

Baugesetz der Gemeinde Says

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeines

- Art. 1 Zweck
- Art. 2 Geltungsbereich
- Art. 3 Natur- und Heimatschutz
- Art. 4 Baubehörde
- Art. 5 Ausnahmen
- Art. 6 Besitzstandsgarantie (Hofstattrecht)
- Art. 7 Planungszone

II. Grundordnung

1. Allgemeines

- Art. 8 Grundordnung
- Art. 9 Zonenplan
- Art. 10 Genereller Gestaltungsplan
- Art. 11 Genereller Erschliessungsplan
- Art. 12 Verfahren

2. Bauvorschriften

2.1. Bauvoraussetzungen

- Art. 13 Baubewilligung
- Art. 14 Bedingungen und Auflagen, Revers
- Art. 15 Baureife

2.2. Gestaltung und Situierung von Bauten und Anlagen

- Art. 16 Architektur
- Art. 17 Dächer
- Art. 18 Einfriedungen
- Art. 19 Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern
- Art. 20 Antennen
- Art. 21 Waldabstand, Gewässerabstand

2.3. Verkehrs- und Versorgungsanlagen

- Art. 22 Verkehrssicherheit
- Art. 23 Abstellplätze für Motorfahrzeuge
- Art. 24 Ersatzabgabe
- Art. 25 Werkleitungen

2.4. Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen

- Art. 26 Ausführung von Bauten und Anlagen, Grundsatz
- Art. 27 Ausführung von Bauten und Anlagen, Wohnhygiene
- Art. 28 Energiehaushalt
- Art. 29 Schallschutz
- Art. 30 Emissionen
- Art. 31 Unverschmutztes Abwasser und Schnee
- Art. 32 Bauarbeiten
- Art. 33 Unterhalt

2.5. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

- Art. 34 Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraumes
- Art. 35 Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

3. Zonen

3.1. Bauzonen

3.1.1. Allgemeines

- Art. 36 Erstwohnungsanteile
- Art. 37 Lagerplätze

3.1.2. Zonenarten

- Art. 38 Dorfkernzone
- Art. 39 Dorfzone
- Art. 40 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Art. 41 Erhaltungszone
- Art. 42 Erhaltungszone, Stams und Spundätscha

3.1.3. Zonenordnung

- Art. 43 Zonenschema
- Art. 44 Ausnutzungsziffer
- Art. 45 Nutzungsübertragung und Parzellierung
- Art. 46 Gebäude- und Firsthöhe
- Art. 47 Gebäudelänge
- Art. 48 Grenz- und Gebäudeabstand

3.2. Weitere Zonen

- Art. 49 Landwirtschaftszone
- Art. 50 Forstwirtschaftszone
- Art. 51 Naturschutzzone
- Art. 52 Landschaftsschutzzone
- Art. 53 Grund- und Quellwasserschutzzone
- Art. 54 Gefahrenzone
- Art. 55 Übriges Gemeindegebiet

4. Gestaltung

- Art. 56 Ortsbildschutzbereich
- Art. 57 Baugestaltungslinien
- Art. 58 Geschützte Natur- und Kulturobjekte

5. Erschliessung

5.1. Allgemeines

- Art. 59 Grund- und Groberschliessung
- Art. 60 Feinerschliessung

5.2. Projektierung, Ausführung und Unterhalt

- Art. 61 Baulinien, Niveaulinien
- Art. 62 Generelle Projekte und Bauprojekte
- Art. 63 Verfahren
- Art. 64 Ausführung und Unterhalt, Öffentliche Erschliessungsanlagen
- Art. 65 Ausführung und Unterhalt, Private Erschliessungsanlagen

5.3. Finanzierung

- Art. 66 Finanzierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen
- Art. 67 Grundeigentümerbeiträge Anteile und Beitragspflicht

III. Quartierplanung

1. Allgemeines

- Art. 68 Begriff und Zweck
- Art. 69 Quartierplaninhalt

2. Quartierplan

- Art. 70 Quartierplanbestimmungen
- Art. 71 Quartiergestaltungsplan
- Art. 72 Quartiererschliessungsplan
- Art. 73 Quartiererschliessung, Erstellung
- Art. 74 Finanzierung

3. Baulandumlegung

- Art. 75 Baulandumlegung
- Art. 76 Alter Bestand
- Art. 77 Abzüge für den Gemeinbedarf
- Art. 78 Neuzuteilung, Wertausgleich
- Art. 79 Bereinigung von Rechten, Vormerkungen und Anmerkungen
- Art. 80 Grenzbereinigung

4. Quartierplanverfahren

- Art. 81 Einleitung
- Art. 82 Erstellung
- Art. 83 Öffentliche Auflage, Einsprache
- Art. 84 Erlass
- Art. 85 Planungskosten
- Art. 86 Aufhebung oder Abänderung
- Art. 87 Vorbehalt der Baubewilligung

IV. Baubewilligungsverfahren

- Art. 88 Baugesuch
- Art. 89 Baugespann
- Art. 90 Vorprüfung
- Art. 91 Auflage, Publikation und Einsprache
- Art. 92 Baubescheid
- Art. 93 Vorentscheid
- Art. 94 Baubeginn und Baufristen
- Art. 95 Bauausführung, Änderungen
- Art. 96 Baukontrollen, Bauabnahme
- Art. 97 Gebühren

V. Vollzugs- und Schlussbestimmungen

- Art. 98 Verantwortlichkeit
- Art. 99 Strafbestimmungen
- Art.100 Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes
- Art.101 Rechtsmittel
- Art.102 Inkrafttreten

Baugesetz der Gemeinde Says

I. Allgemeines

Art. 1

Das Baugesetz ordnet die zweckmässige Nutzung des Bodens und die bauliche Entwicklung der Gemeinde. Es fördert insbesondere die Entstehung und Erhaltung wohnlicher Siedlungen, die Wahrung der Schönheit und Eigenart von Siedlungen und Landschaft sowie den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen. Zweck

Art. 2

Das Baugesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet. Seine Vorschriften finden Anwendung auf sämtliche der Bewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen. Geltungsbereich

Neben den Gemeindebauvorschriften sind die für ein Bauvorhaben anwendbaren Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts einzuhalten. Im Verhältnis unter Nachbarn gelten neben den Gemeindebauvorschriften insbesondere die Bestimmungen des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des bündnerischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGZZGB).

Art. 3

Wertvolle Landschaften, Naturobjekte und Biotop sowie Bauten und Anlagen von historischem, künstlerischem oder architektonischem Wert dürfen nicht zerstört oder abgebrochen werden. Natur- und Heimatschutz

Die notwendigen Schutzmassnahmen nach Raumplanungsrecht und nach Natur- und Heimatschutzrecht werden im Rahmen der Ortsplanung getroffen. Dazu dienen der Erlass von Schutzzonen, Schutz- und Erhaltungsbereichen sowie die Aufnahme der zu schützenden Objekte in den Zonenplan bzw. den Generellen Gestaltungsplan.

Zur vorsorglichen Unterschutzstellung kann der Gemeindevorstand provisorische Massnahmen, insbesondere Schutzverfügungen erlassen.

Art. 4

Baubehörde ist der Gemeindevorstand. Baubehörde

Der Baubehörde obliegt der Vollzug dieses Gesetzes sowie die Anwendung eidgenössischer und kantonalen Vorschriften, soweit die Gemeinde hierfür zuständig ist.

Die Baubehörde kann bei Bedarf sachkundige Berater bezeichnen.

Art. 5

Liegen ausserordentliche Verhältnisse vor und bedeutet die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen eine unverhältnismässige Härte, so kann die Baubehörde Ausnahmen von einzelnen Vorschriften gewähren, wenn dadurch keine öffentlichen Interessen verletzt werden. Ausnahmen

Ein Anspruch auf Gewährung von Ausnahmen besteht nicht.

Die Ausnahmebewilligung kann mit Bedingungen und Auflagen verknüpft, befristet und insbesondere davon abhängig gemacht werden, dass sich der Grundeigentümer in einem Revers verpflichtet, auf Verlangen der Baubehörde unverzüglich den gesetzlichen Zustand wieder herzustellen.

Art. 6

Bestehende Bauten, die mit den neuen Vorschriften in Widerspruch stehen, dürfen weiterhin wie bisher genutzt und unterhalten werden. Für sie gilt das Hofstattrecht gemäss Art. 91 EG zum ZGB.

Besitzstandsgarantie (Hofstattrecht)

Wird eine Baute abgerissen oder zerstört, so darf sie innert drei Jahren im bisherigen Umfang wiederhergestellt werden. Wer sich auf diese Bestimmung beruft, ist für das Ausmass der alten Bauten beweispflichtig. Zweckänderungen sind zulässig, sofern die Bauten den Anforderungen der Verkehrssicherheit, der Beschaffung von Parkplätzen und der Empfindlichkeitsstufe sowie den Ausführungen, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen entsprechen.

Im Ausmass der bisherigen sichtbaren Kubatur können Abweichungen vom alten Grundriss und von der alten Gebäude- und Firsthöhe zugelassen oder angeordnet werden. Eine Erhöhung des Gebäudes ist jedoch nur zulässig, sofern dadurch die zonengemässen Gebäude- und Firsthöhen nicht überschritten werden.

Quartier- und Baulinienpläne sowie die eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen über Bauten ausserhalb der Bauzonen bleiben vorbehalten.

Art. 7

Wird eine Planungsmassnahme in die Wege geleitet, so kann die Baubehörde für die entsprechenden Gebiete eine Planungszone erlassen. Diese ist im Kantonsamtsblatt und auf ortsübliche Weise bekanntzugeben.

Planungszone

In der Planungszone werden Bauten und Anlagen nicht bewilligt, wenn sie der vorgesehenen Massnahme widersprechen oder ihre Ausführung beeinträchtigen könnten.

Die Planungszone kann von der Baubehörde für längstens ein Jahr angeordnet und mit Zustimmung des zuständigen kantonalen Departementes angemessen verlängert werden.

II. Grundordnung

1. Allgemeines

Art. 8

Die Grundordnung besteht aus dem Baugesetz, dem Zonenplan, dem Generellen Gestaltungsplan und dem Generellen Erschliessungsplan. Grundordnung

Das Baugesetz und die Pläne der Grundordnung sind für jedermann verbindlich.

Art. 9

Der Zonenplan ordnet die Nutzung des Gemeindegebietes. Er bezeichnet die Bauzonen, die Land- und Forstwirtschaftszonen, die Schutz- und Erholungszonen sowie das übrige Gemeindegebiet Zonenplan

Der Zonenplan unterscheidet Zonen der Grundnutzung und Zonen überlagerter Nutzung. Die Zonen der Grundnutzung bestimmen allgemein die zulässige Nutzung des Bodens. Die überlagerten Zonen enthalten ergänzende Nutzungsvorschriften.

Im Zonenplan werden die Empfindlichkeitsstufen bezeichnet. Für ihre Auscheidung und Anwendung gelten die Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

Art. 10

Der Generelle Gestaltungsplan ordnet die Gestaltung und Erhaltung der Bauten oder Baugruppen, der Siedlung und der Landschaft. Genereller Gestaltungsplan

Zur Gestaltung des Ortsbildes, von Strassenzügen, Plätzen oder Hofräumen können im Generellen Gestaltungsplan Baugestaltungslinien festgelegt werden. Zur Schaffung von Freiflächen oder zur Freihaltung von Landschaftsteilen können Nutzungsverlegungen vorgeschrieben werden. Der Generelle Gestaltungsplan kann ferner Gebiete bezeichnen, in denen Bauvorhaben nur auf Grund rechtskräftiger Quartierpläne bewilligt werden.

Durch den Generellen Gestaltungsplan können Kultur- und Naturobjekte unter Schutz gestellt werden.

