewerbe) bestimmt.

2. In der Kernzone dürfen Bauten in Anlehnung an die bestehenden Siedlungsstrukturen neu erstellt, vergrössert, umgebaut oder erneuert werden. Bei Volumenvergrösserungen und Bauvorhaben auf unüberbauten Parzellenteilen werden die zulässigen Gebäudedimensionen aufgrund der Siedlungsstruktur von den bestehenden, traditionellen Gebäuden in der Umgebung des Bauvorhabens abgeleitet. Dies gilt insbesondere für die Stellung und Ausrichtung der Baute, die Dachneigung, die Gebäude- und Firsthöhe sowie die Gebäudegrundfläche. Wo Baulinien fehlen, sind bei neuen Gebäuden, einschliesslich Ersatzbauten und Umbauten, die bestehenden Fassadenfluchten beizubehalten. Wesentliche Abweichungen sind zulässig, wenn eine positive Beurteilung der Gestaltungsberatung vorliegt.

3. Ein wichtiges ortsbauliches Element in der Kernzone bilden die Einfriedungen. Bei Bauvorhaben ist darauf zu achten, dass diese erhalten bleiben oder zumindest wieder neu ausgestaltet werden.

4. Alle Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung der Projekte der Baubehörde mitzuteilen. Diese zieht die Gestaltungsberatung bei und legt die projektbezogenen Rahmenbedingungen für ein ortsbaulich qualitätsvolles Projekt fest.

Dorfzone — Art. 30

1. Die Dorfzone ist für Wohnnutzungen sowie für mässig störende Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt.

2. Siedlungsstruktur und Bauweise sind zu erhalten und zu ergänzen. Bei neuen Gebäuden, einschliesslich Ersatzbauten und Umbauten, sind die bestehenden Fassadenfluchten beizubehalten. Bei geschlossenen Gebäudezeilen entlang von Strassen und Gassen richten sich die Längen- und Höhenmasse sowie die Dachform nach den umliegenden Gebäuden und Strukturen.

3. Neue Gebäude sowie Umbau und Erweiterung bestehender Gebäude ergänzen und bereichern die vorhandenen Strukturen und die traditionelle Bausubstanz der angrenzenden Kernzone bezüglich Stellung, Volumen, Proportionen, Dachform und Gestaltung.

4. Alle Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung der Projekte der Baubehörde mitzuteilen. Diese bestimmt die projektbezogenen Rahmenbedingungen.

Wohnzone — Art. 31

1. Die Wohnzone ist für Wohnnutzungen bestimmt. Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sind zulässig, sofern sie aufgrund ihrer optischen Erscheinung, ihres Charakters und ihrer Auswirkungen auf Raum, Umwelt, Erschliessung und Befindlichkeit in ein Wohnquartier passen.

Gewerbemischzone — Art. 32

1. Die Gewerbemischzone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe mit zugehörigem Wohnraum bestimmt. Es dürfen nur mässig störende Betrieb, also solche mit Auswirkungen im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe, realisiert werden.

2. 30% der tatsächlichen realisierten anrechenbaren Gebäudefläche pro Betriebskomplex darf als Wohnraum genutzt werden

3. Die Zweckbestimmung der betrieblich genutzten Flächen ist durch Anordnungen in der Baubewilligung sicherzustellen und im Grundbuch anzumerken.

Gewerbezone / Industriezone — Art. 33

1. Die Gewerbezone / Industriezone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe sowie für Abfallanlagen bestimmt. In der Industriezone ist Detailhandel nicht zulässig. Betriebe mit hoher Wertschöpfung haben Priorität.

2. Es ist nur Wohnraum für Betriebsinhaber oder Personal gestattet, deren ständige Anwesenheit im Betrieb unerlässlich ist.

Hotelzone — Art. 34

1. Die Hotelzone ist für Gastgewerbebetriebe und Ferienheime bestimmt. Verkaufslokale, andere gewerbliche oder kulturelle Gebäude und Anlagen sowie Personalwohnungen sind zulässig.

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

3. Die Umwandlung bestehender hotelmässig genutzter Flächen in Wohnraum ist nicht gestattet.

Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen — Art. 35

1. Die Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen (2.2) ist für die Erstellung von Bauten und Anlagen wie Garagen, Parkierungsanlagen, Geräteschuppen oder Gartenlauben bestimmt. Unterirdische Bauten, offene Autoabstellplätze und Zufahrten sind zulässig.

2. Bestehende Bauten und Anlagen dürfen in ihrem bisherigen Zweck weitergenutzt oder für zulässige Zwecke nach Absatz 1 umgenutzt werden, sofern das Gebäudevolumen nicht verändert wird.

Hofraum- und Gartenzone — Art. 36

1. Die Hofraum- und Gartenzone umfasst Flächen, die zur Gliederung der einzelnen Bauelemente der Kernzone dienen. Bäume und Pflanzgärten sind bei Umnutzungen nach Möglichkeit zu erhalten.

2. Zulässig sind Kleinstbauten wie Geräteschöpfe, die im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Zone stehen und eine Fläche von 10 m^2 und einer Höhe von 2.5 m nicht überschreiten.

3. Wo es der Generelle Erschliessungsplan vorsieht, sind auch Unterniveaubauten (Tiefgaragen), Zufahrten und offene Abstellplätze erlaubt. Die maximale Breite für eine Zufahrt beträgt 3 m.

4. Neue Bauten, Zufahrten und Abstellplätze sind so zu gestalten, dass sie gut in das Ortsbild einpassen und gebührend Rücksicht darauf nehmen. Bei gestalterisch ungenügenden Bauten kann die Baubehörde im Rahmen von baulichen Massnahmen gestalterische Verbesserungen anordnen.

5. Hochstammobstbäume dürfen unabhängig von den Abstandsvorschriften erhalten oder ersetzt werden.

6. Alle Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung der Projekte der Baubehörde mitzuteilen. Diese zieht die Gestaltungsberatung bei und legt die projektbezogenen Rahmenbedingungen fest.

Grünzone — Art. 37

1. Die Grünzone dient der Erhaltung und Schaffung von Freiräumen zur Strukturierung der Überbauung innerhalb oder am Rand der Bauzonen.

2. Zulässig sind Kleinstbauten, die im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Zone stehen und eine Fläche von 10 m^2 und einer Höhe von 2.5 m nicht überschreiten. Es gilt ein Grenzabstand von 2.5 m.

C. Schutzzonen

Wildruhezone — Art. 38

1. Die Wildruhezone umfasst Lebensräume von Tieren, insbesondere die Wildeinstandsgebiete.

2. Die Anlage, Präparierung und Markierung von Abfahrtspisten, Langlaufloipen und Schlittelwegen oder anderen Einrichtungen zur Sportausübung sind im Winter grundsätzlich nicht gestattet. Vorbehalten bleiben Korridore bei ausgewiesenem Bedarf. Der Gemeindevorstand erlässt temporäre Betretungs- und Fahrverbote nach Absprache mit der Wildhut und dem Forstdienst.

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

4. Die Wildruhezonen werden nach den Richtlinien der Fachstelle für Jagd und Fischerei und der kantonalen Hegekommission gekennzeichnet. Zweckmässige Pflegemassnahmen sind von den Grundeigentümern und Grundeigentümerinnen zu dulden.

Trockenstandortzone — Art. 39

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

2. Zulässig sind neue standortgebundene Bauten und Anlagen, die für die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung des Gebietes notwendig sind oder dem Schutz vor Naturgefahren oder einem anderen überwiegenden öffentlichen Interesse dienen, wenn ein Standort ausserhalb der Trockenstandortzone nicht zumutbar ist.

3. Werden Trockenwiesen und -weiden beeinträchtigt, sind Ersatzmassnahmen zu leisten.

4. Für die Bewirtschaftung werden Verträge zwischen Kanton und Bewirtschaftern oder Bewirtschafterinnen abgeschlossen.

D. Weitere Zonen

Wintersportzone — Art. 40

1. In der Wintersportzone besteht ein allgemeines Zutrittsrecht zur Ausübung des Wintersportes. Die maschinelle Präparierung von Pisten innerhalb der Wintersportzone ist zulässig. Weitergehende Eingriffe wie temporäre Beleuchtungen, die Errichtung und der Betrieb von Beschneiungsanlagen oder die Ausführung von Terrainanpassungen können bewilligt werden. Für grössere neue Bauten und Anlagen werden nutzungsplanerische Festlegungen im Generellen Erschliessungsplan vorausgesetzt.

2. Bauten und Anlagen haben sich, soweit sie nicht unterirdisch (2.4) angelegt werden können, gut in das Landschaftsbild einzufügen. Mobile Anlageteile, die das massgebende Terrain (1.1) überragen, sind nach Saisonschluss nach Möglichkeit zu entfernen.

3. Schäden oder Ertragsausfälle, die durch die Ausübung des Wintersports und durch die Präparierung von Pisten an Grundstücken innerhalb der Wintersportzone entstehen, werden von einer Fachperson beurteilt und von der Gemeinde behoben oder entschädigt.

4. Kosten, die der Gemeinde aus der Freihaltung und Nutzung des Wintersportgeländes erwachsen, werden den vom Wintersport profitierenden Unternehmungen und Vereinigungen überbunden.

5. Im Weiteren bleiben die Bestimmungen gemäss Art. 39 KRG vorbehalten.

5. Genereller Gestaltungsplan

A. Allgemeines

Festlegungen — Art. 41

1. Der Generelle Gestaltungsplan beinhaltet die in den übergeordneten Vorschriften oder im Baugesetz definierten Festlegungen.

Bereich mit Plicht zur Gestaltungsberatung — Art. 42

1. In Bereichen mit Gestaltungsberatung sind Bauvorhaben vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden.

2. Vor dem Baubescheid kann die Baubehörde die Meinung der Gestaltungsberatung einholen.

Erhaltungsbereich — Art. 43

1. Als Erhaltungsbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit Baugruppen, Gebäude und Anlagen sowie Freiräume, die auf Grund ihrer Gesamtform, Stellung und äusseren Erscheinung von erheblicher räumlicher, architektonischer oder ortsbaulicher Bedeutung sind.

2. Im Erhaltungsbereich gelegene Gebäude und Anlagen sowie wertvolle Gebäudeteile und Konstruktionsformen sind zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Erneuerungen und Umbauten sind im Rahmen der Zonenbestimmungen unter Wahrung der äusseren Erscheinung möglich. Neue Gebäude sind an bezeichneten Baustandorten innerhalb eines vorgegebenen Bauvolumens mit Auflagen gestattet.

3. Von der Pflicht zur Erhaltung ausgenommen sind einzelne nicht erhaltenswerte Gebäude oder Anlagen oder Teile davon gemäss Entscheid der Baubehörde gestützt auf eine entsprechende Beurteilung der Gestaltungsberatung.

4. Bauvorhaben sind vor der Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden und durch die Gestaltungsberatung zu beurteilen und zu begleiten.

Bereich mit Firsthöhenbeschränkung — Art. 44

1. Für die im Generellen Gestaltungsplanbezeichneten Bereiche mit Firsthöhenbeschränkung / Hochbauverbot gelten folgende Bestimmungen:

   - Im Bereich Parstolia dürfen Gebäude die Höhenquote von 962.7 m. ü. M. nicht überschreiten.

Wertvolle Bauten und Anlagen — Art. 45

1. Als geschützte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten oder Baugruppen, die aufgrund ihrer Stellung, Architektur und Bausubstanz von hohem siedlungsbaulichem und bauhistorischem Wert sind. Sie sind grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Erneuerungen sowie Um- und Anbauten sind unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig.

2. Als erhaltenswerte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten oder Anlagen, die durch ihre Lage und Gestalt zur Qualität des Ortsbildes oder zur Identität des Ortes beitragen. Erhaltenswerte Bauten oder Anlagen dürfen in ihrer wesentlichen äusseren Erscheinung nicht zerstört werden.

3. Als bemerkenswerte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan weitere Gebäude, die durch ihre Gestalt zur Identität des Ortes beitragen. Ein Abbruch und Wiederaufbau ist zulässig, wenn das Neubauprojekt bezüglich Stellung, Form und Gestaltung mindestens die gleichen siedlungsbaulichen Qualitäten aufweist, wie das abzubrechende Objekt.

4. Mit Ausnahme unwesentlicher Sanierungsarbeiten sind:

   a) Bauvorhaben gemäss Absatz 1 und 2 durch die Denkmalpflege sowie
   b) Alle übrigen Bauvorhaben durch die kommunale Gestaltungsberatung zu begleiten.

Wertvolle Natur- und Kulturobjekte — Art. 46

1. Für die in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommenen geschützten Natur- und Kulturobjekte gelten die Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.

2. Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten erhaltenswerten Natur- und Kulturobjekte wie historische Wege, Baumgruppen, Brunnenanlagen, traditionelle Hochstamm-

obstanlagen, Baumdenkmäler, markante Einzelbäume, Trockensteinmauern, Findlinge sind in besonderem Masse zu pflegen und in ihrem Bestand zu erhalten.

3. Die Baubehörde unterstützt Massnahmen zur Weiterentwicklung der Natur- und Kulturlandschaft und zur Erhaltung der wertvollen Objekte. Bei Bauvorhaben trifft sie notwendige Anordnungen zur Erhaltung wertvoller Objekte im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

Baulinien für die bauliche Gestaltung — Art. 47

1. Baulinien des Typs A dürfen von Gebäuden, welche über das massgebende Terrain ragen, nicht überschritten werden.

2. Baulinien des Typs B bestimmen zwingend die Lage von Fassadenfluchten.

3. Unterirdische Bauten oder Gebäudeteile, welche unter dem massgebenden respektive dem tiefer gelegten Terrain liegen, dürfen die Baulinien überschreiten.

4. Baulinien für die bauliche Gestaltung werden im Generellen Gestaltungsplan oder in Folgeplänen festgelegt.

6. Genereller Erschliessungsplan

Allgemeines — Art. 48

1. Der Generelle Erschliessungsplan beinhaltet die in den übergeordneten Vorschriften oder im Baugesetz definierten Festlegungen.

2. Verkehrs-, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, die einem spezialrechtlichen Plan- oder Projektgenehmigungsverfahren unterliegen, werden im Generellen Erschliessungsplan als Hinweis erfasst.

3. Der Generelle Erschliessungsplan bestimmt die Sammel- und Erschliessungsstrassen, die Anlagen für den Langsamverkehr wie Fuss- und Wanderwege, Radwege sowie die Wald- und Güterstrassen, soweit die Anlagen für die Erschliessung des Gemeindegebietes notwendig sind. Er legt die für eine hinreichende Erschliessung erforderlichen Ausstattungen wie öffentliche Parkplätze, Bus- und Postautohaltestellen fest.

4. Der Generelle Erschliessungsplan kennzeichnet jene projektierten Strassen und Wege, für die mit der Genehmigung des Plans das Enteignungsrecht erteilt wird. Sind Verkehrsanlagen auf privatem Grundeigentum geplant, sorgt die Baubehörde für den Land- oder Rechtserwerb.

5. Wo der Generelle Erschliessungsplan für Verkehrsanlagen der Feinerschliessung lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Sammel- und Erschliessungsstrassen — Art. 49

1. Sammel- und Erschliessungsstrassen sind nach Art und Ausmass dem zu erschliessenden Gebiet anzupassen. Sie sind mit dem übergeordneten Strassennetz so zu verbinden, dass sie keinen Fremdverkehr anziehen. Wo es die Verhältnisse erfordern, werden die Strassen und Plätze beleuchtet.

