

Baugesetz der Gemeinde Trimmis

Inhaltsverzeichnis

I.	ALLGEMEINES		5
	Geltungsbereich und Zweck	Art. 1	5
	Regionale Zusammenarbeit	Art. 2	5
	Boden- und Baulandpolitik	Art. 3	5
	Grundlagen	Art. 4	5
	Behördenorganisation		6
	a) Baubehörde	Art. 5	6
	b) Planungskommission	Art. 6	6
	c) Bauberatung	Art. 7	6
II.	RICHTPLANUNG		7
	Kommunaler Richtplan	Art. 8	7
III.	GRUNDORDNUNG		7
1.	Allgemeines		7
	Zuständigkeit	Art. 9	7
2.	Zonenplan		7
	A. Bauzonen		7
	a) Regelbauweise		7
	Regelbauweise/Kultuseinrichtungen	Art. 10	7
	Abweichungen von der Regelbauweise	Art. 11	8
	Geschlossene Bauweise	Art. 12	9
	Zonenschema	Art. 13	10
	Hofstattrecht	Art. 14	11
	b) Begriffe und Messweisen		11
	Konkrete Masse für einzelne IVHB-Begriffe	Art. 15	11
	Ausnützungsziffer (ergänzende Bestimmung zu Art. 37a KRVO)	Art. 16	12
	Nutzungsübertragung	Art. 17	12
	Fassadenhöhe und Gesamthöhe (nach IVHB)	Art. 18	12
	Gebäudelänge (nach IVHB)	Art. 19	13
	Grenz- und Gebäudeabstand	Art. 20	13
	c) Zonenvorschriften		14
	Wohnbauzonen		14
	Dorfkernzone (Ortsteil Says)	Art. 21	14
	Dorfzone (Trimmis/Ortsteil Says)	Art. 22	14
	Dorfzone Obere Quadera A und B	Art. 23	14
	Wohnzone	Art. 24	15
	Entwicklungszone Wohnen	Art. 25	15
	Gemischte Zone	Art. 26	16

Zonen für besondere bauliche Nutzungen		16
Erhaltungszone (Ausführungsbestimmung zu Art. 31 KRG)	Art. 27	16
Schrebergartenzone	Art. 28	18
Gewerbe- und Industriezonen		18
Gewerbezone	Art. 29	18
Gewerbezone I	Art. 30	18
Industriezone	Art. 31	18
B. Weitere Zonen		19
Trockenstandortszone 1	Art. 32	19
Trockenstandortszone 2	Art. 33	19
Heckenzone	Art. 34	19
Zone für ökologische Aufwertung	Art. 35	20
Lagerzone	Art. 36	20
3. Genereller Gestaltungsplan		21
A. Allgemeines		21
Festlegungen	Art. 37	21
B. Gestaltungsbereich und -objekte		21
Ortsbildschutzbereich	Art. 38	21
Erhaltenswerte Bauten	Art. 39	21
Nutzungsverlegung	Art. 40	22
Wertvolle Natur- und Kulturobjekte	Art. 41	22
C. Gestaltungsobjekte		22
Baugestaltungslinien	Art. 42	22
4. Genereller Erschliessungsplan		23
Erschliessungsanlagen		23
Verkehrsanlagen	Art. 43	23
Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	Art. 44	23
5. Folgeplanungen		23
Folgeplanung	Art. 45	23
IV. KOMMUNALE BAUVORSCHRIFTEN		24
1. Bauvoraussetzungen		24
Baubewilligungsverfahren	Art. 46	24
Baugesuch	Art. 47	24
Revers	Art. 48	27
2. Sicherheit und Gesundheit		27
Wohnhygiene	Art. 49	27
Energiehaushalt	Art. 50	27
Vorkehren bei Bauarbeiten	Art. 51	27
3. Energieeffizientes Bauen		28
Energieanlagen	Art. 52	28

4. Gestaltung und Umwelt		28
Dächer	Art. 53	28
Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge	Art. 54	28
Terrainveränderungen und Böschungen	Art. 55	29
Reklamen und Hinweistafeln	Art. 56	29
Strassennamen	Art. 57	29
Satellitenempfangsanlagen	Art. 58	29
Antennenanlagen (Mobilfunk, TV-Broadcast etc.)	Art. 59	29
Wohnwagen, Campieren	Art. 60	30
5. Verkehr		30
Verkehrssicherheit	Art. 61	30
Zu- und Ausfahrten	Art. 62	31
Gebäudeabstand gegenüber Strassen	Art. 63	31
Abstellplätze für Motorfahrzeuge		32
a) Pflichtparkplätze	Art. 64	32
b) Ersatzabgabe für Autoabstellplätze	Art. 65	32
6. Versorgung und Entsorgung		33
Werkleitungen	Art. 66	33
Abwässer	Art. 67	33
Abfallsammelstellen	Art. 68	33
7. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum		33
Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraums	Art. 69	33
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	Art. 70	33
V. ERSCHLIESSUNGSORDNUNG		34
1. Allgemeines		34
Erschliessungserlasse	Art. 71	34
Erschliessungsprogramm	Art. 72	34
2. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung		35
A. Öffentliche Erschliessungsanlagen		35
a) Allgemeines	Art. 73	35
b) Schneeräumung	Art. 74	35
B. Private Erschliessungsanlagen		35
a) Allgemeines	Art. 75	35
b) Unterhalt und Übernahme durch die Gemeinde	Art. 76	35
VI. VOLLZUGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN		36
Vollzug	Art. 77	36
Gebühren	Art. 78	36
Rechtsmittel	Art. 79	36
Inkrafttreten	Art. 80	36

VII. ANHANG	38
An- und Kleinbauten (Art. 15)	38
Nutzungsübertragung und Parzellierung (Art. 17)	41
Gesamthöhe und Fassadenhöhe (Art. 18) Auszug IVHB	42
Gebäudelänge (Art. 19) Auszug IVHB	44
Grenz- und Gebäudeabstand (Art. 20)	45
Meldepflicht (Art. 46)	46
Dächer (Art. 53)	47
Einfriedungen (Art. 54)	47
Zu- und Ausfahrten (Art. 62)	48
VIII. STICHWORTVERZEICHNIS	49

I. ALLGEMEINES

Art. 1

1. Das Baugesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet. Es dient der zielgerichteten räumlichen Entwicklung des Siedlungs- und Landschaftsraums im kommunalen und regionalen Zusammenhang und regelt das Bau- und Planungswesen, soweit die Gemeinde hierfür zuständig ist.
2. Bei Planungen und bei der Erteilung von Baubewilligungen sind neben den kommunalen Vorschriften die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts einzuhalten.

Geltungsbereich und Zweck

Art. 2

Die Gemeinde kann Aufgaben im Bereich des formellen Baurechts, insbesondere Bauberatung und Baukontrolle, dem zuständigen Regionalverband übertragen, wobei die entsprechenden Entscheidungskompetenzen bei der Gemeinde verbleiben. Einzelheiten werden in einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Regionalverband geregelt.

Regionale Zusammenarbeit

Art. 3

1. Sollen Grundstücke neu von einer Nichtbauzone in eine Wohnbauzone eingezont werden, schliesst der Gemeindevorstand vorgängig mit den betroffenen Grundeigentümern/Grundeigentümerinnen einen Vertrag zur Sicherstellung der Verfügbarkeit des neuen Baulandes und zur Abschöpfung des Planungsmehrwertes ab. Der Vertragsabschluss ist Voraussetzung für eine Einzonung.
2. Im Vertrag verpflichten sich die Grundeigentümer/Grundeigentümerinnen, der Gemeinde eine Abgabe von 20% des Mehrwertes zu erichten, den das Grundstück infolge der Einzonung erfahren hat.
Die Abgabe wird zur Bezahlung fällig
 1. auf den Zeitpunkt der Erteilung einer Baubewilligung für die Überbauung des Grundstücks oder eines Teils davon;
 2. auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens einer allfälligen Quartierplanung;
 3. in jedem Fall bei Veräusserung des Grundstücks oder eines Teils davon.
3. Die Gemeinde kann einen Fonds für den Ausgleich von Vor- und Nachteilen äufnen. Einzelheiten über die Verwendung der Mittel des kommunalen Ausgleichsfonds regelt die von der Gemeinde erlassene Verordnung.

Boden- und Baulandpolitik

Art. 4

1. Die Gemeinde erarbeitet nach Bedarf die für Festlegungen in der Grundordnung hinreichenden Grundlagen für die Raumentwicklung wie Siedlungs- und Landschaftsanalysen, Inventare, Konzepte oder Leitbilder.

Grundlagen

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

Behördenorganisation

Art. 5

1. Die Baubehörde ist die Baukommission.
2. Die Baubehörde sorgt für eine professionelle und sachgerechte Erfüllung ihrer Aufgaben innert nützlicher Frist. Sie kann hierfür Fachleute und geeignete technische Hilfsmittel beziehen.
3. Der Baubehörde obliegt das Baubewilligungsverfahren eingeschlossen die Erteilung von Baubewilligungen im Sinne von Art. 86 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) und Ausnahmebewilligungen im Sinne von Art. 82 KRG. Die Baubehörde entscheidet auch über die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes im Sinne von Art. 94 KRG sowie über den Erlass von Bussen im Sinne von Art. 95 KRG.

Behörden-
organisation
a) Bau-
behörde

Art. 6

1. Sind wichtige Planungsvorhaben vorzubereiten, wird vom Gemeindevorstand eine Planungskommission bestellt; dabei wird die Baukommission mit der Bauverwaltung und bei Bedarf durch die Wahl weiterer Personen ergänzt.
2. Die Planungskommission bereitet die Planungsgeschäfte für den Gemeindevorstand vor und stellt diesem Antrag.

b) Planungs-
kommission

Art. 7

1. Die Baubehörde kann externe Fachpersonen zur Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen, energetischen oder gestalterischen Fragen beziehen. Wo das Baugesetz die Bauberatung vorsieht, ist diese obligatorisch.
2. Die Baubehörde bezeichnet eine ausgewiesene Fachperson als Bauberaterin oder Bauberater.
3. Der Bauberatung obliegt die Information und Beratung. Sie kann zu den Sitzungen der Baubehörde mit beratender Stimme beigezogen werden.
4. Die Kosten der obligatorischen Bauberatung gehen vollumfänglich zu Lasten der Bauherrschaft.

c) Bau-
beratung

II. RICHTPLANUNG

Art. 8

1. Kommunale und regionale Leitbilder und Raumentwicklungskonzepte können von der Gemeinde in einen kommunalen Richtplan umgesetzt werden. Kommunaler Richtplan
2. Zuständig für die Erarbeitung, den Erlass und Änderungen von kommunalen Richtplänen ist der Gemeindevorstand.
3. Der Gemeindevorstand lässt den Entwurf für den kommunalen Richtplan in der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich auflegen und gibt die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt. Während der öffentlichen Auflage kann jedermann beim Gemeindevorstand Vorschläge und Einwendungen einbringen. Dieser prüft die Eingaben und sorgt in geeigneter Form für eine öffentliche Bekanntmachung des Ergebnisses.

III. GRUNDORDNUNG

1. Allgemeines

Art. 9

1. Zuständig für Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellen Gestaltungsplänen und Generellen Erschliessungsplänen ist die Gemeindeversammlung. Zuständigkeit
2. Zuständig für den Erlass von Arealplänen und Quartierplänen ist der Gemeindevorstand.
3. Bei projektbezogenen Planungen werden die Planungskosten ganz oder teilweise jenen Personen überbunden, die in besonderem Mass aus der Planung Vorteile ziehen.

2. Zonenplan

A. Bauzonen

a) Regelbauweise

Art. 10

1. Die Bauweise und das Mass der Nutzung in den Bauzonen richten sich, soweit in der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) Vorschriften über Begriffe und Messweisen fehlen, nach dem Zonenschema und den zugehörigen Begriffsbestimmungen sowie der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB). Regelbauweise/
Kultuseinrichtungen

2. Für Begriffe und Messweisen, die Gegenstand der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) bilden, gelten die in den Anhängen zur IVHB und den entsprechenden Erläuterungen enthaltenen Umschreibungen. Wo die IVHB konkrete Masse vorbehält, gelten die entsprechenden Massangaben in Art. 15 des vorliegenden Baugesetzes.
3. Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind Ausnützungsziffer und Grenzabstände in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.
4. Geschlossene Bauweise ist in der Dorfzone und im Rahmen von Quartierplanungen zulässig.
5. Kultuseinrichtungen sind nur in der Zone für öffentliche Bauten, in der Dorfzone und in der Dorfkernzone zulässig.

Art. 11

1. Bei Gebäuden mit überdurchschnittlicher und förderungswürdiger Energieeffizienz werden folgende Abweichungen von der Regelbauweise gewährt:

Abweichungen von der Regelbauweise

Minergie (Stand Baubewilligungserteilung): Erhöhung der AZ 10%

Minergie P (Stand Baubewilligungserteilung): Erhöhung der AZ 20%

2. Im Rahmen des Arealplanes und Quartierplanes können folgende Abweichungen von der zonengemässen Regelbauweise festgelegt werden, wenn damit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei guter Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird:
 - a. Die Grenz- und Gebäudeabstände auf Grundstücken im Quartierplangebiet können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb des Quartierplangebietes resp. Arealplangebietes gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.
 - b. Die Gebäudelängen und der Zusammenbau mehrerer Baukörper sowie die Dachgestaltung können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden.
 - c. Die Fassadenhöhen dürfen um maximal 3 m erhöht werden. Bei einer Überschreitung ist ein zusätzlicher Abstand um die Mehrhöhe zu beachten.
 - d. Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Berechnung der Gesamt- und Fassadenhöhen ab neuem Terrain vorgeschrieben werden.
 - e. Die Ausnützungsziffer darf um 0.05 erhöht werden. Liegt ein konkretes Projekt für die ganze Überbauung vor, kann die zulässige Ausnützungsziffer insgesamt um 0.1 erhöht werden.
3. Bei grösseren Überbauungen ab 3000 m² Grundstücksfläche mit guter Gestaltungsqualität kann die Ausnützungsziffer um 20% erhöht werden. Eine Gestaltungsberatung ist obligatorisch.

4. Die Erhöhung der Ausnützungsziffer gemäss Abs. 1, 2 und 3 darf insgesamt nicht mehr als 30% betragen.

Art. 12

1. Geschlossene Bauweise liegt vor, wenn mindestens drei selbständige Gebäude entlang einer Strasse oder Gasse durch seitliches Zusammenbauen zu einer Häuserzeile vereinigt werden. Geschlossene Bauweise
2. Bei bestehenden Häuserzeilen bleibt die geschlossene Bauweise seitlich und in der Tiefe auf zusammengebaute Gebäudeseiten oder freistehende Brandmauern beschränkt. Bei neuer geschlossener Bauweise oder Erweiterung einer Bestehenden ist der seitliche Zusammenbau in der Tiefe im Quartiergestaltungsplan oder bei der Begründung der Grenzbaurechte festzulegen.
3. Bei geschlossener Bauweise wird der Abbruch eines Gebäudes nur bewilligt, wenn gleichzeitig die Bewilligung für einen Neubau erteilt wird oder die Nichtüberbauung der Parzelle im öffentlichen Interesse liegt. Baulücken, die durch Brand oder andere Elementarereignisse entstehen, sind nach Regelung des Schadenfalles mit der kantonalen Gebäudeversicherungsanstalt innerhalb von 3 Jahren zu schliessen.

