



Kanton Graubünden  
**Gemeinde Avers**

# Baugesetz

## Mitwirkungsaufgabe

Von der Gemeindeversammlung angenommen am: \_\_\_\_\_

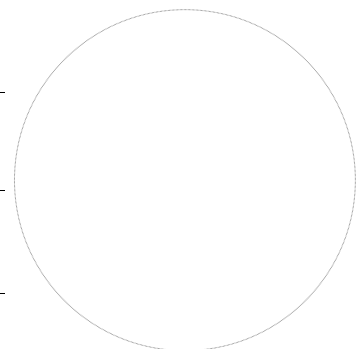
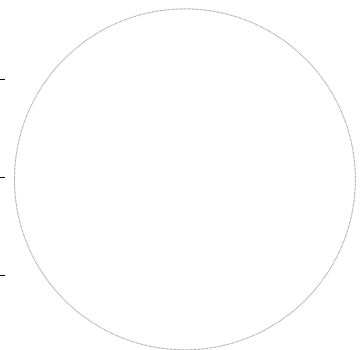
Der Gemeindepräsident: \_\_\_\_\_

Der Gemeindeganzlist: \_\_\_\_\_

Von der Regierung genehmigt am: \_\_\_\_\_

Der Präsident: \_\_\_\_\_

Der Kanzleidirektor: \_\_\_\_\_



**Bearbeitungsstand**  
Oktober 2025

BauG\_Avers\_MWA.docx

# Inhalt

<b>I</b>	<b>Allgemeines</b>		<b>6</b>
	Geltungsbereich und Zweck	Art. 1	6
	Regionale Zusammenarbeit	Art. 2	6
	Boden- und Baulandpolitik	Art. 3	6
	Förderung	Art. 4	6
<b>II</b>	<b>Behördenorganisation</b>		<b>7</b>
	Baubehörde	Art. 5	7
	Fach- und Bauberatung	Art. 6	7
<b>III</b>	<b>Grundlagen</b>		<b>7</b>
	Grundlagen	Art. 7	7
<b>IV</b>	<b>Grundordnung</b>		<b>8</b>
<b>1.</b>	<b>Allgemeines</b>		<b>8</b>
	Bestandteile und Zuständigkeit	Art. 8	8
	Baulandmobilisierung	Art. 9	8
	Grundstückänderungen	Art. 10	9
	Mehrwertabgabe	Art. 11	9
<b>2.</b>	<b>Zonenplan</b>		<b>9</b>
	<b>A. Allgemeines</b>		<b>9</b>
	Festlegungen	Art. 12	9
	<b>B. Bauzonen</b>		<b>10</b>
	a) Regelbauweise		10
	Grundsatz	Art. 13	10
	Besitzstand und Hofstattrecht	Art. 14	10
	Zonenschema	Art. 15	12
	Haushälterische Bodennutzung / Ausschöpfung Nutzungsmass	Art. 16	13
	Gesamthöhe	Art. 17	13
	Gebäudelänge	Art. 18	13
	Grenz- und Gebäudeabstand	Art. 19	14
	Masse für die Anwendung von Definitionen gemäss IVHB	Art. 20	14
	b) Zonenvorschriften		15
	Dorfkernzone	Art. 21	15
	Dorfzone	Art. 22	15
	Dorfzone Vorderbergalga	Art. 23	15
	Gewerbezone	Art. 24	16
	Hotelzone	Art. 25	16
	Parkplatzzone	Art. 26	16
	<b>C. Schutzzonen</b>		<b>16</b>
	Wildruhezone	Art. 27	16
	Trockenstandortzone	Art. 28	17
	<b>D. Weitere Zonen</b>		<b>17</b>
	<b>Tourismus und Freizeit</b>		<b>17</b>

Wintersportzone	Art. 29	17
<b>3. Genereller Gestaltungsplan</b>		<b>18</b>
<b>A. Gestaltungsbereiche</b>		<b>18</b>
Bereich mit Steinplattendachpflicht	Art. 30	18
Bereich Schlackendeponie	Art. 31	18
<b>B. Gestaltungsobjekte</b>		<b>19</b>
Wertvolle Bauten und Anlagen	Art. 32	19
Ortsbildprägende Bauten	Art. 33	20
Wertvolle Natur- und Kulturobjekte	Art. 34	20
Erhaltenswerte Mauern	Art. 35	20
Baugestaltungslinien	Art. 36	21
<b>4. Genereller Erschliessungsplan</b>		<b>21</b>
1. Allgemeines	Art. 37	21
2. Erschliessungsstrassen	Art. 38	21
3. Land- und Forstwirtschaftswege	Art. 39	22
4. Langsamverkehr	Art. 40	22
Öffentliche Parkieranlagen	Art. 41	22
Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	Art. 42	22
Übergang Pistenmaschine	Art. 43	23
Übergang Skipiste	Art. 44	23
Langlaufloipen, Winterwanderwege und Schlittelbahnen	Art. 45	23
<b>5. Folgeplanungen</b>		<b>24</b>
Folgeplanung	Art. 46	24
<b>V Kommunale Bauvorschriften</b>		<b>24</b>
<b>1. Formelles Baurecht</b>		<b>24</b>
Baubewilligungspflicht	Art. 47	24
Baugesuch	Art. 48	24
Revers	Art. 49	25
Verfahrenskosten	Art. 50	25
<b>2. Ergänzende Vorschriften zum Zweitwohnungsgesetz</b>		<b>26</b>
Neue Zweitwohnungen im Zusammenhang mit strukturierten Beherr- bergungsbetrieben	Art. 51	26
Neue Zweitwohnungen in geschützten Bauten	Art. 52	26
Neue Zweitwohnungen in ortsbildprägenden Bauten	Art. 53	26
<b>3. Sicherheit und Gesundheit</b>		<b>27</b>
Wohnhygiene	Art. 54	27
Vorkehrungen bei Bauarbeiten	Art. 55	27
<b>4. Gestaltung</b>		<b>27</b>
Architektur	Art. 56	27
Dächer und Dachaufbauten	Art. 57	27
Balkone und Lauben	Art. 58	28
Solaranlagen	Art. 59	28

Einfriedungen und Pflanzen	Art. 60	29
Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern	Art. 61	29
Reklamen und Hinweistafeln	Art. 62	29
Antennen	Art. 63	29
Mobilfunkanlagen	Art. 64	30
<b>5. Verkehr</b>		<b>30</b>
Verkehrssicherheit	Art. 65	30
Abstellplätze für Motorfahrzeuge Pflichtparkplätze	Art. 66	31
<b>6. Versorgung und Entsorgung</b>		<b>32</b>
Werkleitungen	Art. 67	32
Abwässer	Art. 68	32
<b>7. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum</b>		<b>32</b>
Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraums	Art. 69	32
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	Art. 70	33
Nutzung von fremdem Eigentum für private Zwecke	Art. 71	33
Campieren, Zeltlager und einzelne Stellplätze	Art. 72	34
<b>VI Erschliessungsordnung</b>		<b>34</b>
<b>1. Allgemeines</b>		<b>34</b>
Erschliessungsgesetze	Art. 73	34
Erschliessungsprogramm	Art. 74	35
<b>2. Projektierung und Bewilligung</b>		<b>35</b>
Generelle Projekte und Bauprojekte	Art. 75	35
<b>3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung</b>		<b>35</b>
Öffentliche Erschliessungsanlagen	Art. 76	35
1. Allgemeines	Art. 77	36
2. Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung	Art. 78	36
3. Übernahme durch die Gemeinde	Art. 79	36
Schneeräumung	Art. 80	37
Sanierungsplanungen	Art. 81	37
<b>VII Vollzugs- und Schlussbestimmungen</b>		<b>37</b>
Vollzug	Art. 82	37
Rechtsmittel	Art. 83	38
Inkrafttreten	Art. 84	38



## I Allgemeines

### Geltungsbereich und Zweck

Art. 1

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

### Regionale Zusammenarbeit

Art. 2

- 1 Die Gemeinde arbeitet in Fragen der Raumentwicklung aktiv mit den benachbarten Gemeinden und mit der Region zusammen. Sie wirkt insbesondere in überkommunalen Richtplanungen sowie bei der Erfüllung weiterer überkommunaler Raumentwicklungsaufgaben mit. Sie kann Verpflichtungen zur Zusammenarbeit (Kooperationen) im regionalen Rahmen eingehen und die gemeinsamen Bestrebungen anteilmässig mitfinanzieren.
- 2 Die Gemeinde kann Aufgaben im Bereich des Bauwesens wie Bauberatung, Baukontrolle usw. anderen Gemeinden übertragen, wobei die entsprechenden Entscheidkompetenzen bei der Gemeinde verbleiben. Einzelheiten werden in einer Vereinbarung zwischen den Gemeinden und der Gemeinde Avers geregelt.

### Boden- und Baulandpolitik

Art. 3

- 1 Die Gemeinde fördert die Verwirklichung der raumplanerischen Ziele durch eine den örtlichen Verhältnissen angepasste aktive Boden- und Baulandpolitik.

### Förderung

Art. 4

- 1 Die Gemeinde fördert Massnahmen zugunsten der Nachhaltigkeit, der Natur und Landschaft, einer qualitätsvollen Bauweise und Siedlungsgestaltung, der Erhaltung wertvoller Bauten, Anlagen und Siedlungsbereichen sowie der touristischen und landwirtschaftlichen Entwicklung.
- 2 Die Baubehörde kann für Vorhaben nach Absatz 1 projektbezogene Beiträge aus dem ordentlichen Budget oder einem hierfür geäußneten Fonds gewähren. Der Beitrag kann von einer angemessenen Mitsprache der Gemeinde abhängig gemacht werden.