2. Quartierstrassen sind so auszugestalten, dass sie als Aussenräume für gemeinschaftliche Zwecke des Quartiers und als Zufahrt benutzt werden können.

3. Die Sammel- und Erschliessungsstrassen samt Ausstattungen sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung von jedermann begangen und befahren werden.

Wirtschaftswege — Art. 50

1. Die Wirtschaftswege dienen der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung des angeschlossenen Gebietes.

2. Sie sind grundsätzlich als Naturstrassen anzulegen und nur dort zu asphaltieren, wo sich dies aus zwingenden Gründen als notwendig erweist.

3. Die Benutzung der Wald- und Güterstrassen richtet sich nach den Vorschriften der Wald- und Meliorationsgesetzgebung sowie der örtlichen Verkehrsregelung der Gemeinde.

Langsamverkehrswege — Art. 51

1. Fusswege und Fussgängerzonen zur Erschliessung des Siedlungsgebietes sind, wenn immer möglich vom rollenden Verkehr getrennt anzulegen. Sie sind attraktiv zu gestalten und werden in der Regel beleuchtet.

2. Wanderwege ausserhalb der Siedlungen sind als Naturwege anzulegen und zu kennzeichnen.

3. Veloverbindungen auf Strassen mit erheblichem Verkehrsaufkommen sind auf Radstreifen oder separat angelegten Radwegen zu führen. Mountainbikerouten werden wo nötig und sinnvoll getrennt vom Fuss- und Wanderwegnetz festgelegt.

4. Die Gemeinde sorgt dafür, dass die Langsamverkehrswege von der Allgemeinheit (jedermann) im Rahmen ihrer Zweckbestimmung begangen werden können. Die Gemeinde erlässt bei Bedarf Nutzungsbeschränkungen wie Reitverbote oder Fahrverbote für Fahrräder auf den ausschliesslich als Fuss- und Wanderwege bestimmten Wegen.

Öffentliche Parkierungsanlagen — Art. 52

1. Die Gemeinde sorgt für ein ausreichendes Angebot an öffentlichen Parkierungsanlagen für Motorfahrzeuge und Fahrräder.

2. Öffentliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge dürfen in der Regel nur gegen Entgelt benützt werden. Die Parkplatzgebühren für Motorwagen und Motorräder werden in einem von der Gemeinde zu erlassendem Tarif festgelegt.

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

Versorgungs- und Entsorgungsanlagen — Art. 53

1. Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet die bestehenden und geplanten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, die für die hinreichende Erschliessung der Bauzonen notwendig sind. Dazu zählen namentlich Anlagen der Trinkwasserversorgung, der Energieversorgung, der Telekommunikation, der Abfallbewirtschaftung und - nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans - Anlagen der Abwasserbeseitigung.

2. Die im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen sind öffentlich. Der Anschluss privater Grundstücke an die öffentlichen Anlagen sowie die Entsorgung von Abfällen richten sich nach den Erschliessungserlassen der Gemeinde.

3. Wo der Generelle Erschliessungsplan für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Sport- und Freizeitanlagen — Art. 54

1. Sport- und Freizeitanlagen wie Skilifte, Finnenbahnen, Rutschbahnen sowie die zugehörigen Betriebseinrichtungen wie Wasserbezugsquellen, Wasserleitungen und Zapfstellen für die Beschneiung sind nach Massgabe des Generellen Erschliessungsplans zulässig.

2. Im Generellen Erschliessungsplan als konzessionspflichtig bezeichnete Sport- und Freizeitanlagen wie Skilifte bedürfen zur Realisierung einer Konzession und Plangenehmigung von Bund oder Kanton.

7. Folgeplanungen

Folgeplanung Art. 55

1. In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit Folgeplanung (Arealplanung, Quartierplanung, Landumlegung) werden Bauvorhaben nur bewilligt, wenn sie den Erlass der Folgeplanung nicht beeinträchtigen und wenn sie den rechtskräftigen und vorgesehen neuen Vorschriften und Vorgaben nicht entgegenstehen.

2. Die im Zonenplan festgelegte Abgrenzung des Planungsgebietes ist für jedermann verbindlich. Die Baubehörde kann zu Beginn oder im Verlauf der Planung das Verfahren auf weitere Grundstücke ausdehnen, sofern sich dies als notwendig oder zweckmässig erweist.

3. Folgeplanungen können von der Baubehörde auch ausserhalb von Gebieten mit Folgeplanpflicht gemäss Zonenplan durchgeführt werden, wenn sich eine Folgeplanung zur Umsetzung der Grundordnung als notwendig oder zweckmässig erweist.

V Kommunale Bauvorschriften

1. Formelles Baurecht

Baubewilligung

Anzeigepflicht — Art. 56

1. Bauvorhaben (Bauten 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 der Baubehörde anzuzeigen.

2. Die Baubehörde registriert das Vorhaben und die Bauherrschaft.

Entscheid über Baubewilligungspflicht und die Art des Verfahrens — Art. 57

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 Anzeichen dafür bestehen, dass durch ein bewilligungsfreies Bauvorhaben materielle Vorschriften oder Rechte Dritter verletzt sein könnten.

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

Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens — Art. 58

1. Die Baubehörde teilt der Bauherrschaft ihre Entscheide gemäss Art. 57 innert 15 Arbeitstagen seit der Anzeige in einer anfechtbaren Verfügung mit. Bei baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben gibt sie gleichzeitig die abzugebende Anzahl Baugesuche sowie die erforderlichen Baugesuchsunterlagen bekannt.

2. Bei allen Vorhaben orientiert die Baubehörde die Bauherrschaft zudem über allfällig nötige Zusatzbewilligungsgesuche.

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.

Baugesuch — Art. 59

1. Das Baugesuch ist auf den amtlichen Formularen einzureichen.

2. Die dem Baugesuch beizulegenden Unterlagen sind in Anhang 2 enthalten.

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

4. Bei Bauvorhaben, die dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren unterliegen, ist das Baugesuch in vereinfachter Ausführung und lediglich mit den für das Verständnis des Vorhabens notwendigen Unterlagen einzureichen. Gesuche für koordinationspflichtige Zusatzbewilligungen richten sich nach den spezialrechtlichen Vorgaben.

5. Die Baugesuchsunterlagen sind von der Grundeigentümerin bzw. vom Grundeigentümer, von der Bauherrschaft und von den Projektverfassenden zu unterzeichnen. In besonderen Fällen ersetzt ein Nachweis der Verfügungsberechtigung die Unterschrift von Grundeigentümerin bzw. Grundeigentümer.

6. Bei Änderung bestehender Bauten und Anlagen sowie bewilligter Pläne muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach der Änderung ersichtlich sein (bestehend: grau/schwarz; neu: rot; Abbruch: gelb).

7. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Baubehörde unaufgefordert eine Dokumentation des ausgeführten Werks abzugeben (Ausführungspläne). Bei Bauvorhaben mit BAB-Bewilligung sind der Baubehörde zwei Ausfertigungen abzuliefern.

Revers — Art. 60

1. Werden Bauten und Anlagen, welche nicht mit der gesetzlichen Regelung übereinstimmen, ausnahmsweise für eine beschränkte Dauer bewilligt, kann die Bewilligung vom Abschluss einer Vereinbarung abhängig gemacht werden, worin sich die betroffenen Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer verpflichten, auf Verlangen der Baubehörde innert angemessener Frist den gesetzlichen Zustand wiederherzustellen (Revers).

2. Die Baubehörde lässt Reverse auf Kosten der Bauherrschaft im Grundbuch anmerken.

2. Sicherheit und Gesundheit

Wohnhygiene — Art. 61

1. Räume mit Hauptnutzflächen müssen genügend belichtet und lüftbar sein. Gegebenenfalls sind durch entsprechende technische Ausrüstungen einwandfreie Verhältnisse zu schaffen.

2. Wohn- und Schlafräume sind mit Fenstern zu versehen, die über dem Erdreich liegen, ins Freie führen und in ausreichendem Masse geöffnet werden können; die Fensterfläche hat wenigstens einen Zehntel der Nettogeschossfläche zu betragen.

3. Für Wohn- und Arbeitsräume ist eine lichte Höhe von durchschnittlich wenigstens 2.3 m in Dachgeschossen von 2.0 m einzuhalten.

Vorkehren bei Bauarbeiten — Art. 62

1. Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen.

2. Bauarbeiten sind so zu planen und auszuführen, dass möglichst wenig Immissionen entstehen und die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften eingehalten sind. Bauarbeiten, die Verkehrs- oder anderen Lärm sowie Staub, Erschütterungen oder lästige Gerüche verursachen, dürfen nur werktags von 08.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 19.00 Uhr ausgeführt werden. In besonderen Fällen kann die Baubehörde Ausnahmen gestatten oder weitere Einschränkungen verfügen.

3. Baustellenabwasser ist je nach Abwasserart und Anfall zu behandeln, bevor es mit Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (Fachstelle für Natur und Umwelt) in die Kanalisation oder in einen Vorfluter eingeleitet oder versickert wird. Die auf Baustellen anfallenden Abfälle sind nach den eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Vorschriften zu verwerten oder zu entsorgen. Das Verbrennen von Abfällen ist auf Baustellen verboten.

3. Gestaltung

Architektur — Art. 63

1. Bauvorhaben, welche den Anforderungen an eine gute Gestaltung, insbesondere bezüglich Stellung und Proportionen des Gebäudes, Gliederung der Fassaden, Dachgestaltung oder Farbgebung nicht genügen, werden zur Überarbeitung unter Beizug der Bauberatung zurückgewiesen.

2. Der Gemeindevorstand kann Baubewilligungen mit Auflagen in Bezug auf die Gestaltung der Umgebung und Bepflanzung verbinden.

Dächer und Dachaufbauten — Art. 64

1. Dächer sind als ästhetisch ansprechende, gestalterische Einheit mit Bezug zur umgebenden Bausubstanz (Dachformen, Materialien) und Siedlungsstruktur zu gestalten.

2. In der Kern-, Dorf-, Wohn- und Gewerbemischzone sind nur Giebel- und Walmdächer mit einer Neigung von 20 - 40° alter Teilung zulässig. Die Dachflächen sollen beidseitig die gleiche Neigung aufweisen, die Länge muss mindestens 1/3 der grösseren Ortganglänge betragen.

3. Flach- und Pultdächer können für An- und Kleinbauten und untergeordnete Gebäudeteile gestattet werden. Dachterrassen von Wohngebäuden sind bei guter Gestaltung bis 40 m^2 möglich.

4. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dachfenster und Oberlichter sind innerhalb der zulässigen Masse erlaubt, sofern eine ästhetische ansprechende Dach- und Gesamtgestaltung sichergestellt ist. Schleppgauben weisen eine minimale Neigung von 10° auf. In der Kern- und Dorfzone sowie bei den im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Schutzobjekten besteht kein Anspruch auf Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dachfenster und Oberlichter, sofern nicht eine positive Beurteilung der Gestaltungsberatung vorliegt.

5. In der Kern- und Dorfzone haben die Dächer allseits einen Dachvorsprung aufzuweisen. In der Dorfzone einen solchen von mindestens 0.4 m.

6. Die Baubehörde kann bei guter Gestaltung und nachvollziehbarer Begründung oder im Zusammenhang mit der Nutzung von erneuerbaren Energien Ausnahmen von Absatz 2 gestatten, wenn eine positive Beurteilung der Gestaltungsberatung vorliegt.

Solaranlagen — Art. 65

1. Das Bewilligungsverfahren und die Gestaltung von Solaranlagen richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften des übergeordneten Rechts.

2. Die Anordnung der Solaranlagen muss gestalterisch auf die vorhandenen Bauteile auf dem Dach sowie auf die Gebäudegliederung abgestimmt werden. Solaranlagen sind als möglichst zusammenhängende und kompakte Flächen auszubilden. Die Gestaltungsempfehlungen des kantonalen Leitfadens sind richtungsweisend.

3. Solaranlagen an Fassaden und Brüstungen sind nur zulässig, sofern diese parallel zur Fassade oder gut eingefügt an einer Brüstung montiert werden.

4. Das Aufständern von Solaranlagen ist nur auf Flachdächern in der Industrie- und Gewerbezonen zulässig.

5. In der Kernzone sind nur Indachanlagen zulässig.

6. Freistehenden Solaranlagen sind grundsätzlich nicht erwünscht.

Einfriedungen und Pflanzen — Art. 66

1. Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Mobile Weidezäune sind nach erfolgter Beweidung umgehend wieder zu entfernen.

2. Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten.

3. Beeinträchtigen Pflanzen fremdes Eigentum, die öffentliche Sicherheit oder das Orts- und Landschaftsbild, kann die Baubehörde deren Beseitigung anordnen.

Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern — Art. 67

1. Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungen, Stützmauern sowie hinterfüllte Mauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken und dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

2. Abgrabungen und Aufschüttungen sind dem umgebenden Gelände anzupassen und nach Abschluss der Arbeiten mit einheimischen Bäumen, Sträuchern oder Pflanzen zu begrünen. Die Baubehörde kann Wiederherstellungspläne verlangen.

Reklame- und Hinweistafeln — Art. 68

1. Dauerhafte und temporäre Reklamen und Hinweistafeln dürfen das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

Antennen — Art. 69

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

2. Die Baubehörde kann bei Neubauten sowie wesentlichen Umbauten oder Erweiterungen innerhalb der Kernzone die Erstellung von Gemeinschaftsantennen vorschreiben und das anschlusspflichtige Gebiet bestimmen.

4. Verkehr

Verkehrssicherheit — Art. 70

1. Die Baubehörde sorgt dafür, dass die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen, insbesondere die Anlagen für den Langsamverkehr, gefahrlos benützt werden können.

2. Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benützerinnen und Benützer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen auf Kosten der Eigentümerin oder des Eigentümers der Anlage verfügen.

3. Auf Dächern entlang von öffentlich nutzbaren Räumen sind Dachkännel und Schneefangvorrichtungen anzubringen. Wird durch abfliessendes Wasser oder Dachlawinen die öffentliche Sicherheit gefährdet, haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen. Bleiben sie untätig, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf deren Kosten ausführen.

4. An Kantonsstrassen bedingen neue Anlagen oder Änderungen an bestehenden Anlagen eine zusätzliche Bewilligung des kantonalen Tiefbauamtes.

Zu- und Ausfahrten — Art. 71

1. Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf verkehrsreiche kommunale Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 5 m Länge und 3 m Breite aufweisen. Dienen sie zur Unterbringung von Fahrzeugen mit mehr als 5 m Länge, ist der Vorplatz entsprechend zu vergrössern.

2. Rampen dürfen eine maximale Neigung von 12% aufweisen. Bei Rampen an verkehrsreichen Strassen muss zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung ein Vorplatz mit einer Neigung von höchstens 5% und von mindestens 4 m Länge vorhanden sein.

3. Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in der Kern- und Dorfzone, kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten.

4. An Kantonsstrassen bedingen neue Anlagen oder Änderungen an bestehenden Anlagen eine zusätzliche Bewilligung des kantonalen Tiefbauamtes.

