

Baugesetz Ilanz/Glion

2. Öffentliche Auflage

22. August 2018

Inhaltsübersicht

I	Allgemeines	9
II	Richtplanung	13
III	Grundordnung	14
	1. Allgemeines	14
	2. Zonenplan	14
	A. Allgemeines	14
	B. Bauzonen	16
	C. Schutzzonen	28
	D. Weitere Zonen	30
	3. Genereller Gestaltungsplan (GGP)	34
	A. Allgemeines	34
	B. Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum	35
	C. Gestaltungsbereiche im Landschaftsraum	37
	D. Gestaltungsobjekte	37
	E. Gestaltungsanweisungen	39
	4. Genereller Erschliessungsplan (GEP)	40
	A. Allgemeines	40
	B. Erschliessungsanlagen	40
	C. Rechtliche Wirkungen der Festlegungen im GEP	42
	5. Folgeplanungen	44
IV	Erschliessungsordnung	45
	1. Allgemeines	45
	2. Projektierung und Bewilligung	46
	3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung	46
	A. Öffentliche Erschliessungsanlagen	46
	B. Private Erschliessungsanlagen	47
	C. Sanierungsplanung	48
	4. Gemeinschaftsanlagen, Mitbenützungsrechte, Notweg- und Notankerrecht	49
V	Kommunale Bauvorschriften	50
	1. Sicherheit und Gesundheit	50
	2. Gestaltung	52
	3. Verkehr	56
	4. Versorgung und Entsorgung	59
	5. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum	59
VI	Formelles Baurecht	60
VII	Übergangs-, Vollzugs- und Schlussbestimmungen	64

Inhaltsverzeichnis

I	Allgemeines	9
	Art. 1 Geltungsbereich und Zweck	9
	Art. 2 Regionale Zusammenarbeit	9
	Art. 3 Boden- und Baulandpolitik	9
	Art. 4 Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit	10
	Art. 5 Grundlagen	11
	Art. 6 Förderung	11
	Art. 7 Beiträge an Gebäudesanierungen	11
	Art. 8 Baubehörde	12
	Art. 9 Planungskommission	12
	Art. 10 Bauamt	12
	Art. 11 Bauberatung	13
II	Richtplanung	13
	Art. 12 Kommunalen Richtplan, Konzepte und Leitbilder	13
III	Grundordnung	14
	1. Allgemeines	14
	Art. 13 Zuständigkeit	14
	2. Zonenplan	14
	A. Allgemeines	14
	Art. 14 Festlegungen	14
	B. Bauzonen	16
	a) Regelbauweise	16
	Art. 15 Grundsatz, Begriffe und Messweisen	16
	Art. 16 Besitzstand im Bereich der Bauzonen	16
	Art. 17 Zonenschema	18
	Art. 18 Ausnutzungsziffer	18
	Art. 19 Nutzungsübertragung / Abparzellierung	19
	Art. 20 Abgrabungen und Aufschüttungen	19
	Art. 21 Gesamthöhe (IVHB 5.1) und Fassadenhöhe (IVHB 5.2)	19
	Art. 22 Gebäudelänge (IVHB 4)	20
	Art. 23 Grenz- und Gebäudeabstand (IVHB 7)	21
	Art. 24 Strassenabstände	21
	Art. 25 Masse gemäss IVHB	22
	b) Zonenvorschriften	23
	Art. 26 Altstadtzone	23
	Art. 27 Kernzone	23

Art. 28	Kernzone Spitalquartier	24
Art. 29	Dorfzone	24
Art. 30	Kernerweiterungszone / Dorferweiterungszone	25
Art. 31	Wohnzone	25
Art. 32	Wohnmischzone	26
Art. 33	Gewerbemischzone	26
Art. 34	Gewerbezone	26
Art. 35	Gewerbezone Grüneck West	26
Art. 36	Industrie- und Gewerbezone	27
Art. 37	Agro-Gewerbezone	27
Art. 38	Lagerzone	27
Art. 39	Zone für Kleinbauten und Anbauten	28
Art. 40	Zone für Grünflächen	28
C.	Schutzzonen	28
Art. 41	Freihaltezone	28
Art. 42	Ruhezone	29
Art. 43	Trockenstandortzone	29
Art. 44	Gewässerraumzone	29
D.	Weitere Zonen	30
Art. 45	Wintersportzone	30
Art. 46	Pferdebetriebszone	31
Art. 47	Campingzone	31
Art. 48	Materialabbauzone	32
Art. 49	Materialbewirtschaftungszonen	32
Art. 50	Materialablagerungszone	33
Art. 51	Deponiezone	33
Art. 52	Kompostierzonen	34
3.	Genereller Gestaltungsplan (GGP)	34
A.	Allgemeines	34
Art. 53	Festlegungen	34
B.	Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum	35
Art. 54	Ortsbildschutzbereich	35
Art. 55	Gärten, Baumgärten, Platzbereiche, Aussenräume	36
Art. 56	Entwicklungsbereiche	36
C.	Gestaltungsbereiche im Landschaftsraum	37
Art. 57	Hochbauverbot	37
D.	Gestaltungsobjekte	37
Art. 58	Geschützte und partiell geschützte Bauten und Anlagen, zu erhaltende Bauvolumen	37
Art. 59	Geschützte und erhaltenswerte Natur- und Kulturobjekte	38

Art. 60	Geschützte und erhaltenswerte Fledermausquartiere	38
Art. 61	Baulinien	39
E.	Gestaltungsanweisungen	39
Art. 62	Arkadenpflicht	39
4.	Genereller Erschliessungsplan (GEP)	40
A.	Allgemeines	40
Art. 63	Festlegungen	40
B.	Erschliessungsanlagen	40
Art. 64	Allgemeines	40
Art. 65	Sammel- und Erschliessungsstrassen	41
Art. 66	Land- und Forstwirtschaftswege	41
Art. 67	Rad-, Fuss- und Wanderwege	41
Art. 68	Öffentliche Parkieranlagen	41
Art. 69	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	41
Art. 70	Sport- und Freizeitanlagen	42
Art. 71	Langlaufloipen	42
C.	Rechtliche Wirkungen der Festlegungen im GEP	42
Art. 72	Verkehrsanlagen	42
Art. 73	Langlaufloipen	43
Art. 74	Öffentliche Leitungen	43
5.	Folgeplanungen	44
Art. 75	Folgeplanung	44
Art. 76	Abweichungen von der zonengemässen Regelbauweise	44
IV	Erschliessungsordnung	45
1.	Allgemeines	45
Art. 77	Erschliessungsgesetzgebung	45
Art. 78	Erschliessungsprogramm	45
Art. 79	Strassen- und Hausnamen	46
2.	Projektierung und Bewilligung	46
Art. 80	Generelle Projekte und Bauprojekte	46
3.	Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung	46
A.	Öffentliche Erschliessungsanlagen	46
Art. 81	Ausführung	46
Art. 82	Betrieb, Unterhalt und Erneuerung	47
Art. 83	Schneeräumung	47
B.	Private Erschliessungsanlagen	47
Art. 84	Allgemeines	47
Art. 85	Übernahme durch die Gemeinde	48

C.	Sanierungsplanung	48
Art. 86	Sanierungsplanung	48
4.	Gemeinschaftsanlagen, Mitbenützungsrechte, Notweg- und Notankerrecht	49
Art. 87	Gemeinschaftsanlagen	49
Art. 88	Recht auf Mitbenützung privater Anlagen, Notweg- und Notankerrecht	49
V	Kommunale Bauvorschriften	50
1.	Sicherheit und Gesundheit	50
Art. 89	Sicherheit und Gesundheit, Wohnhygiene	50
Art. 90	Dachwasser und Schneeablagerungen	51
Art. 91	Vorkehrungen bei Bauarbeiten	51
2.	Gestaltung	52
Art. 92	Allgemeines	52
Art. 93	Dächer	52
Art. 94	Dachaufbauten, Dachfenster, Dacheinschnitte	52
Art. 95	Balkone und andere vor- und rückspringende Gebäudeteile	53
Art. 96	Aussenräume, Nebenräume	53
Art. 97	Solaranlagen	53
Art. 98	Einfriedungen und Pflanzen	54
Art. 99	Terrainveränderungen, Böschungen, Stütz- und Futtermauern	54
Art. 100	Reklamen und Hinweistafeln	55
Art. 101	Aussenbeleuchtung	55
Art. 102	Antennen	56
3.	Verkehr	56
Art. 103	Verkehrssicherheit	56
Art. 104	Zu- und Ausfahrten	57
Art. 105	Pflichtparkplätze für Motorfahrzeuge	57
Art. 106	Realerfüllung, Ersatzabgabe	58
4.	Versorgung und Entsorgung	59
Art. 107	Abwasser	59
Art. 108	Abfallentsorgung, Abfallsammelstellen	59
5.	Öffentlicher und privater Grund und Luftraum	59
Art. 109	Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums	59
Art. 110	Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	60
VI	Formelles Baurecht	60
Art. 111	Allgemeines	60
Art. 112	Meldeverfahren	60
Art. 113	Baugesuch / Baugesuchsunterlagen	61
Art. 114	Revers	63
Art. 115	Verfahrenskosten	64

VII	Übergangs-, Vollzugs- und Schlussbestimmungen	64	
	Art. 116	Vollzug	64
	Art. 117	Rechtsschutz	64
	Art. 118	Übergangsbestimmungen (Art. 15 Abs. 2 und Art. 21 RPG, Art. 9 ZWG)	64
	Art. 119	Änderung bisherigen Rechts	65
	Art. 120	Inkrafttreten, Aufhebung bisherigen Rechts	66

I Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich und Zweck

- 1 Das Baugesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet. Es dient der zielgerichteten räumlichen Entwicklung des Siedlungs- und Landschaftsraums im kommunalen und regionalen Zusammenhang und regelt das Bau- und Planungswesen, soweit die Gemeinde hierfür zuständig ist.
- 2 Das Baugesetz unterstützt eine nachhaltige bauliche Entwicklung.
- 3 Bei Planungen und bei der Erteilung von Baubewilligungen sind neben den kommunalen Vorschriften die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts einzuhalten.
- 4 Die von Berufsorganisationen aufgestellten Normen (SIA-Normen, VSS-Normen und dergleichen) gelten bei der Beurteilung von Bauvorhaben als Richtlinien.

Art. 2 Regionale Zusammenarbeit

- 1 Die Gemeinde arbeitet in Fragen der Raumentwicklung aktiv mit den benachbarten Gemeinden und mit der regionalen Organisation zusammen. Sie wirkt insbesondere in überkommunalen Richtplanungen sowie bei der Erfüllung weiterer überkommunaler Raumentwicklungsaufgaben mit. Sie kann Verpflichtungen zur Zusammenarbeit (Kooperationen) eingehen und die gemeinsamen Bestrebungen anteilmässig mitfinanzieren.
- 2 Die Gemeinde stimmt ihre Bodenpolitik und Baulandentwicklung regional ab.

Art. 3 Boden- und Baulandpolitik

- 1 Die Verwirklichung der ortsplanerischen Ziele erfolgt durch eine den örtlichen Verhältnisse angepasste aktive Boden- und Baulandpolitik.
- 2 Betreffend Erwerb und Veräusserung von Bauland als Massnahme der Boden- und Baulandpolitik gelten die in der Verfassung definierten Kompetenzen.¹

¹ Art. 40 lit. i Gemeindeverfassung.

