



Kanton Graubünden
Gemeinde Malans

Baugesetz

Von der Gemeindeversammlung angenommen am: 26. Oktober 2023

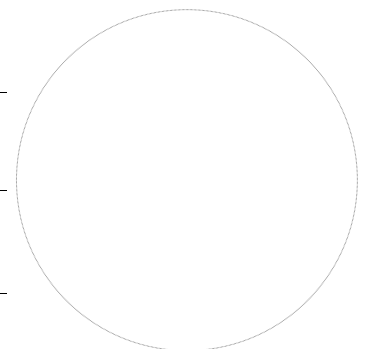
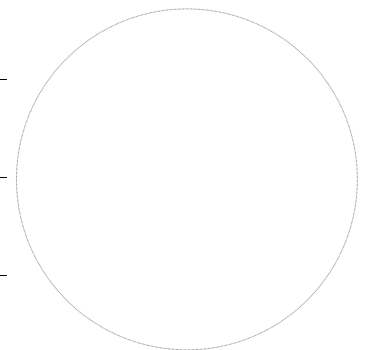
Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindevorsteher:

Von der Regierung genehmigt am:

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:



Inhalt

Präambel		6
I Allgemeines		7
Geltungsbereich und Zweck	Art. 1	7
Boden- und Baulandpolitik	Art. 2	7
Grundlagen	Art. 3	7
1. Baukommission, Planungskommission	Art. 4	8
2. Baubehörde	Art. 5	8
3. Fachberatung	Art. 6	8
II Grundordnung		9
1. Allgemeines		9
Mobilisierung von Bauland	Art. 7	9
Mehrwertabgabe 1. Massgebende Vorschriften	Art. 8	9
2. Zusätzliche Abgabebetstände	Art. 9	9
3. Höhe der Abgabe	Art. 10	9
4. Verwendungszweck	Art. 11	10
2. Zonenplan		10
A. Bauzonen		10
a) Regelbauweise		10
Regelbauweise	Art. 12	10
Zonenschema	Art. 13	11
Bauabstand gegenüber der Landwirtschaftszone	Art. 14	12
Hofstattrecht	Art. 15	12
b) Begriffe und Messweisen		12
Haushälterische Bodennutzung	Art. 16	12
Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen	Art. 17	13
Fassadenhöhe und Firstlinie	Art. 18	13
Gebäudelänge	Art. 19	14
Masse für die Anwendung von Definitionen gemäss IVHB	Art. 20	14
Abgrabungen	Art. 21	15
c) Zonenvorschriften		15
Wohnbauzonen		15
Dorfkernzone	Art. 22	15
Übergangszone	Art. 23	15
Wohnzonen	Art. 24	15
Gewerbe-Wohnzonen		16
Wohn-Gewerbezone A	Art. 25	16
Wohn-Gewerbezone B	Art. 26	16
Gewerbezone	Art. 27	16
Parkierungszone	Art. 28	17
B. Landwirtschaftszonen		17
Intensivlandwirtschaftszone	Art. 29	17

Zone für Pferdehaltung	Art. 30	17
C. Schutzzonen		17
Grünzone	Art. 31	17
Zone mit erhaltenswerter Flora und Fauna	Art. 32	18
D. Weitere Zonen		18
Schrebergartenzone	Art. 33	18
Lagerplatzzone	Art. 34	18
3. Genereller Gestaltungsplan		19
A. Gestaltungsbereiche		19
Ortsbildschutzbereiche	Art. 35	19
Neugestaltungsbereich	Art. 36	19
Bereich «wertvolle Gassen- und Platzräume»	Art. 37	19
Gartenanlage	Art. 38	20
Freihaltebereich A, B, C und D	Art. 39	20
Beiträge	Art. 40	20
B. Gestaltungsobjekte		21
Geschützte, erhaltenswerte, ortsbaulich bedeutende Bauten	Art. 41	21
Hecken, Feldgehölze, Baumgruppen und Einzelbäume	Art. 42	21
Einfriedungen und Pflanzen	Art. 43	22
Baugestaltungslinien	Art. 44	22
4. Genereller Erschliessungsplan		23
A. Erschliessungsanlagen		23
Verkehrsanlagen	Art. 45	23
Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	Art. 46	23
5. Folgeplanungen		24
Folgeplanung	Art. 47	24
III Kommunale Bauvorschriften		25
1. Bauvoraussetzungen		25
Baubewilligung 1. Bewilligungspflicht	Art. 48	25
2. Anzeigepflicht	Art. 49	25
3. Solaranlagen auf Dächern	Art. 50	25
Baugesuch	Art. 51	26
2. Wohnförderung		29
Kinderspielplätze, Nebenräume	Art. 52	29
3. Sicherheit und Gesundheit		29
Wohnhygiene	Art. 53	29
Vorkehren bei Bauarbeiten	Art. 54	29
4. Gestaltung		29
Dächer	Art. 55	29
Energieanlagen	Art. 56	30
Umgebungsgestaltung	Art. 57	31
Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern	Art. 58	31

Reklamen und Hinweistafeln	Art. 59	31
Antennen	Art. 60	32
Mobilfunkanlagen	Art. 61	32
5. Verkehr, Versorgung und Entsorgung		33
Verkehrssicherheit	Art. 62	33
Zu- und Ausfahrten	Art. 63	33
Pflichtparkplätze für Motorfahrzeuge - Normalbedarf	Art. 64	34
Pflichtparkplätze für Motorfahrzeuge - autoarme Nutzungen	Art. 65	34
Pflichtparkplätze für Motorfahrzeuge - Ersatzabgabe	Art. 66	35
Abstellplätze für Motorfahrzeuge	Art. 67	35
Werkleitungen	Art. 68	36
Abwässer	Art. 69	36
6. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum		36
Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraums	Art. 70	36
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	Art. 71	37
Nutzung von fremdem Eigentum für private Zwecke	Art. 72	37
IV Erschliessungsordnung		37
1. Allgemeines		37
Erschliessungsprogramm	Art. 73	37
Erschliessungsgesetzgebung	Art. 74	38
2. Projektierung und Bewilligung		39
Generelle Projekte und Bauprojekte	Art. 75	39
3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung		39
Öffentliche Erschliessungsanlagen	Art. 76	39
Schneeräumung	Art. 77	39
Private Erschliessungsanlagen	Art. 78	40
Sanierungsplanungen	Art. 79	40
V Vollzugs- und Schlussbestimmungen		41
Vollzug	Art. 80	41
Baubewilligungsgebühren	Art. 81	41
Rechtsmittel	Art. 82	42
Inkrafttreten	Art. 83	42

Präambel

Das Malanser Ortsbild gehört zum Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS). Deshalb sind das Bewusstsein für historische Bausubstanz und ortsbildgerechte, architektonische Qualität sowie der sorgfältige Umgang mit den Ressourcen wichtige Werte unserer Gemeinde. Um auch in Zukunft eine hohe Siedlungsqualität zu erreichen, kommt bereits der Projektentstehung eine wichtige Bedeutung zu. Bauende setzen sich vertieft mit den typischen Eigenheiten und Qualitäten unseres Weinbaudorfs und der wertvollen Landschaft auseinander. Eine freiwillige, dem formellen Baubewilligungsverfahren vorgelagerte Beratung durch die Baukommission kann deshalb für die Erhaltung der Siedlungsqualität hilfreich sein. Gemeinsam können wir so unseren vertrauten Lebensraum einerseits schützen und andererseits weiterentwickeln, was einen sichtbaren Beitrag zur Identität des ganzen Dorfes leistet.

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 Das Baugesetz unterstützt eine nachhaltige, klimafreundliche bauliche Entwicklung.
- 3 Bei Planungen und bei der Erteilung von Baubewilligungen sind neben den kommunalen Vorschriften die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts einzuhalten.

Boden- und Baulandpolitik

Art. 2

- 1 Die Gemeinde setzt die raumplanerischen Ziele gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG) und kantonalem Richtplan Siedlung durch eine den örtlichen Verhältnissen angepasste aktive Boden- und Baulandpolitik um.
- 2 Die Gemeinde macht den Erlass von projektbezogenen Planungen von einer angemessenen Kostenbeteiligung der Interessenz abhängig.

Grundlagen

Art. 3

- 1 Die Gemeinde erarbeitet nach Bedarf die für Festlegungen in der Grundordnung erforderlichen Grundlagen 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 deren Austausch.
- 2 Der Gemeindevorstand erarbeitet ein kommunales räumliches Leitbild (KRL). Dieses bildet eine gemeindeinterne Grundlage für die Umsetzung von Massnahmen in der Nutzungsplanung und die Umsetzung von weiteren raumrelevanten Massnahmen.
- 3 Bei Erlass und Änderung des KRL sorgt der Gemeindevorstand für eine angemessene Mitwirkung der Bevölkerung.

Behördenorganisation

1. Baukommission, Planungskommission Art. 4

- 1 Der Gemeindevorstand wählt eine Baukommission.
- 2 Bei Bedarf wählt der Gemeindevorstand eine Planungskommission. Die Planungskommission bereitet Planungsgeschäfte für den Gemeindevorstand vor und stellt dem Gemeindevorstand Antrag

2. Baubehörde Art. 5

- 1 Der Gemeindevorstand und die Baukommission vollziehen dieses Gesetz. Sie sorgen für eine professionelle und sachgerechte Erfüllung der Aufgaben, welche die Nutzungsplanung und das Bauwesen betreffen. Sie setzen Fachleute sowie geeignete technische Hilfsmittel ein.
- 2 Die Baukommission ist im Rahmen ihrer Aufgaben für die erstinstanzliche Behandlung der Baubewilligungsverfahren, für den Erlass von Baustopps sowie für Bussen- und Wiederherstellungsverfahren zuständig.
- 3 Soweit dieses oder ein anderes Gesetz nicht den Gemeindevorstand für zuständig erklärt, ist die Baukommission zuständig.

3. Fachberatung Art. 6

- 1 Der Gemeindevorstand, die Baukommission und die Planungskommission können externe Fachleute zur vertieften und unabhängigen Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen oder gestalterischen Fragen beiziehen.
- 2 Die Baukommission zieht die Bauberatung, nach Anhörung der Bauherrschaft, in den in diesem Gesetz vorgesehenen Fällen bei. Sie kann in begründeten Fällen auch bei anderen Bauvorhaben für die Information und Beratung von Bauherren und Architekten in Bezug auf die Gestaltung von Neu- und Umbauten insbesondere in der Dorfkernzone und der Übergangszone beigezogen werden. Die Bauberatung hat kein Entscheidungsrecht. Die Gemeinde beteiligt sich bis Fr. 1'000.- an den Kosten der Beratung. Darüberhinausgehende Kosten sind durch die Bauherrschaft zu tragen. Vorbehalten sind die mit Bauvorhaben im Ortsbildschutzbereich gemäss Art. 35 Abs. 3 sowie an geschützten, erhaltenswerten oder ortsbaulich bedeutenden Bauten gemäss Art. 41 Abs. 1 verbundenen Kosten für die Bauberatung, die vollumfänglich zulasten der Gemeinde gehen.

II Grundordnung

1. Allgemeines

Mobilisierung von Bauland Art. 7

- 1 Die Mobilisierung von Bauland erfolgt nach den Vorgaben des kantonalen Rechts (Art. 19a – 19f KRG).
- 2 Die Frist für die Überbauung von neu einer Bauzone zugewiesenen Grundstücken beträgt 10 Jahre seit Rechtskraft der Planung.

Mehrwertabgabe

1. Massgebende Vorschriften Art. 8

- 1 Der Vollzug der Mehrwertabgabe durch die Gemeinde erfolgt nach den Vorschriften des kantonalen Rechts (Art. 19i – 19u KRG).

