

Baugesetz der Gemeinde Trimmis**Inhaltsverzeichnis**

| | | |
|--------------|--|--------------|
| I. | Allgemeine Bestimmungen | Art. 1–6 |
| II. | Planung | Art. 7–13 |
| | 1. Allgemeines | Art. 7 |
| | 2. Richtplanung | Art. 7a |
| | 3. Pläne der Grundordnung | Art. 8–10 |
| | 4. Bau-, Niveau- und Baugestaltungslinien | Art. 11–13 |
| III. | Quartierplanverfahren | Art. 14–31 |
| | 1. Allgemeines | Art. 14 |
| | 2. Quartierschliessung | Art. 15 |
| | 3. Quartiergestaltung | Art. 16–18 |
| | 4. Grenzberichtigungen und Baulandumlegung | Art. 19–22 |
| | 5. Verfahren | Art. 23–31 |
| IV. | Erschliessung des Baugebietes | Art. 32–42 |
| V. | Allgemeine Bau- und Nutzungsvorschriften | Art. 43–62 |
| | 1. Gestalterische Vorschriften | Art. 43–47 |
| | 2. Energiemassnahmen | Art. 48 |
| | 3. Öffentliche Sicherheit und Gesundheit | Art. 49–54 |
| | 4. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum | Art. 55–60 |
| | 5. Verkehrsanlagen | Art. 61–62 |
| VI. | Zonenvorschriften | Art. 63–82 |
| | 1. Zonen der Grundnutzung | Art. 64–77 |
| | 2. Überlagerte Nutzung | Art. 78–82 |
| VII. | Besondere Bauvorschriften | Art. 83–94 |
| VIII. | Das Baubewilligungsverfahren | Art. 95–107 |
| IX. | Verantwortlichkeits- und Strafbestimmungen, gesetzliches Pfandrecht, Rechtsmittel | Art. 108–112 |
| X. | Schlussbestimmungen | Art. 113 |
| XI. | Zonenschema | |
| XII. | Skizzen und Erläuterungen zum Baugesetz | |

Baugesetz der Gemeinde Trimmis

mit Kennzeichnung der Auswirkungen des neuen kantonalen Raumplanungsrechtes 2005

Das folgende Baugesetz der Gemeinde Trimmis wurde für die praktische Anwendung ergänzt. Die Einträge beziehen sich auf das am 6. Dezember 2004 vom Grossen Rat beschlossene neue Kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) sowie auf die am 29. Mai 2005 von der Regierung erlassene neue Kantonale Raumplanungsverordnung (KRVO). Beide sind seit dem 1. November 2005 in Kraft.

Soweit das neue kantonale Raumplanungsrecht Bestimmungen enthält, die gemäss Art. 107 Abs. 2 KRG als „unmittelbar anwendbar“ gelten, sind die entsprechenden Regelungen im vorliegenden Baugesetz gestrichen worden.

Als unmittelbar anwendbar gelten gemäss Art. 107 Abs. 2 KRG folgende Bestimmungen des neuen kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG):

1. die Bestimmungen über Verfahren und Zuständigkeiten (Art. 5 KRG);
2. die Zonenvorschrift über die Zonen für Grünflächen (Art. 30 KRG): Sie gelangt in Grünzonen nach Art. 28 KRG 73 zur Anwendung, die innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes liegen;
3. die Zonenvorschrift für die Gefahrenzonen (Art. 38 KRG);
4. die Zonenvorschrift für die Zonen für künftige bauliche Nutzung (Art. 40 KRG): sie gelangt in Gebieten zur Anwendung, die von den Gemeinden zur Verkleinerung zu grosser Bauzonen der zweiten Nutzungsetappe zugewiesen wurden;
5. die kantonalen Bauvorschriften (Art. 72 – 84 KRG)
6. das formelle Baurecht (85 – 96 KRG).

Ausnahmen bestehen in Bereichen, bei welchen die Gemeinden nach Art. 22 Abs. 3 KRG „strengere Bestimmungen“ aufstellen können und welche das vorliegende Gesetz strenger regelt als das neue kantonale Raumplanungsrecht. Hier gilt weiterhin die strengere Regelung der Gemeinde.

In Bereichen, welche in der Praxis sehr selten anzuwenden sind, lohnen sich mit Blick auf eine spätere Gesamtrevision des vorliegenden Baugesetzes umfangreiche vorsorgliche Abklärungen über die Auswirkungen des neuen kantonalen Rechts auf das vorliegende Baugesetz nicht. In diesen Fällen sind Hinweise angebracht worden, damit diese Punkte im konkreten Fall zu geprüft und geklärt werden können.

Im Übrigen sind weitere nützliche Hinweise und Bemerkungen angebracht.

Alle diese Einträge sind an der roten Schrift erkennbar.

Verwendete Abkürzungen:

| | |
|-----------|---|
| Art. 73/1 | Artikel 73, Absatz 1 |
| BG | Baugesetz der Gemeinde Trimmis |
| EGzZGB | Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch |
| KRG | Kantonales Raumplanungsgesetz |
| KRVO | Kantonale Raumplanungsverordnung |
| RPG | Eidgenössisches Raumplanungsgesetz |
| VGG | Verwaltungsgerichtsgesetz des Kantons Graubünden |

Text Juristische Abklärungen nötig.

Gestützt auf das Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden und in Anwendung der Vorschriften des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes erlässt die Gemeinde Trimmis nachstehendes Baugesetz:

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Das Baugesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet von Trimmis.

Es findet Anwendung auf sämtliche ~~der Baubewilligungspflicht gemäss Art. 95 unterliegenden~~ Bauten und Anlagen sowie baulichen Massnahmen.

Auf Grund des neuen kantonalen Raumplanungsrechtes sind sowohl baubewilligungspflichtige als auch meldepflichtige sowie baubewilligungs- und meldefreie Vorhaben geregelt.

Art. 2

Das Baugesetz hat der zweckmässigen Erschliessung und Nutzung des Bodens, der geordneten baulichen Entwicklung sowie der Erhaltung der Land- und Forstwirtschaft zu dienen.

Art. 3

Baubehörde ist die Baukommission gemäss Verfassung.

Der Baubehörde obliegt grundsätzlich das Baubewilligungsverfahren. Der Erlass von Baupolizeibussen und Massnahmen im Sinne von Art. 111 ff sowie Ausnahmewilligungen im Sinne von Art. 4 ist Sache des Gemeindevorstandes. Er entscheidet auf Antrag der Baukommission.

Art. 4

~~Der Gemeindevorstand kann, wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen eine unverhältnismässige Härte bedeuten würde und ein entsprechendes Gesuch gestellt wird, Ausnahmen von den einzelnen Vorschriften gewähren, wenn dadurch keine öffentlichen Interessen verletzt werden.~~

~~Die Ausnahmewilligung kann mit Bedingungen und Auflagen verknüpft, befristet oder als widerrufbar (Revers) erklärt werden.~~

~~Ein Anspruch auf Erteilung einer Ausnahmewilligung besteht nicht. Für Bauten ausserhalb der Bauzonen ist zudem das einschlägige kantonale und eidgenössische Recht zu beachten.~~

Durch den unmittelbar anwendbaren Art. 82 KRG ersetzt.

Art. 4a

Der unmittelbar anwendbare Art. 81 KRG regelt die Wahrung des Besitzstandes und die Ausnahmen bei Bauten innerhalb der Bauzonen. Er erlaubt schliesslich den Weiterbestand von Art. 5 des Baugesetzes als gegenüber dem kantonalen Raumplanungsrecht strengere Regelung.

Art. 5

Zerstörte oder abgebrochene Bauten dürfen unter dem Vorbehalt von Art. 11 im bisherigen Umfang ohne Rücksicht auf die Vorschriften über die Gebäudehöhe, Ausnutzungsziffer und Grenzabstände wiederum

aufgebaut werden. Dabei darf die bisherige Nutzungsart beibehalten werden. Eine Anpassung an die in der betreffenden Zone vorgeschriebene Nutzungsart ist in jedem Fall zulässig.

Ein Anspruch auf das Hofstattrecht besteht nur, wenn die Gebäudemasse des Altbaues vor dem Abbruch bzw. binnen 2 Monaten seit der Zerstörung im Einvernehmen mit der Gemeinde durch Pläne festgehalten wurden und der Wiederaufbau innerhalb von 5 Jahren seit der Zerstörung bzw. dem Abbruch erfolgt. Die vorerwähnten Pläne sind bei der Gemeinde zu deponieren. Die Überreste von zerstörten Gebäuden sind innerhalb von 6 Monaten zu beseitigen.

Im Rahmen des Hofstattrechtes dürfen die Dächer gehoben werden, sofern der First dadurch keine Veränderung erfährt, die in der betreffenden Zone geltende Ausnützungsziffer eingehalten und eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft ausgeschlossen ist.

Ausserhalb der Bauzonen sind zusätzlich die einschlägigen Bestimmungen von Bund und Kanton zu beachten.

Art. 6

~~Der Gemeindevorstand kann eine generelle oder auf Teilgebiete beschränkte Planungszone (Bausperre) für die Dauer von höchstens einem Jahr erlassen:~~

- ~~a) bei Erlass oder Abänderung von Baulinien, Niveaulinien oder Quartierplänen;~~
- ~~b) bei Revision des Baugesetzes oder des Zonenplanes;~~
- ~~c) bei Erlass oder Revision des Generellen Erschliessungs- und Generellen Gestaltungsplanes;~~
- ~~d) zur Verhinderung und Behebung von Engpässen in der Ver- und Entsorgung.~~

~~Die Planungszone ist im Kantonsamtsblatt und im Publikationsorgan der Gemeinde bekanntzugeben.~~

~~Während der Geltungsdauer einer Planungszone dürfen keine Neubauten~~

~~oder baulichen Veränderungen bewilligt werden, welche den vorgesehenen neuen Vorschriften widersprechen oder die Ausführung der Pläne beeinträchtigen könnten.~~

~~Eine Verlängerung der Geltungsdauer der Planungszone mit Zustimmung des zuständigen kantonalen Departementes bleibt vorbehalten.~~

Für die kommunale Planungszone ist Art. 21 KRG massgebend. Gestützt auf Art. 5 KRG ist Art. 21 KRG direkt anwendbar.

II. Planung

1. Allgemeines

Art. 7

Die Planungsmittel der Gemeinde sind folgende:

- a) Richtplanung
 - GestaltungsrichtplanDer Richtplan ist für die Organe der Gemeinde verbindlich.
- b) Grundordnung
 - Baugesetz
 - Zonenplan
 - Genereller Gestaltungsplan
 - Genereller ErschliessungsplanDie Planungsmittel der Grundordnung sind für jedermann verbindlich.

2. Richtplanung

Art. 7a

Der Gestaltungsrichtplan legt die Grundzüge der Gestaltung fest. Der Gestaltungsrichtplan bildet die Richtlinie für die Anordnung der Baukörper und die Zufahrten zu den Neubauten. Der Gemeindevorstand kann im Rahmen von Quartierplanungen eine gestalterisch gleichwertige Anordnung zulassen.

Der Richtplan und seine Änderungen unterliegen der Abstimmung in der Gemeinde. Vor der Abstimmung wird der Richtplan während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist kann jedermann bei der Baubehörde Anregungen einreichen. Diese nimmt zu den Anregungen Stellung. Die Richtpläne werden der Regierung bekanntgegeben.

Ob die Verfahrensbestimmungen in Art. 7a/2 BG genügen oder ob analog zu Art. 10 BG die Regelungen des kantonalen Raumplanungsrechtes auch beim kommunalen Richtplan anzuwenden sind, ist noch nicht geklärt. Im Bedarfsfall ist für diese Frage ein sachkundiger Rechtsberater beizuziehen.

3. Pläne der Grundordnung

Art. 8

Der Zonenplan unterteilt das Gemeindegebiet nach Art und Mass der Nutzung in die verschiedenen Zonen und grenzt insbesondere die Bauzone von dem nicht für Bauzwecke vorgesehenen Land ab.

Art. 9

Der Generelle Erschliessungsplan legt die Erschliessung der Bauzonen mit Verkehrsanlagen sowie den Anlagen der Ver- und Entsorgung verbindlich fest.

Die im Generellen Erschliessungsplan aufgenommenen Fuss- und Wanderwege sind öffentlich begehbar.

Art. 9a

Der Generelle Gestaltungsplan ordnet die Gestaltung und Erhaltung der Bauten oder Baugruppen, der Siedlung und der Landschaft. Der Generelle Gestaltungsplan kann die Zahl, die Art, die Lage, die äusseren Abmessungen, die Geschoszahl und allenfalls weitere Einzelheiten der Bauten und Anlagen bestimmen sowie Anpassungs- und Freihaltebereiche bezeichnen.

Als Freihaltebereich werden Flächen bezeichnet, welche der Gliederung der Überbauung sowie der Schaffung oder Erhaltung von Freiflächen dienen. Im Freihaltebereich dürfen keine oberirdischen Bauten und Anlagen neu erstellt werden (Hochbauverbot).

In den Neubaustandorten dürfen Bauten erstellt werden, mit denen auch die Bruttogeschossflächen der zugehörigen Freihaltebereiche genutzt werden (Baukonzentration, Nutzungsübertragung).

Als Anpassungsbereich werden Ortsteile mit Baugruppen, Bauten und Anlagen sowie Freiräume bezeichnet, die aufgrund ihrer besonderen Stellung, Form und Gliederung von ortsbaulicher Bedeutung sind. Im Anpassungsbereich gelegene Bauten können nur abgebrochen werden, wenn sie in Anlehnung an ihre ursprüngliche Form und Stellung wieder aufgebaut werden. Davon ausgenommen sind störende Anbauten. Erneuerungen und Umbauten sind im Rahmen der Zonenbestimmungen möglich. Neubauten sind gestattet, sofern sie sich in bezug auf Grösse, Form und Stellung an die bestehende Bauweise in der Umgebung anpassen.