- 1 Gestützt auf Art. 19 Abs. 2 KRG werden im Zonenplan jene Bauzonenflächen speziell bezeichnet, bei denen die Verfügbarkeit des Bodens für den festgelegten Zonenzweck gemäss den nachstehenden Bestimmungen gewährleistet sein muss.
- 2 Werden solche Bauzonenflächen von den Grundeigentümern nicht gemäss dem festgelegten Zonenzweck überbaut oder trotz vorhandener Nachfrage und angemessenem Preisangebot nicht Dritten zur zonengemässen Nutzung zur Verfügung gestellt, ist die Gemeinde berechtigt, die bezeichneten Bauzonenflächen unter den nachstehenden Voraussetzungen zum vollen Verkehrswert zu übernehmen:
 - a) Die betreffenden Bauzonenflächen sind seit mindestens acht Jahren im Zonenplan gekennzeichnet und seit mindestens fünf Jahren baureif.
 - b) Es liegt eine ausgewiesene Nachfrage für die bauliche Nutzung von Bauzonenflächen vor.
 - c) Die Gemeinde hat den Grundeigentümern eine Frist von mindestens zwei Jahren gesetzt, um die betreffenden Bauzonenflächen entweder selbst zu nutzen oder durch Dritte der vorgesehenen baulichen Nutzung zuzuführen.
 - d) Das Übernahmerecht darf nur dann ausgeübt werden, wenn sich im konkreten Anwendungsfall aufgrund einer Interessenabwägung ergibt, dass das öffentliche Interesse die entgegenstehenden privaten Interessen überwiegt.
- 3 Sind die Voraussetzungen gemäss Absatz 2 erfüllt und will die Gemeinde das Übernahmerecht ausüben, teilt sie dies den Grundeigentümern unter Angabe der beanspruchten Rechte und der angebotenen Entschädigung schriftlich mit. Durch diese Mitteilung entsteht ein Übernahmerecht und eine Übernahmepflicht der Gemeinde im Sinne von Art. 97 Abs. 3 KRG.
- 4 Können sich die Parteien über die Höhe der Entschädigung nicht einigen, kann jede Partei bei der zuständigen Enteignungskommission die Durchführung des Schätzungsverfahrens verlangen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der kantonalen Enteignungsgesetzgebung, namentlich für den Eigentumsübergang und das Rückübertragungsrecht. Die im Rahmen der Ausübung des Übernahmrechtes anfallenden Aufwendungen der Gemeinde gelten als gebundene Ausgaben.
- 5 Die von der Gemeinde übernommenen Bauzonenflächen sind sobald als möglich der vorgesehenen Nutzung zuzuführen. Weiterveräusserungen haben in der Regel im Rahmen von öffentlichen Ausschreibungen zu erfolgen. Die tatsächliche Nutzung des veräusserten Bodens zum festgelegten Zweck ist in den Verträgen mit bauwilligen Erwerbern durch geeignete Bedingungen und Auflagen (Realisierungszeitpunkt, Konventionalstrafen bei Nichteinhaltung, Rückkaufsrecht, Vorkaufsrecht bei Weiterveräusserung etc.) sicherzustellen.
- 6 Zuständig für die Anwendung der vorliegenden Bestimmung über die Sicherung der Baulandverfügbarkeit ist der Gemeindevorstand. Er ist insbesondere zuständig für die

Ausübung des Übernahmerechts und die Weiterveräußerung der übernommenen Bauzonenflächen. Die Weiterveräußerung erfolgt zu den Selbstkosten der Gemeinde (Erwerbskosten, Zinsen, Erschliessungskosten).

- 7 Die Gemeinde richtet eine Anlaufstelle für die Nachfrage nach Bauland ein.
- 8 Der Vorstand erlässt bei Bedarf eine Verordnung mit ergänzenden Bestimmungen über die Sicherung der Baulandverfügbarkeit.

Art. 5 Grundlagen

- 1 Die Gemeinde erarbeitet nach Bedarf die für Festlegungen in der Grundordnung erforderlichen Grundlagen für die Raumentwicklung wie Siedlungs- und Landschaftsanalysen, Inventare, Konzepte oder Leitbilder. Sie stimmt die Beschaffung der Grundlagen mit den Nachbargemeinden, mit der Region und mit den kantonalen Fachstellen ab und sorgt für den Austausch dieser Grundlagen.
- 2 Die Gemeinde kann gestützt auf die Grundlagen auch Programme zur Umsetzung von Massnahmen eines Raumentwicklungskonzepts oder eines Leitbilds erarbeiten und entsprechende Aktionen durchführen.

Art. 6 Förderung

- 1 Die Gemeinde fördert mit geeigneten baulichen und planerischen Massnahmen die Schaffung von Arbeitsplätzen, die Schaffung von Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung, den Tourismus und die touristische Infrastruktur, die Beherbergungs- und Restaurationsbetriebe, den Erhalt von Natur und Landschaft sowie das kulturelle Erbe.
- 2 Entsprechend den in der Verfassung definierten Kreditkompetenzen kann die Gemeinde an Vorhaben nach Abs. 1 projektbezogene Beiträge gewähren. Der Beitrag kann von einer angemessenen Mitsprache der Gemeinde abhängig gemacht werden.

Art. 7 Beiträge an Gebäudesanierungen

- 1 Die Gemeinde kann in Ergänzung zum Kanton¹ Beiträge für Massnahmen an bestehenden Bauten und haustechnischen Anlagen gewähren, wenn mit der wärmetechnischen Gebäudesanierung die entsprechenden Mindestvorschriften in bedeutendem Umfang unterschritten werden.

¹ Art. 19 ff. kantonales Energiegesetz

- 2 Die Beiträge werden im Verhältnis zu den vom Kanton gestützt auf das kantonale Energiegesetz rechtskräftig festgesetzten Förderungsbeiträgen geleistet. Das Gemeindeparlament bestimmt den entsprechenden Faktor, welcher maximal 1.0 beträgt.
- 3 Die Gemeindebeiträge werden subsidiär zum kantonalen Förderungsbeitrag sowie zu allfälligen weiteren Beiträgen der öffentlichen Hand ausgerichtet. Die Gemeindebeiträge dürfen zusammen mit den kantonalen Förderungsbeiträgen sowie zusammen mit allfälligen anderen Beiträgen der öffentlichen Hand 50 % der Projektkosten nicht übersteigen.
- 4 Der jährliche Gesamtbeitrag der Gemeinde ist auf die entsprechende Budgetposition beschränkt. Wird das Budget überschritten, werden sämtliche Gesuche im betreffenden Jahr entsprechend linear gekürzt. Massgebend ist der Zeitpunkt der Rechtskraft der kantonalen Beitragsverfügung.
- 5 Die Gesuche sind spätestens innert 20 Tagen seit Rechtskraft der kantonalen Beitragsverfügung schriftlich bei der Gemeinde einzureichen. Sämtliche Gesuche werden jeweils im Januar des folgenden Jahres behandelt.

Art. 8 Baubehörde

- 1 Baubehörde ist die Geschäftsleitung beziehungsweise - falls der Entscheid der Geschäftsleitung nicht einstimmig erfolgt - der Gemeindevorstand.¹
- 2 Der Baubehörde obliegen im Rahmen ihrer Zuständigkeit der Vollzug dieses Gesetzes sowie die Anwendung eidgenössischer und kantonaler Vorschriften.

Art. 9 Planungskommission

- 1 Der Gemeindevorstand kann bei Bedarf eine Planungskommission wählen. Neben mindestens einem vom Vorstand aus seiner Mitte zu bestimmenden Mitglied gehört der Leiter Infrastruktur der Planungskommission von Amtes wegen an.
- 2 Die Planungskommission bereitet die Planungsmassnahmen zuhanden des Gemeindevorstands vor.

Art. 10 Bauamt

- 1 Die Gemeinde betreibt ein Bauamt.
- 2 Die Aufgaben des Bauamtes werden vom Gemeindevorstand bestimmt.

¹ Art. 48 Abs. 4 Verfassung

Art. 11 Bauberatung

- 1 Sowohl die jeweilige Baubehörde¹ als auch die bloss antragstellende Geschäftsleitung können externe Fachleute zur unabhängigen und vertieften Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen oder gestalterischen Fragen beiziehen.
- 2 Der Gemeindevorstand kann einen oder mehrere ständige Gestaltungsberater bestimmen.

II Richtplanung

Art. 12 Kommunalen Richtplan, Konzepte und Leitbilder

- 1 Kommunale und regionale Leitbilder und Raumentwicklungskonzepte können von der Gemeinde in einem kommunalen Richtplan umgesetzt werden.
- 2 Zuständig für den Erlass und die Änderungen von Richtplänen ist das Parlament. Das Parlament unterstellt den Erlass der Urnengemeinde, wenn es um Festlegungen geht, deren Umsetzung eine breite Abstützung in der Bevölkerung bedingt. Fortschreibungen von Richtplänen sind in jedem Fall Sache des Gemeindevorstands.
- 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 können alle interessierten Personen beim Gemeindevorstand Vorschläge und Einwendungen einbringen. Dieser prüft die Eingaben und sorgt in geeigneter Form für eine öffentliche Bekanntmachung des Ergebnisses.
- 4 Die Bestimmungen über den kommunalen Richtplan gelten sinngemäss für den Erlass eines kommunalen Leitbilds.

¹ Art. 1a.Art. 8 Abs. 1 BauG

III Grundordnung

1. Allgemeines

Art. 13 Zuständigkeit

1. Zuständig für Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan und Generellen Gestaltungsplänen ist die Urnengemeinde.
2. Zuständig für Erlass und Änderung von Generellen Erschliessungsplänen ist das Gemeindeparlament. Das Parlament kann den Entscheid auch der Urnengemeinde zur Beschlussfassung unterbreiten.¹
3. Der Gemeindevorstand ist zuständig für den Erlass von Arealplänen sowie für alle Planänderungen von untergeordneter Bedeutung gemäss Art. 48 Abs. 3 KRG.
4. Die Gemeinde kann die Erarbeitung und den Erlass von projektbezogenen Planungen von einer angemessenen Kostenbeteiligung der Interessenz abhängig machen.

2. Zonenplan

A. Allgemeines

Art. 14 Festlegungen

1. Der Zonenplan beinhaltet folgende Zonenarten und Festlegungen:

- e) Bauzonen
 - Altstadtzone (ES III) Art. 26
 - Kernzone (ES III) Art. 27
 - Kernzone Spitalquartier (ES III) Art. 28
 - Dorfzone (ES III) Art. 29
 - Kernerweiterungszone / Dorferweiterungszone (ES III) Art. 30
 - Wohnzone (ES II) Art. 31
 - Wohnmischzone (ES III) Art. 32
 - Gewerbemischzone (ES III) Art. 33

¹ Art. 32 Abs. 2 Verfassung

-	Gewerbezone (ES III)	Art. 34
-	Gewerbezone Grüneck West (ES III)	Art. 35
-	Industrie- und Gewerbezone (ES IV)	Art. 36
-	Agro-Gewerbezone (ES III)	Art. 37
-	Lagerzone (ES IV)	Art. 38
-	Zone für Kleinbauten und Anbauten	Art. 39
-	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ES III)	Art. 28 KRG
-	Zone für Grünflächen	Art. 40 / Art. 30 KRG
f)	Landwirtschaftszonen	
-	Landwirtschaftszone (ES III)	Art. 32 KRG
g)	Schutzzonen	
-	Naturschutzzone	Art. 33 KRG
-	Landschaftsschutzzone	Art. 34 KRG
-	Freihaltezone	Art. 41 / Art. 35 KRG
-	Archäologiezone/ Archäologische Schutzzone	Art. 36 KRG
-	Grundwasser- und Quellschutzzone	Art. 37 KRG
-	Gefahrenzone I	Art. 38 KRG
-	Gefahrenzone II	Art. 38 KRG
-	Ruhezone	Art. 42
-	Trockenstandortzone	Art. 43
-	Gewässerraumzone	Art. 44
h)	Weitere Zonen	
-	Wintersportzone	Art. 45 / Art. 39 KRG
-	Pferdebetriebszone (ES III)	Art. 46
-	Campingzone (ES III)	Art. 47
-	Materialabbauzone	Art. 48
-	Materialbewirtschaftungszone	Art. 49
-	Materialbewirtschaftungszone für natürliche Materialien	Art. 49
-	Materialablagerungszone	Art. 50
-	Deponiezone	Art. 51
-	Kompostierzone	Art. 52
-	Kompostierzone Grüngutsammelstelle	Art. 52
-	Zone für künftige bauliche Nutzung	Art. 40 KRG
-	Zone übriges Gemeindegebiet (ES III)	Art. 41 KRG
i)	Folgeplanungen	Art. 75
-	Arealplanpflicht	Art. 26, Art. 46 KRG
-	Quartierplanpflicht	Art. 26, Art. 51 KRG

- j) Weitere Festlegungen
 - Statische Waldgrenzen Art. 10, Art. 13 WaG
 - Waldabstandslinie Art. 55, Art. 78 KRG
- 2 Erschliessungsflächen innerhalb oder am Rand des Siedlungsgebietes bilden Teil der Bauzone.¹ Sie dürfen ausschliesslich nach den Vorgaben des Generellen Erschliessungsplans und der Erschliessungsordnung überbaut resp. genutzt werden.
- 3 Zonenplan und Zonenschema (Art. 17) bezeichnen die Empfindlichkeitsstufen (ES). Zuweisung und Anwendung der Empfindlichkeitsstufen richten sich nach den Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.²

B. Bauzonen

a) Regelbauweise

Art. 15 Grundsatz, Begriffe und Messweisen

- 1 Die Bauweise und das Mass der Nutzung für Gebäude in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema und den Massvorgaben gemäss KRVO und Baugesetz. Begriffsdefinitionen und Messweisen sind der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) mit den zugehörigen Erläuterungen zu entnehmen.
- 2 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind Ausnützungsziffer und Grenzabstände (IVHB 7.1) in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.
- 3 Soweit in bisherigen Quartierplänen konkrete Festlegungen betreffend Nutzungsmass, Gebäudeabmessungen und Abstände erfolgt sind, gelten die damals anwendbaren Begriffe und Messweisen. Vorbehalten bleibt die Revision dieser Pläne.