Art. 13 Zonenschema

	Ausnützungsziffer (AZ) Gemäss Art. 37a KRVO	max. Fassadenhöhe traufseitig (m)	maximale Gesamthöhe (m)	max. Gebäudelänge (m)	Grenzabstand klein (m)	Grenzabstand gross (m)	Empfindlichkeitsstufe (ES) ¹¹⁾
Dorfzone Trimmis	1.0	11.0 (+z)	13	30	4	6	III
Dorfzone Ober Quadera A ⁶⁾	⁸⁾	⁸⁾	⁸⁾	⁸⁾	2.50	2.50	III
Dorfzone Ober Quadera B ⁶⁾	0.30	11.0 (+z) ⁷⁾	13	¹⁾	2.50	2.50	III
Dorfzone Ortsteil Says	0.6	8.0 (+z)	11.0	15	5.0	5.0	III
Dorfkernzone Ortsteil Says	-	8.0 (+z)	11.0	15	2.5	5.0	III
Wohnzone W2	0.55	8.50 (+z)	10.0	25	4	6	II
Wohnzone W2 mit QPP	0.55	8.50 (+z)	10.0	25	4	6	II
Wohnzone W2a	0.65	8.50 (+z)	10.0	25	4	6	II
Wohnzone W3	0.75	11.0 (+z)	13	30	6	8	II
Wohnzone W3 mit QPP	0.75	11.0 (+z)	13	30	6	8	II
Entwicklungszone Wohnen	0.75	11.0 (+z)	13	30	6	8	II
Gemischte Zone	0.75	11.0 (+z)	13	40	6	8	III
Gewerbezone	1.00	12 (+z)	14	-	4	6	III
Gewerbezone I	1.00	12 (+z)	14	-	4	6	IV
Industriezone	-	20 ²⁾	20 ²⁾	-	6	6	IV
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	-	15 (+z)	20	40 ⁵⁾	6 ³⁾	6 ³⁾	II/III ⁹⁾
Erhaltungszone	-	-	-	-	-	-	III
Schrebergartenzone	-	2.50	3	6 ⁴⁾	-	-	III
Lagerzone	-	-	-	-	2.50	2.50	III
Landwirtschaftszone	-	15	15	-	6 ³⁾	6 ³⁾	III
Übriges Gemeindegebiet	-	15	15	-	6 ³⁾	6 ³⁾	III
Zonen für künftige bauliche Nutzung		¹⁰⁾	¹⁰⁾	¹⁰⁾	¹⁰⁾	¹⁰⁾	¹⁰⁾ max. 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⁾ max. Grundfläche 6 m² zuzüglich Pergola 9 m²

⁵⁾ Ausnahmen + 30 m

⁶⁾ Gemäss Art 23 BauG

⁷⁾ Kein Fassadenhöhenzuschlag im Quartierplan

⁸⁾ Gemäss Generellem Gestaltungsplan

⁹⁾ ZöBA mit ES III sind im Zonenplan speziell bezeichnet

¹⁰⁾ Entsprechend dem künftigen Zonenzweck nach LSV

¹¹⁾ z = Zuschlag bei Hanglage gemäss Art. 18

Art. 14

1. Durch höhere Gewalt zerstörte Bauten und freiwillig abgebrochene Bauten dürfen im bisherigen Umfang ohne Rücksicht auf die Vorschriften über die Fassadenhöhe, Ausnützungsziffer und Grenzabstände wiederum aufgebaut werden, sofern dadurch die Abweichung von den geltenden Vorschriften nicht verstärkt wird und unter der Voraussetzung, dass keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen dem Wiederaufbau entgegenstehen. Hofstattrecht
2. Die Regelung von Abs. 1 gilt auch für freiwillig abgebrochene Bauten. 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 wurde, 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.
3. Bei Beanspruchung des Hofstattrechtes sind die Fassadenhöhen vom Geometer auf Kosten der Bauherrschaft einmessen zu lassen.
4. Ausserhalb der Bauzonen sind zusätzlich die einschlägigen Bestimmungen von Bund und Kanton zu beachten.
5. Besondere Zonenbestimmungen betreffend Ersatzbauten, Gefahrenzonen, Schutzanordnungen des Generellen Gestaltungsplans, Baulinien sowie Abstandsvorschriften gegenüber Kantonsstrassen gehen dem Hofstattrecht vor.

b) Begriffe und Messweisen

Art. 15

Für die nachstehenden IVHB-Begriffe gelten die folgenden Masse:

1. Kleinbauten und Anbauten
 - maximal zulässige Gesamthöhe: 4.20 m
 - maximal anrechenbare Gebäudefläche (Anhang IVHB): 40 m²
 - maximale Gebäudelänge: 7.00 m
2. Unterniveaubauten
 - maximales Durchschnittsmass b über dem massgebenden Terrain: 1.00 m
 - maximales Mass f über dem massgebenden Terrain: 3.00 m
3. Vorspringende Gebäudeteile
 - maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 1.50 m
 - maximal zulässiges Mass b für die Breite: 4.00 m
 - maximal zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes: $\frac{1}{3}$
4. Unbedeutend zurückspringende Gebäudeteile
 - maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 2 m
 - maximal zulässiges Mass b für die Breite: 4 m
 - maximal zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes: $\frac{1}{2}$
5. Technisch bedingte Dachaufbauten
 - maximal zulässiges Mass: 1.50 m

Konkrete
Masse
für einzelne
IVHB-
Begriffe

6. Zurückversetzte Brüstungen bei Flachdachbauten
 - minimal notwendiger Versatz: 1.50 m
7. Dachaufbauten
 - maximal zulässige Höhe (Überschreitung der Dachfläche): 0.50 m unter dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion
8. Untergeschosse
 - maximal zulässiges Durchschnitmsmass b über der Fassadenlinie: 1.60 m
9. Dachgeschosse
 - maximale Kniestockhöhe b: 1.60 m
 - zulässige Breite von Dachaufbauten, damit das Dachgeschoss nicht zum Vollgeschoss wird: 4.00 m; in der Summe maximal $\frac{1}{2}$ der Fassadenlänge
10. Attikageschoss
 - minimal notwendiger Versatz a: 3.00 m auf zwei ganzen, angrenzenden Fassaden (Versatz gegenüber Talfassade zwingend).

Art. 16

1. Wird die zulässige AZ durch ein Bauvorhaben um mehr als 20% unterschritten, ist das Gebäude auf dem Grundstück so zu platzieren, dass auch die verbleibende AZ sinnvoll genutzt werden kann.

Ausnutzungsziffer (ergänzende Bestimmung zu Art. 37a KRVO)

Art. 17

1. 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 Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümern vorliegt. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans, des Arealplans oder eines Quartierplans.
2. Nutzungsübertragungen sind im Grundbuch anmerken zu lassen.
3. Bei Neubauten und Umbauten, die eine Nutzungsänderung zur Folge haben, ist ein Grundbuchauszug mit dem Baugesuch einzureichen (betreffend Nutzungsübertragung).

Nutzungsübertragung

Art. 18

1. Die Fassadenhöhe und die Gesamthöhe von Gebäuden dürfen die Werte gemäss Zonenschema nicht überschreiten.
2. Bei Gebäuden in Hanglage (ab 5° mittlere Hangneigung) erhöht sich die maximal zulässige Fassadenhöhe um die Differenz zwischen der mittleren Höhe in m ü.M. aller Hauptgebäudeecken und der Höhe der tiefstgelegenen Hauptgebäudeecke, gemessen beim gewachsenen oder abgegrabenen Terrain (Zuschlag z; vgl. Skizze), wie folgt:
 1. bei traufständig zum Hang stehenden Gebäuden gilt der Zuschlag z nur für die Talfassade.

Fassadenhöhe und Gesamthöhe (nach IVHB)

2. bei firstständig zum Hang stehenden Gebäuden gilt der Zuschlag z für beide (traufseitigen) Fassadenhöhen.
3. bei Pultdachbauten gilt kein Zuschlag z.
3. Der Zuschlag z beträgt maximal 2.5 Meter.
4. Für die Bestimmung der Fassadenhöhe ist bei Giebeldachbauten, Pultdachbauten und ähnlichen Dachformen die traufseitige Fassade massgebend. Bei Flachdachbauten ist die Fassadenhöhe nicht anwendbar.
5. Bei Flachdachbauten reduziert sich die zulässige Gesamthöhe um 2.5 m. Davon ausgenommen sind Attikageschosse.
6. Bei gegliederten Bauten wird die Fassaden- und die Gesamthöhe für jeden Baukörper ermittelt. Als Gliederung gilt nur ein Vor- und Rücksprung von mindestens 3.0 m, der vom Terrain bis zum Dach reicht.
7. Bei Abgrabungen sind die Gesamt- sowie die Fassadenhöhe vom neu gestalteten Terrain zu messen.
8. Durch Aufschüttungen oder Abgrabungen dürfen die Höhenvorschriften nicht umgangen werden.

Art. 19

1. Gebäude, die das massgebende Terrain überragen, dürfen die Gebäudelänge gemäss Zonenschema nicht überschreiten.
2. Werden zwei oder mehr selbständige Gebäude zusammengebaut (Doppel- und Reihenhäuser), darf die Gebäudelänge um insgesamt maximal 6.00 m überschritten werden.
3. Die Länge und die Breite von unterirdischen Bauten sind frei.

Gebäude-
länge (nach
IVHB)

Art. 20

1. Die Grenzabstände von Gebäuden gemäss Zonenschema sind einzuhalten. 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. Vorbehalten sind Baulinien und Unterschreitungen gemäss Art. 77 KRG.
2. Der minimale Gebäudeabstand ergibt sich aus der Summe der einzuhaltenden Grenzabstände und kann gemäss KRG unterschritten werden.
3. Gegenüber Altbauten, die den gesetzlichen Grenzabstand nicht einhalten, bemisst sich der Gebäudeabstand aus der Summe des tatsächlichen Grenzabstandes der Altbaute und dem gesetzlichen Grenzabstand der Neubaute, sofern nicht zugunsten der Altbaute ein Näherbaurecht besteht oder überwiegende öffentliche Interessen die Einhaltung des gesetzmässigen Gebäudeabstandes verlangen.

Grenz- und
Gebäude-
abstand

4. Vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Vordächer, Vortreppen, Erker, offene Balkone dürfen bis zu 1 m in den Grenz- und Gebäudeabstand hineinragen.
5. Unterirdische Bauten und jene Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende Terrain nicht überragen, müssen keinen Grenzabstand einhalten.
6. Wo das Baugesetz keine Grenzabstände vorschreibt sowie für An- und Kleinbauten gelten die minimalen kantonalen Abstandsvorschriften.
7. Der Grenzabstand für Erdsonden für Wärmepumpen beträgt in allen Zonen in der Regel mindestens 3 m.

c) Zonenvorschriften

Wohnbauzonen

Art. 21

1. Die Dorfkernzone ist für Wohnbauten, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe bestimmt. Neubauten, Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung in die bestehende Siedlung einzufügen. Dorfkernzone (Ortsteil Says)
2. 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. Gesamt- und Fassadenhöhen sowie Dachform richten sich nach den umliegenden Bauten. Auch neue Ställe dürfen die Gesamt- und Fassadenhöhen benachbarter Bauten nicht überschreiten.
3. Wesentliche Veränderungen bestehender Strassenzüge sowie von Plätzen und Hofräumen dürfen nur auf Grund eines Quartiergestaltungsplanes bewilligt werden.

Art. 22

1. In der Dorfzone sind neben Wohnbauten auch Bauten für Geschäfte und Betriebe sowie Gastwirtschaftsgewerbe zulässig. Landwirtschaftliche Bauten und Betriebe dürfen beibehalten werden. Dorfzone (Trimmis/Ortsteil Says)
2. Die bestehende Siedlungsstruktur und Bauweise ist zu erhalten und zu ergänzen. Neue Gebäude sowie Umbauten und Erweiterungen bestehender Gebäude haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Gesamt- und Fassadenhöhen, Dachform und Gestaltung gut in die bestehende Siedlung einzufügen. Dacheinschnitte etc. bleiben grundsätzlich immer möglich. Wo Baugestaltungslinien fehlen, sind bei Neubauten und Umbauten die bestehenden Baufluchten beizubehalten.

Art. 23

1. 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. Dorfzone Obere Quadera A und B

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.

2. Die «Dorfzone Obere Quadera A» liegt in der ersten Erschliessungs-
etappe.

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 anrechenbare Geschossfläche der betreffenden An- und Umbauten darf pro Parzelle 10% derjenigen Bruttogeschossfläche (BGF) nicht überschreiten, welche sich bei einem zulässigen Vollausbau der am 1. September 1991 bestehenden Bauten ergeben würde.

Die Anbauten sind in Grösse und Gestaltung den bestehenden Bauten anzupassen.

Ausserhalb der Baufelder dürfen bei guter Gestaltung eingeschossige Kleinbauten bis zu 10 m² Grundfläche für Gartenhäuschen etc. erstellt werden. Die max. Fassadenhöhe beträgt 3.00 m die max. Gesamthöhe 4.00 m. Es gelten die minimalen Grenzabstände von 2.50 m.

3. Die «Dorfzone Obere Quadera B» liegt in der ersten Erschliessungs-
etappe.

Neubauten dürfen nur aufgrund einer rechtskräftigen, die ganze Zone umfassenden Quartierplanung mit Gestaltungs- und Erschliessungsplan erstellt werden.

Die aus den Parzellen des Bezugsgebiets resultierenden anrechenbaren Geschossflächen 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.

Art. 24

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

Wohnzone

Art. 25

1. In der Entwicklungszone Wohnen gelten die Vorschriften der Zone W3.
2. Bestehende Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe dürfen renoviert und leicht umgebaut werden. Zweckänderungen und Umbauten, welche der künftigen Wohnnutzung entgegenstehen, sind unzulässig.

Entwicklungszone
Wohnen

Art. 26

In der gemischten Zone sind neben Wohnbauten auch Gewerbebetriebe zulässig. Gemischte Zone

Zonen für besondere bauliche Nutzungen

Art. 27

1. Die Erhaltungszone bezeichnet landschaftlich und kulturgeschichtlich wertvolle Baugruppen, deren Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt. Erhaltungszone (Ausführungsbestimmung zu Art. 31 KRG)
2. Neubauten, Erweiterung sowie Abbruch und Wiederaufbau bestehender Bauten sind nicht zulässig. Die der Landwirtschaft vorbehaltenen und im Generellen Gestaltungsplan entsprechend bezeichneten Bauten dürfen in ihrem Zweck nicht verändert werden.
3. 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 sichtbaren Gebäudeteilen ist in Form, Material und Farbe in traditioneller Weise vorzunehmen.
4. Bestehende historische Bauten und Anlagen und im Generellen Gestaltungsplan bezeichnete erhaltenswerte Bauten und Bauteile (A) sind in ihrem ursprünglichen Charakter, ihrem äusseren Erscheinungsbild und in ihrer Substanz möglichst unverändert zu erhalten. Störende neuzeitliche Eingriffe sind nicht gestattet.
5. Für bauliche Eingriffe gelten folgende Grundsätze:
 - Die bestehenden Zugänge (Türen, Heuraumtore und Stalleingänge) sind zu erhalten. Es dürfen keine neuen Zugänge, die nach aussen in Erscheinung treten, erstellt werden.
 - Pro Objekt ist die Errichtung eines Kaminzuges gestattet. Nach aussen soll dieser schlicht in Erscheinung treten.
 - Wärmetechnische Massnahmen, wie z.B. der Einbau von Dichtungsebenen, Dämmschichten, Fenstern, Türen inkl. der dazu erforderlichen Unterkonstruktionen, haben auf den Innenseiten der bestehenden Umfassungsflächen (z.B. Heuraumboden, Dachunterseite, Holzwände) zu erfolgen.
 - Neue Öffnungen bei Wohnbauten sind in traditioneller Art, Grösse und Anordnung auszubilden. Neue Fenster sind, wo aus historischer Sicht erforderlich und angebracht, mit Sprossen zu versehen.
 - Neue Belichtungsöffnungen bei Stallumbauten, welche auf der Aussenseite in Erscheinung treten, dürfen insgesamt max. 15% der Grundfläche (Aussenmass) des jeweiligen Raumes umfassen. Die Öffnungen sind im Sinne der Gestaltungsrichtlinien zu erstellen.
 - Bei Erneuerungen der Dacheindeckung ist der charakteristische Dachaufbau (Konstruktion, Material, schlanke Dachrandabschlüsse) wiederherzustellen. Die Eindeckung von Dächern ist mit Faserzementplatten oder Schindeln auszuführen.
 - Die Farbe der Dächer ist der Umgebung anzupassen.