5. Von Zu- und Ausfahrten sowie von Vorplätzen darf kein Wasser auf die öffentlichen Strassen abgeleitet werden.

Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Motorfahrräder und Fahrräder — Art. 72

1. Bei neuen Bauten sowie bei Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, hat die Bauherrschaft in angemessener Distanz während des ganzen Jahres zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offen zu halten oder die erforderlichen Rechte für die dauernde Benützung von Abstellplätzen auf fremdem Boden nachzuweisen.

2. Grundsätzlich sind bereitzustellen bei

   - Wohngebäude
     1 Motorfahrzeug-Abstellplatz pro Wohnung bis 100 m^2 Geschossfläche, darüber 2 Plätze

- Gewerbe-/Bürogebäude
  1 Motorfahrzeug-Abstellplatz pro 130 m^2 Geschossfläche

- Verkaufslokal
  1 Motorfahrzeug-Abstellplatz pro 30 m^2 Ladenfläche

- Pensionen, Hotels
  1 Motorfahrzeug-Abstellplatz pro 3 Gastbetten

- Restaurants
  1 Motorfahrzeug-Abstellplatz pro 5 Sitzplätze (ohne Hotelspeisesäle)

3. Für weitere Bauten und Anlagen bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtplätze gemäss den Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS-Normen). Sie berücksichtigt bei der Festlegung der Anzahl Pflichtplätze die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und den Anteil des Langsamverkehrs am erzeugten Verkehrsaufkommen. Sie kann in besonderen Fällen die Anzahl Pflichtplätze gegen Revers herabsetzen.

4. Für Gebäude mit mehr als 3 Wohneinheiten und für Hotels sind 1/2 der Pflichtplätze unterirdisch oder im Innern des Gebäudes zu erstellen. Die Baubehörde kann in ausserordentlichen Fällen, insbesondere in der Kern- und Dorfzone Ausnahmen gewähren.

5. Für Fahrräder und Motorfahrräder sind genügende Abstellplätze bereitzustellen. Die Anzahl richtet sich nach den VSS-Normen. Wo die Verhältnisse es zulassen und die Kosten zumutbar sind, sind die Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahrräder in geschlossenen, gut zugänglichen Räumen unterzubringen oder wenigstens zu überdachen.

6. Wertvolle Baumbestände und Gärten sowie für das Ortsbild bedeutsame Räume wie Innenhöfe, Plätze oder Mauern und Einfriedungen dürfen nicht für die Anlage von Abstellplätzen beseitigt oder beansprucht werden. In der Hofraum- und Gartenzone sind Erschliessungsanlagen gemäss Generellem Erschliessungsplan möglich, wobei bestehende Einfriedungen und Mauern nach Möglichkeit zu erhalten resp. zu ersetzen sind.

7. Bei Neubauten, Umbauten und Nutzungsänderungen können die Eigentümerinnen und Eigentümer zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet, sofern es die Verhältnisse erfordern.

Ersatzabgabe für Motorfahrzeug-Abstellplätze — Art. 73

1. Ist die Anlage der vorgeschriebenen Motorfahrzeug-Abstellplätze auf eigenem oder durch vertragliche Abmachung gesichertem fremdem Boden nicht möglich und können die Abstellplätze auch nicht in einer Gemeinschaftsanlage bereitgestellt werden, ist für jeden fehlenden Abstellplatz eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen.

2. Die Ersatzabgabe beträgt pro Pflichtplatz Fr. 10'000. Dieser Betrag entspricht dem Zürcher Baukostenindex am 1. April 2021 von 100 Punkten. Verändert sich der Index um jeweils 10% der Punkte, erhöht oder ermässigt sich die Ersatzabgabe ebenfalls um 10%.

3. Die Ersatzabgabe wird der Bauherrschaft bei Erteilung der Baubewilligung in Rechnung gestellt und ist vor Baubeginn zu bezahlen. Der Ertrag der Abgaben ist für die Erstellung öffentlicher Parkierungsanlagen oder die Förderung des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs zu verwenden. Die Bezahlung der Ersatzabgabe ergibt keinen Anspruch auf einen Abstellplatz.

5. Versorgung und Entsorgung

Werkleitungen — Art. 74

1. Öffentliche Werkleitungen werden in der Regel im Strassengebiet oder innerhalb genehmigter Baulinien verlegt. Muss eine öffentliche Leitung Privatgrundstücke durchqueren, so ist der Bau der Leitung samt zugehörigen Anlagen auf privatem Boden gegen angemessene Entschädigung zu dulden. Die Entschädigung wird im Streitfall durch die zuständige Enteignungskommission festgesetzt.

2. Ändern sich die Bedürfnisse des belasteten Grundstückes, so ist die Leitung auf Kosten der Gemeinde zu verlegen, sofern nicht bei der Begründung des Durchleitungsrechts eine andere Regelung getroffen worden ist.

Abwässer — Art. 75

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

2. Einzelheiten bestimmt die Gesetzgebung über die Abwasserbehandlung.

Kompostierungsanlagen — Art. 76

1. Kompostierungsanlagen sind so anzulegen und zu betreiben, dass keine unnötigen Geruchsemissionen oder andere Belästigungen für Dritte entstehen und dass die Verbreitung invasiver Neophyten bestmöglich ausgeschlossen werden kann.

2. Kompostieranlagen sind vor Zugriff durch Wildtiere zu schützen.

6. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums — Art. 77

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

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

3. Die Baubehörde kann die Nutzung des öffentlichen Luftraums durch Erker, Balkone oder andere ausladende Gebäudeteile bewilligen, wenn die Benützung des öffentlichen Grundes nicht erschwert wird, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine anderen öffentlichen Interessen entgegenstehen. Bestehende vorspringende Gebäudeteile wie Vorsprünge, Sockel, Erker, Vordächer dürfen bewilligungsfrei nachisoliert werden.

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

Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke — Art. 78

1. Die Gemeinde sowie die von ihr mit Ver- und Entsorgungsaufgaben beauftragten oder konzessionierten Trägerschaften sind berechtigt, Schilder und Tafeln wie Verkehrssignale, Strassentafeln, Wegmarkierungen, Vermessungszeichen, Angaben über Werkleitungen sowie technische Einrichtungen wie Hydranten, Vorrichtungen für die öffentliche Beleuchtung, Schaltkästen, Messeinrichtungen auf Privatgrundstücken oder an Privatbauten unentgeltlich anzubringen. Berechtigten Wünschen der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist Rechnung zu tragen.

Nutzung von fremdem Eigentum für private Zwecke — Art. 79

1. Die Bauherrschaft ist bei Bauvorhaben in der Bauzone berechtigt, fremden Privatboden vorübergehend als Baustellenzufahrt, zur Lagerung von Material und Maschinen, zur Einlassung von Erdankern oder zu vergleichbaren Zwecken in Anspruch zu nehmen, sofern dies für Vorbereitungshandlungen oder für die Ausführung des Bauvorhabens unumgänglich ist.

2. Die Ausübung dieses Rechts hat für das Eigentum des Betroffenen möglichst schonend zu erfolgen und darf dieses nicht in unzumutbarer Weise gefährden oder beeinträchtigen. Die Bauherrschaft hat die Massnahmen und Vorrichtungen nach Beendigung der Bauarbeiten zu entfernen, sofern dies technisch möglich ist und keinen unverhältnismässigen Aufwand verursacht.

3. Der Betroffene hat Anspruch auf angemessene Entschädigung für die vorübergehende Beanspruchung und auf vollen Schadenersatz.

4. Der Ansprecher hat die beabsichtigte Inanspruchnahme dem Betroffenen genau und rechtzeitig schriftlich mitzuteilen. Stimmt der Betroffene innert 30 Tagen seit der Mitteilung nicht zu oder können sich die Beteiligten über die Höhe der angemessenen Entschädigung nicht einigen, entscheidet auf Begehren des Ansprechers die kommunale Baubehörde innert 20 Tagen mittels anfechtbarer Verfügung über die Zulässigkeit der Inanspruchnahme und / oder die Höhe der Entschädigung.

5. Allfällige Schadenersatzansprüche hat der Betroffene auf dem Zivilweg geltend zu machen.

VI Erschliessungsordnung

1. Allgemeines

Erschliessungsgesetz — Art. 80

1. Das Erschliessungsgesetz regelt in Ergänzung des Baugesetzes die Projektierung, die Erstellung und technische Gestaltung, die Benützung, den Unterhalt und die bedarfsgerechte Erneuerung der öffentlichen und privaten Erschliessungsanlagen, insbesondere in den Bereichen der Wasserversorgung, der Abwasserbehandlung, der Abfallbewirtschaftung sowie der Energieversorgung und der Telekommunikation, soweit nicht einzelne Aufgaben Gemeindeverbindungen, konzessionierten Trägerschaften oder Privaten übertragen sind. Das Erschliessungsgesetz legt die Anschlusspflichten und Anschlussvoraussetzungen fest.

2. Das Erschliessungsgesetz regelt ausserdem die Deckung der Aufwendungen der Gemeinde für den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung der Versorgungs- und Entsorgungsanlagen. Sie legen insbesondere fest, welche Versorgungsanlagen nach den Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung über Beiträge und welche über Gebühren finanziert werden. Soweit Gebühren erhoben werden, bestimmt das Erschliessungsgesetz den Kreis der Gebührenpflichtigen, die Bemessungsgrundlagen und die Gebührenansätze sowie das Verfahren für die Veranlagung und den Bezug der Gebühren.

3. Bei der Ausgestaltung des Erschliessungsgesetzes sind die Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebung, namentlich das Verursacherprinzip, zu beachten. Zuständig für den Erlass des Erschliessungsgesetzes ist die Gemeindeversammlung.

4. Vorbehalten bleiben besondere Regelungen im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen.

Erschliessungsprogramm — Art. 81

1. Die Baubehörde ist zuständig für den Erlass des Erschliessungsprogramms. Dieses wird vom Bauamt unter Mitwirkung der Baukommission erarbeitet.

2. Die Baubehörde legt den Entwurf für das Erschliessungsprogramm in der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich auf und gibt die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt. Während der öffentlichen Auflage können Betroffene bei der Baubehörde Vorschläge und Einwendungen einbringen. Diese prüft die Eingaben, entscheidet über allfällige Anpassungen und erlässt das Erschliessungsprogramm.

3. Die Baubehörde sorgt dafür, dass die sich aus dem Erschliessungsprogramm ergebenden finanziellen Verpflichtungen in das jährliche Budget der Gemeinde aufgenommen werden.

4. Bei wesentlichen Anpassungen des Erschliessungsprogramms ist das Auflageverfahren zu wiederholen.

Strassennamen Art. 82

1. Der Gemeindevorstand entscheidet über die Benennung der öffentlichen und privaten Strassen, Wege und Plätze auf Gemeindegebiet.

2. Berechtigten Wünschen der Anstösser ist nach Möglichkeit Rechnung zu tragen.

2. Projektierung und Bewilligung

Generelle Projekte und Bauprojekte Art. 83

1. Die generellen Projekte umfassen die Verkehrsanlagen der Groberschliessung, die Hauptanlagen der Wasserversorgung und der Abwasserentsorgung sowie Anlagen der Energieversorgung und der Abfallbewirtschaftung.

2. Die Bauprojekte bestimmen Art, Umfang, Lage und bautechnische Gestaltung von Erschliessungsanlagen und weitere Einzelheiten.

3. Die Bewilligung der Erschliessungsanlagen erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

Öffentliche Erschliessungsanlagen

Ausführung Art. 84

1. Die gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung werden von der Gemeinde nach Massgabe des Erschliessungsprogramms ausgeführt. Vorbehalten bleiben besondere Erschliessungsanordnungen für die im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Erschliessungsbereiche.

2. Anlagen der Feinerschliessung werden von der Gemeinde erstellt, wenn diese einer grösseren Anzahl von Grundstücken dienen.

3. Lehnt die Baubehörde Anträge Interessierter auf Durchführung der Feinerschliessung ab, ermächtigt sie die Antragstellenden, die Anlagen nach den Plänen der Gemeinde als private Erschliessungsanlagen zu erstellen.

Betrieb, Unterhalt und Erneuerung — Art. 85

1. Die Gemeinde sorgt für einen einwandfreien Betrieb und Unterhalt sowie die rechtzeitige Erneuerung aller gemeindeeigenen Erschliessungsanlagen.

2. Verunreinigungen von öffentlichen Verkehrsanlagen sind zu vermeiden. Die Gemeinde sorgt für eine periodische Reinigung der von ihr unterhaltenen Anlagen.

3. Werden Verkehrsanlagen durch Private übermässig verschmutzt, sind diese von den Verursachern auf eigene Kosten zu reinigen. Die Baubehörde trifft, sofern notwendig, die erforderlichen Anordnungen.

Schneeräumung — Art. 86

1. Die Schneeräumung ist in der Flur- und Dorfordnung der Gemeinde Seewis geregelt.

2. Die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen werden während des Winters von der Gemeinde offengehalten, soweit es den öffentlichen Bedürfnissen entspricht. Der Gemeindevorstand bezeichnet im Rahmen der von der Gemeinde gesprochenen Kredite die jeweils zu räumenden Gemeindestrassen, Wege und Plätze.

3. Die Gemeinde ist befugt, bei der Schneeräumung den Schnee unter möglichster Schonung von Bauten und Kulturen auf angrenzenden privaten Grundstücken abzulagern. Die betroffenen Grundstücke sind von der Gemeinde nach der Schneeschmelze von Split und Abfällen zu reinigen. Schäden an Bauten, Zäunen oder Pflanzen werden vergütet.

Private Erschliessungsanlagen

Allgemeines — Art. 87

1. Die Ausführung und Finanzierung von privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.

2. Private Erschliessungsanlagen sind dauernd in gutem und funktionsfähigem Zustand zu halten und rechtzeitig zu erneuern.

3. Die Schneeräumung auf Privatstrassen und die Freilegung privater Zugänge ist Sache der Privaten. Bei Vernachlässigung dieser Verpflichtung trifft die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen. Sofern notwendig, ordnet sie die Ersatzvornahme an.

4. Es darf kein Schnee und Eis auf öffentlichen Strassen abgelagert werden.

5. Im Weiteren wird auf die entsprechenden Bestimmungen in der Flur- und Dorfordnung der Gemeinde Seewis hingewiesen.

Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung — Art. 88

1. Für grössere Gemeinschaftsanlagen sind Quartierplanverfahren durchzuführen.

2. Eigentümerinnen und Eigentümer privater Verkehrs- oder Versorgungsanlagen können von der Baubehörde verpflichtet werden, Anlagen wie Privatstrassen, Zufahrten, Zugangswege, Wasserleitungen, Kanalisationsleitungen gegen angemessene Entschädigung auch Dritten zur Verfügung zu stellen, soweit die Mitbenutzung im öffentlichen Interesse liegt.

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

Übernahme durch die Gemeinde — Art. 89

1. Die Gemeinde kann den Unterhalt und die Reinigung von privaten Verkehrs-, Versorgungs- oder Entsorgungsanlagen sowie den Winterdienst auf Privatstrassen gegen Verrechnung der Selbstkosten übernehmen, wenn

   a) es die Mehrheit der beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer beantragt, oder

   b) die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ihrer Unterhaltspflicht nicht in genügender Weise nachkommen.

   Die Kosten werden von der Baubehörde nach dem Vorteilsprinzip auf die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer aufgeteilt.