Art. 16 Besitzstand im Bereich der Bauzonen

- 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 des KRG¹.

¹ Art. 26 Abs. 2 KRG.

² Art. 1 - 25 USG und Art. 36 - 44 LSV

- 2 Werden Bauten und Anlagen gemäss Abs. 1 durch höhere Gewalt zerstört oder freiwillig abgebrochen, dürfen sie ohne Rücksicht auf die Vorschriften über die maximale Ausnützungsziffer, die Gebäudeabmessungen sowie die Abstände im gleichen Umfang und im Rahmen der bisherigen Nutzungsart wieder aufgebaut werden. Anpassungen an die in der betreffenden Zone vorgesehene Nutzungsart sind zulässig. Soweit eine minimale Ausnützungsziffer gilt, ist diese einzuhalten.
- 3 Die Baubehörde kann beim Wiederaufbau minimale Abweichungen vom bestehenden Grundriss und Gebäudeprofil gestatten, wenn damit eine bessere Überbauung und Gestaltung erreicht wird und keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen.
- 4 Bauten und Anlagen gemäss Abs. 1 dürfen in horizontaler und vertikaler Hinsicht in dem Masse erweitert werden, als die erweiterten Gebäudeteile die gesetzlichen Vorgaben einhalten. Bei Parzellen, auf denen die zulässige Ausnützungsziffer (AZ) bereits überschritten ist, ist eine Erweiterung der anrechenbaren Geschossfläche insoweit zulässig, als die gesamte fehlende Nutzung durch Nutzungsübertragungen ab einer Drittparzelle beschafft wird.
- 5 Ein Anspruch auf Wiederaufbau besteht nur, sofern die relevante Masse der bestehenden Baute vor dem Abbruch beziehungsweise binnen zwei Jahren seit der Zerstörung im Einvernehmen mit der Gemeinde durch Pläne festgehalten wurden und der Wiederaufbau innerhalb von drei Jahren seit der Zerstörung beziehungsweise dem Abbruch erfolgt. Die vorerwähnten Pläne sind bei der Gemeinde zu deponieren. Die Überreste vom zerstörten Gebäude sind innerhalb eines Jahres seit dem Ereignis zu beseitigen.
- 6 Die Besitzstandsregelung gilt nur insoweit, als das übergeordnete Recht, die Grundordnung, die Areal- und Quartierpläne sowie Baulinien nichts Gegenteiliges bestimmen.²

¹ Art. 81 KRG

² Die beschriebene Besitzstandsgarantie gilt v.a. entlang von Kantonsstrassen nur bedingt (vgl. dazu Art. 46 StrG).

Art. 17 Zonenschema

Zone			Ausnützungsziffer (AZ)		Gesamthöhe (h) ¹⁾	Fassadenhöhe traufseitig (Fh) ¹⁾	Gebäuelänge ²⁾	Grenzabstand	Empfindlichkeitsstufe nach LSV (ES) ³⁾
Art.	Name	Abk.	min.	max.					
Art. 26	Altstadtzone	A	-	-	gemäss Zonenvorschrift Art. 26				III
Art. 27	Kernzone	K	0.8	-	18.0 m	14.0 m	-	4.0 m	III
Art. 28	Kernzone Spitalquartier	KS	gemäss GGP, GEP und Sonderbauvorschriften Spitalquartier						III
Art. 29	Dorfzone	D	-	-	12.0 m ⁴⁾	8.0 m	25.0 m ⁴⁾	2.5 m	III
Art. 30	Kernerweiterungszone	KE	0.8	1.0	16.0 m	12.0 m	-	5.0 m	III
Art. 30	Dorferweiterungszone	DE	-	0.7	12.0 m	8.0 m	20.0 m	2.5 m	III
Art. 31	Wohnzone 4	W4	0.8	1.0	16.0 m	12.0 m	45.0 m	5.0 m	II
Art. 31	Wohnzone 3	W3	0.6	0.8	13.0 m	9.5 m	40.0 m	5.0 m	II
Art. 31	Wohnzone 2	W2	-	0.6	12.0 m	8.0 m	20.0 m	2.5 m	II
Art. 31	Wohnzone 1	W1	-	0.4	10.0 m	6.0 m	15.0 m	2.5 m	II
Art. 32	Wohnmischzone 3	WM3	0.6	0.8	13.0 m	9.5 m	40.0 m	5.0 m	III
Art. 32	Wohnmischzone 2	WM2	-	0.8	12.0 m	8.0 m	30.0 m	2.5 m	III
Art. 33	Gewerbemischzone 4	GM4	-	-	16.0 m	12.0 m	60.0 m	5.0 m	III
Art. 34	Gewerbezone 2	G2	-	-	15.0 m	-	80.0 m	5.0 m	III
Art. 34	Gewerbezone 1	G1	-	-	11.0 m	-	30.0 m	5.0 m	III
Art. 35	Gewerbezone Grüneck West	GGW	-	-	15.0 m	-	80.0 m	5.0 m	III
Art. 36	Industrie- und Gewerbezone	IG	-	-	15.0 m	-	80.0 m	5.0 m	IV
Art. 37	Agro-Gewerbezone	AG	-	-	gemäss Zonenvorschrift Art. 37				III

- 1) Bei Gebäuden in Hanglage erhöhen sich die maximal zulässige Fassadenhöhen und die Gesamthöhe um den Zuschlag z (Art. 21).
- 2) Bei geschlossener Gebäudezeile frei; Zulässigkeit siehe Zonenvorschriften.
- 3) Aufstufungen siehe Zonenplan.
- 4) Mehrlängen und Mehrhöhen werden im Generellen Gestaltungsplan geregelt.

Art. 18 Ausnützungsziffer

- 1 Die im Zonenschema festgelegten maximalen beziehungsweise minimalen Ausnützungsziffern (AZ) sind nach Massgabe der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung^{1*} einzuhalten.
- 2 Lässt sich die minimale AZ auf einer Parzelle aufgrund weiterer Bauvorschriften oder schutzwürdiger öffentlicher Interessen nicht realisieren, so darf diese ausnahmsweise unterschritten werden.
- 3 Wird die zulässige Ausnützungsziffer in der Wohnzone 1 (W1), der Wohnzone 2 (W2) sowie in der Dorferweiterungszone (DE) durch ein Bauvorhaben um mehr als 50 % unterschritten, muss das Gebäude so platziert werden, dass die verbleibende Nutzungsziffer auf der unbebauten Grundstücksfläche realisierbar ist. Die Bauherrschaft erbringt den Nachweis im Baugesuch.

¹ Art. 37a KRVO.

Art. 19 Nutzungsübertragung / Abparzellierung

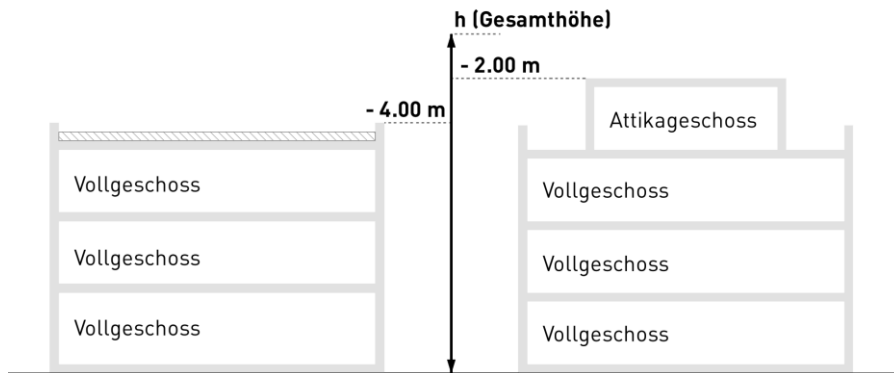
- 1 Die Gemeinde kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen, Bäche oder Bahnen getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümern vorliegt und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans, eines Arealplans oder eines Quartierplans.
- 2 Die Gemeinde lässt Nutzungsübertragungen als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch anmerken.
- 3 Bei Abparzellierungen dürfen die abgetrennten Flächen nur soweit überbaut werden, als die AZ über das ganze ursprüngliche Grundstück eingehalten wird.
- 4 Die Baubehörde führt eine Kontrolle über den realisierten Anteil der zulässigen Nutzung der Grundstücke.

Art. 20 Abgrabungen und Aufschüttungen

- 1 Abgrabungen dürfen maximal 1.5 m unter der Fassadenlinie (IVHB 3.2) liegen. Abgrabungen zur Freilegung von Fassadenfluchten dürfen höchstens an 2/3 der gesamten projizierten Fassadenlinie (IVHB 3.3) vorgenommen werden.
- 2 Aufschüttungen entlang von Fassadenfluchten müssen sich auf ein Geschoss beschränken. Für Aufschüttungen des umliegenden Geländes gilt Art. 99.
- 3 Aus erschliessungstechnischen Gründen kann die Baubehörde Abgrabungen oder Aufschüttungen bewilligen, die die zulässigen Masse überschreiten, sofern sie gut gestaltet sind und eine positive Beurteilung der Baugestaltungsberatung vorliegt.

Art. 21 Gesamthöhe (IVHB 5.1) und Fassadenhöhe (IVHB 5.2)

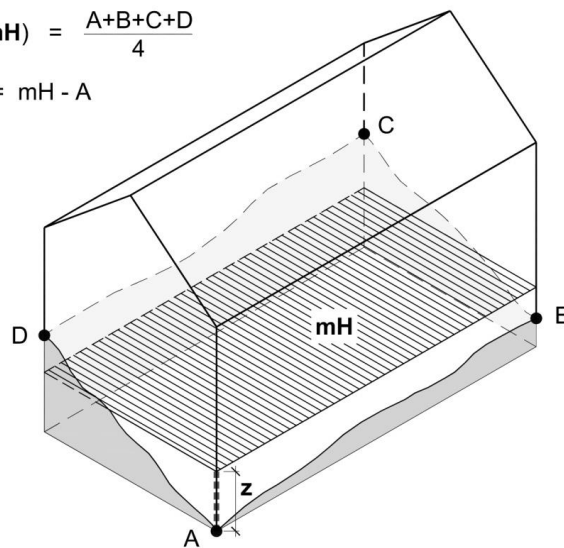
- 1 Die Gesamthöhe (IVHB 5.1) und die traufseitige Fassadenhöhe (IVHB 5.2) von Gebäuden dürfen die Werte gemäss Zonenschema nicht überschreiten.
- 2 Bei Flachdachbauten gilt eine um 4 Meter reduzierte Gesamthöhe. Ausgenommen davon sind Attikageschosse (IVHB 6.4; Art. 25 Ziff. 7), für welche eine um 2 m reduzierte Gesamthöhe gilt. Für nicht zurückversetzte Dachbrüstungen (Art. 25 Ziff. 6), welche das technisch Notwendige übersteigen, gilt die maximale Fassadenhöhe; im Übrigen ist die Fassadenhöhe bei Flachdachbauten nicht anwendbar.



- 3 Bei Gebäuden in Hanglage (ab 5° mittlere Hangneigung) erhöhen sich die maximal zulässige Fassadenhöhen und die Gesamthöhe um den Zuschlag z. Kein solcher Zuschlag gilt bei traufständig zum Hang stehenden Satteldachbauten für die Bergfassade und die Gesamthöhe.
- 4 Der Zuschlag z entspricht der Differenz zwischen der mittleren Höhe in m.ü.M. aller Hauptgebäudeecken und der Höhe der tiefstgelegenen Hauptgebäudeecke entlang der Fassadenlinie. Der Zuschlag z beträgt maximal 3 Meter.

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

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



- 5 Bei seitlich gegliederten und/oder in der Höhe gestaffelten Bauten wird die Gesamthöhe und der Zuschlag z für jeden Gebäudeteil separat ermittelt.

Art. 22 Gebäudelänge (IVHB 4)

- 1 Gebäude die das massgebende Terrain (IVHB 1.1) respektive das abgegrabene Terrain überragen, dürfen die Gebäudelänge (IVHB 4.1) gemäss Zonenschema nicht überschreiten.

- 2 Werden zwei oder mehr selbständige Gebäude zusammengebaut (Doppel- und Reihenhäuser), darf die Gebäudelänge um insgesamt 6 m überschritten werden.
- 3 Die Länge von unterirdischen Bauten (IVHB 2.4) sowie unterirdischen Teilen von Unterniveaubauten (IVHB 2.5) sind frei.
- 4 Anbauten, welche die Masse gemäss Art. 25 Ziff. 1 und 2 einhalten, werden nicht an die Gebäudelänge angerechnet.