6. Für die im Generellen Gestaltungsplan besonders bezeichneten Bauten und Anlagen gelten folgende Bestimmungen:
 - a. Gebäude mit anzupassender Form sind im Rahmen eines baubewilligungspflichtigen Umbaus in Bezug auf Form und Gestaltung der ortsüblichen Bauweise anzupassen. Störende oder ortsuntypische Bauteile sind zu entfernen.
 - b. Gebäude mit anzupassender Fassade sind in Bezug auf die Fassadengestaltung (Anordnung, Form und Konstruktion von Fassadenöffnungen, Material, Konstruktion und Farbe der Fassade usw.) im Rahmen eines baubewilligungspflichtigen Umbaus zu sanieren.
 - c. Störende Einfriedungen sind nach Möglichkeit zu entfernen. Sie dürfen weder ersetzt noch erneuert werden.
 - d. Störende Bepflanzungen sind nach Möglichkeit zu entfernen. Sie dürfen nicht ersetzt werden.
 - e. Dacheindeckungen bei Wohnbauten, die nicht dem ortsüblichen Baustil entsprechen (Faserzementplatten, Schindeln), sind im Rahmen von Sanierungen zu ersetzen.
7. Sonnenenergieanlagen sind zulässig, sofern sie im Gebäude sinnvoll und möglichst unauffällig integriert werden können und in der Dimension auf das Minimum reduziert werden. Sie sind bewilligungspflichtig. Bei bestehenden Sonnenenergieanlagen mit störender Wirkung kann die Baubehörde gestalterische Anordnungen verfügen.
8. Satellitenantennen sind nur zulässig, wenn sie im Gebäude sinnvoll und möglichst unauffällig integriert werden können und in der Dimension auf das Minimum reduziert werden. Die Grösse, Farbe und Position sind bei der Baueingabe anzugeben.
9. Es dürfen nur neue Wege im Rahmen des Generellen Erschliessungsplanes angelegt werden. Die bestehenden Wege dürfen nicht mit Hartbelägen versehen werden.
10. Wasser darf nur bei Vorliegen eines rechtskonformen Anschlusses an eine Abwasserbeseitigungsanlage für die ganze Baugruppe nach Weisung der zuständigen kantonalen Amtsstelle bis ins Haus geführt werden.
11. Bauprojekte werden von der Baubehörde der Gestaltungsberatung und/oder der kantonalen Denkmalpflege vorgelegt. Aufgrund deren Gutachten kann die Baubehörde Projektänderungen verfügen. Die Kosten gehen zu Lasten der Baugesuchsstellenden. Bei der Beurteilung von Baugesuchen richtet sich die Baubehörde zudem nach den Gestaltungsrichtlinien und den Empfehlungen des Siedlungsinventars.
12. Der Gemeinde dürfen durch den Umbau oder die spätere Benutzung des Gebäudes keine Kosten entstehen.

Art. 28

1. Die Schrebergartenzone umfasst das für Pflanzgärten geeignete und zu erhaltende Land. Schrebergartenzone
2. In der Schrebergartenzone dürfen jene Bauten erstellt werden, welche für die Nutzung des Bodens als Hausgarten zweckmässig sind und den Massen des Zonenschemas entsprechen.
3. Bauten dürfen insgesamt eine max. Fläche von 6.0 m² umfassen. Pro Baute kann zusätzlich eine Pergola von max. 9 m² bewilligt werden. Bauten sind mit Holz zu erstellen, die Dacheindeckung mit ortsüblichen Materialien.
4. Für Bauten und Anlagen, welche Absatz 2 und 3 nicht entsprechen, gelten die Bestimmungen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone. Hierfür ist ein spezielles Baubewilligungsverfahren mit anschliessender Prüfung notwendig.

Gewerbe- und Industriezonen

Art. 29

1. Die Gewerbezone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Gewerbezone
2. Wohnbauten bzw. Wohnungen sind nur in Verbindung mit gewerblichen Bauten zulässig und nur insoweit, als sie die Betriebsführung erleichtern (z.B. als Wohnung für den Betriebsinhaber oder Leiter, Abwart und dergleichen).

Art. 30

1. Die Gewerbezone I ist für gewerbliche Bauten bestimmt. Anlagen, deren Betrieb der Gesundheit von Mensch und Tier schaden, sind untersagt. Gewerbezone I
2. Wohnbauten bzw. Wohnungen sind nur in Verbindung mit gewerblichen Bauten zulässig und nur insoweit, als sie die Betriebsführung erleichtern (z.B. als Wohnung für den Betriebsinhaber oder Leiter, Abwart und dergleichen).

Art. 31

1. Die Industriezone ist für industrielle und gewerbliche Produktions-, Dienstleistungs- und Lagerbetriebe bestimmt. Industriezone
2. Anlagen, deren Betrieb der Gesundheit von Mensch oder Tier schaden, sind 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.

B. Weitere Zonen

Art. 32

1. Die Trockenstandortszone umfasst Trockenwiesen und Trockenweiden, deren Fläche und Qualität erhalten werden sollen.
2. Innerhalb der Trockenstandortszone müssen neue standortgebundene Bauten und Anlagen einem überwiegenden öffentlichen Interesse dienen. Vorbehalten sind Bauten und Anlagen, welche für die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung des betreffenden Gebietes notwendig sind oder dem Schutz vor Naturgefahren dienen und ein Standort ausserhalb der Trockenstandortszone nicht zumutbar ist.
3. Werden Trockenwiesen und -weiden beeinträchtigt, sind Ersatzmassnahmen zu leisten.
4. Für die Bewirtschaftung werden Verträge zwischen Kanton und Bewirtschaftern abgeschlossen.

Trocken-
standorts-
zone 1

Art. 33

1. Die Trockenstandortszone 2 umfasst eine oder mehrere beieinanderliegende Trockenwiesen und Trockenweiden. Sie enthält zusätzlich weitere Lebensräume von hohem ökologischem Wert und grossem ökologischen Aufwertungspotential.
2. Die Funktionsweisen der Trockenwiesen und -weiden soll erhalten und verbessert werden. Die ökologische Qualität der anderen naturnahen Lebensräume und die ökologische Vernetzung soll gefördert werden.
3. Innerhalb dieser Zone sind Bauten und Anlagen für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung sowie standortgebundene Bauten und Anlagen unter Schonung der landschaftlichen und ökologischen Werte zulässig.
4. Werden Trockenwiesen und -weiden, naturnahe Lebensräume oder ökologische Vernetzungen beeinträchtigt, sind innerhalb der Zone für Vorranggebiete Ersatzmassnahmen zu leisten.

Trocken-
standorts-
zone 2

Art. 34

1. Die Heckenzone bezweckt den Schutz der Trimmiser Heckenlandschaft.
2. In der Heckenzone sind die landschaftliche Eigenart, die Hecken und ihre Begleitbiotope sowie die Pflanzen- und Tierwelt grundsätzlich zu erhalten und zu fördern. Pflege- und Förderungsmassnahmen sind fachgerecht auszuführen. Sie dürfen indessen im Rahmen einer heckenkonformen Pflege und Bewirtschaftung «auf den Stock» zurückgeschnitten werden.
3. Beim Vorliegen überwiegender öffentlicher oder privater Interessen, so namentlich für landwirtschaftliche Betriebs- und Bodenverbesserungen und für die Schaffung von geeigneten Zufahrten, kann die Baubehörde die Entfernung von Hecken, Steinhäufen, Mauern und Feldgehölzen bewilligen, sofern die zuständige kantonale Instanz einer Entfernung ebenfalls zustimmt. Die Massnahme darf indessen erst beim Vorliegen eines schriftlichen Bescheides getroffen werden.

Heckenzone

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

Art. 35

1. Die Zone für ökologische Aufwertung bezweckt, den Raum entlang des Rheins als Lebensraum für Flora und Fauna aufzuwerten. Den Interessen der Naherholung und der Landwirtschaft soll dabei angemessenen Rechnung getragen werden. Zone für ökologische Aufwertung
2. Mittels Gestaltungsrichtplänen wird dargestellt, wie sich die Räume entwickeln und welche Nutzungen ermöglicht werden sollen. Das Seevolumen muss langfristig für die Ablagerung von Rufenmaterial aus der Region zur Verfügung gestellt werden. Ein Genereller Gestaltungsplan stellt den angestrebten Zustand nach Abschluss aller Arbeiten dar.
3. Für die ökologische Aufwertung wird vom Gemeindevorstand eine Begleitkommission eingesetzt, welche die Umsetzung des Projektes überwacht und zuhänden des Gemeindevorstands regelmässig Bericht erstattet. Die Aufgaben und Kompetenzen der Begleitkommission werden in einer Verordnung geregelt, welche durch den Gemeindevorstand erlassen wird.

Art. 36

1. 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. Lagerzone
2. 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 der Eigentümerin resp. des Eigentümers oder Betreiberin resp. Betreibers des Lagerplatzes.
3. Bestehende Bauten dürfen unterhalten werden.

3. Genereller Gestaltungsplan

A. Allgemeines

Art. 37

1. Die Vorschriften für generell geschützte Einzelbauten sind im Kantonalen Raumplanungsgesetz (KRG), die Vorschriften für die Gestaltungsbereiche und die übrigen Gestaltungsobjekte im vorliegenden Baugesetz festgesetzt. Festlegungen

B. Gestaltungsbereich und -objekte

Art. 38

1. 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
2. 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.
3. Für Bauvorhaben im Ortsbildschutzbereich zieht die Baubehörde die Bauberatung bei. Für erhaltenswerte Bauten ist die Bauberatung obligatorisch. Die Kosten gehen zu Lasten der Baugesuchstellerin resp. des Baugesuchstellers.
4. Bauvorhaben sind vor der Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden. Die Baubehörde entscheidet nach Einholung einer Stellungnahme der Bauberatung über allfällige Auflagen.

Art. 39

1. Die als erhaltenswert bezeichneten Bauten sind in ihrer äusseren Erscheinung und in ihrem Charakter zu erhalten. Beim Umbau ist auf die historische Bausubstanz und die Fassaden Rücksicht zu nehmen. Wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und wenn ein gewichtiges, das Interesse an der Erhaltung der Baute überwiegendes Bedürfnis nachgewiesen wird, kann der Bau abgebrochen werden. Der Abbruch ist in der Regel nur zu gestatten, wenn Gewähr für einen Neubau besteht, der die ortsbauliche Bedeutung des abzubrechenden Baus wahrt. Erhaltenswerte Bauten
2. Die erhaltenswerten Baufluchten bilden in gestalterischer Hinsicht den Abschluss des öffentlichen Raumes und sind zu erhalten. Bei Ersatz von bestehenden Baufluchten erlässt die Baukommission aufgrund von Detailabklärungen die notwendigen Massnahmen.

Art. 40

1. Nutzungsverlegungen dienen der Schaffung grösserer zusammenhängender Freiflächen im Interesse der Gestaltung von Aussenräumen, der Erhaltung besonderer Geländestrukturen oder der Freihaltung von Landschaftsteilen. Die überbaubaren Flächen und die freizuhaltenden Flächen werden im Generellen Gestaltungsplan bezeichnet. Nutzungsverlegung
2. Die Nutzungsverlegung wird in einem Folgeplanverfahren durchgeführt. Ist dazu eine Baulandumlegung erforderlich, sind die zu überbauenden und die freizuhaltenden Flächen im Verhältnis des eingeworfenen Lands anteilmässig auf die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer aufzuteilen. Nach Möglichkeit sind die verschiedenen Nutzflächen je in einer Parzelle zusammenzufassen. Ein Anspruch auf ungeteilte Zuteilung besteht indessen nicht.

Art. 41

1. Für die in dem Generellen Gestaltungsplan aufgenommenen geschützten Natur- und Kulturobjekte gelten die Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung. Wertvolle Natur- und Kulturobjekte
2. Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten erhaltenswerten Natur- und Kulturobjekte, wie historische Wege, Schalen- und Zeichensteine, Brunnenanlagen, traditionelle Hochstammobstanlagen, Trockensteinmauern oder Findlinge sind in besonderem Masse zu pflegen und in ihrem Bestand zu erhalten.
3. Die Baubehörde unterstützt Massnahmen zur Weiterentwicklung der Natur- und Kulturlandschaft und zur Erhaltung der wertvollen Objekte. Bei Bauvorhaben trifft sie notwendige Anordnungen zur Erhaltung wertvoller Objekte im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

C. Gestaltungsobjekte

Art. 42

1. Die Baugestaltungslinien dienen der Strukturierung von Überbauungen, der Gestaltung des Ortsbilds oder einzelner Strassenzüge sowie der Situierung von Bauten oder Anlagen innerhalb der Siedlung. Baugestaltungslinien
2. Baugestaltungslinien dürfen von Hochbauten nicht überschritten werden. Wo die Pläne es vorsehen, bestimmen die Baugestaltungslinien zwingend die Lage oder Ausdehnung der Gebäude oder Gebäudeseiten.
3. Baugestaltungslinien werden im Generellen Gestaltungsplan, in Arealplänen oder in Quartierplänen festgelegt.
4. Die Baubehörde kann in begründeten Fällen die Lage der Gebäude ausserhalb der Baugestaltungslinien bewilligen, wenn das Bauprojekt eine gute Gesamtwirkung erzielt.

4. Genereller Erschliessungsplan

Erschliessungsanlagen

Art. 43

1. Die öffentlichen Erschliessungsstrassen samt Ausstattungen sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung von jedermann begangen und befahren werden. Die Anlagen für den Langsamverkehr (Rad-, Fuss- und Wanderwege) stehen jedermann zur freien Benützung offen. Die Benutzung der Wald- und Güterstrassen richtet sich nach den Vorschriften der Wald- und Meliorationsgesetzgebung sowie der örtlichen Verkehrsregelung der Gemeinde. Verkehrsanlagen

Art. 44

1. Die Benutzung der öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsanlagen richtet sich nach den Erschliessungserlassen der Gemeinde. Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

5. Folgeplanungen

Art. 45

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

IV. KOMMUNALE BAUVORSCHRIFTEN

1. Bauvoraussetzungen

Art. 46

1. Alle Vorhaben für Bauten und Anlagen, einschliesslich Projektänderungen, Unterhalts- und Sanierungsarbeiten sowie Zweckänderungen von Grundstücken, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung zu erwarten sind, sowie Vorhaben, die dem Meldeverfahren unterliegen, sind der Baubehörde vor der Ausführung schriftlich anzuzeigen. Baubewilligungsverfahren
2. Bauvorhaben, die gemäss Art. 40 KRVO nicht baubewilligungspflichtig sind, werden gemäss der Aufzählung im Anhang VII. zu Art. 47 dem Meldeverfahren unterstellt.
3. Die Baubehörde registriert das Vorhaben und die verantwortliche Bauherrschaft. Sie entscheidet, ob das angezeigte Vorhaben dem ordentlichen Baubewilligungsverfahren oder dem blossen Meldeverfahren gemäss Art. 50 KRVO zu unterstellen ist.
4. Nach Eingang des formellen Baugesuchs führt die Baubehörde das festgelegte Verfahren durch, sorgt bei Bedarf für die Einleitung des BAB-Verfahrens und stellt bei Bauvorhaben, die Zusatzbewilligungen erfordern, die notwendige Koordination mit den zuständigen Behörden sicher.