Art. 11

Der Generelle Erschliessungsplan legt die Anlagen der Grund- und Groberschliessung für das ganze Gemeindegebiet fest. Er kann Erschliessungsetappen bezeichnen und die zur Freihaltung von Verkehrsflächen und von wichtigen Leitungen erforderlichen Baulinien festlegen. Genereller Erschliessungsplan

Im Generellen Erschliessungsplan können Gemeinschaftsanlagen, wie Parkierungsanlagen, Heizungsanlagen und dgl. festgelegt werden.

Der Generelle Erschliessungsplan dient als Grundlage für die generellen Projekte und für die Finanzierung der Erschliessung.

Art. 12

Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellen Gestaltungsplänen und Generellen Erschliessungsplänen unterliegen der Abstimmung in der Gemeinde. Verfahren

Bauvorschriften und Pläne sind vor der Abstimmung während 20 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist in der ortsüblichen Weise bekanntzugeben. Die öffentliche Auflage ist zu wiederholen, wenn die Bauvorschriften oder Pläne nach der Planaufgabe wesentliche Änderungen erfahren. Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Grundeigentümer, so kann anstelle der öffentlichen Auflage diesen persönlich die Möglichkeit zu Abänderungswünschen und Anträgen eingeräumt werden.

Während der Auflagefrist kann jedermann beim Gemeindevorstand schriftlich Abänderungswünsche und Anträge einreichen. Dieser entscheidet über die Eingaben und gibt den Antragstellern seinen Entscheid vor der Volksabstimmung schriftlich bekannt.

Beschlüsse der Gemeinde über Erlass oder Abänderung des Baugesetzes sowie der Pläne der Grundordnung sind öffentlich unter Hinweis auf die Beschwerdemöglichkeit bekanntzugeben.

2. Bauvorschriften

2.1. Bauvoraussetzungen

Art. 13

Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) bedürfen einer Baubewilligung. Baubewilligung

Der Bewilligungspflicht unterliegen insbesondere:

1. Neubauten sowie Umbauten und Erweiterungen an bestehenden Gebäuden;
2. Änderung der Zweckbestimmung bestehender Bauten und Anlagen oder einzelner Räume;
3. Erneuerungen, soweit sie nach aussen in Erscheinung treten;
4. Abbruch von Bauten oder Gebäudeteilen;
5. Kleinbauten und provisorische Bauten sowie Fahrnisbaute Wohnwagen und ähnliche Objekte, die mehr als einen Monat pro Jahr am gleichen Ort aufgestellt werden und als Ersatz für feste Bauten dienen;
6. alle in den kantonalen Vorschriften über die Feuerpolizei aufgeführten Bewilligungsfälle;
7. Anlagen für die Lagerung und den Umschlag von Wasser gefährdenden Stoffen nach den Vorschriften über den Gewässerschutz;
8. Versorgungs- und Transportleitungen wie Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen, Kanalisationsleitungen sowie elektrische Leitungen und Freileitungen aller Art, ausgenommen Telefonleitungen;
9. Versorgungsanlagen, wie Wasserreservoirs, Kläranlagen, Kehrlichthäuschen;

10. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, Wärmepumpen;
11. Private Verkehrsanlagen, wie Strassen, Wege, Parkplätze sowie Beförderungsanlagen aller Art einschliesslich touristische Anlagen;
12. Aussenantennen, Funkmasten, permanente Krananlagen und Silos;
13. Reklameeinrichtungen wie Firmentafeln, Schaukästen, Leuchtreklamen;
14. Terrainveränderungen, Stütz- und Futtermauern (Wandmauern);
15. Einfriedungen aller Art, ausgenommen bewegliche Weidzäune;
16. Lagerplätze für Material und Güter aller Art;
17. Materialentnahmestellen wie Kiesgruben, Steinbrüche;
18. Materialablagerungen für Aushub- und Abraummateriale;
19. Deponien für Abfälle, Bauschutt und dgl., Düngerstätten;
20. Camping- und Rastplätze.

Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen bedürfen der Zustimmung des zuständigen kantonalen Departementes. Ohne Zustimmung erteilte Baubewilligungen sind nichtig.

Art. 14

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.

Bedingungen und Auflagen, Revers

Die Bewilligung von Bauten und Bauteilen, welche nicht mit der gesetzlichen Regelung übereinstimmen, kann befristet oder an die Bedingung geknüpft werden, dass auf Verlangen der Baubehörde innert angemessener Frist der gesetzliche Zustand wieder hergestellt wird (Revers).

Die Baubehörde lässt Reverse sowie dauernde Auflagen auf Kosten der Bauherrschaft im Grundbuch anmerken.

Art. 15

Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen werden nur bewilligt, sofern das Grundstück baureif ist. Ein Grundstück gilt als baureif, wenn seine Form und Grösse eine zonengemässe Überbauung gestatten und wenn eine im betreffenden Gebiet vorgesehene Erschliessung oder Baulandumlegung nicht präjudiziert wird und die für die betreffende Nutzung erforderliche, vorschriftsgemässe Erschliessung vorhanden ist oder nach den gesetzlichen Vorschriften auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Gebäudes erstellt wird.

Baureife

Die Baubehörde kann in Fällen, in denen die Erschliessungsanlagen erst im Zuge des Bauvorhabens erstellt werden, die Baubewilligung davon abhängig machen, dass die mutmasslichen Kosten für eine allfällige Vollendung der Erschliessungsanlagen durch die Gemeinde von der Bauherrschaft sichergestellt werden.

Ist die Bauherrschaft nicht Eigentümer der für die Erschliessung erforderlichen Anlagen oder des hierfür benötigten Bodens, wird die Baubewilligung nur erteilt, wenn sich die Bauherrschaft über den Besitz der erforderlichen Rechte für die Erstellung und Benützung der Anlagen ausweist.

2.2. Gestaltung und Situierung von Bauten und Anlagen

Art. 16

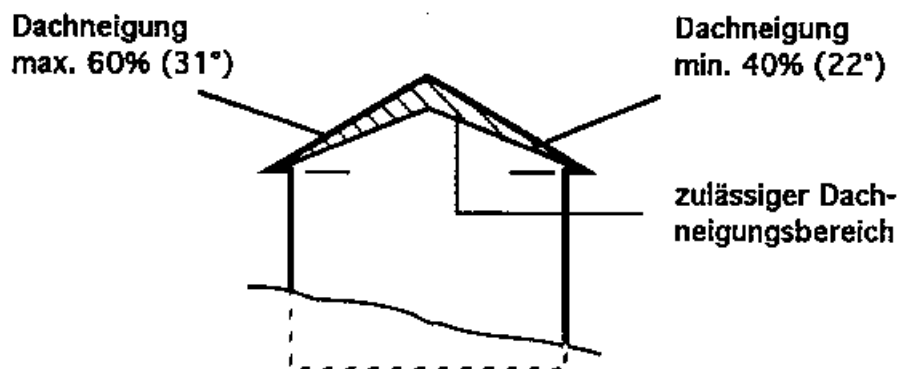
Bauten und Anlagen sind architektonisch gut zu gestalten und haben auf ihre Umgebung Bezug zu nehmen. Architektur

Art. 17

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

Pult- und Flachdächer sowie alle ortsfremden Dachkonstruktionen sind auf freistehenden Bauten nicht zulässig.

Es sind nur Giebeldächer mit einer Neigung von 22 bis 31° a.T (40-60%) zulässig. Für kleinere Anbauten sowie für freistehende Garagen, die zur Hauptsache in den Boden gebaut sind und auf der Bergseite die Erdoberfläche nicht überragen, können ausnahmsweise Pult- und Flachdächer gestattet werden.



Art. 18

Einfriedungen, wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Einfriedungen

Die Baubehörde kann störende Zäune, Mauern, Wände und Lebhäge verbieten oder ihre Beseitigung anordnen.

Stacheldrahtzäune sind auf dem ganzen Gemeindegebiet untersagt.

Art. 19

Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufes sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern

Art. 20

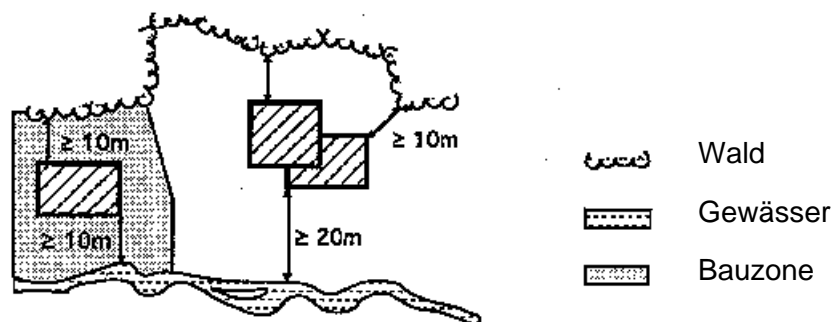
Neue Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen werden nur bewilligt, wenn kein Anschluss an eine bereits bestehende Antenne möglich und zumutbar ist. Antennen

Art. 21

Hochbauten haben gegenüber dem im Zonenplan ausgeschiedenen Wald einen Abstand von 10 m einzuhalten. Der Waldabstand ist beim vermessenen Waldareal ab Waldgrenze, in andern Fällen ab Stockgrenze zu messen. Waldabstand, Gewässerabstand

Gegenüber öffentlichen Gewässern ist in den Bauzonen ein Abstand von 10 m, ausserhalb der Bauzonen von 20 m einzuhalten. Der Gewässerabstand bemisst sich bei vermarkten Gewässern ab Parzellengrenze, bei nicht vermarkten Gewässern vom Schnittpunkt des mittleren Sommerwasserstandes mit der Uferböschung.

Vorbehalten bleiben besondere Wald- und Gewässerabstandslinien, die im generellen Gestaltungsplan, im Quartierplan oder gemäss Art. 63 festgelegt werden.



2.3. Verkehrs- und Versorgungsanlagen

Art. 22

Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benutzer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Verkehrssicherheit

Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen verfügen. Die dadurch entstehenden Kosten sind dem betroffenen Grundeigentümer zu vergüten.

Im Bereich der kantonalen Verbindungsstrasse erfordern neue Anlagen oder Abänderungen bestehender Anlagen eine zusätzliche Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde.

Art. 23

Bei Neubauten sowie bei Umbauten und Erweiterungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, sind auf der Bauparzelle oder in nächster Nähe auf privatem Boden während des ganzen Jahres zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offenzuhalten. Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Es sind bereitzustellen bei

- | | |
|-------------------------|---|
| - Wohnbauten | 1 Platz pro Wohnung bis 120 m ² Bruttogeschossfläche, darüber 2 Plätze |
| - Büro- / Gewerbebauten | 1 Platz pro 100 m ² Bruttogeschossfläche |
| - Pensionen, Hotel | 1 Platz pro 4 Fremdenbetten |
| - Restaurant | 1 Platz pro 4 Sitzplätze (ohne Hotel Speisesäle) |

Für andere Bauten und Anlagen bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze, wobei sie sich an die VSS-Normen halten kann.

Die Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen werden zu Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet, sofern es die Verhältnisse erfordern.

Art. 24

Ist die Anlage von Abstellplätzen auf eigenem oder auf durch vertragliche Abmachung gesichertem fremdem Boden nicht möglich und ist der Grundeigentümer auch nicht an einer Gemeinschaftsanlage beteiligt, hat er eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen. Ersatzabgabe

Die Ersatzabgabe beträgt für jeden fehlenden Abstellplatz 1/2 der Erstellungskosten, im Maximum Fr. 3'000.-. Dieser Betrag entspricht dem Landesindex der Konsumentenpreise am von Punkten. Verändert sich der Index um jeweils 10 % der Punkte, erhöht oder ermässigt sich die Ersatzabgabe ebenfalls um 10 %.

Die Ersatzabgabe wird dem Abgabepflichtigen von der Baubehörde mit der Baubewilligung in Rechnung gestellt und ist vor Baubeginn zu bezahlen. Der Ertrag der Abgaben ist für die Erstellung öffentlicher Parkplätze zu verwenden.