Art. 23 Grenz- und Gebäudeabstand (IVHB 7)

- 1 Die Grenzabstände (IVHB 7.1) von Gebäuden sind gemäss Zonenschema einzuhalten. Vorbehalten sind Baulinien¹, Unterschreitungen gemäss KRG² sowie abweichende Festlegungen in Quartier-, Areal- oder Generellen Gestaltungsplänen.
- 2 Der minimale Gebäudeabstand (IVHB 7.2) ergibt sich aus der Summe der einzuhaltenden Grenzabstände und kann ebenfalls 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.
- 4 Unterirdische Bauten (IVHB 2.4) sowie die unterirdischen Teile von Unterniveaubauten (IVHB 2.5) müssen einen Grenzabstand von mindestens 1.5 m einhalten.
- 5 Wo das Baugesetz keine Grenzabstände vorschreibt, für An- und Kleinbauten (IVHB 2.2 und 2.3) sowie jene Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende oder abgegrabene Terrain überragen, gelten die minimalen kantonalen Abstandsvorschriften.³
- 6 Der Grenzabstand von Erdsonden für Wärmepumpen beträgt in allen Zonen 2.5 m. Die Erdsonden sind einzumessen und in den Leitungskataster aufzunehmen.

Art. 24 Strassenabstände

- 1 Gegenüber öffentlichen oder öffentlichen Zwecken dienenden Strassen haben alle Bauten und Anlagen ober- und unterirdisch einen minimalen Abstand von 3.5 m vom Fahrbahnrand einzuhalten.
- 2 Für vorspringende Gebäudeteile gilt Art. 55 Abs. 3 KRG sinngemäss.

¹ Art. 1a.Art. 61

² Art. 77 KRG

³ Art. 75 und 76 KRG

- 3 Der Mindestabstand von Einfriedungen zu solchen Strassen beträgt 0.5 Meter.
- 4 Die Baubehörde kann - in der Regel gegen Revers - Unterschreitungen bewilligen, wenn es die Verhältnisse erlauben; Art. 82 Abs. 2 KRG gilt sinngemäss.
- 5 Vorbehalten bleiben Baulinien und die Strassenabstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung¹ sowie abweichende Vorgaben in den Zonenvorschriften und im Generellen Gestaltungsplan.

Art. 25 Masse gemäss IVHB

Bei Definitionen gemäss IVHB gelten die folgenden Masse für

1. Garagen und Carports (Klein- und Anbauten (IVHB 2.2, 2.3))
 - maximal zulässige Gesamthöhe (IVHB 5.1): 4.5 m
 - maximal anrechenbare Gebäudefläche (IVHB 8.4): 40 m²
2. sonstige Klein- und Anbauten (IVHB 2.2, 2.3), z.B. Gartenhäuser
 - maximal zulässige Gesamthöhe (IVHB 5.1): 2.6 m
 - maximal anrechenbare Gebäudefläche (IVHB 8.4): 12 m²
3. Unterniveaubauten (IVHB 2.5) und Untergeschosse (IVHB 6.2)
 - maximales Durchschnittsmass b über dem massgebenden Terrain: 0.6m
Das Durchschnittsmass errechnet sich aus der Summe aller, je Fassadenflucht über dem massgebenden Terrain liegenden Flächen der Fassadenflucht einer UNB oder eines UG (graue Flächen gemäss Skizze zu 2.5), dividiert mit der Gesamtlänge der projizierten Fassadenlinie dieser UNB respektive dieses UG.
 - maximales Mass f über dem massgebenden Terrain: 3 m
4. Vorspringende Gebäudeteile (IVHB 3.4)
 - maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 1 m
 - maximale zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes: 1/3 je Stockwerk
 - Die Masse gelten für die gesamte Länge der vorspringenden Gebäudeteile eines Fassadenabschnittes.
5. Unbedeutend zurückspringe Gebäudeteile (IVHB 3.5)
 - maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 1 m
 - maximal zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes: 1/3
 - Innenliegende Balkone und dergleichen gelten nicht als zurückspringende Gebäudeteile.

¹ Art. 17, 45, 46 und 52 StrG sowie Art. 19-22 StrV

6. Zurückversetzte Brüstungen bei Flachdachbauten
 - minimal notwendiger Versatz: 1 m
7. Attikageschoss (IVHB 6.4)
 - minimal notwendiger Versatz a: 3 m bei mindestens zwei ganzen Fassaden
 - maximal 50% der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses

b) Zonenvorschriften

Art. 26 Altstadtzone

- 1 Die Altstadtzone ist für Wohnnutzungen sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe, ausgenommen Landwirtschaftsbetriebe, bestimmt.
- 2 Die historische Siedlungsstruktur ist zu erhalten beziehungsweise wiederherzustellen. Alle Bauvorhaben haben bezüglich Struktur (Stellung, Form, Volumen, Proportionen, Höhe, Dachform) und Gestaltung (Fassaden, Material, Farbe) die Einheit des alten Stadtbildes zu wahren.¹
- 3 Soweit keine Bau- und Baugestaltungslinien bestehen, sind die vorhandenen historischen Baufluchten bei Neu- und Umbauten beizubehalten.
- 4 Für bauliche Massnahmen in der Umgebung von geschützten Bauten, partiell geschützten Bauten und zu erhaltenden Bauvolumen (Art. 58) sind besondere Massnahmen zu treffen, die eine übermässige Beeinträchtigung dieser Gebäude ausschliessen.
- 5 Alle Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung der Projekte der Baubehörde mitzuteilen. Diese bestimmt in Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft die projektbezogenen Rahmenbedingungen. Vorbehältlich unwesentlicher Sanierungsarbeiten und geringfügiger Änderungen im Gebäudeinnern ist die Gestaltungsberatung beizuziehen.

Art. 27 Kernzone

- 1 Die Kernzone ist für Wohnnutzungen sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe, ausgenommen Landwirtschaftsbetriebe, bestimmt.
- 2 Siedlungsstruktur und Bauweise sind zu erhalten und zu ergänzen. Wo Baulinien fehlen, sind bei neuen Gebäuden, einschliesslich Ersatzbauten und Umbauten, die bestehenden Fassadenfluchten (IVHB 3.1) beizubehalten. Bei geschlossenen

¹ Vergleiche hierzu u.a. die entsprechenden Siedlungsanalysen.

Gebäudezeilen entlang von Strassen und Gassen richten sich die Längen- und Höhenmasse sowie die Dachform nach den umliegenden Gebäuden und Strukturen.¹

- 3 Werden an einem Strassenzug einzelne Baulücken geschlossen oder bestehende Bauten ersetzt, ist eine minimale traufseitige Fassadenhöhe von 10.00 m für Hauptbauten einzuhalten.
- 4 Alle Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung der Projekte der Baubehörde mitzuteilen. Diese bestimmt in Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft die projektbezogenen Rahmenbedingungen. Die Gestaltungsberatung ist in der Regel beizuziehen.
- 5 Wesentliche Veränderungen bestehender Strassenzüge, von Plätzen und Hofräumen erfolgen gestützt auf eine Folgeplanung.

Art. 28 Kernzone Spitalquartier

- 1 Die Kernzone Spitalquartier ist für Nutzungen im Zusammenhang mit einer Alters- und Gesundheitsresidenz oder dem Spital sowie dem Gesundheitsbereich einschliesslich altersgerechten Wohnens bestimmt.
- 2 Diese Nutzungen umfassen:
 - Bauten und Anlagen für eine Alters- und/oder Gesundheitsresidenz;
 - Bauten und Anlagen für Dienstleistungen des Spitalbetriebs;
 - Bauten und Anlagen, die der Pflege und Betreuung dienen (gesamter Bereich Gesundheit);
 - Altersgerechte Wohnungen.
- 3 Nebst den Nutzungen gemäss Abs. 2 sind nicht störende Gewerbenutzungen, ohne direkten Zusammenhang mit der Alters- und Gesundheitsresidenz oder dem Spital, im Umfang von 20 % der gesamten in der Kernzone Spitalquartier realisierten Hauptnutzfläche zulässig. Diese Gewerbenutzungen sind in den unteren Geschossen zu realisieren, welche max. 719.5 m.ü.M. liegen (Messpunkt: Boden im Rohbau).
- 4 Nutzungsmasse, Höhenmasse, Situierung der Bauten sowie Vorgaben zur Gestaltung und Erschliessung sind dem Generellen Gestaltungsplan Spitalquartier, dem Generellen Erschliessungsplan Spitalquartier und den Sonderbauvorschriften Spitalquartier zu entnehmen.

Art. 29 Dorfzone

- 1 Die Dorfzone ist für Wohnnutzungen sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe, ausgenommen Landwirtschaftsbetriebe, bestimmt.

¹ Vergleiche hierzu u.a. die entsprechenden Siedlungsanalysen.

- 2 Bauvorhaben haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung (Fassade, Dach etc.) gut in die bestehende Siedlung einzufügen.¹
- 3 Für folgende Ortschaften gelten überdies folgende zusätzliche Regelungen:
 - a) Duvin:

In der Dorfzone in der Ortschaft Duvin sind abweichend zu Art. 93 keine Walmdächer zulässig.
 - b) Luven:

In der Dorfzone in der Ortschaft Luven sind abweichend zu Art. 93 keine Walmdächer zulässig. Bauten sind giebelseitig zum Hang zu erstellen.
 - c) Pigniu:

In der Dorfzone in der Ortschaft Pigniu sind abweichend zu Art. 93 keine Walmdächer zulässig. Bauten sind giebelseitig zum Hang zu erstellen.
- 4 Alle Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung der Projekte der Baubehörde mitzuteilen. Diese bestimmt in Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft die projektbezogenen Rahmenbedingungen. Die Gestaltungsberatung ist in der Regel beizuziehen.

Art. 30 Kernerweiterungszone / Dorferweiterungszone

- 1 Die Kernerweiterungszone und die Dorferweiterungszone sind für Wohnnutzungen sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe, ausgenommen Landwirtschaftsbetriebe, bestimmt.
- 2 Bauvorhaben haben die vorhandenen Strukturen und die ortsübliche Bausubstanz zu ergänzen und sich an der angrenzenden Kernzone / Dorfzone bezüglich Stellung, Volumen, Proportionen, Dachform und Gestaltung zu orientieren.²
- 3 Werden an einem Strassenzug in der Kernerweiterungszone einzelne Baulücken geschlossen oder bestehende Bauten ersetzt, ist eine minimale traufseitige Fassadenhöhe von 9.00 m für Hauptbauten einzuhalten.

Art. 31 Wohnzone

Die Wohnzone ist für Wohnnutzungen bestimmt. Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sind zulässig, sofern sie aufgrund ihrer optischen Erscheinung und

¹ Vergleiche hierzu u.a. die entsprechenden Siedlungsanalysen.

² Vergleiche hierzu u.a. die entsprechenden Siedlungsanalysen.

ihrer Auswirkungen auf Raum, Umwelt, Erschliessung und Befindlichkeit in ein Wohnquartier passen.

Art. 32 Wohnmischzone

Die Wohnmischzone ist für Wohnnutzungen sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt. Auswirkungen von gewerblichen Nutzungen auf die Wohnqualität sind im Rahmen der umweltrechtlichen Einschränkungen zu dulden.

Art. 33 Gewerbemischzone

- 1 Die Gewerbemischzone ist für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt.
- 2 Neuer Wohnraum kann erstellt werden, sofern die gesamte Wohnnutzung 30 % der auf dem Grundstück realisierten anrechenbaren Geschossfläche nicht überschreitet.
- 3 Die Zweckbestimmung der betrieblich genutzten Flächen ist durch Auflagen in der Baubewilligung sicherzustellen.
- 4 Beherbergungsbetriebe (Hotels, Motels, Pensionen etc.) sind in der Gewerbemischzone nicht zulässig.

Art. 34 Gewerbezone

- 1 Die Gewerbezone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe sowie für Abfallanlagen bestimmt.
- 2 Es ist nur Wohnraum für Betriebsinhaber oder Personal gestattet, deren ständige Anwesenheit im Betrieb unerlässlich ist.
- 3 Bei speziellen produktionstechnisch bedingten Anforderungen entscheidet die Baubehörde über die zulässigen Abweichungen von baugesetzlichen Vorschriften.
- 4 Beherbergungsbetriebe (Hotels, Motels, Pensionen etc.) sind in der Gewerbezone nicht zulässig.

Art. 35 Gewerbezone Grüneck West

- 1 Die Gewerbezone Grüneck West ist für Produktionsbetriebe mit Publikumsverkehr und Dienstleistungsbetriebe mit hohem Flächenbedarf, wie Möbelhäuser, Autohändler und Baumärkte, bestimmt, deren Erstellung und Betrieb im Stadtzentrum schwierig ist oder welche sich aufgrund der Grösse störend auf das Ortsbild auswirken.