Art. 47

1. Für alle der Baubewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) ist bei der Baubehörde ein Baugesuch auf dem amtlichen, kommunalen Formular im Doppel einzureichen. Baugesuch
Bei Gesuchen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone (BAB) sind zusätzlich gewünschte Anzahl Planbeilagen mit den entsprechenden kantonalen Formularen unterzeichnet einzureichen.
2. Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:
 1. Situationsplan des Bauplatzes Mst. 1:500 (Grundbuch- oder Leitungskatasterplan) mit Einzeichnung der Zufahrt sowie der vermasseten Grenz- und Gebäudeabstände.
 2. Eine Fotodokumentation über das bestehende Gebäude bei Bauten und Anlagen in Erhaltungszonen, im Ortsbildschutzbereich sowie bei der Beanspruchung des Hofstattrechtes.
 3. Werkleitungsplan, Mst. 1:100 mit Wasser-, Kanalisations- und Stromanschluss.
 4. Das Anschlussgesuch für Wasser und Elektrisch ist im Doppel mit den im Anschlussgesuchformular aufgeführten Planunterlagen einzureichen.

5. Grundrisse sämtlicher Stockwerke mit Einschluss der Keller und des Dachstockes im Mst. 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse, Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, alle relevanten Masse gemäss IVHB; projizierte Fassadenlinie im Grundriss des 1. Vollgeschosses; Zweckbestimmung der Räume. Im Erdgeschossplan sind die geplanten Umgebungsarbeiten mit Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen, Bepflanzungen usw. bis zur Parzellengrenze einzuzeichnen.
6. Vermasste Quer- und Längsschnitte Mst. 1:100 mit vollständigen Angaben über Stockwerk- und Fassadenhöhe, alter und neuer Geländeverlauf bis zur Grenze, Strassenhöhen, mit Höhenkote auf Meter über Meer (m ü. M).
7. Sämtliche Fassaden Mst. 1:100 mit Vermassung und vollständigen Angaben zu massgeblichen Höhenmassen gemäss IVHB, mit Verlauf des massgebenden und neuen Terrains bis zur Parzellengrenze, einschliesslich Höhenkoten sowie Strassenhöhen mit mindestens einem Bezugspunkt auf Meter über Meer (m ü. M).
8. Detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer inkl. der notwendigen Schemas nach SIA-Ordnung Nr. 416.
9. Angabe der approximativen Baukosten.
10. Projektgenehmigungsgesuch für Pflichtschutzräume oder Ersatzbeitragsgesuch für nicht zu erstellende Pflichtschutzplätze sind zusätzlich mit den entsprechenden Formularen inkl. notwendiger Planbeilagen einzureichen.
11. Das Feuerpolizeigesuch ist zusätzlich mit dem entsprechenden Formular, inkl. Planbeilagen unterzeichnet einzureichen. Dies gilt für Neubauten, grössere Umbauten, Änderungen an der Heizungsanlage und Feuerungseinrichtung.
12. Für Feuerungsanlagen mit festen Brennstoffen (Cheminée usw.) sind mit den entsprechenden Formularen, inkl. Planbeilagen unterzeichnet einzureichen.
13. Tank- oder Wärmepumpenanlage sind mit den entsprechenden Formularen, inkl. Planbeilagen unterzeichnet einzureichen.
14. Bei Bauten und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen sind die erforderlichen Bewilligungen gemäss kantonalen Vorschriften einzuholen.
15. Energienachweis auf offiziellem Formular sowie bei Minergie- und Minergie-P-Bauten nach Abschluss der Zertifizierungsnachweise.
16. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Bauten in der Gefahrenzone.
17. Nachweis zur Einhaltung der Vorgaben über das behindertengerechte Bauen.
18. Bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Abwasserleitungen.
19. Detailpläne der Abwasserreinigungsanlagen (Einzelkläranlagen) bzw. der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser sowie Angaben zur Dimensionierung der Anlagen.

20. Bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstands gemäss FAT-Bericht und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist.
 21. Bei Bauvorhaben mit erheblichen Emissionen von Luftverunreinigungen, Immissionsprognose resp. Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften (auf Verlangen der Baubehörde).
 22. Bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung verursachen, Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften.
 23. Bei Bauvorhaben mit eigenen Lärmquellen Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften (Lärmprognose auf Verlangen der Baubehörde).
 24. Bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften.
 25. Unterlagen für Bewilligungen von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme gemäss den Weisungen der kantonalen Fachstelle für Gewässerschutz.
 26. Angaben über Art und Menge der bei Ausführung des Bauvorhabens anfallenden Abfälle und Angaben über deren Entsorgung auf besonderem Formular (Entsorgungserklärung vom Amt für Natur und Umwelt).
 27. Bei Neubauten und Umbauten, die eine Nutzungsänderung zur Folge haben, ist ein Grundbuchauszug mit dem Baugesuch einzureichen (betreffend Nutzungsübertragung).
 28. Allfällige vertragliche Vereinbarungen und entsprechende Auszüge über Grundbucheinträge oder Anmerkungen; Grundbuchauszug in besonderen Fällen.
3. Die Baubehörde kann auf einzelne Planunterlagen verzichten oder weitere anfordern, sofern dies für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist. Bei besonderen Bauvorhaben kann sie ein Modell verlangen.
 4. Bei Bauvorhaben, die dem Meldeverfahren unterliegen, ist das Baugesuch zweifach in vereinfachter Ausführung und lediglich mit den für das Verständnis des Vorhabens notwendigen Unterlagen einzureichen (siehe Meldeformular).
 5. Die Baugesuchsunterlagen inklusive Pläne sind von der Grundeigentümerin und/oder dem Grundeigentümer, der Bauherrschaft und von den Projektverfassenden zu unterzeichnen.
 6. Bei Erweiterungen und Umbauten oder Änderungen bewilligter Pläne muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau bzw. der Abänderungen ersichtlich sein (bestehend: grau/schwarz; neu: rot; Abbruch: gelb).

Art. 48

1. Werden Bauten und Anlagen, welche nicht mit der gesetzlichen Regelung übereinstimmen, ausnahmsweise für eine beschränkte Dauer bewilligt, kann die Bewilligung vom Abschluss einer Vereinbarung abhängig gemacht werden, worin sich die betroffenen Grundeigentümer verpflichten, auf Verlangen der Baubehörde innert angemessener Frist den gesetzlichen Zustand wieder herzustellen (Revers).
2. Die Baubehörde lässt Reverse auf Kosten der Bauherrschaft im Grundbuch anmerken.

Revers

2. Sicherheit und Gesundheit

Art. 49

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume im Untergeschoss sind erlaubt, sofern sie genügend belichtet, einwandfrei belüftet und isoliert sind.

Wohnhygiene

Art. 50

1. Die Gemeinde kann den gezielten Einsatz und die Nutzung von erneuerbaren Energien unterstützen und fördern. Bei allen Gebäuden und Gebäudeteilen ist der sparsamen und umweltgerechten Energienutzung besondere Beachtung zu schenken.
2. Werden an bestehenden Bauten oder Anlagen Aussenisolationen bewilligt, darf von der Ausnützungsziffer, von Gesamt- oder Fassadenhöhe, Gebäudelängen, Grenz- und Gebäudeabständen sowie Baulinien um die Konstruktionsstärke abgewichen werden.

Energiehaushalt

Art. 51

1. Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen.
2. Bauarbeiten sind so zu planen und auszuführen, dass möglichst wenig Immissionen/Emissionen entstehen und die massgeblichen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften eingehalten sind. Bauarbeiten, die Verkehrs- oder anderen Lärm sowie Staub, Erschütterungen oder lästige Gerüche verursachen, dürfen nur Montag bis Freitag von 07.00 bis 19.00 Uhr ausgeführt werden. In besonderen Fällen kann die Baubehörde Ausnahmen gestatten oder weitere Einschränkungen verfügen.
3. Baustellenabwasser ist je nach Abwasserart und Anfall zu behandeln, bevor es mit Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (Amt für Natur und Umwelt) in die Kanalisation oder in einen Vorfluter eingeleitet oder versickert wird. Die auf Baustellen anfallenden Abfälle sind nach den eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Vorschriften zu entsorgen.

Vorkehren bei Bauarbeiten

3. Energieeffizientes Bauen

Art. 52

1. Anlagen zur Nutzung von alternativen Energiequellen sind im Rahmen der technischen Möglichkeiten gut ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Energieanlagen
2. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie an Gebäuden sind in der Regel in die Dachflächen oder Fassaden zu integrieren. Bei bestehenden Bauten dürfen Kollektoren auch auf die Dachfläche aufgelegt, generell, mit Ausnahme auf Flachdächern, aber nicht aufgerichtet werden. Die Baubehörde zieht bei Bedarf externe Fachleute für die technische und gestalterische Beurteilung bei. Die Kosten gehen zu Lasten der Bauherrschaft.
3. Zur Ermöglichung von Anlagen für die Nutzung von erneuerbaren Energien kann die Baubehörde für Dachflächen von untergeordneten Gebäudeteilen Abweichungen der Dachneigung bewilligen, wenn ortsbaulich eine gute Lösung vorliegt und wenn die Grenzwerte der geltenden SIA-Norm 380/1 um mindestens 30% unterschritten werden.

4. Gestaltung und Umwelt

Art. 53

1. In den Dorf- und den Dorfkernzonen sind nur Giebeldächer zulässig. Dächer
Die Neigung hat sich den umliegenden Gebäuden anzupassen.
2. In den übrigen Zonen sind auch Pult- und Flachdächer zugelassen.
3. Bei der Dachgestaltung ist auf die ortsüblichen Formen, Farben und Materialien Bezug zu nehmen. In den Dorf- und Dorfkernzonen sind erhöhte Anforderungen zu stellen. Die Dächer dürfen nicht mit Wellblech und grauen, gewellten Faserzementplatten eingedeckt werden.
4. Bei Klein- und Anbauten können in allen Zonen neben Giebeldächern bei guter Gestaltung und Einpassung auch Pult- und Flachdächer zugelassen werden.
5. Soweit Pultdächer zulässig sind, dürfen diese eine Neigung von 25° nicht überschreiten.
6. Dachaufbauten sind grundsätzlich zulässig. Sie sind mit besonderer Sorgfalt und Zurückhaltung zu gestalten.
7. Dachaufbauten wie Lukarnen, Giebel, Dacheinschnitte und dgl. bleiben bei der Bestimmung der Fassadenhöhe unberücksichtigt, sofern sie zusammen nicht breiter sind als ein Drittel der Fassadenlänge.

Art. 54

1. Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Mobile Weidezäune sind nach erfolgter Beweidung zu entfernen. Gegenüber dem Fahrbahnrand haben Lebhäge mindestens einen Abstand von 0.3 m einzuhalten. Wenn die Verkehrsverhältnisse oder die Verkehrssicherheit es erfordern, kann die Baubehörde für Zäune, Mauern und Lebhäge einen Mindestabstand verlangen. Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge

2. Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten (siehe Kantonales Jagdgesetz). Nötigenfalls ordnet die Baubehörde die Ersatzvornahme an.
3. Beeinträchtigen Pflanzen die öffentliche Sicherheit, kann die Baubehörde die Beseitigung der Pflanzen anordnen.
4. Längs von Strassen sind Einfriedungen wie Pflanzen, Mauern, Zäune etc. sowie Böschungen so anzulegen, dass sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

Art. 55

1. Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufs sind nur zulässig, soweit sie unerlässlich sind und gut in das Orts- und Landschaftsbild eingefügt werden. Terrainveränderungen und Böschungen
2. Ohne schriftliches Einverständnis des Nachbarn sind Böschungen und Abgrabungen nur zulässig, wenn von der Nachbargrenze ein Abstand von 0.3 m, gemessen vom Böschungsfuss bzw. von der Böschungsoberkante, sowie ein maximaler Böschungswinkel 1:1 eingehalten sind.
3. Abgrabungen und Aufschüttungen sind nach Abschluss der Arbeiten zu begrünen oder mit Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen.

Art. 56

Reklamen und Hinweistafeln sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Reklamen und Hinweistafeln

Art. 57

1. Der Gemeindevorstand entscheidet über die Benennung aller öffentlichen und privaten Strassen, Wege und Plätze. Berechtigten Wünschen der Anstösser ist nach Möglichkeit Rechnung zu tragen. Strassennamen
2. Die Gemeinde führt ein Verzeichnis mit den Strassennamen und Gebäudenummern auf Gemeindegebiet.

Art. 58

1. Die Standorte von Satellitenempfangsanlagen sind so zu wählen, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Satellitenempfangsanlagen
2. Im Ortsbildschutzbereich sind Satellitenempfangsanlagen vor Haupt- und wertvollen Fassaden nicht gestattet.

Art. 59

1. Antennenanlagen für Mobilfunk-, TV-Broadcast etc. sind sowohl beim Neubau als auch bei Erweiterungen und Anpassungen bestehender Anlagen, insbesondere bei Leistungserhöhungen, auf das Nötigste zu beschränken und in Standort und Ausstattung zu optimieren. Sie erfordern sowohl innerhalb als auch ausserhalb der Bauzone eine umfassende Interessenabwägung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. Antennenanlagen (Mobilfunk, TV-Broadcast etc.)

2. Im Rahmen der Interessensabwägung sind neben den umweltrechtlichen, folgende Nachweise zu erbringen:
 - a. Objektiver Bedarfsnachweis (Abdeckung)
 - b. Prüfung alternativer Standorte, auch solche ausserhalb der Bauzone (bestehende Anlagen)
 - c. Sicherstellung künftiger Ansprüche und künftiger Mitbenutzung
 - d. Ortsbildschutz, Ästhetik
 - e. Auswirkung auf Gebäude und Liegenschaften
3. Die Baubehörde kann im gegebenen Zusammenhang weitere Unterlagen zur Interessensabwägung verlangen.
4. Neue Antennenanlagen dürfen nur bewilligt werden, wenn die Erweiterung bestehender Anlagen nachweisbar nicht möglich ist.
5. Sofern die bewilligten Antennenanlagen etwa aufgrund neuer wissenschaftlicher, rechtlicher oder technischer Erkenntnisse nicht mehr nutzbar sind und auch die Weiterverwendung der Mobilfunkanlagen zu einem anderen Zweck nicht bewilligt werden kann, sind diese auf Kosten der Gesuchstellerin resp. Gesuchstellers oder deren Betreiberin resp. Betreiber zu beseitigen und der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.