Art. 25

Öffentliche Werkleitungen werden in der Regel im Strassengebiet oder innerhalb genehmigter Baulinien verlegt. Muss eine öffentliche Leitung Privatgrundstücke durchqueren, so sind die Grundeigentümer verpflichtet, die Anlage öffentlicher Leitungen, Schächte, Hydranten etc. auf ihrem Boden gegen angemessene Entschädigung zu dulden. Die Entschädigung wird im Streitfall durch die zuständige Enteignungskommission festgesetzt. Werkleitungen

Berechtigten Wünschen der Grundeigentümer in bezug auf die Leitungsführung und den Standort von Hydranten und Schächten etc. ist Rechnung zu tragen.

Das Durchleitungsrecht für private Leitungen richtet sich nach Art. 691 ZGB.

Die Eigentümer bestehender privater Leitungen sind verpflichtet, andern Grundeigentümern die Mitbenützung ihrer Leitungen gegen angemessene Entschädigung zu gestatten. Die Entschädigung wird im Streitfall durch die Baubehörde festgesetzt.

2.4. Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen

Art. 26

Alle Bauten und Anlagen haben jede mögliche Rücksicht auf die Reinheit der Luft und der Gewässer, auf die Natur und auf das Wohlbefinden der Bewohner zu nehmen. Bei Bauten mit erheblichem Publikumsverkehr und bei Verkehrsanlagen ist auf die Bedürfnisse behinderter Personen Rücksicht zu nehmen. Ausführung von Bauten und Anlagen, Grundsatz

Bauten und Anlagen sind nach den anerkannten schweizerischen Regeln der Baukunde zu erstellen. Sie haben den geltenden gesundheits-, feuer- und gewerbepolizeilichen Bestimmungen sowie den Vorschriften des Arbeitsrechtes, der Energie- und Umweltschutzgesetzgebung zu genügen.

Bestehende Bauten und Anlagen, die den gesetzlichen Anforderungen nicht mehr genügen, sind bei Umbauten und Renovationen den geltenden Vorschriften anzupassen, soweit dies technisch möglich und für den Eigentümer zumutbar ist.

Art. 27

Wohn- und Schlafräume müssen im Mittel um 1/2 der Raumhöhe und mit mindestens einer Fassade vollständig über den Erdboden hinausragen.

Ausführung von Bauten und Anlagen, Wohnhygiene

Art. 28

Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen werden nur bewilligt, wenn sie in energetischer Hinsicht den geltenden Vorschriften entsprechen.

Energiehaushalt

Werden an bestehenden Bauten oder Anlagen Nachisolationen ausgeführt, darf von Gebäude- und Firsthöhen, Gebäudelängen sowie Grenz- und Gebäudeabständen um Isolationsstärke abgewichen werden.

Art. 29

Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen werden nur bewilligt, wenn sie in bezug auf den Schallschutz den geltenden Vorschriften entsprechen.

Schallschutz

Die Empfindlichkeitsstufen zur Bestimmung der Belastungsgrenzwerte sind aus dem Zonenplan und Zonenschema ersichtlich.

Art. 30

Bauten und Anlagen werden nur bewilligt, wenn sie den geltenden Vorschriften zur Begrenzung der Umweltbelastung genügen. Ihre Zulässigkeit in den verschiedenen Zonen richtet sich nach dem Mass der von ihnen erzeugten Emissionen.

Emissionen

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

1. Als nicht störend gelten Bauvorhaben, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und das ruhige und gesunde Wohnen in keiner Weise beeinträchtigen. Sie haben die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe II zu erfüllen.
2. Als mässig störend gelten Bauvorhaben mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben und sich auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränken. Sie haben die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe III zu erfüllen
3. Bauvorhaben mit weitergehenden Emissionen gelten als stark störend. Sie haben die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe IV zu erfüllen.

Bestehende Bauten und Anlagen, die den geltenden Vorschrift nicht genügen, unterliegen der Sanierungspflicht nach der Umweltschutzgesetzgebung.

Art. 31

Unverschmutztes Abwasser ist auf dem Grundstück versickern zu lassen oder in offene Gewässer abzuleiten. In Hanglagen ist das unverschmutzte Wasser zu fassen und abzuleiten. Es darf nicht auf öffentliche Strassen, Wege und Plätze abgeleitet werden.

Unverschmutztes
Abwasser und
Schnee

Wo es die Verhältnisse erfordern, sind auf den Dächern Schneefangvorrichtungen anzubringen.

Wird durch abfliessendes Wasser, Eisschlag oder Schneerutsche von Bauten oder Anlagen die öffentliche Sicherheit gefährdet, hat der Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen. Bleibt er untätig, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf seine Kosten durch Dritte ausführen.

Art. 32

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

Bauarbeiten

Art. 33

Bauten und Anlagen sind stets in gutem Zustand zu halten. Dem Unterhalt geschützter und erhaltenswerter Bauten sowie der Pflege geschützter Natur- und Kulturobjekte ist besondere Beachtung zu schenken.

Unterhalt

Gefährdet ein mangelhaft unterhaltenes Bauwerk Menschen, Tiere oder fremdes Eigentum, wirkt es verunstaltend oder wird eine geschützte oder erhaltenswerte Baute dem Zerfall ausgesetzt, verpflichtet die Baubehörde den Eigentümer zu den erforderlichen Massnahmen. Kommt er den Weisungen nicht nach, lässt die Baubehörde die notwendigen Massnahmen auf seine Kosten ausführen.

Diese Vorschriften gelten sinngemäss auch für Einfriedungen, Mauern, Werk-, Lager- und Bauplätze, Erschliessungswerke sowie Geländeänderungen, die durch Abgrabungen oder Auffüllungen entstanden sind.

2.5. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Art. 34

Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Grund oder öffentlichen Gewässern ist nur mit Bewilligung der Baubehörde zulässig.

Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraumes

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

Die Baubehörde kann die Nutzung des öffentlichen Luftraumes durch Erker, Balkone oder andere ausladende Gebäudeteile bewilligen, wenn die Benützung des öffentlichen Grundes nicht erschwert wird, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine andern öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Art. 35

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

Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

3. Zonen

3.1. Bauzonen

3.1.1. Allgemeines

Art. 36

Werden neue Wohnungen in der Dorfkernzone und Dorfzone erstellt oder bestehende wesentlich umgebaut oder erweitert, müssen sie ausschliesslich als Erstwohnungen genutzt werden. Bei Bauten mit nur einer Wohnung ist die ganze Wohnfläche nur als Erstwohnung zu nutzen.

Erstwohnungsanteile

Als Erstwohnungen gelten Wohnungen, die von Personen mit festem Wohnsitz in der Gemeinde als ständiger Wohnsitz genutzt werden. Alle übrigen Wohnungen gelten als Zweitwohnungen.

Stirbt der Eigentümer einer Erstwohnung, sind seine gesetzlichen Erben berechtigt, die Wohnung für eigene Bedürfnisse auch als Zweitwohnung zu nutzen. In andern besonderen Fällen, wie vorübergehende Veränderung des Aufenthaltsortes aus beruflichen oder gesundheitlichen Gründen und dgl., kann die Baubehörde befristete Ausnahmen von der zweckgemässen Verwendung von Erstwohnungen gestatten. Vorbehalten bleiben ferner Ausnahmen in Härtefällen.

Art. 37

Lagerplätze für Material und Güter aller Art dürfen ausschliesslich in Bauzonen erstellt werden, in denen mässig oder stark störende Bauvorhaben zugelassen sind. Sie dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Lagerplätze

Die Baubehörde ordnet bei bestehenden Lagerplätzen, die das Orts- oder Landschaftsbild verunstalten oder übermässige Emissionen verursachen, Massnahmen zur Verbesserung oder ihre Beseitigung an.

Die Kosten solcher Massnahmen gehen zulasten des Eigentümers oder Betreibers des Lagerplatzes.

3.1.2. Zonenarten

Art. 38

Die Dorfkernzone ist für Wohnbauten, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Landwirtschaftsbetriebe bestimmt.

Dorfkernzone

Neubauten, Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung in die bestehende Siedlung einzufügen.

In der Dorfkernzone ist die bestehende Siedlungsstruktur und Bauweise zu erhalten und zu ergänzen. Wo Baugestaltungslinien fehlen, sind bei Neubauten und Umbauten die bestehenden Baufluchten beizubehalten. Gebäude- und Firsthöhen sowie Dachform richten sich nach den umliegenden Bauten. Auch neue Ställe dürfen die Gebäude- und Firsthöhen benachbarter Bauten nicht überschreiten.

Art. 39

Die Dorfzone ist für Wohnbauten, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Landwirtschaftsbetriebe bestimmt. Dorfzone

Neubauten, Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung in die bestehende Siedlung einzufügen.

In der Dorfzone ist die bestehende Siedlungsstruktur und Bauweise zu erhalten und zu ergänzen. Wo Baugestaltungslinien fehlen, sind bei Neubauten und Umbauten die bestehenden Baufluchten beizubehalten. Gebäude- und Firsthöhen sowie Dachform richten sich nach den umliegenden Bauten. Auch neue Ställe dürfen die Gebäude- und Firsthöhen benachbarter Bauten nicht überschreiten.

Art. 40

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

Gegenüber angrenzenden Zonen gelten sinngemäss deren Grenz- und Gebäudeabstände, mindestens aber von 2.50 m bzw. 5 m. Die übrigen Zonenvorschriften der angrenzenden Zonen sind bei der Erstellung von Bauten und Anlagen angemessen zu berücksichtigen.

Art. 41

Die Erhaltungszone bezeichnet landschaftlich und kulturgeschichtlich wertvolle Baugruppen, deren Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt. Erhaltungszone

Neubauten, Erweiterung sowie Abbruch und Wiederaufbau bestehender Bauten sind nicht zulässig. Werden erneuerungsbedürftige Bauten auf Aufforderung der Baubehörde nicht innert zwei Jahren saniert, kann diese die Instandstellung oder den Abbruch verfügen. Kommt der Eigentümer dieser Aufforderung nicht nach, lässt die Baubehörde die angeordneten Massnahmen auf Kosten des Eigentümers ausführen.

Bestehende Gebäude, welche im Generellen Gestaltungsplan nicht besonders bezeichnet sind, können zu Wohn- und Ferienzwecken aus- und umgebaut werden. Die Gebäude dürfen durch den Umbau weder in der Form noch im Volumen verändert werden. Bei sämtlichen baulichen Massnahmen ist die wertvolle originale Bausubstanz zu erhalten. Die Neugestaltung von aussen sichtbarer Gebäudeteile ist in Form, Material und Farbe in traditioneller Weise vorzunehmen.

Die landwirtschaftliche Nutzung des Gebäudeumschwunges ist jederzeit zu gewährleisten. Das Anlegen von Ziergärten, das Pflanzen von ortsfremden Blumen, Bäumen und Sträuchern sowie Terrainveränderungen und Abzäunungen irgendwelcher Art, soweit letztere nicht zur Verhütung von Wildschäden erforderlich sind, ist untersagt. Das Aufstellen von Weidezäunen ist erlaubt.

Die Erstellung neuer oder der Ausbau bestehender Verkehrs- und Versorgungsanlagen sind nur im Rahmen des Generellen Erschliessungsplanes und der von der zuständigen Gemeindebehörde genehmigten generellen Projekte zulässig. Es besteht kein Anspruch auf Zufahrt über bestehende Wege und Strassen sowie auf Anschluss an die öffentlichen Erschliessungsanlagen. Wasser darf nur bei Vorliegen einer besonderen Gebäudenutzung (Gaststätte) oder in Verbindung mit einem Anschluss an eine Abwasserbeseitigungsanlage für die ganze Baugruppe nach Weisung vom Amt für Umweltschutz bis ins Haus geführt werden. Der Gemeinde dürfen durch den Umbau oder die spätere Benützung der Bauten keine Infrastrukturkosten entstehen.