2. Die Baubehörde hat auf Antrag private Erschliessungsanlagen, die dem Gemeingebrauch dienen und den technischen Anforderungen genügen, zu übernehmen, sofern die Anlagen unentgeltlich und in gutem Zustand abgetreten werden. Vorbehalten bleibt die Übernahme privater Erschliessungsanlagen auf dem Enteignungsweg.

Sanierungsplanungen — Art. 90

1. Die Gemeinde überwacht den Zustand und die Funktionsfähigkeit der eigenen und der privaten Erschliessungsanlagen.

2. Sie stellt laufend Optimierungen nach dem neusten Stand der Technik und umfassende Erneuerungen durch frühzeitige Sanierungsplanungen sicher.

Sind Erschliessungsanlagen eines Quartiers erneuerungsbedürftig oder fehlen klare rechtliche Regelungen bezüglich Benützung, Unterhalt, Erneuerung und Finanzierung gemeinschaftlich genutzter privater Erschliessungsanlagen, führt die Baubehörde eine Sanierungsquartierplanung durch.

VII Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Vollzug — Art. 91

1. Die Baubehörde vollzieht die ihr nach diesem Gesetz, den darauf beruhenden Erlassen und der übergeordneten Gesetzgebung überbundenen Aufgaben. Sie sorgt für eine rechtzeitige und sachgerechte Erfüllung aller gesetzlichen Obliegenheiten.

2. Die Baubehörde erlässt bei Bedarf Vollzugshilfen wie Merkblätter oder Richtlinien für die Ausgestaltung von Bauvorhaben namentlich mit Bezug auf Gestaltung, Wohnhygiene, Sicherheit, Unterhalt.

3. Rechtserlasse und Vollzugshilfen werden Interessierten zu den Selbstkosten zur Verfügung gestellt. Sie sind von den mit dem Vollzug des Baugesetzes betrauten Personen bei der Ausübung ihrer Tätigkeit zu beachten.

Baubewilligungsgebühren — Art. 92

1. Einzelheiten über die Bemessung und Erhebung regelt der Gemeindevorstand in einer Gebührenverordnung.

Rechtsmittel — Art. 93

1. Verfügungen und Anordnungen der Baubehörde bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 30 Tagen seit Mitteilung durch Einsprache bei der Baubehörde angefochten werden.

2. Jeder Partei steht es offen, die Sistierung des Verfahrens zugunsten einer Mediation zu beantragen. Das Verfahren richtet sich nach der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.

Inkrafttreten — Art. 94

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

2. Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Baugesetzes noch nicht bewilligt oder genehmigt sind.

3. Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde, insbesondere das Baugesetz von 2009 teilrevidiert 2019, als aufgehoben.

Definitionen und Begriffe mit Skizzen und Erläuterungen

A IVHB (Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe)

1. TERRAIN

1.1 Massgebendes Terrain

Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

Die Feststellung des massgebenden Terrains kann gelegentlich schwierig sein. In unklaren Situationen braucht es unter Umständen einen Feststellungsentscheid; die zuständige Behörde wird in der Regel einen auf das umgebende natürliche Terrain abgestimmten Geländeverlauf ermitteln und festlegen.

Eine vom natürlich gewachsenen Geländeverlauf abweichende Festlegung des massgebenden Terrains kann insbesondere wegen der Hochwassergefahr, einer Gefährdung des Grundwassers oder aus Gründen der Siedlungsentwässerung zweckmässig sein.

2. GEBÄUDE

2.1 Gebäude

Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.

Die Gebäude weisen eine festgelegte Mindestgrösse auf, die mit Höhenmassen, Längenmassen und Gebäudeflächenmassen umschrieben werden kann.

2.2 Kleinbauten

Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten.

Kleinbauten sind beispielsweise Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser, Pavillons; sie dürfen die zulässigen Masse beispielsweise bezüglich Fassadenhöhe und Gebäudelänge nicht überschreiten.

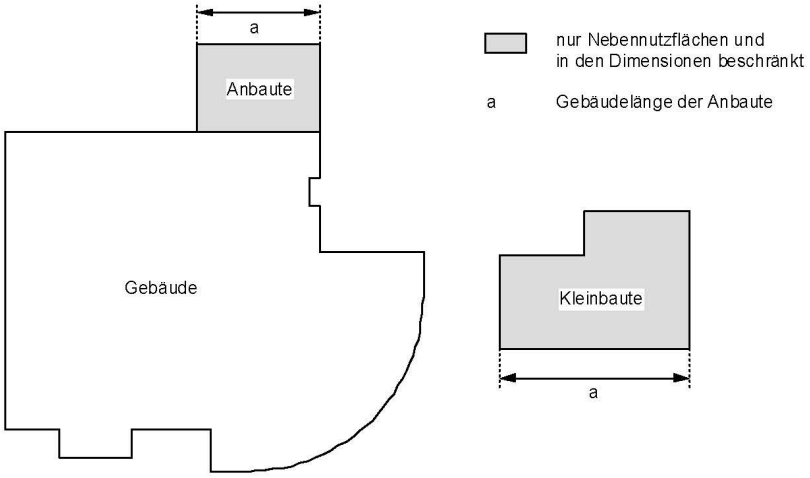
Nebennutzflächen (NNF) sind in der Norm SIA 416 definiert (vgl. C).

2.3 Anbauten

Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.

Anbauten überschreiten mindestens eines der zulässigen Masse für vorspringende Gebäudeteile.

Figur 2.1 – 2.3 Gebäude, Kleinbauten und Anbauten



2.4 Unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden, respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen.

Unter Geländer und Brüstungen werden Konstruktionen verstanden, welche dem Schutz der Zugänge dienen.

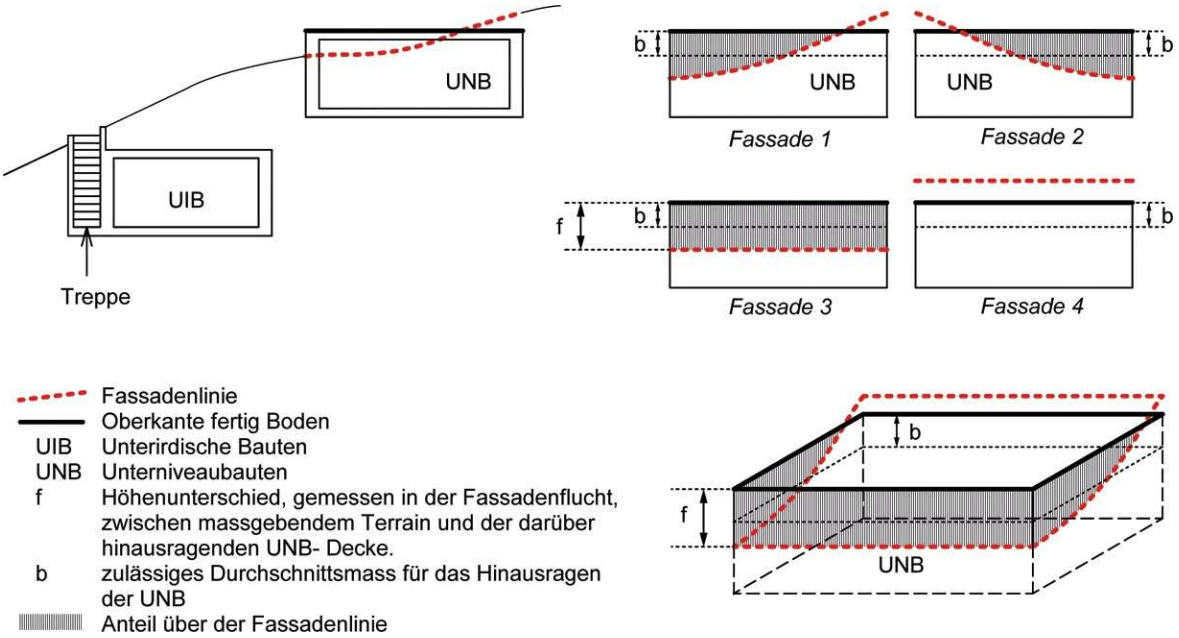
2.5 Unterniveaubauten

Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende, respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.

Das höchst zulässige Mass kann für den Fassadenteil, der am meisten über das Terrain hinausragt, festgelegt werden oder für das Durchschnittsmass.

Mit den unterschiedlichen Definitionen für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten wird ermöglicht, bei Bedarf unterschiedliche Grenzabstandsvorschriften zu erlassen.

Das massgebende Terrain wird bei unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten nur in den Fassadenfluchten betrachtet.



Figur 2.4 und 2.5 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten

3. GEBÄUDETEILE

3.1 Fassadenflucht

Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain: Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.

Die Fassadenflucht stellt zum Beispiel bei unbedeutend zurückversetzten Gebäudeteilen die imaginäre Weiterführung der Fassade dar.

Die Fassadenflucht dient zur Bestimmung der Fassadenlinie sowie zur Definition des Attikageschosses.

3.2 Fassadenlinie

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

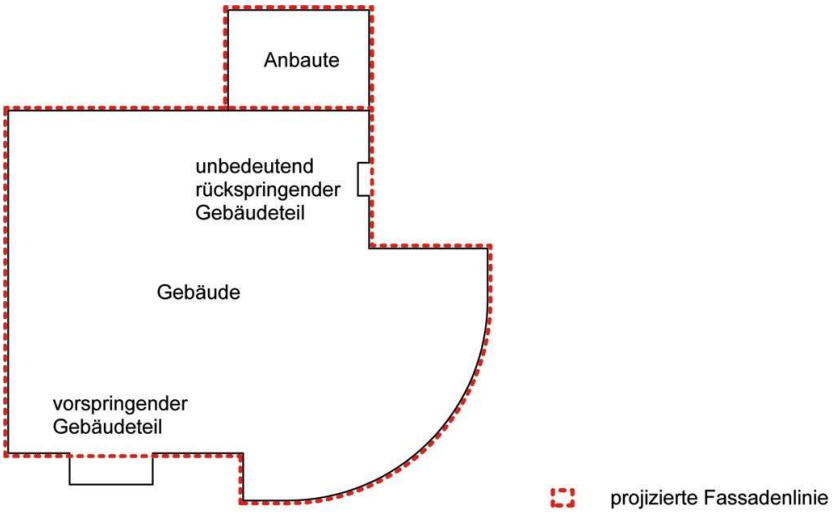
Die Fassadenlinie dient als Hilfsgrösse zur Bestimmung der Höhenmasse von Gebäuden und der Untergeschosse so- wie zur Definition der Überbauungsziffer.

Die Fassadenlinie besteht aus Fassadenabschnitten, insbesondere aus Geraden, Kreisbogen usw.

3.3 Projizierte Fassadenlinie

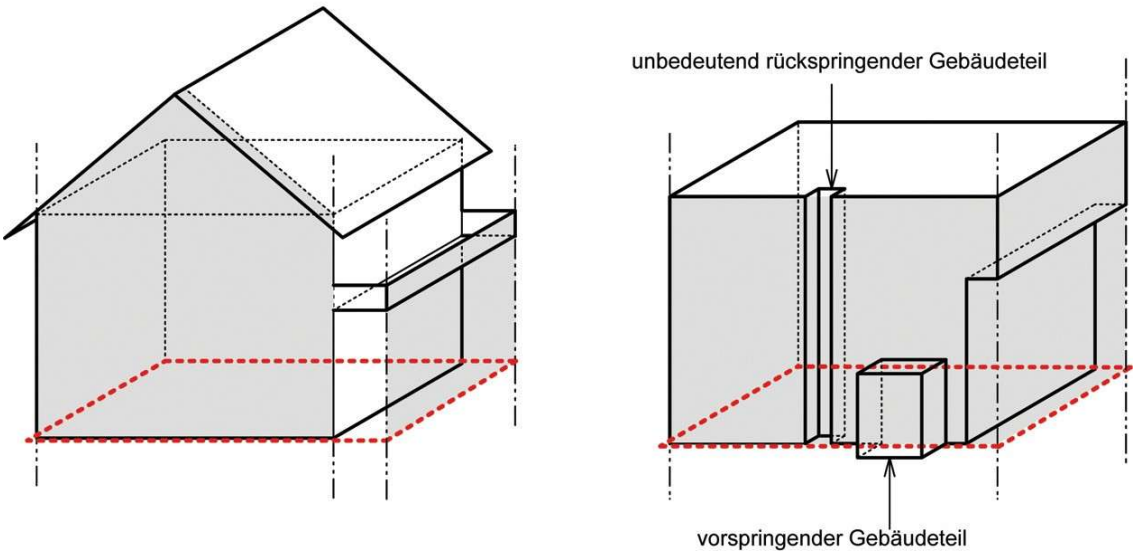
Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.

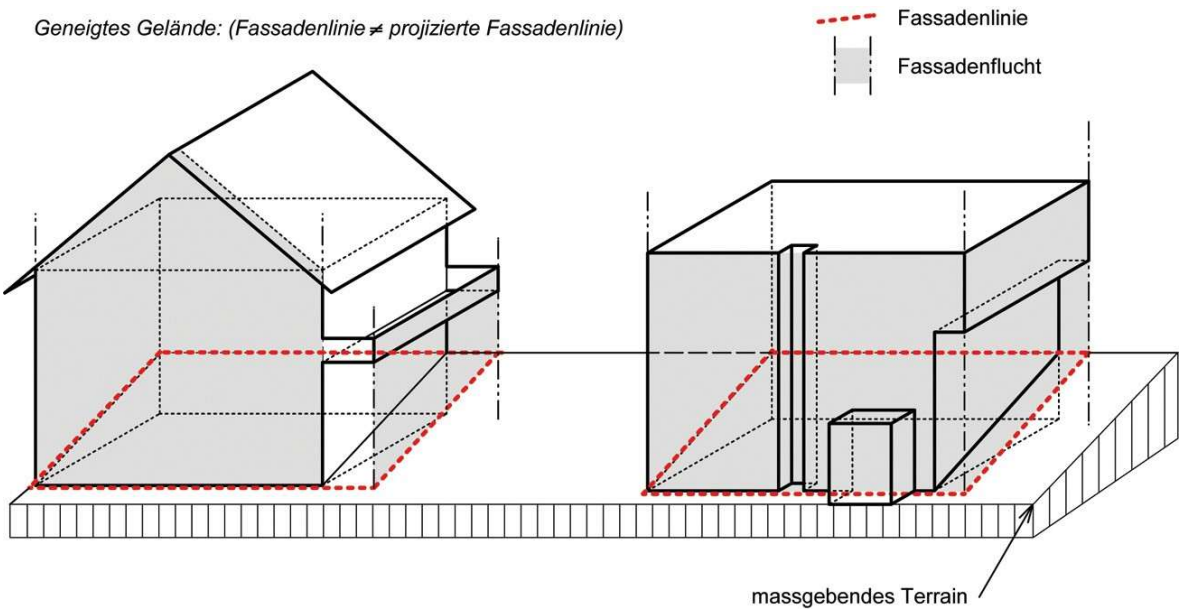
Die projizierte Fassadenlinie dient als Hilfsgrösse zur Bestimmung der Abstände (Grenz- und Gebäudeabstand) sowie der Gebäudelänge und Gebäudebreite.