Art. 60

Das ständige Stationieren bewohnter Wohnwagen und Wohnmobile sowie das Campieren ist auf dem ganzen Gemeindegebiet untersagt. Der Gemeindevorstand kann Ausnahmen für das Aufstellen von Zelten und Wohnwagen sowie die Durchführung von organisierten Zeltlagern an von ihm bestimmten Standorten bewilligen.

Wohnwagen,
Campieren

5. Verkehr

Art. 61

1. Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benützer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen auf Kosten der Eigentümerin oder des Eigentümers der Anlage verfügen.
2. Auf Dächern entlang von öffentlich nutzbaren Räumen sind Dachrinnen und Schneefangvorrichtungen anzubringen. Wird durch abfliessendes Dachwasser, Dachlawinen oder Meteorwasser die öffentliche Sicherheit gefährdet, haben die Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen. Meteorwasser darf nicht auf öffentliche Strassen, Wege und Plätze abgeleitet werden. Bleiben die Grundeigentümer untätig, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf Kosten der Grundeigentümer ausführen.
3. Im Bereich der Kantonsstrassen erfordern Anlagen oder Abänderungen bestehender Anlagen eine zusätzliche Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (TBA).

Verkehrssicherheit

Art. 62

1. Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf kommunale Strassen, Wege und Plätze müssen in der Regel einen Vorplatz von mindestens 5 m Länge und 3 m Breite aufweisen. Dienen sie zur Unterbringung von Fahrzeugen mit mehr als 5 m Länge, ist der Vorplatz entsprechend zu vergrössern. Zu- und Ausfahrten
2. Rampen dürfen eine maximale Neigung von 15% aufweisen. Bei Rampen an verkehrsreichen Strassen muss zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung ein Vorplatz mit einer Neigung von höchstens 5% und von mindestens 4 m Länge vorhanden sein.
3. Bei Autogaragen mit direkter Ausfahrt auf die Strasse muss bei Neubauten das Garagentor mindestens 5 m von der Strassengrenze entfernt sein. Rampen dürfen eine maximale Neigung von 15% aufweisen.
4. Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse in den Dorf- und Dorfkernzonen oder bei grösseren gemeinschaftlichen Parkieranlagen in den übrigen Zonen kann die Baubehörde abweichende Masse gestatten. Dabei kann die Baubehörde betriebliche wie verkehrstechnische Anordnungen (elektronische Türöffnungssysteme oder seitliche Kurzparkierungen) verlangen, damit durch die Benützung der Anlage der öffentliche Raum nicht über Gebühr beansprucht wird.
5. Die Baubehörde kann die Erstellung gemeinschaftlicher Zu- und Ausfahrten vorschreiben oder die Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Anlagen verpflichten, Dritten die Mitbenützung gegen angemessene Entschädigung zu gestatten, sofern sich dies im öffentlichen Interesse als notwendig erweist.
6. Die Richtlinien der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachmänner (VSS) sind durch die Bauherrschaft einzuhalten.
7. Für Zu- und Ausfahrten an Kantonsstrassen gelten die Vorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung. Im Bereich von Kantonsstrassen erfordern neue Anlagen oder Abänderungen bestehender Anlagen eine zusätzliche Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde.

Art. 63

1. Wo keine Baulinien bestehen, ist gegenüber Gemeindestrassen ein Gebäudeabstand von mindestens 5 m ab Strassenparzellengrenze einzuhalten. Die Baubehörde kann Abweichungen gestatten, wenn bei Verringerung des Strassenabstands die Verkehrssicherheit dennoch gewährleistet ist. Gebäudeabstand gegenüber Strassen
2. Die kantonale Strassengesetzgebung bleibt vorbehalten.

Art. 64

1. Bei Neubauten sowie bei Umbauten und Erweiterungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, hat die Bauherrschaft auf eigenem Boden während des ganzen Jahres zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen, welche dauernd für die Parkierung offen zu halten sind. Werden Abstellplätze auf fremdem Boden bereitgestellt, sind entsprechende, dauernde Dienstbarkeiten im Grundbuch einzutragen.

Abstellplätze für Motorfahrzeuge

a) Pflichtparkplätze

Grundsätzlich sind bereitzustellen bei

- | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> – Mehrfamilienhäuser – Einfamilienhäuser – Bürobauten/Gewerbebauten – Verkaufslokale – Pensionen, Hotels – Restaurants | <ul style="list-style-type: none"> – 1 Platz pro Wohnung – pro jeweils 3 Wohnungen
1 Platz zusätzlich – pro 2 Wohnungen ein Besucherparkplatz zusätzlich – pro Einfamilienhaus
sind 2 Parkplätze erforderlich – 1 Platz pro 30 m² BGF – 1 Platz pro 20 m² Ladenfläche – 1 Platz pro 3 Fremdenbetten – 1 Platz pro 5 Sitzplätze
(ohne Hotelspeisesäle) |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
2. Für die übrigen Bauten gelten die Richtlinien der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachmänner (VSS). In der Dorfzone kann die Baubehörde in begründeten Fällen Abweichungen gestatten.
3. Die Besucherparkplätze sind zu signalisieren.
4. Der Generelle Erschliessungsplan kann Gebiete bestimmen, in denen die Lage und die Anzahl Pflichtparkplätze nach einem Parkierungskonzept angeordnet werden. Die Anzahl Pflichtparkplätze können von Ziff. 1 bis 3 abweichen.
5. Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Gebäude und Anlagen werden zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet, sofern es die Verhältnisse erfordern.
6. Für Fahr- und Motorfahräder sind ebenfalls genügend Abstellflächen bereitzustellen.

Art. 65

1. Ist die Anlage von Abstellplätzen auf der Bauparzelle oder in nächster Nähe auf privatem Boden nicht möglich, haben die Grundeigentümer eine einmalige Ersatzabgabe zu leisten. Der Ertrag der Ersatzabgaben ist für die Erstellung öffentlicher Parkplätze zu verwenden.
2. Die Ersatzabgabe beträgt pro Abstellplatz Fr. 6000.–. Dieser Betrag entspricht dem Schweizerischen Baupreisindex vom 30. April 2007 mit 118.9 Punkten. Diese Ersatzabgabe entbindet nicht von der Pflicht zur Bezahlung der Gebühr für das Dauerparkieren auf öffentlichem Grund.

b) Ersatzabgabe für Autoabstellplätze

6. Versorgung und Entsorgung

Art. 66

1. Bemessung und Erhebung der Gebühren im Zusammenhang mit Werkleitungen richten sich nach der von der Gemeinde erlassenen Gebührenordnung. Werkleitungen

Art. 67

1. Abwässer von Bauten und Anlagen sind nach den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über den Schutz der Gewässer sowie nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans zu behandeln und zu entsorgen. Abwässer
2. Einzelheiten bestimmt das Gesetz über die Kanalisation der Gemeinde Trimmis.

Art. 68

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

7. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Art. 69

1. Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Grund oder öffentlichen Gewässern ist nur mit Bewilligung des Gemeindevorstandes zulässig. Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraums
2. Eine über den gesteigerten Gemeingebrauch hinausgehende Sondernutzung an öffentlichem Grund oder an öffentlichen Gewässern bedarf einer Konzession der Gemeinde.
3. Die Baubehörde kann die Nutzung des öffentlichen Luftraums durch Erker, Balkone oder andere ausladende Gebäudeteile bewilligen, wenn die Benützung des öffentlichen Grunds nicht erschwert wird, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine andern öffentlichen Interessen entgegenstehen.
4. Für gesteigerten Gemeingebrauch und Sondernutzungen wird eine Gebühr erhoben.

Art. 70

Die Gemeinde ist berechtigt, Schilder und Tafeln wie Verkehrssignale, Strassentafeln, Wegmarkierungen, Vermessungszeichen, Angaben über Werkleitungen sowie technische Einrichtungen wie Hydranten, Vorrichtungen für die öffentliche Beleuchtung, Messeinrichtungen nach vorgängiger Information auf Privatgrundstücken oder an Privatbauten unentgeltlich anzubringen. Bei der Erstellung von Elektroverteilungskästen und Hydranten sind die Grundeigentümer zu entschädigen. Berechtigten Wünschen der Grundeigentümer sind Rechnung zu tragen. Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

V. ERSCHLIESSUNGSORDNUNG

1. Allgemeines

Art. 71

1. Die Erschliessungserlasse regeln in Ergänzung des Baugesetzes die Projektierung, die Erstellung und technische Gestaltung, die Benützung, den Unterhalt und die bedarfsgerechte Erneuerung der öffentlichen und privaten Erschliessungsanlagen, insbesondere in den Bereichen der Wasserversorgung, der Abwasserbehandlung, der Abfallbewirtschaftung sowie der Energieversorgung und der Telekommunikation, soweit nicht einzelne Aufgaben Gemeindeverbindungen, konzessionierten Trägerschaften oder Privaten übertragen sind. Die Reglemente legen die Anschlusspflichten und Anschlussvoraussetzungen fest. Erschliessungserlasse
2. Die Erschliessungserlasse regeln ausserdem die Deckung der Aufwendungen für den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung der Versorgungs- und Entsorgungsanlagen. Sie legen insbesondere fest, welche Versorgungsanlagen nach den Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung über Beiträge und welche über Gebühren finanziert werden. Soweit Gebühren erhoben werden, bestimmen die Reglemente den Kreis der Gebührenpflichtigen, die Bemessungsgrundlagen und die Gebührenansätze sowie das Verfahren für die Veranlagung und den Bezug der Gebühren.
3. Bei der Ausgestaltung der Erschliessungserlasse sind die Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebung, namentlich das Verursacherprinzip, zu beachten. Zuständig für den Erlass der Erschliessungserlasse ist die Gemeindeversammlung.
4. Vorbehalten bleiben besondere Regelungen im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen.

Art. 72

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

2. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

A. Öffentliche Erschliessungsanlagen

Art. 73

1. Die gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung werden von der Gemeinde nach Massgabe des Erschliessungsprogramms ausgeführt. a) Allgemeines
2. Anlagen der Feinerschliessung werden von der Gemeinde erstellt, wenn diese einer grösseren Anzahl von Grundstücken dienen.
3. Lehnt der Gemeindevorstand Anträge Interessierter auf Durchführung der Feinerschliessung ab, ermächtigt sie die Antragstellenden, die Anlagen nach den Plänen der Gemeinde als private Erschliessungsanlagen zu erstellen.

Art. 74

1. Die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen werden während des Winters von der Gemeinde offen gehalten, soweit es den öffentlichen Bedürfnissen entspricht. b) Schneeräumung
2. Die Gemeinde ist befugt, bei der Schneeräumung den Schnee unter möglicher Schonung von Bauten und Kulturen auf angrenzenden privaten Grundstücken abzulagern.

B. Private Erschliessungsanlagen

Art. 75

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

Art. 76

1. Die Gemeinde kann den Unterhalt und die Reinigung von privaten Verkehrs-, Versorgungs- oder Entsorgungsanlagen sowie den Winterdienst auf Privatstrassen gegen Verrechnung der Kosten übernehmen. b) Unterhalt und Übernahme durch die Gemeinde
2. Die Gemeinde kann auf Antrag private Erschliessungsanlagen, die dem Gemeingebrauch dienen und den technischen Anforderungen genügen, übernehmen, sofern die Anlagen unentgeltlich und in gutem Zustand abgetreten werden.

VI. VOLLZUGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 77

1. Die Baubehörde vollzieht die ihr nach diesem Gesetz, den darauf beruhenden Erlassen und der übergeordneten Gesetzgebung überbundenen Aufgaben. Sie sorgt für eine rechtzeitige und sachgerechte Erfüllung aller gesetzlichen Obliegenheiten. Vollzug
2. Die Baubehörde erlässt bei Bedarf Vollzugshilfen wie Merkblätter oder Richtlinien für die Ausgestaltung von Bauvorhaben namentlich mit Bezug auf Gestaltung, Sicherheit und Unterhalt.
3. Rechtserlasse und Vollzugshilfen werden Interessierten zu den Selbstkosten zur Verfügung gestellt. Sie sind von den mit dem Vollzug des Baugesetzes betrauten Personen (Bau- und Planungskommission, kommunale Bauverwaltung etc.) bei der Ausübung ihrer Tätigkeit zu beachten.

Art. 78

1. Für den Aufwand im Baubewilligungsverfahren und in weiteren baupolizeilichen Verfahren werden Gebühren gemäss Gebührenordnung erhoben. Diese erlässt der Gemeindevorstand. Gebühren
2. Die Gemeinde erhebt für den Anschluss an die öffentlichen Werkanlagen Anschlussgebühren. Die Bemessung und Erhebung der Gebühren erfolgt aufgrund separater Erlasse.

Art. 79

1. Beschlüsse oder Verfügungen der Baubehörde auf Grund dieses Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Beschwerde an den Gemeindevorstand angefochten werden. Rechtsmittel
2. Verfügungen und Anordnungen der Bauverwaltung oder einzelner Gemeindefunktionärinnen resp. Gemeindefunktionäre bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Einsprache bei der Baubehörde angefochten werden.
3. Jeder Partei steht es offen, die Sistierung des Verfahrens zugunsten einer Mediation zu beantragen. Das Verfahren richtet sich nach der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.

Art. 80

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

2. Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Baugesetzes noch nicht bewilligt oder genehmigt sind. Für erteilte Vorentscheide der Baubehörde gilt altes Recht.
3. Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde, insbesondere die Baugesetze der Gemeinde Trimmis vom 10. und 31. März 1989 sowie 16. Dezember 2008 und der Gemeinde SAYS vom 15. Dezember 1994, als aufgehoben.