Sonnenenergieanlagen wie Solarzellen u.dgl. sind äusserst unauffällig zu plazieren (z.B. unter dem Dachvorsprung) und in ihrer Dimension auf das Minimum zu reduzieren. Sie sind bewilligungspflichtig.

Der Kehricht ist von den Bewohnern an einem von der Baubehörde zu bezeichnenden Ort zum Abtransport zu deponieren. Es gelten die entsprechenden Bestimmungen des Regulativs der Gemeinde und des Kehrichtverbandes.

Für die Wasserversorgung sind, mit Ausnahme der bestehenden Hausanschlüsse, die Brunnen zu benützen.

Eine Baubewilligung kann nur erteilt werden, wenn das Bauvorhaben durch einen von der Gemeinde bezeichneten Fachmann auf Uebereinstimmung mit den vorstehenden Gesetzesbestimmungen geprüft worden ist. Die Kosten dieser Begutachtung gehen zulasten des Gesuchstellers. Auf Grund dieses Gutachtens kann die Baubehörde Projektänderungen verfügen.

In den Erhaltungszonen gelten der Generelle Gestaltungsplan und der Generelle Erschliessungsplan 1: 2000.

Art. 42

Für die im Generellen Gestaltungsplan besonders bezeichneten Bauten gelten folgende Bestimmungen:

Erhaltungszonen
Stams und Spundätscha

- a) Erhaltenswerte Bauten und Bauteile (A) sind in ihrer spezifischen Eigenart zu erhalten, das betrifft insbesondere die Nutzung der Bauten bzw. die Fassaden;
- b) Bei Gebäuden mit anzupassender Form sind die nicht traditionellen Bauteile oder Bauteile mit störender Gesamtwirkung im Rahmen eines Umbaus zu entfernen bzw. zu sanieren und dem ortsüblichen Baustil anzupassen;
- c) Bauten mit anzupassenden Fassaden, die durch bauliche Massnahmen beeinträchtigt sind oder nicht dem ortsüblichen Baustil entsprechen, sind im Rahmen eines bewilligungspflichtigen Umbaus zu sanieren. Müssen defekte Bauteile ersetzt werden, so darf dies nur in Absprache mit der Baubehörde erfolgen;

d) Dacheindeckungen bei Wohnbauten, die nicht dem ortsüblichen Baustil entsprechen (Ziegel, Eternit, Schindeln), sind im Rahmen von Sanierungen zu ersetzen;

Unterkellerungen bis max. 10 m² sind nur innerhalb der Umfassungsmauern für Abstellzwecke zulässig. Sie dürfen das Mauerwerk nicht beschädigen und sind mit einfachen Mitteln zu erschliessen;

Die der Landwirtschaft vorbehaltenen und im Generellen Gestaltungsplan entsprechend bezeichneten Bauten dürfen in ihrem Zweck nicht verändert werden;

Die Baubehörde kann Baubewilligungen vom Vorliegen einer Regelung für die Parkierung, Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung in der ganzen Baugruppe abhängig machen.

3.1.3. Zonenordnung

Art. 43

Die Bauweise und das Mass der Nutzung in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema und den zugehörigen Begriffsbestimmungen. Zonenschema

Das Zonenschema bestimmt ferner für jede Bauzone den zulässigen Emissionsgrad von Bauten und Anlagen.

Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind die Ausnützungsziffer, die Grenzabstände und die Emissionsbeschränkungen in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.

Zonenschema

Kriterien		AZ max.	Gebäudehöhe max. (m)	Firsthöhe max. (m)	Gebäuelänge max. (m)	Grenzabstand minimal		zul. Empf.-stufe Art. 43 LSV	Emissionsgrad Art. 30 BauC
						klein (m)	gross (m)		
Zonenbezeichnung									
Dorfkernzone	DK	-	8.00	3.00	15.00*	2.50	5.00	III	2
Dorfzone	D	0.50	8.00	3.00	15.00*	5.00	5.00	III	2
Zone für öffentliche Bauten/Anlagen	ZöBA	-	Art. 40			2.50	2.50	II/III	2
Übriges Gemeindegebiet	üG	-				-	-	III	2
Landwirtschaftszone	L	-				5.00	5.00	III	2

* davon ausgenommen sind landwirtschaftliche Wohn- und Stallbauten

Art. 44

Die Ausnützungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche (LF). Sie wird berechnet:

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

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

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

Im Dachgeschoss sind ohne Rücksicht auf die Nutzung Raumteile anzurechnen, deren lichte Höhe gemessen bis Unterkant Dachsparren 1,60 m überschreitet.

Nicht angerechnet werden:

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

Als anrechenbare Landfläche gilt die zusammenhängende Fläche der von der Baueingabe erfassten baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile in der Bauzone, abzüglich Wald, Gewässer sowie den im generellen Erschliessungsplan ausgeschiedenen Strassen- und Trottoirflächen.

Art. 45

Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen oder Bäche getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümern vorliegt.

Nutzungsübertragung und Parzellierung

Bei Abparzellierungen müssen die abgetrennten Flächen für sich allein zonengemäss überbaut werden können. Die neuen Parzellen dürfen nur soweit überbaut werden, als die Ausnützungsziffer über die ganze ursprüngliche Parzelle eingehalten wird.

Die Baubehörde führt eine Kontrolle über die Ausnützung der Grundstücke. Sie kan Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken lassen.

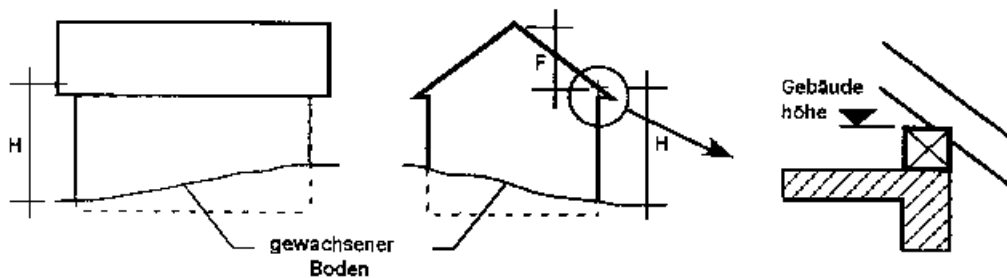
Art. 46

Als Gebäudehöhe gilt das Mass der längsten Gebäudekante, gemessen vom gewachsenen Boden bis Oberkante Wandpfette. Durch Terrainveränderungen dürfen die Vorschriften über die Gebäudehöhe nicht umgangen werden. Bei Abgrabungen ist die Gebäudehöhe vom neugestalteten Terrain aus zu messen.

Gebäude- und Firsthöhe

Die Firsthöhe wird ab Oberkante Wandpfette bis Oberkant Firstpfette gemessen.

Bei gegliederten Bauten wird die Gebäude- und Firsthöhe für jeden Baukörper ermittelt. Als Gliederung gilt nur ein Vor- oder Rücksprung von mindestens 3 m, der vom Terrain bis zum Dach reicht.

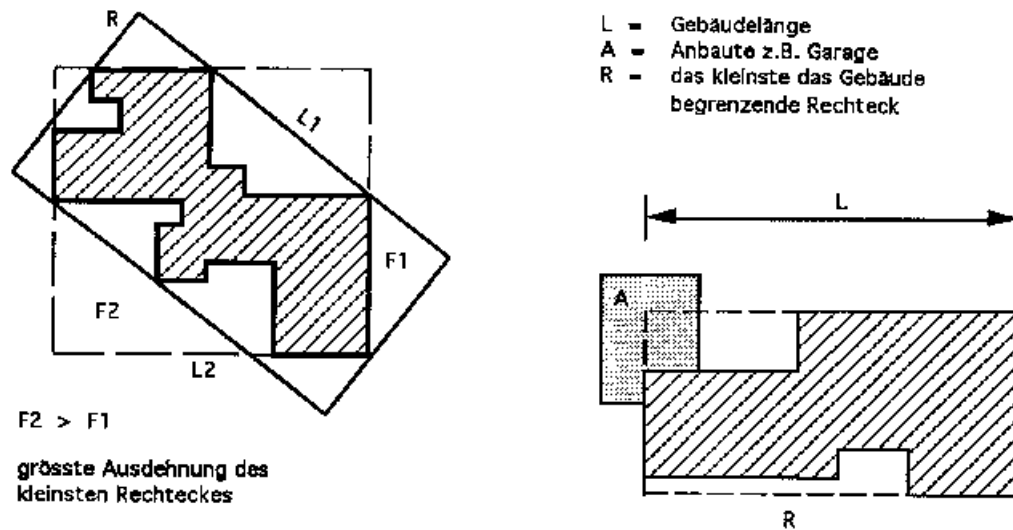


Art. 47

Als Gebäudelänge gilt die grössere Seite des kleinsten das Gebäude begrenzenden Rechteckes. Die kleinere Seite des Rechteckes gilt als Gebäubreite.

Gebäudelänge

Eingeschossige Anbauten ohne Wohn- und Arbeitsräume sind nicht mitzurechnen, sofern ihre Grundfläche höchstens 40 m² und die Höhe max. 3 m beträgt.



Art. 48

Als Grenzabstand gilt bei Hochbauten jeder Art die kürzeste, waagrecht gemessene Entfernung zwischen der Umfassungswand und der Grundstücksgrenze.

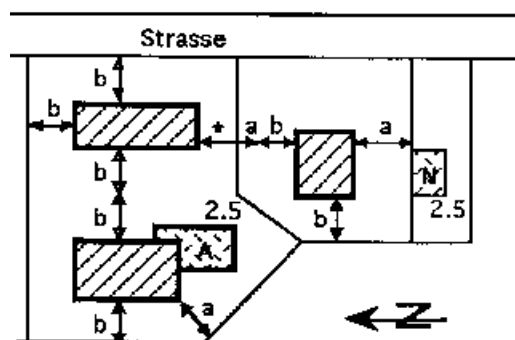
Grenz- und Gebäudeabstand

Der grosse Grenzabstand gilt für die nach Süden orientierte Hauptfassade, der kleine Grenzabstand gilt für alle übrigen Gebäudeseiten.

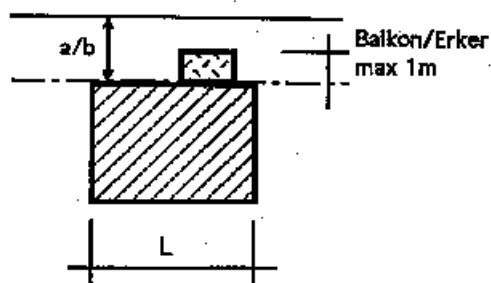
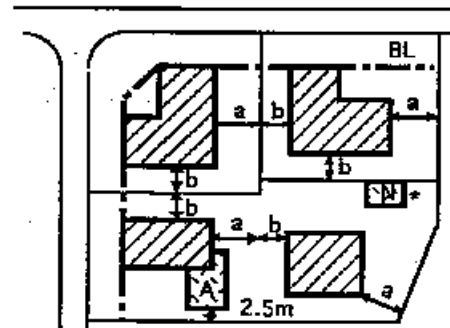
Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn und Genehmigung durch die Baubehörde können die Grenzabstände unterschritten werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. Die von der Baubehörde genehmigte Vereinbarung ist im Grundbuch anzumerken.

Zwischen mehreren Bauten auf dem gleichen Grundstück ist der doppelte Grenzabstand als Gebäudeabstand einzuhalten. Die Baubehörde kann geringere Gebäudeabstände bewilligen, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Auskragende Gebäudeteile wie offene Balkone, Erker, Vordächer, Vortreppen usw. dürfen höchstens 1.50 m in den Grenz- und Gebäudeabstand hineinragen.



- N = Nebenbau (ohne AZ)
- A = Anbau (ohne AZ)
- a = Grenzabstand gross
- b = Grenzabstand klein
- a+b = Gebäudeabstand
- * = Zustimmung Nachbar
- BL = Baulinie



3.2. Weitere Zonen

Art. 49

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

Bauten und Anlagen werden nur bewilligt, 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. Die Erstellung von Gärtnereien ist zulässig.