Art. 10

~~Der Erlass von Baugesetz, Zonenplan und Generellem Erschliessungsplan oder ihre Abänderungen unterliegen der Abstimmung durch die Gemeindeversammlung.~~

~~Bauvorschriften und Pläne sind vor der Abstimmung während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist in der ortsüblichen Weise bekanntzugeben.~~

~~Abänderungswünsche und Anträge sind während der Auflagefrist schriftlich beim Gemeindevorstand einzureichen. Dieser entscheidet über die Eingaben und verabschiedet die bereinigten Bauvorschriften und Pläne zuhanden der Gemeindeversammlung.~~

~~Soll die Vorlage durch den Gemeindevorstand oder anlässlich der Gemeindeversammlung (Erheblicherklärung einer Motion) abgeändert werden und führt dies zu einer Schlechterstellung der Grundeigentümer, dann ist die Auflage zu wiederholen und darüber in einer späteren Gemeindeversammlung abzustimmen. Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Grundeigentümer, ist nur diesen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.~~

~~Von der Gemeinde genehmigte Bauvorschriften und Zonenpläne sowie der Generelle Erschliessungsplan sind der Regierung zur Genehmigung zu unterbreiten und treten erst mit dieser in Kraft.~~

Für die Verfahren zum Erlass und zur Abänderung der Instrumente der Grundordnung sind neu die Bestimmungen in den Art. 47 - 50 KRG und den Art. 12 – 15 KRVO (Verfahren für die Grundordnung) sowie Art. 101 KRG (Planungsbeschwerde) massgebend. Sie sind gestützt auf Art. 5 KRG direkt anwendbar.

Die Neuerungen sind zusammengefasst: Pflicht zur Durchführung von Vorprüfungsverfahren (Art. 12/1 KRVO), Pflicht zur gleichzeitigen Einreichung aller Gesuchsunterlagen für allfällige Zusatzbewilligungen (Art. 12/2 KRVO), Frist für die Durchführung des Vorprüfungsverfahrens (Art. 12/3 KRVO), Orientierungsaufgabe von 30 Tagen nach Abschluss des Vorprüfungsverfahrens (Art. 13/1 KRVO; Mitwirkungsverfahren); Publikation dieser Mitwirkungsaufgabe im amtlichen Publikationsorgan und im Kantonsamtsblatt (Art. 13/1 KRVO), zwingende Stellungnahme seitens des Gemeindevorstandes zuhanden der Antragstellenden (Art. 13/2 KRVO) und Zusammenfassung des Ergebnisses des Mitwirkungsverfahrens zuhanden des beschlussfassenden Organs (Art. 13/2 KRVO), Verabschiedung der genehmigungspflichtigen Planungsinstrumente durch den Souverän (Art. 48/1-3 KRG, Pläne, Vorschriften), öffentliche Bekanntgabe des Beschlusses des Souveräns über den Erlass der Grundordnung durch die Gemeinde, öffentliche Auflage und Einräumung einer Beschwerdefrist von 30 Tagen (Art. 48/4 und 101/1 KRG).

4. Bau-, Niveau- und Baugestaltungslinien**Art. 11**

Die Baulinien dienen dem Schutz von Strassen, Wegen und Plätzen. Durch Baulinien kann ferner der Standort von Gebäuden auf den Baugrundstücken bestimmt oder es können Aussichtslagen, Landschaftsteile und Waldränder vor Verbauung geschützt werden.

Die Niveaulinien dienen dazu, die Grundeigentümer über die Höhenlage projektierte Strassen zu orientieren. Einfahrten, Eingänge und dergleichen sind auf die Niveaulinien auszurichten. Durch Niveaulinien kann ferner die Höhe von Gebäuden im Gelände festgelegt werden.

Der mit einer Baulinie beschwerte Boden darf ober- und unterirdisch nicht überbaut werden, bleibt aber im Privateigentum.

Einzelne Vorsprünge wie Vordächer und Erker dürfen höchstens 1,5 m über die Baulinie hinausragen.

Bauliche Veränderungen an Bauten im Baulinienbereich dürfen nur ausnahmsweise vorgenommen werden. Der entsprechende Mehrwert ist auf Kosten des Eigentümers im Grundbuch anzumerken. Er wird im Enteignungsfall nicht vergütet.

Beim Fehlen von Baulinien ist von Gemeinde- und Privatstrassen, die einer Mehrheit von Grundeigentümern dienen, ein Abstand von mindestens 5 m ab Strassenparzellengrenze einzuhalten. Der Gemeindevorstand kann Abweichungen gestatten, wenn bei Verringerung des Strassenabstands die Verkehrssicherheit dennoch gewährleistet ist.

Für Bauten entlang der Kantonsstrasse sind die Vorschriften des kantonalen Strassengesetzes zu beachten.

Zu Absatz 4: Der direkt anwendbare Art. 75 KRG beschränkt das Mass, um das auskragende Gebäudeteile in den Grenzabstand hineinragen dürfen, in Absatz 3 auf 1.0 m.

Art. 12

Zur Erhaltung des Dorfbildes oder einzelner Strassenzüge können Baugestaltungslinien gezogen werden. Die Baugestaltungslinien bestimmen zwingend die genaue Lage von Gebäuden oder Gebäudeseiten.

Art. 13

Für Bau- und Niveaulinien oder Baugestaltungslinien, die im Generellen Erschliessungsplan gezogen werden, gelten die Verfahrensvorschriften für den Erlass oder die Abänderung dieser Pläne.

Bau-, Niveau- und Baugestaltungslinien können auch in einem separaten Baulinienverfahren gezogen werden. In diesem Falle gelten folgende ~~Verfahrensvorschriften:~~ **sinngemäss die Vorschriften über das Quartierplanverfahren.**

~~1. Die Bau- und Niveaulinien sowie die Baugestaltungslinienpläne sind während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist in der üblichen Art zu publizieren. Von diesen Plänen betroffene auswärts wohnhafte Grundeigentümer sind von der Auflage schriftlich zu benachrichtigen.~~

~~2. Einsprachen sind während der Auflagefrist schriftlich beim Gemeindevorstand einzureichen, welcher die Einsprachen überprüft und über eine allfällige Änderung der Pläne entscheidet.~~

~~— Werden die Bau-, Niveau- oder Gestaltungslinienpläne aufgrund von Einsprachen abgeändert, ist die öffentliche Auflage zu wiederholen. Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Grundeigentümer, ist nur diesen Gelegenheit zur Einsprache innert 20 Tagen zu geben.~~

~~3. Nach Abschluss des Auflage- und Einspracheverfahrens überweist der Gemeindevorstand die bereinigten Pläne der Gemeindeversammlung zur Genehmigung.~~

Für Bau- und Niveaulinien oder Baugestaltungslinien, die in einem Quartierplanverfahren gezogen werden, gelten ausschliesslich die Verfahrensvorschriften über die Quartierplanung.

Rechtskräftige Baulinien oder Baugestaltungslinien sind vom Gemeindevorstand auf den betroffenen Parzellen auf Kosten der Gemeinde im Grundbuch anmerken zu lassen.

Die Verfahren werden im Wesentlichen neu kantonal abschliessend geregelt, ausgenommen das Verfahren für generelle Projekte und für Bauprojekte. Dies trifft insbesondere für den Erlass von Bau- und Niveaulinien zu. Massgebend sind hier die Verfahrensvorschriften, nach welchen die entsprechenden Planungsinstrumente, welche die Bau- und Niveaulinien enthalten, erlassen werden. In Frage kommen das Verfahren für die Grundordnung oder das Quartierplanverfahren. Für eigenständige Bau- und Niveaulinienpläne richtet sich das Verfahren sinngemäss nach den Vorschriften über das Quartierplanverfahren (Art. 57/2 KRG).

Baulinien der Gemeinden entlang von Kantonsstrassen sind in einem Plan der Grundordnung festzulegen (Art. 57/3 KRG).

III. Quartierplanverfahren / Landumlegung

Zu Quartierplanung und Landumlegung sowie den entsprechenden Verfahren enthält das neue kantonale Raumplanungsrecht ein abschliessendes, geschlossenes und verbindliches Regelungssystem (Art. 51 – 54 KRG und Art. 16 – 21 KRVO betreffend Quartierplanung; Art. 65 – 71 KRG und Art. 28 – 35 KRVO betreffend Landumlegungen). Die Verfahrensvorschriften daraus sind auf Grund von Art. 5 KRG unmittelbar anwendbar. Für Quartierplanungen und Landumlegungen gelten daher die entsprechenden Bestimmungen des KRG; die entsprechenden Regelungen des Gemeindebaugesetzes entfallen. Werden Landumlegungen im Rahmen von Quartierplanungen durchgeführt, sind die Verfahrensvorschriften der Quartierplanung und Landumlegung kombiniert anzuwenden.

Nur wenige „materielle“ Vorschriften des Gemeindebaugesetzes zu Quartierplan und Landumlegung bleiben vorerst in Kraft, bis sie im Rahmen einer Ortplanungsrevision abgelöst werden.

1. Allgemeines

Art. 14

~~Die Quartierplanung dient der Erschliessung eines Teilgebietes der Bauzone. Der Quartierplan kann auch die Gestaltung regeln.~~

~~Die Quartierplanung enthält in der Regel:~~

- ~~a) Strassenplan mit Bau- und Niveaulinien~~
 - ~~b) Plan betreffend Versorgung und Entsorgung~~
 - ~~c) Plan betreffend Gestaltung, sofern erforderlich~~
 - ~~d) Vorschriften über die Gestaltung von Bauten und Anlagen, sofern erforderlich~~
 - ~~e) Grenzbereinigung und Baulandumlegung, sofern erforderlich~~
 - ~~f) Vorschriften über Nutzungskonzentrationen oder Nutzungsübertragungen, sofern erforderlich~~
 - ~~g) Planungskostenverteiler~~
- ~~Der Quartierplan kann auch bereits einen Verteiler für die Erschliessungskosten enthalten.~~

2. Quartiererschliessung

Art. 15

~~Der Quartiererschliessungsplan legt die Erschliessung des Quartierplangebietes mit Verkehrsanlagen sowie Anlagen der Versorgung und Entsorgung verbindlich fest.~~

~~Der Quartiererschliessungsplan ist auf den Generellen Erschliessungsplan und auf einen allfälligen Quartiergestaltungsplan sowie die generellen Projekte der Gemeinde abzustimmen und hat diese sinnvoll zu ergänzen.~~

3. Quartiergestaltung

Art. 16

~~Der Quartiergestaltungsplan bezweckt eine siedlungsbaulich, architektonisch und wohngygienisch gute Überbauung des Quartierplangebietes in Übereinstimmung mit den Vorschriften des Baugesetzes.~~

Art. 17

~~Ist zur Erhaltung der Siedlungsstruktur, zur Herstellung grösserer, zusammenhängender Freiflächen oder zur Freihaltung von Landschaftsteilen eine Nutzungskonzentration erforderlich, sind die baulich nutzbaren und die freizuhaltenden Flächen des Quartierplangebietes im Quartiergestaltungsplan abzugrenzen.~~

~~Der baulich nutzbare Boden und die Freiflächen sind im Verhältnis des eingeworfenen Landes anteilmässig auf die Quartierplanbeteiligten aufzuteilen.~~

~~Die Aufteilung der verschiedenen Nutzflächen ist durch den Baulandumlegungsplan sicherzustellen. Nach Möglichkeit sind der baulich nutzbare und der freizuhaltende Boden in einer Parzelle zuzuteilen. Ein Anspruch auf ungeteilte Zuteilung des Bodens besteht indessen nicht.~~

Art. 18

Im Quartierplanverfahren sind die allgemeinen Bauvorschriften und die Zonenvorschriften mit den speziellen Bauvorschriften zu beachten.

Bietet der Quartiergestaltungsplan Gewähr für eine architektonisch und siedlungsbaulich vorzügliche Überbauung mit guter Gestaltung, differenzierter Bauweise und ausgewogener Umgebungsgestaltung, so kann der Gemeindevorstand folgende Ausnahmen von den allgemeinen Bauvorschriften und den Zonenvorschriften gewähren:

1. Gebäude- und Grenzabstände sowie Gebäudelängen, Dachgestaltung und Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei bestimmt werden.
2. Die Gebäudehöhen dürfen um maximal 3 m erhöht werden. Bei einer Überschreitung ist ein zusätzlicher Abstand um die Mehrhöhe zu beachten.