- 1 Einkaufszentren mit Einzelhändlern, Händler von Gütern des täglichen Bedarfs sowie generell Betriebe, welche für die Stärkung des Stadtzentrums von Bedeutung sind, sind in der Gewerbezone Grüneck West nicht gestattet.
- 2 Wohnnutzungen sind in der Gewerbezone Grüneck West nicht gestattet.
- 3 Bei Betrieben mit hohem Parkplatzbedarf wie Fachmärkten sind die Parkplätze konzentriert auf mehreren Geschossen oder unterirdisch zu erstellen.
- 4 Bei Bauten und Anlagen ist die Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild zu beachten.

Art. 36 Industrie- und Gewerbezone

- 1 Die Industrie- und Gewerbezone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe mit geringem Publikumsverkehr bestimmt. Zulässig sind insbesondere auch Betriebe, deren Emissionen sich in der Nähe von Wohngebieten störend auswirken würden. Wohnnutzungen sind nicht gestattet.
- 2 Bei speziellen produktionstechnisch bedingten Anforderungen entscheidet die Baubehörde über die zulässigen Abweichungen von baugesetzlichen Vorschriften.
- 3 Beherbergungsbetriebe (Hotels, Motels, Pensionen etc.) sind in der Industrie- und Gewerbezone nicht zulässig.

Art. 37 Agro-Gewerbezone

- 1 Die Agro-Gewerbezone ist für die Erzeugung und den Vertrieb von Produkten und Angeboten der örtlichen Landwirtschaftsbetriebe und des lokalen Handwerks bestimmt. Es sind mässige Störungen wie in der Landwirtschaftszone zulässig.
- 2 Die bestehenden Bauten sind zu erhalten. Erneuerungen und massvolle Vergrösserungen sind zulässig, wenn sie sich gestalterisch in die traditionelle Bausubstanz einfügen.
- 3 Art. 29 Abs. 4 gilt sinngemäss.

Art. 38 Lagerzone

- 1 In der Lagerzone ist das Lagern von Baumaterialien und dergleichen gestattet.
- 2 Die Erstellung von Bauten und Anlagen ist nicht zulässig.

Art. 39 Zone für Kleinbauten und Anbauten

Die Zone für Kleinbauten (IVHB 2.2) und Anbauten (IVHB 2.3) ist für die Erstellung von Bauten und Anlagen wie Garagen, Parkieranlagen, Geräteschuppen oder Gartenlauben bestimmt. Unterirdische Bauten (IVHB 2.4), offene Autoabstellplätze und Zufahrten sind zulässig. Es gelten die maximalen Masse gemäss Art. 25 Abs. 1 und 2.

Art. 40 Zone für Grünflächen

- 1 Für die Zone für Grünflächen gelten grundsätzlich die einschlägigen Bestimmungen im KRG¹.
- 2 In der Zone für Grünflächen sind Bauten und Anlagen der Gartengestaltung, wie Wege, Treppen, Brunnen, Gartenhäuschen und Pavillons zulässig.
- 3 Ebenfalls zulässig in der Zone für Grünflächen sind Zufahrten, untergeordnete versickerungsfähige Parkierungsflächen sowie unterirdische Bauten und Teile von Bauten.
- 4 Bauten und Anlagen gemäss Abs. 2 und 3 sind gut in den Bestand zu integrieren. Abs. 2 und 3 gelten vorbehältlich strengerer Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan.

C. Schutzzonen

Art. 41 Freihaltezone

- 1 Für die Freihaltezone gelten grundsätzlich die einschlägigen Bestimmungen im KRG².
- 2 Innerhalb der Freihaltezone sind vorbehältlich Abs. 3, 4 und 5 nur Bauten und Anlagen gestattet, welche im Generellen Gestaltungsplan, im Generellen Erschliessungsplan oder in einem Arealplan festgelegt sind.
- 3 Für überlagernde Freihaltezonen im Baugebiet gelten die Bestimmungen der Zone für Grünflächen Art. 40 Abs. 2 bis Abs. 4 sinngemäss.
- 4 Ausserhalb der Bauzonen dürfen bestehende landwirtschaftliche Betriebe – sofern die entsprechenden Voraussetzungen des Raumplanungsgesetzes eingehalten werden - um maximal 1'200 m² (Fläche der Bauten und Anlagen) in die Freihaltezone erweitert werden. Die Erweiterung hat, unter Berücksichtigung betrieblicher Aspekte, so zu erfolgen, dass die Landschaft soweit möglich geschont wird und wertvolle Ortsansichten nicht übermässig beeinträchtigt werden.

¹ Art. 30 KRG

² Art. 35 KRG

Art. 42 Ruhezone

- 1 Die Ruhezone umfasst ausgedehnte Gebiete, die sich besonders für Ruhe und Erholung eignen sowie die Lebensräume von Tieren und Pflanzen.
- 2 In der Ruhezone sind touristische Beförderungsanlagen und der motorisierte Verkehr untersagt. Die Anlage oder Markierung von Abfahrtspisten und Routen ist nicht gestattet. Im Bereich von Wildeinstandsgebieten sind im Winter Freizeitaktivitäten wie Variantenfahrten, Langlauf und Schneeschuhlaufen nicht gestattet. Die Baubehörde trifft die notwendigen Massnahmen zur Kennzeichnung der Wildeinstandsgebiete.
- 3 Die Verwendung von Motorfahrzeugen für die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung sowie für unerlässliche Zufahrten und für Hilfeleistungen in Notfällen ist gestattet.

Art. 43 Trockenstandortzone

- 1 Die Trockenstandortzone umfasst Trockenwiesen und -weiden, deren Fläche und Qualität erhalten werden soll.
- 2 Für die Bewirtschaftung werden Verträge zwischen Kanton und Bewirtschaftern 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. Werden Trockenwiesen und -weiden beeinträchtigt, sind Ersatzmassnahmen zu leisten.
- 4 Für Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung gelten ausschliesslich die Bestimmungen des Bundesrechts.

Art. 44 Gewässerraumzone

- 1 Gewässerraumzonen umfassen den Gewässerraum im Sinne des Bundesrechts.¹
- 2 Neue Bauten und Anlagen dürfen nur nach Massgabe des Bundesrechts errichtet werden. Der Gewässerraum ist nach Massgabe des Bundesrechts extensiv zu bewirtschaften.
- 3 Der Bestandesschutz von rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, richtet sich nach Art. 81 Abs. 1 und 2 KRG. Solche Bauten dürfen unter den gleichen Voraussetzungen

¹ Art. 36a ff GSchG und Art. 41a GSchV und dazugehörige Übergangsbestimmungen

zudem abgebrochen und wiederaufgebaut werden. Ausserhalb der Bauzone richtet sich der Bestandesschutz nach den Bestimmungen des Bundesrechts.

- 4 Bauten und Anlagen haben einen Abstand von mindestens 5 m beidseits des Gewässers einzuhalten, welcher nur in begründeten Ausnahmefällen unterschritten werden kann.
- 5 Vor der Erteilung von Baubewilligungen in Gewässerraumzonen ist bei Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen die zuständige kantonale Fachbehörde anzuhören. Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen ist eine Zustimmung dieser Fachbehörde erforderlich.

D. Weitere Zonen

Art. 45 Wintersportzone

- 1 Für die Wintersportzone gelten grundsätzlich die einschlägigen Bestimmungen im KRG¹.
- 2 In der Wintersportzone besteht ein allgemeines Zutrittsrecht zur Ausübung des Wintersportes. Die maschinelle Präparierung von Pisten, Loipen und Wegen innerhalb der Wintersportzone ist zulässig und von den jeweiligen Grundeigentümern zu dulden.
- 3 Düngungen im Bereich von Wintersportzonen dürfen deren Anlage und Benützung nicht beeinträchtigen. Bei bestehenden oder absehbaren Konflikten bestimmt die Geschäftsleitung den Zeitraum, in welchem in bestimmten Bereichen Düngungen zu unterlassen sind.
- 4 Die Errichtung und der Betrieb von Beschneiungsanlagen sind nach den Vorgaben des Generellen Erschliessungsplanes und der Baubewilligungen gestattet. Die Beschneigung ist nur auf gefrorenem Boden zulässig.
- 5 Oberirdische Bauten und Anlagen haben sich gut in das Landschaftsbild einzufügen. Mobile Anlageteile, die das massgebende Terrain überragen, sind nach Saisonschluss nach Möglichkeit zu entfernen.
- 6 Wo sich Naturschutzzone beziehungsweise Trockenstandortzone und Wintersportzone überlagern, darf die Pistenpräparierung zu keiner Schädigung des zu schützenden Biotops führen und nur bei 30 cm minimaler Schneehöhe erfolgen.
- 7 Schäden oder Ertragsausfälle, die durch die Ausübung des Wintersports und durch die Präparierung von Pisten an Grundstücken innerhalb der Wintersportzone entstehen, werden von einer Fachperson beurteilt und von der Gemeinde behoben und

¹ Art. 39 KRG

entschädigt. Die Gemeinde ist berechtigt, auf die Verursacher solcher Schäden und Ertragsausfälle (verschuldensunabhängig) Regress zu nehmen.

- 8 Kosten, die der Gemeinde aus der Freihaltung und Nutzung des Wintersportgeländes erwachsen, können im Rahmen von vertraglichen Abmachungen oder auf dem Verfügungsweg den vom Wintersport profitierenden Unternehmungen und Vereinigungen wie Bergbahnen, Beherbergungsbetriebe, Tourismusorganisationen und Skischulen überbunden werden.

Art. 46 Pferdebetriebszone

- 1 Die Pferdebetriebszone ist für die Unterbringung, Zucht und Ausbildung von Pferden sowie für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung bestimmt.
- 2 Im Zusammenhang mit diesen Nutzungen dürfen ergänzende Aktivitäten wie Reitveranstaltungen, der Betrieb einer Reitschule sowie Angebote für Ferien auf dem Pferdehof durchgeführt werden.
- 3 Zulässig sind betriebsnotwendige Bauten und Anlagen gemäss Vorgaben des Generellen Gestaltungsplanes.

Art. 47 Campingzone

- 1 Die Campingzone ist für Campingplätze bestimmt.^{1*} Es sind ausschliesslich betrieblich notwendige feste Bauten und Anlagen zulässig wie sanitäre Anlagen, Verkaufskioske und Restaurants sowie eine beschränkte Anzahl Cabins zur Vermietung. Die zulässigen Bereiche sind in einem Gestaltungskonzept festzulegen.
- 2 Für die betrieblichen Hauptbauten ist die maximale traufseitige Fassadenhöhe auf 5 m, die maximale Gesamthöhe auf 11 m beschränkt. Für betriebliche Nebenbauten ist die maximale Gesamthöhe auf 5 m beschränkt. Die Cabins sind einheitlich zu gestalten und dürfen eine maximale Grundfläche von 7 m x 6 m sowie eine Gesamthöhe von 4 m nicht überschreiten.
- 3 Bauten und Anlagen haben sich gut in die Landschaft einzuordnen. Die Baubehörde trifft bei Bedarf Anordnungen bezüglich Lage, Stellung und Gestaltung der Bauten.

¹ Betreffend Campieren ausserhalb von Campingplätzen vgl. Art. 19 Polizeigesetz.

- 4 Der Betrieb eines Campingplatzes bedarf einer Betriebsbewilligung des Gemeindevorstands. Diese wird nur erteilt, wenn
- alle erforderlichen sanitären Anlagen vorhanden sind,
 - ein vom Gemeindevorstand genehmigtes Gestaltungskonzept gemäss Abs. 1 vorliegt und
 - eine vom Gemeindevorstand genehmigte Campingordnung vorliegt, welche namentlich auch die zulässigen Anteile an Cabins und Ganzjahres-Standplätzen regelt, soweit im Gestaltungskonzept eine derartige Regelung fehlt.

Art. 48 Materialabbauzone

- 1 Die Materialabbauzone umfasst Flächen, die für die Gewinnung von natürlichen Materialien wie Steine, Kies, Sand, Lehm und andere mineralische Rohstoffe bestimmt sind.
- 2 Bauten und Anlagen, die unmittelbar dem Abbaubetrieb oder der Aufbereitung des an Ort gewonnenen Materials dienen, können für die Dauer des Abbaubetriebs bewilligt werden. Die Bereiche, in denen solche Gebäude und Anlagen erstellt werden können, werden im Generellen Gestaltungsplan festgelegt.
- 3 Die Gestaltung des Abbaugeländes nach Abschluss der Materialentnahme oder einzelner Etappen sowie weitere Gestaltungsmassnahmen auf dem Abbaugelände und Massnahmen zum Schutz der Umgebung werden im Generellen Gestaltungsplan festgelegt.
- 4 Die Abbaufächen sind nach der Materialentnahme gemäss Generellem Gestaltungsplan zu gestalten. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren. Sie kann insbesondere eine geeignete Sicherheit (zweckgebundenes Depositum) für die finanziellen Mittel verlangen, welche für den Abschluss der Arbeiten notwendig sind.