Bauten in der Landwirtschaftszone haben sich gut in die Landschaft einzufügen. Die Baubehörde trifft notwendige Anordnungen bezüglich Stellung, Grösse, Lage und Ausgestaltung der Bauten.

In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 50

Die Forstwirtschaftszone umfasst Wald und Weidwald (bestockte Weide) im Sinne der Forstgesetzgebung. Forstwirtschaftszone

Darin dürfen nur Bauten erstellt werden, welche der Nutzung des Waldes oder des Weidwaldes dienen. Im weiteren gelten die eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen.

Art. 51

Die Naturschutzzone schützt Biotopie wie Uferbereiche, Kleinseen, Naturweihen, Tümpel, Riedgebiete und Moore sowie Hecken, Feldgehölze, Trockenstandorte, Magerwiesen und weitere naturnahe Standorte, die sich durch besondere Artenvielfalt oder das Vorkommen seltener Arten auszeichnen, vor der Zerstörung. Naturschutzzone

In der Naturschutzzone sind Bauten und Anlagen aller Art, Terrainveränderungen, Entwässerungen, Rodungen, Düngungen, Materialablagerungen und andere störende Eingriffe oder Nutzungen untersagt.

Die Baubehörde trifft notwendige Massnahmen zur Pflege und Kennzeichnung der geschützten Gebiete. Sie kann Zutrittsverbote erlassen. Land- und forstwirtschaftliche Nutzung ist im Rahmen der Pflegemassnahmen zulässig.

Art. 52

Die Landschaftsschutzzone schützt Landschaften und Landschaftsteile von besonderer Schönheit und Eigenart, wie Umgebung von Siedlungen, Aussichtslagen und Baumbestände vor der Zerstörung und Verbauung. Landschaftsschutzzone

Die Erstellung von Bauten und Anlagen, wesentliche Terrainveränderungen, Abbauvorhaben, Materialablagerungen, Deponien und andere bauliche Vorkehren, die dem Zonenzweck entgegenstehen, sind nicht gestattet. Neue Strassen und Wege sind nur zulässig, soweit sie für die Nutzung des betreffenden Gebietes unerlässlich sind oder ein anderes überwiegendes öffentliches Interesse nachgewiesen ist.

Bestehende Bauten dürfen erneuert werden.

Art. 53

Die Grund- und Quellwasserschutzzone schützt die für die Trinkwasserversorgung genutzten und nutzbaren Grund- und Quellwasserfassungen. Grund- und Quellwasserschutzzone

Der Gemeindevorstand erlässt für jede Grundwasserfassung der Trinkwasserversorgung und nach Bedarf auch bei entsprechenden Quellfassungen einen besonderen Schutzzonenplan mit den Zonen S1 (Fassungsbereich), S2 (engere Schutzzone) und S3 (weitere Schutzzone) und mit dem dazugehörigen Schutzzonenreglement. Diese Pläne werden durch die Regierung genehmigt. Die Zugehörigkeit einer Parzelle zu einer dieser Schutzzone ist im Grundbuch anzumerken.

Ein Vorhaben in einer Grund- und Quellwasserschutzzone ohne besonderen Schutzzonenplan kann nur bewilligt werden, wenn der Gemeindevorstand unter Beizug eines Geologen Schutzbestimmungen erlässt, die als Auflage in die Bewilligung aufgenommen werden. In der unmittelbaren Umgebung von Grundwasser- und Quelfassungen (Umkreis von 40 m) ist der Weidgang verboten. Ausserdem sind nur Gründungen gestattet.

Art. 54

Die Gefahrenzone bezeichnet die durch Lawinen, Rutschungen, Steinschlag, Überschwemmung oder andere Naturereignisse bedrohten Gebiete. Gefahrenzone

In der Gefahrenzone mit hoher Gefahr (Gefahrenzone I) dürfen keine Bauten erstellt und erweitert werden, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen. Zerstörte Bauten dürfen nur in Ausnahmefällen wieder aufgebaut werden. Standortgebundene Bauten, die nicht dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, sind mit entsprechendem Objektschutz zulässig.

In der Zone mit geringer Gefahr (Gefahrenzone II) bedürfen Bauvorhaben (Neu- und Erweiterungsbauten, Umbauten mit erheblicher Wertvermehrung) der Genehmigung durch die Gebäudeversicherung des Kantons Graubünden. Diese umschreibt die erforderlichen baulichen Schutzmassnahmen als Bauauflagen.

Art. 55

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

Bauten und Anlagen, die einen künftigen Zonenzweck beeinträchtigen, sind nicht zulässig. Der Gemeinde dürfen durch die Bewilligung zulässiger Bauvorhaben keine Kosten erwachsen. Es besteht kein Anspruch auf Anschluss an öffentliche Erschliessungsanlagen.

Im übrigen Gemeindegebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

4. Gestaltung

Art. 56

Als Ortsbildschutzbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit Baugruppen, Bauten und Anlagen sowie Freiräumen, die auf Grund ihrer besonderen Stellung, Form und Gliederung von ortsbaulicher Bedeutung sind. Ortsbildschutzbereich

Im Ortsbildschutzbereich gelegene Bauten können nur abgebrochen werden, wenn sie in Anlehnung an ihre ursprüngliche Form und Stellung wieder aufgebaut werden. 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.

Für Bauvorhaben im Ortsbildschutzbereich zieht die Baubehörde in der Regel den Bauberater bei. Für erhaltenswerte Bauten ist die Bauberatung obligatorisch.

Art. 57

Die Baugestaltungslinien dienen der Gestaltung des Ortsbildes oder einzelner Strassenzüge sowie der Situierung von Bauten innerhalb der Siedlung. Baugestaltungslinien

Baugestaltungslinien dürfen von Hochbauten nicht überschritten werden. Wo die Pläne es vorsehen, bestimmen die Baugestaltungslinien zwingend die Lage von Gebäuden oder Gebäudeseiten.

Baugestaltungslinien können im Generellen Gestaltungsplan oder in Quartierplänen festgelegt werden.

Art. 58

Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Naturobjekte, wie Hecken und Feldgehölze, Einzelbäume und Baumgruppen, geologische Einzelobjekte sowie Kulturobjekte dürfen nicht zerstört werden. Geschützte Natur- und Kulturobjekte

Die Baubehörde trifft notwendige Massnahmen zur Erhaltung und Pflege der geschützten Objekte.

5. Erschliessung

5.1. Allgemeines

Art. 59

Die Anlagen der Grund- und Groberschliessung sind im Generellen Erschliessungsplan festgelegt und als solche unterschieden. Grund- und Groberschliessung

Die Grunderschliessung umfasst die kantonale Verbindungsstrasse, Wasserversorgungswerke und Elektrizitätswerk sowie die Abwasserhauptleitungen.

Die Groberschliessung umfasst die Sammelstrassen sowie die Hauptleitungen und zugehörige Anlagen der Wasser- und Energieversorgung, der Abwasserbeseitigung und der Telekommunikation.

Zu den Anlagen der Grund- oder der Groberschliessung zählen je nach Bedeutung die Land- und Forstwirtschaftswege, die Rad- und Reitwege sowie die Fuss- und Wanderwege.

Für die Ausgestaltung und Benützung der gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und der Groberschliessung gelten die Vorschriften der von der Gemeinde zu erlassenden Erschliessungsreglemente.

Art. 60

Die Feinerschliessung umfasst die Erschliessungsstrassen, namentlich Quartierstrassen, sowie die Anschlüsse der einzelnen Grundstücke an die Hauptstränge der öffentlichen Erschliessungsanlagen. Zur Feinerschliessung zählen ferner Gemeinschaftsanlagen, wie Parkieranlagen, Energieversorgungsanlagen, Anlagen für die Bereitstellung von Abfällen und dgl. Feinerschliessung

Anlagen der Feinerschliessung, die mehreren Grundeigentümern dienen, werden in der Regel im Quartierplanverfahren festgelegt.

Für die Ausgestaltung und Benützung der Anlagen der Feinerschliessung gelten die Vorschriften der von der Gemeinde zu erlassenden Erschliessungsreglemente sowie die Bestimmungen der Quartierpläne.

5.2. Projektierung, Ausführung und Unterhalt

Art. 61

Baulinien dienen der Sicherung bestehender oder geplanter Verkehrs- und Versorgungsanlagen. Der im Baulinienbereich gelegene Boden darf ober- und unterirdisch nicht überbaut werden.

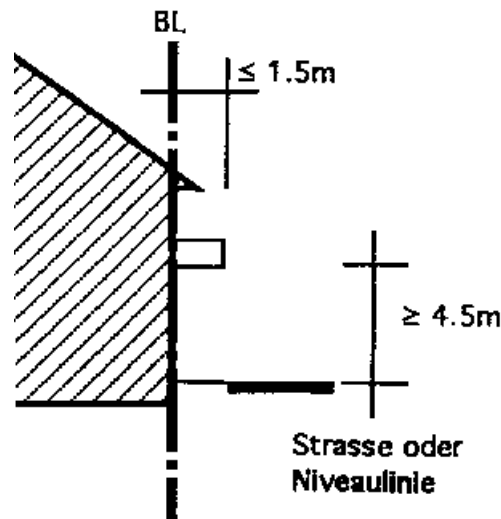
Baulinien,
Niveaulinien

Einzelne Vorsprünge wie Vordächer, Erker und Balkone dürfen bis 1.50 m über die Baulinie hinausragen, sofern sie mindestens 3 m über dem Trottoir- und 4.50 m über dem Strassenniveau liegen.

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

Wo Baulinien fehlen, ist von Gemeinde- und Privatstrassen mit Motorfahrzeugverkehr ein Abstand von mindestens 2.5 m ab Fahrbahnrand bzw. Trottoirgrenze einzuhalten. Die Baubehörde kann geringere Abstände gestatten, wenn die Verkehrsverhältnisse dies zulassen.

Niveaulinien orientieren über die Höhenlage projektierte Verkehrsanlagen. Eingänge, Einfahrten etc. sind auf die Niveaulinien auszurichten.



Art. 62

Die Projektierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen ist Sache der Gemeinde.

Generelle Projekte und Bauprojekte

Die generellen Projekte umfassen die Hauptanlagen der Wasserversorgung (GWP) und der Abwasserbeseitigung (GEP), die Verkehrsanlagen der Groberschliessung sowie Anlagen der Energieversorgung und der Abfallbeseitigung.

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

Art. 63

Bau- und Niveaulinien, generelle Projekte und Bauprojekte sind während 20 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen. Während der Auflage kann bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Verfahren

Nach Ablauf der Auflagefrist entscheidet die Baubehörde über allfällige Einsprachen und gibt ihren Entscheid dem Einsprecher schriftlich und begründet bekannt. Der Erlass von Bau- und Niveaulinien sowie die Genehmigung von generellen und von Bauprojekten ist in ortsüblicher Weise bekanntzugeben.

Für Bau- und Niveaulinien, die in einem Generellen Erschliessungsplan oder in einem Quartierplan festgelegt werden, gelten ausschliesslich die Verfahrensvorschriften der betreffenden Planungsmassnahme.