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

4. Grenzbereinigung und Baulandumlegung

Art. 19

~~Befinden sich im Quartierplangebiet ungünstig abgegrenzte Parzellen, die jedoch keine eigentliche Baulandumlegung erfordern, kann der Gemeindevorstand die Grenzbereinigung anordnen. Eine Grenzbereinigung kann auch bezüglich Randparzellen des Planungsgebietes angeordnet werden, wenn diese gegenüber Parzellen ausserhalb des Planungsgebietes ungünstige Grenzen aufweisen.~~

Art. 20

~~Ist zur Verwirklichung der Quartierplanung die Umlegung von Grundstücken notwendig, hat der Gemeindevorstand diese anzuordnen.~~

~~Dieser Beschluss ist wenn immer möglich mit dem Einleitungsbeschluss über die Durchführung des Quartierplanverfahrens zu verbinden.~~

Art. 21

~~Von den in die Baulandumlegung einbezogenen Grundstücken ist für die notwendige Erschliessung ein entsprechender Flächenanteil unentgeltlich in Abzug zu bringen.~~

~~Die Abtretung von Rechten zu weitergehenden öffentlichen Zwecken richtet sich, sofern keine Vereinbarung über den Landerwerb erzielt werden kann, nach den Vorschriften des kantonalen Enteignungsgesetzes.~~

Art. 22

~~Der nach Abzug für den Gemeindebedarf verbleibende Boden ist nach Massgabe des eingeworfenen Bodens unter die Grundeigentümer zu verteilen.~~

~~Durch Boden nicht ausgleichbare Mehr oder Minderwerte sind in Geld auszugleichen.~~

~~Eigentümer, deren Anteil an der Verteilmasse nicht ausreicht, um ein nach diesem Baugesetz überbaubares Grundstück zu bilden, haben keinen Anspruch auf eine Landzuteilung, sondern sind zum Verkehrswert voll zu entschädigen. Vorbehalten bleibt indessen der Zusammenschluss von Eigentümern mehrerer Kleinparzellen.~~

~~Die grundbuchliche Bereinigung der Neuzuteilung erfolgt erst nach Eintritt der Rechtskraft des Baulandumlegungsplanes.~~

5. Verfahren

Art. 23

~~Die Einleitung des Quartierplanverfahrens erfolgt durch Beschluss des Gemeindevorstandes.~~

~~Dieser Beschluss kann von Amtes wegen oder auf Antrag gefasst werden. Der Gemeindevorstand ist zur Anordnung verpflichtet, wenn die Mehrheit der interessierten Grundeigentümer es verlangt.~~

~~Der Beschluss über die Einleitung des Quartierplanverfahrens hat Angaben über den Zweck der Quartierplanung, die Abgrenzung des Plangebietes und womöglich über die Durchführung einer Baulandumlegung oder Grenzbereinigung zu enthalten.~~

~~Der Einleitungsbeschluss ist öffentlich bekanntzugeben. Den betroffenen Grundeigentümern ist er unter Angabe der Rekursmöglichkeiten schriftlich mitzuteilen.~~

~~Rekurse gegen die Durchführung einer Quartierplanung überhaupt, die Abgrenzung des Plangebietes und über die Durchführung einer Baulandumlegung oder Grenzbereinigung sind bei der Einleitung des Quartierplanverfahrens zu erheben und können im nachfolgenden Plangenehmigungsverfahren nicht mehr erhoben werden.~~

Art. 24

~~Nach der Anordnung einer Quartierplanung bzw. Baulandumlegung kann der Gemeindevorstand einen Umlegungsbann beschliessen. Dieser ist im Kantonsamtsblatt und auf ortsübliche Weise bekanntzugeben.~~

~~Während des Umlegungsbannes dürfen ohne Zustimmung des Gemeindevorstandes keine rechtlichen oder tatsächlichen Verfügungen über die Grundstücke getroffen werden, welche die Baulandumlegung beeinträchtigen oder erschweren können.~~

Art. 25

~~Nach Eintritt der Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses lässt der Gemeindevorstand den Quartierplan durch Fachleute ausarbeiten.~~

Art. 26

~~Die Kosten der Quartierplanung einschliesslich der Kosten einer allfälligen Grenzbereinigung oder Baulandumlegung gehen in der Regel vollumfänglich zulasten der Quartierplanbeteiligten, und zwar im Verhältnis der einbezogenen Grundstücksflächen.~~

Art. 27

~~Wird eine Quartierplanung in der zweiten Etappe durchgeführt, kann der Gemeindevorstand die bauwilligen Grundeigentümer zur vorläufigen Übernahme sämtlicher Planungskosten verpflichten. Die auf die nicht bauwilligen Grundeigentümer entfallenden Planungskostenanteile sind in den Kostenverteiler aufzunehmen und mit dem Quartierplan im Grundbuch anzumerken. Bei einer späteren Überbauung der belasteten Parzelle sind die Kostenanteile von der Gemeinde einzufordern und den vorfinanzierenden Eigentümern zu vergüten.~~

~~Die Quartierplanbeteiligten, insbesondere die bauwilligen Grundeigentümer, können durch den Gemeindevorstand zur Leistung von angemessenen Kostenvorschüssen an die Planungskosten verpflichtet werden.~~

Art. 28

~~Der Quartierplan und die dazugehörigen Unterlagen sind während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist rechtzeitig in der ortsüblichen Weise bekanntzugeben. Unmittelbar betroffene Grundeigentümer sind vor der öffentlichen Auflage schriftlich zu benachrichtigen.~~

~~Während der öffentlichen Auflage kann jedermann, der ein unmittelbares, durch das öffentliche Recht geschütztes Interesse hat, sich der Quartierplanung widersetzen und beim Gemeindevorstand schriftlich und begründet Einsprache erheben.~~

Art. 29

~~Nach Ablauf der Auflagefrist entscheidet der Gemeindevorstand über die eingegangenen Einsprachen und die Genehmigung des Quartierplanes.~~

~~Wird der Quartierplan aufgrund von Einsprachen geändert, ist die öffentliche Auflage zu wiederholen.~~

~~Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Grundeigentümer, so ist nur diesen Gelegenheit zur Einsprache innert einer Frist von 20 Tagen zu geben.~~

~~Nach Eingang der Einsprachen oder Ablauf der zweiten Auflage entscheidet der Gemeindevorstand endgültig über die Genehmigung des Quartierplanes.~~

~~Gegen den definitiven Entscheid des Gemeindevorstandes kann innert 20 Tagen seit der Mitteilung beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden Rekurs erhoben werden.~~

Art. 30

~~Der genehmigte Quartierplan kann nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch angemerkt werden.~~

~~Weitere sich aus dem Quartierplan ergebende Rechtsveränderungen und Eigentumsbeschränkungen werden nach Abschluss des Verfahrens auf Veranlassung des Gemeindevorstandes grundbuchamtlich geregelt.~~

Art. 31

~~Für den Bau und den Unterhalt der gemeinschaftlichen Anlagen sowie die Verteilung der Erschliessungskosten gelten die Art. 34 bis 43 sinngemäss sowie die einschlägigen Bestimmungen der Perimetergesetzgebung.~~

IV. Erschliessung des Baugebietes

Gemäss Art. 59 KRG sind die Gemeinden verpflichtet, ein Erschliessungsprogramm zu erstellen. Diese Verpflichtung gilt seit dem In-Kraft-Treten des KRG, denn die Gemeinden mussten schon aufgrund des RPG ein Erschliessungsprogramm erstellen.

Art. 60/3 und 4 KRG sind ebenfalls unmittelbar mit dem In-Kraft-Treten des KRG anwendbar. Es handelt sich um Ausführungsrecht zu Art. 19/3 RPG. Nach dieser im Jahre 1995 eingeführten eidg. Bestimmung können Grundeigentümer, wenn die Gemeinde mit der Erschliessung (z.B. gegenüber der Zeitvorgabe im Erschliessungsprogramm) in Verzug ist, verlangen, ihr Land nach den von der Gemeinde genehmigten Plänen selbst zu erschliessen (Selbsterschliessung) oder die Erschliessung durch die Gemeinde zu bevorschussen, damit diese ihrer Erschliessungspflicht nachkommen kann. Sache des kantonalen Rechts ist es, die zuständige Behörde für den Entscheid über solche Ansprüche zu bezeichnen. Art. 60/3 KRG erklärt aus nahe liegenden Gründen den Gemeindevorstand für zuständig. Seine Entscheide sind an das Verwaltungsgericht weiterziehbar (vgl. Art. 13/1 lit. a VGG). Unabhängig davon, ob das Land durch die antragstellenden Privaten selbst oder durch die Gemeinde (nach erfolgter Bevorschussung) erschlossen wird, werden in aller Regel weitere Private aus der Erschliessung einen wirtschaftlichen Sondervorteil ziehen. Darauf nimmt Art. 60/3 Satz 2 Bezug, der bestimmt, dass der Gemeindevorstand das übliche Beitragsverfahren durchführt, wie wenn die Gemeinde ihrer Erschliessungspflicht selbst rechtzeitig nachgekommen wäre. Gemäss Absatz 4 sind in diesem Beitragsverfahren u.a. auch allfällige Rückerstattungsansprüche der selbsterschliessenden oder bevorschussenden Privaten gegenüber anderen Grundeigentümern oder der Gemeinde zu regeln. Die zurück zu erstattenden Beiträge werden ohne Zins in das Beitragsverfahren einbezogen. Die vorfinanzierenden Privaten haben daher keinen Anspruch auf Verzinsung ihrer Vorleistungen.

Art. 32

~~Neubauten und Umbauten mit Zweckänderung dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden.~~

Ein Grundstück gilt als baureif, wenn

1. — seine Form und Grösse eine zonengemässe Überbauung gestattet und wenn eine im betreffenden Gebiet beabsichtigte Quartierplanung nicht präjudiziert wird und
2. vorschriftsgemässe Verkehrsanlagen sowie Anlagen der Ver- und Entsorgung vorhanden sind oder die verbindliche Zusicherung des Bauwilligen vorliegt, dass die betreffenden Anlagen nach den Plänen der Gemeinde ausgeführt und spätestens bis zur Vollendung der Neu- oder Umbauten fertiggestellt werden.

Der Gemeindevorstand kann in Fällen, in denen die Erschliessungsanlagen erst mit den Neubauten erstellt werden, die Erteilung der Baubewilligung davon abhängig machen, dass die mutmasslichen Kosten für eine allfällige Vollendung der Erschliessungsanlagen durch die Gemeinde vom Bauherrn vor Baubeginn sichergestellt werden.

Die „Baureife“ ist neu im direkt anwendbaren Art. 72 KRG geregelt. Die Verschärfung im Sinne von Art. 32/2 BG ist dennoch möglich.

Falls die Bauherrschaft nicht Eigentümerin der für die Erschliessung erforderlichen Anlagen oder des hierfür nötigen Bodens ist, so ist zusätzlich Art. 89/3 KRG zu beachten. Art. 89/3 KRG gehört zu den unmittelbar anwendbaren Vorschriften nach Art. 107 KRG.

Art. 33

Das Baugebiet wird nach Bedarf und Entwicklung in zwei Erschliessungsetappen eingeteilt (Etappe 1 und 2).

Für Umetappierungen ist die Gemeindeversammlung zuständig.

Art. 34

In der ersten Etappe erstellt die Gemeinde gemäss dem Generellen Erschliessungsplan und den genehmigten Krediten die darin vorgesehenen Strassen und anderen Erschliessungsanlagen.

Planung und Ausführung der im Generellen Erschliessungsplan nicht vorgesehenen Anlagen ist in der Regel Sache der interessierten Grundeigentümer.

Der Gemeindevorstand hat von sich aus oder auf Antrag der interessierten Grundeigentümer ein Quartierplanverfahren in die Wege zu leiten, sofern sich die für eine Überbauung nötige Erschliessung nur auf diese Weise bewerkstelligen lässt.

Art. 35

In der ersten Etappe ist die Erschliessung grundsätzlich Sache der Gemeinde. Hiefür werden bei der Gemeindeversammlung die erforderlichen Kredite eingeholt. Die Grundeigentümer haben sich an den Strassenkosten in Form von Beiträgen nach Perimetergesetzgebung zu beteiligen. Daneben sind für die Werkleitungen die entsprechenden Gebühren zu entrichten.

Art. 36

Die zweite Erschliessungsetappe wird im Zonenplan speziell gekennzeichnet. Diese kann vom Gemeindevorstand in Teilbereiche unterteilt werden, welche dann auch für die Umetappierung im Sinne von Art. 40 massgebend ist.

Auch in der zweiten Etappe wird die Erschliessung durch die Gemeinde ausgeführt, die Finanzierung geht jedoch im Rahmen einer Vorfinanzierung zulasten der interessierten Grundeigentümer. An der Finanzierung der Erschliessungsanlagen beteiligt sich die Gemeinde nur ausnahmsweise und nur insoweit, als an den betreffenden Erschliessungsanlagen ein aktuelles öffentliches Interesse besteht.

Art. 37

Nach Vorliegen eines entsprechenden Gesuches und der Sicherung der Vorfinanzierung von seiten der interessierten Grundeigentümer stellt der Gemeindevorstand der Gemeindeversammlung den Antrag, den betreffenden Bau- und Kreditbeschluss zu fassen. Wird dieser abgelehnt, haben die interessierten Grundeigentümer das Recht, die Erschliessungsanlagen in ihrem Namen durch die Gemeinde (unter Beanspruchung der Vorfinanzierung) ausführen zu lassen. Später anschliessende Grundeigentümer haben sich an die Kosten der Werkanlagen im Verhältnis der Fläche ihrer Bauparzelle und im Falle von Strassen im Verhältnis zu den festgelegten Perimeterbeiträgen zu beteiligen. Die entsprechenden Zahlungen sind an die Gemeinde zu leisten, welche sodann die Rückerstattung an die jeweiligen Grundeigentümer vornimmt. Die Baubewilligung wird erst erteilt, wenn diese Kosten vorgeschossen oder sichergestellt sind. Eine Verzinsung unterbleibt in jedem Fall, ebenso eine Anpassung an die Teuerung.

Zur Festsetzung der Beiträge von privater und öffentlicher Interessenz an Strassenanlagen ist von Amtes wegen ein Beitrags-Perimeterverfahren durchzuführen.

Die Eigentümer von bereits überbauten Parzellen haben lediglich die für die zusätzliche Erschliessung festgelegten ~~Perimeter~~ Beiträge zu bezahlen.

In Art. 22 – 27 KRVO ist das Verfahren zur Erhebung der Erschliessungsbeiträge, das sogenannte Beitragsverfahren, geregelt. Bei diesen Verfahrensvorschriften zur Erhebung von Grundeigentümerbeiträgen handelt es sich um unmittelbar anwendbare, kantonale Bestimmungen.

Art. 38

Bei einer Umetappierung von der zweiten in die erste Etappe hat die Gemeinde die von den Privaten vorfinanzierten Kosten für die Werkleitungen bis auf die ordentlichen Anschlussgebühren an die jeweiligen Grundeigentümer zu erstatten. Die gleiche Regelung gilt, wenn der Überbauungsgrad des einbezogenen Teilbereiches im Sinne von Art. 36 50% übersteigt.

Sämtliche gemäss Art. 37 Abs. 3 festgesetzten Strassenbeiträge werden für alle Grundeigentümer fällig, sofern eine Umetappierung erfolgt oder der Überbauungsgrad 50 % übersteigt. Tritt dieser Fall ein, so sind die vorfinanzierten Kosten bis auf die an sich geschuldeten Beiträge zu erstatten.

Art. 39

Die Gemeinde erhebt für den Anschluss an die öffentlichen Werkanlagen Anschlussgebühren. Die Bemessung und Erhebung der Gebühren erfolgt aufgrund separater Erlasse.

Art. 40

Die von der Gemeinde erstellten Erschliessungsanlagen verbleiben in ihrem Eigentum.