Figur 3.3 Projizierte Fassadenlinie

Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)





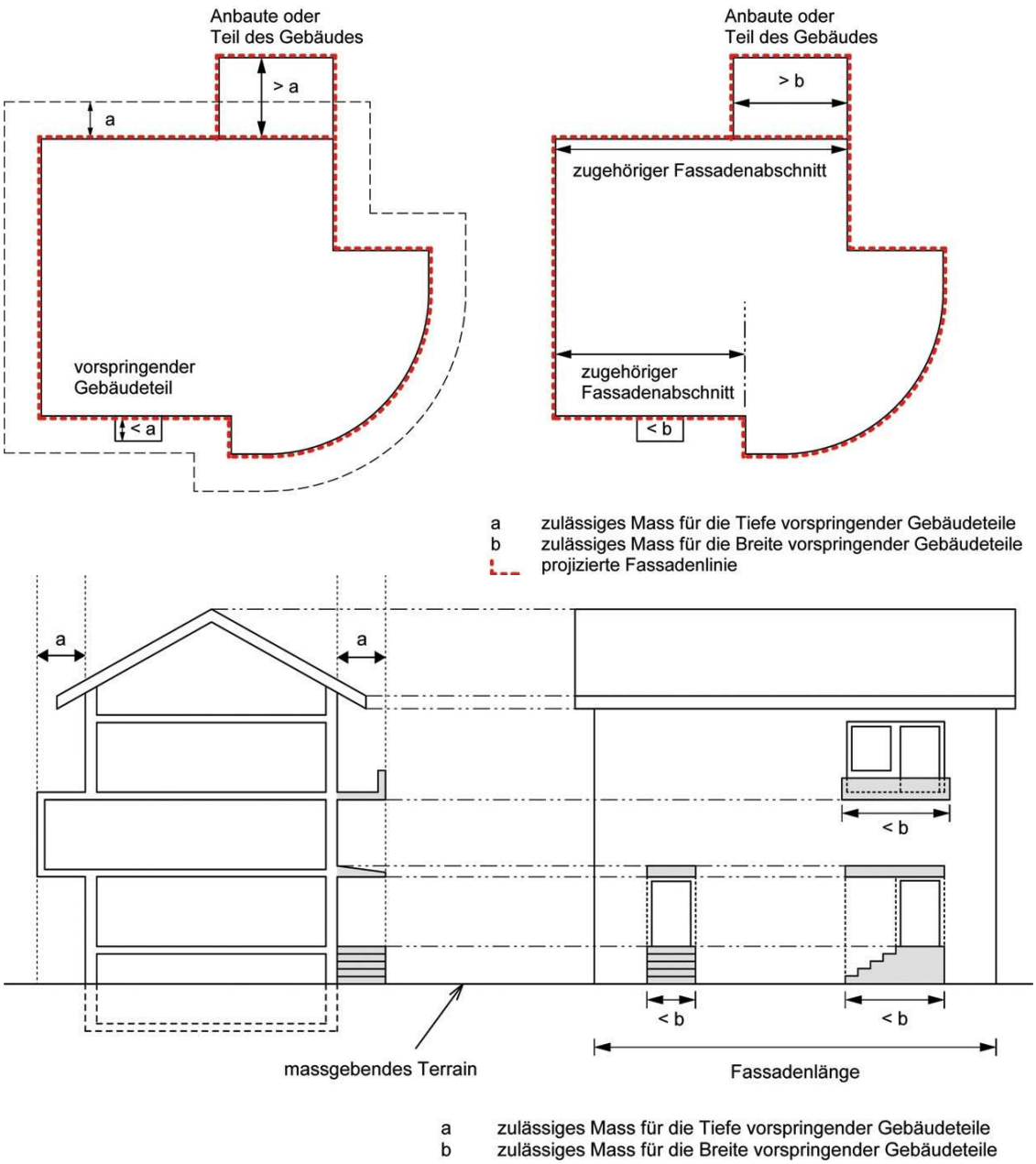
Figur 3.1 – 3.3 Fassadenflucht und Fassadenlinie

3.4 Vorspringende Gebäudeteile

Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus und dürfen - mit Ausnahme der Dachvorsprünge - das zulässige Mass (für die Breite), beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten.

Vorspringende Gebäudeteile sind beispielsweise Erker, Vordächer, Aussentreppen, Balkone.

Ragen sie über das zulässige Mass hinaus oder überschreiten sie das auf den zugehörigen Fassadenabschnitt bezogene Mass, dann gelten sie als Teile des Gebäudes (z.B. vorspringendes geschlossenes Treppenhaus, Wintergarten, grösserer Erker, Balkon) oder als Anbaute (z.B. Geräteschopf).



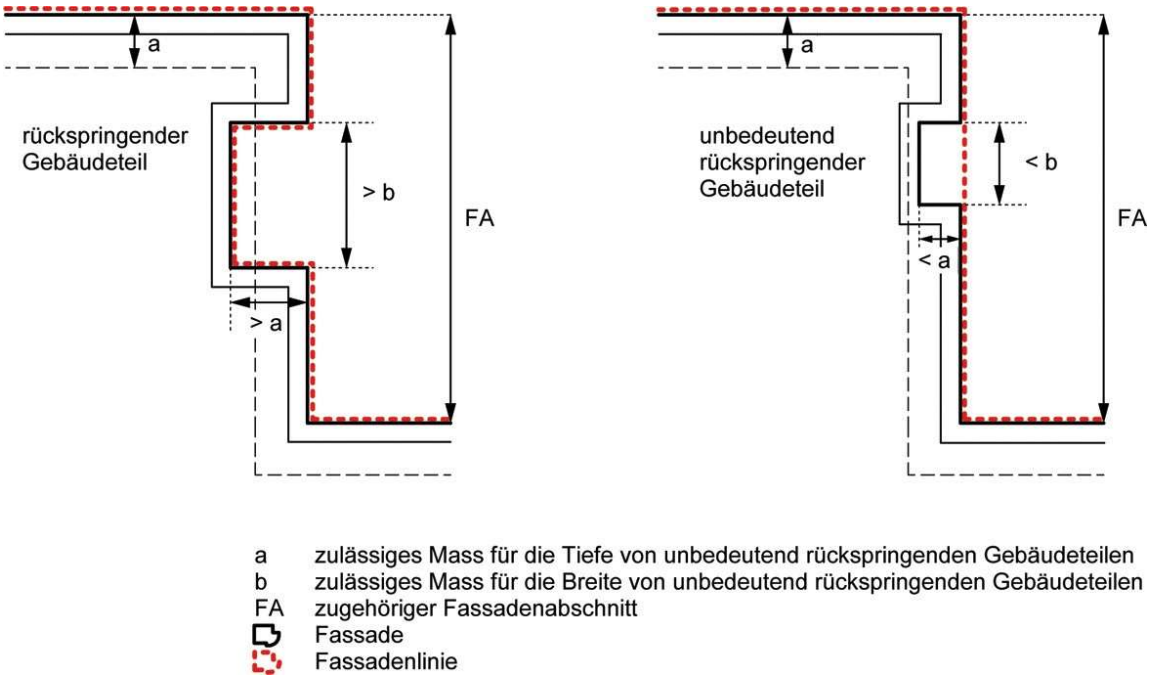
Figur 3.4 Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt und Seitenansicht)

3.5 Rückspringende Gebäudeteile

Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.

Rückspringende Gebäudeteile sind beispielsweise innenliegende Balkone, Arkaden, zurückversetzte Eingänge.

Rückspringende Gebäudeteile gelten als unbedeutend, wenn sie nur bis zum zulässigen Mass für die Tiefe gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt sind und das zulässige Mass (für die Breite), beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten.



Figur 3.5 Rückspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile

4. LÄNGENBEGRIFFE, LÄNGENMASSE

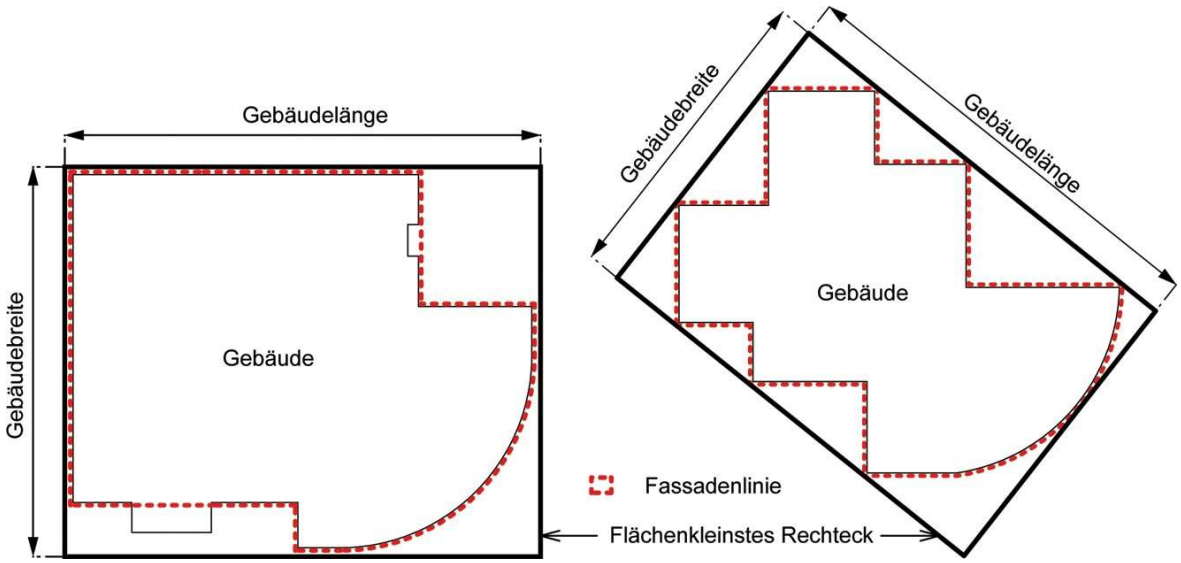
4.1 Gebäudelänge

Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

4.2 Gebäudebreite

Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

Die Gebäudelänge und Gebäudebreite dienen der Dimensionierung von Gebäuden und werden für jedes Gebäude separat bestimmt, insbesondere auch für Anbauten.



Figur 4.1 und 4.2 Gebäudelänge und Gebäudebreite

5. HÖHENBEGRIFFE, HÖHENMASSE

Die Begriffe betreffend der Höhe von Punkten, Linien und Bauten dienen der Dimensionierung der Bauten in ihrer dritten Dimension bzw. als Hilfsgrösse zur Festlegung von Niveaus bestimmter Gebäudepunkte und Geschossen.

5.1 Gesamthöhe

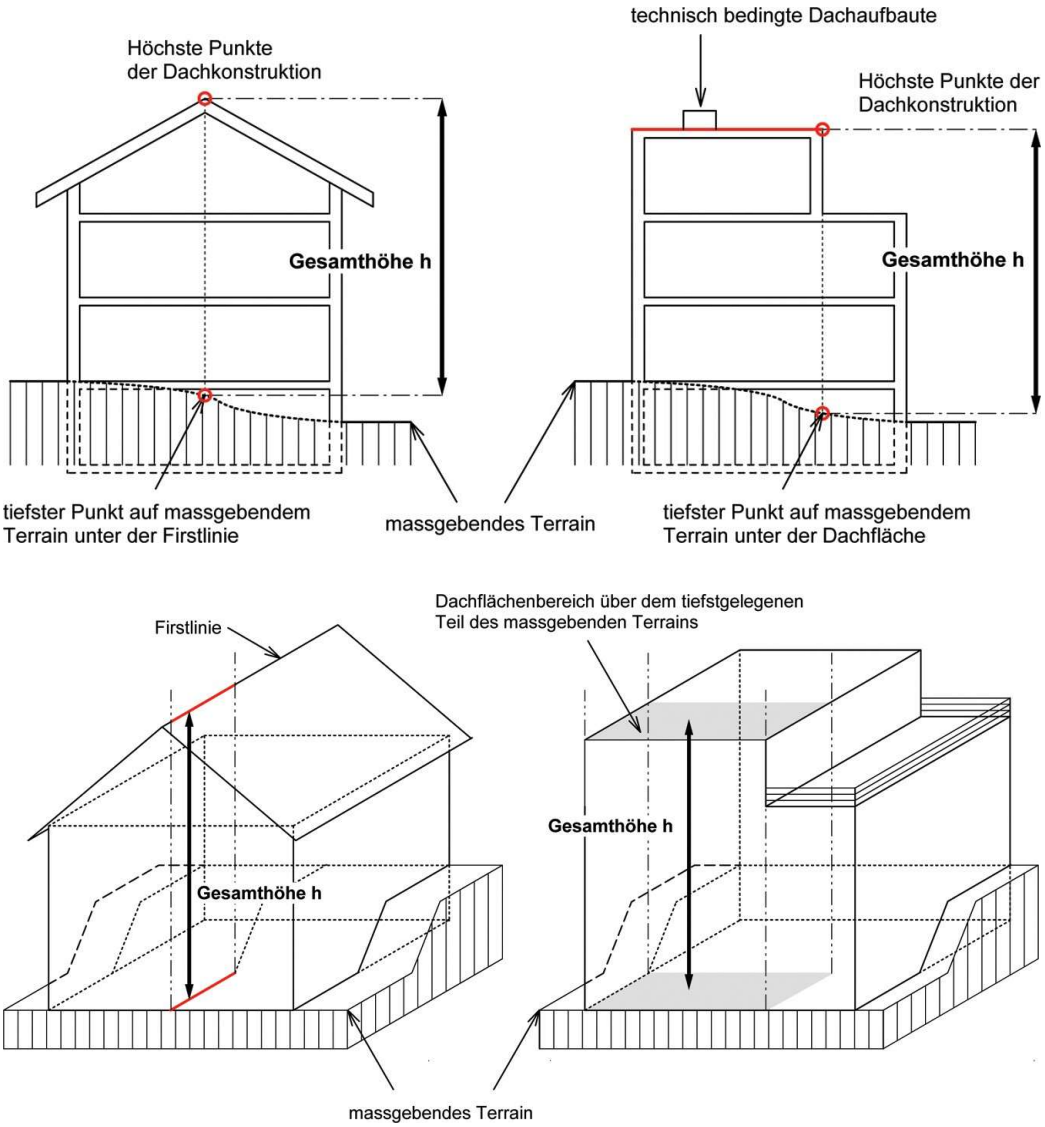
Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

Bei den höchsten Punkten der Dachkonstruktion handelt es sich bei Giebeldächern um die Firsthöhe, bei Flachdächern um die Dachfläche, beziehungsweise um den Dachflächenbereich über dem tiefstgelegenen Teil des massgebenden Terrains.

Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen usw. können den höchsten Punkt der Dachkonstruktion überragen, dürfen aber in ihren Abmessungen das zulässige Mass nicht überschreiten.

Wo auf Regelungen der Gesamthöhe verzichtet wird, sind in der Regel Bestimmungen über die Dachgestaltung erforderlich.

Bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Gesamthöhe für jeden Gebäudeteil separat ermittelt.