2. Zusätzliche Abgabetatbestände Art. 9

- 1 Zusätzlich zum Abgabetatbestand der Einzonung gemäss kantonalem Recht erhebt die Gemeinde bei folgenden weiteren Planungsmassnahmen eine Mehrwertabgabe:
 - a) Um- und Aufzonungen, sofern sich die zulässige Ausnützungsziffer um mehr als 0.3 erhöht.
 - b) Zuweisung von Land zu einer Zone wie Pferdehaltungszonen, Intensivlandwirtschaftszonen etc., die einen Mehrwert aufgrund erweiterter Nutzungs- oder Überbaumöglichkeiten erfahren.
- 2 Bei den Abgabetatbeständen nach Absatz 1 sind Mehrwerte von weniger als Fr. 20'000.- pro Grundstück von der Mehrwertabgabe befreit.
- 3 Der Vollzug der Mehrwertabgabe erfolgt sinngemäss nach den Vorschriften des kantonalen Rechts.

3. Höhe der Abgabe Art. 10

- 1 Die Höhe der Abgabe beträgt:
 - a) Bei Einzonungen: 40% des Mehrwerts.
 - b) Bei zusätzlichen Abgabetatbeständen gemäss Art. 9 Baugesetz: 40% des Mehrwerts.

4. Verwendungszweck

Art. 11

- 1 Neben den in Art. 19r KRG aufgeführten Verwendungszwecken können die Mittel im kommunalen Fonds für die folgenden Zwecke verwendet werden:
 - a) Massnahmen zur Erhaltung und Aufwertung der räumlichen Qualitäten des Dorfkerns und der Wohnquartiere.
 - b) Beteiligung an Parkierungsanlagen zwecks Schaffung von Parkplätzen für den Dorfkern und öffentlichen Parkplätzen.
 - c) Massnahmen zur Förderung des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs.
 - d) Für Förderung von Produktion von erneuerbarer Energie und der energetischen Sanierung von Gebäuden.

2. Zonenplan

A. Bauzonen

a) Regelbauweise

Regelbauweise

Art. 12

- 1 Die Bauweise und das Mass der Nutzung in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema und den zugehörigen Begriffsbestimmungen. 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.
- 2 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind Nutzungsziffern und Grenzabstände in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.
- 3 Wird in der Wohn-Gewerbezone A ein Gewerbeanteil von mindestens 40 % erreicht, kann die Baukommission eine Erhöhung der zulässigen Ausnützung um höchstens 15 % bewilligen.
- 4 Im Quartierplan können folgende Abweichungen von der zonengemässen Regelbauweise festgelegt werden, wenn damit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei guter Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird:
 1. Die Grenz- und Gebäudeabstände auf Grundstücken im Quartierplangebiet können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb des Quartierplangebiets gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.

2. Die Gebäudelängen und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden.
3. Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Ermittlung der Fassadenhöhen ab neuem Terrain vorgeschrieben werden.
4. Das zulässige Mass der Nutzung kann bis maximal 10 % erhöht werden.

Zonenschema

Art. 13

	Zone	AZ Art. 37a KRVO	Fassaden- höhe traufseitig Art. 18	Höhe Firstlinie (Überra- gen der Fassaden- höhe)	Gebäude- länge Art. 19	Grenzabstand ¹		ES ²
						gross	klein	
DK	Dorfkernzone	-	10.0 m	4.0 m	25 m	3.5 m	2.5 m	III
ÜZ	Übergangszone	0.55	8.5 m	3.5 m	25 m	6.0 m	3.0 m	II
WA	Wohnzone A	0.45	7.0 m	3.0 m	25 m	6.0 m	3.0 m	II
WB	Wohnzone B	0.65	7.5 m	3.5 m	25 m	6.0 m	4.0 m	II
WB1	Wohnzone B1	0.65	7.5 m	3.5 m	25 m	6.0 m	3.0 m	II
WC	Wohnzone C	0.90	10.0 m	4.0 m	30 m	7.0 m	4.0 m	II
WG A	Wohn- Gewerbezone A	0.65	10.0 m	4.0 m	25 m	5.0 m	4.0 m	III
WG B	Wohn- Gewerbezone B	0.65	7.5 m	3.5 m	25 m	6.0 m	4.0 m	III
G	Gewerbezone	-	13.0 m	3.0 m	75 m ⁴	4.0 m	4.0 m	III
OeBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	-	-	-	-	- ³		II
	Landwirtschaftszone	-	-	-	-	3.0 m	3.0 m	III

- 1 Der grosse Grenzabstand ist von der Hauptfassade, der kleine Grenzabstand von den Nebenfassaden aus einzuhalten. Die Hauptfassade wird aufgrund der Lage der Hauptwohnräume bestimmt; im Zweifel sind zusätzlich die topografische Lage, die Stellung der Nachbargebäude sowie die Parzellenstruktur massgebend. Bei An- und Kleinbauten beträgt der Grenzabstand in allen Bauzonen 2.5 m. Unterirdische Bauten und jene Teile von Unterniveaubauten, die das gewachsene oder abgegrabene Terrain nicht überragen, müssen keinen Grenzabstand einhalten (Definition siehe Art. 20).
- 2 Aufstufungen siehe Zonenplan (ES: Empfindlichkeitsstufen)
- 3 Die Vorschriften angrenzender Zonen sind gebührend zu berücksichtigen.
- 4 Kann durch den Gemeindevorstand auf maximal 100 m erhöht werden, sofern dies aus betrieblicher Sicht zweckmässig erscheint, eine positive Beurteilung der Bauberatung vorliegt und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.¹

Bauabstand gegenüber der Landwirtschaftszone

Art. 14

- 1 Bei der Erstellung von Gebäuden und Unterniveaubauten, die das massgebende Terrain überragen, ist gegenüber der Landwirtschaftszone ein Bauabstand von mindestens 1.50 m einzuhalten. Unterschreitungen sind nicht zulässig.

Hofstattrecht

Art. 15

- 1 Für den Abbruch und Wiederaufbau rechtmässig erstellter Gebäude innerhalb der Bauzonen gilt das Hofstattrecht im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen.
- 2 Werden rechtmässig erstellte Gebäude, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, 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 beziehungsweise zusammen mit dem Abbruchgesuch eingereicht wird. Abweichungen bezüglich Lage und Ausdehnung sind gestattet, wenn dadurch der bisherige Zustand verbessert wird und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen.
- 3 Besondere Zonenbestimmungen betreffend Ersatzbauten, Gefahrenzonen, Schutzanordnungen des Generellen Gestaltungsplans, Baulinien und Baugestaltungslinien sowie Abstandsvorschriften gegenüber Kantonsstrassen gehen dem Hofstattrecht vor.

b) Begriffe und Messweisen

Haushälterische Bodennutzung

Art. 16

- 1 Alle Bauvorhaben haben dem Gebot des haushälterischen Umgangs mit dem Boden zu genügen. Insbesondere sind eine bodensparende, kompakte Bauweise sowie eine optimale Ausnützung und effiziente Erschliessung der Bauzonen anzustreben.
- 2 Bauvorhaben (Neubauten und wesentliche Erweiterungen bestehender Bauten) haben grundsätzlich mindestens 80 % der geltenden Ausnützungsziffer auszuschoöpfen. Für Bauvorhaben in Zonen ohne Ausnützungsziffer gelten die Ziele gemäss Abs. 1 sinngemäss.
- 3 Wird die Mindestausnützung gemäss Absatz 2 ausnahmsweise nicht erreicht, hat der Baugesuchsteller anhand eines konkreten Projektes nachvollziehbar aufzuzeigen, wie und wo die gesamte restliche Ausnützung nachträglich in baulicher und funktionaler Hinsicht sinnvoll realisiert werden kann.

- 4 Die Baukommission kann die Baubewilligung mit Auflagen verbinden wie z. B. hinsichtlich der Erschliessung, der Baustandorte für die Restnutzung oder die zeitliche Realisierung.

Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen

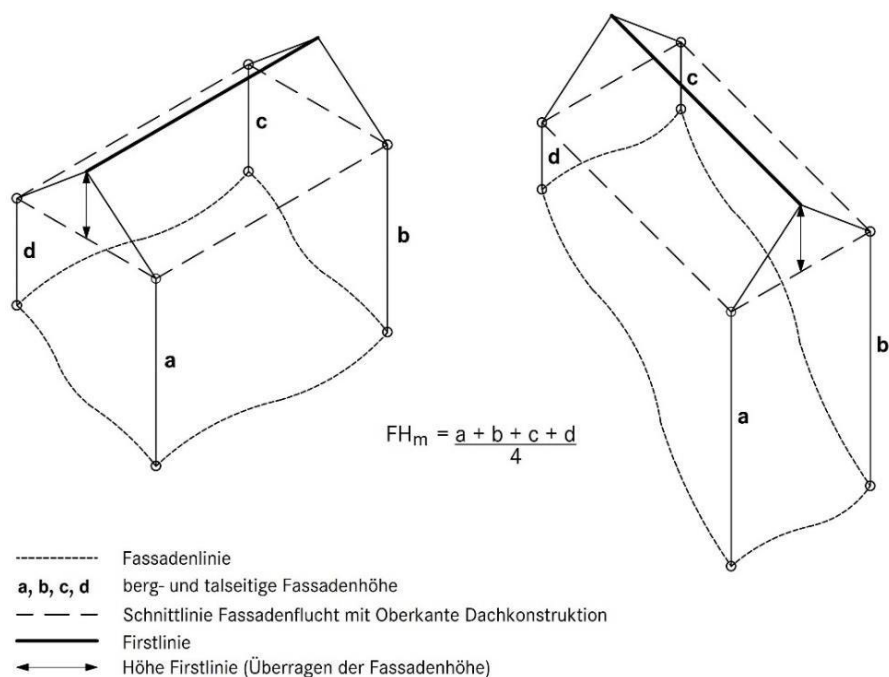
Art. 17

- 1 Wird von einem teilweise überbauten Grundstück der unüberbaute Teil abgetrennt, darf die neue Teilparzelle nur so weit überbaut werden, als die Nutzungsziffer über das ganze ursprüngliche Grundstück eingehalten wird.
- 2 Grundstücke, die an die Bauparzelle unmittelbar angrenzen oder lediglich durch Strassen oder Bäche von ihr getrennt sind und in der gleichen Zone liegen, können mit Zustimmung der Eigentümerschaft für die Berechnung der Ausnutzungsziffer miteinbezogen werden. Dabei darf das zonengemässe Erscheinungsbild des Quartiers nicht beeinträchtigt werden. Die Beanspruchung einer Parzelle zur Berechnung der Ausnutzungsziffer muss im Grundbuch angemerkt werden.
- 3 Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen innerhalb der Bauzonen sind unzulässig, wenn sie geeignet sind, die Umsetzung der Vorschriften über die Baulandmobilisierung oder der Vorschrift über die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses gemäss Art. 16 zu vereiteln oder zu erschweren. Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen innerhalb der Bauzone bedürfen der Zustimmung durch die Baukommission.

Fassadenhöhe und Firstlinie

Art. 18

- 1 Die mittlere traufseitige Fassadenhöhe darf die Werte gemäss Zonenschema nicht überschreiten. Als mittlere traufseitige Fassadenhöhe (FHm) gilt das Mittel aller traufseitigen Fassadenhöhen gemessen an den Hauptgebäudeecken ab dem massgebenden Terrain. Bei Abgrabungen sind die Fassadenhöhen vom neu gestalteten Terrain aus zu messen.
- 2 Die Firstlinie darf die zulässige Fassadenhöhe maximal um das im Zonenschema festgelegte Mass überragen.
- 3 Bei Pultdachbauten darf der höchste Punkt der Dachkonstruktion maximal 1.5 m über der zulässigen Fassadenhöhe liegen.
- 4 Attikageschosse werden bei der Ermittlung der Fassadenhöhe nicht berücksichtigt.
- 5 Bei gegliederten Bauten wird die Fassadenhöhe für jeden Baukörper separat ermittelt. Als Gliederung gilt ein Vor- oder Rücksprung von mindestens 3 m, der vom massgebenden Terrain bis zum Dach reicht.