Die von den Grundeigentümern gemäss Art. 39 Abs. 1 erstellten Erschliessungsanlagen gehen nach Genehmigung durch den Gemeindevorstand entschädigungslos in das Eigentum der Gemeinde über.

Art. 41

Die Gemeinde kann auf Antrag des Eigentümers private Erschliessungsanlagen, die dem Gemeingebrauch dienen oder gewidmet werden, übernehmen.

Die Übernahme hat unentgeltlich zu erfolgen, und es sind die Erschliessungsanlagen in das Eigentum der Gemeinde zu überführen.

Entspricht die übernommene Anlage den Normen der Gemeinde nicht, sind die Kosten eines allfälligen Ausbaues im Perimeterverfahren zu verteilen.

Vorbehalten bleibt die Übernahme privater Erschliessungsanlagen auf dem Enteignungsweg.

Art. 42

~~Das Baugebiet wird im Interesse einer geordneten Besiedlung in zwei Nutzungsetappen unterteilt. Die Flächen der ersten Etappe gehören der Bauzone an.~~

~~In den im Zonenplan der zweiten Nutzungsetappe zugewiesenen Flächen dürfen keine Baubewilligungen erteilt werden.~~

~~Eine Umnutzung der Flächen der zweiten Nutzungsetappe in die erste Nutzungsetappe erfolgt im ordentlichen Nutzungsplanverfahren nach Art. 10 dieses Gesetzes, wenn ein entsprechender Bedarf nachgewiesen ist.~~

Der unmittelbar anwendbare Art. 40 KRG sieht für künftiges Baugebiet neu die Zone für künftige bauliche Nutzung vor. Diese Zone ersetzt die 2. Nutzungsetappe im Sinne des bisherigen Art. 42 BG (vgl. dazu Art. 107/2 Ziffer 4 KRG).

V. Allgemeine Bau- und Nutzungsvorschriften

1. Gestalterische Vorschriften

Art. 43

~~Bauten und Bauteile aller Art, einschliesslich Umgebungs- und Terraingestaltung, sind so auszuführen, dass sie sich in das Dorf- und Landschaftsbild gut einordnen.~~ Grelle Farbanstriche sind zu vermeiden.

Die Dächer müssen eine der Umgebung angepasste Form aufweisen und mit unauffälligem, nicht brennbarem Material eingedeckt werden. Die Dächer in der Wohn- und gemischten Zone dürfen nicht mit Wellblech und blankem grauem Welleternit eingedeckt werden.

Flachdächer sind nur in der Industriezone erlaubt, in den übrigen Zonen nur bei eingeschossigen An- und Nebenbauten sowie bei terrassierten Bauten als nutzbare Terrassen über Keller- oder Wohngeschossen, wobei der oberste Gebäudeteil kein Flachdach aufweisen darf.

In der Dorfzone sind in Bezug auf Form, Materialwahl und Gestaltung erhöhte Anforderungen zu stellen.

Alternative Energiesysteme sind nach Möglichkeit in die Dachhaut zu integrieren.

Art. 73 KRG (gute Gesamtwirkung, Pflicht zur Gestaltungsberatung, Verunstaltung wegen mangelhaftem Unterhalt) ist unmittelbar anwendbar.

Art. 44

Der Bau von Reihenhäusern und mehr als drei benachbarter, gleichartig in Erscheinung tretender Häuser ist nur statthaft, wenn eine einwandfreie Gestaltung erreicht werden kann und jede Beeinträchtigung des Dorfbildes und der Umgebung ausgeschlossen ist.

Art. 45

Terrainveränderungen von über 1,5 m dürfen nur bewilligt werden, wenn das Landschafts-, Orts- oder Strassenbild nicht verunstaltet wird und eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen ist.

Ohne schriftliches Einverständnis des Nachbarn sind Böschungen und Abgrabungen nur zulässig, wenn von der Nachbargrenze ein Abstand von 30 cm, gemessen vom Böschungsfuss, sowie ein maximaler Böschungswinkel 1:1 eingehalten ist.

Stütz- und Umfassungsmauern dürfen bis auf eine Höhe von 1,5 m an die Nachbargrenze gestellt werden; höhere Mauern sind um die Mehrmasse ihrer Höhe von der Grenze abzurücken.

Vorbehalten bleiben die einschlägigen Vorschriften der Polizeiverordnung.

Art. 46

Das Erstellen von Antennenanlagen ist bewilligungspflichtig. Sie sind so zu erstellen, dass sie das Orts- und Landschaftsbild möglichst wenig beeinträchtigen.

Art. 40 KRVO listet die baubewilligungsfreien Bauvorhaben auf. Zu diesen gehören auch Satellitenempfangsanlagen. Die Gemeinden können im Rahmen einer Baugesetzesevision aber immerhin bestimmen, dass diese Vorhaben (oder einige davon) dem Meldeverfahren gemäss Art. 50 / 51 KRVO unterliegen. Diese Befugnis kann im Sinne von vorläufigem Recht auch vom Gemeindevorstand wahrgenommen werden (vgl. die Übergangsbestimmung von Art. 107/3 KRG). Der Gemeindevorstand Trimmis hat davon Gebrauch gemacht.

Art. 47

Die Anlage und der Betrieb von Campingplätzen sowie das Campieren ganz allgemein ist auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten.

Organisierte zeitlich befristete Zeltlager können vom Gemeindevorstand bewilligt werden.

Das Aufstellen von Wohnmobilen, Wohnwagen, Zelten oder ähnlichen Einrichtungen ist ausserhalb der Bauzonen untersagt.

Das ständige Stationieren bewohnter Wohnwagen oder Wohnmobile ist auch innerhalb der Bauzonen untersagt.

2. Energiesparmassnahmen**Art. 48**

Neue Gebäude, grössere Umbauten und deren technische Einrichtungen sind so zu planen und auszuführen, dass zu deren Betrieb ein möglichst geringer Fremdenergiebedarf benötigt wird.

Baugesuchen für Neubauten und wesentliche Umbauten darf nur entsprochen werden, wenn sie in energetischer Hinsicht dem neuesten Stand der Technik entsprechen. Die wesentlichsten Nachweise sind der zuständigen Behörde mit dem Baugesuch einzureichen. Die Gemeinde gibt zu diesem Zweck ein Formular ab. Die bewilligten Massnahmen sind bei der Schlussabnahme zu überprüfen.

Die Gemeinde kann die in Abs. 2 verlangten Nachweise sowie ihre Feststellungen am Bau nachprüfen lassen. Der Gesuchsteller hat die von ihm verursachten Prüfungskosten zu tragen. Beanstandete Mängel sind vom Eigentümer innert angemessener Frist auf eigene Kosten zu beheben.

Im übrigen gilt die Energiegesetzgebung von Bund und Kanton.

Nachisolationen bestehender Bauten und Anlagen sind in Art. 82/3 KRG geregelt. Art. 82 KRG gehört zu den unmittelbar anwendbaren Vorschriften.

3. Öffentliche Sicherheit und Gesundheit**Art. 49**

~~Bauten und Anlagen sind nach den anerkannten Regeln der Baukunde mit der nötigen Sicherheit und Festigkeit zu erstellen.~~

~~Gefährdet ein Bauwerk infolge mangelhaften Unterhaltes Menschen oder fremdes Eigentum oder wirkt es verunstaltend oder verwehrlos, so ist es vom Eigentümer instand zu stellen oder zu entfernen. Diese Vorschrift gilt sinngemäss auch für Einfriedungen, Mauern, Werk- und Lagerplätze sowie für ständiges Stationieren von Fahrzeugen. Kommt der Grundeigentümer einer entsprechenden Weisung des Gemeindevorstandes nicht nach, kann dieser die notwendigen Arbeiten auf dessen Kosten ausführen lassen.~~

~~Bei Bauten mit Publikumsverkehr (privat oder öffentlich) ist nach Möglichkeit auf Gehbehinderte Rücksicht zu nehmen.~~

Zu Abs. 1 und 2: Weitgehend durch die direkt anwendbaren Art. 73 und 79 KRG ersetzt. Bestehen bleibt voraussichtlich nur die gegenüber dem kantonalen Recht möglicherweise strengere Bestimmung des Gemeindebaugesetzes über den Geltungsbereich (Nennung von Bauteilen und Anlagen, Fahrzeuge). Bei der allfälligen Anwendung der strengeren Vorschriften des Gemeindebaugesetzes wäre im konkreten Fall ein sachkundiger Rechtsberater beizuziehen.

Zu Abs. 3: Für an das behindertengerechte Bauen ist neu Art. 80 KRG massgebend. Art. 80 KRG gehört zu den unmittelbar anwendbaren Normen.

Der unmittelbar anwendbare Art. 81 KRG regelt die Anpassung bestehender Bauten an geänderte Vorschriften. Die Gemeinden können lediglich Verschärfungen im Baugesetz vorsehen. Das Baugesetz der Gemeinde Trimmis enthält keine solchen strengeren Bestimmungen. Daher ist Art. 81 KRG anzuwenden.

Art. 50

Alle Räume, Gänge und Treppenanlagen müssen ihrem Zweck entsprechend belichtet bzw. belüftbar sein. Wohn- und Schlafräume in Wohnbauten haben eine Mindestgrundfläche von 8 m² aufzuweisen sowie Fenster, welche direkt ins Freie führen. Für Küchen, Badezimmer und Aborte kann eine künstliche Lüftung zugelassen werden, sofern deren einwandfreies Funktionieren gewährleistet ist.

Art. 51

Es ist untersagt, Dachwasser und anderes Abwasser von Grundstücken auf öffentliche Strassen, Wege und Plätze abzuleiten oder Schnee darauf zu deponieren. Vorplätze sind zu entwässern. Dach- und Sickerwasser soll nach Möglichkeit nicht in die öffentliche Kanalisation geführt werden.

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

Kommt der Grundeigentümer den entsprechenden Weisungen nicht nach, so hat der Gemeindevorstand die notwendigen Arbeiten auf Kosten des Grundeigentümers vornehmen zu lassen.

Art. 52 in Art. 86 integriert

Art. 53

Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen, die Emissionen verursachen, werden nur bewilligt, wenn sie den geltenden Vorschriften zur Begrenzung der Umweltbelastung genügen.

Ortsfeste Anlagen, wie Bauten, Verkehrswege, haustechnische Anlagen und andere nicht bewegliche Einrichtungen, die Emissionen verursachen, werden nur in den hierfür vorgesehenen Zonen und unter Einhaltung der Bedingungen der massgeblichen Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung bewilligt. Bei der Beurteilung der Emissionen ist auch das zu erwartende Verkehrsaufkommen zu berücksichtigen.

Es werden nicht störende, mässig störende und stark störende ortsfeste Anlagen unterschieden.

Emissionsgrad 1

Als nicht störend gelten ortsfeste Anlagen, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und das ruhige und gesunde Wohnen in keiner Weise beeinträchtigen. Sie haben mindestens die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe II zu erfüllen.

Emissionsgrad 2

Als mässig störend gelten ortsfeste Anlagen mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben und sich auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränken. Sie haben mindestens die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe III zu erfüllen.

Emissionsgrad 3

Ortsfeste Anlagen mit weitergehenden Emissionen gelten als stark störend. Sie haben mindestens die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe IV zu erfüllen.

Nur soweit eidgenössische und kantonale Erlasse dies zulassen, bleibt bestehenden Betrieben der Weiterbestand und die angemessene Erweiterung gewährleistet. Der Gemeindevorstand kann bei bestehenden Betrieben und Neuanlagen alle Vorkehrungen zur Verhinderung von Emissionen verlangen, die nach der Erfahrung notwendig, nach dem Stand der Technik anwendbar und für den Eigentümer zumutbar sind.

Misthaufen und Jauchekasten sind so anzulegen, dass möglichst geringe Immissionen auf die Nachbarschaft entstehen. Jauche darf weder auf öffentlichem oder privatem Grund noch in die Gewässer oder die Kanalisation abfliessen bzw. versickern.

Art. 54

Bei der Erstellung von Wohn- bzw. Umbauten kann nach Bedarf der nötige Raum für einen Kehrichtsammelcontainer gefordert werden, ebenso eine hierfür genügende Zufahrt.

4. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Art. 55

Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Grund und Boden ist nur mit Bewilligung des Gemeindevorstandes und gegen Gebühr zulässig.

Der Gemeindevorstand kann insbesondere für Bauarbeiten die vorübergehende Benützung des öffentlichen Grundes bewilligen. Mit der Bewilligung sind die für die Sicherung des öffentlichen Verkehrs und der öffentlichen Anlagen notwendigen Bedingungen und Auflagen zu verbinden.

Eine über den gesteigerten Gemeingebrauch hinausgehende Sondernutzung am öffentlichen Grund und Boden oder an öffentlichen Gewässern ist nur mit Konzession der Gemeindeversammlung zulässig.

Art. 56

Die Benützung des öffentlichen Luftraumes kann gestattet werden für:

1. -Fensterläden, Tür- und Torflügel, sofern keine andere Lösung möglich ist.
2. -Erker und andere ausladende Gebäudeteile sowie Dachvorsprünge, wenn sie mindestens 3 m über öffentlich begehbaren Flächen und 4,5 m über dem Strassenniveau angebracht werden und nicht mehr als 1 m in den öffentlichen Luftraum ragen.

Art. 57

Für die Vornahme von Grabungen im öffentlichen Grund ist eine Bewilligung des Gemeindevorstandes einzuholen, für Grabungen in kantonalen Strassen zudem die Bewilligung seitens des Kantons.

Bei Benützung kantonalen Strassengebiete durch Leitungen usw. sind zudem die einschlägigen kantonalen Vorschriften zu beachten.

Das Verfahren im Zusammenhang mit dem Bau von Telefonleitungen richtet sich nach dem einschlägigen Bundesgesetz.

Art. 58

Wo Marksteine oder Polygonpunkte auf Baustellen versetzt oder beseitigt werden müssen, ist seitens des Bauausführenden dem Grundbuchgeometer unverzüglich Anzeige zu erstatten, welcher allein über die Entfernung oder Versetzung von Markzeichen oder Vermessungspunkten entscheidet.