Art. 64

Die Ausführung und der Unterhalt der gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung sind Sache der Gemeinde. Anlagen der Feinerschliessung werden von der Gemeinde erstellt, wenn diese einer grössern Anzahl von Grundeigentümern dienen. Lehnt die Gemeinde die Durchführung der Feinerschliessung ab, sind die Grundeigentümer berechtigt, diese Anlagen nach den Plänen der Gemeinde als private Erschliessungsanlagen zu erstellen. Ausführung und Unterhalt, Öffentliche Erschliessungsanlagen

Art. 65

Die Ausführung und der Unterhalt von privaten Erschliessungsanlagen einschliesslich der Schneeräumung sind Sache der Grundeigentümer. Ausführung und Unterhalt, Private Erschliessungsanlagen

5.3. Finanzierung

Art. 66

Die Finanzierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen ist grundsätzlich Sache der Gemeinde. Die Grundeigentümer beteiligen sich an den Kosten durch Bezahlung von Grundeigentümerbeiträgen, Anschluss- und Benützungsgebühren. Finanzierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen

Grundeigentümerbeiträge werden erhoben für alle Verkehrsanlagen sowie für Versorgungsanlagen der Feinerschliessung (Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallbeseitigung), soweit den Grundeigentümern aus der Erstellung, dem Ausbau oder der Abänderung solcher Anlagen ein wirtschaftlicher Sondervorteil erwächst.

Anschlussgebühren werden erhoben für den Anschluss an Versorgungsanlagen der Grund- und Groberschliessung.

Benützungsgebühren werden erhoben zur Deckung der laufenden Auslagen der Gemeinde für den Betrieb und Unterhalt der öffentlichen Anlagen.

Art. 67

Der Anteil an den Kosten der öffentlichen Verkehrsanlagen sowie von Versorgungsanlagen der Feinerschliessung, welcher von der Gesamtheit der Grundeigentümer zu tragen ist, wird durch die Baubehörde festgelegt. Massgebend ist der Anteil der öffentlichen bzw. privaten Interessen an den Anlagen. Dabei gelten folgende Richtlinien:

Verkehrsanlagen:	Gemeindeanteil	Grundeigentümeranteil
- Groberschliessung	70 -40 %	30 - 60 %
- Feinerschliessung	30 -0 %	70 - 100 %

Versorgungsanlagen:	Gemeindeanteil	Grundeigentümeranteil
- Feinerschliessung	30 -0 %	70 - 100 %

Dienen Erschliessungsanlagen ausschliesslich der Überbauung und Nutzung eines Gebietes durch die Grundeigentümer, sind ihnen die Erschliessungskosten ganz zu überbinden.

Bei kleinen Erschliessungsanlagen kann auf die Erhebung von Grundeigentümerbeiträgen verzichtet werden, falls der damit verbundene Aufwand in keinem Verhältnis zu den zu erwartenden Beiträgen steht.

Der Beitragspflicht unterliegen sämtliche für das öffentliche Werk notwendigen Aufwendungen, insbesondere auch Projektierungs-, Landerwerbs- und Bauleitungskosten sowie Bauzinsen und die Aufwendungen für die Erstellung des Kostenverteilers.

Bei Gesamthandsverhältnissen sind die Gesamteigentümer, bei Miteigentumsverhältnissen die einzelnen Mit- bzw. Stockwerkeigentümer, bei Baurechtsverhältnissen der Bauberechtigte beitragspflichtig. Massgebend für die Beitragspflicht ist der Grundbucheintrag im Zeitpunkt der öffentlichen Auflage des Kostenverteilers. Wird die Liegenschaft später veräussert, geht die Verpflichtung zur Bezahlung aller noch ausstehenden Beiträge auf den Erwerber über.

Grundeigentümerbeiträge Anteile und Beitragspflicht

III Quartierplanung

1. Allgemeines

Art. 68

Durch die Quartierplanung wird im Rahmen der Grundordnung die Erschließung und Überbauung bestimmter umgrenzter Gebiete im Einzelnen geregelt.

Begriff und Zweck

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

In den im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan besonders bezeichneten Gebieten darf nur aufgrund von Quartierplänen gebaut werden.

Art. 69

Der Quartierplan regelt die Gestaltung und Erschließung eines umgrenzten Teils einer Bauzone. Er kann Anlagen der Quartierausstattung vorsehen.

Quartierplaninhalt

Der Quartierplan besteht aus den Quartierplanbestimmungen, dem Quartiergestaltungsplan und dem Quartiererschließungsplan. Für gemeinschaftliche Versorgungsanlagen können selbständige Quartiersversorgungspläne erlassen werden.

Der Quartierplan umfasst nach Bedarf zusätzlich Pläne und Verzeichnisse der Baulandumlegung oder den Grenzbereinigungsplan.

2. Quartierplan

Art. 70

Die Quartierplanbestimmungen enthalten Vorschriften über die Gestaltung der Bauten und Anlagen.

Quartierplanbestimmungen

Sie regeln mindestens die Erstellung und Finanzierung der Quartiererschließung, die Grundsätze für die Verteilung der Planungs- und der Erschließungskosten unter den Grundeigentümern.

Die Quartierplanbestimmungen können die Bauvorschriften der Grundordnung ergänzen. Sie können im Rahmen der Grundordnung Nutzungspflichten vorsehen. Abweichungen von allgemeinen Bauvorschriften und von Zonenvorschriften sind nur nach Massgabe der Bestimmungen über den Quartiergestaltungsplan zulässig.

Art. 71

Der Quartiergestaltungsplan gewährleistet die Einordnung neuer Quartiere in die gewachsene Siedlung und in die Landschaft. Er schafft für bestehende Quartiere die Voraussetzungen für ihre Erneuerung und Verbesserung.

Quartiergestaltungsplan

Der Quartiergestaltungsplan trennt wenigstens die überbaubaren und freizuhaltenen Flächen. Enthält er weitergehende Anordnungen über die zulässigen Baukörper, ihre Nutzung und Gestaltung und bietet er Gewähr für eine gute Beziehung der geplanten Bauten zur baulichen und landschaftlichen Umgebung und untereinander, können darin folgende Abweichungen von allgemeinen Bauvorschriften und von Zonenvorschriften festgelegt werden:

1. Die Gebäude- und Grenzabstände sowie der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei bestimmt werden.
2. Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Berechnung der Gebäude- und Firsthöhen ab neuem Terrain vorgeschrieben werden.

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

Art. 72

Der Quartiererschliessungsplan legt die Erschliessung des Quartierplangebietes mit Verkehrs- und Versorgungsanlagen verbindlich fest. Er ist auf den Quartiergestaltungsplan, den Generellen Erschliessungsplan und die generellen Projekte der Gemeinde abzustimmen.

Quartiererschliessungsplan

Der Quartiererschliessungsplan kann Gemeinschaftsanlagen wie Einstellgaragen, Energieversorgungsanlagen und dgl. vorschreiben. Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen können zu einem Anschluss an eine Gemeinschaftsanlage verpflichtet werden, sofern deren Anschluss zweckmässig und zumutbar ist.

Der Quartiererschliessungsplan kann Etappen für die Ausführung der Erschliessungsanlagen festlegen.

Art. 73

Anlagen der Quartiererschliessung, die nach Abschluss des Verfahrens von der Gemeinde übernommen werden, sind durch die Gemeinde zu erstellen. Der hierfür benötigte Boden ist durch die Baulandumlegung auszuscheiden und in das Eigentum der Gemeinde überzuführen.

Quartiererschliessung, Erstellung

Anlagen der Quartiererschliessung, die nicht übernommen werden, erstellen die Grundeigentümer unter Aufsicht der Gemeinde. Die Rechte und Pflichten der Grundeigentümer an diesen Anlagen sind in den Quartierplanbestimmungen zu regeln.

Art. 74

Die Kosten der Quartiererschliessung gehen grundsätzlich zu Lasten der beteiligten Grundeigentümer. Die Gemeinde leiste Beiträge, wenn an der Erstellung der Anlagen ein unmittelbares öffentliches Interesse besteht, das über die gemeinschaftlichen Interessen der Grundeigentümer hinausgeht.

Finanzierung

Der Kostenverteiler ist nach den für die Grundeigentümerbeiträge geltenden Grundsätzen aufzustellen und in die Quartierplanbestimmungen aufzunehmen.

Die Kostenanteile werden mit der Fertigstellung der Erschliessungsanlagen zur Bezahlung fällig. Die Baubehörde kann jedoch die Quartierplanbeteiligten bereits während der Bauausführung zu Akontozahlungen verpflichten. In Rechnung gestellte Kostenanteile sind innert 60 Tagen zu bezahlen. Bei verspäteter Zahlung wird ein Verzugszins in der Höhe des Zinssatzes der Graubündner Kantonalbank für 2. Hypotheken zuzüglich 1/2 % berechnet.

3. Baulandumlegung

Art. 75

Die Baulandumlegung dient der Neuordnung der Eigentumsverhältnisse im Umlegungsgebiet. Sie schafft die Voraussetzungen für die Verwirklichung des Quartiergestaltungs- und des Quartiererschliessungsplanes.

Baulandumlegung

Die Baulandumlegung kann von der Baubehörde von Amtes wegen angeordnet werden. Sie ist ausserdem zu beschliessen, wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümer verlangt, denen mehr als die Hälfte des Umlegungsgebietes gehört.

Zum Schutz der Baulandumlegung kann die Baubehörde einen Umlegungsbann beschliessen. Während des Umlegungsbannes dürfen ohne Zustimmung der Baubehörde keine rechtlichen oder tatsächlichen Verfügungen über die Grundstücke getroffen werden, welche die Baulandumlegung beeinträchtigen oder erschweren. Im übrigen gelten für den Umlegungsbann sinngemäss die Vorschriften über den Erlass von Planungszonen.

Art. 76

Für alle Grundstücke im Umlegungsgebiet sind gestützt auf das Grundbuch ein Bestandesplan und ein Bestandesverzeichnis zu erstellen. Daraus sind die Eigentumsverhältnisse an den einbezogenen Grundstücken mit Einschluss der beschränkten dinglichen Rechte, ausgenommen Pfandrechte, sowie die Vormerkungen und die Anmerkungen ersichtlich.

Alter Bestand

Bestandesplan und Bestandesverzeichnis sind während 20 Tagen aufzulegen. Den Betroffenen ist Gelegenheit zu geben, Änderungen oder Ergänzungen zu beantragen.

Streitigkeiten, welche den Bestand und Umfang des Eigentums betreffen, sind auf den Zivilweg zu verweisen.

Abzüge für den Gemeinbedarf

Art. 77

Von der Gesamtfläche des Umlegungsgebietes ist das Land unentgeltlich in Abzug zu bringen, welches benötigt wird für die Erschliessung sowie für Gemeinschaftsanlagen, die überwiegend den Bedürfnissen im Umlegungsgebiet dienen. Die verbleibende Fläche bildet die Verteilungsmasse für die Neuzuteilung.

Die Abtretung von Boden oder Rechten zu weitergehenden öffentlichen Zwecken richtet sich, sofern keine Einigung erzielt wird, nach den Vorschriften des Enteignungsgesetzes.

Art. 78

Jeder Grundeigentümer erhält durch den Umlegungsplan und das Neuzuteilungsverzeichnis aus der Verteilungsmasse Boden zugewiesen, der anteilmässig dem Land entspricht, das er in die Umlegung eingeworfen hat. Grundeigentümer, deren Anteil an der Verteilungsmasse nicht ausreicht, um ein überbaubares Grundstück zu bilden, haben keinen Anspruch auf eine Landzuteilung.

Neuzuteilung,
Wertausgleich

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

Bei etappenweiser Erschliessung des Quartiers ist bei der Zuteilung der Grundstücke auf die Bauabsichten der Grundeigentümer Rücksicht zu nehmen. Bauwilligen Grundeigentümern ist Boden in der ersten Etappe zuzuweisen. Bei Baulandumlegungen zur Erschliessung von Land für den Wohnungsbau kann die Neuzuteilung mit der Verpflichtung verbunden werden, dass die Grundstücke in einer für den Eigentümer zumutbaren Frist überbaut oder für Zwecke, die der Überbauung dienen, zur Verfügung gestellt werden (Bauverpflichtung).

Art. 79

Beschränkte dingliche Rechte sowie Vormerkungen und Anmerkungen, die durch die Baulandumlegung gegenstandslos werden oder dem Umlegungszweck entgegenstehen, sind nicht in die Neuzuteilung aufzunehmen. Alle übrigen sind durch Rechte gleichen Inhalts im Neuzustand zu ersetzen. Rechte, die nicht in die Neuzuteilung übernommen werden, sind mit Ausnahme der gegenstandslos gewordenen Rechte voll zu entschädigen.

