



# **GEMEINDE SCHLUEIN**

## **BAUGESETZ**

# INHALTSÜBERSICHT

---

	Seite	
<b>I</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>6</b>
<b>II</b>	<b>Grundordnung</b>	<b>7</b>
<b>1.</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>7</b>
<b>2.</b>	<b>Zonenplan</b>	<b>8</b>
	A. Allgemeines	8
	B. Bauzonen-Grundnutzungen	9
	a) Regelbauweise	9
	b) Kommunale Zonenvorschriften	13
	C. Nichtbauzonen	15
	D. Überlagerte Nutzungszonen	17
<b>3.</b>	<b>Genereller Gestaltungsplan</b>	<b>17</b>
<b>4.</b>	<b>Genereller Erschliessungsplan</b>	<b>21</b>
<b>5.</b>	<b>Folgeplanungen</b>	<b>23</b>
<b>III</b>	<b>Kommunale Bauvorschriften</b>	<b>24</b>
<b>1.</b>	<b>Bauvoraussetzungen</b>	<b>24</b>
<b>2.</b>	<b>Wohnförderung, Sicherheit und Gesundheit</b>	<b>27</b>
<b>3.</b>	<b>Gestaltung</b>	<b>28</b>
<b>4.</b>	<b>Verkehr, Versorgung und Entsorgung</b>	<b>30</b>
<b>5.</b>	<b>Öffentlicher und privater Grund und Luftraum</b>	<b>32</b>
<b>IV</b>	<b>Erschliessungsordnung</b>	<b>33</b>
<b>V</b>	<b>Vollzugs- und Schlussbestimmungen</b>	<b>37</b>
	<b>Anhang</b>	<b>39</b>

# INHALTSVERZEICHNIS

---

## **I        Allgemeines**

- Art. 1    Geltungsbereich und Zweck
- Art. 2    Regionale Zusammenarbeit
- Art. 3    Boden- und Baulandpolitik
- Art. 4    Grundlagen
- Art. 5    Förderung
- Art. 6    Behördenorganisation

## **II       Grundordnung**

### **1.       Allgemeines**

- Art. 7    Zuständigkeit

### **2.       Zonenplan**

#### **A       Allgemeines**

- Art. 8    Festlegungen

#### **B       Bauzonen**

##### **a)       Regelbauweise**

- Art. 9    Grundsatz
- Art. 10   Konkrete Masse für die IVHB-Begriffe
- Art. 11   Nutzungsziffer
- Art. 12   Abgrabungen und Aufschüttungen
- Art. 13   Gesamthöhe und traufseitige Fassadenhöhe
- Art. 14   Gebäudelänge und Gebäudebreite
- Art. 15   Grenz- und Gebäudeabstand
- Art. 16   Zonenschema

##### **b)       Kommunale Zonenvorschriften**

- Art. 17   Dorfzone
- Art. 18   Wohnmischzone
- Art. 19   Wohnzonen
- Art. 20   Gewerbezone
- Art. 20a   Hotelzone
- Art. 21   Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen

#### **C       Nichtbauzonen**

- Art. 22   Golfplatzzone
- Art. 23   Materialbewirtschaftungszone
- Art. 24   Landwirtschaftszone mit Nutzungsbeschränkung

#### **D       Überlagerte Nutzungszonen**

- Art. 25   Abbauzone
- Art. 26   Wildruhezone

### **3. Genereller Gestaltungsplan**

- Art. 27 Festlegungen
- Art. 28 Bereich Einheimischenwohnraum
- Art. 29 Förderungsbereich touristische Bewirtschaftung und Einheimischenwohnraum
- Art. 29a Bereich Gestaltungskonzept
- Art. 30 Nutzungsbeschränkungen
- Art. 31 Beschränktes Nutzungsrecht für die Materialbewirtschaftung
- Art. 32 Ökologische Nutzungsaufgaben
- Art. 33 Objektschutz
- Art. 34 Hofstattrecht mit vollständiger Zweckänderung

### **4. Genereller Erschliessungsplan**

- Art. 35 Festlegungen
- Art. 36 Verkehrsanlagen 1. Allgemeines
- Art. 37 2. Sammel- und Erschliessungsstrassen
- Art. 38 3. Fuss-, Wander- und Wirtschaftswege
- Art. 39 5. Öffentliche und gemeinschaftliche Parkieranlagen
- Art. 40 Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, Abfall
- Art. 41 Sport- und Freizeitanlagen

### **5. Folgeplanungen**

- Art. 42 Folgeplanung

## **III Kommunale Bauvorschriften**

### **1. Bauvoraussetzungen**

- Art. 43 Baubewilligung 1. Anzeigepflicht
- Art. 44 2. Entscheid über Baubewilligungspflicht und die Art des Verfahrens
- Art. 45 3. Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens
- Art. 46 Baugesuch
- Art. 47 Revers

### **2. Wohnförderung, Sicherheit und Gesundheit**

- Art. 48 Wohnhygiene
- Art. 49 Energiehaushalt und Energieanlagen
- Art. 50 Vorkehrungen bei Bauarbeiten

### **3. Gestaltung**

- Art. 51 Dächer
- Art. 52 Vor- und rückspringende Gebäudeteile
- Art. 53 Einfriedungen, Pflanzen
- Art. 54 Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern
- Art. 55 Reklamen und Hinweistafeln

#### **4. Verkehr, Versorgung und Entsorgung**

- Art. 56 Sicherheit
- Art. 57 Zu- und Ausfahrten
- Art. 58 Abstellplätze für Motorfahrzeuge
- Art. 59 Werkleitungen
- Art. 60 Abwässer und Kompostierungsanlagen

#### **5. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum**

- Art. 61 Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraumes
- Art. 62 Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke
- Art. 62a Nutzung von fremdem Eigentum für private Zwecke

#### **IV Erschliessungsordnung**

- Art. 63 Erschliessungsreglemente
- Art. 64 Erschliessungsprogramm
- Art. 65 Strassen- und Quartiernamen
- Art. 66 Öffentliche Erschliessungsanlagen 1. Ausführung
- Art. 67 2. Betrieb, Unterhalt und Erneuerung
- Art. 68 3. Schneeräumung
- Art. 69 Private Erschliessungsanlagen 1. Allgemeines
- Art. 70 2. Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung
- Art. 71 3. Übernahme durch die Gemeinde
- Art. 72 Sanierungsplanungen

#### **V Vollzugs- und Schlussbestimmungen**

- Art. 73 Vollzug
- Art. 74 Rechtsmittel
- Art. 75 Inkrafttreten und Übergangsbestimmungen

#### **Anhang**

Anhang 1: AZ-Definition für die Anwendung bei zugewiesener BGF (rechtskräftige Quartierpläne)

Anhang 2: Auszüge KRG und KRVO

Anhang 3: Auszug IVHB

**Bemerkung: Die Begriffe „Eigentümer“, „Grundeigentümer“ umfassen sowohl juristische, als auch weibliche und männliche Personen**

## **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 Raumplanung und Raumentwicklung aktiv mit den benachbarten Gemeinden und regionalen Organisationen zusammen. Sie wirkt insbesondere in überkommunalen Richtplanungen sowie bei der Erfüllung weiterer überkommunaler Raumentwicklungsaufgaben mit. Sie kann Verpflichtungen zur Zusammenarbeit (Kooperationen) im regionalen Rahmen eingehen und die gemeinsamen Bestrebungen anteilmässig mitfinanzieren.
- 2 Die Gemeinde stimmt ihre Bodenpolitik und Baulandentwicklung bei Bedarf überkommunal und regional ab.
- 3 Die Gemeinde kann Aufgaben im Bereich des formellen Baurechts wie Bauberatung, Baukontrolle usw. mittels Vereinbarung einer überkommunalen oder regionalen Trägerschaft übertragen, wobei die entsprechenden Entscheidungskompetenzen bei der Gemeinde verbleiben.

### Boden- und Baulandpolitik

Art. 3

- 1 Die Verfügbarkeit von neuen Bauzonen für den festgelegten Zonenzweck wird durch ein Kaufsrecht zugunsten der Gemeinde oder andere wirksame Massnahmen sichergestellt.
- 2 Die Gemeinde kann einen Fonds für den Ausgleich von planungsbedingten Vor- und Nachteilen aufnen. Zahlungen für den Ausgleich planerischer Vorteile sind dem Fond zuzuweisen. Einzelheiten über die Verwendung der Mittel des Ausgleichsfonds regelt das von der Gemeinde zu erlassene Reglement.

### Grundlagen

Art.4

- 1 Die Gemeinde erarbeitet nach Bedarf die für Festlegungen in der Grundordnung erforderlichen Grundlagen für die Raumentwicklung wie Siedlungs- und Landschaftsanalysen, Inventare, Konzepte oder Leitbilder. Sie stimmt die Beschaffung der Grundlagen mit den Nachbargemeinden, mit der Region und mit den kantonalen Fachstellen ab und sorgt für de-

ren Austausch.

- 2 Die Gemeinde kann gestützt auf Grundlagen auch Programme zur Umsetzung von Massnahmen eines Raumentwicklungskonzepts oder eines Leitbilds erarbeiten und entsprechende Aktionen durchführen.