Art. 49 Materialbewirtschaftungszonen

- 1 Die Materialbewirtschaftungszone ist bestimmt für Bauten, Anlagen und Zwischenlager im Zusammenhang mit dem Abbau und der Aufbereitung von natürlichen Materialien wie Steine, Kies, Sand, Lehm und anderen mineralischen Rohstoffen, mit der Sammlung und Sortierung von Bauabfällen, der Aufbereitung von mineralischen Bauabfällen wie Betonabbruch, Mischabbruch, Ausbausphalt und Strassenausbruch oder der Herstellung von Baustoffen wie Beton, Mörtel und Heissmischgut.
- 2 Die Materialbewirtschaftungszone für natürliche Materialien ist bestimmt für Bauten, Anlagen und Zwischenlager im Zusammenhang mit dem Abbau und der Aufbereitung von natürlichen Materialien wie Steine, Kies, Sand und Lehm.

- 3 Zulässig sind Büro- und Ausstellungsräume, soweit sie betrieblich mit einer zonenkonformen Nutzung in Verbindung stehen. Die Erstellung von Wohnraum ist nicht gestattet.
- 4 Die beanspruchten Flächen sind innert drei Jahren nach Einstellung der Materialbewirtschaftung im Sinne der künftigen Nutzung des Geländes zu gestalten und zu rekultivieren. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren. Sie kann insbesondere eine geeignete Sicherheit (zweckgebundenes Depositum) für die finanziellen Mittel verlangen, welche für die Rekultivierung erforderlich sind.
- 5 Vorbehalten bleiben besondere Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans oder eines Arealplans.

Art. 50 Materialablagerungszone

- 1 Die Materialablagerungszone umfasst Flächen, die für die Errichtung einer Inertstoffdeponie für die Beseitigung von unverschmutztem Aushub-, Ausbruch- und Abraummateriale bestimmt sind.
- 2 Bauten und Anlagen können für die Dauer des Deponiebetriebs bewilligt werden, sofern sie für den Betrieb unerlässlich sind.
- 3 Die Gestaltung des Deponiegeländes nach Abschluss der Deponie oder einzelner Etappen sowie weitere Massnahmen betreffend den Aufbau und die Gestaltung der Deponie und den Schutz der Umgebung sind im Generellen Gestaltungsplan oder einem Arealplan festgelegt. Die Gemeinde kann eine geeignete Sicherheit (zweckgebundenes Depositum) für die finanziellen Mittel verlangen, welche für die Rekultivierung erforderlich sind.
- 4 Für die Errichtung, den Betrieb und den Unterhalt der Deponie sowie für den Abschluss und dessen Sicherstellung gelten im Übrigen die einschlägigen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Vorbehalten bleiben insbesondere die notwendigen Bewilligungen des kantonalen Amtes für Natur und Umwelt.
- 5 Der Gemeindevorstand kann die Betreiber einer Inertstoffanlage verpflichten, unverschmutztes Aushub- und Abräummateriale, welches nach Unwetterereignissen anfällt, im Rahmen der betrieblichen Möglichkeiten und zu günstigen Konditionen anzunehmen.

Art. 51 Deponiezone

- 1 Die Deponiezone umfasst Flächen, die für die Errichtung einer Reaktordeponie und die Bewirtschaftung von Reaktorabfällen bestimmt sind.

- 2 Bauten und Anlagen, die dem Betrieb der Deponie oder der Sammlung, Sortierung, Zwischenlagerung und Aufbereitung von Bauabfällen, kompostierbaren oder weiteren Abfällen dienen, können für die Dauer des Deponiebetriebs bewilligt werden.
- 3 Die Gestaltung des Deponiegeländes nach Abschluss der Deponie oder einzelner Etappen sowie weitere Massnahmen betreffend den Aufbau und die Gestaltung der Deponie und den Schutz der Umgebung werden im Generellen Gestaltungsplan festgelegt. Die Gemeinde kann eine geeignete Sicherheit (zweckgebundenes Depositum) für die finanziellen Mittel verlangen, welche für den Abschluss und die Rekultivierung der Deponie erforderlich sind.
- 4 Für die Errichtung, den Betrieb und den Unterhalt der Deponie sowie für den Abschluss und dessen Sicherstellung gelten im Übrigen die einschlägigen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Vorbehalten bleiben insbesondere die notwendigen Bewilligungen des kantonalen Amtes für Natur und Umwelt.

Art. 52 Kompostierzonen

- 1 Die Kompostierzone dient der Zwischenablagerung und der umweltfreundlichen Aufbereitung von kompostierbaren Grünabfällen sowie der Zwischenlagerung von aufbereiteten Holzschnitzeln zur Verfeuerung.
- 2 In der Kompostierzone Grüngutsammelstelle sind nur die Zwischenlagerung von Grünabfällen sowie die Zwischenlagerung von aufbereiteten Holzschnitzeln zur Verfeuerung gestattet.
- 3 Es dürfen nur temporäre Bauten und Anlagen aufgestellt werden, die dem Zonenzweck dienen. Bauten und Anlagen, die nicht mehr benötigt werden, sind zu entfernen. Zäune dürfen erstellt werden.
- 4 Der Gemeindevorstand erlässt für die Anlage ein Betriebsreglement.

3. Genereller Gestaltungsplan (GGP)

A. Allgemeines

Art. 53 Festlegungen

Der Generelle Gestaltungsplan enthält folgende Festlegungen:

- a) Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum
 - Ortsbildschutzbereich

Art. 54

- Wertvoller Garten Art. 55
 - Wertvoller Baumgarten Art. 55
 - Platzbereich Art. 55
 - Entwicklungsbereich Bahnhof Art. 56
 - Baubereich Hochbauten --
 - Baustandort Anbauten --
 - Gestaltungsbereiche Spitalquartier SBauVSQ
- b) Gestaltungsbereiche im Landschaftsraum
- Hochbauverbot Art. 57
- c) Gestaltungsobjekte
- Geschützte Bauten und Anlagen Art. 43 KRG / Art. 58
 - Partiiell geschützte Bauten und Anlagen Art. 58
 - Zu erhaltende Bauvolumen Art. 58
 - Geschützte Natur- und Kulturobjekte Art. 44 KRG / Art. 59
 - Erhaltenswerte Natur- und Kulturobjekte Art. 44 KRG / Art. 59
 - Geschützte Fledermausquartiere Art. 60
 - Erhaltenswerte Fledermausquartiere Art. 60
 - Baulinien Art. 55 KRG / Art. 61
 - Gestaltungsobjekte Spitalquartier SBauVSQ
- d) Gestaltungsanweisungen
- Arkadenpflicht Art. 62
 - Höhenanweisung --

B. Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum

Art. 54 Ortsbildschutzbereich

- 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 erheblicher ortsbaulicher Bedeutung sind.
- 2 Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden. Im Ortsbildschutzbereich ist die bestehende Siedlungsstruktur und Bauweise zu erhalten und äusserst sorgfältig zu ergänzen. Wo Baugestaltungslinien fehlen, sind bei Neubauten und Umbauten die bestehenden Baufluchten beizubehalten. Höhen und Dachform richten sich nach den umliegenden Bauten.
- 3 Soweit im Generellen Gestaltungsplan (noch) keine definitive Qualifikation gemäss Art. 58 beziehungsweise Art. 55 vorgenommen wurde, sind im Ortsbildschutzbereich gelegene Bauten, Anlagen und Freiräume bis zu ihrer definitiven Einstufung gemäss

Abs. 4 beziehungsweise Abs. 5 umfassend geschützt, d. h. sie sind zu erhalten und dürfen weder umgestaltet, abgebrochen noch ausgekernt werden.

- 4 Sollen bauliche Massnahmen an Bauten und Anlagen ausgeführt werden oder droht der Verfall, entscheidet die Baubehörde im Einzelfall unter Beizug der Denkmalpflege und/oder der Gestaltungsberatung, ob und - falls ja - welcher konkrete Schutzbedarf (entsprechend Art. 58) für die entsprechenden Bauten und/oder Anlagen beziehungsweise für Teile davon gilt. Die Kosten gehen zu Lasten des Baugesuchstellers. Bei geschützten Bauten und Anlagen gemäss Art. 58 ist die Denkmalpflege beizuziehen.
- 5 Sollen Aussenräume umgestaltet oder überbaut werden, entscheidet die Baubehörde im Einzelfall unter Beizug der Gestaltungsberatung, ob und - falls ja - welcher konkrete Schutzbedarf (entsprechend Art. 55) für den entsprechenden Freiraum beziehungsweise für Teile davon gilt. Die Kosten gehen zu Lasten des Baugesuchstellers.
- 6 Teile von Bauten und Anlagen, welche sich störend auf das Ortsbild auswirken, müssen bei einem Umbau beziehungsweise einer Erneuerung - soweit verhältnismässig - an die geltenden ästhetischen Anforderungen angepasst werden.

Art. 55 Gärten, Baumgärten, Platzbereiche, Aussenräume

- 1 In den im Generellen Gestaltungsplan ausgeschiedenen wertvollen Gärten und Baumgärten sind neue Hochbauten und oberirdische Parkieranlagen grundsätzlich nicht zulässig. Zulässig sind Kleinbauten, welche der Bewirtschaftung dienen. Unterirdische Parkieranlagen sind nur zulässig, wenn die Gartenanlage in ihrer Hauptsache erhalten wird. Bei Bauvorhaben sind die Gestaltungsberatung oder die Denkmalpflege beizuziehen.
- 2 In den im Generellen Gestaltungsplan ausgeschiedenen Platzbereichen ist die bestehende Platzsituation zu erhalten. Bauvorhaben an umliegenden Bauten dürfen die Platzsituation nicht beeinträchtigen.
- 3 In den im Generellen Gestaltungsplan ausgeschiedenen wertvollen Aussenräumen ist die bestehende Aussenraumgestaltung zu erhalten. Bei Bauvorhaben ist die Denkmalpflege beizuziehen.

Art. 56 Entwicklungsbereiche

- 1 Als Entwicklungsbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit besonderem Entwicklungspotential an gut erschlossenen Lagen. Die Baubehörde kann für Quartierpläne oder Bauvorhaben ein vorgängiges, qualitätssicherndes Verfahren (Testplanung, Wettbewerb, Studienauftrag etc.) und für dieses Verfahren den Einbezug der Gemeinde beziehungsweise dessen Berater (bspw. Gestaltungsberatung) vorschreiben.

- 2 Im Entwicklungsbereich Bahnhof können im Rahmen von Folgeplanungen zusätzlich zu den Abweichungen gemäss Art. 76 die Höhenmasse (Fassadenhöhe, Gesamthöhe) auf bis zu 21 m erhöht werden, sofern eine positive Beurteilung der Gestaltungsberatung vorliegt. Für eine Erhöhung der Höhenmasse gelten erhöhte Anforderungen an die Gestaltung der Bauten und Aussenräume.

C. Gestaltungsbereiche im Landschaftsraum

Art. 57 Hochbauverbot

- 1 Die im Generellen Gestaltungsplan mit einem Hochbauverbot bezeichneten Bereiche dürfen nicht über dem massgebenden Terrain (IVHB 1.1) überbaut werden.
- 2 Terrainveränderungen, Pflanzungen, Mauern und Einfriedungen sind zulässig, wenn sie dem Zweck des Hochbauverbots nicht entgegenstehen.

D. Gestaltungsobjekte

Art. 58 Geschützte und partiell geschützte Bauten und Anlagen, zu erhaltende Bauvolumen

- 1 Als geschützte Bauten und Anlagen bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten und Anlagen, die wegen ihrer Architektur, Bausubstanz (sowie allenfalls ihrer Lage und Gestalt) von hohem siedlungsbaulichem und bauhistorischem Wert sind. Sie sind grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Erneuerungen und Umbauten sind unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig. Allfällige Anbauten dürfen das Schutzziel nicht nennenswert beeinträchtigen.
- 2 Als partiell geschützte Bauten und Anlagen bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten und Anlagen, die wegen ihrer Architektur, Bausubstanz (sowie allenfalls ihrer Lage und Gestalt) von siedlungsbaulichem und bauhistorischem Wert sind. Die wesentliche äussere Bausubstanz sowie allenfalls wichtige historische Bausubstanz im Gebäudeinnern sind zu erhalten. Teilabbrüche können bewilligt werden, sofern sie sich für die bessere Nutzung des Gebäudes als unerlässlich erweisen und dem Erhaltungsziel nicht widersprechen.
- 3 Bauten gemäss Abs. 1 und 2 gelten als geschützt im Sinne von Art. 9 Abs. 1 ZWG.
- 4 Als zu erhaltende Bauvolumen bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten, die durch ihre Lage und Gestalt wesentlich zur erhaltenswerten Qualität des Ortsbildes und zur Identität des Ortes beitragen. Zu erhaltende Bauvolumen dürfen abgebrochen und wiederaufgebaut werden, wenn das Neubauprojekt bezüglich Stellung, Form und

Gestaltung mindestens die gleichen siedlungsbaulichen Qualitäten aufweist wie das abzubrechende Objekt.