Der Bauherr bzw. der Eigentümer der betreffenden Parzelle haftet in jedem Fall für die entstehenden Kosten.

Art. 59

Zum Schutz von archäologisch bedeutsamen Objekten ist bei grösseren Bodeneingriffen (Bauprojekte, Kanalisationsgräben, Leitungsgräben und dgl.) im Bereich beider Kirchen der archäologische Dienst Graubünden zu benachrichtigen, bei Bauvorhaben an und in der Nähe der beiden Kirchen und der Ruine Aspermont zusätzlich die kantonale Denkmalpflege.

In der Zone zwischen den beiden Kirchen ist bei Bauprojekten und Bodeneingriffen darüber hinaus auf ältere Bauwerke (Mauerwerk, Mörtelboden, Holzkohleschichten, Kulturschichten, Brandgruben und dgl.)

und auf Funde zu achten. Bei solchen Funden ist unverzüglich der archäologische Dienst Graubünden zu benachrichtigen.

Art. 60

Plakate dürfen nur an den vom Gemeindevorstand bezeichneten Stellen angebracht werden. Reklamen (mit Ausnahme von Hinweistafeln für ortsansässige Betriebe und Baureklamen) sind nur an Geschäftshäusern für die dort hergestellten oder angebotenen Produkte und Dienstleistungen zulässig. Sie sind so zu gestalten, dass sie die Verkehrssicherheit und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Im Bereich von Kantonsstrassen ist zudem die Bewilligung der zuständigen kantonalen Stellen einzuholen. Alkohol- und Tabakreklamen sind grundsätzlich verboten.

Zu Abs. 1: Die Reklamefreiheit kann aufgrund eines Verwaltungsgerichtsentscheides nicht in dieser Form eingeschränkt werden (Dieser Hinweis hat keinen Bezug zur neuen kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.).

5. Verkehrsanlagen

Art. 61

Bauliche Anlagen jeder Art, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen den Verkehr nicht behindern oder gefährden. Sie sind so zu gestalten, dass die Schneeräumung im Winter nicht erschwert wird.

Die Gemeinde trifft die erforderlichen Anordnungen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit. Sie kann insbesondere die Beseitigung bestehender verkehrsbehindernder Ausfahrten und Anlagen verfügen.

Im Bereiche von Kantonsstrassen dürfen neue Anlagen oder Abänderungen bestehender Anlagen nur mit Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde gestattet werden.

Art. 62

Bei Umbauten und Erweiterungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, und bei Neubauten sind auf der Bauparzelle oder in nächster Nähe auf privatem Boden während des ganzen Jahres zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offenzuhalten. Bei Wohnbauten ist pro Wohnung eine Garage oder ein Parkplatz zu erstellen. Zusätzlich sind pro angefangene 3 Wohnungen 1 Parkplatz und pro angefangene 4 Wohnungen 1 Besucherparkplatz zu erstellen. Für die übrigen Bauten gelten die Richtlinien der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachmänner (VSS). In der Dorfzone kann der Gemeindevorstand auf Antrag der Baubehörde in begründeten Fällen Abweichungen gestatten.

Ist die Anlage von Abstellplätzen auf der Bauparzelle oder in nächster Nähe auf privatem Boden nicht möglich, hat der Grundeigentümer eine einmalige Ersatzabgabe zu leisten. Der Ertrag der Ersatzabgaben ist für die Erstellung öffentlicher Parkplätze zu verwenden. Die Gemeindeversammlung erlässt diesbezüglich ein Reglement. Diese Ersatzabgabe entbindet nicht von der Pflicht zur Bezahlung der Gebühr für das Dauerparkieren auf öffentlichem Grund.

Zu- und Ausfahrten sind so zu gestalten, dass die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigt wird.

VI. Zonenvorschriften

In den Art. 27 – 41 KRG werden verschiedene Nutzungszonen abschliessend umschrieben. Die neuen Zonenvorschriften des KRG kommen aber erst dann zum Tragen, wenn die Gemeinden entsprechende Zonen im Rahmen einer künftigen OP-Revision neu ausscheiden oder bestätigen. Lediglich die Zonenvorschriften über die Zone für Grünflächen (Art. 30 KRG), über die Gefahrenzone (Art. 38 KRG) sowie über die Zone für künftige bauliche Nutzung (Art. 40 KRG) sind unmittelbar anwendbar. Sie sind seit dem In-Kraft-Treten des neuen KRG wirksam (vgl. dazu Art. 107/2 Ziffern 2 - 4 KRG).

Art. 63

Gemäss Zonenplan wird das Gemeindegebiet Trimmis in folgende Zonen eingeteilt:

Grundnutzung:

Dorfzone

Dorfzone Ober Quadera A

Dorfzone Ober Quadera B

Wohnzone W 2

Wohnzone W 2 mit Quartierplanpflicht

Wohnzone W 3

Wohnzone W 3 mit Quartierplanpflicht

Gemischte Zone

Gewerbezone

Industriezone

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Schrebergartenzone

Landwirtschaftszone

Forstwirtschaftszone

Übriges Gemeindegebiet

Zone für künftige bauliche Nutzung (neu gem. Art. 40 KRG, früher: 2. Nutzungsetappe gem. Art. 42 BG)

Überlagerte Nutzung:

Landschaftsschutzzone

Naturschutzzone

Grund- und Quellwasserschutzzone

Gefahrenzonen (neue Zonenvorschriften gem. Art. 38 KRG)

Abbau- und Deponiezone

Heckenzone

1. Zonen der Grundnutzung

Art. 27/2 KRG weist darauf hin, dass z.B. die Fläche einer Strasse im Siedlungsgebiet (innerhalb oder am Rand von Bauzonen) rechtlich als Bauzone zu behandeln ist, auch wenn diese Fläche von der Gemeinde im Zonenplan mit der weissen „üG-Farbe“ dargestellt sein sollte. Wegen der Verbindung mit dem direkt anwendbaren Art. 40 KRG ist auch diese Regelung unmittelbar anzuwenden. Bis eine gesicherte Rechtspraxis vorliegt, ist für heikle Fälle ein sachkundiger juristischer Fachberater beizuziehen.

Art. 64

In der Dorfzone sind neben Wohnbauten auch Bauten für Geschäfte, das Gastwirtschaftsgewerbe und Betriebe im Sinne von Art. 53 Emissionsgrad 2 zulässig. Landwirtschaftliche Bauten und Betriebe dürfen beibehalten und erweitert werden. Die Errichtung neuer landwirtschaftlicher Betriebe ist untersagt.

Art. 65

a) Allgemein

Die «Dorfzone Obere Quadera A» und die Neubaustandorte der «Dorfzone Obere Quadera B» sind für Wohn- und Gewerbebauten, für öffentliche bzw. öffentlichen Zwecken dienende Bauten sowie für landwirtschaftliche Bauten bestimmt.

Mindestens drei Viertel der Parkplätze, welche für Neu-, An- und wesentliche Umbauten und Zweckänderungen erstellt werden müssen, sind überdeckt zu erstellen.

Das bestehende Quaderawegli ist ein öffentlicher Fussweg. Der Unterhalt und die Schneeräumung erfolgen durch die Gemeinde.

Die im Generellen Gestaltungsplan eingezeichneten Zufahrten und Zugänge sind für die Hinterlieger zu gewährleisten.

Längs der Obergass ist der Bau eines Trottoirs gemäss dem Generellen Gestaltungsplan zu ermöglichen.

b) Dorfzone Obere Quadera A

Die «Dorfzone Obere Quadera A» liegt in der ersten Erschliessungsetappe.

In der im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten «Zone mit bestehenden Bauten und für Anbauten» dürfen nur An- und Umbauten, jedoch keine anderen Volumenerweiterungen vorgenommen werden. Die Bruttogeschossfläche der betreffenden An- und Umbauten darf pro Parzelle 10% derjenigen Bruttogeschossfläche nicht überschreiten, welche sich bei einem zulässigen Vollausbau der am 1.9.1991 bestehenden Bauten ergeben würde. Die Anbauten sind in Grösse und Gestaltung den bestehenden Bauten anzupassen.

In der «Dorfzone Obere Quadera A» beträgt der minimale Grenzabstand 2,50 m.

c) Dorfzone Obere Quadera B

Die «Dorfzone Obere Quadera B» liegt in der ersten Erschliessungsetappe.

Für die in der «Dorfzone Obere Quadera B» befindlichen Parzellen gilt eine Ausnützungsziffer von 0,3.

Neubauten dürfen nur aufgrund einer rechtskräftigen, die ganze Zone umfassenden Quartierplanung mit Gestaltungs- und Erschliessungsplan erstellt werden. Die aus den Parzellen des Bezugsgebiets resultierenden Bruttogeschossflächen sind im Rahmen einer Landumlegung in die im Generellen Gestaltungsplan 1:1000 bezeichneten Neubaustandorte zu konzentrieren. In der als Freihaltezone bezeichneten Fläche sind Bauten verboten. Der Charakter dieser Zone ist zu erhalten.

In der «Dorfzone Obere Quadera B» beträgt die maximale Gebäudehöhe 9 m (Firsthöhe: 12 m).

Art. 66

Die Wohnzone W 2 ist für die Erstellung von Wohnbauten bestimmt. Betriebe gemäss Art. 53 Emissionsgrad 1 sind zulässig.

Art. 67

In der Wohnzone W 2 mit Quartierplanpflicht gelten grundsätzlich die Bestimmungen der Wohnzone W 2. Neubauten sind indessen nur im Rahmen eines Quartierplanes zulässig.

Art. 68

Die Wohnzone W 3 ist für die Erstellung von Wohnbauten bestimmt. Betriebe gemäss Art. 53 Emissionsgrad 1 sind zulässig.

Art. 69

In der Wohnzone W 3 mit Quartierplanpflicht gelten grundsätzlich die Bestimmungen der Wohnzone W 3. Neubauten sind indessen nur im Rahmen eines Quartierplanes zulässig.

Art. 70

In der gemischten Zone sind neben Wohnbauten auch Gewerbebetriebe gemäss Art. 53 Emissionsgrad 2 zulässig.

Art. 71

Die Gewerbezone ist für gewerbliche Bauten bestimmt. In der Gewerbezone sind alle Betriebe zulässig, welche den Emissionsgrad 2 gemäss Art. 53 nicht überschreiten. Wohnbauten bzw. Wohnungen sind nur in Verbindung mit gewerblichen Betrieben zulässig und nur insoweit, als sie die Betriebsführung erleichtern (z.B. als Wohnung für den Betriebsinhaber oder Leiter, Abwart und dergleichen).

Art. 71a

Die Gewerbezone I ist für gewerbliche Bauten bestimmt. In der Gewerbezone I sind alle Betriebe zulässig, welche den Emissionsgrad 3 gemäss Art. 53 nicht überschreiten. Anlagen, deren Betrieb der Gesundheit von Mensch und Tier schaden, sind indessen auch dort untersagt.

Wohn- und andere Bauten, welche nicht gewerblichen Zwecken dienen, dürfen daselbst nicht errichtet werden. Ausgenommen sind Wohnungen für Abwart und Betriebspersonal, dessen ständige Anwesenheit im Betrieb erforderlich ist.

Art. 72

Die Industriezone ist für industrielle und gewerbliche Produktions- und Lagerbetriebe bestimmt.

Anlagen, deren Betrieb der Gesundheit von Mensch oder Tier schaden, sind auch dort untersagt. Wohn- und andere Bauten, die nicht Zwecken der Industrie dienen, dürfen im Industriegebiet nicht errichtet werden. Ausgenommen davon sind Wohnungen für Abwart und Betriebspersonal, dessen ständige Anwesenheit im Betrieb erforderlich ist.

Art. 73

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für bestehende und künftige öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen bestimmt.

Die betroffenen Grundeigentümer können durch schriftliche Bekanntgabe ihres Angebotes die Übertragung des Eigentums an die Gemeinde verlangen. Der Gemeinde steht das gleiche Recht zu. Kommt keine Einigung über den Erwerbspreis zustande, so kann jede Partei bei der zuständigen Enteignungskommission die Durchführung des Schätzungsverfahrens verlangen.

Sobald die Gemeinde im Rahmen einer OP-Revision neue Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen ausscheidet oder bestehende bestätigt, gilt ausschliesslich Art. 28 KRG.

Art. 74

Die Schrebergartenzone umfasst das für Pflanzgärten geeignete und zu erhaltende Land.

In der Schrebergartenzone dürfen jene Bauten erstellt werden, welche für die Nutzung des Bodens als Hausgarten zweckmässig sind und den Massen des Zonenschemas entsprechen.

Für Bauten und Anlagen, welche der obigen Regelung nicht entsprechen, gelten die Vorschriften über die Landwirtschaftszone. Hiefür ist ein spezielles Baubewilligungsverfahren mit anschliessender Prüfung durch das Departement des Innern und der Volkswirtschaft durchzuführen.

Art. 75

Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet und für diese Nutzung erhalten werden soll.

Bauten und Anlagen dürfen bewilligt werden, soweit sie für die landwirtschaftliche Nutzung des Bodens erforderlich sind oder den Wohnbedürfnissen der bäuerlichen Bevölkerung und ihrer Mitarbeiter sowie der Sicherung existenzfähiger Landwirtschaftsbetriebe dienen. Standortgebundene Lagerungs- und Bearbeitungsbetriebe sowie Betriebe der Urproduktion (Gärtnereien, Zucht- und Mastbetriebe und dergleichen) dürfen bewilligt werden, sofern die damit verbundenen Emissionen sich auf die umliegenden Zonen nicht stärker auswirken als gemäss Zonenschema erlaubt.

Es besteht kein Anspruch auf die Erstellung von Erschliessungsanlagen durch die Gemeinde.

Art. 76

Die Forstwirtschaftszone umfasst den bestehenden Wald und grössere Flächen, die für die Aufforstung bestimmt sind. Vorbehalten bleiben die eidgenössische und kantonale Forstgesetzgebung.

Art. 77

Übriges Gemeindegebiet umfasst das unproduktive Land und jene Flächen, für die noch keine Grundnutzung festgelegt ist.

Bauten und Anlagen, die einen künftigen Zonenzweck beeinträchtigen, sind unzulässig.