Figur 5.1 Gesamthöhe

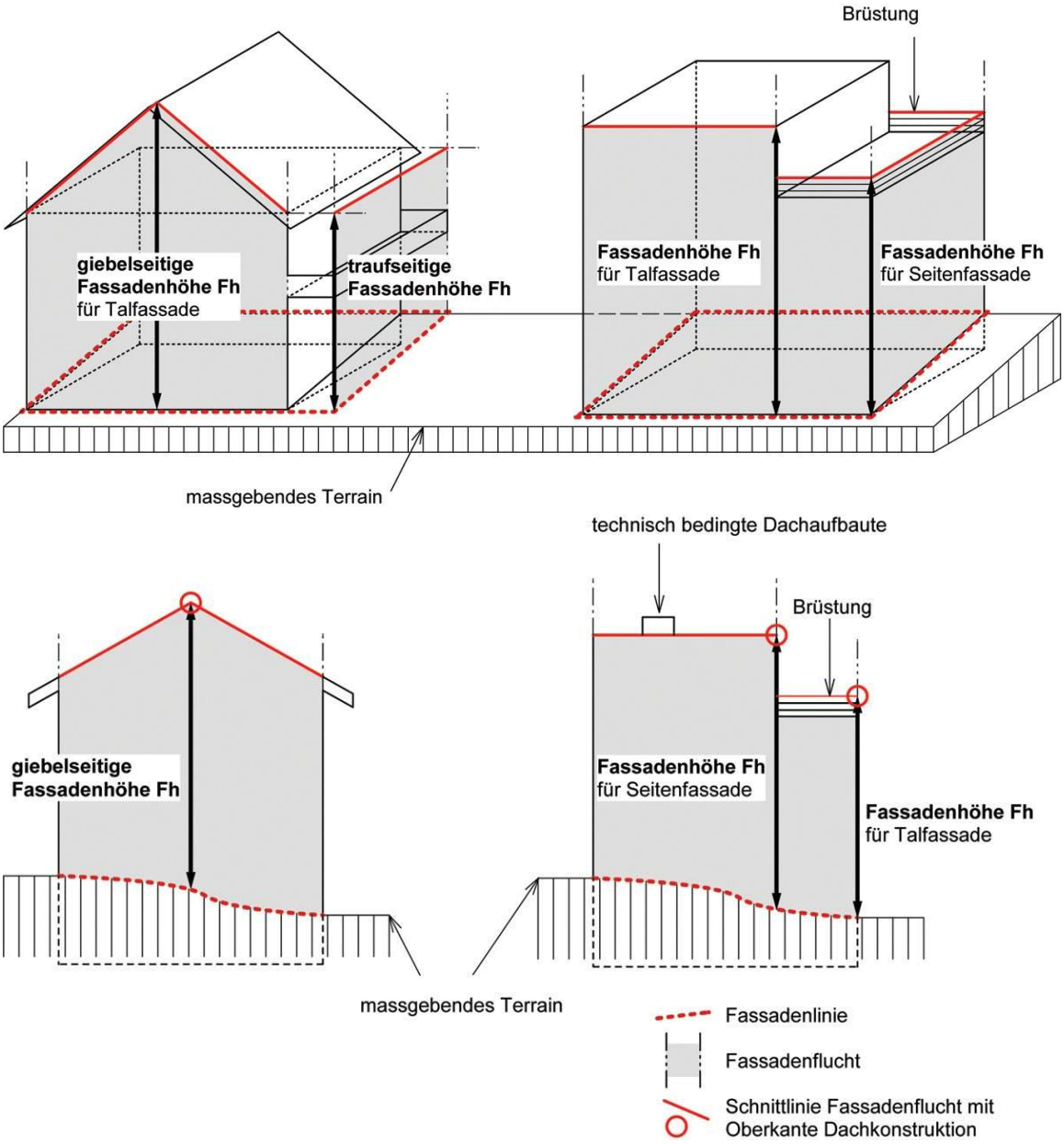
5.2 Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

Bei Flachdachbauten wird die Fassadenhöhe bis zur Oberkante der Brüstung gemessen, es sei denn, die Brüstung ist um ein festgelegtes Mass gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt. Als Brüstungen gelten auch durchbrochene Abschlüsse, wie Geländerkonstruktionen.

Das zulässige Mass der Fassadenhöhe kann für traufseitige- und giebelseitige Fassaden sowie für berg- und talseitige Fassaden unterschiedlich festgelegt werden.

Die Fassadenhöhe dient der Begrenzung des Masses, in dem Fassaden ohne Abgrabungen in Erscheinung treten dürfen und hat vor allem in stark geneigtem Gelände ihre Bedeutung. Wenn die talseitige Fassade bezüglich der Höhe, mit der sie in Erscheinung tritt, auch mit Berücksichtigung von Abgrabungen begrenzt werden soll, erfordert dies eine zusätzliche Regelung. Zur Definition der Höhe eines Gebäudes eignet sich die Fassadenhöhe in vielen Fällen weniger gut als die Gesamthöhe.



Figur 5.2 Fassadenhöhe

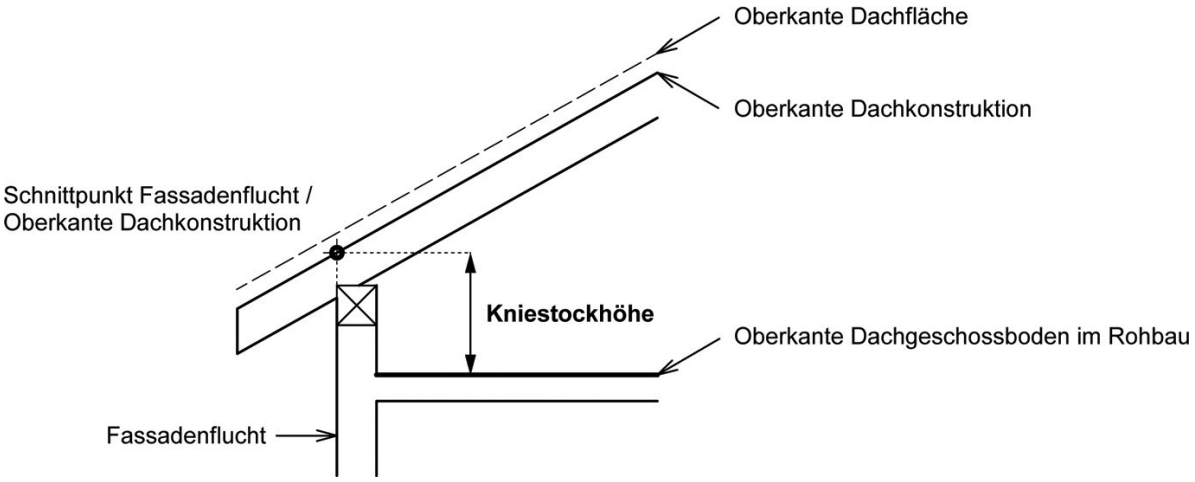
Die Fassadenhöhe wird bemessen bis zur Oberkante der Dachkonstruktion ohne Dachhaut und darf deshalb nicht verwechselt werden mit der Profilierungshöhe, welche in der Regel die Oberkante der Dachfläche markiert.

Dachaufbauten sind Bauteile, welche die Dachfläche höchstens um das festgelegte Mass gegen aussen durchbrechen. Überschreiten sie dieses Mass, so handelt es sich beispielsweise um Giebelfassaden, Frontfassaden (bei Tonnendächern) oder überbreite Dachdurchbrüche, die bei der Bemessung der Fassadenhöhe miteinbezogen werden müssen.

5.3 Kniestockhöhe

Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

Die Kniestockhöhe dient als Hilfsgrösse zur Definition des Dachgeschosses.



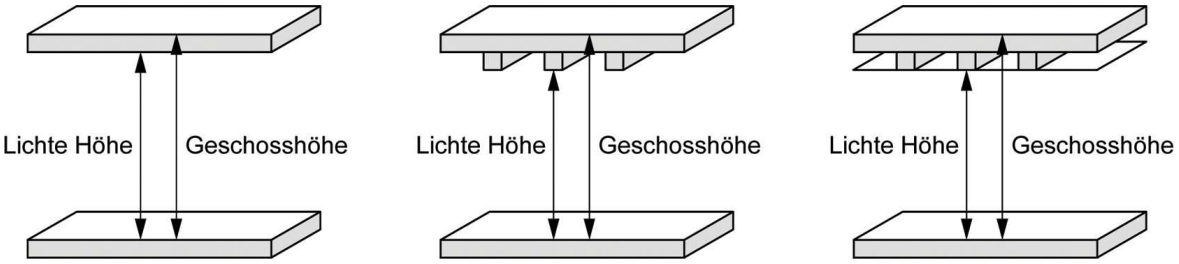
Figur 5.3 Kniestockhöhe

5.4 Lichte Höhe

Die lichte Höhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des fertigen Bodens und der Unterkante der fertigen Decke bzw. Balkenlage, wenn die Nutzbarkeit eines Geschosses durch die Balkenlage bestimmt wird.

Die lichte Höhe dient als Hilfsgrösse zur Definition von wohnhygienischen und arbeitsphysiologischen Mindestanforderungen.

Einzelne sichtbare Balken mindern beispielsweise die Nutzbarkeit der Raumhöhe noch nicht.



Figur 5.4 Lichte Höhe

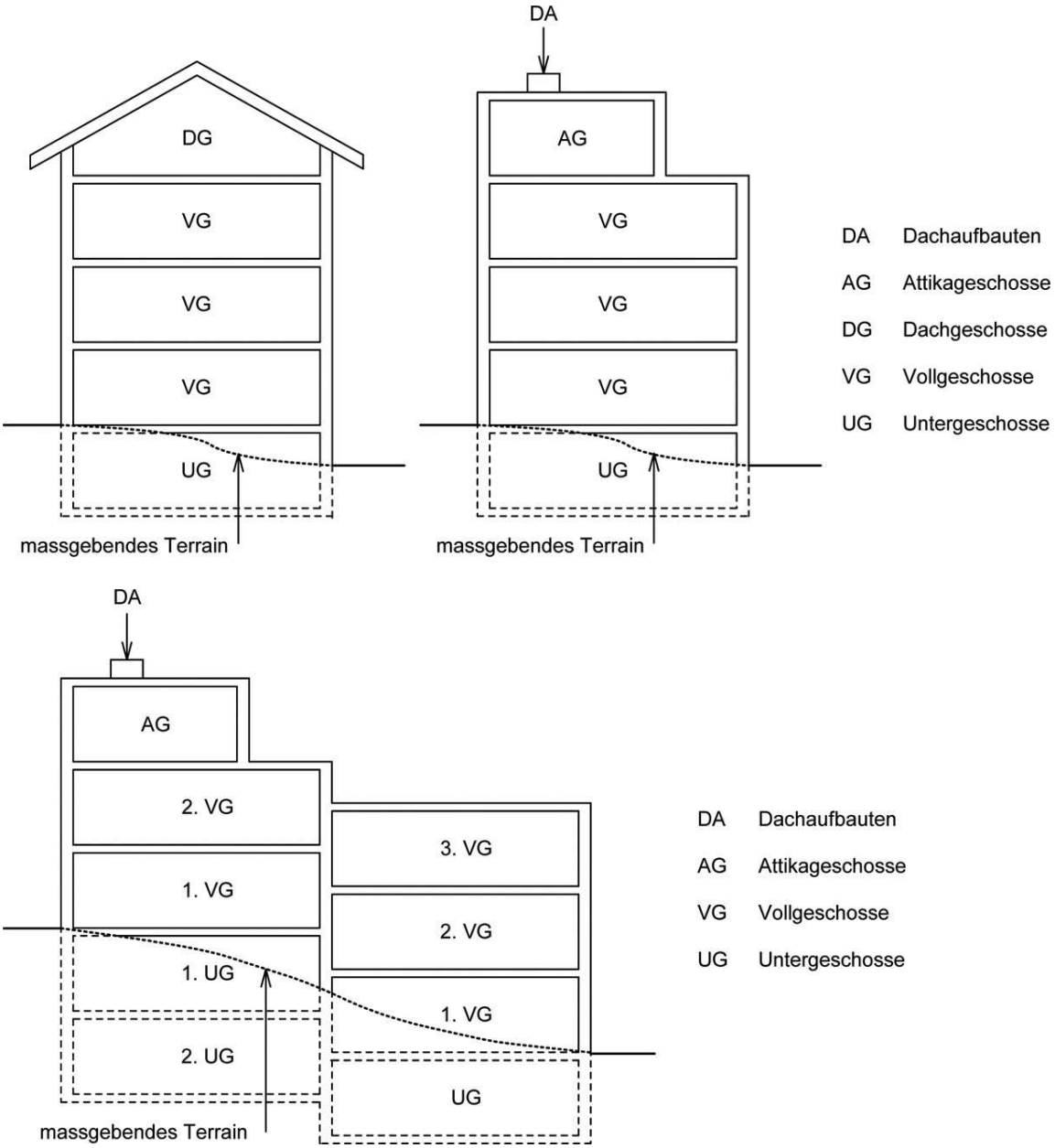
6. GESCHOSSE

Begriffe und Festlegungen betreffend Geschosse dienen der Differenzierung verschiedener Bauzonen und der Regelungen in Sondernutzungsplänen.

6.1 Vollgeschosse

Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse.

Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

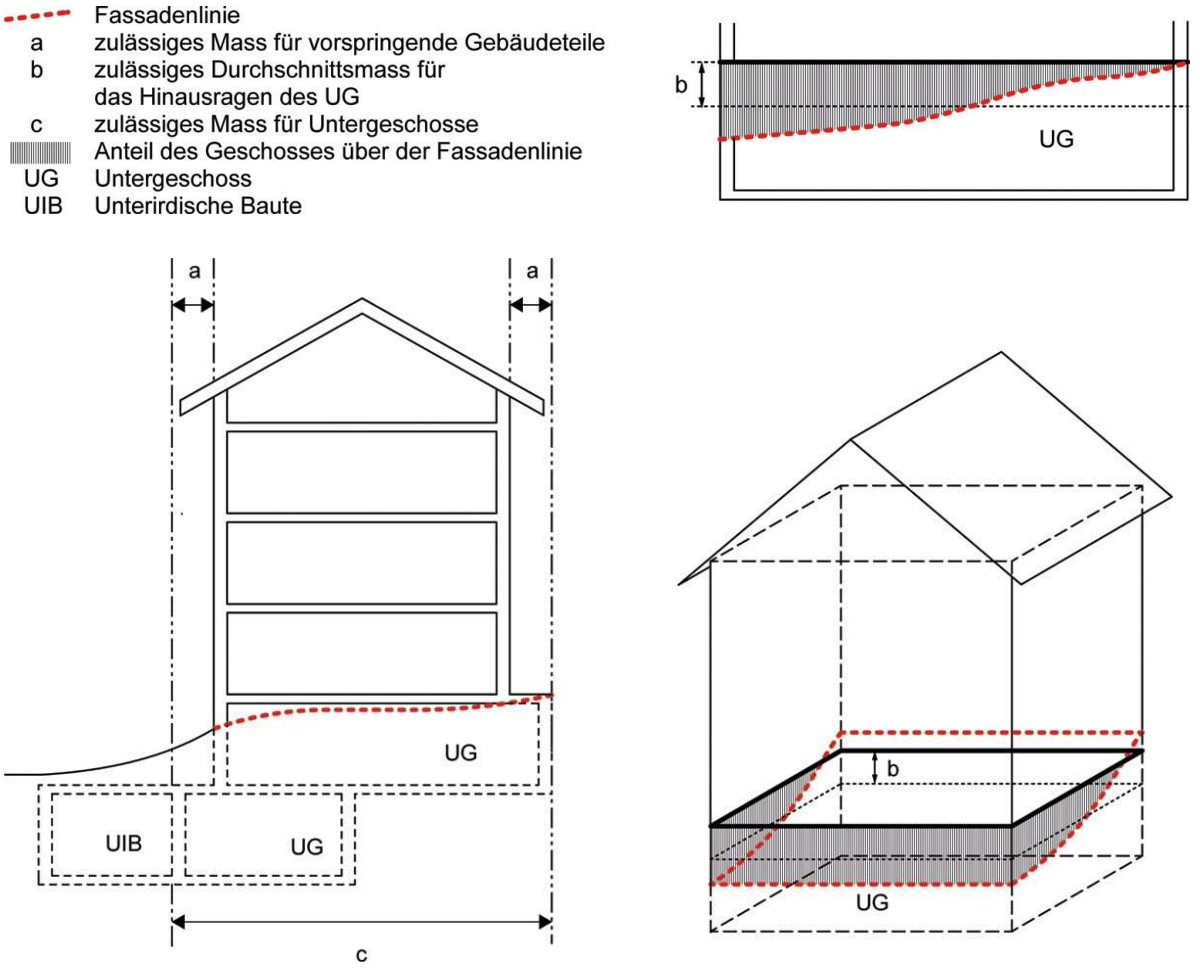


Figur 6.1 Geschosse und Geschosszahl

6.2 Untergeschosse

Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt.