Gebäudelänge

Art. 19

- 1 Die im Zonenschema festgelegten maximalen Gebäudelängen gelten für Einzelbauten und Reihenhäuser. Nicht angerechnet werden An- und Kleinbauten.
- 2 Bei Bauzonen mit geschlossenen Gebäudezeilen entlang von Strassen und Gassen ergibt sich die Gebäudelänge aus der maximalen Anstosslänge zwischen den Erschliessungsachsen.

Masse für die Anwendung von Definitionen gemäss IVHB

Art. 20

- 1 Die nachfolgenden in diesem Baugesetz verwendeten Definitionen und Begriffe richten sich nach der IVHB.
 1. Kleinbauten und Anbauten
 - Max. zulässige Fassadenhöhe: 3.0 m
 - Max. anrechenbare Gebäudefläche: 40 m²
 2. Unterniveaubauten UNB
 - Max. Durchschnittsmass b für das Herausragen der UNB: 0.6 m
 - Max. Mass f über dem massgebenden Terrain: 2.5 m
 3. Vorspringende Gebäudeteile
 - Max. zulässiges Mass a für die Tiefe: 2.0 m
 - Max. zulässiges Mass b für die Breite: 4.0 m
 - Max. zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnitts: 2/5 pro Geschoss

4. Attikageschoss
 - Minimal notwendiger Versatz a: 3 m auf mindestens zwei ganzen Fassaden
 - Maximal zulässige Geschossfläche: 50% des darunterliegenden Geschosses
 - Maximal zulässige Geschosshöhe: 3 m gemessen ab Oberkante Boden Attikageschoss bis Unterkante Dachbegrünung
 - Brüstungen: keine Rückversetzung gegenüber der Fassadenflucht erforderlich (wird nicht an Fassadenhöhe angerechnet)

Abgrabungen Art. 21

- 1 Abgrabungen dürfen im Mittel maximal 1.0 m unter der Fassadenlinie liegen. Abgrabungen zur Freilegung von Fassadenfluchten dürfen höchstens an 2/3 der gesamten projizierten Fassadenlinie vorgenommen werden.

c) Zonenvorschriften

Wohnbauzonen

Dorfkernzone Art. 22

- 1 Die Dorfkernezone bezweckt die Erhaltung des baulich wertvollen Ortsbildes von nationaler Bedeutung. Die bestehende Bausubstanz und ihre Umgebung, insbesondere zur traditionellen Bauweise gehörende Gärten und Höfe, sollen möglichst erhalten bleiben.
- 2 Zulässig sind neben Wohnbauten auch Bauten für Geschäfte, die Landwirtschaft und das Gastgewerbe sowie mässig störendes Kleingewerbe. Neu- und Umbauten sind in Bezug auf Stellung, Baukörper, Bauabstände, Materialgestaltung und Farbe in die Umgebung einzuordnen.

Übergangszone Art. 23

- 1 Die Übergangszone bezweckt eine harmonische Anpassung der Bausubstanz an den Dorfkern. Zulässig sind neben Wohnbauten auch kleine, nicht störende Betriebe.

Wohnzonen Art. 24

- 1 Die Wohnzone ist 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.
- 2 In der Wohnzone C sind Neubauten oder Ersatzbauten mit mindestens drei Wohnungen pro Gebäude zu erstellen.

Gewerbe-Wohnzonen

Wohn-Gewerbezone A

Art. 25

- 1 In der Wohn-Gewerbezone A sind neben Wohnbauten auch Bauten für das Gastgewerbe sowie mässig störende Gewerbebetriebe zulässig.
- 2 Es können maximal 70 % der jeweiligen anrechenbaren Geschossfläche für Wohnzwecke genutzt werden.
- 3 Für gewerblich genutzte Bauten kann die Baukommission im Rahmen einer Quartierplanung von der max. Gebäudelänge abweichen, wobei sie eine Reduktion der Gebäude- und Firsthöhe vorschreiben kann.

Wohn-Gewerbezone B

Art. 26

- 1 Die Wohn-Gewerbezone B dient der Erstellung von Wohnbauten. Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sind zulässig, sofern sie aufgrund ihrer optischen Erscheinung und ihrer Auswirkungen auf Raum, Umwelt und Erschließung in ein Wohnquartier passen.
- 2 Der Erhalt und die Weiterentwicklung des bestehenden Gartenbaubetriebes ist zulässig. Der bestehende Gartenbaubetrieb kann im Rahmen der Regelbauweise unterhalten, erneuert und umgebaut werden. Zudem sind massvolle Erweiterungen zulässig, wobei eine maximale Gebäudelänge von 65 m, eine maximale Fassadenhöhe von 5.0 m und ein Übertagen der Firstlinie von 4.0 m nicht überschritten werden darf.
- 3 Die Erstellung von Wohnbauten ist nur gestützt auf einen Quartierplan zulässig.

Gewerbezone

Art. 27

- 1 Die Gewerbezone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.
- 2 Es ist nur Wohnraum, welcher gegenüber der gewerblichen Nutzung lediglich einen untergeordneten Umfang aufweist, zulässig. Pro Gewerbebaute darf maximal eine Wohnung mit einer Wohnfläche von maximal 200 m² anrechenbare Geschossfläche erstellt werden.
- 3 Neubauten, ausgenommen An- und Kleinbauten, haben grundsätzlich eine minimale Fassadenhöhe von 8.00 m sowie ein Untergeschoss im Ausmass von mindestens der Hälfte der Gebäudegrundfläche aufzuweisen. Ist die Erstellung eines Untergeschosses nachweislich mit den betrieblichen Anforderungen nicht vereinbar oder aufgrund ungeeigneter Baugrundbeschaffenheit mit einem unverhältnismässigen baulichen Mehraufwand verbunden, kann der Gemeindevorstand Ausnahmen gewähren.

- 4 Wird ausnahmsweise auf die Erstellung eines Untergeschosses gemäss Abs. 3 verzichtet, erhöht sich die minimale Fassadenhöhe auf 11.00 m.

Parkierungszone

Art. 28

- 1 Die Parkierungszone umfasst Flächen, welche für das Parkieren von Fahrzeugen bestimmt sind. Hochbauten sind nur zulässig, wenn deren Dimension und Gestaltung in einem Generellen Gestaltungsplan oder in einer Folgeplanung hinreichend festgelegt werden.

B. Landwirtschaftszonen

Intensivlandwirtschaftszone

Art. 29

- 1 Die Intensivlandwirtschaftszone umfasst Flächen für die überwiegend oder ausschliesslich bodenunabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzung im Bereich des Pflanzenanbaus und der Tierhaltung.
- 2 Diesem Zweck dienende Bauten und Anlagen sind zulässig. Die Erstellung von gewerblich genutzten Treibhäusern ist nur in der Intensivlandwirtschaftszone gestattet.

Zone für Pferdehaltung

Art. 30

- 1 In der Zone für Pferdehaltung sind nur Bauten und Anlagen zulässig, welche für die Ausübung der Pferdehaltung (Pferdehaltung und Aufzucht, Ausbildung) aus betrieblichen Gründen unerlässlich sind.
- 2 Diesem Zweck dienende Bauten und Anlagen sind zulässig.
- 3 Reitsportveranstaltungen sind bewilligungspflichtig.
- 4 Werden Bauten und Anlagen zu einem späteren Zeitpunkt für die Ausübung des Pferdesports nicht mehr benötigt, so sind diese Bauten und Anlagen, soweit sie gestützt auf Art. 30, Abs. 1 bewilligt wurden, innert einer Frist von 2 Jahren rückzubauen. Die Baukommission trifft die erforderlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren.

C. Schutzzonen

Grünzone

Art. 31

- 1 Die Grünzone dient dem Schutz des Ortsbildes. Hochbauten und oberirdisch in Erscheinung tretende Tiefbauten sind untersagt. Zulässig sind Kleinbauten, die im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Zone stehe, wie Wingerthäuschen, Geräteschöpfe usw., die folgende Masse nicht überschreiten:

- Grundfläche 15 m²
- Fassadenhöhe 2.5 m
- Höhe Firstlinie 1.5 m über Fassadenhöhe

- 2 Die Baukommission kann Ausnahmen von diesen Höchstmassen bewilligen für landwirtschaftliche Ökonomiebauten (u.a. Selbstkelterei), die in direktem Zusammenhang mit einem in einer angrenzenden Zone liegenden Hauptbetrieb erstellt werden. Bei Baugesuchen ist der Bauberater anzuhören.

Zone mit erhaltenswerter Flora und Fauna

Art. 32

- 1 Die Zone mit erhaltenswerter Flora und Fauna umfasst Gebiete mit naturnahen Standorten wie Trockenwiesen, Trockenweiden und Hochstammobstanlagen sowie wertvolle Waldvegetationen.
- 2 Die erhaltenswerte Flora darf nicht unwiederbringlich zerstört werden. Sie ist angemessen zu erhalten und zu ergänzen. Abgehende Flächen sind in gleicher Qualität zu ersetzen.
- 3 Neue Bauten und Anlagen sowie bauliche Eingriffe sind nur zulässig, wenn sie den Zonenzweck nicht beeinträchtigen. Vorbehalten bleiben weitergehende oder abweichende Anordnungen nach der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung sowie Anordnungen aus Bewirtschaftungsverträgen.

D. Weitere Zonen

Schrebergartenzone

Art. 33

- 1 Die Schrebergartenzone umfasst Gärten, die der Nutzung für die Selbstversorgung vorbehalten sind.
- 2 Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer erstellen eine Gartenordnung, welche durch den Gemeindevorstand sowie die zuständige kantonale Fachstelle (Amt für Raumentwicklung) genehmigt wird. Bauten und Anlagen, welche der genehmigten Gartenordnung entsprechen, bedürfen keiner Bewilligung. Für andere Bauten und Anlagen gelten die Vorschriften über die Landwirtschaftszone.

Lagerplatzzone

Art. 34

- 1 In der Lagerplatzzone ist die vorübergehende und dauernde Lagerung von Materialien und Gütern gestattet. Nicht zulässig ist das Lagern von umweltgefährdenden Stoffen, das Deponieren oder Zwischenlagern von Abfällen sowie von Recyclingbaustoffen aus aufbereiteten Bauabfällen.
- 2 Die Erstellung von Hochbauten ist nicht zulässig.

3. Genereller Gestaltungsplan

A. Gestaltungsbereiche

Ortsbildschutzbereiche

Art. 35

- 1 In den im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Ortsbildschutzbereichen sind Um- und Anbauten, Renovationen sowie Neubauten mit besonderer Sorgfalt zu gestalten und auszuführen. Räumliche Strukturen von Bauten, Strassen, Gassen, Plätzen sowie Mauern sind zu erhalten.
- 2 Die Situierung von Hauptbauten richtet sich nach ortsbaulichen Kriterien, insbesondere nach den bestehenden Baufluchten.
- 3 Bauvorhaben im Ortsbildschutzbereich sowie im Neugestaltungsbereich sind der Baukommission vor der Ausarbeitung eines Bauprojektes zu melden. Die Baukommission legt unter Beizug der Bauberatung und nach Anhörung der Bauherrschaft die gestalterischen Rahmenbedingungen für die Entwicklung eines ortsbaulich qualitätsvollen Projektes fest. Bei sämtlichen Massnahmen und Anordnungen ist den Nutzungsabsichten der Grundeigentümerschaft nach Möglichkeit Rechnung zu tragen.