---

#### Förderung

Art. 5

- 1 Die Gemeinde fördert private Bau- und Planungsvorhaben. Sie unterstützt insbesondere Bestrebungen zur Schaffung von Arbeitsplätzen sowie Massnahmen zugunsten der Natur und Landschaft, für eine qualitätsvolle Bau- und Siedlungsgestaltung und zur Erhaltung geschützter und schützenswerter Objekte.
- 2 Die Baubehörde kann an Vorhaben nach Absatz 1 projektbezogene Beiträge aus dem ordentlichen Budget oder einem hierfür geäufteten Fonds gewähren. Der Beitrag kann von einer angemessenen Mitsprache der Gemeinde abhängig gemacht werden.

---

#### Behördenorganisation

Art. 6

- 1 Der Gemeindevorstand sorgt in seiner Funktion als Baubehörde für eine professionelle und sachgerechte Erfüllung ihrer Aufgaben innert nützlicher Frist. Er setzt hierfür Fachleute und geeignete technische Hilfsmittel ein.
- 2 Die Baubehörde behandelt alle Bau- und Planungsgeschäfte. Sie kann ihre Aufgaben und Befugnisse an eine Kommission, an ein kommunales oder regionales Bauamt oder an externe Fachleute delegieren oder weitere Personen zur Vorbereitung wichtiger Vorhaben beiziehen.
- 3 Für die gesetzlich vorgeschriebene Gestaltungsberatung werden externe, unabhängige Fachpersonen zugezogen, die in der Gemeinde keine eigenen Bauvorhaben projektieren und ausführen. GestaltungsberaterInnen orientieren und beraten die Baubehörde, die Bauherrschaften und deren VertreterInnen.

## **II. Grundordnung**

### **1. Allgemeines**

---

#### Zuständigkeit

Art. 7

- 1 Wo in den Plänen und im Baugesetz der Verweis KRG oder KRVO angebracht ist, gelten die Vorschriften und Bestimmungen des kantonalen Raumplanungsgesetzes KRG resp. der kantonalen Raumplanungsverordnung KRVO (siehe auch Auszüge im Anhang 1).

2. Zuständig für Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellen Gestaltungsplänen ist die Gemeindeversammlung. Zuständig für Erlass und Änderung des Generellen Erschliessungsplanes ist der Gemeindevorstand.
3. Die Gemeinde macht die Erarbeitung und den Erlass von projektbezogenen Planungen von einer angemessenen Kostenbeteiligung der Interessenz abhängig.

## 2. Zonenplan

### A. Allgemeines

#### Festlegungen

Art. 8

1. Der Zonenplan beinhaltet folgende Zonenarten und Festlegungen:

#### a) Grundnutzungen-Bauzonen

- Dorfzone (ES III) Art. 17
- Wohnmischzone (ES III) Art. 18
- Wohnzonen A und B(ES II) Art. 19
- Gewerbezone (ES III) Art. 20
- Hotelzone (ES III) **sistiert (22.04.2014 RB Nr. 354)** Art. 20a
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ES II/III) Aufstufungen III siehe Plan KRG Art. 28
- Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen Art. 21
- Zone für Grünflächen KRG Art. 30

#### b) Grundnutzungen-Nichtbauzonen

- Zone für künftige bauliche Nutzung KRG Art. 40
- Golfplatzzone (ES III) Art. 22
- Materialbewirtschaftungszone (ES III) Art. 23
- Landwirtschaftszone (ES III) KRG Art. 32
- Landwirtschaftszone mit Nutzungsbeschränkung (ES III) Art. 24
- Zone übriges Gemeindegebiet (ES III) KRG Art. 41

#### c) Überlagerte Nutzungszonen

- Abbauzone Art. 25
- Gefahrenzone KRG Art. 38
- Naturschutzzone KRG Art. 33
- Landschaftsschutzzone KRG Art. 34
- Wildruhezone Art. 26
- Archäologiezone KRG Art. 36
- Grund- und Quellwasserschutzzone KRG Art. 37

#### d) Weitere Festlegungen

- Statische Waldgrenzen WAG Art.13
- Quartierplanpflicht Art. 42
- Baulinie KRG Art. 55
- Gewässerabstandslinie KRG Art. 55, 78
- Waldabstandslinie KRG Art. 55, 78



- 2 Erschliessungsflächen innerhalb oder am Rand des Siedlungsgebietes bilden Teil der Bauzone (KRG Art. 27). Sie dürfen ausschliesslich nach den Vorgaben des Generellen Erschliessungsplans und der Erschliessungsordnung überbaut resp. genutzt werden.
- 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. 9

- 1 Das Mass der Nutzung und die Grenz- und Gebäudeabstände in den Bauzonen, richten sich nach dem Zonenschema und den dazugehörigen Umschreibungen im Baugesetz und in der KRVO.
- 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 in den entsprechenden Erläuterungen enthaltenen Umschreibungen. Wo die IVHB konkrete Masse vorbehält, gelten die entsprechenden Massangaben im nachstehenden Artikel 10.
- 3 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind Nutzungsziffern (8) und Grenzabstände (7.1) in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.
- 4 Im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen kann von der Regelbauweise abgewichen werden, sofern damit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei überdurchschnittlicher Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird. Längenmasse und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Höhenmasse (5) dürfen für einzelne Bauten um max. 3 m, Nutzungsziffern (8) um max. 10 % erhöht werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb eines Areal- oder Quartierplangebietes gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.

#### Konkrete Masse für die IVHB-Begriffe

Art. 10

- 1 Bei Definitionen gemäss IVHB gelten die folgenden Masse für
  1. Kleinbauten (2.2)
    - maximal zulässige Gesamthöhe (5.1): 4.5 m
    - maximal anrechenbare Gebäudefläche (Anhang IVHB): 40 m<sup>2</sup>
  2. Anbauten (2.3)
    - maximal zulässige Gesamthöhe: 4.5 m
    - maximal anrechenbare Gebäudefläche: 40m<sup>2</sup>

3. Unterniveaubauten (2.5)
  - maximales Durchschnittsmass b über dem massgebenden Terrain: 1.0 m
4. Vorspringende Gebäudeteile (3.4)
  - maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 1.5 m
  - maximal zulässiges Mass b für die Breite: 4 m
  - (- maximale zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes: frei)
5. Unbedeutend zurückspringende Gebäudeteile (3.5)
  - maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 1.5 m
  - maximal zulässiges Mass b für die Breite: 4 m
  - (- maximal zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes: frei)
6. Technisch bedingte Dachaufbauten (5.1)
  - das maximal zulässige Mass ergibt sich aus nachweisbaren, technischen Anforderungen
7. Dachaufbauten (5.2)
  - maximale zulässige Höhe des Giebels (Überschreitung der Dachfläche): 50 cm unter dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion (5.1)
  - maximale Flächenbeanspruchung der zugehörigen Dachfläche (inkl. Vordach): 25%

## Nutzungsziffer (8)

Art. 11

- 1 Als Nutzungsziffer gilt die im Zonenschema festgelegte Überbauungsziffer (8.4). Sie darf unter Berücksichtigung nachfolgender Bestimmungen nicht überschritten werden:
  - Vordächer bis 1.5 m bleiben unberücksichtigt.
- 2 Wird von einem unüberbauten Grundstück ein Teil abgetrennt, darf die neue Teilparzelle nur soweit überbaut werden, als die Nutzungsziffer über das ganze ursprüngliche Grundstück eingehalten wird.
- 3 Wird die zulässige Nutzungsziffer durch ein Bauvorhaben um mehr als 50 % unterschritten, muss das Gebäude so platziert werden, dass die verbleibende Nutzungsziffer auf der unbebauten Grundstücksfläche weiterhin realisierbar ist. Die Bauherrschaft erbringt den Nachweis im Baugesuch.
- 4 Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen, Bäche oder Bahnen getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümern vorliegt und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans, eines Arealplans oder eines Quartierplans.
- 5 Die Baubehörde führt eine Kontrolle über den realisierten Anteil der zulässigen Nutzungsziffer auf den Grundstücken. Sie lässt Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken.

- 1 Abgrabungen dürfen im Mittel maximal 1 m unter der projizierten Fassadenlinie (3.2) liegen. Abgrabungen zur Freilegung von Fassadenfluchten dürfen höchstens 2/3 der gesamten projizierten Fassadenlinie (3.3) betreffen.
- 2 Aufschüttungen entlang von Fassadenfluchten müssen sich auf ein Geschoss beschränken. Für Aufschüttungen des umliegenden Geländes gilt Art. 47 (Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern).
- 3 Aus gestalterischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann die Baubehörde topographisch bedingte Abgrabungen oder Aufschüttungen bewilligen, die die zulässigen Masse überschreiten. Ein positiver Grundsatzentscheid der Baubehörde vor Eingabe des Baugesuches ist zwingend. Dieser bedingt eine positive Beurteilung der Baugestaltungsberatung.

---

**Gesamthöhe und traufseitige Fassadenhöhe (5)**

- 1 Die Höhe von Gebäuden wird durch die Gesamthöhe (5.1) und die traufseitige Fassadenhöhe (5.2) gemäss Zonenschema beschränkt.
- 2 Bei Gebäuden, die in der Höhe oder Situation um mindestens 3 m gestaffelt sind, werden die Höhen für jeden Gebäudeteil separat ermittelt.

---

**Gebäudelänge und Gebäudebreite**

- 1 Gebäude, die das massgebende Terrain (1.1) überragen, dürfen die Gebäudelänge (4.1) und die Gebäudebreite (4.2) gemäss Zonenschema nicht überschreiten.
- 2 Die Länge und die Breite von Unterniveaubauten (2.5) und von unterirdischen Bauten (2.4) sind frei.