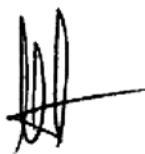
An der Gemeindeversammlung angenommen am: 26. März 2012

Der Gemeindepräsident



Beat Niederer

Die Gemeindeschreiberin



Alice Gadiet

Von der Regierung genehmigt gemäss Beschluss vom 6. November 2012
(Protokoll Nr. 1063)

Namens der Regierung:

Die Präsidentin/Der Präsident



Barbara Janom Steiner

Der Kanzleidirektor

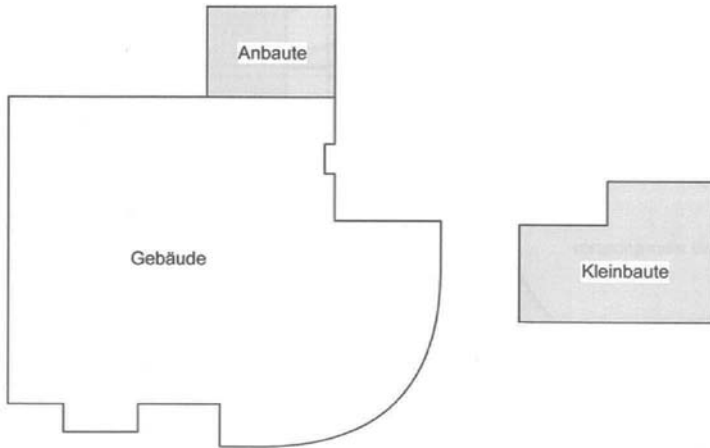


Dr. C. Riesen



VII. ANHANG

An- und Kleinbauten (Art. 15)



An- und Kleinbauten:

- max. Gesamthöhe: 4.20 m
- max. anrechenbare Gebäudefläche: 40 m²
- max. Gebäudelänge: 7.0 m

Ausnutzungsziffer (ergänzende Bestimmungen zu Art. 37 a KRVO) (Art. 16)

Anhang: Definitionen aus der Norm SIA 416

<p>Geschossfläche GF <i>Surface de plancher SP</i></p>	<p>Die Geschossfläche GF ist die allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche der zugänglichen Geschosse einschliesslich der Konstruktionsflächen.</p> <p>Nicht als Geschossflächen gerechnet werden Flächen von Hohlräumen unter dem untersten zugänglichen Geschoss.</p> <p>Die Geschossfläche GF gliedert sich in</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nettogeschossfläche NGF und - Konstruktionsfläche KF.
<p>Nettogeschossfläche NGF <i>Surface de plancher nette SPN</i></p>	<p>Die Nettogeschossfläche NGF ist der Teil der Geschossfläche GF zwischen den umschliessenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteilen.</p> <p>Die Nettogeschossfläche NGF gliedert sich in</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nutzfläche NF, - Verkehrsfläche VF und - Funktionsfläche FF.
<p>Nutzfläche NF <i>Surface utile SU</i></p>	<p>Die Nutzfläche NF ist der Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im weiteren Sinne dient.</p> <p>Die Nutzfläche NF gliedert sich in</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hauptnutzfläche HNF und - Nebennutzfläche NNF
<p>Hauptnutzfläche HNF <i>Surface utile principale SUP</i></p>	<p>Die Hauptnutzfläche HNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient.</p>
<p>Nebennutzfläche NNF <i>Surface utile secondaire SUS</i></p>	<p>Die Nebennutzfläche NNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher die Hauptnutzfläche HNF zur Nutzfläche ergänzt. Sie ist je nach Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes zu definieren.</p> <p>Zu den Nebennutzflächen gehören z. B. im Wohnungsbau</p> <ul style="list-style-type: none"> - Waschküchen - Estrich- und Kellerräume, - Abstellräume, - Fahrzeugeinstellräume, - Schutzräume und - Kehrtrräume.
<p>Verkehrsfläche VF <i>Surface de dégagement SD</i></p>	<p>Die Verkehrsfläche VF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher ausschliesslich deren Erschliessung dient.</p> <p>Zur Verkehrsfläche gehören z. B. im Wohnungsbau die Flächen von ausserhalb der Wohnung liegenden Korridoren, Eingangshallen, Treppen, Rampen und Aufzugsschächten.</p>
<p>Funktionsfläche FF <i>Surface des installations SI</i></p>	<p>Die Funktionsfläche FF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, der für haustechnische Anlagen zur Verfügung steht.</p> <p>Zur Funktionsfläche FF gehören Flächen wie</p> <ul style="list-style-type: none"> - Räume für Haustechnikanlagen, - Motorenräume von Aufzugs- und Förderanlagen, - Ver- und Entsorgungsschächte, Installationsgeschosse sowie Ver- und Entsorgungskanäle und - Tankräume.

Konstruktionsfläche KF
Surface de construction SC

Die Konstruktionsfläche KF ist die Grundrissfläche der innerhalb der Geschossfläche GF liegenden umschließenden und innenliegenden Konstruktionsbauteile wie Aussen- und Innenwände, Stützen und Brüstungen.

Einzuschliessen sind die lichten Querschnitte von Schächten und Kaminen sowie Tür- und Fensternischen, sofern sie nicht der Nettogeschossfläche NGF zugeordnet sind.

Bauteile wie versetzbare Trennwände und Schrankwände sind keine umschließenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteile im Sinne dieser Norm.

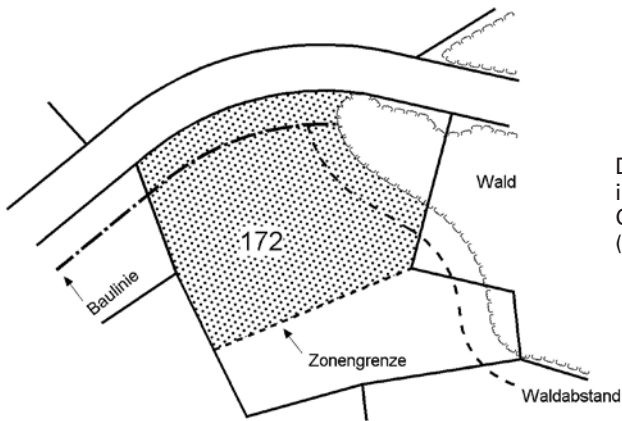
Die Konstruktionsfläche KF gliedert sich in

- Konstruktionsfläche tragend KFT und
- Konstruktionsfläche nichttragend KFN.

Grundstücksfläche GSF
Surface de terrain ST

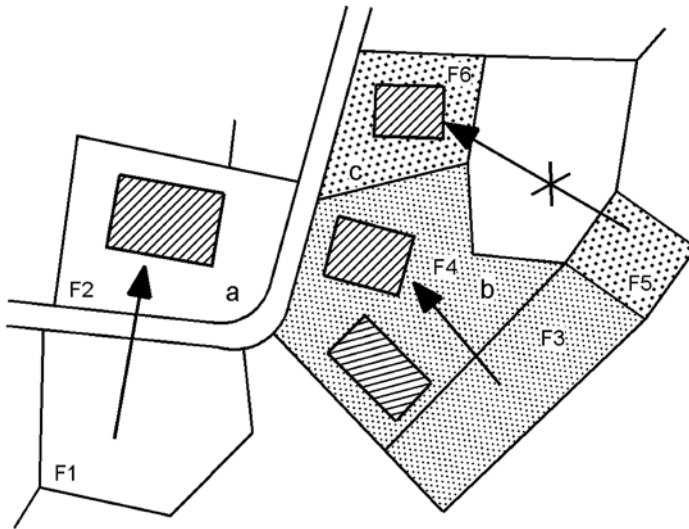
Das betrachtete Grundstück kann umfassen

- eine einzelne Parzelle,
- mehrere Parzellen und
- Teile einer oder mehrerer Parzellen



Die punktierte Fläche ist die anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF)

Nutzungsübertragung und Parzellierung (Art. 17)

**Beispiel a**

Nutzungstransport zwischen angrenzenden bzw. durch Strassenparzellen getrennten Grundstücken

$$FB_{1B} = 960 \text{ mP}^{2P} \quad FB_{2B} = 800 \text{ mP}^{2P} \quad AZ = 0.2$$

Auf Parzelle FB_{2B} überbaubare Bruttogeschossfläche (BGF): 352 mP^{2P}

Beispiel b

Nutzungstransport zwischen angrenzenden Parzellen

$$FB_{3B} = 1200 \text{ mP}^{2P} \quad FB_{4B} = 2500 \text{ mP}^2 \quad P_{AZ} = 0.2$$

Auf Parzelle FB_{4B} überbaubare Bruttogeschossfläche (BGF): 740 mP^{2P}

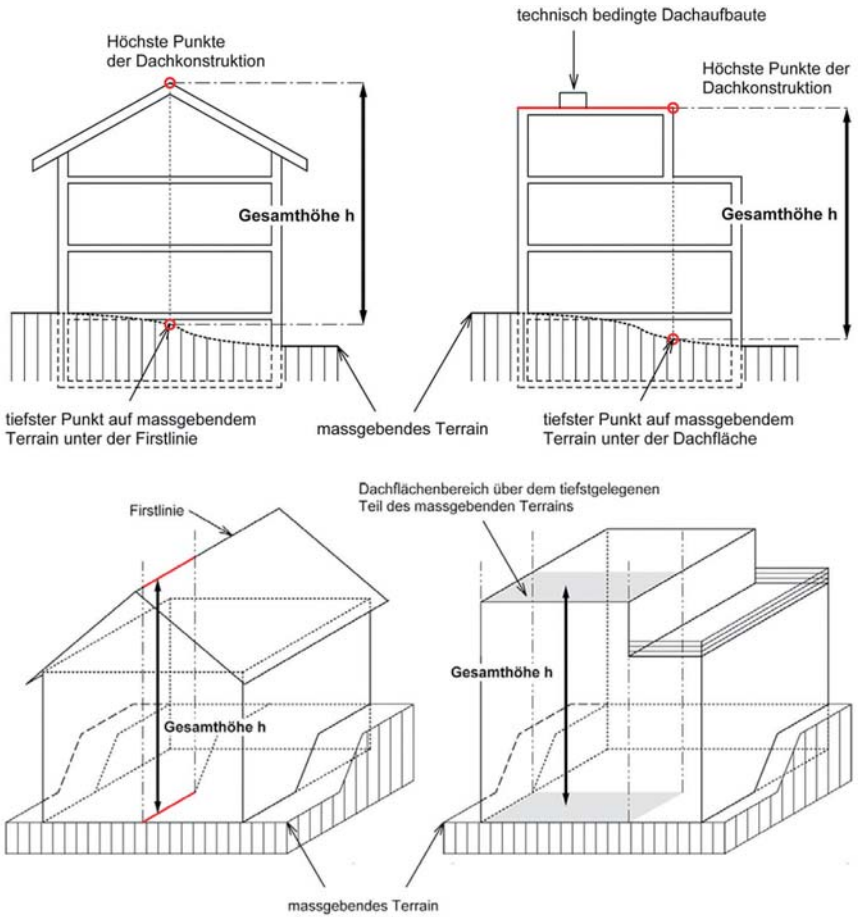
Beispiel c

Nicht erlaubter Nutzungstransport von Parzelle FB_{5B} zur Parzelle FB_{6B} . Vorbehalten bleiben abweichende Bestimmungen bei Quartierplanungen.

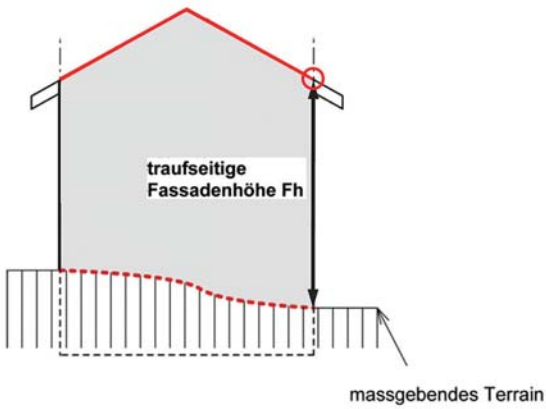
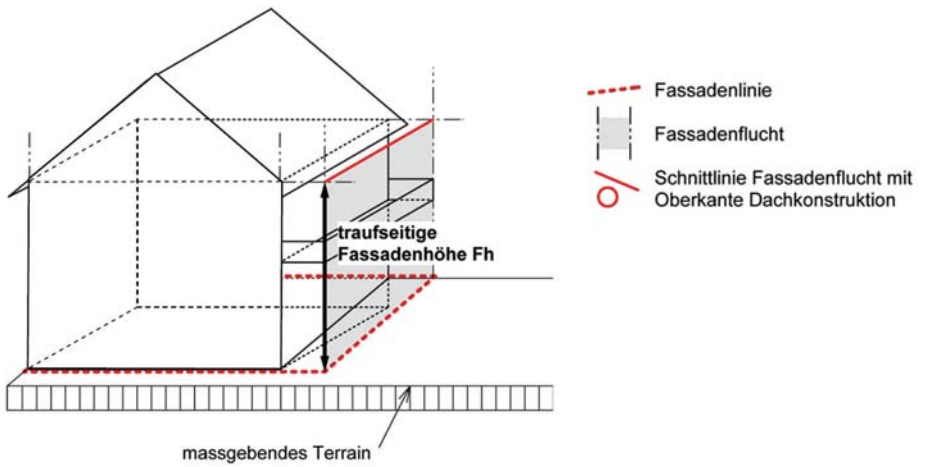
Gesamthöhe und Fassadenhöhe (Art. 18)

Auszug IVHB

Gesamthöhe:



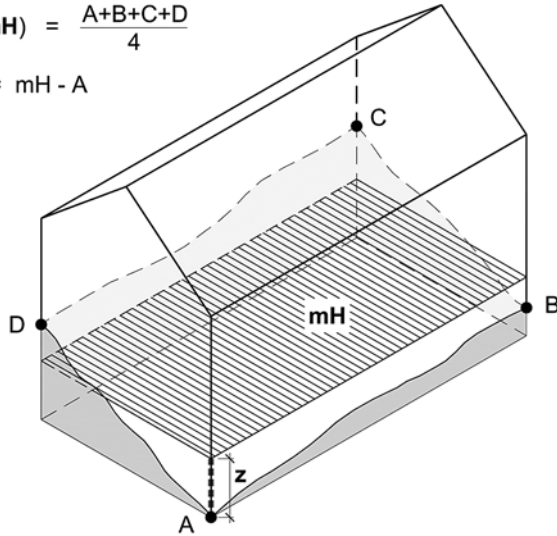
Fassadenhöhe:



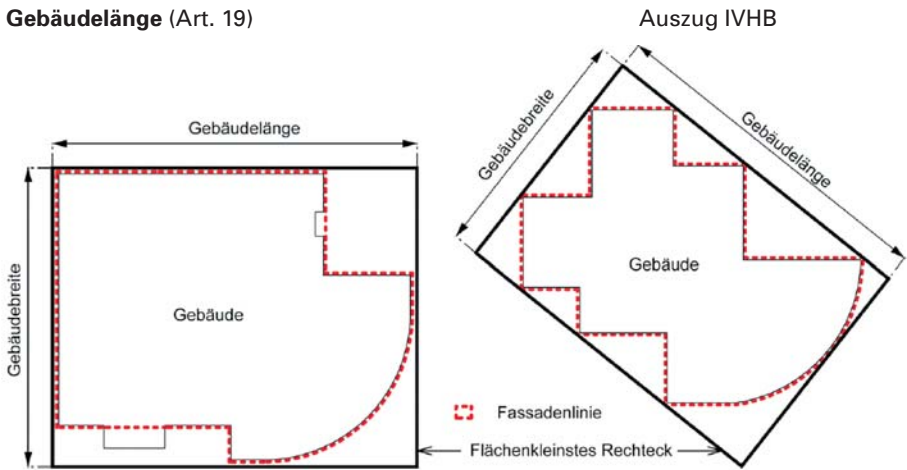
Zuschlag z:

$$\text{Mittlere Höhe (mH)} = \frac{A+B+C+D}{4}$$

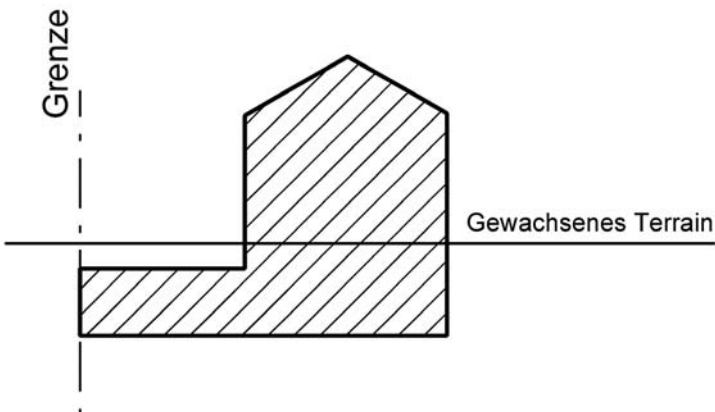
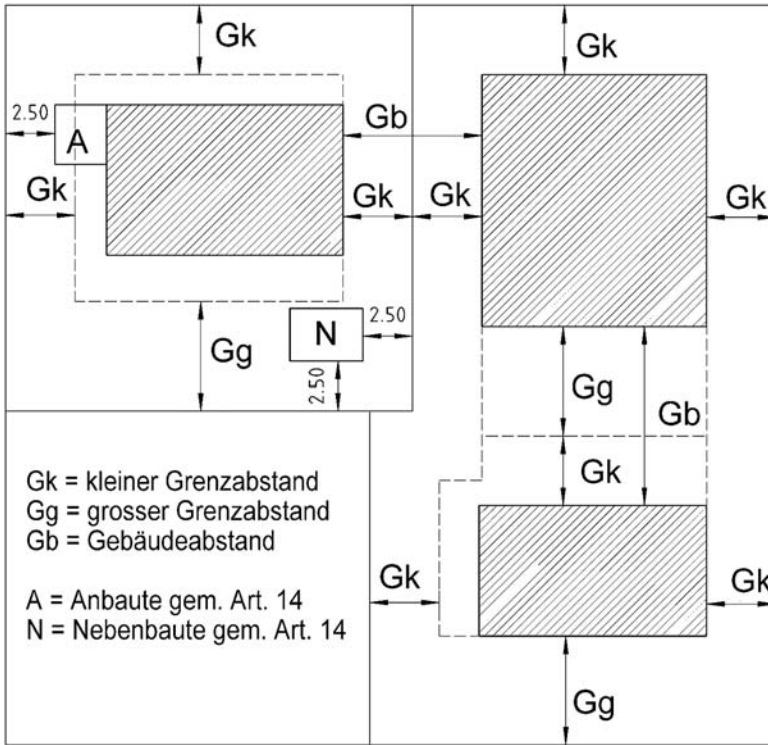
$$\text{Zuschlag z (z)} = \text{mH} - A$$