Neugestaltungsbereich

Art. 36

- 1 Als Neugestaltungsbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan nicht oder schwach überbaute Gebiete, die nach einer in einem Siedlungskonzept erarbeiteten Struktur zu überbauen sind. Das Siedlungskonzept wird durch die betroffene Grundeigentümerschaft in enger Zusammenarbeit mit dem Bauberater erarbeitet.
- 2 Neubauten, Ersatzbauten, Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten sind nach den Vorgaben des Generellen Gestaltungsplans oder eines Quartierplans zu erstellen.
- 3 Neubauten, Ersatzbauten, Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten haben auf die vorhandenen räumlichen Strukturen von Bauten, Strassen, Gassen, Plätzen sowie Mauern Bezug zu nehmen resp. diese weiter zu entwickeln.

Bereich «wertvolle Gassen- und Platzräume»

Art. 37

- 1 Der Generelle Gestaltungsplan bezeichnet Bereiche «wertvolle Gassen- und Platzräume», in denen der Strassenraum inkl. angrenzenden Bauten und Vorplätze nach einem Konzept zu gestalten und aufzuwerten sind. Das Konzept wird durch die Gemeinde in Zusammenarbeit mit der Grundeigentümerschaft erarbeitet.

Gartenanlage

Art. 38

- 1 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichnete Gartenanlage des Schlosses Bothmar ist von besonderer kulturhistorischer Bedeutung. Gartenanlage und Bepflanzungen sind zu unterhalten und zu ergänzen. Bei Erneuerungen ist die Denkmalpflege beratend beizuziehen.

Freihaltebereich A, B, C und D

Art. 39

- 1 Als Freihaltebereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan wertvolle Siedlungsfreiräume, die für die Strukturierung des inneren Ortsbildes und die Freihaltung des äusseren Ortsbildes von besonderer Bedeutung sind.
- 2 Der Freihaltebereich A umfasst Freiflächen wie Gartenanlagen und Baumgärten, wertvolle Aussenräume und dgl.. Der bisherige Charakter ist im Wesentlichen zu erhalten. Es dürfen, ausgenommen Anbauten an geschützte Bauten, keine oberirdischen Bauten neu erstellt werden (Hochbauverbot). Die Baukommission kann Anbauten und Kleinbauten wie Gartenhäuser mit einer Gebäudegrundfläche von max. 10 m² zulassen.
- 3 Der Freihaltebereich B umfasst Umschwungsflächen von wichtigen Bauten. Der Gartencharakter ist im Wesentlichen zu erhalten. Die Baukommission kann An- und Kleinbauten bis zu einer Gebäudegrundfläche von 20 m² zulassen. Technisch notwendige oberirdische Anlagen sind zulässig, soweit sie den Zonenzweck nicht vereiteln.
- 4 Innerhalb des Freihaltebereichs A und B bleibt die Ausnützung gemäss Baugesetz und Zonenplan gewährleistet. Unterirdische Bauten sind ohne Einschränkungen zulässig.
- 5 Der Freihaltebereich C umfasst Umschwungsflächen von Bauten. Es dürfen lediglich unterirdische Bauten sowie Anlagen für die Platz- und Gartengestaltung und eingeschossige Vorbauten für Hauszugänge erstellt werden. Die Ausnützung gemäss Baugesetz und Zonenplan wird nicht gewährt.
- 6 Der Freihaltebereich D umfasst Umschwungsflächen von Bauten. Es dürfen lediglich Anlagen der pferdesportlichen Nutzung wie feste Zäune, Einfriedungen und temporäre Anlagen zur Ausbildung und zum Training der Pferde (Hindernisse) erstellt werden. Bauliche Massnahmen sind auf das betrieblich notwendige sowie von der Tierschutzgesetzgebung geforderte, zu beschränken.

Beiträge

Art. 40

- 1 Die Gemeinde kann Beiträge leisten, wenn an der Durchsetzung der Massnahmen und Anordnungen gemäss Art. 35 ein erhebliches öffentliches Interesse besteht.

B. Gestaltungsobjekte

Geschützte, erhaltenswerte, ortsbaulich bedeutende Bauten

Art. 41

- 1 Bauvorhaben an geschützten, erhaltenswerten oder ortsbaulich bedeutenden Bauten sind der Baukommission vor der Ausarbeitung eines Bauprojektes zu melden. Die Baukommission legt unter Beizug der Bauberatung und nach Anhörung der Bauherrschaft die gestalterischen Rahmenbedingungen für die Entwicklung eines ortsbaulich qualitätsvollen Projektes fest. Bei Bauvorhaben an kantonal geschützten Objekten gemäss Art. 28 der kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung ist der Beizug der Denkmalpflege zwingend. Bei sämtlichen Massnahmen und Anordnungen ist den Nutzungsabsichten der Grundeigentümerschaft nach Möglichkeit Rechnung zu tragen.
- 2 Geschützte Bauten sind wegen ihrer Stellung, Architektur und Bausubstanz von hohem siedlungsbaulichem und bauhistorischem Wert. Sie sind grundsätzlich integral zu erhalten und dürfen weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Umbauten und Anbauten, die sich für die Modernisierung der Bauten als unerlässlich erweisen, sind unter Vorbehalt von Art. 35 Abs. 1 und 3 bei grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig.
- 3 Geschützte Brunnenanlagen sind zu erhalten.
- 4 Als erhaltenswerte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten, die wegen ihrer Stellung, Architektur und Bausubstanz von siedlungsbaulichem und bauhistorischem Wert sind. Sie dürfen nicht abgebrochen werden. Bei Erneuerungen und Umbauten ist die wichtige historische Bausubstanz und Grundstruktur des Gebäudes im Wesentlichen zu erhalten. Die Baukommission kann unter Vorbehalt von Art. 35 Abs. 1 und 3 Teilabbrüche bewilligen, sofern sie sich für die bessere Nutzung des Gebäudes als unerlässlich erweisen und dem Erhaltungsziel nicht widersprechen.
- 5 Als ortsbaulich bedeutende Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten, die wegen ihrer Stellung und Architektur von siedlungsbaulicher Bedeutung sind. Sie sind grundsätzlich zu erhalten. Unter Vorbehalt von Art. 35 Abs. 1 und 3 kann die Baukommission den Abbruch bewilligen, sofern ein Neubauprojekt vorliegt, welches bezüglich Stellung, Form und Gestaltung mindestens die gleichen siedlungsbaulichen Qualitäten aufweist wie das abzubrechende Objekt. Auf einen Ersatzbau kann nur dann verzichtet werden, wenn ein gewichtiges, das öffentliche Interesse am Wiederaufbau überwiegendes Bedürfnis nachgewiesen wird.

Hecken, Feldgehölze, Baumgruppen und Einzelbäume

Art. 42

- 1 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Naturobjekte sowie erhaltenswerten Hecken und Feldgehölze dürfen weder zerstört noch beeinträchtigt werden.

- 2 Massvolles und periodisches Zurückschneiden sowie das auf den Stock setzen von Baumarten wie Esche, Ahorn, Linde und ausschlagekräftigen Sträuchern wie Hasel und Weide auf 1/3 des Bestandes sind gestattet.
- 3 Der Gemeindevorstand trifft notwendige Massnahmen zur Erhaltung und Pflege der geschützten Objekte.

Einfriedungen und Pflanzen

Art. 43

- 1 Einfriedungen wie Mauern aller Art sowie Zäune und dgl. sind aus gestalterischen Gründen zu erhalten. Sie sind vom Eigentümer instand zu halten. Die Baukommission kann unerlässliche Abbrüche, Durchbrüche oder Verschiebungen von Einfriedungen bewilligen, wenn dadurch der Wert der siedlungsbaulichen Situation und der räumlich vorherrschenden Struktur nicht geschmälert wird.
- 2 Neue Einfriedungen sowie neue Lebhäge sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Für neue Lebhäge sind einheimische Pflanzen zu verwenden. Mobile Weidezäune sind nach erfolgter Beweidung umgehend wieder zu entfernen.
- 3 Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten. Bei Verstössen ordnet die Baukommission die Entfernung der Zäune an.
- 4 Beeinträchtigen Pflanzen fremdes Eigentum, die öffentliche Sicherheit oder verunstalten sie das Orts- und Landschaftsbild, kann die Baukommission die Beseitigung der Pflanzen anordnen.
- 5 Pflanzen, Zäune, Einfriedungen und Mauern aller Art längs der Strassen sind so zu gestalten, dass die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigt wird. Von Strassen, die dem Motorfahrzeugverkehr offenstehen, müssen sie einen Grenzabstand von mindestens 30 cm aufweisen. Die Baukommission kann die Anpassung oder Entfernung bestehender Pflanzen und Anlagen anordnen, die diesen Vorschriften nicht entsprechen.

Baugestaltungslinien

Art. 44

- 1 Die Baugestaltungslinien dienen der Strukturierung von Überbauungen, der Gestaltung des Ortsbilds oder einzelner Strassenzüge sowie der Situierung von Bauten oder Anlagen innerhalb der Siedlung.
- 2 Baugestaltungslinien dürfen von Hochbauten nicht überschritten werden. Wo die Pläne es vorsehen, bestimmen die Baugestaltungslinien zwingend die Lage oder Ausdehnung von Gebäuden oder Gebäudeseiten.
- 3 Baugestaltungslinien werden im Generellen Gestaltungsplan oder in Folgeplänen festgelegt.

4. Genereller Erschliessungsplan

A. Erschliessungsanlagen

Verkehrsanlagen

Art. 45

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet die bestehenden und geplanten Sammel- und Erschliessungsstrassen, Anlagen für den Langsamverkehr wie Fuss- und Wanderwege, Radwege sowie Wald- und Güterstrassen, soweit sie für die Erschliessung der Gemeinde notwendig sind. Er legt die für eine hinreichende Erschliessung der Gemeinde erforderlichen Ausstattungen wie öffentliche Parkplätze, Bus- und Postautohaltestellen fest.
- 2 Die Sammel- und Erschliessungsstrassen samt Ausstattungen sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung von jedermann begangen und befahren werden. Die Anlagen für den Langsamverkehr stehen jedermann zur freien Benützung offen. Die Benutzung der Wald- und Güterstrassen richtet sich nach den Vorschriften der Wald- und Meliorationsgesetzgebung sowie der örtlichen Verkehrsregelung der Gemeinde.
- 3 Der Generelle Erschliessungsplan bezeichnet jene geplanten Strassen und Wege, für die das Enteignungsrecht mit der Genehmigung des Plans erteilt wird. Liegen Verkehrsanlagen auf privatem Grundbesitz, sorgt der Gemeindevorstand für einen rechtzeitigen Land- oder Rechtserwerb.
- 4 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.
- 5 Für Verkehrsanlagen wie Kantonsstrassen, Eisenbahnen oder Seilbahnen, bei denen Bund oder Kanton Träger sind, gelten die jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Diese Verkehrsanlagen sind im Generellen Erschliessungsplan mit Hinweis auf den Träger zu kennzeichnen.

Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

Art. 46

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet die bestehenden und geplanten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen wie Anlagen der Trinkwasserversorgung, der Energieversorgung und der Telekommunikation sowie nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans der Abwasserbeseitigung, die für die hinreichende Erschliessung der Bauzonen notwendig sind.
- 2 Grundstücke in der Bauzone müssen an die im Generellen Erschliessungsplan oder in Folgeplanungen festgelegten öffentlichen Leitungen angeschlossen werden. Die Baukommission kann den Anschluss an private Erschliessungsanlagen gestatten oder Private verpflichten, ihre Anlagen gegen angemessene Entschädigung Dritten zur Verfügung zu stellen, soweit die Mitbenutzung im öffentlichen Interesse liegt.