## II Behördenorganisation

### Baubehörde

Art. 5

- 1 Baubehörde ist der Gemeindevorstand. Sie sorgt für eine fachlich kompetente, wirksame, zeitgerechte und koordinierte Erfüllung ihrer Aufgaben. Das zuständige Mitglied (Baufach) stellt der Baubehörde Antrag.
- 2 Sie kann hierfür Fachleute und geeignete technische Hilfsmittel einsetzen und sorgt für eine kontinuierliche Weiterbildung der mit Bauaufgaben betrauten Gemeindemitarbeitenden.
- 3 Die Baubehörde kann ihre Aufgaben und Befugnisse an externe Fachleute oder Unternehmungen delegieren.

### Fach- und Bauberatung

Art. 6

- 1 Die Baubehörde kann externe Fachleute zur unabhängigen und vertieften Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen, energetischen oder gestalterischen Fragen beziehen. Die Baubehörde bezeichnet eine ausgewiesene Fachperson oder Unternehmung für die ständige Bauberatung.
- 2 Die Baubehörde kann die Fach- und Bauberatung zu den Sitzungen mit beratender Stimme hinzuziehen.
- 3 Die Kosten für die Fach- und Bauberatung sind von der Bauherrschaft zu übernehmen. Die Gemeinde kann die erstmalige Beratung gemäss Gebührenordnung übernehmen.

## III Grundlagen

### Grundlagen

Art. 7

- 1 Die Gemeinde erarbeitet nach Bedarf die für die Planung notwendigen Grundlagen wie Siedlungs- und Landschaftsanalysen, Inventare, Leitbilder oder Konzepte. Sie stimmt die Beschaffung der Grundlagen mit den Nachbargemeinden, mit der Region und mit den kantonalen Fachstellen ab und sorgt für deren Austausch.

## IV Grundordnung

### 1. Allgemeines

#### Bestandteile und Zuständigkeit Art. 8

---

- 1 Zuständig für Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellem Gestaltungsplan und Generellem Erschliessungsplan ist die Gemeindeversammlung.
- 2 Zuständig für Erlass und Änderung von Arealplänen ist die Baubehörde.
- 3 Die Gemeinde macht die Erarbeitung und den Erlass von projektbezogenen Planungen von einer angemessenen Kostenbeteiligung der Interessenz abhängig.

#### Baulandmobilisierung Art. 9

---

- 1 Die Mobilisierung von Bauland erfolgt nach den Vorschriften des kantonalen Rechts und den nachfolgenden ergänzenden kommunalen Bestimmungen.
- 2 Die Gemeinde schafft mit gezielten Massnahmen der Baulandmobilisierung die nötigen Voraussetzungen, damit die Bauzonen zeitgerecht überbaut und dem Zweck entsprechend genutzt werden können.
- 3 Die Mobilisierungs- und allfälligen Sanktionsmassnahmen (bezüglich Übernahme und Weiterveräusserung der Grundstücke) werden auf die Fraktionen und Weiler jeweils einzeln bezogen angewendet.
- 4 Die Frist für die Überbauung von unüberbauten Grundstücken oder Grundstücksteilen beträgt drei Jahre nach Inkrafttreten der Einzonung resp. der Bauverpflichtungsanordnung im Zonenplan auf bereits rechtskräftigen Bauzonen.
- 5 Die Gemeinde betreibt auf der Gemeindeverwaltung eine Anlaufstelle für die Nachfrage nach Bauland und die Veräusserung an Bauwillige.
- 6 Die Baubehörde ist befugt, bei Bedarf für die Übernahme und Weiterveräusserung eines Grundstücks (Art. 19d KRG) resp. Entlassung eines Grundstücks aus der Bauzone (Art. 19e KRG) Ausführungsbestimmungen in einem Reglement zu erlassen.
- 7 Zuständig für die Ausübung des Kaufrechts und die Weiterveräusserung übernommener Grundstücke gemäss Art. 19d Abs. 4 KRG ist, unabhängig von den im übrigen kommunalen Verfassungs- oder Gesetzrecht geregelten Finanzkompetenznormen, allein der Gemeindevorstand.

---

## Grundstückänderungen

Art. 10

- 1 Grundstücksteilungen, Grenzänderungen und Grundstücksvereinigungen innerhalb der Bauzonen sind unzulässig, wenn sie geeignet sind, die Umsetzung der Baulandmobilisierungsmassnahmen-oder der haushälterischen Bodennutzung zu vereiteln oder zu erschweren.
- 2 Grundstücksteilungen, Grenzänderungen und Grundstücksvereinigungen innerhalb der Bauzone bedürfen der Zustimmung durch die Baubehörde.

---

## Mehrwertabgabe

Art. 11

- 1 Der Vollzug der Mehrwertabgabe durch die Gemeinde erfolgt nach den Vorschriften des kantonalen Rechts.
- 2 Die Höhe der Abgabe bei Einzonungen beträgt:
  1. Bei Einzonungen: 30 % des Mehrwertes
  2. Bei Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht: 20 % des Mehrwertes
- 3 Die Höhe der Abgabe bei Um- und Aufzonungen beträgt:
  1. Für Umzonungen sowie für Aufzonungen bei einer Erhöhung des Nutzungsmasses um mehr als 30 %: 20 % des Mehrwertes  
Freigrenze: CHF 5000.-
- 4 Die Abgabe nach Absatz 3 kann auch vertraglich geregelt werden. Die Parteien können neben oder anstelle von Geldleistungen auch anderweitige Leistungen zugunsten der Raumplanung im Sinne von Art. 3 RPG vereinbaren.
- 5 Der Verwendungszweck der Erträge richtet sich nach Art. 19r KRG.

## 2. Zonenplan

### A. Allgemeines

---

## Festlegungen

Art. 12

- 1 Die Zonenvorschriften sind im kantonalen Raumplanungsgesetz sowie im vorliegenden Baugesetz umschrieben.
- 2 Erschliessungsflächen innerhalb oder am Rand der Bauzonen gelten als Bauzone, weshalb für Bauvorhaben auf solchen Flächen kein Baubewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone durchzuführen ist.

- 3 Zonenplan und Zonenschema bezeichnen die Empfindlichkeitsstufen. Zuweisung und Anwendung richten sich nach den Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

## B. Bauzonen

### a) Regelbauweise

#### Grundsatz

Art. 13

- 1 Das Mass der Nutzung, die Bauweise, die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die zulässigen Gebäudeabmessungen in den Bauzonen richten sich, soweit in der KRVO Vorschriften über Begriffe und Messweisen fehlen, nach dem Zonenschema und den zugehörigen baugesetzlichen Umschreibungen.
- 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 zugehörigen Erläuterungen enthaltenen Umschreibungen.
- 3 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind die 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 Im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen kann von der Regelbauweise abgewichen werden, sofern damit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei überdurchschnittlicher Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird:
  - a. Die Gebäude- und Grenzabstände, die Gebäudelängen und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei bestimmt werden.
  - b. Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Berechnung der Höhenmasse ab neuem Terrain vorgeschrieben werden.
- 5 Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb eines Areal- oder Quartierplangebietes gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.

#### Besitzstand und Hofstattrecht

Art. 14

- 1 Für Erhalt und Erneuerung sowie Umbau, massvolle Erweiterung und Nutzungsänderung von rechtmässig erstellten Bauten, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, gelten die Vorschriften der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.

- 2 Für den Abbruch und Wiederaufbau rechtmässig erstellter Bauten und Anlagen innerhalb der Dorfzone und Dorfkernzone gilt das Hofstattrecht im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen.
- 3 Werden rechtmässig erstellte Bauten oder Anlagen, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, durch höhere Gewalt zerstört oder ganz oder teilweise abgebrochen, dürfen sie ohne Rücksicht auf die geltenden Vorschriften der Regelbauweise in ihrer bisherigen Lage und Ausdehnung und mit der bisherigen oder neuen Zweckbestimmung wieder aufgebaut werden, wenn folgende Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:
  1. Die beabsichtigte neue Nutzung entspricht dem Zonenzweck (bei Zerstörung bleibt die bestehende Nutzung unabhängig der Zonenkonformität gewährleistet);
  2. es stehen keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegen;
  3. die Gebäudemasse des Altbaus wurden vor dem Abbruch bzw. binnen zweier Monate seit der Zerstörung im Einvernehmen mit der Baubehörde durch Pläne festgehalten und bei dieser deponiert;
  4. das Baugesuch für den Wiederaufbau wurde innert drei Jahren nach der Zerstörung bzw. dem Abbruch eingereicht.
- 4 Geringfügige Abweichungen bezüglich Lage und Ausdehnung sind gestattet, wenn dadurch der bisherige Zustand verbessert wird und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen.
- 5 Erweiterungen sind zulässig, wenn sie den geltenden Vorschriften der Regelbauweise entsprechen.
- 6 Besondere Zonenbestimmungen betreffend Ersatzbauten, Gefahrenzonen, Schutzanordnungen des Generellen Gestaltungsplans, Baulinien und Baugestaltungslinien gehen dem Hofstattrecht vor.