---

**Grenz- und Gebäudeabstand**

- 1 Die Grenzabstände (7.1) von Gebäuden gemäss Zonenschema sind einzuhalten. Vorbehalten sind Baulinien (7.3) und Unterschreitungen gemäss KRG (Näherbaurecht).
- 2 Der minimale Gebäudeabstand ergibt sich aus der Summe der einzuhaltenden Grenzabstände (7.2, Fig. 7.1) und kann ebenfalls gemäss KRG (Näherbaurecht) unterschritten werden.
- 3 Gegenüber Grenzen haben vorspringende Gebäudeteile (3.4) den minimalen Abstand von 1.5 m einzuhalten.
- 4 Unterirdische Bauten (2.4) und jene Teile von Unterniveaubauten (2.5), die das massgebende Terrain nicht überragen, müssen keinen Grenzabstand (7.1) einhalten.

- 5 Offene Abstellplätze haben gegenüber öffentlichen Strassen einen minimalen Abstand von 0.5 m vom Fahrbahnrand einzuhalten.
- 6 Wo das Baugesetz keine Grenzabstände vorschreibt sowie für An- und Kleinbauten (2.2, 2.3) gelten die minimalen, kantonalen Abstandsvorschriften (2.5 m).

	Zone	ÜZ Art. 11	Gesamthöhe (5.1) <sup>1)</sup> Art. 13	Traufseitige Fassadehöhe (5.2) <sup>1)</sup> Art. 13	Max. Gebäudelänge (4.1) Art. 14	Max. Gebäudebreite (4.2) Art. 14	Grenzabstand (7.1) <sup>2)</sup> KRVO Art. 37 / Art. 15	Empfindlichkeitsstufe <sup>3)</sup>
D	Dorfzone (Art. 17)	Art. 17					2.5 m	III
WMZ	Wohnmischzone (Art. 18)	0.35 <sup>7)</sup>	11.00 m	7.00 m	16 +/- 4 m <sup>4)/5)</sup>	16 +/- 4 m <sup>4)/5)</sup>	3.0 m	III
W-A	Wohnzone A (Art. 19)	0.35 <sup>7)</sup>	11.00 m	7.00 m	15 +/- 4 m <sup>4)/5)/6)</sup>	15 +/- 4 m <sup>4)/5)/6)</sup>	3.0 m	II
W-B	Wohnzone B (Art. 19)	0.32 <sup>7)</sup>	11.00 m	7.00 m	14 +/- 4 m <sup>4)/5)</sup>	14 +/- 4 m <sup>4)/5)</sup>	3.0 m	II
G	Gewerbezone (Art. 20)	frei	12.00 m	12.00 m	50 m	70 m	3.0 m	III
H	Hotelzone (Art. 20a) sistiert 22.04.2014 RB Nr. 354	frei	Gemäss Art 20a					
ZKN	Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen (Art. 21)	Art. 21 - zulässige Gebäudemasse siehe Art. 10, Ziffer 1					2.5 m	

<sup>1)</sup> Die Gesamt- und traufseitigen Fassadenhöhen gemäss Zonenschema dürfen im geeigneten 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 Meereshöhe des tiefsten Punktes. In der Regel:  

$$\frac{(h_1+h_2+h_3+h_4)}{4} - h_1 \quad (h_1 = \text{geringste Meereshöhe}); \text{ bei gegliederten Gebäudegrundrissen } \frac{(h_1+h_2+h_3+h_4+\dots+h_n)}{n} - h_1; \mathbf{z \text{ maximal} = 2.5 \text{ m}}$$

<sup>2)</sup> Gegenüber Kantonsstrassen gelten die Abstandsvorschriften gemäss Strassengesetz.

<sup>3)</sup> Gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung.

<sup>4)</sup> Aufgrund des Zuschlages oder der Reduktion zur **Gebäudelänge**, reduziert oder erhöht sich die zulässige **Gebäudebreite** um den entsprechenden Betrag.

<sup>5)</sup> Werden zwei selbständige Gebäude zusammengebaut, müssen beide Gebäude strukturell erkennbar sein. Bei derartigen Doppelhäusern darf die **Gebäudelänge** um insgesamt 5 m überschritten werden (nicht kumulierbar mit dem Zuschlag).

<sup>6)</sup> Geschlossene Bauweise ist zulässig (Gebäudelänge und -breite für Reihen- und oder Terrassenhäuser sind frei).

<sup>7)</sup> Bauvorhaben mit einem minimalen Erstwohnungsanteil von 70 % können einen Bonus von 10% auf die ÜZ beanspruchen. Die Nutzungsverpflichtung ist im Grundbuch auf den jeweiligen Wohnungen anzumerken und gilt mindestens 15 Jahre.

## b) Kommunale Zonenvorschriften

### Dorfzone

Art. 17

- 1 Die Dorfzone ist für Wohnzwecke sowie Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe (Gast- und Kleingewerbe) bestimmt. Neue Landwirtschaftsbetriebe und Erweiterungen sind nicht zulässig.
- 2 In der Dorfzone dürfen Bauten in Anlehnung an die traditionellen Strukturen neu erstellt, vergrössert, umgebaut oder erneuert werden. Bei Neubauten und Volumenvergrößerungen werden die zulässigen Gebäudedimensionen aufgrund der Siedlungsstruktur von den bestehenden, traditionellen Gebäuden abgeleitet. Wesentliche Bauvorhaben auf unüberbauten Parzellen und Parzellenteilen sind der gesetzlichen Gestaltungsberatung unterstellt.
- 3 Alle Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung der Projekte der Baubehörde mitzuteilen. Diese entscheidet über den Beizug der Gestaltungsberatung.

### Wohnmischzone

Art. 18

- 1 Die Wohnmischzonen sind für Wohnzwecke sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe (Gast- und Kleingewerbe) bestimmt. Bestehende landwirtschaftliche Ökonomiebauten dürfen nur im Bestand für landwirtschaftliche Zwecke weiter genutzt werden.

### Wohnzonen

Art. 19

- 1 Die Wohnzonen A und B sind für Wohnzwecke bestimmt. Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sind zulässig, sofern sie aufgrund ihrer optischen Erscheinung und ihrer Auswirkungen auf Raum, Umwelt und Erschliessung in ein Wohnquartier passen.

### Gewerbezone

Art. 20

- 1 Die Gewerbezone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe sowie für Abfallanlagen bestimmt. Wohnraum für Betriebsinhaber und Personal ist gestattet.
- 2 Zulässig ist je Betrieb eine Betriebsleiterwohnung bei gleichzeitiger Erstellung einer hinreichenden Betriebsfläche. Weitere Wohnnutzungen können bewilligt werden, wenn diese nachweislich zu günstigen Bedingungen saisonalem Personal der Leistungsträger aus Tourismus und Baugewerbe vorbehalten sind. Voraussetzung hierfür ist, dass die zulässigen Nutzungen eine bauliche Einheit bilden.
- 3 Die Zweckbestimmung der betrieblich genutzten Flächen und von Personalwohnungen ist durch Anordnungen in der Baubewilligung sicherzustellen und im Grundbuch anzumerken.

- 1 Die Hotelzone ist bestimmt für gastgewerbliche Betriebe und die dazugehörigen Bauten und Anlagen wie Personalunterkünfte, Sportanlagen, Autoeinstellhallen und Parkplätze.
- 2 In der Hotelzone dürfen auch mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie touristisch genutzte Wohnungen (hotelähnlichen Nutzung mit kurzfristig wechselnden Mietern) erstellt werden. Diese Nutzungen sind nur im Zusammenhang mit der gleichzeitigen Hotelnutzung zulässig (betriebliche Einheit). Sie dürfen höchstens 25% der realisierten Geschossfläche umfassen.
- 3 Es gilt der minimale Grenzabstand von 2.5 m gemäss KRG. Die weiteren Bauvorschriften werden aufgrund eines Wettbewerbes im Arealplan festgelegt. Die Bauweise muss den Regeln der Nachhaltigkeit entsprechen (Qualitätsvolle Architektur und Gestaltung, Minergie, Energieeffizienz, Nutzung einheimischer Ressourcen).
- 4 Eine Baubewilligung kann nur erteilt werden, wenn die hinreichenden Detailregelungen zur Sicherstellung der Festsetzungen im Arealplan (Erschliessungs-, Nutzungs-, Bau- und Gestaltungsvorschriften) vertraglich geregelt und im Grundbuch eingetragen sind. Kann innert 10 Jahren seit rechtskräftiger Genehmigung einer Hotelzone keine Baubewilligung erteilt werden, so ist die Nutzungsordnung zu revidieren und eine neue, neuen Planungszielen entsprechende Nutzungsordnung festzulegen. Es besteht weder ein Anspruch auf Zuweisung zu einer Bauzone noch auf eine Entschädigung.

---

**Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen**

Art. 21

- 1 In der Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen dürfen nur Gebäude erstellt werden, die die Anforderungen für Klein- und Anbauten **(2)** erfüllen.
- 2 Zulässig ist die Erstellung von unterirdischen Bauten, Abstellplätzen und Zufahrten.
- 3 Bestehende Gebäude dürfen in ihrem bisherigen Zweck weitergenutzt werden oder ohne Rücksicht auf die Zonenvorschriften entsprechend den Bestimmungen in Abs. 1 umgenutzt werden, sofern das Gebäudevolumen nicht wesentlich verändert wird.