- 5 Mit Ausnahme unwesentlicher Sanierungsarbeiten sind:
- Bauvorhaben gemäss Absatz 1 sowie Bauvorhaben gestützt auf Art. 9 ZWG durch die Denkmalpflege sowie
 - alle übrigen Bauvorhaben durch die Denkmalpflege oder die Gestaltungsberatung zu begleiten.

Art. 59 Geschützte und erhaltenswerte Natur- und Kulturobjekte

- 1 Für die in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommenen geschützten Natur- und Kulturobjekte gelten die Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.¹
- 2 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten erhaltenswerten Natur- und Kulturobjekte wie historische Wege, Brücken, Schalen- und Zeichensteine, Brunnenanlagen, traditionelle Hochstammobstanlagen, Trockensteinmauern, 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. Die Baubehörde kann Fachpersonen zur Beurteilung beiziehen und die anfallenden Kosten an die Bauherrschaft überbinden.

Art. 60 Geschützte und erhaltenswerte Fledermausquartiere

- 1 Für die in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommenen geschützten Fledermausquartiere (Wochenstuben) gelten die Bestimmungen der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung des Bundes.²
- 2 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten erhaltenswerten Fledermausquartiere (Sommerquartiere, Winterquartiere, potentielle Wochenstuben) sind zu erhalten.
- 3 Bei Bauvorhaben, welche den Dachstock oder den Turm (Kirchen, Kapellen) tangieren, ist durch die Baubehörde die vom zuständigen kantonalen Amt³ beauftragte Person für den Fledermausschutz beizuziehen.
- 4 Die Vernetzung der Fledermausquartiere ist sicherzustellen. Insbesondere die Nahumgebung von geschützten oder erhaltenswerten Fledermausquartieren ist entsprechend zu gestalten, sodass die Orientierungsfähigkeit der Fledermäuse sichergestellt ist.

¹ Art. 44 KRG

² Art. 20, Abs. 2 NHV

³ Amt für Natur und Umwelt

- 5 Anlagen zur Aussenbeleuchtung im Nahbereich von Fledermausquartieren sind so auszurichten, dass die Fledermäuse nicht beeinträchtigt werden. Neue szenographische Aussenbeleuchtungsanlagen (Fassaden-, Turm- und Objektbeleuchtungen) sind im Nahbereich von Fledermausquartieren nicht gestattet.

Art. 61 Baulinien

- 1 Baulinien im weiteren Sinn umfassen die Baulinien gemäss KRG¹, Baulinien für Hochbauten sowie Pflichtbaulinien. Letztere dienen der Gestaltung des Ortsbildes oder einzelner Strassenzüge sowie der Situierung von Bauten innerhalb der Siedlung.
- 2 Baulinien für Hochbauten dürfen von Hochbauten nicht überschritten werden.
- 3 Pflichtbaulinien bestimmen zwingend die Lage von Gebäuden oder Gebäudeseiten.
- 4 Art. 55 Abs. 3 KRG gilt sinngemäss

E. Gestaltungsanweisungen

Art. 62 Arkadenpflicht

- 1 Der Generelle Gestaltungsplan bezeichnet Fassadenabschnitte, an welchen zwingend eine öffentlich zugängliche Arkade als Langsamverkehrsverbindung zu erhalten beziehungsweise zu erstellen ist.
- 2 Die Arkadenpflicht gilt für Neubauten, Ersatzbauten bei Abbruch und Wiederaufbau sowie bei wesentlichen Umbauten.

¹ Art. 55 KRG

4. Genereller Erschliessungsplan (GEP)

A. Allgemeines

Art. 63 Festlegungen

1 Der Generelle Erschliessungsplan enthält folgende Festlegungen:

a) Erschliessungsanlagen

- Kantonsstrassen kant. Strassengesetz
- Sammel- und Erschliessungsstrassen Art. 65
- Land- und Forstwirtschaftswege Art. 66
- Rad-, Fuss- und Wanderwege Art. 67
- Öffentliche Parkieranlagen Art. 68
- Versorgungs- und Entsorgungsanlagen Art. 69
- Sport- und Freizeitanlagen Art. 70
- Langlaufloipen Art. 71

b) Weitere Festlegungen

- Baulinien Art. 55 KRG / Art. 61

2 Für Verkehrsanlagen wie Kantonsstrassen, Eisenbahnen oder Seilbahnen sowie für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen wie Hochspannungsleitungen, Telefonleitungen, bei denen Bund, Kanton oder Dritte Träger sind, gelten die jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Diese Anlagen sind im Generellen Erschliessungsplan mit Hinweis auf den Träger zu kennzeichnen.

B. Erschliessungsanlagen

Art. 64 Allgemeines

1 Der Generelle Erschliessungsplan bestimmt die Sammel- und Erschliessungsstrassen, die Anlagen für den Langsamverkehr wie Fuss- und Wanderwege, Radwege sowie die Wald- und Güterstrassen, soweit die Anlagen für die Erschliessung des Gemeindegebietes notwendig sind. Er legt die für eine hinreichende Erschliessung erforderlichen Ausstattungen wie öffentliche Parkplätze, Bus- und Postautohaltestellen fest.

2 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.

Art. 65 Sammel- und Erschliessungsstrassen

- 1 Sammel- und 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.

Art. 66 Land- und Forstwirtschaftswege

- 1 Land- und Forstwirtschaftswege dienen den Nutzungen des angeschlossenen Nichtsiedlungsgebietes, insbesondere der land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung.
- 2 Die Benutzung der Land- und Forstwirtschaftswege richtet sich nach den Vorschriften der Waldgesetzgebung sowie der örtlichen Verkehrsregelung der Gemeinde.
- 3 Die Gemeinde erlässt nach Bedarf Nutzungsbeschränkungen für den Langsamverkehr.

Art. 67 Rad-, Fuss- und Wanderwege

- 1 Die im GEP festgelegten Rad-, Fuss- und Wanderwege sowie Fussgängerzonen sind nach Möglichkeit vom motorisierten Verkehr getrennt anzulegen. Sie sind attraktiv zu gestalten.
- 2 Wanderwege ausserhalb der Siedlungen sind als Naturwege anzulegen und zu kennzeichnen.

Art. 68 Öffentliche Parkieranlagen

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

Art. 69 Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

- 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 Grundstücke in der Bauzone müssen an die im Generellen Erschliessungsplan oder in Folgeplanungen festgelegten öffentlichen Leitungen angeschlossen werden.
- 3 Die Benutzung der öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsanlagen richtet sich nach den Erschliessungsgesetzgebung der Gemeinde.
- 4 Wo der Generelle Erschliessungsplan für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Art. 70 Sport- und Freizeitanlagen

- 1 Sport- und Freizeitanlagen wie Skilifte, Seilbahnen, Rodelbahnen, Finnenbahnen, Rutschbahnen sowie die zugehörigen Betriebseinrichtungen wie Wasserbezugsquellen, Wasserleitungen und Zapfstellen für die Beschneigung sind nach Massgabe des Generellen Erschliessungsplans zulässig.
- 2 Im Generellen Erschliessungsplan als konzessionspflichtig bezeichnete Sport- und Freizeitanlagen wie Skilifte und Seilbahnen bedürfen zur Realisierung einer Konzession und Plangenehmigung von Bund oder Kanton.

Art. 71 Langlaufloipen

Der Generelle Erschliessungsplan legt die generelle Linienführung der Langlaufloipen fest.

C. Rechtliche Wirkungen der Festlegungen im GEP

Art. 72 Verkehrsanlagen

Soweit die Gemeinde über entsprechende Nutzungsrechte (Eigentum, Dienstbarkeiten) verfügt, sind die im GEP eingezeichneten Verkehrsanlagen samt den dazugehörigen Ausstattungen öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung von jedermann begangen und befahren werden.¹

¹ Betreffend Enteignung im Rahmen der Grundordnung vgl. Art. 97 Abs. 1 Ziff. 3 KRG.

Art. 73 Langlaufloipen

- 1 Für die Anlagen der im GEP eingezeichneten Langlaufloipen steht beidseits der im Plan festgelegten Linien ausserhalb der Bauzone ein Bereich von je 10 m und innerhalb der Bauzone ein solcher von je 3 m zur Verfügung. Im Hinblick auf eine schonungsvollere Nutzung können Grundeigentümer verlangen, dass der Verlauf der Langlaufloipen innerhalb der erwähnten Bereiche verlegt wird, sofern die topografischen Verhältnisse es erlauben. Die damit verbundenen Kosten gehen zulasten des Betreibers.
- 2 Die Gemeinde ist befugt, die Loipen bei genügender Schneedecke mechanisch herrichten zu lassen. Die Langlaufloipen dürfen von allen benutzt werden. Die Grundeigentümer haben die Anlage der Loipen und deren Benützung zu dulden.
- 3 Im Übrigen gilt die Regelung über die Wintersportzone (Art. 45) sinngemäss.

Art. 74 Öffentliche Leitungen

- 1 Mit Festlegung im GEP gelten die für die öffentlichen Leitungen benötigten Durchleitungsrechte als erteilt beziehungsweise die Grundeigentümer haben die entsprechenden Leitungen zu dulden. Bei noch nicht realisierten Leitungen wird die exakte Leitungsführung im Rahmen der Baubewilligung mittels Verfügung konkretisiert; bei bestehenden Leitungen gilt das Durchleitungsrecht für den Bestand. Die Grundeigentümer können die Verlegung solcher Leitungen verlangen, wenn ein gleichwertiger Leitungsverlauf gewährleistet ist und wenn sie die damit verbundenen Kosten übernehmen. Ist die Lebensdauer der betreffenden Leitung abgelaufen, trägt die Gemeinde die Verlegungskosten.
- 2 Muss eine im GEP nicht eingezeichnete öffentliche Leitung Privatgrundstücke durchqueren, so sind die Grundeigentümer verpflichtet, die Leitung samt zugehöriger Anlagen zu dulden. Die exakte Leitungsführung wird im Rahmen der Baubewilligung mittels Verfügung konkretisiert. Ändern sich später die Bedürfnisse des belasteten Grundstücks, so ist die Leitung auf Kosten der Gemeinde zu verlegen.
- 3 Allfällige Entschädigungsforderungen werden im Streitfall durch die zuständige Enteignungskommission festgesetzt.

5. Folgeplanungen

Art. 75 Folgeplanung

- 1 Für Folgeplanungen (Arealplanungen und Quartierplanungen) gelten die einschlägigen Bestimmungen von KRG¹ und KRVO².
- 2 Die im Zonenplan festgelegte Abgrenzung des Planungsgebietes ist für alle verbindlich.³ Der Gemeindevorstand kann zu Beginn oder im Verlauf der Planung das Verfahren auf weitere Grundstücke ausdehnen, sofern sich dies als notwendig oder zweckmässig erweist.

Art. 76 Abweichungen von der zonengemässen Regelbauweise

Im Rahmen von Folgeplanungen können folgende Abweichungen von der zonengemässen Regelbauweise festgelegt werden, wenn damit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei überdurchschnittlicher Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird und dem keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen:

- a) Die Grenz- und Gebäudeabstände können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb des Bezugsgebiets der Folgeplanung gelten die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.
- b) Die Gebäudelängen und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden.
- c) Die Nutzung darf innerhalb des Bezugsgebiets nach architektonischen Kriterien frei verteilt werden.
- d) Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Berechnung der Höhen ab neuem Terrain vorgeschrieben werden.
- e) Das zulässige Mass der Nutzung kann bis maximal 10 % erhöht werden.

¹ Art. 46 ff. KRG (Arealplan), 51 ff. KRG (Quartierplan)

² Art. 16 ff. KRVO

³ Es gilt eine Planungszone (Art. 26 Abs. 4 KRG).

IV Erschliessungsordnung

1. Allgemeines

Art. 77 Erschliessungsgesetzgebung

- 1 Die Erschliessungsgesetzgebung (Wasserversorgungs-, Abwasserentsorgungs- und Abfallgesetz) regelt in Ergänzung des Baugesetzes die Projektierung, die Erstellung und technische Gestaltung, die Benützung, den Unterhalt und die bedarfsgerechte Erneuerung der öffentlichen und privaten Erschliessungsanlagen, insbesondere in den Bereichen der Wasserversorgung, der Abwasserbehandlung, der Abfallbewirtschaftung sowie der Energieversorgung und der Telekommunikation, soweit nicht einzelne Aufgaben Gemeindeverbindungen, konzessionierten Trägerschaften oder Privaten übertragen sind. Die Erschliessungsgesetzgebung legt die Anschlusspflichten und Anschlussvoraussetzungen fest.
- 2 Vorbehalten bleiben besondere Regelungen im Rahmen von Folgeplanungen.