- 3 Die Benutzung der öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsanlagen richtet sich nach der Gesetzgebung der Gemeinde.
- 4 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.
- 5 Für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen wie Hochspannungsleitungen oder Telefonleitungen, bei denen Bund, Kanton oder Dritte Träger sind, gelten die jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Diese Anlagen sind im Generellen Erschliessungsplan mit Hinweis auf den Träger zu kennzeichnen.

5. Folgeplanungen

Folgeplanung

Art. 47

- 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 jedermann verbindlich. Der Gemeindevorstand 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 vom Gemeindevorstand auch ausserhalb von Gebieten mit Folgeplanpflicht gemäss Zonenplan durchgeführt werden, wenn sich eine Folgeplanung zur Umsetzung der Grundordnung als notwendig oder zweckmässig erweist.
- 4 Im Rahmen von Folgeplanungen stellt der Gemeindevorstand mit geeigneten Mitteln sicher, dass der Boden gemäss den Nutzungsbestimmungen haushälterisch genutzt wird. Der Gemeindevorstand kann verlangen, dass auf der Grundlage einer Bebauungs- und Erschliessungsstudie ein ortsbauliches Konzept zu entwickeln ist, welches folgenden Ansprüchen genügt:
 - a) Optimale Einordnung von Bauten und Anlagen in die bestehende Siedlungs- und Freiraumstruktur, sowie Bildung von kompakten Quartieren mit klaren Siedlungsrändern;
 - b) Sicherstellung einer optimalen Ausschöpfung der zulässigen Ausnützung, mindestens jedoch 80% gemäss Art. 16.
 - c) Landsparende Erschliessung und Parkierung

III Kommunale Bauvorschriften

1. Bauvoraussetzungen

Baubewilligung

1. Bewilligungspflicht

Art. 48

- 1 Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) dürfen nur mit schriftlicher Baubewilligung der Baukommission errichtet, geändert, abgebrochen oder in ihrem Zweck geändert werden. Der Baubewilligungspflicht unterliegen auch Zweckänderungen von Grundstücken, sofern erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung zu erwarten sind.
- 2 Auf untergeordnete Bauvorhaben, bei welchen mit keinen Einsprachen zu rechnen ist, findet gemäss Artikel 50 ff. KRVO das vereinfachte Baubewilligungsverfahren Anwendung.

2. Anzeigepflicht

Art. 49

- 1 Die gemäss Artikel 40 Absatz 1 KRVO von der Baubewilligungspflicht ausgenommenen Bauvorhaben sind der Baukommission vor der Ausführung schriftlich anzuzeigen. Davon ausgenommen sind mobile Weidezäune gemäss Artikel 40 Abs. 1 Ziffer 19 KRVO.
- 2 Die Beschreibung des Vorhabens muss genügend detailliert sein, damit die Baukommission entscheiden kann, ob die Voraussetzungen für ein baubewilligungsfreies Vorhaben nach Artikel 40 Absatz 1 KRVO erfüllt sind.
- 3 Die Baukommission teilt der Bauherrschaft mit anfechtbarer Verfügung eine allfällige Baubewilligungspflicht mit und orientiert gleichzeitig darüber, ob das angezeigte Vorhaben dem ordentlichen oder vereinfachten Baubewilligungsverfahren untersteht und ob Zusatzbewilligungsgesuche erforderlich sind. Sie entscheidet zugunsten der Baubewilligungspflicht, wenn Anzeichen dafür bestehen, dass durch ein bewilligungsfreies Bauvorhaben Vorschriften oder Rechte Dritter verletzt sein könnten.
- 4 Ohne anderweitige Mitteilung innert 15 Arbeitstagen kann die Bauherrschaft mit der Ausführung beginnen.

3. Solaranlagen auf Dächern

Art. 50

- 1 Für Solaranlagen im Ortsbildschutzbereich sowie auf geschützten, erhaltenswerten und ortsbaulich bedeutenden Bauten gilt in jedem Fall eine Baubewilligungspflicht.

Baugesuch

Art. 51

- 1 Für alle der Baubewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) ist bei der Baukommission ein Baugesuch auf amtlichem Formular in zwei, bei BAB-Gesuchen in vier Ausfertigungen einzureichen. In besonderen Fällen kann die Baukommission die Einreichung weiterer Ausfertigungen verlangen.
- 2 Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:
 1. Grundbuchauszug und Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (vom Grundbuchgeometer beglaubigte Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, projizierte Fassadenlinie, Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhen Bezugspunkte;
 2. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude sowie ein bauhistorisches Objektinventar bei schützenswerten und erhaltenswerten Bauten und Anlagen;
 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. Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben über Stockwerk- und Gebäudehöhe, alter und neuer Gelände Verlauf bis zur Grenze, Strassenhöhen; Fassadenfluchten (Ansichten) und Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben zu massgeblichen Höhemassen gemäss IVHB, mit Verlauf des massgebenden und des neuen Terrains in der Flucht der projizierten Fassadenlinie bis zur Parzellengrenze, 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 Baukommission);
 6. Fassadenpläne 1:100 mit bestehenden und neuen Terrainlinien einschliesslich Höhenkoten;
 7. kubische Berechnung nach SIA-Ordnung Nr. 116; detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer mit Darstellung der Geschossflächenkomponenten nach SIA 416 und den für die Ausnützungsziffer massgeblichen Elementen und der Abstellplätze;
 8. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Baugrubensicherungen, Parkplätzen, Bepflanzungen usw.;
 9. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;

10. Angabe der approximativen Baukosten; kubische Berechnung nach SIA-Norm 416;
11. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
12. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
13. Bei Bauten und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen die erforderlichen Gesuche gemäss kantonalen Vorschriften (samt Vorprüfungsbericht des kantonalen Tiefbauamtes);
14. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular; für geschützte und wertvolle Gebäude gelten bezüglich Energienachweis besondere Bestimmungen;
15. Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;
16. Lärmdeklaration für Luft / Luftwärmepumpen, Luft / Wasserwärmepumpen sowie Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage nach Vorgaben der kantonalen Lärmschutzfachleute (Cercle Bruit); Bei Aussenanlagen zusätzlich Begründung, weshalb kein Innengerät möglich ist und welche Varianten geprüft wurden (Variantenstudium).
17. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Bauten in der Gefahrenzone;
18. bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;
19. Detailpläne der Abwasserreinigungsanlagen (Einzelkläranlagen) bzw. der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser sowie Angaben zur Dimensionierung der Anlagen;
20. bei Bauvorhaben, einschliesslich temporäre Anlagen wie Baustelleninstallationen,
 - a. die Luftverunreinigungen verursachen: Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
 - b. mit erheblichen Emissionen von Luftverunreinigungen: Immissionsprognose gemäss eidgenössischen Vorschriften (auf Verlangen der Baukommission);
 - c. mit eigenen Lärmquellen: Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften (Lärmprognose auf Verlangen der Baukommission);
21. bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstands gemäss FAT-Bericht und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;
22. bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung verursachen, Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;
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, Qualität und Menge der bei Ausführung des Bauvorhabens anfallenden Abfälle und Angaben über deren Entsorgung auf besonderem Formular (elektronische 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 unter Beilage einschlägiger Auszüge aus dem Grundbuch (Einträge, Vormerkungen, Anmerkungen);
28. Angaben zu betroffenen Schutzobjekten nach Bundesgesetz über Natur- und Heimatschutz (NHG).

Die Baukommission kann auf einzelne Unterlagen verzichten oder weitere anfordern, sofern dies für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist. Bei besonderen Bauvorhaben kann sie ein Modell verlangen. Baugesuchspläne dürfen das Format DIN-A1 nicht überschreiten.

3. 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.
4. Die Baugesuchsunterlagen sind von der Grundeigentümerin bzw. dem Grundeigentümer, von der Bauherrschaft und von den Projektverfassenden zu unterzeichnen. In besonderen Fällen ersetzt ein Nachweis der Verfügungsberechtigung die Unterschrift der Grundeigentümerin bzw. des Grundeigentümers.
5. Bei Umbauten oder Änderung bewilligter Pläne muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau bzw. der Abänderung ersichtlich sein (bestehend: schwarz; neu: rot; Abbruch: gelb).
6. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Baukommission unaufgefordert eine Dokumentation des ausgeführten Werks im Doppel abzugeben (Ausführungspläne). Bei Bauvorhaben mit BAB-Bewilligung sind der Baukommission drei Ausfertigungen abzuliefern.

2. Wohnförderung

Kinderspielplätze, Nebenräume

Art. 52

- 1 Werden Wohnsiedlungen oder Mehrfamilienhäuser erstellt, wesentlich umgebaut oder erweitert, sind ab fünf Wohneinheiten auf privatem Grund besonnte und vor dem Verkehr geschützte Kinderspielplätze von ausreichender Grösse in der Regel 15 - 20% der gesamten Nettogeschossfläche zu erstellen.
- 2 Mindestens 10% der Hauptnutzflächen sind als Estrich, Keller, Bastel- und allgemeine Nebenräume ausserhalb der Wohnungen bereitzustellen.

3. Sicherheit und Gesundheit

Wohnhygiene

Art. 53

- 1 Wohnbauten sind nach den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner so zu gestalten und auszuführen, dass sie einem möglichst weiten Kreis von Personen dienen können.
- 2 Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume im Untergeschoss sind erlaubt, sofern sie genügend belichtet, einwandfrei belüftet und isoliert sind.

Vorkehren bei Bauarbeiten

Art. 54

- 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 massgeblichen 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, samstags bis 18.00 Uhr, ausgeführt werden. In besonderen Fällen kann die Baukommission 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 oder versickert wird. Die auf Baustellen anfallenden Abfälle sind nach den eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Vorschriften zu entsorgen.

4. Gestaltung

Dächer

Art. 55

- 1 Bei der Dachgestaltung ist auf die ortsüblichen Formen, Farben und Materialien Bezug zu nehmen.

- 2 In der Dorfkern- und Übergangszone sind nur Giebel- und Walmdächer zulässig, deren Neigung jener der das Bauvorhaben umgebenden Gebäude angepasst ist. Ausnahmsweise sind für An- und Kleinbauten Pultdächer und Terrassen möglich.
 - a) Dachöffnungen zur Belichtung von Dachräumen sind als bescheidene Nebenlichtquellen in Form von Dachflächenfenstern oder Schleppegauben auszugestalten.
 - b) Weitere kleine Dachdurchbrüche können in begründeten Fällen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie eine durch andere Massnahmen nicht zu erreichende, wesentliche Verbesserungen der inneren räumlichen Nutzung und Wohngestaltung bewirken und sich in die Dachlandschaft einfügen. In ihrem Ausmass haben solche Dachdurchbrüche je ein architektonisch ausgewogenes Verhältnis zur betreffenden Dachfläche zu wahren.
- 3 Ausserhalb der Dorfkern- und Übergangszone sind andere Dachformen zulässig, wenn die Dachgestaltung dem Objekt und der Umgebung angemessen ist und keine Nachteile für das Quartier entstehen.
- 4 Dachfenster dürfen die Grösse von maximal 1.5 m² Glasfläche pro Fenster nicht überschreiten und pro Raum ist 1 Dachfenster zulässig. Beträgt die gesamte realisierbare Glasfläche der Fassaden- und Dachfenster weniger als 20% der Grundfläche des Raumes, sind mehrere Dachflächenfenster pro Raum zulässig.
- 5 Dachaufbauten sowie Dacheinschnitte sind auf max. 1/3 der Fassadenlänge zu begrenzen. Die Baukommission kann bei guter Gestaltung und nachvollziehbarer Begründung Dachaufbauten und Dacheinschnitte bis zu max. 1/2 der Fassadenlänge gestatten, wenn eine positive Beurteilung der Bauberatung vorliegt.
- 6 Flachdächer von Neubauten sind zu begrünen, sofern die Dachfläche mindestens 30 m² aufweist und nicht als Terrasse genutzt wird. Eine Begrüpfungspflicht entfällt für die Teile des Daches, die aufgrund der Nutzung der Solarenergie vom Sonnenlicht abgeschirmt werden.