**C. Nichtbauzonen**

---

**Golfplatzzone**

Art. 22

- 1 Die Golfplatzzone umfasst die für den Golfsport bestimmten Flächen. Es sind ausschliesslich Bauten und Anlagen zulässig, die dem Golfsport dienen.
- 2 Hochbauten sind nur an im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Standorten (Hochbaubereich) zulässig.

- 3 Wo der Naturbereich gemäss Generellem Gestaltungsplan die Golfplatzzone überlagert, gelten die Vorschriften der Naturschutzzone. Für den Golfspielbetrieb besteht ein Zutrittsverbot. Das Einsammeln von Bällen ist nur durch autorisierte Personen zulässig.
- 4 Mit Erteilung der Baubewilligung erlassen die Gemeindevorstände ein Betriebs- und Pflegeglement welches die Einhaltung der umweltrelevanten Auflagen sicherstellt.
- 5 Die Betreiber des Golfplatzes sind verpflichtet, im Falle der Benötigung der Fruchtfolgefläche zur Gewährleistung einer ausreichenden Versorgungsbasis des Landes oder im Falle einer Aufgabe der Golfnutzung aus anderen Gründen, die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten besonderen Fruchtfolgeflächen innert eines Jahres so wiederherzustellen, dass darauf eine landwirtschaftliche Nutzung betrieben werden kann.
- 6 Die Gemeinden stellen einen allfälligen Rückbau durch ein zweckgebundenes Depositum der Bauherrschaft sicher.

---

#### Materialbewirtschaftungszone

Art. 23

- 1 Die Materialbewirtschaftungszone ist bestimmt für Gebäude, Anlagen und Zwischenlager im Zusammenhang mit der Gewinnung und Aufbereitung von natürlichen Materialien wie Steine, Kies, Sand, Lehm und anderen mineralischen Rohstoffen, mit der Sammlung und Sortierung von Bauabfällen, der Aufbereitung von mineralischen Bauabfällen wie Betonabbruch, Mischabbruch, Ausbauasphalt und Strassenausbruch oder der Herstellung von Baustoffen wie Beton, Mörtel und Heissmischgut.
- 2 Zulässig sind nur Räume, soweit sie betrieblich ortsgebunden notwendig sind und mit der zonenkonformen Nutzung in Verbindung stehen. Die Erstellung von Wohnraum ist nicht gestattet.
- 3 Die beanspruchten Flächen sind nach Einstellung der Materialbewirtschaftung im Sinne der künftigen Nutzung des Geländes zu gestalten und zu rekultivieren. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren. Sie kann insbesondere eine geeignete Sicherheit (zweckgebundenes Depositum) für die finanziellen Mittel verlangen, welche für die Rekultivierung erforderlich sind.
- 4 Vorbehalten bleiben besondere Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans oder eines Arealplans.

---

#### Landwirtschaftszone mit beschränkter Nutzung

Art. 24

- 1 Die Landwirtschaftszone mit beschränkter Nutzung umfasst Flächen wie Hecken und Feldgehölze, Trockenstandorte udgl., wo aufgrund ihrer natürlichen Beschaffenheit Pflegemassnahmen notwendig sind und Vorrang haben.
- 2 Die angepasste Bewirtschaftung und Pflege kann vertraglich geregelt werden.



## D. Überlagerte Nutzungszonen

### Abbauzone

Art. 25

- 1 Die Abbauzone umfasst Flächen, die für die Gewinnung von natürlichen Materialien wie Steine, Kies, Sand und Lehm bestimmt sind.
- 2 Die jeweiligen Etappen für den Abbau und die Wiederherstellung sind im Generellen Gestaltungsplan bezeichnet. Sie sind nach der Materialentnahme im Sinne der Grundnutzung zu gestalten, zu rekultivieren und ordnungsgemäss zu unterhalten. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren. Sie kann insbesondere eine geeignete Sicherheit (zweckgebundenes Depositum) für die finanziellen Mittel verlangen, welche für den Abschluss der Arbeiten notwendig sind.
- 3 Für grössere Abbauvorhaben erlässt die Gemeinde einen Generellen Gestaltungsplan oder einen Arealplan.

### Wildruhezone

Art. 26

- 1 Die Wald- und Wildruhezone umfasst Lebensräume von Tieren, insbesondere die Winter-einstandsgebiete.
- 2 Der Gemeindevorstand erlässt temporäre Betretungs- und Fahrverbote nach Absprache mit der Wildhut und dem Forstdienst. Generell wird das Betretungs- und Fahrverbot zwischen dem 20. Dezember und dem 30. April festgelegt. Vorbehalten sind Pflege- und Hegemassnahmen in Absprache mit dem Forstdienst oder der Wildhut. In der übrigen Zeit ist der motorisierte Verkehr nur für notwendige land- und forstwirtschaftliche Nutzung zulässig.
- 3 Intensivierungen im Rahmen von touristischen Veranstaltungen und Sportanlässen sind nicht zulässig.
- 4 In der Wildruhezone besteht Leinenpflicht.
- 5 Die Wildruhezonen sind nach den Richtlinien des Amtes für Jagd und Fischerei und der kantonalen Hegekommission zu kennzeichnen

## 3. Genereller Gestaltungsplan

### Festlegungen

Art. 27

Der Generelle Gestaltungsplan enthält folgende Festlegungen:

#### a) Gestaltungsbereiche

- Bereich Einheimischenwohnraum Art. 28 -
- Förderungsbereich touristische Bewirtschaftung und Einheimischenwohnraum Art. 29
- Bereich Gestaltungskonzept Art. 29a

- Nutzungsbeschränkungen Art. 30
- Beschränktes Nutzungsrecht für die Materialbewirtschaftung Art. 31
- Ökologische Nutzungsauflagen Art. 32

b) Gestaltungsobjekte

- Objektschutz Art. 33 / KRG Art. 43
- Hofstattrecht mit vollständiger Zweckänderung Art. 34

---

Förderungsbereich touristische Bewirtschaftung oder Einheimische Art. 28

- 1 Förderungsbereiche für eine touristische Bewirtschaftung oder für Einheimische weisen aufgrund ihrer Lage und Ausdehnung eine erhebliche Eignung für die Erstellung und den Betrieb touristisch bewirtschafteter Betriebsstätten oder für Einheimischenwohnungen auf.
- 2 Bei Sicherstellung touristischer Nutzungen auf mindestens 20 Jahre oder bei Einhaltung der Bestimmungen für den Bereich für Einheimischenwohnraum (Art. 29) können folgende Förderungsmassnahmen beansprucht werden:
  - a) Abweichungen von der Regelbauweise wie sie im Rahmen von Quartiergestaltungsplänen zulässig sind. Es gilt eine Überbauungsziffer (8.4) von 0.4.
  - b) Umnutzungsrecht der bestehenden Gebäude und Gebäudeteile ohne Berücksichtigung der Bauvorschriften.
- 3 Die Gemeinde erlässt Ausführungsbestimmungen.

---

Bereich für Einheimischenwohnraum Art. 29

- 1 Im Bereich Einheimischenwohnraum sind neue Gebäude zur Hauptsache den Wohnbedürfnissen für die ortsansässige Bevölkerung vorbehalten. Zweitwohnungen sind nur in untergeordnetem Ausmass bis maximal 60 m<sup>2</sup> Nutzfläche (NF siehe Anhang 3) zulässig. Die Bestimmungen des Verkaufsreglements für die Bauzone Funs „Löwenberg“ gelten sinngemäss.
- 2 Die Gemeinde kann weitergehende Ausführungsbestimmungen erlassen.

---

Bereich Gestaltungskonzept Art. 29a

- 1 Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung ist ein Gestaltungskonzept für den bezeichneten Siedlungsteil. Es stellt die Entwicklung einer qualitätsvollen Siedlungsergänzung (Struktur, Bebauung, Nutzung) und den haushälterischen Umgang mit dem Boden sicher.

- 1 Ein **Bauverbot** mit Wirkung eines Baulinienbereichs sichert die Flächen für Verkehrerschliessungsbedürfnisse. Die Flächen dürfen bis zum Vorliegen der Detailprojekte für die Erschliessungsanlagen weder bebaut noch sonst verändert werden. Ergeben sich dann zonengemäss nutzbare Flächen, gilt das Bauverbot als aufgehoben.
- 2 Die mit der **Nutzungsbeschränkung für Flachmoor und Abwasserkanal** belastete Fläche darf nur so genutzt werden, dass keine Beeinträchtigungen des Flachmoores, z.B. durch Nährstoffeinträge, aus den zonengemässen Nutzungen möglich sind. Der Abwasserkanal darf nicht überbaut werden und muss zugänglich bleiben.
- 3 Wo eine **Nutzungsbeschränkung gemäss NISV** festgelegt ist, muss die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gemäss Eidgenössischer Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) vor Ausarbeitung eines Projektes abgeklärt werden.

- 1 Im bezeichneten Bereich sind die Zwischenlagerung von Rohmaterial sowie das Befahren der natürlich belassenen Flächen im Zusammenhang mit der Materialentnahme aus dem Rhein zulässig.
- 2 Die Bedürfnisse des Gewässerraumes sind im Rahmen dieser Aktivitäten bestmöglich zu berücksichtigen. Ergeben sich Standortalternativen für die Zwischenlagerung, ist diesen der Vorrang zu geben.