Bereinigung von
Rechten, Vor-
merkungen und
Anmerkungen

Mit Ausnahme der Grundpfandrechte gehen mit dem Erwerb des Eigentums an den neu zugeteilten Parzellen sämtliche beschränkten dinglichen Rechte des alten Bestandes unter. Die Grundpfandrechte werden nach Massgabe von Art. 802 ZGB von den abzutretenden Grundstücken oder Teilen davon auf die zum Ersatz zugewiesenen Parzellen verlegt. Sofern ein Grundeigentümer kein neues Grundstück zugewiesen erhält, sind die Grundpfandrechte abzulösen.

Art. 80

Befinden sich im Quartierplangebiet ungünstig abgegrenzte Parzellen, die jedoch keine eigentliche Baulandumlegung erfordern, kann die Baubehörde auf Begehren eines Grundeigentümers die Grenzbereinigung anordnen, wenn den andern Grundeigentümern hieraus keine nennenswerten Nachteile erwachsen.

Grenzbereinigung

In gleicher Weise kann die Grenzbereinigung auch bei Randparzellen des Planungsgebietes angeordnet werden, wenn diese gegenüber Parzellen ausserhalb des Planungsgebietes ungünstige Grenzen aufweisen.

4. Quartierplanverfahren

Art. 81

Die Quartierplanung wird nach Orientierung der Betroffenen durch Beschluss der Baubehörde eingeleitet. Die Einleitung erfolgt von Amtes wegen. Sie ist ausserdem zu beschliessen, wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümer verlangt, denen mehr als die Hälfte des Quartierplangebietes gehört. Einleitung

Der Einleitungsbeschluss hat Angaben über den Zweck der Quartierplanung und die Abgrenzung des Planungsgebietes zu enthalten. Er ist öffentlich bekanntzugeben und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitzuteilen.

Gegen die Einleitung des Verfahrens und die Abgrenzung des Planungsgebietes kann innert 20 Tagen bei der Baubehörde Einsprache erhoben werden.

Art. 82

Nach Eintritt der Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses lässt die Baubehörde den Quartierplan ausarbeiten. Den Grundeigentümern ist Gelegenheit zu geben, dabei mitzuwirken. Erstellung

Auf Antrag der Quartierplanbeteiligten kann die Baubehörde die Erstellung des Planes den beteiligten Grundeigentümern überlassen, wenn sie den Quartierplan nicht selbst in Auftrag geben will. Ein Anspruch auf Auflage eines solchen Quartierplanes besteht nicht.

Vor der öffentlichen Auflage ist der Quartierplan dem zuständigen Grundbuchamt zur formellen Prüfung zu unterbreiten. Die Baubehörde kann ferner Quartierpläne, die von den Beteiligten selbst erstellt werden, auf deren Kosten beurteilen lassen.

Art. 83

Die Baubehörde legt den Quartierplan während 20 Tagen öffentlich auf und gibt die Auflage in ortsüblicher Weise bekannt. Die beteiligten Grundeigentümer und allfällige von einer Baulandumlegung betroffene Dienstbarkeitsberechtigte sowie Inhaber vorgemerakter persönlicher Rechte sind vor der Auflage schriftlich zu benachrichtigen. Öffentliche Auflage, Einsprache

Während der öffentlichen Auflage kann bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Diese entscheidet über die Einsprachen.

Wird auf Grund von Einsprachen der Quartierplan geändert, ist die Auflage zu wiederholen. Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Grundeigentümer, so ist diesen Gelegenheit zur Einsprache innert einer Frist von 20 Tagen zu geben.

Art. 84

Nach Abschluss des Auflage- und Einspracheverfahrens sorgt die Baubehörde für die Erstellung der Mutationsdokumente für Baulandumlegungen und Grenzbereinigungen. Gestützt darauf entscheidet sie über den Erlass des Quartierplanes. Erlass

Der Erlass ist den betroffenen Grundeigentümern und allfälligen Einsprechern, bei Baulandumlegungen ausserdem den weiteren Betroffenen schriftlich mitzuteilen.

Der Eigentumserwerb erfolgt mit dem Eintritt der Rechtskraft des Quartierplans.

Die Baubehörde lässt den Quartierplan nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch anmerken. Gleichzeitig meldet sie Rechtsänderungen aus Baulandumlegungen und Grenzbereinigungen zum grundbuchlichen Vollzug an.

Art. 85

Die Kosten der Quartierplanung einschliesslich der Kosten einer allfälligen Baulandumlegung oder Grenzbereinigung mit den zugehörigen Vermessungs- und Vermarktungskosten sowie der Aufwand der Gemeinde für die Prüfung des Quartierplanes gehen vollumfänglich zu Lasten der Quartierplanbeteiligten. Planungskosten

Die Planungskosten sind nach dem Vorteilsprinzip auf die Grundeigentümer zu verteilen. Planungskosten, die bloss einzelne Grundeigentümer betreffen, sind allein diesen zu belasten.

Die Kostenanteile werden nach Abschluss der Quartierplanung mit der Zustellung des Kostenverteilers zur Bezahlung fällig. Die Baubehörde kann jedoch die Quartierplanbeteiligten bereits während des Verfahrens zur Leistung von Kostenvorschüssen verpflichten. In Rechnung gestellte Kostenanteile sind innert 60 Tagen zu bezahlen. Bei verspäteter Zahlung wird ein Verzugszins in der Höhe des Zinssatzes der Graubündner Kantonalbank für 2. Hypotheken zuzüglich 1/2 % berechnet.

Art. 86

Haben sich die Verhältnisse seit dem Erlass erheblich geändert, kann die Baubehörde Quartierpläne von Amtes wegen oder auf Antrag von Grundeigentümern ganz oder teilweise aufheben oder abändern. Die Betroffenen sind vor Einleitung des Verfahrens anzuhören. Aufhebung oder Abänderung

Die Baubehörde ist zur Aufhebung oder Abänderung verpflichtet, wenn ein Quartierplan geänderten Nutzungs- oder Erschliessungsvorschriften nicht mehr entspricht.

Für Aufhebung oder Abänderung von Quartierplänen gelten sinngemäss die Bestimmungen über deren Einleitung und Erlass.

Art. 87

Vor der Erstellung der einzelnen Bauten und Anlagen im Quartierplangebiet ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen. Vorbehalt der Baubewilligung

Bauten oder Anlagen der Quartiererschliessung dürfen erst nach Genehmigung der Ausführungsprojekte durch die Baubehörde erstellt werden.

IV Baubewilligungsverfahren

Art. 88

Für alle der Bewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) ist bei der Baubehörde ein Baugesuch in dreifacher Ausfertigung auf amtlichem Formular einzureichen. Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich beizulegen: Baugesuch

1. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;
2. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude;
3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom, Telefon;
4. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:50 oder 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, Zweckbestimmung der Räume;
5. Schnitte 1:50 oder 1:20 mit vollständigen Angaben über Stockwerk und Gebäudehöhe, alter und neuer Geländeverlauf bis zur Grenze, Strassenhöhen;
6. Fassadenpläne 1:50 evtl. 1:100 mit bestehenden und neuen Terrainlinien;
7. detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer oder Baumasseziffer und der Abstellplätze; kubische Berechnung nach SIA-Ordnung Nr. 116;
8. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen usw.;
9. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
10. Angabe der approximativen Baukosten;
11. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
12. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
13. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular;
14. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Bauten in der Gefahrenzone;
15. Detailpläne der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser;
16. bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
17. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten oder mit eigenen Lärmquellen, Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;

18. Unterlagen für Bewilligungen von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme gemäss den Weisungen des Amtes für Umweltschutz auf amtlichem Formular;
19. allfällige vertragliche Vereinbarungen mit Anstössern und entsprechende Auszüge über Grundbucheinträge oder Anmerkungen; Grundbuchauszug in besonderen Fällen.

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

Das Baugesuch, die Planbeilagen, die Berechnung der AZ, der Energienachweis und die Emissionserklärung sind vom Grundeigentümer, der Bauherrschaft und vom Projektverfasser zu unterzeichnen.

Bei Umbauten oder Änderung bewilligter Pläne muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau bzw. der Abänderung ersichtlich sein (bestehend: grau; neu: rot; Abbruch: gelb).

Art. 89

Gleichzeitig mit der Einreichung des Baugesuches ist für Bauvorhaben, die nach aussen in Erscheinung treten, ein Baugespann aufzustellen. Dieses muss Lage, Höhe und Gestalt der Baute klar erkennen lassen. Aufschüttungen und Böschungen von mehr als 1 m Höhe sind ebenfalls zu profilieren.

Baugespann

Die Erdgeschosshöhe ist an den Profilen zu markieren. Die Grenzsteine sind freizulegen. Bei Bauten an der Kantonsstrasse sorgt die Baubehörde für die Orientierung des zuständigen kantonalen Tiefbauamtes über die Profilierung.

Das Baugespann darf vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches nur mit Bewilligung der Baubehörde entfernt werden. In jedem Falle ist es wenigstens 30 Tage stehen zu lassen. Nach Eintritt der Rechtskraft des Baubescheides ist das Baugespann umgehend zu entfernen.

Art. 90

Nach Eingang ist das Baugesuch auf Vollständigkeit zu prüfen und festzustellen, ob die Bauprofile ordnungsgemäss gestellt sind.

Vorprüfung

Bei mangelhafter Baueingabe oder Profilierung ist dem Gesuchsteller Gelegenheit zur Behebung der Mängel zu geben, bevor das Baugesuch publiziert wird.

Art. 91

Bauvorhaben werden während 20 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufgelegt. Bei Bauvorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, sind gleichzeitig der Bericht und die Ergebnisse der UVP öffentlich aufzulegen.

Auflage, Publikation und Einsprache

Die Auflage ist rechtzeitig und unter Angabe der Bauherrschaft, der Bauparzelle, des Bauvorhabens und der Einsprachemöglichkeit in ortsüblicher Weise bekanntzugeben. Während der öffentlichen Auflage kann bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden.

Auf die Auflage und Publikation kann verzichtet werden, wenn eine Beeinträchtigung von Rechten Dritter ausgeschlossen ist.

Art. 92

Bei Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen erlässt die Baubehörde nach Prüfung des Baugesuches und allfälliger Einsprachen sowie nach Vorliegen der gemäss eidgenössischem oder kantonalem Recht erforderlichen Bewilligungen den Baubescheid. Baubescheid

Das Verfahren für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen.

Der Baubescheid ist dem Gesuchsteller und allfälligen Einsprechern schriftlich zu eröffnen. Ablehnende Baubescheide und Einspracheentscheide sind zu begründen. Privatrechtliche Einsprachen werden auf den Zivilweg verwiesen.

Art. 93

Bei grösseren oder aussergewöhnlichen Bauvorhaben kann die Baubehörde vor Einreichung eines Baugesuches um ihre grundsätzliche Stellungnahme über einzelne wesentliche Punkte des Bauvorhabens ersucht werden. Vorentscheid

Der Vorentscheid gibt weder dem Gesuchsteller Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung noch bindet er die Baubehörde bei der Beurteilung des ordentlichen Baugesuches und allfälliger Einsprachen.

Art. 94

Mit den Bauarbeiten einschliesslich Abbruch und Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung rechtskräftig ist. Baubeginn und Baufristen

Die Baubewilligung erlischt, wenn nicht innert eines Jahres seit Eintritt der Rechtskraft mit dem Bau begonnen worden ist. Ein angefangener Bau ist mit Einschluss der Umgebungsarbeiten binnen 2 Jahren nach Baubeginn zu vollenden. Die Baubehörde kann diese Fristen auf begründetes Gesuch hin angemessen verlängern.