## Zonenschema

## Art. 15

1 In den einzelnen Zonen gelten folgende Grundmasse:

	Zone	Gesamthöhe (m) Art. 17 BauG	Gebäuelänge (m) Art. 18 BauG	Grenzabstand (m) <sup>3)</sup> Art. 19 BauG		Empfindlichkeitsstufe ES
				gross	klein	
DK	Dorfkernzone	15.0 <sup>1)</sup>	-	5.0	2.5	III
DZ	Dorfzone	12.0	16.0 <sup>2)</sup>	5.0	2.5	III
G	Gewerbezone	12.0	35.0	5.0	2.5	III
H	Hotelzone	14.5	35.0	5.0	2.5	III
ZöBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	4)	4)	2.5 <sup>4)</sup>	2.5 <sup>4)</sup>	II
LW	Landwirtschaftszone	15.0 <sup>5)</sup>	35.0 <sup>5)</sup>	5.0	2.5	III

2 Für Wohnbauten in der Landwirtschaftszone gelten die Vorgaben und Grundmasse der Dorfzone (Art. 22 BauG).

- 1) Es besteht kein Anspruch auf das Maximalmass, vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Art. 21 BauG.
- 2) Beim Zusammenbau von zwei Wohnbauten kann die zulässige Gebäuelänge um 4.0 m überschritten werden.
- 3) Der grosse Grenzabstand ist gegenüber der Hauptfassade, der kleine Grenzabstand gegenüber den übrigen Fassaden einzuhalten.
- 4) Gegenüber angrenzenden Zonen gelten sinngemäss deren Grenz- und Gebäudeabstände. Die übrigen Zonenvorschriften der angrenzenden Zonen sind bei der Erstellung von Bauten und Anlagen angemessen zu berücksichtigen.
- 5) Ökonomiebauten in der Landwirtschaftszone unterliegen der Bauberatung. Ein Anspruch auf die Höchstmasse besteht nicht, insbesondere wenn Gründe der ortsbaulichen Einordnung, der Einfügung in die Landschaft oder Gestaltung dagegensprechen.

---

Haushälterische Bodennutzung / Ausschöpfung Nutzungsmass Art. 16

---

- 1 Alle Bauvorhaben haben dem Gebot des haushälterischen Umgangs mit dem Boden zu genügen. Insbesondere sind eine bodensparende, kompakte Bauweise sowie eine optimale Ausnützung und effiziente Erschliessung der Bauzonen anzustreben.
- 2 Bauvorhaben (Neubauten und wesentliche Erweiterungen bestehender Bauten) werden grundsätzlich nur dann bewilligt, wenn das festgelegte Mindestmass der Nutzung (Gebäudeabmessungen) entsprechend dem auf dem jeweiligen Grundstück effektiv möglichen Mass zu mindestens 80 % ausgeschöpft wird. Vorbehalten bleibt ein tieferes Mindestmass aus Ortsbildschutzgründen.
- 3 Ausnahmen von der Mindestausschöpfungspflicht des Nutzungsmasses gemäss Absatz 2 können in begründeten Fällen zugelassen werden, so insbesondere bei erforderlichen Etappierungen, Vorliegen ausserordentlicher Verhältnisse wie etwa unverschuldeten Erschliessungs- und Überbauungshemmnissen oder unverhältnismässigen Härtefällen.
- 4 Im Ausnahmefall nach Absatz 3 hat der Baugesuchsteller im Baugesuch anhand ausreichender Projektpläne nachvollziehbar aufzuzeigen, wie und wo die gesamte restliche Ausnützung nachträglich in baulicher und funktionaler Hinsicht sinnvoll realisiert werden kann.
- 5 Baugesuche, welche die Anforderungen gemäss Abs. 2 bis 4 nicht erfüllen, werden zur Überarbeitung zurückgewiesen.
- 6 In Anwendung dieser Bestimmungen kann die Baubewilligung mit Auflagen verbunden werden, wie z.B. hinsichtlich der Erschliessung, der Baustandorte für die Restnutzung, der zeitlichen Realisierung, der Baulandmobilisierung usw. Der Gemeindevorstand kann die Einleitung einer Folgeplanung beschliessen.

---

Gesamthöhe Art. 17

---

- 1 Die Gesamthöhe von Gebäuden darf die Werte gemäss Zonenschema nicht überschreiten.
- 2 Bei Gebäuden, die in der Höhe oder Situation um mindestens 3 m gestaffelt sind, werden die Gesamthöhen für jeden Gebäudeteil separat ermittelt.

---

Gebäudelänge Art. 18

---

- 1 Gebäude, die das massgebende Terrain überragen, dürfen die Gebäudelänge gemäss Zonenschema nicht überschreiten.
- 2 Die Länge von unterirdischen Bauten ist frei.

Grenz- und Gebäudeabstand

Art. 19

- 1 Die Grenzabstände gemäss Zonenschema sind einzuhalten. Vorbehalten sind Baulinien und Unterschreitungen gemäss KRG.
- 2 Der minimale Gebäudeabstand ergibt sich aus der Summe der einzuhaltenden Grenzabstände und kann ebenfalls gemäss KRG unterschritten werden.
- 3 Vorspringende Gebäudeteile im minimalen Abstandsbereich müssen mindestens 3.0 m über dem Trottoir- und 4.5 m über dem Strassenniveau liegen. Vorbehalten sind Baulinien.
- 4 Gegenüber Grenzen haben vorspringende Gebäudeteile immer einen minimalen Abstand von 1.5 m einzuhalten.
- 5 Unterirdische Bauten und jene Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende Terrain nicht überragen, müssen keinen Grenzabstand einhalten.
- 6 Erdwärmesonden müssen einen Grenzabstand von 3.0 m einhalten.
- 7 Gegenüber der landwirtschaftlichen Zonengrenze ist bei Bauvorhaben innerhalb der Bauzone mindestens ein Zonenabstand von 2.5 m oder der Grenzabstand gemäss Zonenschema (das grössere Mass gilt) einzuhalten.
- 8 Wo das Baugesetz keine Grenzabstände vorschreibt sowie für Klein- und Anbauten und jene Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende Terrain überragen, gelten die minimalen kantonalen Abstandsvorschriften.

Masse für die Anwendung von Definitionen gemäss IVHB

Art. 20

- 1 Bei den nachstehenden Begriffen und Messweisen nach IVHB gelten folgende Masse:
  - a. Kleinbauten und Anbauten
    - maximal zulässige Gesamthöhe bei Giebelbauten: 6.0 m
    - maximal zulässige Gesamthöhe bei Flachdachbauten: 4.0 m
    - maximal anrechenbare Gebäudefläche: 35.0 m<sup>2</sup>
  - b. Unterniveaubauten
    - maximales Durchschnittsmass b über dem massgebenden Terrain: 1.0 m
  - c. Vorspringende Gebäudeteile
    - maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 1.5 m
    - maximal zulässiges Mass b für die Breite: 4.0 m

## b) Zonenvorschriften

### Dorfkernzone

Art. 21

- 1 Die Dorfkernzone ist für Wohnzwecke sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt. Neue Landwirtschaftsbetriebe sind nicht zulässig. Die Erweiterung bestehender Landwirtschaftsbetriebe ist grundsätzlich zulässig<sup>1</sup>.
- 2 Siedlungsstruktur und Bauweise sind zu erhalten und zu ergänzen. Neue Gebäude sowie Umbau und Erweiterung bestehender Gebäude haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform, Fenstergrößen und Gestaltung gut in die bestehende Siedlung einzufügen. Höhenmasse sowie Gebäudelängen richten sich nach den umliegenden Bauten.
- 3 Wo Baulinien fehlen, bestimmen die bestehenden Fassadenfluchten gegenüber Strassen und Gassen die Lage der Gebäude.
- 4 Alle Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung der Projekte der Baubehörde mitzuteilen. Diese bestimmt in Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft die projektbezogenen Rahmenbedingungen.
- 5 Bei wesentlichen Bauvorhaben ist die Bauberatung beizuziehen.

### Dorfzone

Art. 22

- 1 Die Dorfzone ist für Wohnzwecke sowie Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt.
- 2 Neue Bauvorhaben haben die Struktur und Gestaltung der angrenzenden Dorfkernezone zu übernehmen und fortzuführen.

### Dorfzone Vorderbergalga

Art. 23

- 1 Die Dorfzone Vorderbergalga dient der Erhaltung der bestehenden Siedlung.
- 2 Bauten dürfen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens umgenutzt werden. Neubauten sind nicht zulässig, mit Ausnahme von einzelnen eingeschossigen Anbauten wie Geräteschöpfe und ähnliches mit einer Gebäudefläche von max. 10 m<sup>2</sup>.
- 3 Verkehrs- und Versorgungsanlagen dürfen nur nach den Anordnungen des Generellen Erschliessungsplans erstellt werden. Der Gemeinde dürfen aus Erschliessungsmassnahmen keine Kosten erwachsen. Vom 1. November bis 30. April ist die Zufahrt mit Strassenfahrzeugen untersagt. Die Gemeinde kann die

<sup>1</sup> Die Vorschriften der LRV resp. die Mindestabstände von Tierhaltungsanlagen gemäss FAT-Bericht Nr. 476 (Forschungsanstalt für Agrarwirtschaft und Landtechnik; heute ART = Agroscope Reckenholz-Tänikon) sind einzuhalten.

Sperrzeiten bei Bedarf verlängern. Vorbehalten bleibt die Zufahrt für Hilfeleistungen in Notfällen.

---

Gewerbezone Art. 24

- 1 Die Gewerbezone ist für Produktionsbetriebe bestimmt.
- 2 Es ist nur Wohnraum für Betriebsinhaber oder Personal gestattet, deren ständige Anwesenheit im Betrieb unerlässlich ist.

---

Hotelzone Art. 25

- 1 Die Hotelzone ist für Gastgewerbebetriebe bestimmt.
- 2 Betriebsgebundener Wohnraum ist zulässig.
- 3 Als Gastgewerbebetriebe gelten Gaststätten, traditionelle Hotels, Garni-Hotels; und Pensionen.

---

Parkplatzzone Art. 26

- 1 Die Parkplatzzone ist für die Erstellung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge bestimmt.
- 2 In dieser Zone sind Hochbauten wie Garagen oder Carports nur in den im Allgemeinen Gestaltungsplan bezeichneten «Baubereich eingeschossige Garage» zulässig (Gesamthöhe max. 3.0 m, Gebäudelänge max. 14 m, Flachdach <5° alte Teilung in Blech oder mit voll integrierter Solaranlage ohne Aufständigung, ortsübliche Materialisierung in der Regel in naturbelassenem Holz). Die Anlagen sind einheitlich zu gestalten und auf das maximal notwendige Mass zu dimensionieren. Bauvorhaben unterliegen der Bauberatung.