Untergeschosse können höchstens bis zum zulässigen Mass für vorspringende Gebäudeteile über die Fassadenlinie hinausragen. Ragen sie darüber hinaus, dann handelt es sich um Unterniveaubauten oder um unterirdische Bauten.



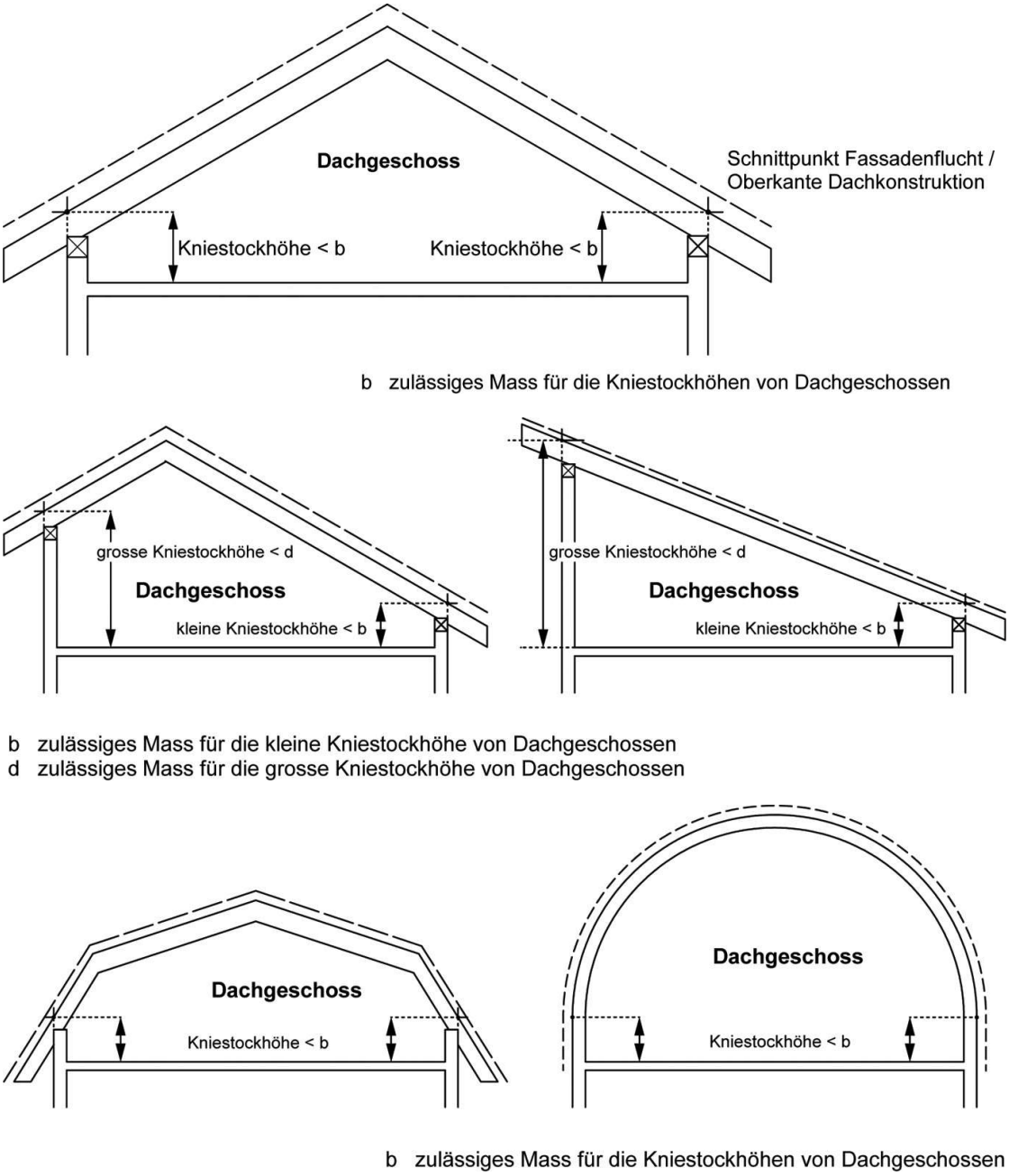
Figur 6.2 Untergeschosse

6.3 Dachgeschosse

Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten.

Wo asymetrische Giebeldächer oder Pultdächer zulässig sind, können für die Definition des Dachgeschosses kleine und grosse Kniestockhöhenbezeichnet werden.

Die Dachfläche darf nur bis zum zulässigen Mass (für die Breite) durch Dachaufbauten durchbrochen werden. Wird dieses Mass überschritten, zählt das Geschoss als Vollgeschoss.



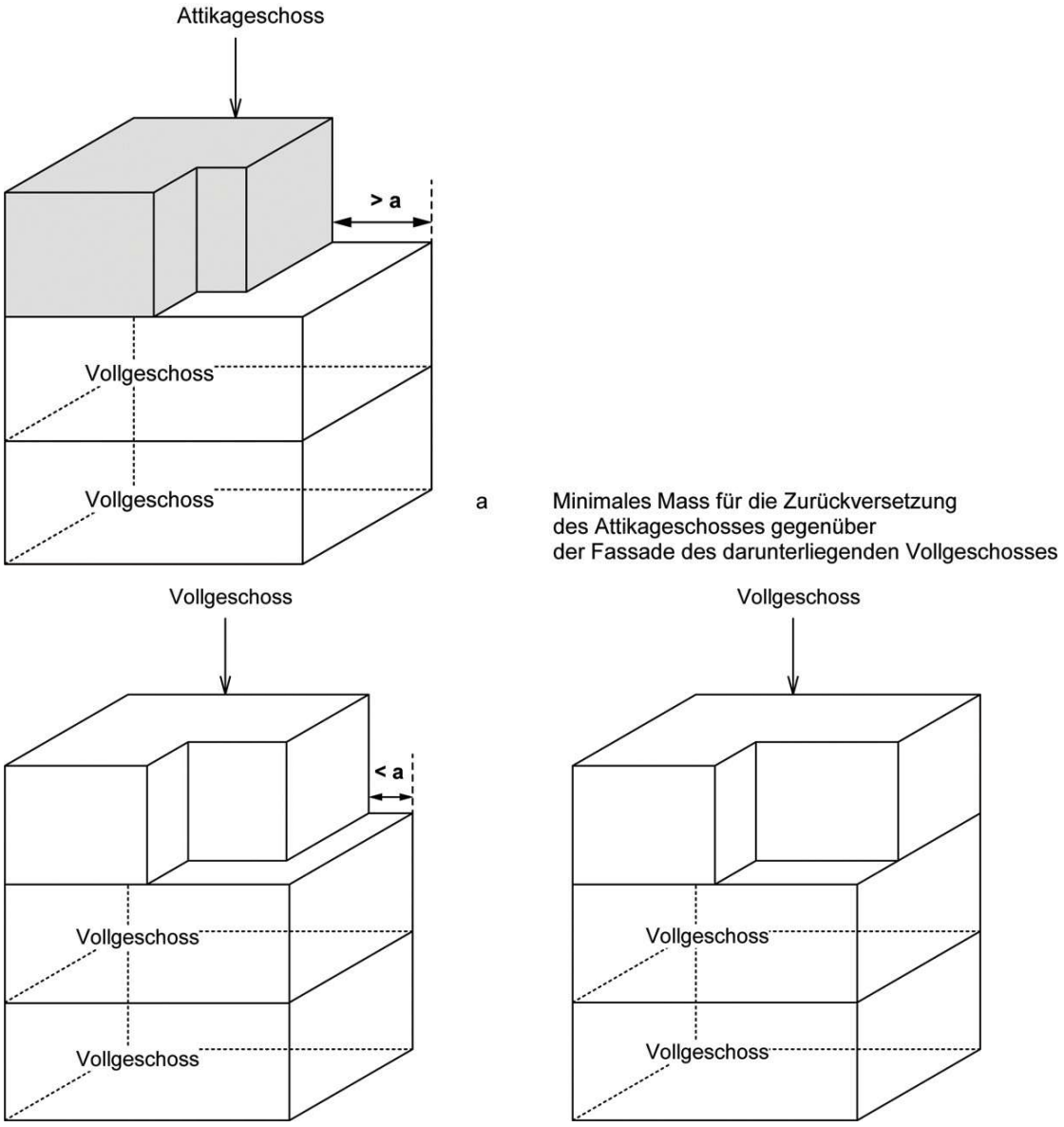
Figur 6.3 Dachgeschosse

6.4 Attikageschosse

Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um ein festgelegtes Mass zurückversetzt sein.

Attikageschosse können dank dieser Definition, insbesondere in Hanglagen auf der Bergseite und auf weiteren Seiten, auch direkt auf die Fassadenfluchten des darunter liegenden Geschosses gebaut werden.

Diese Definition ermöglicht, dass in bestimmten Regionen, Gemeinden, Gebieten oder Zonen festgelegt werden kann, dass das Attikageschoss jeweils auf der talseitigen, auf der längeren oder bezogen auf mehrere Fassadenfluchten gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückversetzt sein muss.



Figur 6.4 Attikageschosse

7. ABSTÄNDE UND ABSTANDSBEREICHE

Die Abstände dienen insbesondere der gegenseitigen Anordnung von Bauten und Anlagen, der Wohn- und Arbeitshygiene sowie dem Schutz natürlicher Elemente und Gegebenheiten (Ufer, Waldränder).

7.1 Grenzabstand

Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

Wo grosse und kleine Grenzabstände bestehen oder Mehrlängenzuschläge gelten, wird der grosse Grenzabstand senkrecht zur Fassade gemessen. Gegenüber Gebäudeecken gilt auf jeden Fall der kleine Grenzabstand.

Der Grenzabstand von Anbauten wird separat gemessen.

7.2 Gebäudeabstand

Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

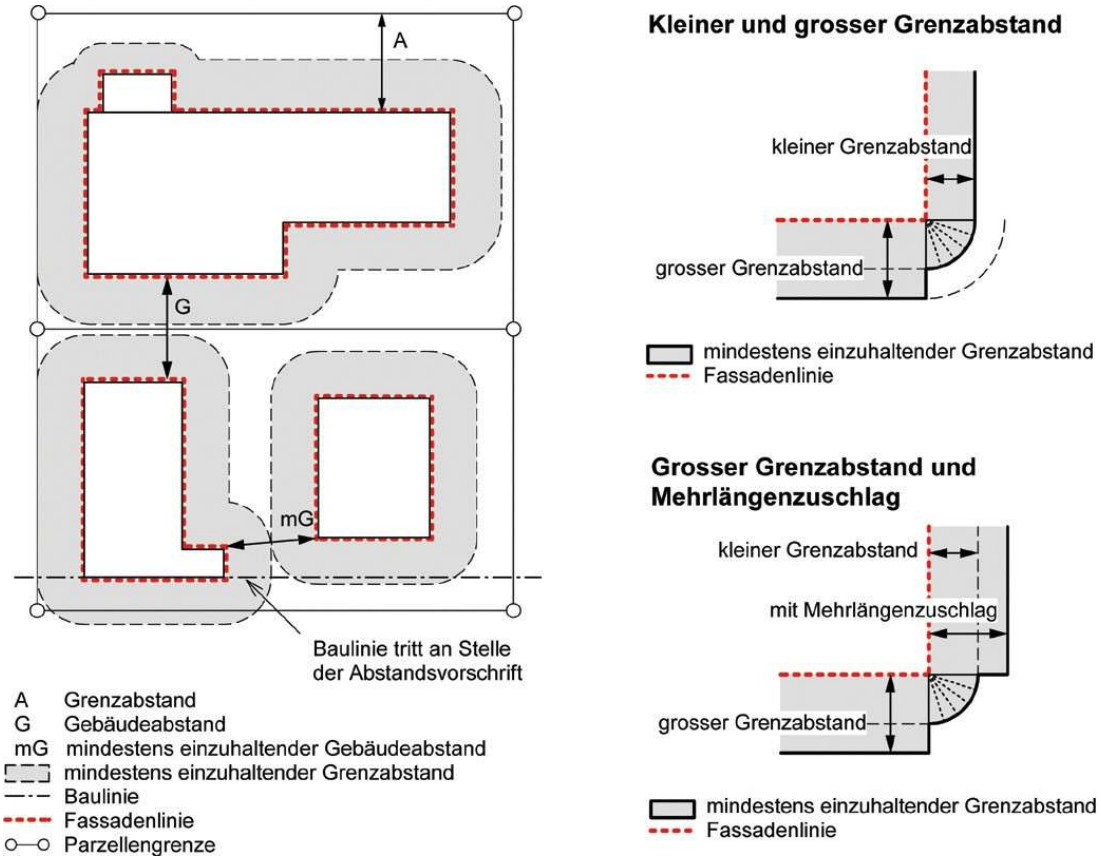
7.3 Baulinien

Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen, insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung.

Die Baulinien treten an Stelle der generellen Abstandsvorschriften.

Die Baulinien beziehen sich auf die projizierten Fassadenlinien.

Baulinien werden in der Regel im öffentlichen Interesse festgelegt. Diese Abgrenzungen können sich je nach Zweck der Baulinien auf alle Bauten und Anlagen oder lediglich auf Gebäude oder Gebäudeteile mit bestimmten Nutzungen oder auf bestimmte Geschosse beziehen.

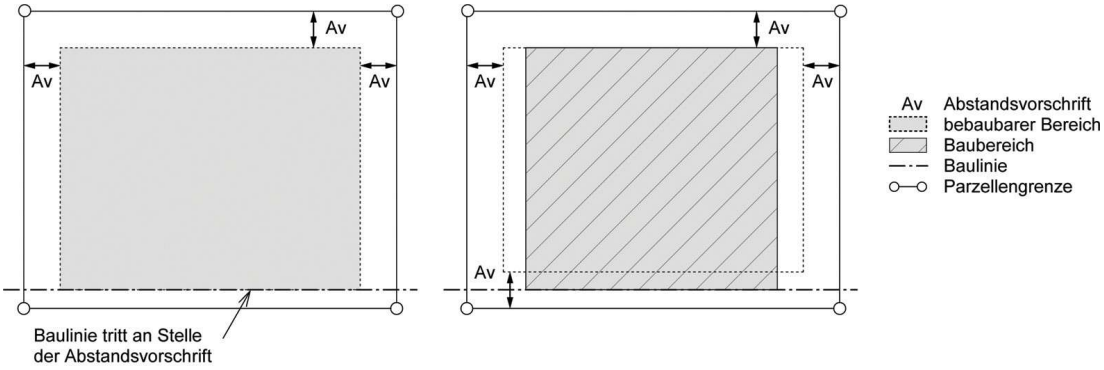


Figur 7.1 – 7.3 Abstände und Abstandsbereiche

7.4 Baubereich

Der Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien in einem Nutzungsplan festgelegt wird.