Der Gemeinde dürfen durch die Erstellung von Bauten im übrigen Gemeindegebiet keine Kosten erwachsen. Es besteht kein Anspruch auf Anschluss an die öffentlichen Erschliessungsanlagen.

Sofern die Gemeinde im Rahmen einer OP-Revision neue Zonen übriges Gemeindegebiet ausscheidet oder bestehende bestätigt, gilt ausschliesslich. Art. 41 KRG.

Art. 77a

Zone für künftige bauliche Nutzung (neu gem. Art. 40 KRG, früher: 2. Nutzungsetappe gem. Art. 42 BG).
Art. 40 KRG ist unmittelbar anwendbar und ersetzt Art. 42 BG.

2. Überlagerte Nutzung

Art. 78

In der Landschaftsschutzzone dürfen weder Bauten noch touristische Beförderungsanlagen erstellt werden. Zulässig sind lediglich Anlagen für die öffentliche Versorgung und Entsorgung. In der Landschaftsschutzzone ist die Natur mit Flora und Fauna im ursprünglichen Zustand zu belassen. Bauliche Veränderungen und Terrainveränderungen jeder Art sind unter Vorbehalt überwiegender öffentlicher Interessen untersagt.

Sofern die Gemeinde im Rahmen einer OP-Revision neue Landschaftsschutzzonen ausscheidet oder bestehende bestätigt, gilt ausschliesslich. Art. 34 KRG.

Art. 78a

Die Naturschutzzone umfasst Biotope und weitere naturnahe Standorte, die sich durch besondere Artenvielfalt oder das Vorkommen seltener Arten auszeichnen.

In der Naturschutzzone sind Bauten und Anlagen aller Art, Terrainveränderungen, Entwässerungen, Rodungen, Düngung, Materialablagerung und andere störende Eingriffe oder Nutzungen untersagt. Vorbehalten bleiben Massnahmen, welche aus sicherheitspolizeilichen Gründen notwendig sind (z.B. Massnahmen zur Sicherung von Verkehrswegen und Siedlungen).

Die Baubehörde kann zusätzliche notwendige Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Kennzeichnung der geschützten Gebiete treffen. Angepasste landwirtschaftliche Nutzung ist im Rahmen der Pflegemassnahmen zulässig.

Für die Bewirtschaftung von Wald innerhalb der Naturschutzzonen gelten die Bestimmungen der forstlichen Planung.

Nutzungs- und Bewirtschaftungsbeschränkungen, Unterhalts- und Pflegeverpflichtungen sowie Entschädigungsleistungen können im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen vertraglich geregelt werden.

Sofern die Gemeinde im Rahmen einer OP-Revision neue Naturschutzzonen ausscheidet oder bestehende bestätigt, gilt ausschliesslich. Art. 33 KRG.

Art. 79

Die im Zonenplan ausgeschiedenen Hecken sind grundsätzlich zu erhalten. Sie dürfen indessen jederzeit «auf den Stock» zurückgeschnitten werden.

Beim Vorliegen überwiegender öffentlicher oder privater Interessen, so namentlich für landwirtschaftliche Betriebsverbesserungen und für die Schaffung von geeigneten Zufahrten, kann der Gemeindevorstand auch die Entfernung von Hecken bzw. Heckenteilen bewilligen. Die Massnahme darf indessen erst beim Vorliegen eines schriftlichen Bescheides des Gemeindevorstandes getroffen werden.

Bilden Hecken Wald, so finden die einschlägigen Bestimmungen der kantonalen und eidgenössischen Forstgesetzgebung Anwendung.

Art. 80

Die Schutzzonen umfassen diejenigen Gebiete, die gemäss Gewässerschutzgesetzgebung besonders zu schützen sind. Sie sind unterteilt in die Schutzzone um bestehende Grundwasserfassungen (Zone SZ) und die Zone Grundwasserschutzareal (Zone SA).

In beiden Zonen ist die Gewässerschutzgesetzgebung sinngemäss anzuwenden. Im Bereich der Zone SZ und von Quelfassungen kann der Gemeindevorstand Nutzungsbeschränkungen zum Schutz der Wasserqualität erlassen.

Sofern die Gemeinde im Rahmen einer OP-Revision neue Grundwasser- und Quellschutzzonen ausscheidet oder bestehende bestätigt, gilt ausschliesslich Art. 37 KRG.

Art. 81

~~Die Gefahrenzonen bezeichnen die durch Lawinen, Steinschläge, Wildbäche, Rufen, Rutschungen und Hochwasser gefährdeten Gebiete. In der Gefahrenzone mit hoher Gefahr (Gefahrenzone I, rot) dürfen keine Bauten erstellt werden, die zum Aufenthalt von Mensch und Tier bestimmt sind. Durch Naturgewalt zerstörte Bauten dürfen in diesen Gebieten nicht wieder aufgebaut werden.~~

~~In der Gefahrenzone mit geringer Gefahr (Gefahrenzone II, blau) verfügt die Baubehörde bei der Erteilung von Baubewilligungen die in den Richtlinien der kantonalen Gebäudeversicherung vorgesehenen Sicherheitsmassnahmen.~~

Im unmittelbar anwendbaren Art. 38 KRG werden die Gefahrenzonen 1 und 2 abschliessend kantonal geregelt.

Art. 82

Die Abbau- und Deponiezone bezeichnet jene Flächen, auf denen Materialentnahmen und Deponien im Ausmass von über 2000 m³ bewilligt werden dürfen.

Die Abbau- und Deponieflächen sind nach Abschluss der Materialentnahmen und Deponien mittels eines vom Gemeindevorstand zu genehmigen den Gestaltungsplanes im Sinne der Grundnutzung wiederherzustellen.

Das für die Wiederherstellung bzw. zur Auffüllung verwendete Deponiematerial darf auf keinen Fall gewässergefährdende Stoffe enthalten. Vorbehalten bleiben die umweltschutz-, gewässerschutz- und forstpolizeilichen Bestimmungen von Bund und Kanton.

Abbauten von unter 2000 m³ fallen nicht unter diese Bestimmungen und können vom Gemeindevorstand von Fall zu Fall bewilligt werden, sofern keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes sowie Gefährdung der Gewässer damit verbunden ist.

Art. 82a

Die Lagerzone ist für die Lagerung und den Umschlag von nicht fest mit dem Boden verbundenen Materialien und Gütern aller Art (z.B. Baumaschinen, Baumaterial, Holz) bestimmt. Feste Einrichtungen sind untersagt.

Bei der Einrichtung von Lagerplätzen ist auf das Orts- und Landschaftsbild Rücksicht zu nehmen. Die Baubehörde kann bei bestehenden Lagerplätzen, welche das Orts- und Landschaftsbild verunstalten oder übermässige Emissionen verursachen, Massnahmen zur Verbesserung oder ihre Beseitigung anordnen. Die Kosten solcher Massnahmen gehen zulasten des Eigentümers oder Betreibers des Lagerplatzes.

VII. Besondere Bauvorschriften

Art. 83

Geschlossene Bauweise ist in der Dorfzone und im Rahmen von Quartierplanungen zulässig.

Art. 84

Die Ausnützungsziffer regelt das Verhältnis der Grundfläche aller Vollgeschosse zur Grundstücksfläche. Sie wird nach folgender Formel berechnet:

$$\text{Ausnützungsziffer AZ} = \frac{\text{anrechenbare Geschossflächen}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}}$$

Als anrechenbare Geschossflächen gelten die Bruttogeschossflächen abzüglich den Umfassungswänden. Treppenanlagen und Lifte werden nicht in die Ausnützungsziffer einbezogen.

Im Untergeschoss werden nur die für Wohn- und Arbeitszwecke dienenden Räume mit Nebenräumen und Zugängen einbezogen. Im Dachgeschoss werden für Wohn- und Arbeitszwecke ausgebaute Räume angerechnet, soweit die lichte Höhe mindestens 1,5 m beträgt. Offene Balkone, Gartenhallen sowie Autoboxen werden nicht in die Ausnützungsziffer einbezogen. Nicht künstlich beheizte, verglaste Balkone und Wintergärten werden nur zu 50% angerechnet, soweit sie 10% der anrechenbaren Geschossfläche der dazugehörigen Wohneinheit nicht überschreiten. Soweit Bauten in der Wohnzone inklusive der Gemischten Zone gewerblichen Zwecken dienen, kann der Gemeindevorstand der Bauherrschaft einen Ausnützungsbonus von 20% zugestehen.

Bei Gebäuden, bei denen die Geschoss- und Wohnfläche nicht erfasst werden kann, wird pro 5 m Gebäudehöhe ein Geschoss berechnet und die zugehörige Bruttogeschossfläche ermittelt.

Als Grundstücksfläche wird dasjenige vermarktete Land angerechnet, das von der Baueingabe erfasst und baulich noch nicht ausgenützt ist. Flächen, die ausserhalb eines Quartierplanes dem allgemeinen Verkehr oder anderen öffentlichen Bedürfnissen vorbehalten bleiben, werden abgezogen, soweit sie mehr als 10 % der ursprünglichen Parzellengrösse ausmachen. Wird von einem überbauten Grundstück ein Teil abgetrennt, so darf der abgetrennte Teil nur soweit überbaut werden, als die Ausnützungsziffer über das Ganze gemessen eingehalten ist.

Die Baubehörde kann verfügen, dass die Beanspruchung eines Grundstückes bzw. die spezielle Nutzung für die Berechnung des Ausnützungsmasses im Grundbuch angemerkt wird.

Art. 85

Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassenparzellen getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Zone zulassen. Vorbehalten bleiben abweichende Bestimmungen über Nutzungsübertragungen und Nutzungskonzentrationen bei Quartierplanungen.

Die Beanspruchung eines Grundstückes zur Erhöhung der Ausnützungsziffer einer anderen Parzelle ist im Grundbuch anzumerken.

Durch nachträgliche Parzellierung von Grundstücken dürfen die Vorschriften über die Ausnützung nicht umgangen werden.

Art. 86

Sämtliche Hochbauten müssen unter dem Vorbehalt von Art. 89 die vorgeschriebenen Grenzabstände aufweisen.

~~Der Grenzabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen der Fassade und der Grenze. *~~

Der grosse Grenzabstand ist von der Hauptfassade, der kleine Grenzabstand von den übrigen Fassaden aus einzuhalten. Zur Bestimmung der Hauptfassade ist in erster Linie die Orientierung der Hauptwohnräume massgebend. Lässt sich daraus die Hauptfassade nicht eindeutig ermitteln, ist die Stellung der Nachbargebäude sowie die topographische Lage zu berücksichtigen.

Zwischen mehreren Bauten auf dem gleichen Grundstück muss die Summe der Grenzabstände als Gebäudeabstand eingehalten werden, ausgenommen in der Gewerbe- und Industriezone.

Längs von Strassen sind Einfriedungen wie Pflanzen, Mauern, Zäune etc. sowie Böschungen so anzulegen, dass sie die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigen. Richtungsweisend sind hiebei die einschlägigen Normen der VSS (Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute). Stacheldrahtzäune sind generell untersagt.

Der Gemeindevorstand kann die Anpassung oder Entfernung bestehender Pflanzen und Anlagen anordnen, welche diesen Vorschriften widersprechen.

~~**Zu den Nachbargrenzen dürfen Einfriedungen wie Pflanzen, Mauern, Zäune etc. bis auf eine Höhe von 1,50 m bis an die Grenze gestellt werden. Mit dem Einverständnis des Nachbarn können Einfriedungen auch höher erstellt werden (EG z. ZGB).**~~

* Die kantonalen Vorschriften über die Messweise von Grenz- und Gebäudeabständen nach Art. 37 KRVO sind bereits mit dem Erlass der KRVO in Kraft getreten und ersetzen die entsprechenden kommunalen Bestimmungen.

Grenz- und Gebäudeabstand sind – vorbehaltlich der genauen Masse bei Gebäuden - abschliessend in den direkt anwendbaren Art. 75 – 77 geregelt. In den kommunalen Baugesetzen können höchstens Verschärfungen vorgenommen werden.

Gemäss Art. 106/2 Ziffer 1 KRG sind die meisten nachbarrechtlichen Baubestimmungen des EGzZGB aufgehoben.

Art. 87

~~**Wo Baulinien bestehen, wird der Grenzabstand durch diese bestimmt (vgl. Art. 11).**~~

~~Mit Zustimmung des Nachbarn können die Grenzabstände ungleich auf zwei Grundstücke verteilt und bis minimal 2,5 m reduziert werden, sofern die Einhaltung des Gebäudeabstandes durch Eintragung im Grundbuch gewährleistet ist. Der Gemeindevorstand kann Bauten auf der gemeinsamen Grenze im Sinne eines Zusammenbaus bewilligen, sofern von den beiden Grundeigentümern ein im Grundbuch eingetragenes Grenzbaurecht eingeräumt wird, die vorschriftsmässige Gebäudelänge eingehalten ist und die Gebäudekörper als einheitliches Ganzes in Erscheinung treten.~~

~~Bei Nebenbauten im Sinne von Art. 89 Abs. 2 beträgt der Grenzabstand 2,5 m. Mit Zustimmung des Nachbarn dürfen diese bis an die Grenze gestellt werden.~~

Art. 77 KRG ist direkt anwendbar. Im kommunalen Baugesetz können höchstens Verschärfungen vorgenommen werden. Dies ist mit den Bestimmungen über die vorschriftsgemässe Gebäudelänge und das Erscheinungsbild der Baukörper der Fall.

Art. 88

~~Bei unterirdischen Bauten ist ein Abstand von 1 m einzuhalten. Mit Zustimmung des Nachbarn kann eine unterirdische Baute bis an die Grenze gebaut werden. Vorbehalten bleibt in jedem Fall Art. 11.~~

Art. 76/3 KRG ist direkt anwendbar. Der Vorbehalt von Art. 11 BG bedeutet eine zulässige, gegenüber dem kantonalen Baurecht strengere Regelung.

Art. 89

Nebenbauten sind eingeschossige Bauten bis zu einer maximalen Firsthöhe von 5 m und einer Grundfläche von 50 m², welche keine Wohn- und Arbeitsräume enthalten.