## C. Schutzzonen

---

Wildruhezone Art. 27

- 1 Die Wildruhezone umfasst Lebensräume von Tieren, insbesondere die Wildeinstandsgebiete.
- 2 Die Anlage, Präparierung und Markierung von Abfahrtspisten, Langlaufloipen und Schlittelbahnen oder anderen Einrichtungen zur Sportausübung ist im Winter nicht gestattet.
- 3 Die in der Wildruhezone gelegenen Gebiete dürfen in der Zeit vom 20. Dezember bis 30. April abseits markierter Strassen oder Wege weder betreten noch befahren werden. Auf Antrag der Wildhut kann der Gemeindevorstand Ausnahmen genehmigen und die Verbotszeiten verlängern oder verkürzen respektive

die Gebiete temporär vergrössern. Verstösse werden nach den Strafbestimmungen des kantonalen Rechts geahndet.

- 4 Die Verwendung von Motorfahrzeugen ist nur für land- oder forstwirtschaftliche Nutzungen gestattet. Vorbehalten sind generell Not- und Rettungsmassnahmen sowie Pflege- und Hegemassnahmen in Absprache mit der Wildhut und dem Forstdienst.
- 5 Die Wildruhezonen werden nach den Richtlinien des Amtes für Jagd und Fischerei und der kantonalen Hegekommission gekennzeichnet. Zweckmässige Pflegemassnahmen sind von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zu dulden.

#### Trockenstandortzone

Art. 28

- 1 Die Trockenstandortzone umfasst Trockenwiesen und -weiden, deren Fläche und Qualität erhalten werden soll.
- 2 Für die Bewirtschaftung werden Verträge zwischen Kanton und Bewirtschaftern oder Bewirtschafterinnen abgeschlossen.
- 3 Zulässig sind neue standortgebundene Bauten und Anlagen, die für die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung des Gebietes notwendig sind oder dem Schutz vor Naturgefahren oder einem anderen überwiegenden öffentlichen Interesse dienen, wenn ein Standort ausserhalb der Trockenstandortzone nicht zumutbar ist. Des Weiteren sind Anlagen, die in einem Generellen Erschliessungsplan oder Nutzungsplan gemäss Spezialgesetzgebung enthalten sind, welche nach Inkrafttreten der Gesetzesänderung vom 25. Oktober 2018 rechtskräftig genehmigt worden sind, zulässig. Werden Trockenwiesen und -weiden beeinträchtigt, sind Ersatzmassnahmen zu leisten.
- 4 Für Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung gelten ausschliesslich die Bestimmungen des Bundesrechts.

## D. Weitere Zonen

### Tourismus und Freizeit

#### Wintersportzone

Art. 29

- 1 In der Wintersportzone steht allen Personen der freie Zutritt zur Ausübung des Wintersportes offen. Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, Pflanzungen und Düngungen, welche die Ausübung des Wintersportes beeinträchtigen, sind nicht zulässig. Einfriedungen im Bereich von Pisten sind von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern in der Zeit vom 1. Dezember bis 30. April zu entfernen.

- 2 Bauten und Anlagen haben sich, soweit sie nicht unterirdisch angelegt werden können, gut in das Landschaftsbild einzufügen. Mobile Anlageteile, die das massgebende Terrain überragen, sind nach Saisonschluss nach Möglichkeit zu entfernen.
- 3 Die maschinelle Präparierung von Pisten sowie notwendige weitergehende Eingriffe für die Ausübung des Wintersports wie die Errichtung und der Betrieb von Beschneiungsanlagen oder Terrainanpassungen sind innerhalb der Wintersportzone gestattet. Die Beschneigung darf frühestens ab 1. November und nur auf dauernd gefrorenem Boden erfolgen.
- 4 Schäden an Grundstücken oder Ertragsausfälle, die durch die Ausübung des Wintersportes an Grundstücken innerhalb der Wintersportzone entstehen, werden von den interessierten Unternehmungen und Vereinigungen (Bergbahnen, Beherbergungsbetriebe, Skischulen, Verkehrsverein und dergleichen) vergütet.
- 5 Kosten, die der Gemeinde aus der Freihaltung des Wintersportgeländes erwachsen, können ganz oder teilweise den interessierten Unternehmungen und Vereinigungen (Bergbahnen, Beherbergungsbetriebe, Skischulen, Verkehrsverein und dergleichen) überbunden werden.

### 3. Genereller Gestaltungsplan

#### A. Gestaltungsbereiche

##### Bereich mit Steinplattendachpflicht

Art. 30

- 1 Innerhalb des im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Bereichs mit Steinplattendachpflicht sind Dächer mit ortsüblichen Steinplatten einzudecken.
- 2 Die Gemeinde leistet Beiträge an Steinplattendächer. Die Gemeindeversammlung erlässt hierfür ein Reglement.

##### Bereich Schlackendeponie

Art. 31

- 1 Der Bereich Schlackendeponie bezeichnet das für den Betrieb einer Schlackedeponie (für den Betrieb des Natursteinwerks notwendige Zwischenlager) vorgesehene Gebiet.

## B. Gestaltungsobjekte

### Wertvolle Bauten und Anlagen

Art. 32

- 1 Als schützenswerte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten oder Baugruppen, die wegen ihrer Stellung, Form und Bausubstanz von hohem siedlungsbaulichem und bauhistorischem Wert sind. Schützenswerte Bauten sind integral zu erhalten. Sie dürfen weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Umbauten, die sich für die Modernisierung der Bauten als unerlässlich erweisen, sind unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig.
- 2 Als ortsbildprägende Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten im Sinne von Art. 9 Abs. 1 ZWG und Art. 6 ZWVO mit einer besonderen Signatur. In Ergänzung zu Art. 33 BauG gilt Art. 34 BauG.
- 3 Als erhaltenswerte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten, die wegen ihrer Stellung, Form und Bausubstanz von siedlungsbaulichem und bauhistorischem Wert sind. Sie dürfen nicht abgebrochen werden. Bei Erneuerungen und Umbauten ist die wichtige historische Bausubstanz und Grundstruktur sowie die äussere Erscheinung und der Charakter des Gebäudes im Wesentlichen zu erhalten. Die Baubehörde kann Teilabbrüche bewilligen, sofern sie sich für die bessere Nutzung des Gebäudes als unerlässlich erweisen und dem Erhaltungsziel nicht widersprechen.
- 4 Als bemerkenswerte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan traditionelle Bauten, die wegen ihrer Stellung und Form von siedlungsbaulicher Bedeutung sind. Sie sind grundsätzlich zu erhalten. Die Baubehörde kann den Abbruch bewilligen, sofern ein Neubauprojekt vorliegt, welches bezüglich Stellung, Form und Gestaltung mindestens die gleichen ortsbaulichen Qualitäten aufweist wie das abzubrechende Objekt. Auf einen Ersatzbau kann nur dann verzichtet werden, wenn ein gewichtiges, das öffentliche Interesse am Wiederaufbau überwiegendes Bedürfnis nachgewiesen wird.
- 5 Neubauten im Bereich von wertvollen Bauten und Anlagen können gestattet werden, wenn die Gruppe durch den Neubau sinnvoll ergänzt und in ihrem Charakter nicht beeinträchtigt wird.
- 6 Bauvorhaben an wertvollen Bauten und Anlagen sind vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden. Diese legt unter Beizug der Bauberatung die erforderlichen Schutzanordnungen fest und entscheidet über allfällige Auflagen. Die Baubehörde kann die Erarbeitung eines Gebäudeinventars oder den Beizug der Denkmalpflege verlangen.

### Ortsbildprägende Bauten

Art. 33

- 1 Ortsbildprägende Bauten dürfen nicht abgebrochen oder ausgekernt werden. Bei Umbauten müssen die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur des Gebäudes im Wesentlichen unverändert bleiben. Störende Elemente sind zu beseitigen. Die Umgebung der Bauten ist zu erhalten und mit besonderer Sorgfalt zu gestalten. Das kantonale Bauinventar und die Empfehlung gemäss der Bestandesaufnahme ortsbildprägende Bauten sind zu berücksichtigen.
- 2 Wird eine ortsbildprägende Baute zu anderen Zwecken als zu Zweitwohnungen umgebaut (z.B. für gewerbliche Zwecke, Erstwohnungen), hat das Bauvorhaben ebenfalls den Anforderungen von Art. 33 BauG und Art. 34 Abs. 1 BauG zu genügen. Die Baubehörde kann jedoch bei positiver Beurteilung durch die Denkmalpflege geringfügige Ausnahmen (z.B. bei der Ausgestaltung von Öffnungen) gestatten, sofern gleichwohl eine gute Gestaltung gewährleistet ist. Eine solche Umnutzung schliesst eine spätere Umnutzung des Gebäudes zu Zweitwohnungszwecken aus.

### Wertvolle Natur- und Kulturobjekte

Art. 34

- 1 Für die in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommenen geschützten Natur- und Kulturobjekte gelten die Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.
- 2 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Natur- und Kulturobjekte sind in besonderem Masse zu pflegen.
- 3 Die Baubehörde trifft notwendige Massnahmen zur Erhaltung und Pflege der geschützten Objekte.
- 4 Erwachsen den Eigentümern von wertvollen Natur- und Kulturobjekten aus dem Unterhalt der wertvollen Objekte Mehrkosten und sind diese für sie nicht trag- oder zumutbar, kann sich die Gemeinde an den Mehrkosten mit Beiträgen beteiligen.