Wird ein begonnener Bau nicht vollendet, so sind unvollendete Bauteile unverzüglich zu entfernen, die Baugrube ist aufzufüllen und der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.

Art. 95

Bauten und Anlagen sind nach den bewilligten Plänen auszuführen. Bauausführung, Änderungen

Änderungen gegenüber den genehmigten Plänen müssen von der Baubehörde vor der Ausführung genehmigt werden.

Können durch eine Projektänderung Rechte Dritter beeinträchtigt werden, ist ein neues Auflageverfahren durchzuführen.

Art. 96

Die Baubehörde übt die Kontrolle über die Bauten und Anlagen aus. Sie prüft die Ausführung von Bauvorhaben auf ihre Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und der Baubewilligung und überwacht die Einhaltung von Sicherheits- und Schutzbestimmungen. Sie kann bei bestehenden Bauten und Anlagen Baukontrollen durchführen, wenn Anzeichen für eine Übertretung baugesetzlicher Vorschriften vorliegen. Baukontrollen,
Bauabnahme

Der Baubehörde und den von ihr beauftragten Aufsichtspersonen ist der Zutritt zu den kontrollierten Bauten und Anlagen jederzeit zu gestatten. Baukontrollen an bestehenden Bauten und Anlagen sind dem Eigentümer rechtzeitig anzuzeigen.

Die Baukontrollen für bewilligte Bauvorhaben werden der Bauherrschaft im Baubescheid mitgeteilt. Die Bauherrschaft hat den Abschluss der einzelnen Baustadien rechtzeitig zu melden. Bei Neubauten und Erweiterung bestehender Gebäudegrundrisse ist ein Schnurgerüst zu erstellen, das von der Baubehörde vor Beginn der Maurerarbeiten zu kontrollieren ist.

Nach der Vollendung nimmt die Baubehörde den Bau ab. Vor dieser Abnahme dürfen Neubauten und umgebaute, während des Umbaus nicht bewohnte Gebäude nicht bezogen werden.

Art. 97

Die Gemeinde erhebt für ihre Umtriebe im Baubewilligungsverfahren kosten- Gebühren
deckende Gebühren. Sie erlässt eine Gebührenordnung.

Auslagen für die Einholung von Fachgutachten und für Bauberatungen sowie allfällige Grundbuchkosten gehen grundsätzlich zu Lasten des Gesuchstellers und sind zusätzlich zur ordentlichen Baubewilligungsgebühr zu entrichten. Die Baubehörde kann die Bevorschussung dieser Kosten verlangen.

Die Kosten offensichtlich unbegründeter Einsprachen sind dem Einsprecher zu überbinden.

V Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Art. 98

Für die Befolgung der gesetzlichen Vorschriften und der Anordnungen von Baubehörde, die Übereinstimmung der ausgeführten Bauten und Anlagen mit den genehmigten Plänen und dem Baugespann sowie für die Erfüllung der an die Baubewilligung geknüpften Bedingungen und Auflagen sind Bauherrschaft, Architekt, Bauleiter und Unternehmer verantwortlich.

Verantwortlichkeit

Die von der Gemeinde durchgeführten Baukontrollen entlasten diese Personen nicht von ihrer Verantwortlichkeit.

Art. 99

Wer vorsätzlich oder fahrlässig dieses Gesetz oder darauf beruhende Erlasse und Verfügungen verletzt, wird von der Baubehörde mit Busse bis zu Fr. 30'000.-- bestraft. Handelt der Täter aus Gewinnsucht, so ist die Baubehörde an das Höchstmass der Busse nicht gebunden.

Strafbestimmungen

Wird eine Widerhandlung beim Besorgen der Angelegenheit einer juristischen Person oder sonst in Ausübung geschäftlicher oder dienstlicher Verrichtung für einen anderen begangen, so sind die Strafbestimmungen 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 Baubehörde ermittelt den Sachverhalt und die wirtschaftlichen Verhältnisse des Betroffenen. Dieser ist vor Ausfällung der Busse anzuhören.

Art. 100

Die Bauherrschaft hat einen vorschriftswidrigen Zustand auf Aufforderung der Baubehörde hin zu beseitigen, gleichgültig, ob sie für dessen Herbeiführung bestraft worden ist oder nicht.

Wiederherstellung des gesetzlichen Zustandes

Kommt die Bauherrschaft dieser Aufforderung innert Frist nicht nach, so lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf deren Kosten durch Dritte vornehmen.

Für die Kosten der Ersatzmassnahme steht der Gemeinde ein gesetzliches Pfandrecht gegenüber dem Grundeigentümer zu.

Art. 101

Beschlüsse der Gemeinde über Erlass oder Abänderung des Baugesetzes, des Zonenplanes, des Generellen Gestaltungsplanes und des Generellen Erschliessungsplanes können innert 20 Tagen seit der öffentlichen Bekanntgabe durch Beschwerde bei der Regierung angefochten werden.

Rechtsmittel

Beschlüsse und Verfügungen der Baubehörde auf Grund dieses Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Rekurs beim Verwaltungsgericht angefochten werden.

Verfügungen und Anordnungen einzelner Gemeindefunktionäre bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Einsprache bei der Baubehörde angefochten werden.

Art. 102

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

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

1979, der Zonenplan, der Generelle Gestaltungsplan und der Generelle Erschliessungsplan vom 2. Juli 1979 als aufgehoben.

Von der Gemeindeversammlung Says beschlossen am 15. Dezember 1994

Für den Gemeindevorstand :

Der Präsident

Die Aktuarin

Von der Regierung genehmigt gemäss Beschluss vom 5. September 1995
Protokoll Nr. 2318

Namens der Regierung:

Der Präsident

Der Kanzleidirektor

Baugesetz der Gemeinde Says

ANHANG

Stichwortverzeichnis zum Baugesetz

Stichwort	Art. Nr.
Abänderung	12, 22, 66, 86, 88, 101
Abstellplätze	23, 24, 88
Abweichungen von Bauvorschriften	6, 70, 71
Abzüge für den Gemeinbedarf	77
After Bestand	76
Anbauten	17, 47
Antennen	15, 20
Architektur	16
Auflagen, Auflagefrist	5, 12, 14, 53, 63, 82, 83, 91
Aufschüttungen	89
Ausfahrten	22
Ausführung der Bauten und Anlagen	6, 26, 27, 64, 65, 95
Auskragende Gebäudeteile	48
Ausnahmen	5, 36
Ausnutzungsziffer	43, 44, 45, 88
Balkone	341 44-, 48, 61
Bauarbeiten	32, 94
Bauausführung, Änderungen	74, 88, 95
Baubeginn und Baufristen	24, 94
Baubehörde	4
Baubescheid	89, 92, 96
Baubewilligung	13, 14, 41, 87, 94
Baubewilligungsverfahren	87, 97
Baugespann	89, 98
Baugestaltungslinien	10, 38, 39, 57
Baugesuch	88, 89, 92
Baukontrolle, Bauabnahme	96, 98
Baulandumlegung	15, 73, 75, 78, 83
Baulinien	6, 11, 25, 61, 88
Baumgruppen	58
Baureife	15
Begriff und Zweck	68
Berater	4, 41, 56
Besitzstandsgarantie	6
Betrieb und Unterhalt von Bauten	6, 66
Böschungen	19, 89
Bruttogeschossfläche	23, 44
Dächer	17, 31, 61
Deponien	13, 52
Dienstleistungsbetriebe	38, 39

Dorfzone	36, 39
Dorfkernzone	36, 38
Einfriedungen.....	18, 33, 88
Einleitung.....	81, 82, 86
Einsprachen.....	63, 83.91, 92, 93, 97
Einzelbäume	58
Emissionen	30, 37
Empfindlichkeitsstufen	9, 29, 43
Energienachweis	28, 88
Erhaltenswerte Bauten	42
Erhaltungszone.....	41.42
Erker	34, 48.61
Ersatzabgabe für Pflichtparkplätze	24
Erschliessungsetappen	11
Erstwohnungsanteil	36
Feinerschliessung.....	60, 64, 66, 67
Finanzierung	11, 66, 70, 74
Firsthöhen.....	6, 28, 38, 39, 46, 71
Forstwirtschaftszone.....	50
Freiflächen	10
Gebäudeabstand	48
Gebäudehöhe	46.88
Gebäudelänge	28.47
Gebühren.....	66.97
Gefahrenzonen	54, 88
Gemeinschaftsanlagen	11, 60, 72, 77
Generelle Projekte und Bauprojekte.....	62
Genereller Erschliessungsplan	11
Genereller Gestaltungsplan	10, 56.68
Gestaltungsbereich.....	2
Gesteigerter Gemeindegebrauch	34
Gewässerabstand.....	21
Gewerbebetriebe	30, 38.39
Grenzabstand	48
Grenzbereinigung	69, 80, 84, 85
Groberschliessung.....	11, 59, 62, 64, 66, 67
Grund- und Groberschliessung.....	11, 59
Grundeigentümerbeiträge.....	66, 67.74
Grundnutzung	9.55
Grundordnung.....	8, 12, 68, 70
Grundwasser- und Quellschutzzonen.....	53
Heimatschutz	3
Hofstattrecht	6
Inkraftsetzung	102

Kleinbauten.....	13
Kostenanteile bei Quartierplanverfahren	74,85
Kulturobjekte.....	10, 33,58
Lagerplätze	13, 37
Landschaftsschutzzone	52
Landwirtschaftsbetriebe.....	38, 39, 49
Landwirtschaftszone	9
Nachisolationen	28
Naturobjekte	3, 10, 58
Naturschutz.....	3, 51
Naturschutzzone.....	51
Nebenbauten	44
Neuzuteilung.....	77, 78, 79
Niveaulinien	61, 63
Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraumes	34
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke.....	35
Nutzungsübertragung	45
Nutzungsverlegungen.....	10
Öffentliche Erschliessungsanlagen	64, 66
Öffentliche Fuss- und Wanderwege	59
Ortsbildschutzbereich	56
Parkierungsanlagen.....	11, 60
Pflichtparkplätze	23
Planungskosten / Quartierplan	85
Planungszone	7, 75
Private Erschliessungsanlagen	65
Publikation	91
Quartiererschliessungsplan	69, 72, 73, 75
Quartiergestaltungsplan.....	70, 71, 72, 75
Quartierplaninhalt	69
Quartierplanbestimmungen	69, 70, 73, 74
Quartierplanverfahren.....	71, 81
Quartierstrassen	60
Quartiersversorgungsplan	69
Rad- und Reitwege.....	59
Rechtsmittel	101
Reklamen.....	13
Renovationen.....	26, 88
Revers	5, 14
Schallschutz	29
Schnurgerüst	96
Solaranlagen.....	41
Strafbestimmungen.....	99
Stützmauern	88
Terrainveränderungen	13, 19, 41, 46, 51, 52, 70, 88

Überlagerten Nutzung.....	9
Übriges Gemeindegebiet.....	55
Umbauten	13, 23, 26, 28, 29, 38, 39, 44, 88
Umweltschutz	9, 26, 30, 41, 88
Umweltverträglichkeitsprüfung.....	91
Unterhalt der Bauten.....	6, 33
Unverschmutztes Abwasser und Schnee	31
Verantwortlichkeit	98
Verfahren	12, 63, 73, 81, 84, 87, 92, 95, 97
Verkehrssicherheit.....	6, 22, 34
Vor- und Anmerkungen.....	76, 79, 88
Vorentscheid.....	93
Vorprüfung	82, 88, 89, 90
Waldabstand.....	21
Werkleitungen.....	25
Wertausgleich.....	78
Wiederaufbau	56
Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes	100
Wohnbauten	23, 38, 39, 42
Zäune.....	13, 18, 41
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	40
Zonenplan.....	3, 8, 9, 68, 101
Zufahrten	41, 88
Zweckänderungen	6

This document was created with Win2PDF available at <http://www.daneprairie.com>.
The unregistered version of Win2PDF is for evaluation or non-commercial use only.