Ausnahmen sind im Rahmen eines Quartierplanes mit Gestaltungsplan zulässig.

Das KRG enthält keine Definition zu An- und Nebenbauten. Die Gemeinde darf eine solche einführen und den Grenzabstand für diese Bauten auf den kantonalen Grenzabstand festlegen. Dies in Abweichung der im Zonenschema von der Gemeinde festgelegten Grenzabstände. Trimmis hat dies in Art. 87 BG getan.

Der Grenzabstand ist in Art. 37 KRVO definiert.

Art. 90

Ausragende Gebäudeteile, wie Erker, Vordächer und Vortreppen usw. dürfen um höchstens 1,5 m in den zonengemässen Grenz- und Gebäudeabstand bzw. Baulinie hineinragen.

Die Gesamtlänge von Erkern sowie offenen und überdeckten Hauseingängen, die in den zonengemässen Grenz- und Gebäudeabstand hineinragen, darf 2/5 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Die Beschränkung der Gesamtlänge der ausragenden Gebäudeteile auf 2/5 der Fassadenlänge bedeutet eine gegenüber Art. 75 KRG strengere Bestimmung. Dies ist zulässig; die Bestimmung in Art. 90/2 BG bleibt daher bestehen. Hingegen ändert das Mass in Art. 90/1 BG infolge Art. 75/3 KRG auf 1.0 m.

Art. 91

Offene Aussentreppe, welche der Haupteinschliessung von mehreren Wohnungen in Obergeschossen dienen, sind unzulässig. Die Baubehörde kann von dieser Regelung Abweichungen zulassen, wenn die Aussentreppe dem Terrain entlang geführt wird und sich dergestalt ins Gelände einfügt.

Art. 92

~~Gegenüber öffentlichen Gewässern ist ein Gebäudeabstand von 10 m einzuhalten, gemessen ab Böschungsfuss. Bei festen Wuhren ohne anschliessende Böschung beträgt der Abstand 6 m, gemessen ab Oberkante Mauerkrone.~~

~~Der Waldabstand beträgt 15 m.~~

Für den Waldabstand und den Gewässerabstand sind die Ausführungsbestimmungen zum Kantonalen Waldgesetz (Art. 26 ABzKWaG) resp. Art. 78 KRG massgebend. Neu bemisst sich der Gewässerabstand immer ab Schnittlinie zwischen dem mittleren Sommerwasserstand und der Uferböschung.

Art. 93

Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie zwischen Gebäudeaussenwand und Dachfläche (Oberkant), als Firsthöhe die höchste Erhebung des Daches über dem gewachsenen Terrain.

Tauf- und Firsthöhen werden bergseits gemessen. Talseits dürfen diese Höhen bis zu max. 2 m überschritten werden. Gemessen wird hierzu die Differenz zwischen dem höchsten und dem tiefsten Punkt (nicht diagonal).

Durch Aufschüttungen dürfen die Vorschriften über die Gebäudehöhe nicht umgangen werden.

Bei gegliederten Baukörpern wird die Trauf- und Firsthöhe für jeden Baukörper separat ermittelt.

Bestehende rechtskräftige Niveaulinien, sind die Trauf- und Firsthöhen von diesen aus zu messen.

Dachaufbauten wie Lukarnen, Giebel, Dacheinschnitte und dgl. bleiben bei der Bestimmung der Gebäudehöhe unberücksichtigt, sofern sie zusammen nicht breiter sind als ein Drittel der Fassadenlänge.

Art. 94

Als Gebäudelänge gilt die grösste Seite des kleinsten Rechteckes, welches das Gebäude umfasst. Niedere An- und Nebenbauten bis zu 3 m Trauf- und 5 m Firsthöhe sind nur mitzurechnen, wenn

– durch sie Baukörper verbunden werden, die unter sich weniger als den zonenmässigen Abstand aufweisen,

– ihre Grundfläche 50 m² oder mehr beträgt,

– der Baukörper Wohn- und Arbeitsräume enthält.

Wird eine Fassade zum Teil zurückversetzt, reduziert sich die anrechenbare Gebäudelänge um die Hälfte des Rücksprunges.

VIII. Das Baubewilligungsverfahren

Das Baubewilligungsverfahren wird neu abschliessend durch das KRG (Art. 85 – 96) und die KRVO (Art. 41 – 51) geregelt. Das gilt auch für die Koordination (Art. 88 KRG und Art. 52 – 59 KRVO) und für die Baukontrollen (Art. 60 – 61 KRVO). Diese Bestimmungen sind gemäss Art. 107/2 Ziffer 6 KRG allesamt unmittelbar anwendbar.

Lediglich Art. 97 BG kommt gemäss Art. 42/2 KRVO noch eigenständige Bedeutung zu.

Die „Baureife“ ist neu im unmittelbar anwendbaren Art. 72 KRG geregelt. Eine Verschärfung ist möglich.

Art. 95

~~Für alle Bauten und baulichen Veränderungen ist eine Baubewilligung der Baubehörde erforderlich.~~

~~Insbesondere unterliegen der Baubewilligungspflicht:~~

- ~~a) Neubauten, Um-, An- und Aufbauten an bestehenden Gebäuden;~~
- ~~b) Beförderungsanlagen aller Art;~~
- ~~c) Private Verkehrsanlagen;~~
- ~~d) Abbruch von Bauten oder Gebäudeteilen;~~
- ~~e) Fassaden- und Dachveränderungen;~~
- ~~f) Provisorische Bauten, Fahrnisbauten und Kleinbauten wie Kleinviehställe, Bienenhäuser, Remisen, Holzschöpfe, Hundezwinger und Pergolen;~~
- ~~g) Anlagen für flüssige Brennstoffe sowie alle in der kantonalen Verordnung über die Feuerpolizei aufgeführten Bewilligungsfälle;~~
- ~~h) Freileitungen, Antennenanlagen und Funkmasten;~~
- ~~i) alternative Energiesysteme;~~
- ~~k) Dauernde Einrichtungen und Betrieb von Lautsprecher- und Beleuchtungsanlagen im Freien;~~
- ~~l) Reklameeinrichtungen wie Firmentafeln, Verkaufstafeln, Leuchtreklamen;~~
- ~~m) Stütz- und Futtermauern, wesentliche Terrainveränderungen;~~
- ~~n) Lagerplätze, Materialentnahmestellen, Schüttung und Stapelung von Abfällen, Bauschutt, Erdmaterial und dergleichen.~~

Für die Baubewilligungspflicht ist neu Art. 40 KRVO massgebend. Art. 40 KRVO stützt sich auf Art. 86/2 KRG ab und gehört daher gemäss Art. 107/2 Ziffer 6 KRG zu den unmittelbar anwendbaren Normen.

Art. 40 KRVO listet die baubewilligungsfreien Bauvorhaben auf. Die Gemeinden können im Rahmen einer Baugesetzesevision aber immerhin bestimmen, dass diese Vorhaben (oder einige davon) dem Meldeverfahren gemäss Art. 50 / 51 KRVO unterliegen. Diese Befugnis kann im Sinne von vorläufigem Recht auch vom Gemeindevorstand wahrgenommen werden (vgl. die Übergangsbestimmung von Art. 107/3 KRG). Der Gemeindevorstand Trimmis hat davon Gebrauch gemacht.

Art. 96

~~Von der Baubewilligungspflicht befreit sind:~~

- ~~a) Firmentafeln unter 0,2 m², sofern sie keinen öffentlichen Luftraum beanspruchen;~~
- ~~b) Unterhaltsarbeiten, sofern die Gebäude nicht durch eine genehmigte Baulinie angeschnitten sind;~~
- ~~c) Baubaracken, die mit einer Überbauung in direktem Zusammenhang stehen, ausgenommen Wohnbaracken;~~
- ~~d) Private Versorgungs- und Transportleitungen, wie Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen sowie private elektrische Leitungen, sofern sie nach aussen nicht in Erscheinung treten.~~

Für die Baubewilligungspflicht ist neu Art. 40 KRVO massgebend. Art. 40 KRVO stützt sich auf Art. 86/2 KRG ab und gehört daher gemäss Art. 107/2 Ziffer 6 KRG zu den unmittelbar anwendbaren Normen.

Art. 40 KRVO listet die baubewilligungsfreien Bauvorhaben auf. Die Gemeinden können im Rahmen einer Baugesetzesevision aber immerhin bestimmen, dass diese Vorhaben (oder einige davon) dem Meldeverfahren gemäss Art. 50 / 51 KRVO unterliegen. Diese Befugnis kann im Sinne von vorläufigem Recht auch vom Gemeindevorstand wahrgenommen werden (vgl. die Übergangsbestimmung von Art. 107/3 KRG). Der Gemeindevorstand Trimmis hat davon Gebrauch gemacht.

Art. 97

~~Das Baugesuch ist vom Bauherrn, Grundeigentümer und Planverfasser zu unterzeichnen. Es~~ Dem Baugesuch sind folgende Planunterlagen in doppelter Ausfertigung beizulegen:

- a) Die Grundbuchplankopie (Ausschnitt) des Bauplatzes und seiner Umgebung mit Einzeichnung der Zufahrt, der Autoabstellplätze und der Grenzabstände;
- b) Grundrisse sämtlicher Stockwerke mit Einschluss des Kellers und Dachstockes im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse, Aussenmauerstärken und Zweckbestimmungen der Räume;
- c) Fassaden im Massstab 1:100 mit Vermassung der alten und neuen Terrainlinien und Strassenhöhen;
- d) Vermasste Quer- und Längsschnitte durch das Gebäude mit eingeschriebenen Stockwerkhöhen sowie eingetragenen alten und neuen Terrainlinien, mit Höhenkote ± 0.0 in m ü.M.;
- e) Kanalisationsplan Massstab 1:100;
- f) Ein Baubeschrieb auf amtlichem Formular mit Angaben über Material und Farben etc.;
- g) Projektpläne der Terrainveränderungen, Stützmauern etc.;
- h) Berechnung der Ausnützungsziffer und der Baukubatur;
- i) Energienachweis (inkl. zusätzlichem Plansatz);
- k) Nachweis von Personalunterkünften (bei Hotel- und Gewerbebauten);
- l) Alternative Energiesysteme
- m) Antennenanlagen

Zusätzlich sind einzureichen:

- a) Gesuch in 4facher Ausfertigung für Elektrizitäts- und Wasserversorgung mit Grundriss 1:100, Situation 2fach (Fernsehen mit separatem Formular);
- b) Schutzraum bzw. Beteiligungsgesuch gemäss kantonalen Vorschriften;
- c) Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
- d) Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Bauten in der Gefahrenzone II.

Bei An-, Auf- oder Umbauten sind in sämtlichen Plänen die Alt- und Neuteile farbig zu unterscheiden und Fotografien der bestehenden Gebäude einzureichen.

Die Baubehörde kann zusätzliche Unterlagen wie statische Berechnungen, Modelle usw. verlangen.

Die Baubehörde kann von der Einreichung eines Teils der obgenannten Unterlagen dispensieren, sofern diese für die Beurteilung unerheblich sind.

Art. 98

~~Gleichzeitig mit der Einreichung des Baugesuches ist für Bauten, die nach aussen in Erscheinung treten, ein Baugespann aufzustellen, das die Gestaltung und Höhe des Baues klar erkennen lässt.~~

~~Aufschüttungen und Böschungen von mehr als 1,5 m Höhe sind ebenfalls zu profilieren.~~

~~Das Baugespann ist bis zur rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches, jedoch während mindestens 30 Tagen, stehen zu lassen. Nach weiteren 30 Tagen sind die Profile zu entfernen.~~

~~Bei Bauten an der Kantonsstrasse hat der Baugesuchsteller das zuständige kantonale Tiefbauamt über die baulichen Absichten und die Profilierung zu orientieren.~~

Art. 99

~~Die Baugesuche werden öffentlich aufgelegt und im Publikationsorgan der Gemeinde sowie an den öffentlichen Anschlagstellen bekanntgegeben. Binnen 20 Tagen seit der Publikation im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde können bei dieser Einsprachen öffentlich-rechtlicher Natur eingereicht werden. Privat-rechtliche Einsprachen werden auf den Zivilweg verwiesen.~~

Art. 100

~~Wenn die geplanten Bauarbeiten keine äusserlich wahrnehmbaren Veränderungen des Gebäudes oder seiner Zweckbestimmung mit sich bringen, ist die Profilierung und Publikation nicht erforderlich.~~

Art. 101

~~Die Baubehörde prüft die Baugesuche und erlässt in der Regel innert 30 Tagen seit Ablauf der Einsprachefrist den Baubescheid.~~

~~Ist für die Erteilung einer Baubewilligung die Zustimmung einer kantonalen Behörde erforderlich, erfolgt die Erteilung der Baubewilligung erst nach Eingang der Zustimmung.~~

~~Der Baubescheid ist dem Gesuchsteller und allfälligen Einsprechern schriftlich zu eröffnen. Ablehnende Baubescheide und Einspracheentscheide sind kurz zu begründen.~~

~~Durch die Erteilung der Baubewilligung übernimmt die Gemeinde keine Haftung für Konstruktion, Festigkeit, Materialeignung und Sicherheit der auszuführenden Bauten.~~

Art. 102

~~Baubewilligungen können mit Bedingungen und Auflagen verknüpft werden, soweit diese im öffentlichen Interesse liegen, in einem sachlichen Zusammenhang mit dem getroffenen Entscheid stehen und notwendig sind, um einen rechtmässigen Zustand zu gewährleisten. Die Bewilligung von Bauten und Bauteilen, welche nicht mit der gesetzlichen Regelung übereinstimmen, kann befristet oder an die Bedingung geknüpft werden, dass auf Verlangen des Gemeindevorstandes innert angemessener Frist der gesetzliche Zustand wieder hergestellt wird (Revers).~~

~~Bedingungen und Auflagen sowie Reverse können auf Kosten des Bauherrn im Grundbuch angemerkt werden.~~

~~Für den Sachaspekt Auflagen, Bedingungen, Befristungen ist neu Art. 90 KRG (Nebenbestimmungen) massgebend. Art. 90 KRG gehört gemäss Art. 107 KRG zu den unmittelbar anwendbaren Vorschriften.~~