### Erhaltenswerte Mauern

Art. 35

- 1 Die im Generellen Gestaltungsplan als erhaltenswert bezeichneten Mauern dürfen nicht abgebrochen werden. Sie sind vom Eigentümer in traditioneller Bauweise instand zu halten.
- 2 Die Baubehörde kann unerlässliche Teilabbrüche oder Verschiebungen erhaltenswerter Mauern bewilligen, wenn dadurch das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

## Baugestaltungslinien

Art. 36

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

## 4. Genereller Erschliessungsplan

### 1. Allgemeines

Art. 37

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan bestimmt die Erschliessungsstrassen, die Anlagen für den Langsamverkehr wie Fuss- und Wanderwege, Winterwanderwege, Langlaufloipen, Schlittelbahnen, Radwege sowie die Land- und Forstwirtschaftswege, soweit die Anlagen für die Erschliessung des Gemeindegebietes notwendig sind. Er legt die für eine hinreichende Erschliessung erforderlichen Ausstattungen, wie öffentliche Parkplätze, fest.
- 2 Der Generelle Erschliessungsplan kennzeichnet jene projektierten Strassen und Wege, für die mit der Genehmigung des Plans das Enteignungsrecht erteilt wird. Sind Verkehrsanlagen auf privatem Grundeigentum geplant, sorgt die Baubehörde für den Land- oder Rechtserwerb.
- 3 Wo der Generelle Erschliessungsplan für Verkehrsanlagen der Feinerschliessung lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

### 2. Erschliessungsstrassen

Art. 38

- 1 Erschliessungsstrassen sind nach Art und Ausmass dem zu erschliessenden Gebiet anzupassen. Sie sind mit dem übergeordneten Strassennetz so zu verbinden, dass sie keinen Fremdverkehr anziehen. Wo es die Verhältnisse erfordern, werden die Strassen und Plätze beleuchtet.
- 2 Quartierstrassen sind so auszugestalten, dass sie als Aussenräume für gemeinschaftliche Zwecke des Quartiers und als Zufahrt benutzt werden können.
- 3 Die (öffentlichen) Erschliessungsstrassen samt Ausstattungen sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen

Verkehrsregelung von jedermann begangen und befahren werden. Private Erschliessungsstrassen sind Sache der Grundeigentümer.

---

3. Land- und Forstwirtschaftswege Art. 39

- 1 Land- und Forstwirtschaftswege dienen den Nutzungen des angeschlossenen Nichtsiedlungsgebietes, insbesondere der land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung.
- 2 Sie sind grundsätzlich als Naturstrassen anzulegen und nur dort zu befestigen, wo sich dies aus zwingenden Gründen als notwendig erweist.
- 3 Die Benutzung der Land- und Forstwirtschaftswege richtet sich nach den Vorschriften der Wald- und Meliorationsgesetzgebung sowie der örtlichen Verkehrsregelung der Gemeinde.
- 4 Die Gemeinde erlässt nach Bedarf Nutzungsbeschränkungen für den Langsamverkehr.

---

4. Langsamverkehr Art. 40

- 1 Fusswege zur Erschliessung des Siedlungsgebietes sind, wenn immer möglich, vom rollenden Verkehr getrennt anzulegen. Sie sind attraktiv zu gestalten und werden in der Regel beleuchtet
- 2 Wanderwege ausserhalb der Siedlungen sind zu kennzeichnen. Neue Wanderwege ausserhalb der Siedlungen sind als Naturwege anzulegen.
- 3 Die Gemeinde sorgt dafür, dass die Fuss- und Wanderwege von der Allgemeinheit (jedermann) im Rahmen ihrer Zweckbestimmung begangen werden können. Die Gemeinde erlässt bei Bedarf Nutzungsbeschränkungen wie Bike- / Verloverbote sowie Reitverbote auf den ausschliesslich als Fuss- und Wanderwege bestimmten Wegen.

---

Öffentliche Parkieranlagen Art. 41

- 1 Die Gemeinde sorgt für ein ausreichendes Angebot an öffentlichen Parkieranlagen für Motorfahrzeuge.
- 2 Der Gemeindevorstand erlässt bei Bedarf für öffentliche Parkplätze sowie für Gemeinschaftsanlagen, die von der Gemeinde erstellt werden, eine Benützung- und Gebührenordnung.

---

Versorgungs- und Entsorgungsanlagen Art. 42

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet die bestehenden und geplanten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, die für die hinreichende

Erschliessung der Bauzonen notwendig sind. Dazu zählen namentlich Anlagen der Trinkwasserversorgung, der Energieversorgung, der Telekommunikation, der Abfallbewirtschaftung und – nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans – Anlagen der Abwasserbeseitigung.

- 2 Die im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen sind öffentlich. Der Anschluss privater Grundstücke an die öffentlichen Anlagen sowie die Entsorgung von Abfällen richten sich nach den Erschliessungsreglementen.
- 3 Wo der Generelle Erschliessungsplan für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

#### Übergang Pistenmaschine

Art. 43

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan legt die generelle Linienführung der zulässigen Fahrwege und Übergänge für die Pistenmaschine im Bereich der Gewässerraumzone fest.

#### Übergang Skipiste

Art. 44

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan legt die generelle Linienführung der zulässigen Übergänge der Skipiste im Bereich der Gewässerraumzone fest.

#### Langlaufloipen, Winterwanderwege und Schlittelbahnen

Art. 45

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan legt die generelle Linienführung der Verbindungswege / Skiwege, der Langlaufloipen sowie der Winterwanderwege und Schlittelbahnen fest. Für die Anlagen der Langlaufloipen steht grundsätzlich beidseits der im Plan festgelegten Linie ein Bereich von je 10 m (insgesamt 20 m) zur Verfügung.
- 2 Die Gemeinde ist befugt, die Loipen, Winterwanderwege und Schlittelbahnen bei genügender Schneedecke mechanisch herrichten zu lassen. Die Langlaufloipen, Winterwanderwege und Schlittelbahnen dürfen von jedermann begangen werden. Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer haben die Anlage der Loipen und Wege resp. Schlittelbahnen und deren Benützung zu dulden. Der Gemeindevorstand trifft notwendige Anordnungen zum Schutz der betroffenen Grundstücke. Allfällige Schäden an Grundstücken sind von der Gemeinde zu vergüten.

## 5. Folgeplanungen

### Folgeplanung

Art. 46

- 1 Folgeplanungen können von der Baubehörde durchgeführt werden, wenn sich eine Folgeplanung zur Umsetzung der Grundordnung als notwendig oder zweckmässig erweist.

## V Kommunale Bauvorschriften

### 1. Formelles Baurecht

#### Baubewilligungspflicht

Art. 47

- 1 Bauvorhaben (Bauten und Anlagen einschliesslich Projektänderungen, Zweckänderungen, Umnutzungen, Erneuerungsarbeiten, Unterhaltsarbeiten, Zweckänderungen an Grundstücken, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung zu erwarten sind) sind vorgängig der Projektierung und Ausführung ausnahmslos schriftlich der Baubehörde anzuzeigen. Die Baubehörde registriert das Vorhaben und die Bauherrschaft.
- 2 Die Umnutzung von bisher zu Erstwohnzwecken genutzten altrechtlichen Wohnungen zu Zweitwohnzwecken ist schriftlich der Baubehörde mitzuteilen.
- 3 Die Baubehörde teilt der Bauherrschaft ihre Entscheide über das durchzuführende Verfahren in einer anfechtbaren Verfügung mit. Bei baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben gibt sie gleichzeitig die abzugebende Anzahl Baugesuche sowie die erforderlichen Baugesuchunterlagen bekannt. Bei allen Vorhaben orientiert die Baubehörde die Bauherrschaft zudem über allfällig nötige Zusatzbewilligungsgesuche.
- 4 Nach Eingang des formellen Baugesuchs führt die Baubehörde das festgelegte Verfahren durch, sorgt bei Bedarf für die Einleitung des Verfahrens für Bauten ausserhalb der Bauzone (BAB) und stellt bei Bauvorhaben, die Zusatzbewilligungen erfordern, die notwendige Koordination mit den zuständigen Behörden sicher.
- 5 Nicht bewilligungspflichtige Bauvorhaben gemäss Art. 40 KRVO unterstehen dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren gemäss Art. 50 KRVO.

#### Baugesuch

Art. 48

- 1 Das Baugesuch ist gemäss den Weisungen der Baubehörde einzureichen. In besonderen Fällen kann die Baubehörde die Einreichung weiterer Ausfertigungen verlangen.

- 2 Die dem Baugesuch beizulegenden Unterlagen sind im Anhang des Baugesetzes enthalten. 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. Bei Bauvorhaben, die dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren unterliegen, ist das Baugesuch lediglich mit den für das Verständnis des Vorhabens notwendigen Unterlagen einzureichen. Gesuchte für koordinationspflichtige Zusatzbewilligungen richten sich nach den spezialrechtlichen Vorgaben.
- 3 Bei Änderung bestehender Bauten und Anlagen sowie bewilligter Pläne muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach der Änderung ersichtlich sein (bestehend: grau/schwarz; neu: rot; Abbruch: gelb).
- 4 Die Baugesuchunterlagen sind unter Angabe der projektverantwortlichen Person von der Grundeigentümerin bzw. vom Grundeigentümer, von der Bauherrschaft und von den Projektverfassenden zu unterzeichnen. In besonderen Fällen ersetzt ein Nachweis der Verfügungsberechtigung die Unterschrift von Grundeigentümerin bzw. Grundeigentümer.
- 5 Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Baubehörde unaufgefordert eine Dokumentation des ausgeführten Werks abzugeben (Ausführungspläne). Bei Bauvorhaben mit BAB-Bewilligung sind der Baubehörde zwei Ausfertigungen abzuliefern.

Revers

Art. 49

- 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 Grundeigentümerinnen oder 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.