- 1 Für die **ökologischen Vorrangflächen** gelten die Vorgaben des Betriebs- und Pflegereglements der Golf Sagogn Schluen AG sowie des Landschaftspflegerischen Begleitplanes für die Golfanlage.
- 2 In **Trockenwiesenbereichen** sollen Fläche und Qualität der vorhandenen Trockenwiesen und Trockenweiden erhalten werden. Neue standortgebundene Bauten und Anlagen müssen einem überwiegenden öffentlichen Interesse dienen. Standortgebundene Bauten und Anlagen, welche für die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung des Gebietes notwendig sind, dem Schutz vor Naturgefahren oder für die öffentlichen Ver- und Entsorgung dienen, sind zulässig. Ersatzmassnahmen sind nur zu leisten, wo die übergeordnete Gesetzgebung dies verbindlich vorschreibt.
- 3 Die angepasste Bewirtschaftung kann gegen Entschädigung zwischen Kanton und Bewirtschaftern geregelt werden.

- 1 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten **Naturobjekte** wie Gehölze, Baumgruppen und Einzelbäume sowie Gewässer und geologische Einzelobjekte dürfen weder zerstört noch beeinträchtigt werden.
- 2 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten **Kulturobjekte** wie Burgruinen, historische Brunnen, Wegkreuze usw. müssen integral erhalten werden.
- 3 Die im Generellen Gestaltungsplan als **geschützte Gebäude** bezeichneten Elemente sind gemäss Art. 43 KRG generell geschützt. Die Vorgaben der kantonalen Gesetzgebung sind bei allen Bauvorhaben zu beachten (siehe Anhang). Bei baulichen Eingriffen und Erneuerungen ist die kantonale Denkmalpflege beizuziehen (Baugestaltungsberatung).
- 4 Die im Generellen Gestaltungsplan als **zu erhaltende Gebäude** oder **Anlage** bezeichneten Elemente dürfen in ihrer wesentlichen äusseren Substanz nicht zerstört werden. Zweckänderungen sind zulässig. Bauvorhaben an solchen Bauten und Anlagen sind vor Beginn der Projektierung bei der Baubehörde anzumelden. Diese zieht die kantonale Denkmalpflege oder die Baugestaltungsberatung bei. Vorbehalten sind unwesentliche Sanierungsarbeiten.
- 5 Die im Generellen Gestaltungsplan als **ortstypische, prägende Gebäude oder Anlagen** bezeichneten Elemente tragen wesentlich zum Siedlungscharakter in den ursprünglichen Dorfteilen bei. Wenn sie ersetzt werden, sollen Form, Material und Charakter nach Möglichkeit auch für den Neubau übernommen werden. Bauvorhaben an solchen Bauten und Anlagen sind vor Beginn der Projektierung bei der Baubehörde anzumelden. Diese zieht in der Regel die Baugestaltungsberatung bei.
- 7 Die Baubehörde trifft mögliche Massnahmen zur Erhaltung und Pflege der Natur- und Kulturobjekte. Sie entscheidet über allfällige Auflagen im Rahmen von Baubewilligungsverfahren.

- 1 Gebäude in der Dorfzone dürfen mit Bewilligung abgebrochen werden und ohne Rücksicht auf den bisherigen Zweck mindestens in ihrer bisherigen Lage und Ausdehnung wieder neu erstellt werden. Bezüglich Grundriss, Dachform und Höhen sind Abweichungen bezüglich Lage und Ausdehnung im Rahmen der Zonenvorschriften zulässig, sofern sich das Gebäude gestalterisch gut in die umgebenden Strukturen einfügt und keine öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen. Vorbehalten sind Auflagen gemäss Generellem Gestaltungsplan. Die Baubehörde kann ein Modell mit den umliegenden Gebäuden verlangen. Bei Volumenvergrösserungen ist eine positive Beurteilung der Gestaltungsberatung zwingend.
- 2 Bei Bauvorhaben im Hofstattrecht ist vor dem Abbruch oder spätestens innert sechs Monaten nach Zerstörung durch Elementarschaden im Einvernehmen mit der Baubehörde das genaue Ausmass festzuhalten.

## 4. Genereller Erschliessungsplan

### Festlegungen

Art. 35

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan enthält folgende Festlegungen:
  - Verkehrsanlagen 1. Allgemeines Art. 36
  - 2. Kantonsstrasse kant. Strassengesetz
  - 3. Sammel- und Erschliessungsstrassen Art. 37
  - 4. Fuss-, Wander- und Wirtschaftswege Art. 38
  - 5. Öffentliche und gemeinschaftliche Parkieranlagen Art. 39
  - Versorgungs- und Entsorgungsanlagen Art. 40
  - Sport- und Freizeitanlagen Art. 41
- 2 Für Verkehrsanlagen wie Kantonsstrassen oder Seilbahnen sowie für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen wie Hochspannungs- oder Telefonleitungen, bei denen Bund, Kanton oder Dritte Träger sind, gelten die jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Solche Anlagen sind gegebenenfalls im Generellen Erschliessungsplan mit Hinweis auf den Träger zu kennzeichnen.

### Verkehrsanlagen

#### 1. Allgemeines

Art. 36

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan bestimmt die Sammel- und Erschliessungsstrassen, die Anlagen für den Langsamverkehr wie Fuss- und Wanderwege, Radwege sowie die Wirtschaftswege, 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.
- 2 Der Generelle Erschliessungsplan kennzeichnet jene projektierten Strassen und Wege, für die das Enteignungsrecht mit der Genehmigung des Plans erteilt wird. Liegen Verkehrsanlagen auf privatem Grundbesitz, sorgt die Baubehörde für einen rechtzeitigen Land- oder Rechtserwerb.
- 3 Wo der Generelle Erschliessungsplan für Verkehrsanlagen der Feinerschliessung lediglich Anschlusspunkte oder Zufahrtbereiche bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- 4 Für Verkehrsanlagen wie Kantonsstrassen oder Seilbahnen, bei denen Bund oder Kanton Träger sind, gelten die jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Diese Verkehrsanlagen werden im Generellen Erschliessungsplan mit Hinweis auf den Träger gekennzeichnet.

#### 3. Sammel- und Erschliessungsstrassen

Art. 37

- 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.

#### 4. Fuss-, Wander- und Wirtschaftswege

Art. 38

- 1 Die Fuss- und Wanderwege sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung von jedermann begangen werden. Die Gemeinde erlässt Fahrverbote für Motorräder und Fahrräder sowie Reitverbote auf den ausschliesslich als Fuss- und Wanderwege bestimmten Wegen.
- 2 Wirtschaftswege dienen der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung des angeschlossenen Gebietes. Die Benutzung der Wald- und Güterstrassen richtet sich nach den Vorschriften der Wald- und Meliorationsgesetzgebung sowie der örtlichen Verkehrsregelung der Gemeinde.

#### 5. Öffentliche und gemeinschaftliche Parkieranlagen

Art. 39

- 1 Die Gemeinde kann die Erstellung gemeinschaftlicher Parkieranlagen für die Pflichtparkplätze gemäss Art. 58 vorschreiben und eine Mitbeteiligung der Öffentlichkeit vorsehen.
- 2 Die Baubehörde erlässt bei Bedarf für öffentliche Parkplätze sowie für Gemeinschaftsanlagen, die von der Gemeinde erstellt werden, eine Benützungsordnung.

#### Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

Art. 40

- 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 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 Erschliessungsreglementen.
- 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.

- 4 Die Entsorgung von Abfällen wie Kehricht, Bauschutt oder Aushubmaterial und die Benutzung der öffentlichen Versorgungs-, Entsorgungs- und Abfallanlagen richtet sich nach den Erschliessungsreglementen der Gemeinde.
- 5 Die Entsorgung des Geschiebes aus der Verbauung des Schluener Baches und die Geschiebeentnahmen aus dem Flussraum erfolgen aufgrund von Konzepten, die unter den Beteiligten (Gemeinde, Unternehmung, Kanton, Umweltschutzorganisationen) abgesprochen und weiter entwickelt werden. Alle Arbeiten erfolgen unter Aufsicht der zuständigen Vertreter von kantonalen Amtsstellen.
- 6 Für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen wie Hochspannungsleitungen und Telefonleitungen, bei denen Bund, Kanton oder Dritte Träger sind, gelten deren jeweiligen Vorschriften.

---

#### Sport- und Freizeitanlagen

Art. 41

- 1 Bestehende und geplante Sport- und Freizeitanlagen wie Picknickplätze, Loipen, Winterwanderwege undgl. sowie die zugehörigen Betriebseinrichtungen wie Wasserbezugsquellen, Wasserleitungen und Zapfstellen für die Beschneigung sind nach Massgabe des Allgemeinen Erschliessungsplans zulässig.

## **5. Folgeplanungen**

---

#### Folgeplanung

Art. 42

- 1 In den im Zonenplan unter Hinweis auf Ziel und Zweck bezeichneten Gebieten mit Folgeplanung (Arealplanung, Quartierplanung, Landumlegung) werden Bauvorhaben nur bewilligt, wenn sie den Erlass der Folgeplanung nicht beeinträchtigen und wenn sie den rechtskräftigen und vorgesehenen neuen Vorschriften und Vorgaben nicht entgegenstehen.
- 2 Die im Zonenplan festgelegte Abgrenzung des Planungsgebiets ist für alle verbindlich. Die Baubehörde kann jedoch zu Beginn oder im Verlauf der Planung das Verfahren auf weitere Grundstücke ausdehnen, sofern sich dies als notwendig oder zweckmässig erweist.
- 3 Folgeplanungen können von der Baubehörde auch ausserhalb von Gebieten mit Folgeplanungspflicht gemäss Zonenplan durchgeführt werden, wenn sich eine Folgeplanung zur Umsetzung der Grundordnung als notwendig oder zweckmässig erweist.