Gebäudelänge (Art. 19)



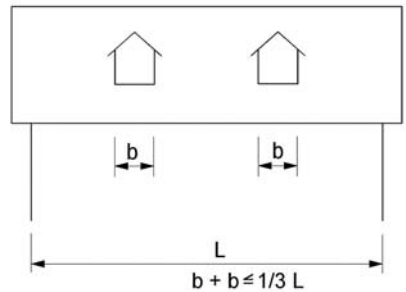
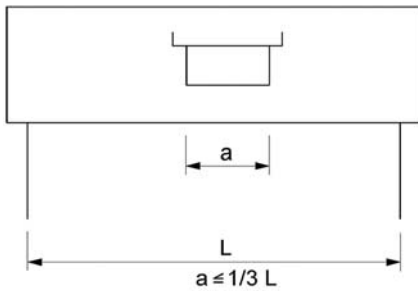
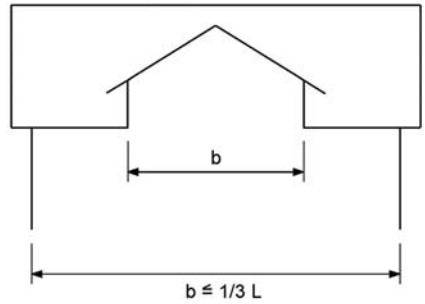
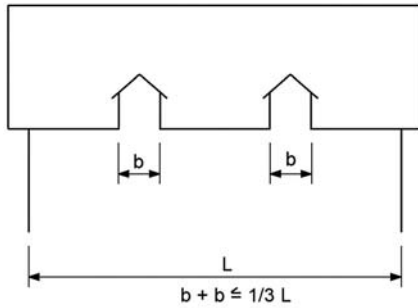
Grenz- und Gebäudeabstand (Art. 20)



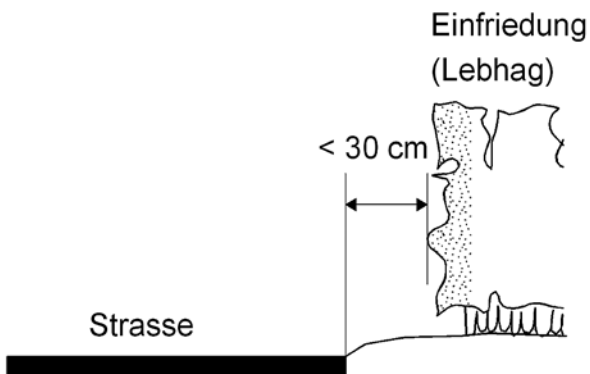
Meldepflicht (Art. 46)

1. Die nachfolgenden Bauvorhaben gemäss Art. 40 KRVO werden dem Meldeverfahren unterstellt:
 1. Reparatur- und Unterhaltsarbeiten an bestimmungsgemäss nutzbaren Bauten und Anlagen, sofern sie nur der Werterhaltung dienen und die Baute und Anlage dadurch keine Änderung oder Zweckänderung erfährt;
 2. Geringfügige Änderungen im Innern von Bauten und Anlagen mit Ausnahme von Änderungen der Nutzfläche oder der Anzahl Räume, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;
 3. Zweckänderungen ohne erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;
 4. Gebäude mit einem Volumen bis zu 5 m³ (Kleinbauten) sowie Fahrradunterstände mit einer Grundfläche bis zu 4.0 m²;
 5. Reklameeinrichtungen wie Firmentafeln, Schaukästen, Leuchtreklamen und Hinweistafeln mit einer Fläche bis zu 1.5 m²;
 6. Satellitenempfangsanlagen für Radio und Fernsehen mit einer Fläche bis zu 1.5 m²;
 7. Schilder und Tafeln wie Verkehrssignale, Strassentafeln, Wanderwegmarkierungen, Vermessungszeichen;
 8. technische Einrichtungen wie Strassenbeleuchtungsanlagen, Schaltkästen, Hydranten, Messeinrichtungen, Pfähle, Stangen, Bänke;
 9. Sicherheitsvorrichtungen wie
 - Schneefangnetze entlang von Verkehrswegen,
 - Sicherheitszäune, Netze, Absperrungen, Polsterungen und dergleichen für Sport- und Freizeitanlagen,
 - Sicherheitsgeländer;
 10. Erschliessungsanlagen, soweit sie im Rahmen einer Planung mit der Genauigkeit eines Baugesuchs profiliert und festgelegt worden sind;
 11. nicht reflektierende Sonnenkollektoren oder Solarzellen mit einer Absorberfläche bis maximal 6.0 m² pro Fassade oder Dachseite innerhalb der Bauzonen und bis maximal 2.0 m² ausserhalb der Bauzonen;
 12. Terrainveränderungen bis zu 0.8 m Höhe oder Tiefe und einer veränderten Kubatur von 100 m³, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;
 13. Einfriedungen bis zu 1.0 m Höhe sowie Stütz- und Futtermauern bis zu 1.0 m Höhe, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;
 14. fundamentfreie Unterstände und dergleichen bis 25 m² Grundfläche für Nutztiere, fundamentfreie Plastiktunnels und Melkstände sowie ähnliche Einrichtungen der Landwirtschaft und des Gartenbaus, wie kleine Vorrichtungen für den Verkauf von Produkten.
 15. Materialdepots, die nur einmal im Jahr für maximal vier Monate eingerichtet werden.
2. Gesuche und Gesuchsunterlagen können in vereinfachter Ausführung eingereicht werden. Auf das Baugespann und die öffentliche Auflage samt Publikation wird verzichtet (Art. 51 Abs. 1 KRVO).
3. Die übrigen in Art. 40 KRVO aufgeführten Bauvorhaben sind dem Bauamt vor Baubeginn mitzuteilen. Entsprechende Formulare können bei der Gemeindekanzlei bezogen oder im Internet heruntergeladen werden.
4. Die Befreiung von der Bewilligungspflicht entbindet nicht von der Einhaltung von materiellen Vorschriften und der Einholung anderer Bewilligungen. Bestehen Anzeichen dafür, dass ein bewilligungsfreies Bauvorhaben materielle Vorschriften verletzen könnte, leitet die Baubehörde das Baubewilligungsverfahren ein.

Dächer (Art. 53)

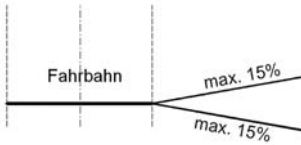


Einfriedungen (Art. 54)

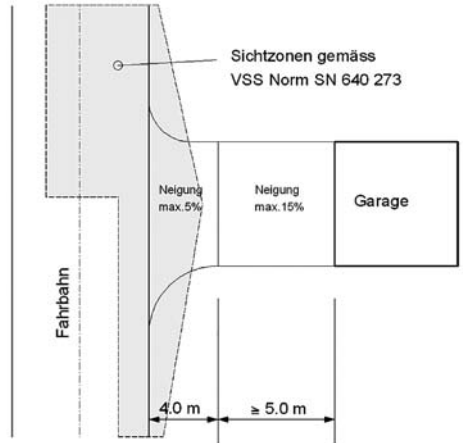
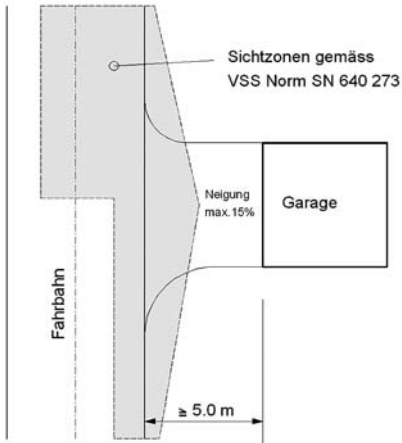
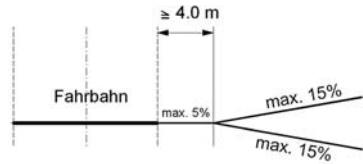


Zu- und Ausfahrten (Art. 62)

Zu- und Ausfahrt über Rampen



Zu- und Ausfahrt über Rampen
verkehrsreiche Strassen



VIII. STICHWORTVERZEICHNIS

	KRG ¹	KRVO ²	BauG ³
A			
Abbauzone			
Abbruch	81, 86	42	5, 12, 14, 27, 39, 47
Abbruchverpflichtungen	46		
Abgrabungen			18, 55
ablehnender Entscheid	87	57	
Abschluss des Auflageverfahrens		46, 47, 55	
Abstände	75ff, 82	36, 37	10, 11, 13 , 14, 20, 63
Abstände, Unterschreitungen	77		
Abstellplätze			64, 65
Abwässer			67
Abwassergebühren			66
Abweichung Regelbauweise	25, 46, 81	60	11
Alp- und Hirtenhütten (Temporärwohnraum)		39	
Alter Bestand	68	31	
alternative Energiequellen			52
Anbauten			15
Änderung (der Nutzfläche)		40	
Änderung (einer Baute)	86	40	
Änderung (eines Gesetzes/Planes/Erlasses)	21, 47ff, 103	12ff	
Anlage mit wassergefährdenden Flüssigkeiten		56	
Anmerkung im Grundbuch	77, 90, 99		17, 48
Anordnung (Parkplätze)			64
Anordnungen (Kommunale Behörde)			79
Anpassungs- und Sanierungspflicht	81		
anrechenbare Geschossfläche		37a	16
anrechenbare Landfläche		37a	16
Anschlussgebühren			78
Anschlusspflichten			71
Antennen			59
Anträge Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer zur Änderung der Grundordnung	47		
Anzeigespflicht			46

¹ Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden

² Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden

³ Baugesetz der Gemeinde Trimmis

	KRG ¹	KRVO ²	BauG ³
Arbeiterunterkunft		40	
Arbeitsräume			49
Arbeitsrechtliche Bestimmungen	79		
Archäologiezone	36		
Archäologische Schutzzone	36		
Architektur	73		
Arealplan/Arealpläne	22, 25, 26, 46, 48		9, 11, 17, 42
Auflage		13, 18, 22, 25, 29, 32, 45, 48	
Auflage, Beschwerde	48		
Auflage, öffentliche (Baubewilligung)		45	
Auflage, öffentliche (Beitragsverfahren)		22, 25	
Auflage, öffentliche (Erschliessungsprogramm)			
Auflage, öffentliche (Landumlegung/ Grenzbereinigung)		29, 32	
Auflage, öffentliche (Ortsplanung)		13	
Auflage, öffentliche (Quartierplanung)		18	
Aufschüttungen		40, 43	18, 55
Aufstockung	32		
Ausfahrten			61, 62
Ausführung der Bauten			27, 46, 47, 75
Ausführungspläne		60	47
Ausgleich			3
Ausragende Gebäudeteile	75		
Ausnahmebewilligung	82		
Ausnahmen	82	40	
Ausnützungsziffer			16
Aussendämmung/Aussenisolation	82		50
Ausserhalb der Bauzone	83, 84		
ausserordentliche Verhältnisse	82		39
B			
BAB (Bauten ausserhalb der Bauzone)	83, 84, 92, 94–96, 103	42, 44, 45, 47–49, 51, 56–59	
BAB Bewilligung	87		
BAB-Entscheid		47	
Balkone	75		20, 69
Bauabnahme		60	
Bauarbeiten	91		
Bauausführung		60	
Baubeginn	90, 91		

	KRG ¹	KRVO ²	BauG ³
Baubehörde	85		5
Bauberatung (siehe Gestaltungsberatung)			7
Baubewilligung	86–92	40, 41–51	46
Baubewilligungspflichtige Vorhaben	86		
Baubewilligungsverfahren	92	40, 41–51	46
Baueinstellungsverfügung		60	
Bauentscheid		43, 46	46
Baugesetz	24, 25		
Baugespann		43, 44,	
Baugestaltungslinien			21, 22, 42
Baugesuch	92	40–46, 60, 61	47
Baukontrolle		60, 61	2
Baulandpolitik	19		3
Baulandumlegung		28–35	40
Baulärm			51
Baulinien	55		
Bäume			55
Baurechtswidrige Zustände		61	
Baustellenabwasser			51
Baustelleninstallation		40	51
Bauten ausserhalb der Bauzone	83, 84, 92, 94–96, 103	42, 44, 45, 47–49, 51, 56–59	
Bauvollendung	91	60	
Bauvorhaben			46, 47
Bauzeiten	91		
Bauzone	27ff		
Beeinträchtigung Pflanzen			54
Behinderte	80		47
Behördenorganisation			5–7
Beitrag (Kantons)	10–13		
Beitragsverfahren		22–27	
Bekanntgabe	101		
Beleuchtung		40	70
Benennung			57
Benützung des öffentlichen Grundes und Luftraums			69
Benützung des Privateigentums für öffentliche Zwecke			70
Benützung öffentl. Entsorgungsanlage			71
Benützung öffentl. Versorgungsanlage			71
Benutzungsgebühren			65, 69
Bepflanzung			27, 47

	KRG ¹	KRVO ²	BauG ³
Bereinigung		48	
Bereinigung der Rechte	70		
Beschneigung	39, 45		
Beschwerde	48, 92, 101, 102		79
Beschwerde (Planungs-)	101		
Beschwerde USOS	104		
Beschwerdeauflage	48		
Besitzstand	81		
Bestand (Alten)	68, 28, 31, 32		
Bestandesgarantie	81		
Bestrafung	95		
Beteiligung an der Planung	10–12, 19, 54, 63, 71	20, 35	
Bewilligungsfreies Bauvorhaben		40	46
Bewilligungspflicht	86, 87	40, 50	46
Bewilligungsvoraussetzung	89		
Biotop	33		
Boden- und Baulandpolitik	19		3
Böschungen	76	43	54, 55
Brunnenanlagen			41
Bruttogeschossfläche (Geschossfläche)		37a	16
Bude		40	
Busse	95		5
C			
D			
Dachaufbauten			15, 53
Dächer			21, 22, 27, 52, 53
Dachform			21, 22, 53
Dachgestaltung			11, 53
Dachlawine			61
Dachmaterial		40	27, 28, 53
Dachtraufe	76		
Dachvorsprung	75		20
Dämmung (Isolation)			50
Dauerwohnraum		38	
Digitalisierung	8		
Dorfkernzone und Dorfzone			21–23
Duldungsverfügung	94		
Düngungen	33, 39		