Verfahrenskosten

Art. 50

- 1 Zur Deckung des Aufwands im Baubewilligungsverfahren und in weiteren baupolizeilichen Verfahren werden kostendeckende Gebühren erhoben. Die Baubehörde kann die Bevorschussung dieser Kosten verlangen.
- 2 Bemessung und Erhebung der Baubewilligungsgebühren richten sich nach der durch den Vorstand erlassenen Gebührenordnung für das Baubewilligungsverfahren.

- 3 Bei Abweisung von Einsprachen werden die Kosten des Einspracheverfahrens nach den Bestimmungen des kantonalen Raumplanungsgesetzes den Einsprechenden überbunden.

## 2. Ergänzende Vorschriften zum Zweitwohnungsgesetz

### Neue Zweitwohnungen im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben

Art. 51

- 1 Gestützt auf Art. 8 ZWG werden neue Zweitwohnungen bewilligt, wenn neben den bundesrechtlichen Anforderungen die nachfolgenden kommunalen Anforderungen erfüllt sind.
- 2 Die Bewilligung von Zweitwohnungen zur Querfinanzierung von neuen oder bestehenden strukturierten Beherbergungsbetrieben (Art. 8 Abs. 1 - 3 ZWG) kann von sichernden Auflagen im Baubewilligungsverfahren oder im Rahmen einer projektbezogenen Nutzungsplanung auf Stufe Grundordnung abhängig gemacht werden.
- 3 Umnutzungen von bestehenden Hotels bzw. von strukturierten Beherbergungsbetrieben gemäss Art. 8 Abs. 4 ZWG sind auf dem ganzen Gebiet der Gemeinde Avers unzulässig.

### Neue Zweitwohnungen in geschützten Bauten

Art. 52

- 1 In Abweichung von Art. 9 Abs. 1 ZWG ist die Bewilligung von neuen Zweitwohnungen unzulässig in Gebäuden innerhalb der Bauzone, welche in der Ortsplanung als geschützte Bauten (Art. 33 Abs. 1 BauG) bezeichnet sind oder welche von Bund oder Kanton gestützt auf die Natur- und Heimatschutzgesetzgebung unter Schutz gestellt wurden.

### Neue Zweitwohnungen in ortsbildprägenden Bauten

Art. 53

- 1 Gestützt auf Art. 9 Abs. 1 ZWG werden neue Zweitwohnungen in ortsbildprägenden Bauten (Art. 33 Abs. 2 BauG) bewilligt, wenn neben den bundesrechtlichen Anforderungen die nachfolgenden kommunalen Anforderungen erfüllt sind.
- 2 Bei Umnutzungen mit Zweitwohnungen ist mindestens 15% der gesamten Hauptnutzfläche im bestehenden Volumen als Nebennutzfläche auszuweisen.
- 3 Das Verfahren für die Bewilligung von Bauvorhaben gemäss Art. 9 Abs. 1 ZWG richtet sich nach Art. 35d KRVO.

### 3. Sicherheit und Gesundheit

#### Wohnhygiene

Art. 54

- 1 Räume mit Hauptnutzflächen müssen genügend belichtet und belüftet werden können. Gegebenenfalls sind durch entsprechende technische Ausrüstungen einwandfreie Verhältnisse zu schaffen.

#### Vorkehren bei Bauarbeiten

Art. 55

- 1 Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen.
- 2 Bauarbeiten sind so zu planen und auszuführen, dass möglichst wenig Immissionen entstehen und die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften eingehalten sind. Bauarbeiten, die Verkehrs- oder anderen Lärm sowie Staub, Erschütterungen oder lästige Gerüche verursachen, dürfen nur werktags von 07.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 19.00 Uhr ausgeführt werden. In besonderen Fällen kann die Baubehörde Ausnahmen gestatten oder weitere Einschränkungen verfügen.
- 3 Die auf Baustellen anfallenden Abfälle sind nach den eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Vorschriften zu verwerten oder zu entsorgen.

### 4. Gestaltung

#### Architektur

Art. 56

- 1 Bauvorhaben, welche den Anforderungen an eine gute Gestaltung, insbesondere bezüglich Einfügung in Gebäudegruppen und die Umgebung, Proportionen des Gebäudes, Gliederung der Fassaden, Fenstergrössen, Dachgestaltung, Materialisierung oder Farbgebung nicht genügen, werden zur Überarbeitung unter Beizug der Fach- und Bauberatung zurückgewiesen.

#### Dächer und Dachaufbauten

Art. 57

- 1 Bei der Dachgestaltung ist auf die ortsüblichen Formen, Farben und Materialien Bezug zu nehmen.
- 2 In allen Zonen sind nur Satteldächer mit einer symmetrischen Neigung von 23° bis 30° alte Teilung zulässig. Bei guter Einordnung in die bestehende Siedlungsstruktur kann die Baubehörde in der Hotelzone, der Gewerbezone, der Landwirtschaftszone und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen auch andere Dachformen, ausgenommen Flachdächer, zulassen. Flachdächer sind nur für An- und Kleinbauten sowie bei Garagen und Carports in den im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten «Baubereich eingeschossige Garage» zulässig.

- 3 Innerhalb des Bereichs mit Steinplattendachpflicht sind Dächer mit ortsüblichen Steinplatten einzudecken. Im Übrigen sind Dächer mit ortsüblichen Steinplatten, dunkelgrauen oder anthrazitfarbigen Zementfaserschieferplatten, Betonziegeln oder Tonziegeln einzudecken. Für Grossbauten in der Gewerbezone und der Landwirtschaftszone, für An- und Nebenbauten sowie für Vordächer, Windfänge und dergleichen kann dunkelgraues Welleternit erlaubt werden.
- 4 Dachaufbauten sind mit besonderer Sorgfalt zu gestalten. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten darf 1/3 der Länge des Gebäudes nicht überschreiten.
- 5 Dachflächenfenster sind auf das Unerlässliche zu beschränken. Die max. Glasfläche von einzelnen Dachflächenfenstern darf höchstens 0.7 m<sup>2</sup> betragen.
- 6 Dachwasser ist fachgerecht zu fassen und abzuleiten. Es darf nicht auf öffentliche Strassen und Plätze oder Nachbargrundstücke geleitet werden.

#### Balkone und Lauben

Art. 58

- 1 Balkone und Lauben sind mit besonderer Sorgfalt zu gestalten und zu dimensionieren. Bei Neubauten sind sie als Bestandteil der Fassaden auszubilden und in diese einzugliedern.
- 2 Vorspringende Balkone dürfen maximal 1.8 m über die Fassadenflucht hinausragen.

#### Solaranlagen

Art. 59

- 1 Als Solaranlagen gelten Photovoltaikanlagen zur Erzeugung von elektrischer Energie (PVA) und thermische Solaranlagen zur Produktion von warmem Wasser (Kollektoren). Das Bewilligungsverfahren und die Gestaltung von Solaranlagen richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften des übergeordneten Rechts sowie den nachfolgenden Bestimmungen.
- 2 Als Beurteilungsgrundlage für die Gestaltung zieht die Baubehörde den jeweiligen Leitfaden für Solaranlagen der zuständigen kantonalen Fachstelle bei.
- 3 Bei Bauten innerhalb des im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Bereichs mit Steinplattendachpflicht sind Solaranlagen auf Dächern nicht zulässig. Die Montage von Solaranlagen bei schützenswerten, erhaltenswerten und ortsbildprägenden Bauten gemäss Generellen Gestaltungsplan unterliegen der Baubewilligungs- und Bauberatungspflicht.
- 4 Bei Neubauten sowie bei vollständigen Dachsanierungen sind ausschliesslich Indach-Solaranlagen zulässig. Bei bestehenden Bauten ist die Aufdach-Montage von Solaranlagen zulässig.

- 5 Solaranlagen auf Dachflächen von untergeordneten Gebäudeteilen, an Fassaden, Brüstungen sowie freistehend am Boden installierte Anlagen sind zulässig, sofern die gestalterischen Anforderungen in der entsprechenden Zone eingehalten werden. Sie unterliegen der Baubewilligungspflicht.

#### Einfriedungen und Pflanzen

Art. 60

- 1 Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Mobile geflochtene Weidezäune sind nach erfolgter Beweidung umgehend wieder zu entfernen und dürfen nicht im Freien gelagert werden.
- 2 Feste Einfriedungen sind nur für landwirtschaftliche Zwecke sowie zum Schutze regelmässig bewirtschafteter Pflanzgärten vor Vieh und Wild zulässig.
- 3 Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten.
- 4 Beeinträchtigen Pflanzen fremdes Eigentum, die öffentliche Sicherheit oder das Orts- und Landschaftsbild, kann die Baubehörde deren Beseitigung anordnen.
- 5 Einfriedungen entlang von öffentlichen Strassen und Wegen haben einen Abstand von mindestens 0.6 m von der Verkehrsfläche einzuhalten. Ihre Höhe darf 1.2 m nicht überschreiten. Sie sind so zu konstruieren, dass sie dem Druck der Schneelast bei der Schneeräumung standhalten.

#### Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern

Art. 61

- 1 Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungen, Stützmauern sowie hinterfüllte Mauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken und dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Gabionen / Steinkörbe und dergleichen sind nicht gestattet.
- 2 Abgrabungen und Aufschüttungen sind dem umgebenden Gelände anzupassen und nach Abschluss der Arbeiten zu begrünen. Die Baubehörde kann Wiederherstellungspläne verlangen.

#### Reklamen und Hinweistafeln

Art. 62

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

#### Antennen

Art. 63

- 1 Die Standorte von Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen sind so zu wählen, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

- 2 Die Baubehörde kann bei Neubauten, wesentlichen Umbauten oder Erweiterungen die Erstellung von Gemeinschaftsantennen vorschreiben und das anschlusspflichtige Gebiet bestimmen.