### III. Kommunale Bauvorschriften

#### 1. Bauvoraussetzungen

##### Baubewilligung

##### 1. Anzeigepflicht Art. 43

---

- 1 Bauvorhaben (Gebäude und Anlagen einschliesslich Projektänderungen, Zweckänderungen, Erneuerungsarbeiten, Unterhaltsarbeiten, Zweckänderungen von Grundstücken, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung zu erwarten sind), sind vorgängig der Projektierung und Ausführung ausnahmslos der Baubehörde anzuzeigen.
- 2 Die Baubehörde registriert das Vorhaben und die Bauherrschaft.

##### 2. Entscheid über Baubewilligungspflicht und die Art des Verfahrens Art. 44

---

- 1 Die Baubehörde entscheidet, ob das angezeigte Vorhaben unter die baubewilligungsfreien Vorhaben gemäss Art. 40 KRVO fällt oder ob eine Baubewilligungspflicht besteht. Sie entscheidet zugunsten der Baubewilligungspflicht, wenn sie dies im öffentlichen Interesse oder zur Wahrung von Rechten Dritter für notwendig oder angemessen hält.
- 2 Bezüglich der baubewilligungspflichtigen Vorhaben entscheidet die Baubehörde sodann, ob das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen ist oder ob die Voraussetzungen für das Meldeverfahren gemäss Art. 50 KRVO erfüllt sind. Für Vorhaben gemäss Art. 40 KRVO, die nach Absatz 1 einer Bewilligungspflicht unterstellt werden, kommt ausschliesslich das Meldeverfahren gemäss Art. 50 und 51 KRVO zur Anwendung.

##### 3. Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens Art. 45

---

- 1 Die Baubehörde teilt der Bauherrschaft ihren Entscheid gemäss Art. 44 innert 15 Arbeitstagen seit der Anzeige in einer anfechtbaren Verfügung mit. Bei baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben gibt sie gleichzeitig die abzugebende Anzahl Baugesuche, die erforderlichen Baugesuchsunterlagen sowie allfällige nötige Gesuche für Zusatzbewilligungen bekannt.
- 2 Bei den nicht baubewilligungspflichtigen Vorhaben orientiert die Baubehörde die Bauherrschaft ebenfalls über allfällige nötige andere Bewilligungen.
- 3 Nach Eingang des formellen Baugesuchs führt die Baubehörde das festgelegte Verfahren durch, sorgt bei Bedarf für die Einleitung des BAB-Verfahrens und stellt bei Bauvorhaben, die Zusatzbewilligungen erfordern, die notwendige Koordination mit den zuständigen Behörden sicher.



- 1 Für alle der Baubewilligungspflicht unterliegenden Gebäude und Anlagen (Bauvorhaben) ist bei der Baubehörde ein Baugesuch auf amtlichem Formular in mindestens drei, bei BAB-Gesuchen in mindestens fünf Ausfertigungen, einzureichen. Die Baubehörde verlangt weitere Ausfertigungen nach Bedarf.
- 2 Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:
  1. **Situationsplan** im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterplan) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksfläche, anrechenbare Gebäudefläche (8.4) und resultierende Überbauungsziffer (8.4), Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;
  2. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude sowie ein bauhistorisches Objektinventar bei schützenswerten und erhaltenswerten Gebäuden und Anlagen in Erhaltungszonen;
  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 vorgeschriebenen Masse gemäss IVHB (Art. 10 Baugesetz); projizierte Fassadenlinie (3.3) im Grundriss des Erdgeschosses (6.1) mit Gesamtlänge und Höhenkoten des bestehenden Terrainverlaufes; Zweckbestimmung der Räume;
  5. **Fassadenfluchten** (Ansichten) (3.1) und **Schnitte** 1:100 mit Verlauf des massgebenden und neuen Terrains in der projizierten Fassadenlinie bis zur Grenze, sowie Strassenhöhen. Vollständige Angabe der massgeblichen Längen-, Flächen- und Höhenmassen zur Berechnung der Abgrabungen, des Herausragens von Unterniveaubauten und von Dachaufbauten. (Weicht das massgebende Terrain ausnahmsweise vom natürlichen, resp. bestehenden Verlauf ab, bedingt dies die vorgängige Zustimmung der Baubehörde.);
  6. Berechnung der durchschnittlichen Geschosshöhe und Zusammenstellung der Hauptnutzfläche (HNF) nach SIA 416 (Anhang IVHB) je Wohnung mit Berechnung der erforderlichen Abstellplätze;
  7. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen, Bepflanzungen gegenüber von öffentlichem Grund 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 Gebäuden und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen die erforderlichen Bewilligungen gemäss kantonalen Vorschriften;

13. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular von fachlich zertifizierter Stelle; für historisch wertvolle Gebäude gelten bezüglich Energienachweis besondere Bestimmungen;
14. Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;
15. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Gebäuden in der Gefahrenzone;
16. bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;
17. Detailpläne der Abwasserreinigungsanlagen (Einzelkläranlagen) bzw. der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser sowie Angaben zur Dimensionierung der Anlagen;
18. bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
19. bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstands gemäss FAT-Bericht und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;
20. bei Bauvorhaben mit erheblichen Emissionen von Luftverunreinigungen, Immissionsprognose gemäss eidgenössischen Vorschriften (auf Verlangen der Baubehörde);
21. bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung verursachen, Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;
22. bei Bauvorhaben mit eigenen Lärmquellen Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften (Lärmprognose auf Verlangen der Baubehörde);
23. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
24. Unterlagen für Bewilligungen von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme gemäss den Weisungen der kantonalen Fachstelle für Gewässerschutz;
25. Angaben über Art und Menge der bei Ausführung des Bauvorhabens anfallenden Abfälle und Angaben über deren Entsorgung auf besonderem Formular (Entsorgungserklärung vom Amt für Natur und Umwelt);
26. 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.
27. 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. 60 und 62a, unter Beilage allenfalls vorhandener Auszüge aus dem Grundbuch (Einträge, Vormerkungen, Anmerkungen).

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

- 3 Bei Bauvorhaben, die dem Meldeverfahren unterliegen, ist das Baugesuch in vereinfachter Ausführung und lediglich mit den für das Verständnis des Vorhabens notwendigen Unterlagen einzureichen.
- 4 Die Baugesuchsunterlagen sind von den Grundeigentümern, der Bauherrschaft und von den Projektverfassenden zu unterzeichnen.
- 5 Bei Umbauten oder Änderung bewilligter Pläne muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Gebäudeteile vor und nach dem Umbau bzw. der Abänderung ersichtlich sein (bestehend: grau; neu: rot; Abbruch: gelb).
- 6 Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Gemeinde unaufgefordert eine Dokumentation des ausgeführten Werks abzugeben (Ausführungspläne). Bei Bauvorhaben mit BAB- Bewilligung sind der Gemeinde zwei Ausfertigungen abzuliefern.

Revers

Art. 47

- 1 Werden Gebäude 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 Grundeigentümer verpflichten, auf Verlangen der Baubehörde innert angemessener Frist den gesetzlichen Zustand wieder herzustellen (Revers).
- 2 Die Baubehörde lässt Reverse auf Kosten der Bauherrschaft im Grundbuch anmerken.

## **2. Wohnförderung , Sicherheit und Gesundheit**

Wohnhygiene

Art. 48

- 1 Räume mit Hauptnutzflächen (Anhang IVHB) müssen genügend lichte Höhe (5.4) aufweisen, lüftbar und natürlich belichtet sein. Gegebenfalls sind durch entsprechende technische Ausrüstungen einwandfreie Verhältnisse zu schaffen.
- 2 Das Wohnen in Zelten, Campingwagen und dgl. ist im ganzen Gemeindegebiet verboten. Die Baubehörde kann temporäre Anlagen bewilligen, wenn die hinreichenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sichergestellt sind.

Energiehaushalt und Energieanlagen

Art. 49

- 1 Die Gemeinde fördert den gezielten Einsatz und die Nutzung von erneuerbaren Energien. Bei allen Gebäuden und Gebäudeteilen ist der sparsamen und umweltgerechten Energienutzung besondere Beachtung zu schenken.

- 2 Alle Anlagen zur Nutzung von alternativen Energiequellen sind unter grösstmöglicher Schonung des Orts- und Landschaftsbildes und der Umwelt anzubringen. Die Baubehörde kann die geplante Anlage in diesen Belangen von einem ausgewiesenen Fachmann auf Kosten des Gesuchstellers prüfen lassen. Bei wertvollen Objekten gemäss Generellem Gestaltungsplan besteht kein Anspruch auf eine Bewilligung.

---

#### Vorkehren bei Bauarbeiten

Art. 50

- 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 geringe Immissionen entstehen und die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften eingehalten sind. Bauarbeiten, die Verkehrs- oder andern Lärm sowie Staub, Erschütterungen oder lästige Gerüche verursachen, dürfen nur werktags von 07.00 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 (Amt für Natur und Umwelt) in die Kanalisation oder in einen Vorfluter eingeleitet wird. Die auf Baustellen anfallenden Abfälle sind nach den eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Vorschriften zu entsorgen.