Energieanlagen

Art. 56

- 1 Das Bewilligungsverfahren und die Gestaltung von Solaranlagen richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften des übergeordneten Rechts.
- 2 Die im, auf oder am Gebäude installierte Elektrizitätserzeugungsanlage bei Neubauten muss 30 Watt pro m² Energiebezugsfläche betragen, wobei als Obergrenze nicht mehr als 30 Kilowatt verlangt werden. Gleiche Regeln gelten auch bei umfassenden Dachsanierungen bestehender Bauten.

- 3 Freistehende am Boden installierte Solaranlagen sind innerhalb des Baugebietes nicht zulässig.
- 4 Das Aufständern von Solaranlagen ist grundsätzlich nur auf Flachdächern und auf wenig einsehbaren Klein- oder Anbauten erlaubt. Aufgeständerte Solaranlagen dürfen die Dachfläche um maximal 1.00 m überragen. Die Anlagen müssen ferner innerhalb eines 45°-Winkels, gemessen ab Dachrand, liegen. Solaranlagen an Fassaden sind parallel zur Fassade zu erstellen.
- 5 Für Solaranlagen im Ortsbildschutzbereich sowie auf geschützten und erhaltenswerten Bauten gemäss Generellem Gestaltungsplan gilt in jedem Fall eine Baubewilligungspflicht, wobei folgende, zusätzlichen Anforderungen gelten:
 - 1) Solaranlagen haben sich durch geeignete Gestaltung und Ausführung vollflächig in das Gebäude und das Ortsbild einzufügen.
 - 2) Solaranlagen sind in die Dachhaut einzubauen (Indachanlage). Bei bestehenden Bauten dürfen sie flächenbündig auf die Dachhaut aufgesetzt werden (Aufdachanlage), wenn keine anderen baulichen Massnahmen an der Dachhaut vorgenommen werden.
 - 3) Das Aufständern von Sonnenkollektoren und Solarzellen ist nicht zulässig.
- 6 Die Erstellung von Kleinwindanlagen (Anlagen mit einer Nennleistung bis 12 kW) ist nur innerhalb der Gewerbezone zulässig.

Umgebungsgestaltung

Art. 57

- 1 Bei Neubauten und Ersatzbauten ist die Umgebung der Bauten möglichst ansprechend, naturnah und ökologisch zu gestalten.

Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern

Art. 58

- 1 Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufs sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Sie sind auf das Unerlässliche zu beschränken.
- 2 Unumgängliche Abgrabungen und Aufschüttungen sind nach Abschluss der Arbeiten zu begrünen oder mit einheimischen Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen. Die Baukommission kann Wiederherstellungspläne verlangen.
- 3 Böschungen und Stützmauern sowie hinterfüllte Mauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken.

Reklamen und Hinweistafeln

Art. 59

- 1 Die Baukommission kann Reklamen und Hinweistafeln bewilligen, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen und nach einem einheitlichen Konzept gestaltet sind.

Antennen

Art. 60

- 1 Die Standorte von Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen sind so zu wählen, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Die Baukommission kann bei Neubauten, wesentlichen Umbauten oder Erweiterungen innerhalb Ortsbildschutzbereiches ein Anschluss an Telekabel oder Gemeinschaftsantennen vorschreiben sowie das anschlusspflichtige Gebiet bestimmen.

Mobilfunkanlagen ¹

Art. 61

- 1 Für die Erstellung von neuen visuell wahrnehmbaren Mobilfunkanlagen und bei baulichen Änderungen an bestehenden Mobilfunkanlagen ist eine Standortevaluation durch die Gesuchstellerin im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gemäss nachfolgenden Bestimmungen erforderlich.
- 2 Im Rahmen der Standortevaluation sind von der Gesuchstellerin insbesondere folgende Anforderungen zu prüfen:
 - a) Vereinbarkeit mit den Anliegen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes
 - b) Grösstmöglicher Schutz von Wohngebieten vor ideellen Immissionen infolge von Mobilfunkantennen
 - c) Möglichkeit zur Kombination mit bestehenden Bauten und Anlagen
- 3 Um die Anzahl der erforderlichen Antennenstandorte möglichst gering zu halten, sind, soweit technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar, durch die Anbieter gemeinsam genutzte Standorte anzustreben. Die Gesuchstellerin hat darzulegen, wie das Bauvorhaben diese Zielvorgabe berücksichtigt und welche Anstrengungen sie diesbezüglich unternommen hat.
- 4 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens hat die Gesuchstellerin die Ergebnisse der Standortevaluation gemäss Absatz 2 und 3 nachvollziehbar aufzuzeigen.
- 5 Die Baukommission kann von den Mobilfunkanbietern verlangen, dass diese mit ihr eine Vereinbarung im Sinne eines Kooperations- und Dialogmodells zur Standortevaluation von Mobilfunkanlagen abschliessen.
- 6 Innerhalb des im Generellen Erschliessungsplan bezeichneten Ausschlussgebietes 1 ist die Erstellung von visuell wahrnehmbaren Mobilfunkanlagen nicht zulässig. Im Ausschlussgebiet 2 ist die Erstellung von visuell wahrnehmbaren Mobilfunkanlagen nur zulässig, wenn diese die Ansicht des historischen Ortsbildes nicht beeinträchtigen.

¹ Bestimmung nicht Gegenstand der Vorlage (beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 21. Oktober 2021)

- 7 Nach Inbetriebnahme der neuen oder geänderten Anlage wird auf Kosten der Betreiberin eine NIS-Abnahmemessung an den drei höchstbelasteten Orten mit empfindlichen Nutzungen (OMEN gemäss NISV) durchgeführt.
- 8 Nicht mehr bestimmungsgemäss genutzte Mobilfunkantennen sind auf Kosten der Mobilfunkbetreiber zu entfernen und gesetzeskonform zu entsorgen. Der ursprüngliche Zustand ist wiederherzustellen. Die Baukommission setzt eine angemessene Beseitigungsfrist.

5. Verkehr, Versorgung und Entsorgung

Verkehrssicherheit

Art. 62

- 1 Der Gemeindevorstand 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 Baukommission 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.

Zu- und Ausfahrten

Art. 63

- 1 Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf verkehrsreiche kommunale Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 5.0 m Länge und 3.0 m Breite aufweisen. Dienen sie zur Unterbringung von Fahrzeugen mit mehr als 5.0 m Länge, ist der Vorplatz entsprechend zu vergrössern.
- 2 Rampen dürfen eine maximale Neigung von 15% 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 3.0 m Länge vorhanden sein. Zudem sind die Ausfahrten mit Radien von 3.5 m auszurunden.
- 3 Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in Ortsbildschutzbereichen, kann die Baukommission davon abweichende Masse gestatten.

- 4 Die Baukommission kann die Erstellung gemeinschaftlicher Zu- und Ausfahrten vorschreiben oder die Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Anlagen verpflichten, Dritten die Mitbenützung gegen angemessene Entschädigung zu gestatten, sofern sich dies im öffentlichen Interesse als notwendig erweist.
- 5 Das Anbringen von Verkehrsspiegeln erfordert eine Bewilligung gestützt auf die Beurteilung der Verkehrspolizei. Ohne Bewilligung angebrachte Verkehrsspiegel auf öffentlichem Grund werden auf Veranlassung der Baukommission durch das Werkamt umgehend entfernt.

Pflichtparkplätze für Motorfahrzeuge - Normalbedarf

Art. 64

- 1 Bei Neubauten, Umbauten, Zweckänderungen und Erweiterungen sind die für das gesamte Gebäude erforderlichen Pflichtparkplätze zu schaffen. Pflichtparkplätze sind auf der Bauparzelle oder in einer Entfernung von max. 200 m (Luftlinie) zu dieser zu erstellen, müssen während des ganzen Jahres zugänglich sein und sind dauernd für die Parkierung offenzuhalten.
 - Wohnbauten: 1 Platz pro Wohnung bis 120 m² anrechenbare Geschossfläche, darüber 2 Plätze
 - Verkaufslokale: 1 Platz pro 20 m² Ladenfläche
 - Pensionen, Hotels: 1 Platz pro 5 Fremdenbetten
 - Restaurants: 1 Platz pro 10 Sitzplätze (ohne Hotelspeisesäle)
 - Bürobauten: 1 Platz pro 20 m² Bürofläche

Für andere Bauten und Anlagen bestimmt die Baukommission die Anzahl der nötigen Abstellplätze, wobei sie sich an die Normen der VSS halten kann.

- 2 Garagenvorplätze gelten nicht als Pflichtparkplatz.
- 3 Bei Mehrfamilienhäusern ab drei Wohnungen ist mindestens ein Parkplatz pro Wohnung als gedeckter Abstellplatz zu erstellen. Zusätzlich sind 20 % der Pflichtparkplätze als Besucher-Parkplätze erforderlich, müssen entsprechend markiert werden und unbeschränkt benützbar sein. Garagenvorplätze können als Besucher-Parkplätze angerechnet werden.

Pflichtparkplätze für Motorfahrzeuge – autoarme Nutzungen

Art. 65

- 1 Für autoarme Nutzungen kann die Anzahl Pflichtparkplätze im Einzelfall gestützt auf ein Mobilitätskonzept abweichend von Art. 64 festgelegt werden. Der Gemeindevorstand legt die Anforderungen an ein Mobilitätskonzept fest.

- 2 Voraussetzung für eine abweichende Anzahl Pflichtparkplätze ist in jedem Fall der Nachweis durch die Bauherrschaft, dass die Anzahl Pflichtparkplätze gemäss Art. 64 nachträglich auf eigenem Grundstück oder in max. 200 m Entfernung (Luftlinie) erstellt oder beschafft werden können.
- 3 Die Grundeigentümerschaft hat gegenüber der Baukommission jährlich unaufgefordert Bericht über die Umsetzung und Einhaltung der Massnahmen gemäss dem Mobilitätskonzept zu erstatten.
- 4 Bei Abweichungen von den Vorgaben des Mobilitätskonzeptes hat die Grundeigentümerschaft die gemäss Art. 64 erforderlichen Pflichtparkplätze nachträglich zu erstellen bzw. nachzuweisen.
- 5 Die erforderlichen Flächen und Rechte für eine nachträgliche Realisierung gemäss Absatz 2 sowie die Verpflichtung gemäss Absatz 4 sind vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.

Pflichtparkplätze für Motorfahrzeuge - Ersatzabgabe

Art. 66

- 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. Aus der Bezahlung der Ersatzabgabe ergibt sich kein Recht auf Zuteilung von reservierten Parkplätzen und/oder auf Befreiung von Parkplatzgebühren.
- 2 Die Ersatzabgabe beträgt pro Pflichtplatz Fr. 10'000.-. Die Ersatzabgabe basiert auf dem Landesindex der Konsumentenpreise, Stand August 2023 von 106.4 Punkten (Basis Dezember 2020=100). Verändert sich der Index um jeweils 10% der Punkte wird auch die Ersatzabgabe entsprechend angepasst.
- 3 Der Ertrag der Ersatzabgabe wird ausschliesslich für die Erstellung öffentlicher Parkplätze verwendet. Der Gemeindevorstand erlässt die erforderlichen Ausführungsbestimmungen.

Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Art. 67

- 1 Die Beanspruchung von wertvollen Baumbestände und Gärten sowie für das Ortsbild bedeutsame Räume wie Innenhöfe, Plätze oder Mauern und Einfriedungen für die Anlage von Abstellplätzen ist so weit wie möglich zu vermeiden.