#### Mobilfunkanlagen

Art. 64

- 1 Die Erstellung von neuen visuell wahrnehmbaren Mobilfunkanlagen und wesentliche bauliche Änderungen an bestehenden Mobilfunkanlagen erfordern einen Standortnachweis durch die Gesuchstellerin im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gemäss nachfolgenden Bestimmungen.
- 2 Im Rahmen des Standortnachweises sind von der Gesuchstellerin insbesondere folgende Anforderungen zu prüfen:
  - a) Grösstmöglicher Schutz von Wohngebieten vor ideellen Immissionen infolge von Mobilfunkantennen.
  - b) Vereinbarkeit mit den Anliegen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes.
  - c) Möglichkeit zur Kombination mit bestehenden Bauten und Anlagen.
- 3 Mobilfunkanlagen sind sowohl beim Neubau als auch bei Erweiterungen und Anpassungen bestehender Anlagen auf das Notwendige zu beschränken und unauffällig zu gestalten. Um die Anzahl Antennenstandorte möglichst gering zu halten, sind zudem, soweit technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar durch die Anbieter gemeinsam genutzte Standorte anzustreben. Die Gesuchstellerin hat darzulegen, wie das Bauvorhaben diese Zielvorgaben berücksichtigt und welche Anstrengungen sie diesbezüglich unternommen hat.
- 4 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens hat die Gesuchstellerin die Ergebnisse gemäss Absatz 2 und 3 nachvollziehbar aufzuzeigen.
- 5 Sofern die bewilligten Antennenanlagen, etwa aufgrund neuer wissenschaftlicher, rechtlicher oder technischer Erkenntnisse, nicht mehr nutzbar sind und auch ihre Wiederverwendung zu einem anderen Zweck nicht bewilligt werden kann, sind diese auf Kosten des Baugesuchstellers oder des Betreibers unter Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands zu beseitigen. Die Baubehörde kann eine Frist zur Beseitigung setzen.

## 5. Verkehr

#### Verkehrssicherheit

Art. 65

- 1 Die Baubehörde sorgt dafür, dass die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen im Siedlungsgebiet, insbesondere die Anlagen für den Langsamverkehr, gefahrlos benützt werden können.

- 2 Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benützerinnen und Benützer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen auf Kosten der Eigentümerin oder des Eigentümers der Anlage verfügen.
- 3 Auf Dächern entlang von öffentlich nutzbaren Räumen sind Dachrinnen und Schneefangvorrichtungen anzubringen. Wird durch abfliessendes Wasser oder Dachlawinen die öffentliche Sicherheit gefährdet, haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen. Bleiben sie untätig, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf deren Kosten ausführen.

### Abstellplätze für Motorfahrzeuge

#### Pflichtparkplätze

Art. 66

- 1 Bei neuen Bauten sowie bei Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, hat die Bauherrschaft in angemessener Distanz während des ganzen Jahres zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offen zu halten oder die erforderlichen Rechte für die dauernde Benützung von Abstellplätzen auf fremdem Boden nachzuweisen.
- 2 Grundsätzlich sind bereitzustellen bei

- Wohnbauten	1 Platz pro Wohnung bis 120.0 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche, darüber 2 Plätze
- Bürobauten/Gewerbebauten	1 Platz pro 60.0 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche
- Verkaufslokale	1 Platz pro 30.0 m <sup>2</sup> Ladenfläche
- Pensionen, Hotels	1 Platz pro 3 Fremdenbetten
- Restaurants	1 Platz pro 5 Sitzplätze (ohne Hotelspeisesäle)
- 3 Für weitere Bauten und Anlagen bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze gemäss den Normen des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS-Normen). Sie berücksichtigt bei der Festlegung der Anzahl Pflichtparkplätze die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und den Anteil des Langsamverkehrs am erzeugten Verkehrsaufkommen. Sie kann in besonderen Fällen die Anzahl Pflichtparkplätze gegen Revers herabsetzen.
- 4 Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen werden zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet, sofern es die Verhältnisse erfordern.

- Bei der Anlage von Abstellplätzen ist auf Gärten sowie für das Ortsbild bedeutende Räume wie Innenhöfe, Plätze oder Mauern und Einfriedungen Rücksicht zu nehmen.

## 6. Versorgung und Entsorgung

### Werkleitungen

Art. 67

- Öffentliche Werkleitungen werden in der Regel im Strassengebiet oder innerhalb genehmigter Baulinien verlegt. Muss eine öffentliche Leitung Privatgrundstücke durchqueren, so ist der Bau der Leitung samt zugehörigen Anlagen auf privatem Boden zu dulden.
- Ändern sich die Bedürfnisse des belasteten Grundstückes, so ist die Leitung auf Kosten der Gemeinde zu verlegen, sofern nicht bei der Begründung des Durchleitungsrechts eine andere Regelung getroffen worden ist.
- Das Durchleitungsrecht für private Leitungen richtet sich nach Art. 691 ZGB.

### Abwässer

Art. 68

- 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.
- Einzelheiten bestimmt das Gesetz über die Abwasserbehandlung der Gemeinde Avers (AwG).

## 7. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

### Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraums

Art. 69

- Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Grund oder öffentlichen Gewässern ist nur mit Bewilligung des Gemeindevorstands zulässig.
- Eine über den gesteigerten Gemeingebrauch hinausgehende Sondernutzung an öffentlichem Grund oder an öffentlichen Gewässern bedarf einer Konzession der Gemeinde.
- Die Baubehörde kann die Nutzung des öffentlichen Luftraums durch Erker, Balkone oder andere ausladende Gebäudeteile bewilligen, wenn die Benützung des öffentlichen Grunds nicht erschwert wird, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine anderen öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Bestehende vorspringende Gebäudeteile wie Vorsprünge, Sockel, Erker, Vordächer dürfen bewilligungsfrei nachisoliert werden.

- 4 Vorbehalten bleiben die bestehenden Konzessionsverträge.
- 5 Bewilligungen für gesteigerten Gemeindegebrauch und Sondernutzungen können von der Leistung einer Entschädigung abhängig gemacht werden.

#### Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

Art. 70

- 1 Die Gemeinde sowie die von ihr mit Ver- und Entsorgungsaufgaben beauftragten oder konzessionierten Trägerschaften sind berechtigt, Schilder und Tafeln wie Verkehrssignale, Strassentafeln, Wegmarkierungen, Vermessungszeichen, Angaben über Werkleitungen sowie technische Einrichtungen wie Hydranten, Vorrichtungen für die öffentliche Beleuchtung, Schaltkästen, Messeinrichtungen auf Privatgrundstücken oder an Privatbauten unentgeltlich anzubringen. Berechtigten Wünschen der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist Rechnung zu tragen.

#### Nutzung von fremdem Eigentum für private Zwecke

Art. 71

- 1 Die Bauherrschaft ist bei Bauvorhaben in der Bauzone berechtigt, fremden Privatboden vorübergehend als Baustellenzufahrt, zur Lagerung von Material und Maschinen, zur Einlassung von Erdankern oder zu vergleichbaren Zwecken in Anspruch zu nehmen, sofern dies für Vorbereitungshandlungen oder für die Ausführung des Bauvorhabens unumgänglich ist.
- 2 Die Ausübung dieses Rechts hat für das Eigentum des Betroffenen möglichst schonend zu erfolgen und darf dieses nicht in unzumutbarer Weise gefährden oder beeinträchtigen. Die Bauherrschaft hat die Massnahmen und Vorrichtungen nach Beendigung der Bauarbeiten zu entfernen, sofern dies technisch möglich ist und keinen unverhältnismässigen Aufwand verursacht.
- 3 Der Betroffene hat Anspruch auf angemessene Entschädigung für die vorübergehende Beanspruchung und auf vollen Schadenersatz.
- 4 Der Ansprecher hat die beabsichtigte Inanspruchnahme dem Betroffenen genau und rechtzeitig schriftlich mitzuteilen. Stimmt der Betroffene innert 30 Tagen seit der Mitteilung nicht zu oder können sich die Beteiligten über die Höhe der angemessenen Entschädigung nicht einigen, entscheidet auf Begehren des Ansprechers die kommunale Baubehörde mittels anfechtbarer Verfügung über die Zulässigkeit der Inanspruchnahme und / oder die Höhe der Entschädigung.
- 5 Allfällige Schadenersatzansprüche hat der Betroffene auf dem Zivilweg geltend zu machen.

---

Campieren, Zeltlager und einzelne Stellplätze

Art. 72

- 1 Zeitlich befristete Zeltlager und einzelne Stellplätze für Wohnmobile, Wohnwagen und dergleichen, die keine baulichen Massnahmen erfordern, können vom Gemeindevorstand bewilligt werden.
- 2 Als Stellplatz gilt eine öffentlich zugängliche, kurzzeitige Abstellmöglichkeit innerhalb oder ausserhalb der Bauzone, auf welchem das Übernachten im eigenen Fahrzeug zulässig ist.
- 3 Bei Bedarf erlässt die Gemeindeversammlung ein entsprechendes Reglement.

## VI Erschliessungsordnung

### 1. Allgemeines

---

Erschliessungsgesetze

Art. 73

- 1 Die Erschliessungsgesetze (Wassergesetz, Abwassergesetz) 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 sowie der Abfallbewirtschaftung, soweit nicht einzelne Aufgaben Gemeindeverbindungen, konzessionierten Trägerschaften oder Privaten übertragen sind. Die Gesetze legen die Anschlusspflichten und Anschlussvoraussetzungen fest.
- 2 Die Erschliessungsgesetze regeln ausserdem die Deckung der Aufwendungen der Gemeinde für den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung der Versorgungs- und Entsorgungsanlagen. Sie legen insbesondere fest, welche Versorgungsanlagen nach den Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung über Beiträge und welche über Gebühren finanziert werden. Soweit Gebühren erhoben werden, bestimmen die Gesetze 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 Erschliessungsgesetze sind die Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebung, namentlich das Verursacherprinzip, zu beachten. Zuständig für den Erlass der Erschliessungsgesetze ist die Gemeindeversammlung.
- 4 Vorbehalten bleiben besondere Regelungen im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen sowie in Konzessionsvereinbarungen im Bereich der Elektrizitätsversorgung.