Art. 103

~~Eine Baubewilligung erlischt, wenn der Bau nicht binnen eines Jahres nach ihrer Rechtskraft begonnen wird.~~

~~Ein begonnener Bau ist binnen zweier Jahre nach Baubeginn zu vollenden.~~

~~Die Baubehörde kann diese Frist in begründeten Fällen angemessen verlängern.~~

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

Art. 104

~~Die Ausführung der Bauarbeiten wird durch die Baubehörde kontrolliert. Im Baubescheid wird dem Bauherrn mitgeteilt, in welchem Stadium er jeweils Anzeige zu erstatten hat, damit die Baukontrolle erfolgen kann. Es handelt sich im einzelnen um:~~

- ~~– Schnurgerüst~~
- ~~– Vollendung des Rohbaus~~
- ~~– Wasser- und Kanalisationsanschlüsse~~
- ~~– Vollendung des Bauwerkes, vor dessen Nutzung.~~

~~Für jeden Bau ist ein Schnurgerüst zu erstellen, das von der Baubehörde kontrolliert wird. Den von der Baubehörde bezeichneten Aufsichtspersonen ist der Zutritt zum Baugrundstück und zur Baustelle jederzeit zu gestatten. Nach der Vollendung nimmt die Baubehörde den Bau ab.~~

Art. 105

~~Wenn während der Bauausführung von den bewilligten Plänen abgewichen werden will, ist dafür vorher die schriftliche Genehmigung der Baubehörde einzuholen. Diese entscheidet darüber, ob eine neue Publikation und Profilierung zu erfolgen hat.~~

Art. 106

~~Die Baubehörde kann vor Einreichung des Baugesuches um ihre grundsätzliche Stellungnahme zu einem Projekt ersucht werden. Ein Vorentscheid gibt indessen keinen Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung.~~

Art. 107

~~Für das Baubewilligungsverfahren und die Baukontrollen sowie die Bauabnahme erhebt die Gemeinde vom Gesuchsteller eine Gebühr.~~

~~Soweit erforderlich, können Baubehörde und Gemeindevorstand zusätzliche Gutachten von Experten oder Expertenkommissionen einholen. Die damit verbundenen Kosten hat im allgemeinen der Bauherr zu tragen.~~

~~Der Gesuchsteller kann sowohl für die Gebühren wie auch für die Gutachterkosten zu angemessenen Kostenvorschüssen verhalten werden mit der Androhung, dass sonst das Baubewilligungsverfahren nicht weitergeführt und das Gesuch abgeschrieben würde.~~

~~Die durch mutwillige Einspracheerhebungen der Gemeinde verursachten Kosten können vom Einsprecher eingefordert werden.~~

~~Die Baubewilligungsgebühren werden in einem separaten Erlass festgelegt.~~

IX. Verantwortlichkeits- und Strafbestimmungen, gesetzliches Pfandrecht, Rechtsmittel

Art. 108

~~Für die Befolgung der gesetzlichen Vorschriften und der Anordnung von Baubehörde und Gemeindevorstand, die Übereinstimmung der ausgeführten Bauten mit den genehmigten Plänen und dem Baugespann sowie für die Erfüllung der an die Baubewilligung geknüpften Bedingungen und Auflagen sind die mit der Planung und Ausführung betrauten Personen, insbesondere der Bauherr, der Architekt, die Bauleitung und der Unternehmer verantwortlich.~~

~~Die von Baubehörde und Gemeindevorstand durchgeführten Baukontrollen entlasten die Bauherrschaft nicht von ihrer Verantwortlichkeit.~~

Die Verantwortlichkeit und Haftung sind in Art. 93 KRG kantonal abschliessend geregelt. Art. 93 KRG gehört zu den unmittelbar anzuwendenden Bestimmungen.

Art. 109

~~Wer vorsätzlich oder fahrlässig dieses Gesetz oder darauf beruhende Erlasse und Verfügungen verletzt, wird vom Gemeindevorstand mit einer Busse bis zu Fr. 30000. bestraft.~~

~~Handelt der Täter in Gewinnabsicht, so ist der Gemeindevorstand an das Höchstmass nicht gebunden. Ist die Widerhandlung durch eine juristische Person, eine Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft oder eine Personengesamtheit ohne Rechtspersönlichkeit begangen worden, so sind die Strafmassnahmen auf die Personen anwendbar, die in deren Namen gehandelt haben oder hätten handeln sollen.~~

~~Für Bussen und Kosten haftet die juristische Person, die Gesellschaft oder die Personengesamtheit solidarisch.~~

~~Die Betroffenen sind vor Ausfällung der Busse anzuhören.~~

~~Widerhandlungen gegen Erlasse und Verfügungen des Kantons werden von der zuständigen Behörde des Kantons, Widerhandlungen gegen solche der Gemeinde von dieser beurteilt.~~

~~Widerhandlungen gegen dieses Gesetz oder darauf beruhende Erlasse und Verfügungen verjähren innerhalb von fünf Jahren seit Beendigung der strafbaren Handlung. Die absolute Verjährung tritt nach zehn Jahren ein. Die Strafe einer Widerhandlung verjährt in fünf Jahren.~~

Die Bestrafung bei Bauverstössen wird in Art. 95 KRG kantonal abschliessend geregelt. Art. 95 KRG gehört zu den unmittelbar anzuwendenden Bestimmungen.

Art. 110

~~Wird ein Bau entgegen den Vorschriften dieses Gesetzes oder der Baubewilligung erstellt, hat der Gemeindevorstand, sofern sich dies im öffentlichen Interesse als notwendig erweist, neben der Ausfällung der Busse auch die erforderlichen Abänderungen oder den Abbruch der Bauten zu verfügen.~~

~~Kommt der Eigentümer den angeordneten Massnahmen nicht nach, lässt die Gemeinde die Arbeiten auf seine Kosten ausführen.~~

~~Bei bloss formellen Verstössen gegen die Bewilligungspflicht ist von der Wiederherstellung abzusehen und ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen.~~

~~Vor der Anordnung von Wiederherstellungsmassnahmen ist der Betroffene anzuhören.~~

Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes wird in Art. 94 KRG kantonal abschliessend geregelt. Art. 94 KRG gehört zu den unmittelbar anzuwendenden Bestimmungen.

Art. 111

Für alle gestützt auf dieses Gesetz von der Gemeinde erhobenen Abgaben und dieser erwachsenen Aufwendungen (Ersatzmassnahmen), namentlich für die in Art. 26, 35, 37, 49, 51, 58, 102, 107, 109 und 110 geregelten Fälle, besteht zugunsten der Gemeinde ein gesetzliches Pfandrecht im Sinne von Art. 131 EGzZGB.

Will die Gemeinde dieses gesetzliche Pfandrecht beanspruchen, hat sie dies dem Grundeigentümer mittels einer rekursfähigen Verfügung zu eröffnen.

Es sollte geklärt werden, ob Art. 131 EGzZGB noch in Kraft ist.

Art. 112

Beschlüsse und Verfügungen der Baubehörde aufgrund dieses Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 20 Tagen seit Mitteilung mittels Beschwerde an den Gemeindevorstand weitergezogen werden. Gegen Ausnahmegewilligungen, Baupolizeibussen und -massnahmen kann beim Gemeindevorstand Einsprache erhoben werden.

Der Gemeindevorstand erlässt nach Anhören der Betroffenen den mit Rechtsmittelbelehrung versehenen Beschwerde- bzw. Einspracheentscheid. Das Gesetz über das Verfahren in Verwaltungs- oder Verfassungssachen findet analog Anwendung.

Der Beschwerde- bzw. Einspracheentscheid des Gemeindevorstandes kann nach Massgabe des Verwaltungsgerichtsgesetzes innert 20 Tagen durch Rekurs beim Verwaltungsgericht angefochten werden.

Der Rechtsschutz wird in den Art. 100 – 104 KRG kantonal abschliessend geregelt. Art. 100 – 104 KRG gehören zu den unmittelbar anzuwendenden Bestimmungen.

In Abs. 1 ist ein Rechtsmittelverfahren innerhalb der Gemeinde vorgesehen. Es sollte durch einen sachkundigen Rechtsberater abgeklärt werden, ob diese Regelung mit einer gegenüber dem kantonalen Recht zusätzlichen Verfahrensstufe durch das KRG und die KRVO nicht ausser Kraft gesetzt wurde.

Der Gegenstand von Abs. 3 ist eigentlich im Verwaltungsgerichtsgesetz geregelt. Diese nicht im Widerspruch stehende Bestimmung dient damit lediglich noch der Information.

X. Schlussbestimmungen

Art. 113

Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Gemeindeversammlung mit dem Genehmigungsbeschluss der Regierung in Kraft.

Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Quartierplanungen anwendbar, die bis zum Inkrafttreten des Baugesetzes noch nicht bewilligt bzw. genehmigt sind.

Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes wird das Baugesetz vom 11. Juli 1980 bzw. 6. Oktober 1983 aufgehoben.

| | | |
|---------------------|---|---|
| Erlass Baugesetz | Gemeindeversammlungs- beschluss 10. und 31. März 1989 | Regierungs- beschluss 26. März 1990 |
|---------------------|---|---|

Änderungen und Ergänzungen**1990:**

| | | |
|--------------------------------|------------------|-----------------------|
| Art. 42, 53, 74 Zonenschema | 26. Oktober 1990 | 16. Juli 1991 Nr. 220 |
|--------------------------------|------------------|-----------------------|

1991:

| | | |
|--------------|-----------------|------------------------|
| Art. 71, 71a | 27. August 1991 | 23. Juni 1992 Nr. 1648 |
|--------------|-----------------|------------------------|

1992:

| | | |
|---|---------------|-----------------------|
| Art. 7, 7a, 9a, 43, 62, 63, 64, 65, 66, 68, 70, 84, 97 Zonenschema betr. Ober-Quadera | 26. Juni 1992 | 24. Mai 1993 Nr. 1246 |
|---|---------------|-----------------------|

1993:

Gemeindeversammlungen 14. Mai 1993 und 5. November 1993.

Art. 62, 65, 71, 71a, 93

Zonenschema, Traufhöhe und Firsthöhe gemäss Zonenschema.

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 5. November 1993.

Der Gemeindepräsident-----
J. Widrig-----

Der Gemeindeganzlist:
P. Hug

Von der Regierung genehmigt gemäss Beschluss vom 22. März 1994, Nr. 664.

Teilrevision:

Gemeindeversammlung: 7. Mai 1998

Inkrafttreten:

Regierung: Beschluss Nr. 440 vom 16. März 1999

XI. Zonenschema

| Zone | Maximale Traufhöhe in m | maximale Firsthöhe in m | maximale Gebäudehöhe in m | Ausnutzungsziffer | Grenzabstand klein in m | Grenzabstand gross in m | Emissionsgrad * | Lärmimmissionen ** |
|---|-------------------------|-------------------------|---------------------------|--------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------|------------------------|
| Dorfzone | 9 | 12 | 30 | 0,80 | 4 | 6 | 2 | III |
| Dorfzone Ober Quadera A ⁷⁾ | ⁹⁾ 9 | ³⁾ 12 | ⁹⁾ 30 | ⁹⁾ 0,80 | 2,50 | 2,50 | 2 | III |
| Dorfzone Ober Quadera B ⁷⁾ | 9, ⁸⁾ | 12 | ¹⁾ 30 | 0,30 | 2,50 | 2,50 | 2 | III |
| Wohnzone W 2 | 6,50 | 9 | 25 | 0,40 | 4 | 6 | 1 | II |
| Wohnzone W2 mit QPP | 6,50 | 9 | 25 | 0,40 | 4 | 6 | 1 | II |
| Wohnzone W3 | 9 | 12 | 30 | 0,65 | 6 | 8 | 1 | II |
| Wohnzone W3 mit QPP | 9 | 12 | 30 | 0,65 | 6 | 8 | 1 | II |
| Gemischte Zone | 9 | 12 | 40 | 0,65 | 6 | 8 | 2 | III |
| Gewerbezone | 10 | 13 | - | 0,80 | 4 | 6 | 2 | III |
| Gewerbezone I | 10 | 13 | - | 0,80 | 4 | 6 | 3 | IV |
| Industriezone | 20, ²⁾ | 20, ²⁾ | 80, ⁶⁾ | - | 6 | 6 | 3 | IV |
| Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | 15 | 20 | 40, ⁵⁾ | - | 6, ³⁾ | 6, ³⁾ | 2 | II/III, ¹⁰⁾ |
| Schrebergartenzone | 2,50 | 3 | 6, ⁴⁾ | - | - | - | 2 | III |
| Landwirtschaftszone | 15 | 15 | - | - | 6, ³⁾ | 6, ³⁾ | 2 | III |
| Forstwirtschaftszone | 15 | 15 | - | - | 6, ³⁾ | 6, ³⁾ | 2 | III |
| Übriges Gemeindegebiet | 15 | 15 | - | - | 6, ³⁾ | 6, ³⁾ | 2 | III |

1) Quartierplanung mit Gestaltungsplanung

2) Die Gemeinde kann Abweichungen bis

maximal 40 m bewilligen, sofern die

Notwendigkeit erwiesen und keine

Beeinträchtigung der Nachbarn gegeben ist.

3) Gegenüber den in den Wohnzonen befindlichen Drittparzellen sind 10 m einzuhalten.

4) Grundfläche

5) Ausnahmen +30 m

6) Ausnahmen +40 m

7) Gemäss Art. 65

8) Kein Gebäudehöhenzuschlag im Quartierplan

9) Gemäss generellem Gestaltungsplan

10) Zöba mit ES III sind im Zonenplan speziell bezeichnet

* Emissionsgrad gemäss Art. 53

** Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutz-Verordnung (ES nach LSV)

Die kantonalen Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nach Art. 37 KRVO sind bereits mit dem Erlass der KRVO in Kraft getreten und ersetzen die entsprechenden kommunalen Bestimmungen.

XII. Skizzen und Erläuterungen zum Baugesetz

Können auf der Gemeindekanzlei bezogen werden.