Der bebaubare Bereich umfasst jenen Teil der Grundstücksfläche, auf welchem Gebäude erstellt werden dürfen. Er ergibt sich aus Abstandsvorschriften und Baulinien.



Figur 7.4 bebaubarer Bereich und Baubereich

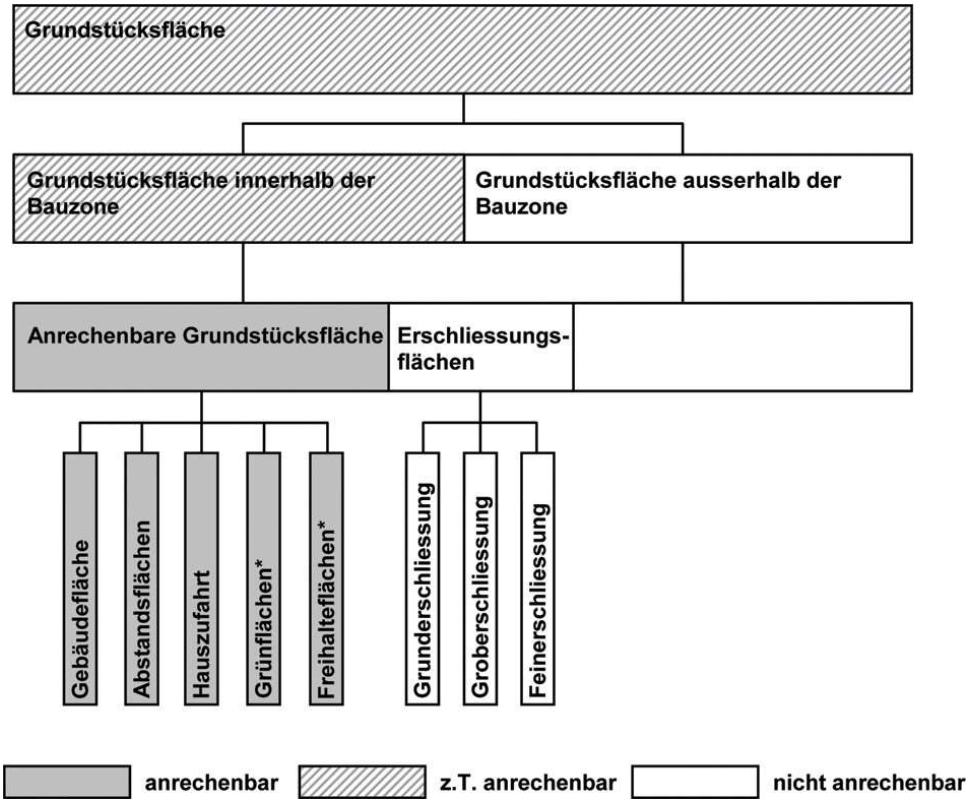
8. NUTZUNGSZIFFERN

8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche

Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile.

Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet.

Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung.



* Freihalteflächen und Grünflächen, soweit sie Bestandteil der Bauzonen und mit einer entsprechenden Nutzungsziffer belegt sind.

Figur 8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche

8.2 Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

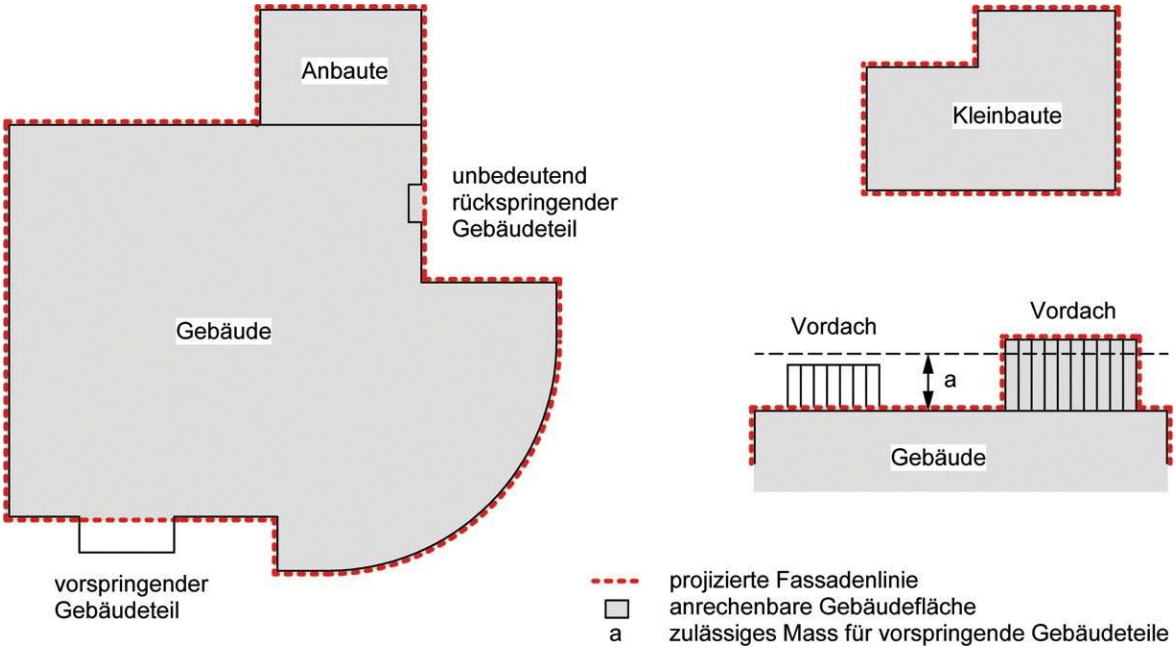
$$\text{Überbauungsziffer} = \frac{\text{anrechenbare Gebäudefläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \qquad \text{ÜZ} = \frac{\text{aGbF}}{\text{aGSF}}$$

Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.

Die Überbauungsziffer ÜZ ist eine Flächenanteilsziffer, welche den durch die Gebäude beanspruchten Teil eines Grundstücks beschreibt.

Bei deren Festlegung spielen visuelle und damit gestalterische Zielsetzungen mit hinein.

Zur anrechenbaren Gebäudefläche zählen die Flächen von Gebäuden, Kleinbauten, Anbauten sowie die Flächen der Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende Terrain überragen.



Figur 8.4 Anrechenbare Gebäudefläche

Von Vordächern, die über das zulässige Mass hinausragen, wird die gesamte Fläche zur anrechenbaren Gebäudefläche gezählt.

Die anrechenbare Gebäudefläche darf nicht verwechselt werden mit der Gebäudegrundfläche gemäss Norm SIA 416, welche jene Fläche des Grundstücks umfasst, die „von Gebäuden oder Gebäudeteilen durchdrungen wird“. Die Definition der Gebäudegrundfläche eignet sich wenig für die bau- und planungsrechtlichen Regelungen; es ist deshalb notwendig, im Unterschied dazu die Begriffe der anrechenbaren Gebäudefläche, der Fassadenflucht beziehungsweise der projizieren Fassadenlinie einzuführen.

B Definitionen aus der Norm SIA 416)

Geschossfläche GF	Die Geschossfläche GF ist die allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche der zugänglichen Geschosse einschliesslich der Konstruktionsflächen. Nicht als Geschossflächen gerechnet werden Flächen von Hohlräumen unter dem untersten zugänglichen Geschoss. Die Geschossfläche GF gliedert sich in - Nettogeschossfläche NGF und - Konstruktionsfläche KF.
Nettogeschossfläche NGF	Die Nettogeschossfläche NGF ist der Teil der Geschossfläche GF zwischen den umschliessenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteilen. Die Nettogeschossfläche NGF gliedert sich in - Nutzfläche NF, - Verkehrsfläche VF und - Funktionsfläche FF.
Nutzfläche NF	Die Nutzfläche NF ist der Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im weiteren Sinne dient. Die Nutzfläche NF gliedert sich in - Hauptnutzfläche HNF und - Nebennutzfläche NNF
Hauptnutzfläche HNF	Die Hauptnutzfläche HNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient.
Nebennutzfläche NNF	Die Nebennutzfläche NNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher die Hauptnutzfläche HNF zur Nutzfläche ergänzt. Sie ist je nach Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes zu definieren. Zu den Nebennutzflächen gehören z. B. im Wohnungsbau - Waschküchen - Estrich- und Kellerräume, - Abstellräume, - Fahrzeugeinstellräume, - Schutzräume und - Kehrichträume.
Verkehrsfläche VF	Die Verkehrsfläche VF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher ausschliesslich deren Erschliessung dient. Zur Verkehrsfläche gehören z. B. im Wohnungsbau die Flächen von ausserhalb der Wohnung liegenden Korridoren, Eingangshallen, Treppen, Rampen und Aufzugsschächten.
Funktionsfläche FF	Die Funktionsfläche FF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, der für haustechnische Anlagen zur Verfügung steht. Zur Funktionsfläche FF gehören Flächen wie - Räume für Haustechnikanlagen, - Motorenräume von Aufzugs- und Förderanlagen, - Ver- und Entsorgungsschächte, Installationsgeschosse sowie Ver- und Entsorgungskanäle und Tankräume.

Konstruktionsfläche KF	Die Konstruktionsfläche KF ist die Grundrissfläche der innerhalb der Geschossfläche GF liegenden umschliessenden und innenliegenden Konstruktionsbauteile wie Aussen- und Innenwände, Stützen und Brüstungen. Einzuschliessen sind die lichten Querschnitte von Schächten und Kaminen sowie Tür- und Fensternischen, sofern sie nicht der Nettogeschossfläche NGF zugeordnet sind. Bauteile wie versetzbare Trennwände und Schrankwände sind keine umschliessenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteile im Sinne dieser Norm. Die Konstruktionsfläche KF gliedert sich in - Konstruktionsfläche tragend KFT und - Konstruktionsfläche nichttragend KFN. Das betrachtete Grundstück kann umfassen - eine einzelne Parzelle, - mehrere Parzellen und - Teile einer oder mehrerer Parzellen
Umgebungsfläche UF	Die Umgebungsfläche UF ist jene Fläche des Grundstücks, die nicht von Gebäudeteilen durchdrungen wird. Massgebend sind die Verhältnisse nach der Bauausführung. Flächen über ganz oder teilweise im Erdreich liegenden Bauten oder Teilen von Bauten gelten als Umgebungsfläche, sofern sie bepflanzt, begangen oder befahren werden können und mit dem anschliessenden Terrain in Verbindung stehen. Die Umgebungsfläche gliedert sich in - Bearbeitete Umgebungsfläche BUF (Hart- bzw. Grünflächen) und - Unbearbeitete Umgebungsfläche UUF.

Anhang 2

Beizulegenden Unterlagen für das Baugesuch

Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:

1. Grundbuchauszug und Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, projizierte Fassadenlinie, Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;
2. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen: Fotodokumentation über das bestehende Gebäude;
3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom und Telefon;
4. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, alle relevanten Masse gemäss IVHB; projizierte Fassadenlinie im Grundriss des 1. Vollgeschosses; Zweckbestimmung der Räume;
5. Fassadenfluchten (Ansichten) und Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben zu massgeblichen Höhenmassen gemäss IVHB, mit Verlauf des massgebenden und neuen Terrains in der Flucht der projizierten Fassadenlinie bis zur Grenze, sowie Strassenhöhen; Angabe der massgeblichen Längen-, Flächen- und Höhenmasse von Abgrabungen, zum Herausragen von Unterniveaubauten sowie von Dachaufbauten. (Weicht das massgebende Terrain ausnahmsweise vom natürlichen, resp. bestehenden Verlauf ab, bedingt dies die vorgängige Zustimmung der Baubehörde);
6. detaillierte Berechnung der Überbauungsziffer mit Darstellung der für die Überbauungsziffer massgeblichen Elementen gemäss Figur 8.2 IVHB und der Abstellplätze;
7. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Baugrubensicherungen, Parkplätzen, Bepflanzungen usw.;
8. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
9. Angabe der approximativen Baukosten; kubische Berechnung nach SIA-Norm 416;
10. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
11. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
12. Bei Bauten und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen die erforderlichen Gesuche gemäss kantonalen Vorschriften (samt Vorprüfungsbericht des kantonalen Tiefbauamtes);
13. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular. Für geschützte und wertvolle Gebäude gelten bezüglich Energienachweis besondere Bestimmungen;
14. Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;
15. Lärmdeklaration für Luft / Luftwärmepumpen oder Luft / Wasserwärmepumpen oder Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlagen nach Vorgaben der Kantonalen Lärmschutzfachleute (Cercle Bruit);
16. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Gebäuden und gebäudeähnlichen Bauten in der Gefahrenzone;
17. bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;
18. Detailpläne der Abwasserreinigungsanlagen (Einzelkläranlagen) bzw. der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser sowie Angaben zur Dimensionierung der Anlagen;
19. bei Bauvorhaben, einschliesslich temporäre Anlagen wie Baustelleninstallationen, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
20. bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstandes gemäss FAT-Bericht und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;

21. bei Bauvorhaben, einschliesslich temporäre Anlagen wie Baustelleninstallationen, mit erheblichen Emissionen von Luftverunreinigungen, Immissionsprognose gemäss eidgenössischen Vorschriften (auf Verlangen der Baubehörde);
22. bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung verursachen, Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;
23. bei Bauvorhaben, einschliesslich temporäre Anlagen wie Baustelleninstallationen, mit eigenen Lärmquellen Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften (Lärmprognose auf Verlangen der Baubehörde);
24. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
25. Unterlagen für die Bewilligung von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme gemäss den Weisungen der kantonalen Fachstelle für Gewässerschutz;
26. Angaben über Art, Qualität und Menge der bei Ausführung des Bauvorhabens anfallenden Abfälle und Angaben über deren Entsorgung auf besonderem Formular (Entsorgungserklärung für Bauabfälle der Fachstelle für Natur und Umwelt);
27. bei Abfallanlagen (z.B. Deponien, Anlagen zum Sammeln und Aufbereiten von Abfällen aller Art, Abfallzwischenlager, Kompostieranlagen ab einer Kapazität von 100 Tonnen pro Jahr, KVA) Angaben und Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
28. Bestätigung, dass die erforderlichen Massnahmen zum Schutz gegen Radon getroffen werden auf besonderem Formular;
29. Angaben und Vereinbarungen über allfällige Näher- und Grenzbaurechte und dergleichen sowie über allfällige dauernde oder vorübergehende Beanspruchungen fremder öffentlicher oder privater Grundstücke im Sinne von Art. 79 und 80, unter Beilage einschlägiger Auszüge aus dem Grundbuch (Einträge, Vormerkungen, Anmerkungen);
30. allfällige Angaben zu Natur- und Heimatschutz (NHG) Schutzobjekten.