Werkleitungen

Art. 68

- 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. 69

- 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 das Gesetz über die Abwasserbehandlung.

6. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraums

Art. 70

- 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 Baukommission kann die Nutzung des öffentlichen Luftraums durch Erker, Balkone oder andere ausladende Gebäudeteile bewilligen, wenn die Benützung des öffentlichen Grunds nicht erschwert wird, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine andern öffentlichen Interessen entgegenstehen. Bestehende auskragende 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. 71

- 1 Die Gemeinde ist 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. 72

- 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 Baukommission innert 20 Tagen mittels anfechtbarer Verfügung über die Zulässigkeit der Inanspruchnahme und / oder die Höhe der Entschädigung.
- 5 Allfällige Schadenersatzansprüche haben die Betroffenen auf dem Zivilweg geltend zu machen.

IV Erschliessungsordnung

1. Allgemeines

Erschliessungsprogramm

Art. 73

- 1 Der Gemeindevorstand ist zuständig für den Erlass des Erschliessungsprogramms. Dieses wird vom Werkamt unter Mitwirkung der Baukommission erarbeitet.

- 2 Der Gemeindevorstand 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 beim Gemeindevorstand Vorschläge und Einwendungen einbringen. Dieser prüft die Eingaben, entscheidet über allfällige Anpassungen und erlässt das Erschliessungsprogramm.
- 3 Der Gemeindevorstand sorgt dafür, dass die sich aus dem Erschliessungsprogramm ergebenden finanziellen Verpflichtungen im jährlichen Budget der Gemeinde vorgesehen werden.
- 4 Bei wesentlichen Anpassungen des Erschliessungsprogramms ist das Auflageverfahren zu wiederholen.

Erschliessungsgesetzgebung

Art. 74

- 1 Die Erschliessungsgesetzgebung 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 Verkehrserschliessung, der Wasserversorgung, der Abwasserbehandlung, der Abfallbewirtschaftung sowie der Energieversorgung und der Telekommunikation, soweit nicht einzelne Aufgaben Gemeindeverbindungen, konzessionierten Trägerschaften oder Privaten übertragen sind. Die Erschliessungsgesetzgebung legt die Anschlusspflichten und Anschlussvoraussetzungen fest.
- 2 Die Erschliessungsgesetzgebung 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, werden der Kreis der Gebührenpflichtigen, die Bemessungsgrundlagen und die Gebührenansätze sowie das Verfahren für die Veranlagung und den Bezug der Gebühren bestimmt.
- 3 Bei der Ausgestaltung der Erschliessungsgesetzgebung sind die Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebung, namentlich das Verursacherprinzip zu beachten.
- 4 Vorbehalten bleiben besondere Regelungen im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen.

2. Projektierung und Bewilligung

Generelle Projekte und Bauprojekte

Art. 75

- 1 Die generellen Projekte umfassen die Hauptanlagen der Wasserversorgung und der Abwasserentsorgung, die Verkehrsanlagen der Groberschliessung sowie Anlagen der Energieversorgung und der Abfallbewirtschaftung.
- 2 Generelle Projekte sind während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen. Während der Auflage kann beim Gemeindevorstand schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Nach Ablauf der Auflagefrist entscheidet der Gemeindevorstand über allfällige Einsprachen und gibt seinen Entscheid den Einsprechenden schriftlich und begründet bekannt.
- 3 Die Bauprojekte bestimmen Art, Umfang, Lage und bautechnische Gestaltung von Erschliessungsanlagen und weitere Einzelheiten.
- 4 Die Bewilligung der Erschliessungsanlagen erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

Öffentliche Erschliessungsanlagen

Art. 76

- 1 Die gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung werden von der Gemeinde nach Massgabe des Erschliessungsprogramms ausgeführt. Vorbehalten bleiben besondere Erschliessungsanordnungen der im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Erschliessungsbereiche.
- 2 Anlagen der Feinerschliessung werden von der Gemeinde erstellt, wenn diese einer grösseren Anzahl von Grundstücken dienen. Lehnt der Gemeindevorstand Anträge Interessierter auf Durchführung der Feinerschliessung ab, ermächtigt sie die Antragstellenden, die Anlagen nach den Plänen der Gemeinde als private Erschliessungsanlagen zu erstellen.
- 3 Die Gemeinde sorgt für einen einwandfreien Betrieb und Unterhalt sowie die rechtzeitige Erneuerung aller gemeindeeigenen Anlagen.
- 4 Durch Bauvorhaben hervorgerufene Verunreinigungen von Verkehrsanlagen sind zu vermeiden. Übermässig verschmutzte Verkehrsanlagen sind durch die Bauherrschaft auf eigene Kosten umgehend zu reinigen. Das Werkamt trifft, sofern notwendig, die erforderlichen Anordnungen.

Schneeräumung

Art. 77

- 1 Die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen werden während des Winters von der Gemeinde offengehalten, soweit es den öffentlichen Bedürfnissen entspricht. Ist die Schneeräumung unzumutbar, können Verkehrsanlagen gesperrt werden.

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

Private Erschliessungsanlagen

Art. 78

- 1 Die Ausführung und Finanzierung von privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Die Anlagen sind dauernd in gutem und funktionsfähigem Zustand zu halten und rechtzeitig zu erneuern. Bei Vernachlässigung dieser Verpflichtung trifft die Baukommission die erforderlichen Massnahmen.
- 2 Der Gemeindevorstand kann die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eines Quartiers und benachbarter Grundstücke verpflichten, private Gemeinschaftsanlagen zu erstellen oder auch Dritten gegen angemessene Entschädigung zur Verfügung zu stellen. Der Gemeindevorstand legt in solchen Fällen die Entschädigungen und den Kostenanteil für jedes angeschlossene Grundstück fest. Für grössere Gemeinschaftsanlagen sind Quartierplanverfahren durchzuführen.
- 3 Der Gemeindevorstand 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.
- 4 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 vom Gemeindevorstand nach dem Vorteilsprinzip auf die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer aufgeteilt.

Sanierungsplanungen

Art. 79

- 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 der Gemeindevorstand eine Sanierungsquartierplanung durch.

V Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Vollzug

Art. 80

- 1 Der Gemeindevorstand und die Baukommission vollziehen die ihr nach diesem Gesetz, den darauf beruhenden Erlassen und der übergeordneten Gesetzgebung übertragenen Aufgaben. Sie sorgen für eine rechtzeitige und sachgerechte Erfüllung aller gesetzlichen Obliegenheiten.
- 2 Die Baukommission erlässt bei Bedarf Vollzugshilfen wie Merkblätter oder Richtlinien für die Ausgestaltung von Bauvorhaben namentlich mit Bezug auf Gestaltung, Wohnhygiene, Sicherheit und Unterhalt.
- 3 Erlasse und Vollzugshilfen werden elektronisch publiziert und Interessierten zu den Selbstkosten zur Verfügung gestellt. Vollzugshilfen sind von den mit dem Vollzug des Baugesetzes betrauten Personen bei der Ausübung ihrer Tätigkeit zu beachten.

Baubewilligungsgebühren

Art. 81

- 1 Die Gemeinde erhebt für ihren Aufwand im Zusammenhang mit einem Baubewilligungsverfahren eine Gebühr von maximal 1 - 3 Promille der Baukosten, mindestens Fr. 100.-, höchstens Fr. 20'000.-.
- 2 Weitere Verrichtungen bemessen sich nach Aufwand.
- 3 Auslagen für Leistungen Dritter wie Fachgutachten, Beratungen sowie Grundbuchkosten sind der Gemeinde zusätzlich zu vergüten.
- 4 Kostenpflichtig ist, wer den Aufwand durch Gesuche aller Art oder durch sein Verhalten verursacht hat. Die sich aus der Behandlung von Einsprachen ergebenden Kosten sind den Einsprechenden zu überbinden, wenn die Einsprache offensichtlich unzulässig oder offensichtlich unbegründet ist. Diesfalls können die Einsprechenden ausserdem zur Leistung einer angemessenen ausseramtlichen Entschädigung an die Gesuchstellenden verpflichtet werden.
- 5 Einzelheiten über die Bemessung und Erhebung regelt der Gemeindevorstand in einer Gebührenverordnung.

Rechtsmittel

Art. 82

- 1 Verfügungen der Baukommission, des Werkamts und einzelner Gemeindefunktionäre bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Einsprache beim Gemeindevorstand 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.
- 3 Für das Einspracheverfahren auf Stufe Gemeindevorstand erhebt der Gemeindevorstand Verfahrenskosten von maximal Fr. 5'000.-. Die Kosten richten sich nach dem Umfang und der Schwierigkeit der Sache sowie nach dem Interesse und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Kostenpflichtigen.
- 4 Zusätzlich zu den Verfahrenskosten werden Kosten für weitere Verrichtungen sowie Auslagen für Leistungen Dritter wie Gutachten, Beratungen sowie Grundbuchkosten nach Aufwand erhoben.
- 5 Im Einspracheverfahren beim Gemeindevorstand hat in der Regel die unterliegende Partei die Kosten zu tragen.
- 6 Im Einspracheverfahren beim Gemeindevorstand wird die unterliegende Partei in der Regel verpflichtet, der obsiegenden Partei die durch den Rechtsstreit verursachten notwendigen Kosten zu ersetzen.

Inkrafttreten

Art. 83

- 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 vom 29. Oktober 2008 sowie die Ergänzungen vom 18. Februar 2010, 23. Mai 2013 und 8. Mai 2017, als aufgehoben.

Mit Inkrafttreten der am 26. Oktober 2023 von der Gemeindeversammlung beschlossenen Totalrevision des Baugesetzes gilt die «Verordnung für die Befreiung von der Pflicht zur Erstellung von Parkplätzen», von der Gemeindeversammlung beschlossen am 6. Mai 2009, als aufgehoben.

Anhang

Definitionen und Begriffe der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) - Auszug

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.

In unklaren Situationen hat die Baubehörde das massgebenden Terrain festzustellen. 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

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

2.2 Kleinbauten

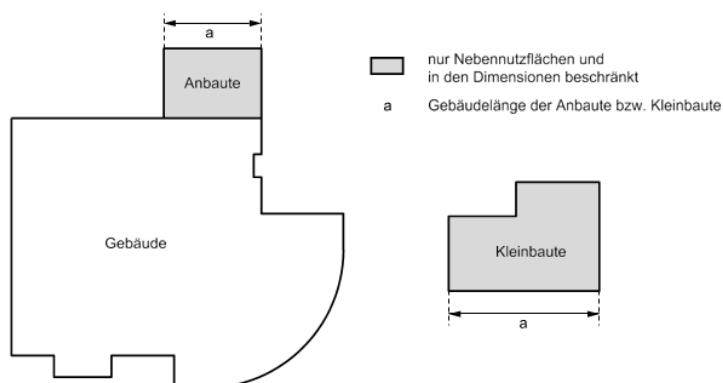
Kleinbauten sind beispielsweise Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser, Pavillons; sie dürfen die zulässigen Masse beispielsweise bezüglich Fassadenhöhe und Gebäudelänge nicht überschreiten.

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

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.