	KRG ¹	KRVO ²	BauG ³
E			
Eigentumsbeschränkung	98, 99		
Einfriedungen	76	40	27, 47, 54
Einleitung (Quartierplanung)		16	
Einleitung von Verfahren	47		46
Einmündungen			61
Einsprache	6, 48, 92, 96, 104	13, 14, 15, 41, 45–47, 49, 50, 54–56, 59	
Einsprache (Baubewilligung)		45	79
Einsprachefristen	100	13	
Einstellhallen			16, 62
Einstellräume			16
Einstellung der Bauarbeiten		60	
Einwendung	48	13	
Einzonung	19		
Emissionserklärung			47
Empfindlichkeitsstufen			10, 13
Energieanlagen			27, 52
Energiegesetzgebung	79		
Energiehaushalt			50
Enteignung	82, 97–99		
Entschädigung	82, 96–99		
Entscheid über Baubewilligungspflicht und Verfahren			46
Entscheidkoordination		55	46
Entsorgungsanlagen			44, 66–68
Entwässerung			67
Erdbeben	79		
Erhaltenswerte Bauten und Anlagen			27, 38, 39
Erhaltungsanordnung	43, 74		
Erhaltungszone	31		27
Erker	75		20, 69
Erlass	48	14	77, 79
Erlass Arealplan			9
Erledigungsfrist	5	46, 49	
Erlöschen der Baubewilligung	91		
Erneuerbare Energien			50, 52
Erneuerung Erschliessungsanlagen			71, 73–76
Erneuerungsbereich	43		
Ersatzabgabe (Parkplätze)			65
Ersatzordnung	23		
Erschliessung	58–64		43, 44, 71–76

	KRG ¹	KRVO ²	BauG ³
Erschliessungsanlage, öffentlich			73, 74
Erschliessungsanlage, private			75, 76
Erschliessungsbeiträge	63		
Erschliessungsprogramm	59		72
Erschliessungserlasse			71
Erschütterungen			51
F			
Fahnenstange		40	
Fahrnisbaute		40	
Fahrräder	24		64
Fahrradunterstand		40	
Fassaden		40	15, 18, 27, 39, 52, 58
Fassadenhöhe (IVHB)			17
Feinerschliessung	45		15, 72
Feldgehölze (wertvolle)			34
Feuerpolizeiliche Bestimmungen	79	56	
Firmentafel		40	56
Förderung			11, 50
Formale Mängel	90		
Formelle Enteignung	97, 98		
Formelle Mängel	49		
Freihaltezone	35		23
Freiräume	30		
Freistehende Mauern	76		54
Fundamentfreier Unterstand		40	
Fusswege	45	40	43
G			
Garagen			62
Gärten			28
Gartenbau		40	
Gebäudeabstand	75, 82	36, 37	20, 63
Gebäudeinventar	42, 43, 74		
Gebäudelänge	82		19
Gefährdung			54, 61
Gefahrenzone	38	40, 42	14, 47
Gefährliche Zäune			54
Geltungsbereich			1
Gemeingebrauch			69, 70
Gemeinschaftliche Zu- und Ausfahrt			62
Gemeinschaftsanlagen			62

	KRG ¹	KRVO ²	BauG ³
Genehmigung von Planänderungen	49, 103		
Genehmigungsbehörde	48–50	15	
Genehmigungsbeschluss	49, 50		
Genehmigungsentscheid	102	15	
Genehmigungsverfahren	49	14	
Generell geschützter Siedlungsbereich	43		
Genereller Erschliessungsplan	45		43–45
Genereller Gestaltungsplan	42, 43, 44		37–42
Geringfügige Änderung/Anpassung	48	40, 50	
Gerüche, (lästige)			51
Gesamtentscheid	50, 88	15, 59	
Gesamthöhe (IVHB)			18
Geschützte Bauten und Anlagen	43, 44, 74		39
Geschütztes Objekt	43, 44, 74		41
Gestaltung	73, 74		53–60
Gestaltungsberatung	31, 43, 73, 74		7
Gestaltungsplan	42–44		37–42
Gesteigerter Gemeingebrauch			69
Gesundheit	79		49–51
Gesundheitspolizeiliche Bestimmungen	79		49–51
Gewässerabstand	78		
Gewässerschutz	37, 79	56	
Gewerbepolizeiliche Bestimmungen	79		
Gewerbezone			29, 30
Gewinn/Gewinnsucht	95		
Giebeldächer			53
Grabenböschung/Grabung	76		55
Grenzabstand	75, 76, 82	37	13, 20
Grenzbaurecht	77		12
Grenzbereinigung	65–71	28–35	
Groberschliessung	45		73
Grundgebühr			78
Grundlagen			4
Grundwasserschutzzone	37		
Grünzone	30		
H			
Haftung	93		
Hecken (wertvolle)			34
Heimatschutz	33, 74	45	
Heuerhütte		39	
Hinterfüllte Mauer	76		54
Hinweistafeln		40	56

	KRG ¹	KRVO ²	BauG ³
Historische Bauten	43, 44, 74		27, 39, 41
Historische Wege			41
Hochgebirgsunterkunft	34		
Hochstammobstanlagen			41
Hofstattrecht	81		14
Holzwand	76		27
Hydranten		40	70
I			
Iglu		40	
Immissionen (Bauarbeiten)			51
Industriezone			31
Inhaltliche Mängel	90		
Inkrafttreten			80
Innere Aufstockung	32		
Inventare	42–44		4, 27
Isolation	82		50
K			
Kanalisation			67
Kantonale Planungszone	23, 103		
Kantonaler Nutzungsplan	15, 23, 102		
Kantonaler Richtplan	14, 102		
Kantonsbeiträge	10, 11, 12	5	
Kanzleigebühr	96		
Kaufrecht			3
Kinderspielplätze		40	
Kleinbaute		40	15, 20, 53
Kontrolle/Kontrolle der Bauausführung		60	2
Koordination	50	52–59	46
Koordination bei Zusatzbewilligungen	88, 92	52, 53, 54	46
Kosten Gestaltungsberatung			7
Kosten projektbezogene Planungen	20		
Kostenverteiler (Beitragsverfahren)		24	
Kostenverteiler (Quartierplanung)		20	
Kreuze		40	
Kulturobjekte	44		41
Künftige bauliche Nutzung	40		
Kunstobjekt		40	
L			
Landabzüge	69		
Landfläche			16
Landschaftsbild	35, 73		36, 52, 54, 55, 56, 58

	KRG ¹	KRVO ²	BauG ³
Landschaftsprägend geschützte Bauten	83		
Landschaftsschutzzone	34		
Landumlegung	65–71		
Landumlegungskosten	71		
Landwirtschaftlicher Wohnraum		38, 39	
Landwirtschaftszone	32		
Lärm			51
Lebhäge	76		54
Leitungen (öffentlich)			44, 66
Leuchtreklame		40	
Luftraum			69
Luftreinhaltung	79		
M			
Maiensäss		39	
Mängel	49, 90	44	
Mangelhafter Unterhalt	73		76
Massvolle Erweiterung	34, 81		
Materialdepot		40	
Materiallagerung		40	
Materielle Enteignung	98, 99		
Mauern	76	40	54
Mauern, wertvolle			41
Mediation	6	2	
Mehrhöhe	76		
Meldeverfahren/Meldepflicht	86, 87, 92	50, 51	46, 47
Melkstände		40	
Messweise		36, 37	11, 15–20
Mitwirkungsaufgabe		13	
Mitwirkungsverfahren	47	13	
Motorfahrzeuge (Abstellplätze)			64, 65
Mutationen (Landumlegung)	65–71		40
N			
Nachträgliches Baugesuch		60, 61	
Natur- und Heimatschutz	74	45	
Naturobjekte	44		41
Naturschutzzone	33		
Nebenbauten (siehe Kleinbaute)			
Nebenbestimmungen	90	55	
Netz		40	
Neueindeckung von Dächern		40	27, 28
Neuzuteilung	69	32	

	KRG ¹	KRVO ²	BauG ³
Nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben	86	40	46
Niveaulinien	56		
Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraums			69
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke			70
Nutzungsänderung	81		46
Nutzungsübertragung			17
Nutzungsverlegung	43		40
O			
Offene Balkone	75		20
Öffentliche Auflage (Baubewilligung)		45	
Öffentliche Auflage (Beitragsverfahren)		22, 25	
Öffentliche Auflage (Erschliessungsprogramm)			72
Öffentliche Auflage (Landumlegung/Grenzbereinigung)		29, 32	
Öffentliche Auflage (Ortsplanung)		13	
Öffentliche Auflage (Quartierplanung)		18	
Öffentliche Bauten und Anlagen	28		
Öffentliche Erschliessungsanlagen			73, 74
Öffentliche Leitungen			44, 66
Öffentliche Sicherheit			54, 61
Öffentliche Werkleitungen			66
Öffentlicher Grund			69
Öffentlicher Verkehr	45		
Ökologische Bauweise (Förderung)			11, 50
Ordnungsfrist	5		
Orts- und Landschaftsbild	73	42	36, 38, 42, 47, 52, 54–56, 58, 59
Ortstypische Bauten			39
P			
Parabolantennen			58
Parkierungsanlagen			64
Parkierungskonzept			64
Parkplätze			64, 65
Parzellierung	65–71		
Pfahl, Pfähle		40	
Pflanzen (Beeinträchtigung)			54
Pflanzentrog/-tröge		40	
Pflichtparkplätze			64

	KRG ¹	KRVO ²	BauG ³
Planänderung	48, 49, 103		
Planaufgabe (siehe öffentliche Auflage)			
Planungsbeschwerde	101, 102	15	
Planungskosten	22		
Planungszone	21, 23, 48, 101, 103		
Präparierung	39		
Private Erschliessungsanlagen			75, 76
Privateigentum für öffentliche Zwecke			70
Profilierung (Baugespann)		43	
Publikation	48	13, 45	
Q			
Quartierplanung	25, 51–54, 77	16–21	9, 11
Quartierplanung (Abweichung Regelbauweise)			11
Quartierplanverfahren		16–21	
Quellschutzzone	37		
R			
Radwege	45		43
Rampen			62
Rechtsmittel			79
Rechtswidrige Vorschrift	49	15	
Rechtswidriger Zustand	94		
Regelbauweise	25		11
Regierungsbeschluss	102		80
Regionale Zusammenarbeit			2
Regionaler Richtplan/Regionalplanung	17, 18	10, 11	8
Reklamen und Hinweistafeln		40	56
Rekurs	102		
Renaturierungs- und Unterhaltsarbeiten		40	35
Rennstrecke		40	
Revers	82		48
Richtplanung (Kantonal)	14	7, 8	
Richtplanung (Kommunal)	20		8
Richtplanung (Regional)	17, 18	10, 11	8
S			
Sanierungspflicht	81		
Sanierungsplanungen			46
Sanitäre Einrichtungen		40	
Satellitenempfangsanlage		40	58
Säumige	73, 79, 94		

	KRG ¹	KRVO ²	BauG ³
Schalen- und Zeichensteine			41
Schaltkästen		40	
Schaukästen		40	
Schiedsstelle		48, 57	
Schild		40	70
Schneefang		40	61
Schnurgerüst		60	
Schutzanordnungen			14, 38, 39, 41
Schützenswerte Bauten und Anlagen			39
Sicherheit	79, 93		54, 56, 61, 63, 69, 77
Sonnenenergieanlagen/Solaranlage		40	27, 50, 52
Spielplätze		40	
Stacheldraht			54
Stand/Stände		40	
Staub (Bau)			51
Strafbestimmungen	95		
Strassenabstand	77		63
Strassenbeleuchtungsanlage		40	
Strassennamen			57
Strassentafeln			70
Stützmauern	76	40	47, 54
T			
Tafeln		40	56, 70
Telefonleitungen			71
Temporärwohnraum		39	
Terrainveränderungen		40	55
Tipizelt		40	
Trinkwasserversorgung	37		71
Trockensteinmauern			41
Trockenweiden			32, 33
Trockenwiesen			32, 33
U			
Übriges Gemeindegebiet	41		
Umlegungsbann	67		
Umweltbelastung	79		
Umweltgerechte Energienutzung			11, 50, 52
Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)	96	45, 46, 49	
Unproduktives Land	41		
Unterhalt der Bauten	73	40	
Unterhaltsarbeiten (Erschliessung)			71, 73–76
Unterniveaubauten			15, 20

	KRG ¹	KRVO ²	BauG ³
Unterschreitung AZ			16
Unterschreitungen (Abstände)	77		11
V			
Verantwortlichkeit	93		
Verfahren	5, 47–50	2, 7–35	
Verfahren (Grundordnung/Ortsplanung)		12–15	
Verfahren (Landumlegung, Grenzbereinigung)		28–35	
Verfahren (Quartierplanung)		16–21	
Verfahren der Grundordnung		12–15	
Verfahrenskoordination		52–54	
Verfahrenskosten	87, 96		78
Verfügbarkeit Bauzone	19		3
Verfügungen kantonaler Behörden	103		
Verfügungen kommunale Behörden			5, 79
Verkehrsanlagen			43
Verkehrsflächen			16
Verkehrssicherheit			61
Verkehrssignal		40	70
Verlängerung Planungszone	21, 101, 103		
Vermessungsfixpunkte/-zeichen		40	70
Vernehmlassung		12, 49	
Versorgungsanlagen			44
Verzichtserklärung	99		
Vollzug			77
Vor- und Nachteile			3
Vorabklärung		53	
Vorankündigung		61	
Vordächer	75		20
Vorentscheid			
Vorfluter			51
Vorkaufsrecht	67		3
Vorkehren bei Bauarbeiten			51
Vorläufige Prüfung		44	
Vorprüfung	47, 48	12, 42, 44	
Vortreppen	75		20
W			
Waldabstand	78		
Waldabstandslinie	78		
Wanderwege			43
Wanderwegmarkierung		40	
Wasser, abfliessend			61

	KRG ¹	KRVO ²	BauG ³
Wassergebühren			66
Weidezäune			54
Werkleitungen			66
Werkleitungen, öffentliche			66
Wertausgleich/Wertvermehrung	82		
Wertvolle Bauten und Anlagen			39
Wertvolle Natur- und Kulturobjekte			41
Wertvolle Objekte			41
Widerrechtlicher Gewinn	95		
Wiederaufbau nach Abbruch	31		14, 27
Wiederaufbau nach Zerstörung	31, 34, 81		14, 27
Wiederherstellung	90, 94–96		
Wohnanteile			29–31
Wohnbauzonen			21–26
Wohn-Gewerbezone			26
Wohnhygiene			49
Wohnraum (landwirtschaftlicher)		38	
Wohnzone			24, 25
Z			
Zäune	76	40	54
Zäune, gefährliche			54
Zeichensteine			41
Zeitliche Begrenzung Bauarbeiten			51
Zeltlager		40	60
Zerstörung	31, 34, 81		14
Zone für Grünflächen	30		
Zone für künftige bauliche Nutzung	40		
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	28		
Zone für ökologische Aufwertung			35
Zone übriges Gemeindegebiet	41		
Zonen für besondere bauliche Nutzungen			27, 28
Zonenplan	26–41		10–36
Zonenschema			13
Zu- und Ausfahrten			62
Zusammenarbeit			2
Zusatzbewilligungen	100		46, 61, 62
Zustand von Bauten	73		47
Zuständigkeiten	85		9
Zweck			1
Zweckänderung			23, 25, 46