---

Erschliessungsprogramm

Art. 74

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

## 2. Projektierung und Bewilligung

---

Generelle Projekte und Bauprojekte

Art. 75

- 1 Die generellen Projekte umfassen die Verkehrsanlagen der Groberschliessung, die Hauptanlagen der Wasserversorgung (GWP) und der Abwasserentsorgung (GEP; GKP), die Verkehrsanlagen der Groberschliessung sowie Anlagen der Energieversorgung und der Abfallbewirtschaftung.
- 2 Die Bauprojekte bestimmen Art, Umfang, Lage und bautechnische Gestaltung von Erschliessungsanlagen und weitere Einzelheiten.
- 3 Die Bewilligung der Erschliessungsanlagen erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

## 3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

---

Öffentliche Erschliessungsanlagen

Art. 76

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

- 4 Die Gemeinde sorgt für einen einwandfreien Betrieb und Unterhalt sowie die rechtzeitige Erneuerung aller gemeindeeigenen Anlagen.

### **Private Erschliessungsanlagen**

#### 1. Allgemeines Art. 77

- 1 Die Ausführung und Finanzierung von privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.
- 2 Die Anlagen sind dauernd in gutem und funktionsfähigem Zustand zu halten und rechtzeitig zu erneuern. Bei Vernachlässigung dieser Verpflichtung trifft die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen. Sofern notwendig, ordnet sie die Ersatzvornahme an.

#### 2. Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung Art. 78

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

#### 3. Übernahme durch die Gemeinde Art. 79

- 1 Die Gemeinde kann den Unterhalt und die Reinigung von privaten Verkehrs-, Versorgungs- oder Entsorgungsanlagen sowie die Schneeräumung auf Privatstrassen gegen Verrechnung der Selbstkosten übernehmen, wenn es die Mehrheit der beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer beantragt.
- 2 Die Kosten werden von der Baubehörde nach dem Vorteilsprinzip auf die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer aufgeteilt.
- 3 Die Baubehörde hat auf Antrag private Erschliessungsanlagen, die dem Gemeindegebrauch dienen und den technischen Anforderungen genügen, zu übernehmen, sofern die Anlagen unentgeltlich und in gutem Zustand abgetreten

werden. Vorbehalten bleibt die Übernahme privater Erschliessungsanlagen auf dem Enteignungsweg.

### Schneeräumung

Art. 80

- 1 Die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen im dauernd bewohnten Gebiet werden während des Winters von der Gemeinde offengehalten, soweit es den öffentlichen Bedürfnissen entspricht. Der Gemeindevorstand bezeichnet im Rahmen der von der Gemeinde gesprochenen Kredite die jeweils zu räumenden Gemeindestrassen, Wege und Plätze.
- 2 Die Gemeinde ist befugt, bei der Schneeräumung den Schnee unter möglicher Schonung von Bauten und Kulturen auf angrenzenden privaten Grundstücken abzulagern. Die betroffenen Grundstücke sind von der Gemeinde nach der Schneeschmelze von Split und Abfällen zu reinigen. Schäden an Bauten, Zäunen oder Pflanzen werden vergütet.
- 3 Die Schneeräumung auf Privatstrassen und die Freilegung privater Zugänge ist Sache der Privaten. Bei Vernachlässigung dieser Verpflichtung trifft die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen. Sofern notwendig, ordnet sie die Ersatzvornahme an.
- 4 Vorbehalten bleibt für die Dorfzone Vorderbergalga die Regelung nach Art. 23 Abs. 3 Baugesetz.

### Sanierungsplanungen

Art. 81

- 1 Die Gemeinde überwacht den Zustand und die Funktionsfähigkeit der eigenen und der privaten Erschliessungsanlagen.
- 2 Sie stellt laufend Optimierungen nach dem neusten Stand der Technik und umfassende Erneuerungen durch frühzeitige Sanierungsplanungen sicher.

## VII Vollzugs- und Schlussbestimmungen

### Vollzug

Art. 82

- 1 Die Baubehörde vollzieht die ihr nach diesem Gesetz, den darauf beruhenden Erlassen und der übergeordneten Gesetzgebung überbundenen Aufgaben. Sie sorgt für eine rechtzeitige und sachgerechte Erfüllung aller gesetzlichen Obliegenheiten.
- 2 Die Baubehörde erlässt bei Bedarf Vollzugshilfen wie Merkblätter oder Richtlinien für die Ausgestaltung von Bauvorhaben namentlich mit Bezug auf Gestaltung, Wohnhygiene, Sicherheit, Unterhalt.

- 3 Rechtserlasse und Vollzugshilfen werden Interessierten zu den Selbstkosten zur Verfügung gestellt. Sie sind von den mit dem Vollzug des Baugesetzes beauftragten Personen bei der Ausübung ihrer Tätigkeit zu beachten.

---

Rechtsmittel

Art. 83

- 1 Verfügungen und Anordnungen des zuständigen Mitglieds der Baubehörde (Baufach) oder einzelner Gemeindefunktionäre bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 30 Tagen seit Mitteilung durch Einsprache bei der Baubehörde angefochten werden.
- 2 Jeder Partei steht es offen, die Sistierung des Verfahrens zugunsten einer Mediation zu beantragen. Das Verfahren richtet sich nach der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.

---

Inkrafttreten

Art. 84

- 1 Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Gemeinde mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.
- 2 Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Baugesetzes noch nicht bewilligt oder genehmigt sind.
- 3 Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde, insbesondere das Baugesetz vom 24. Oktober 2013 (von der Regierung genehmigt am 4. Februar 2014 RB Nr. 71 als aufgehoben.

### Anhang: Dem Baugesuch beizulegende Unterlagen (soweit erforderlich)

1. Grundbuchauszug und Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, projizierte Fassadenlinie, Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Baugestaltungslinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;
2. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen: Fotodokumentation über das bestehende Gebäude;
3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, Telefon; und mit dem vom beauftragten Werk festgelegten Hausanschlusseinleitungspunkt für die Energieversorgung;
4. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, alle relevanten Masse gemäss IVHB; projizierte Fassadenlinie im Grundriss des Erdgeschosses; Zweckbestimmung der Räume;
5. Fassadenfluchten (Ansichten) und Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben zu massgeblichen Höhenmassen gemäss IVHB, mit Verlauf des massgebenden und neuen Terrains in der Flucht der projizierten Fassadenlinie bis zur Grenze, sowie Strassenhöhen; Angabe der massgeblichen Längen-, Flächen- und Höhenmasse von Abgrabungen, zum Herausragen von Unterniveaubauten sowie von Dachaufbauten.
6. Darstellung der Geschossflächenkomponenten nach SIA 416 und den Elementen gemäss IVHB Anhang 2 Figur 8.2 und der Abstellplätze.
7. Bei altrechtlichen Wohnungen nach ZWG Darstellung der HNF nach SIA 416 der bestehenden Wohnung wie auch der neuen Wohnung, Darstellung der einzelnen Wohneinheiten.
8. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Baugrubensicherungen, Parkplätzen, Bepflanzungen usw.;
9. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung sowie Material und Farbgebung (Fassaden, Dacheindeckung, Fensterrahmen, Türen usw.) etc.;
10. Angabe der approximativen Baukosten; kubische Berechnung nach SIA-Norm 416;
11. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;

12. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
13. Bei Bauten und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen die erforderlichen Gesuche gemäss kantonalen Vorschriften inkl. Vorprüfungsbericht des kantonalen Tiefbauamtes;
14. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular. Für geschützte und wertvolle Gebäude gelten bezüglich Energienachweis besondere Bestimmungen;
15. Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;
16. Lärmdeklaration für Luft / Luftwärmepumpen oder Luft / Wasserwärmepumpen oder Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage nach Vorgaben der kantonalen Lärmschutzfachleute (Cercle Bruit);
17. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Gebäuden in der Gefahrenzone;
18. bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;
19. Detailpläne der Abwasserreinigungsanlagen (Einzelkläranlagen) bzw. der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser sowie Angaben zur Dimensionierung der Anlagen;
20. bei Bauvorhaben, einschliesslich temporäre Anlagen wie Baustelleninstallationen, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
21. bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstands gemäss FAT-Bericht und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;
22. bei Bauvorhaben, einschliesslich temporäre Anlagen wie Baustelleninstallationen, mit erheblichen Emissionen von Luftverunreinigungen, Immissionsprognose gemäss eidgenössischen Vorschriften (auf Verlangen der Baubehörde);
23. bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung verursachen, Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;
24. bei Bauvorhaben, einschliesslich temporäre Anlagen wie Baustelleninstallationen, mit eigenen Lärmquellen Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften (Lärmprognose auf Verlangen der Baubehörde);
25. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;

26. Unterlagen für die Bewilligung 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;
27. Angaben über Art und Menge der bei Ausführung des Bauvorhabens anfallenden Abfälle und Angaben über deren Entsorgung auf besonderem Formular (Entsorgungserklärung Amt für Natur und Umwelt);
28. Angaben und Vereinbarungen über allfällige Näher- und Grenzbaurechte und dergleichen sowie über allfällige dauernde oder vorübergehende Beanspruchungen fremder öffentlicher oder privater Grundstücke im Sinne von Art. 69 und 71, unter Beilage allenfalls vorhandener Auszüge aus dem Grundbuch (Einträge, Vormerkungen, Anmerkungen);
29. allfällige Angaben zu NHG-Schutzobjekten;
30. Nachweis betreffend behindertengerechtem Bauen gemäss Art. 80 KRG;
31. Bestätigung, dass die erforderlichen Massnahmen zum Schutz gegen Radon getroffen werden auf besonderem Formular;