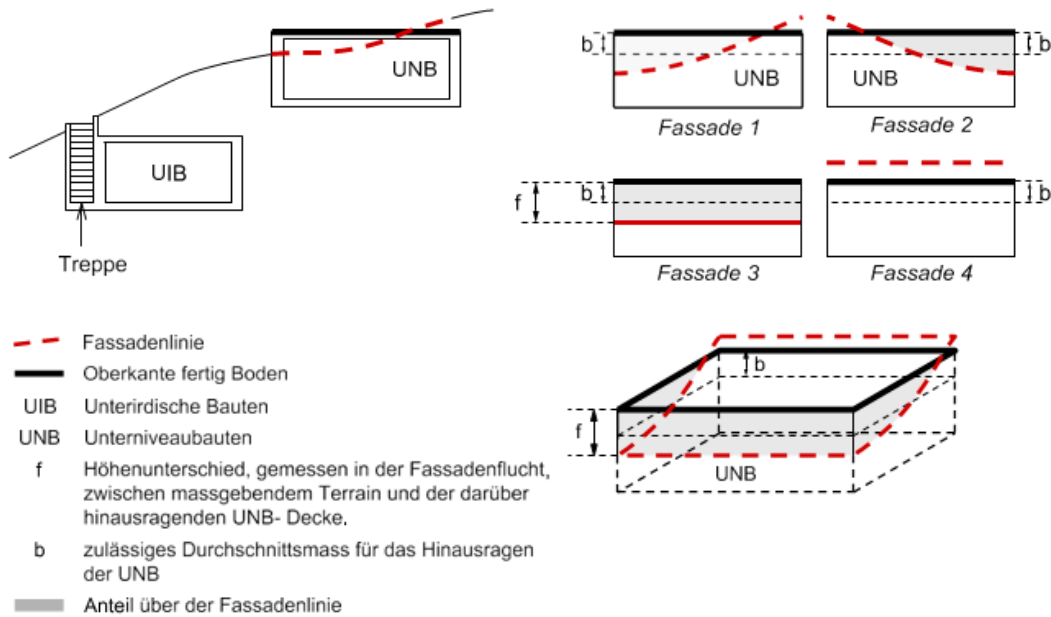


Figur 2.1 – 2.3
Gebäude, Kleinbauten und Anbauten

2.5 Unterniveaubauten

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

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

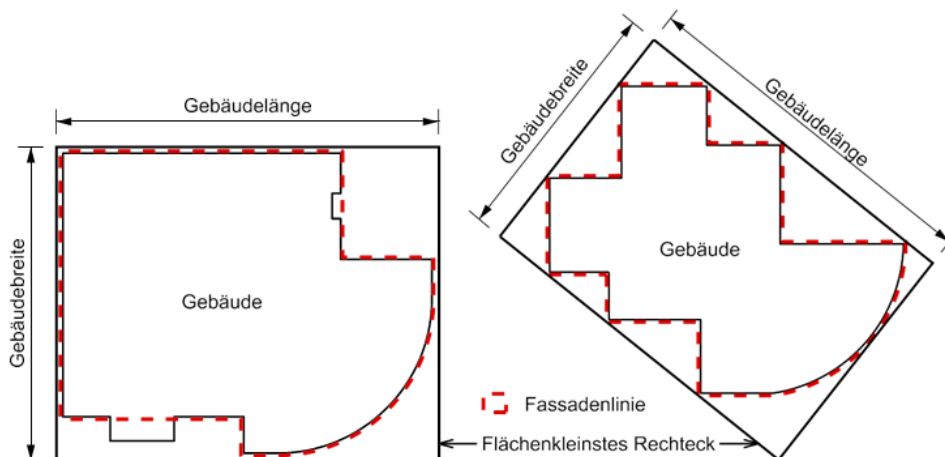


Figur 2.4 und 2.5 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten

4.1 Gebäudelänge

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

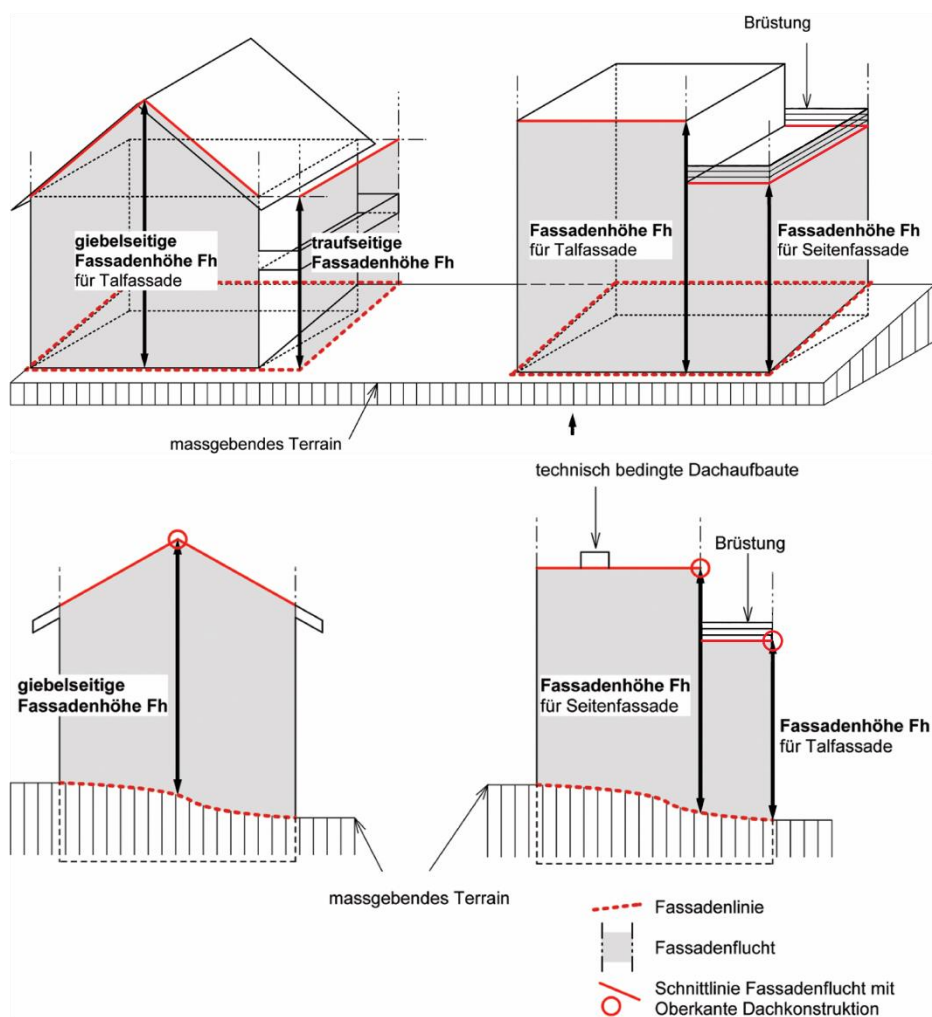
Die Gebäudebreite ist demgegenüber die kürzere Seite des Rechtecks.



Figur 4.1 Gebäudelänge

5.2 Fassadenhöhe

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

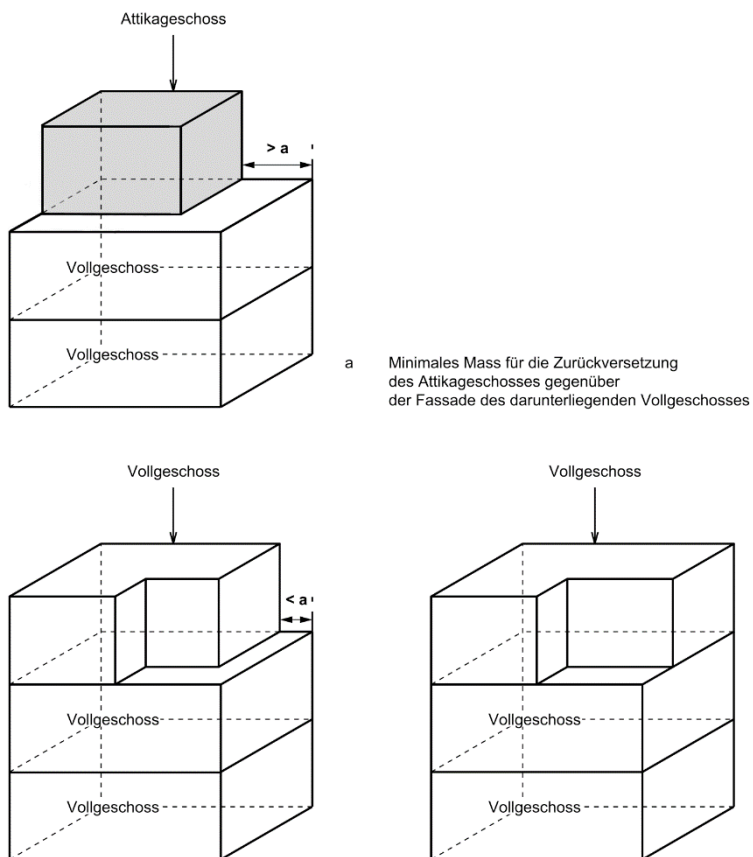


Figur 5.2 Fassadenhöhe (modifiziert)

Die Gemeinde Malans verwendet eine mittlere Fassadenhöhe – vgl. Art. 18 Baugesetz.

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.



Figur 6.4 Attikageschosse (modifiziert)

Ausnutzungsziffer AZ (Art. 37a KRVO)

Die AZ ist das Verhältnis der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF). Sie wird berechnet:

$$AZ = \frac{aGF}{aGSF}$$

Als anrechenbare Geschossflächen (aGF) gelten folgende Flächen:

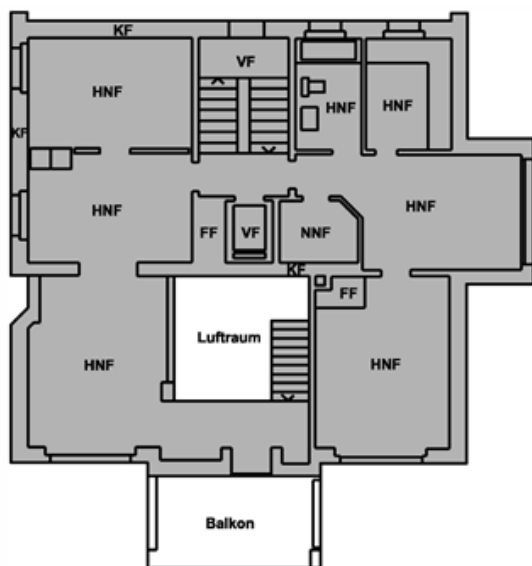
1. Hauptnutzflächen (HNF);
2. Nebennutzflächen (NNF), Verkehrsflächen (VF) und Konstruktionsflächen (KF), soweit sie Räume oder Raumteile betreffen, die mehr als 1.60 m über das massgebende oder tiefer gelegte Terrain hinausragen.

Nicht angerechnet werden:

1. Alle Flächen unter 1.60 m lichter Höhe;
2. Funktionsflächen (FF);
3. Folgende Arten von Nebennutzflächen (NNF): Fahrzeugeinstellräume, Schutzräume, Kehrtrichräume, Gartenhäuschen für Gartengeräte und dergleichen, Holzschöpfe sowie Kleintierställe.

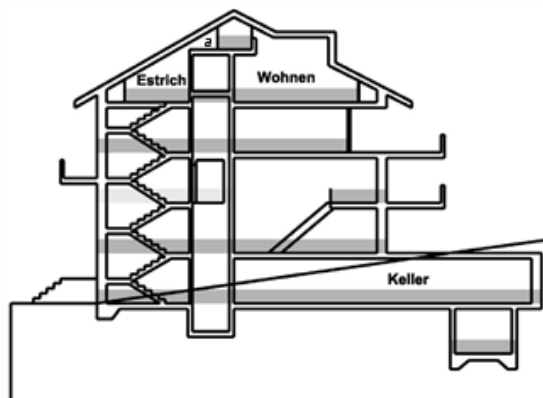
Die Definition der Flächen richtet sich nach der Norm SIA 416 (siehe C nachstehend).

Grundriss



Schnitt

Anrechenbare Geschossfläche (aGF): a = 1.60 m



Figur 8.5 Anrechenbare Geschossfläche (aGF)