### **3. Gestaltung**

---

#### Dächer

Art. 51

- 1 Dächer in der Wohnzone A sind als gestalterische Einheit mit Bezug zur umgebenden Bausubstanz (Dachformen, Materialien) und Siedlungsstruktur zu gestalten. Gegenüberliegende Hauptdachflächen weisen die gleiche Neigung auf.
- 2 In allen anderen Zonen sind nur Giebel- und Walmdächer mit einer Neigung von 30 % bis 60 % zulässig. Pultdächer und Flachdächer können bei guter Gestaltung und Einpassung für Anbauten, Kleinbauten und Dachterrassen bis max 20 m<sup>2</sup> gestattet werden.
- 3 Dachaufbauten sind nur innerhalb der zulässigen Masse gemäss Art. 10 erlaubt, sofern eine ästhetische Dach- und Gesamtgestaltung sichergestellt ist. Dachfenster und Oberlichter mit einer Fläche bis 2 m<sup>2</sup> sind zulässig. Bei Dacheinschnitten dürfen keine Bauteile die Dachfläche überragen. Bei den im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Schutzobjekten besteht kein Anspruch, sofern nicht eine positive Beurteilung der Gestaltungsberatung vorliegt.
- 4 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.

- 5 Wellblech zur Dacheindeckung ist in den Bauzonen nicht zulässig.

---

#### Vor- und rückspringende Gebäudeteile

Art. 52

- 1 Vor- und rückspringende Gebäudeteile müssen eine gestalterische Einheit mit dem Gebäude bilden (Grösse, Proportionen, Materialien).
- 2 In der Dorfzone müssen Balkone udgl. die Massevorgaben (siehe Art. 10) für vorspringende Gebäudeteile einhalten.
- 3 Die Baubehörde kann bei guter Gestaltung und nachvollziehbarer Begründung Ausnahmen gestatten, wenn eine positive Beurteilung der Gestaltungsberatung vorliegt.

---

#### Einfriedungen, Pflanzen

Art. 53

- 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. Bestehende Zäune aus solchen Materialien sind innert 2 Jahren seit Inkrafttreten dieser Bestimmung zu entfernen. Nötigenfalls ordnet die Baubehörde die Ersatzvornahme an (Ausführung durch die Gemeinde auf Kosten der Besitzer).
- 3 Gegenüber von öffentlichen Strassen ist unabhängig von den gesetzlichen Abstandsvorschriften des KRG immer ein Abstand von mindestens 30 cm bis zum Fahrbahnrand einzuhalten.
- 4 Die Grenzabstandsvorschriften für Pflanzen richten sich nach dem EG ZGB. Bei Gefährdung fremden Eigentums im Interesse der öffentlichen Sicherheit und zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes kann die Gemeinde die Beseitigung von Pflanzen verfügen, auch wenn die nachbarrechtliche Verjährungsfrist abgelaufen ist.
- 5 Beeinträchtigen Pflanzen fremdes Eigentum, die öffentliche Sicherheit und Gesundheit oder verunstalten sie das Orts- und Landschaftsbild, kann die Baubehörde die Beseitigung der Pflanzen anordnen.

---

#### Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern

Art. 54

- 1 Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufs sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Abgrabungen und Aufschüttungen müssen dem umgebenden natürlichen Gelände angepasst werden.
- 2 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nach Abschluss der Arbeiten mit einheimischen Bäumen, Sträuchern oder Pflanzen zu begrünen. Die Baubehörde kann Wiederherstellungspläne verlangen.

- 3 Böschungen und Stützmauern sowie hinterfüllte Mauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken.
- 4 Gegenüber von öffentlichen Strassen ist unabhängig von den gesetzlichen Abstandsvorschriften des KRG immer ein Mindestabstand von mindestens 30 cm bis zum Fahrbahnrand einzuhalten.

---

#### Reklamen und Hinweistafeln

Art. 55

- 1 Reklamen und Hinweistafeln sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.
- 2 Permanente Reklamen und Anschriften sind auch in romanischer Sprache auszuführen.

### **4. Verkehr, Versorgung und Entsorgung, Abfall**

---

#### Sicherheit

Art. 56

- 1 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 des Eigentümers der Anlage verfügen.
- 2 Auf Dächern entlang von öffentlich nutzbaren Räumen sind Dachkännel und Schneefangvorrichtungen anzubringen. Wird durch abfliessendes Wasser oder Dachlawinen die öffentliche Sicherheit gefährdet, haben Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen. Bleiben sie untätig, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf ihre Kosten ausführen.

---

#### Zu- und Ausfahrten

Art. 57

- 1 Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf öffentliche Gemeindestrassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 5 m Länge und 3 m Breite aufweisen. Betreffend Sicherstellung genügender Sichtverhältnisse kann die Höhe und Situierung von Mauern und Einfriedungen gemäss Vorgabe der VSS-Norm SN 640.273 beschränkt werden.
- 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 Dorfzone, kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten.

- 1 Bei neuen Gebäuden sowie bei Umbauten und Erweiterungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, sind auf der Bauparzelle oder in nächster Nähe auf privatem Boden während des ganzen Jahres genügend 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. Im ganzen Gemeindegebiet sind Abstellplätze bewilligungspflichtig.
- 2 Es sind bereitzustellen bei
  - Wohngebäuden 1 Platz pro Wohnung bis 3 1/2 Zimmer, darüber 2; pro 2 Wohnungen ein Besucherparkplatz
  - Gastgewerbebetrieben 1 Platz pro 5 Restaurantsitzplätze

Für weitere Gebäude bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze, wobei sie sich unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse an den VSS-Normen orientiert. Sie kann in besonderen Fällen die Pflichtparkplätze gegen Revers herabsetzen.
- 3 Eigentümer bestehender Gebäude und Anlagen werden zur Schaffung von Abstellplätzen, zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage oder zu Sondernutzungsabgaben an öffentlichen Abstellplätzen verpflichtet, sofern es die Verhältnisse erfordern.
- 4 Ist das Erstellen von Parkplätzen auf eigenem Grund nicht möglich, werden die Grundeigentümer zur Leistung von Beiträgen an den Bau und Unterhalt von Gemeinschaftsanlagen, Ersatzabgaben oder für Sondernutzungsabgaben an öffentlichen Abstellplätzen verpflichtet.
- 5 Die Gemeinde legt die Umsetzung, die Beiträge an Gemeinschaftsanlagen und die Ersatz- und Sondernutzungsabgaben bei Bedarf in ihrem Erschliessungsreglement zur Parkierung fest.

- 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 zu dulden.
- 2 Ändern sich die Bedürfnisse des belasteten Grundstückes, so ist die Leitung auf Kosten der Gemeinde zu verlegen, sofern nicht bei der Begründung des Durchleitungsrechtes eine andere Regelung getroffen worden ist.
- 3 Das Durchleitungsrecht für private Leitungen richtet sich nach Art. 691 ZGB.

- 1 Abwässer von Gebäuden und Anlagen sind nach den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über den Schutz der Gewässer sowie nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans zu behandeln und zu entsorgen.
- 2 Einzelheiten bestimmt das Reglement über die Abwasserbehandlung.
- 3 Private Kompostieranlagen sind so anzulegen und zu bewirtschaften, dass keine unnötigen Geruchsemissionen oder andere Belästigungen für Dritte entstehen.

## **5. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum**

- 1 Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Grund oder öffentlichen Gewässern ist nur mit Bewilligung des Gemeindevorstands 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 Grunds nicht erschwert wird, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine anderen öffentlichen Interessen entgegenstehen. Bestehende vorspringende Gebäudeteile wie Vorsprünge, Sockel, Erker, Vordächer dürfen nachisoliert werden.
- 4 Bewilligungen für gesteigerter Gemeingebrauch und Sondernutzungen können von der Leistung einer Entschädigung abhängig gemacht werden.
- 5 Für die temporäre oder länger dauernde Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraumes durch Baugerüste, Bau- und Gerüstmaterial, Reklamen, Vordächer, Aussenisolationen und dergleichen ist eine Grundgebühr je nach Aufwand der Kontrollorgane zwischen Fr. 100.-- - Fr. 300.-- und eine Benützungsg Gebühr von Fr. 20.-- - 50.-- /m<sup>2</sup> pro Monat zu entrichten. Einzelheiten über die Bemessung und Erhebung regelt der Gemeindevorstand in einer Gebührenverordnung.

- 1 Die Gemeinde ist berechtigt, Hydranten, Tafeln mit Strassen- und Quartiernamen, Verkehrssignale, Angaben über Wasserleitungen, Höhen- und Vermessungsfixpunkte sowie Vorrichtungen für die öffentliche Beleuchtung usw. auf Privatgrundstücken oder an Privatgebäuden unentgeltlich anzubringen. Berechtigten Wünschen der Grundeigentümer ist Rechnung zu tragen.



- 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.

#### **IV. Erschliessungsordnung**

- 1 Die Erschliessungsreglemente regeln in Ergänzung des Baugesetzes die Projektierung, die Erstellung und technische Gestaltung, die Benützung, den Unterhalt und die bedarfsgerechte Erneuerung der öffentlichen und privaten Erschliessungsanlagen, insbesondere in den Bereichen der Verkehrserschliessung, der Wasserversorgung, der Abwasserbehandlung, der Abfallbewirtschaftung sowie der Energieversorgung und der Telekommunikation, soweit nicht einzelne Aufgaben Gemeindeverbindungen, konzessionierten Träger-schaften oder Privaten übertragen sind. Die Reglemente legen die Anschlusspflichten und Anschlussvoraussetzungen fest.
- 2 Die Erschliessungsreglemente regeln ausserdem die Deckung der Aufwendungen der Gemeinde für den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung der Versorgungs- und Entsorgungsanlagen. Sie legen insbesondere fest, welche Versorgungsanlagen nach den Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung über Beiträge und welche über Gebühren finanziert werden. Soweit Gebühren erhoben werden, bestimmen die Reglemen-

te den Kreis der Gebührenpflichtigen, die Bemessungsgrundlagen und die Gebührenansätze sowie das Verfahren für die Veranlagung und den Bezug der Gebühren.

- 3 Bei der Ausgestaltung der Erschliessungsreglemente sind die Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebung, namentlich das Verursacherprinzip zu beachten. Zuständig für den Erlass der Erschliessungsreglemente ist die Gemeindeversammlung.
- 4 Vorbehalten bleiben besondere Regelungen im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen.

---

#### Erschliessungsprogramm

Art. 64

- 1 Die Baubehörde ist zuständig für die Erarbeitung und den Erlass des Erschliessungsprogramms.
- 2 Die Baubehörde legt den Entwurf für das Erschliessungsprogramm in der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich auf und gibt die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt. Während der öffentlichen Auflage können Betroffene bei der Baubehörde Vorschläge und Einwendungen einbringen. Diese prüft die Eingaben, entscheidet über allfällige Anpassungen und erlässt das Erschliessungsprogramm.
- 3 Die Baubehörde sorgt dafür, dass die sich aus dem Erschliessungsprogramm ergebenden finanziellen Verpflichtungen in das jährliche Budget der Gemeinde aufgenommen werden.
- 4 Bei wesentlichen Anpassungen des Erschliessungsprogramms ist das Auflageverfahren zu wiederholen.

---

#### Strassen- und Quartiernamen

Art. 65

- 1 Die Baubehörde entscheidet über die Benennung der Quartiere, der öffentlichen und privaten Strassen, Wege und Plätze auf Gemeindegebiet.
- 2 Es sind romanische Bezeichnungen zu verwenden. Berechtigten Wünschen der Anstösser ist nach Möglichkeit Rechnung zu tragen.
- 3 Die Gemeinde führt ein Verzeichnis mit den Quartier- und Strassennamen.

---

#### Öffentliche Erschliessungsanlagen

##### 1. Ausführung

Art. 66

- 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.

## 2. Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

Art. 67

---

- 1 Die Gemeinde sorgt für einen einwandfreien Betrieb und Unterhalt sowie die rechtzeitige Erneuerung aller gemeindeeigenen Erschliessungsanlagen.
- 2 Verunreinigungen von öffentlichen Verkehrsanlagen sind zu vermeiden. Die Gemeinde sorgt für eine periodische Reinigung der von ihr unterhaltenen Anlagen.
- 3 Werden Verkehrsanlagen durch Private übermässig verschmutzt, sind diese von den Verursachern auf eigene Kosten zu reinigen. Die Baubehörde trifft, sofern notwendig, die erforderlichen Anordnungen.

## 3. Schneeräumung

Art. 68

---

- 1 Die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen werden während des Winters von der Gemeinde offen gehalten, soweit es den öffentlichen Bedürfnissen entspricht. Die Baubehörde bezeichnet die jeweils zu räumenden Gemeindestrassen, Wege und Plätze.
- 2 Die Gemeinde ist befugt, bei der Schneeräumung den Schnee unter möglicher Schonung von Gebäuden 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 Gebäuden, Zäunen oder Pflanzen werden von der Gemeinde wieder Instand gestellt.
- 3 Es ist untersagt, den Schnee von privaten Grundstücken auf öffentlichen Strassen und Plätzen abzulagern.

## Private Erschliessungsanlagen

### 1. Allgemeines

Art. 69

---

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

## 2. Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung

Art. 70

- 1 Die Baubehörde kann die Grundeigentümer eines Quartiers und benachbarter Grundstücke verpflichten, private Gemeinschaftsanlagen zu erstellen und die Anlagen auch Dritten gegen angemessene Entschädigung zur Verfügung zu stellen. Für grössere Gemeinschaftsanlagen sind Quartierplanverfahren durchzuführen.
- 2 Eigentümer privater Verkehrs- oder Versorgungsanlagen können von der Baubehörde verpflichtet werden, Anlagen wie Privatstrassen, Zufahrten, Zugangswege, Wasserleitungen, Kanalisationsleitungen gegen angemessene Entschädigung auch Dritten zur Verfügung zu stellen, soweit die Mitbenutzung im öffentlichen Interesse liegt.
- 3 Die Kostenanteile an Gemeinschaftsanlagen sowie die Entschädigungen für die Mitbenutzung privater Anlagen werden von der Baubehörde nach dem Vorteilsprinzip festgesetzt.

## 3. Übernahme durch die Gemeinde

Art. 71

- 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 Grundeigentümer beantragt, oder
  - b) die Grundeigentümer ihrer Unterhaltungspflicht nicht in genügender Weise nachkommen.

Die Kosten werden von der Baubehörde nach dem Vorteilsprinzip auf die 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. 72

- 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.
- 3 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.

## V Vollzugs- und Schlussbestimmungen

### Vollzug

Art. 73

- 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. Werden aus der Praxis der Baubehörde Richtlinien für die Beurteilung von Bauvorhaben abgeleitet, sind sie von Fachleuten überprüfen zu lassen, bevor sie zur Anwendung freigegeben werden.
- 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.

### Rechtsmittel

Art. 74

- 1 Verfügungen und Anordnungen einzelner Mitglieder der Baubehörde bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Einsprache beim Gemeindevorstand angefochten werden. Im Übrigen richten sich die Rechtsmittel nach den Vorschriften des übergeordneten Rechts (insbesondere KRG und Gesetz über das Verfahren in Verwaltungs- und Verfahrenssachen des Kantons Graubünden).

### Inkrafttreten und Übergangsbestimmungen

Art. 75

- 1 Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Gemeindeversammlung mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.
- 2 Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die bis zum Inkrafttreten des Baugesetzes noch nicht bewilligt bzw. genehmigt sind.
- 3 Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde als aufgehoben.

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 7. Oktober 2011 / 18. Oktober 2013

Der Präsident  
Bruno Wellinger

Der Gemeindeganzlist  
Oliver Böhler

Von der Regierung genehmigt gemäss Beschluss vom 24. April 2012 (Protokoll Nr. 392)

Von der Regierung genehmigt gemäss Beschluss vom 22. April 2014 (Protokoll Nr. 354)

Namens der Regierung:

Die Präsidentin:  
Barbara Janom-Steiner

Der Kanzleidirekt  
Claudio Riesen

### AZ-Definition für die Anwendung bei zugewiesener BGF (rechtskräftige Quartierpläne)

Wo in einem Quartierplan aus der Zeit vor Inkrafttreten des vorliegenden Baugesetzes die zulässige bauliche Nutzung je Liegenschaft fest zugeteilt ist, gilt die nachfolgende Definition für die anrechenbare Bruttogeschossfläche (baugesetzliche Bestimmung der Gemeinde Schluen beim Erlass der Quartierpläne):

#### Ausnutzungsziffer

---

<sup>1</sup> Die Ausnutzungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche (LF). Sie wird berechnet:

$$AZ = \frac{BGF}{LF}$$

Die massgebenden AZ sind im Zonenschema festgelegt. Die maximale AZ darf bei Neubauten, wesentlichen Umbauten und Erweiterungen nicht überschritten werden.

<sup>2</sup> Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller oberirdischen Geschossflächen im Ausmass in Haupt-, An- und Nebenbauten einschliesslich Aussentreppen und Zwischengeschossen mit Ausnahme des Mehrmasses von Aussenmauern mit Wandstärken über 30 cm.

<sup>3</sup> Im Dachgeschoss sind ohne Rücksicht auf die Nutzung Raumteile anzurechnen, deren lichte Höhe gemessen bis Unterkant Dachsparren 1,60 m überschreitet. In Geschossen, die nicht vollständig über dem gewachsenen oder abgegrabenen Boden liegen, sind Raumteile ohne Rücksicht auf die Nutzung anzurechnen, wenn sie mehr als 1,60 m über das gewachsene oder abgegrabene Terrain hinausragen. Bei Geschossen mit einer Höhe von über 4.30 m wird pro 2.70 m Gebäudehöhe ein Geschoss berechnet und die zugehörige Bruttogeschossfläche ermittelt.

<sup>4</sup> Nicht angerechnet werden:

1. Nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen etc.
2. Holzschöpfe, Gartenhäuschen für Gartengeräte, Kleintierställe und dgl.
3. Offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen
4. Offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen.

<sup>5</sup> Als anrechenbare Landfläche gilt die zusammenhängende Fläche der von der Baueingabe erfassten baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile in der Bauzone, abzüglich Wald, Gewässer sowie den im generellen Erschliessungsplan oder in einem Quartierplan über Landabzüge ausgeschiedenen Strassen- und Trottoirflächen.