Art. 78 Erschliessungsprogramm

- 1 Der Gemeindevorstand ist zuständig für den Erlass des Erschliessungsprogramms.¹
- 2 Der Gemeindevorstand legt den Entwurf für das Erschliessungsprogramm in der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich auf und gibt die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt. Während der öffentlichen Auflage können Betroffene beim Gemeindevorstand Vorschläge und Einwendungen einbringen. 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 in das jährliche Budget der Gemeinde aufgenommen werden.
- 4 Bei wesentlichen Anpassungen des Erschliessungsprogramms ist das Auflageverfahren zu wiederholen.

¹ Art. 59 KRG

Art. 79 Strassen- und Hausnamen

- 1 Der Gemeindevorstand entscheidet über die Benennung der öffentlichen und privaten Strassen, Wege und Plätze auf Gemeindegebiet. Es werden je nach örtlicher Gepflogenheit romanische oder deutsche Bezeichnungen verwendet. Berechtigten Wünschen der Anstösser ist nach Möglichkeit Rechnung zu tragen.
- 2 Hausnamen bedürfen einer Bewilligung der Baubehörde. Diese wird erteilt, sofern Benennung und Beschriftung den ortsüblichen Gepflogenheiten entsprechen und eine Verwechslung ausgeschlossen ist.

2. Projektierung und Bewilligung

Art. 80 Generelle Projekte und Bauprojekte

- 1 Die generellen Projekte umfassen die Verkehrsanlagen der Grund- und Groberschliessung, die Hauptanlagen der Wasserversorgung und der Abwasserentsorgung 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

A. Öffentliche Erschliessungsanlagen

Art. 81 Ausführung

- 1 Die gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung werden von der Gemeinde nach Massgabe des Erschliessungsprogramms ausgeführt. Vorbehalten bleiben besondere Erschliessungsanordnungen der im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Erschliessungsbereiche.
- 2 Anlagen der Feinerschliessung werden von der Gemeinde erstellt, wenn diese einer grösseren Anzahl von Grundstücken dienen.
- 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.

Art. 82 Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

- 1 Die Gemeinde sorgt für einen einwandfreien Betrieb und Unterhalt sowie die rechtzeitige Erneuerung aller gemeindeeigenen Erschliessungsanlagen.
- 2 Verunreinigungen von öffentlichen Verkehrsanlagen sind zu vermeiden. Die Gemeinde sorgt für eine periodische Reinigung der von ihr unterhaltenen Anlagen.
- 3 Werden Verkehrsanlagen durch Private übermässig verschmutzt, sind diese von den Verursachern auf eigene Kosten zu reinigen. Die Baubehörde trifft, sofern notwendig, die erforderlichen Anordnungen.

Art. 83 Schneeräumung

- 1 Die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen werden während des Winters von der Gemeinde offengehalten, soweit es den öffentlichen Bedürfnissen entspricht. Die Baubehörde 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 werden von der Gemeinde vergütet.

B. Private Erschliessungsanlagen

Art. 84 Allgemeines

- 1 Die Ausführung und Finanzierung von privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümer.
- 2 Private Erschliessungsanlagen 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.
- 3 Die Schneeräumung auf Privatstrassen und die Freilegung privater Zugänge ist Sache der Privaten.

Art. 85 Übernahme durch die Gemeinde

- 1 Die Gemeinde kann den Unterhalt und die Reinigung von privaten Verkehrs-, Versorgungs- oder Entsorgungsanlagen sowie den Winterdienst auf Privatstrassen gegen Verrechnung der Selbstkosten übernehmen, wenn die Grundeigentümer ihrer Unterhaltspflicht nicht in genügender Weise nachkommen. Die Kosten werden von der Baubehörde nach den in der Raumplanungsgesetzgebung festgelegten Grundsätzen des Beitragsverfahrens¹ auf die Grundeigentümer aufgeteilt.
- 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. Es besteht kein Rechtsanspruch auf eine solche Übernahme. Betreffend allfällige Enteignung privater Erschliessungsanlagen gilt das kantonale Recht.

C. Sanierungsplanung

Art. 86 Sanierungsplanung

- 1 Die Gemeinde überwacht den Zustand und die Funktionsfähigkeit der eigenen und der privaten Erschliessungsanlagen.
- 2 Sie stellt laufend Optimierungen nach dem neusten Stand der Technik und umfassende Erneuerungen durch frühzeitige Sanierungsplanungen sicher.
- 3 Sind Erschliessungsanlagen eines Quartiers erneuerungsbedürftig oder fehlen klare rechtliche Regelungen bezüglich Benützung, Unterhalt, Erneuerung und Finanzierung gemeinschaftlich genutzter privater Erschliessungsanlagen, führt die Baubehörde eine Sanierungsquartierplanung durch. Die Kosten werden von der Baubehörde nach den in der Raumplanungsgesetzgebung festgelegten Grundsätzen des Beitragsverfahrens auf die Grundeigentümer aufgeteilt.

¹ Art. 62 ff. KRG

4. Gemeinschaftsanlagen, Mitbenützungsrechte, Notweg- und Notankerrecht

Art. 87 Gemeinschaftsanlagen

Die Baubehörde kann die Grundeigentümer eines Quartiers und benachbarter Grundstücke verpflichten, private Gemeinschaftsanlagen zu erstellen oder auch Dritten gegen angemessene Entschädigung zur Verfügung zu stellen. Die Baubehörde legt in solchen Fällen die Entschädigungen sowie den Kostenanteil für jedes angeschlossene Grundstück fest, und sie regelt, wer in welchem Umfang künftig für den Unterhalt aufzukommen hat. Für grössere Gemeinschaftsanlagen sind Quartierplanverfahren durchzuführen.

Art. 88 Recht auf Mitbenützung privater Anlagen, Notweg- und Notankerrecht

- 1 Die Eigentümer bestehender privater Leitungen sind verpflichtet, anderen Grundeigentümern die Mitbenützung ihrer Leitungen inkl. Realisierung der entsprechenden Anschlussleitung gegen angemessene Entschädigung zu gestatten. Die Entschädigung wird im Streitfall durch die Baubehörde festgesetzt. Im Übrigen gilt für private Durchleitungsrechte das ZGB.
- 2 Die Eigentümer bestehender privater Verkehrsanlagen können von der Baubehörde verpflichtet werden, anderen Grundeigentümern die Mitbenützung ihrer Anlagen inkl. Realisierung des entsprechenden Anschlusswerks gegen angemessene Entschädigung zu gestatten, soweit die Mitbenützung im öffentlichen Interesse liegt. Die Entschädigung wird im Streitfall durch die Baubehörde festgesetzt.
- 3 Die Baubehörde kann Grundeigentümer im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Notwegrechts insbesondere auch verpflichten, ihr Grundstück Dritten als Zufahrt zur Verfügung zu stellen, sofern die nachstehenden Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:
 - die Bauparzelle des Dritten verfügt über keine oder keine genügende Zufahrt,
 - der Dritte kann eine genügende Zufahrt nicht oder nur mit unzumutbaren Kosten erstellen,
 - andere planerische Instrumente (Quartierplanung und dgl.) kommen nicht in Frage oder haben keine Lösung des Erschliessungsproblems gebracht,
 - eine gütliche Einigung ist nachweislich gescheitert, und
 - die Belastung mit der entsprechenden Grunddienstbarkeit oder öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung erweist sich für den betroffenen Grundeigentümer als zumutbar.
- 4 Die Baubehörde lässt das verfügte öffentlich-rechtliche Notwegrecht nach Rechtskraft auf allen beteiligten Parzellen im Grundbuch anmerken.

- 5 Die Baubehörde kann Grundeigentümer im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Notankerrechts verpflichten, ihr Grundstück Nachbarn für das Einbringen von temporären Injektionsankern zur Stabilisierung von Baugrubenwänden während der Bauphase zur Verfügung zu stellen und das Belassen der entspannten Anker zu dulden. Voraussetzung ist:
 - Das vorgesehene Bauprojekt kann ohne temporäre Anker überhaupt nicht oder nur mit unzumutbar hohem Aufwand ausgeführt werden,
 - eine gütliche Einigung ist nachweislich gescheitert, und
 - die Belastung des Nachbarn erweist sich für diesen als zumutbar.

- 6 Die Baubehörde regelt die Entschädigungen für die Mitbenützung privater Anlagen durch Dritte sowie wer in welchem Umfang künftig für den Unterhalt aufzukommen hat. Bei Einräumung eines öffentlich-rechtlichen Notweg- oder Notankerrechts bestimmt die Baubehörde ferner die vom Begünstigten zu bezahlende, sich nach dem Verkehrswert des eingeräumten Rechts richtende Entschädigung.

V Kommunale Bauvorschriften

1. Sicherheit und Gesundheit

Art. 89 Sicherheit und Gesundheit, Wohnhygiene

- 1 Für Bauten und Anlagen gelten bezüglich Sicherheit und Gesundheit die Vorschriften der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung¹.
- 2 Räume mit Hauptnutzflächen (SIA 416) müssen genügend belichtet und lüftbar sein. Gegebenenfalls sind durch entsprechende technische Ausrüstungen einwandfreie Verhältnisse zu schaffen.
- 3 Wohn- und Schlafräume sind mit Fenstern zu versehen, die über dem Erdreich liegen, ins Freie führen und in ausreichendem Masse geöffnet werden können; die Fensterfläche (Rahmenlichtmass) hat wenigstens einen Zehntel der Nettogeschossfläche (SIA 416) des jeweiligen Raumes zu betragen.
- 4 Für Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume ist eine lichte Höhe (IVHB 5.4) von 2.30 m, in Räumen mit Dachschrägen von durchschnittlich wenigstens 2.00 m einzuhalten.

¹ Art. 79 ff. KRG

Art. 90 Dachwasser und Schneeablagerungen

- 1 Es ist untersagt, Dachwasser und anderes Abwasser von Grundstücken auf öffentliche Strassen, Wege und Plätze abzuleiten oder Schnee darauf zu deponieren. Vorplätze sind zu entwässern. Dach- und Sickerwasser ist versickern zu lassen oder, wo die örtlichen Verhältnisse dies nicht zulassen, in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten, soweit dies mit der geltenden Gewässerschutzgesetzgebung vereinbar ist. Es darf weder direkt noch indirekt in die Kanalisation geleitet werden, ausser es bestehen speziell für diesen Zweck geschaffene Meteorwasserleitungen.
- 2 Wo Dachtraufen entlang von Strassen verlaufen, haben die Grundeigentümer durch zweckentsprechende Massnahmen dafür zu sorgen, dass kein Schnee auf Strassen oder Trottoirs rutscht und keine Eiszapfen herunterfallen. Von den Dächern abgeschöpfter Schnee darf nicht auf Strassen/Trottoirs deponiert werden und ist sofort zu beseitigen beziehungsweise beseitigen zu lassen; vorbehalten bleibt die Ausnahmeregelung im Polizeigesetz.¹
- 3 Bei Unterlassung kann die Baubehörde die notwendigen Arbeiten auf Kosten der Grundeigentümer vornehmen. Diese Ersatzvornahme erfolgt insbesondere bei Schneeablagerungen, welche den öffentlichen Verkehr beeinträchtigen können.

Art. 91 Vorkehrungen bei Bauarbeiten

- 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 wenige Immissionen entstehen und die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften eingehalten sind. Die Vorschriften des Polizeigesetzes² bezüglich Baulärm sind einzuhalten und gelten sinngemäss auch für Staub, Erschütterungen und lästige Gerüche. 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. Das Verbrennen von Abfällen auf Baustellen ist untersagt.
- 4 Für den Wasserbezug ist das Gesetz über die Wasserversorgung zu beachten.³

¹ Art. 14 Polizeigesetz

² Art. 30 Polizeigesetz

³ Art. 5 und 14 Wasserversorgungsgesetz

2. Gestaltung

Art. 92 Allgemeines

Für die Gestaltung und Einordnung von Bauten und Anlagen gelten die Vorschriften der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung KRG* sowie dieses Gesetzes.

* Art. 73 und 74 KRG

Art. 93 Dächer

- 1 Dächer sind als ästhetisch ansprechende, gestalterische Einheit mit Bezug zur umgebenden Bausubstanz (Dachformen, Materialien) und Siedlungsstruktur zu gestalten.
- 2 In den Altstadt-, Dorf- und Dorferweiterungszonen sowie in den Bereichen mit vorgegebener Firstrichtung gemäss Generellem Gestaltungsplan sind nur Giebel- und Walmdächer zulässig. Giebel- und Walmdächer sind nur mit einer beidseitig gleichen Neigung von 30 % (~16.7°) bis 55 % (~28.8°) zulässig. Für An- und Kleinbauten können flacher geneigte Pultdächer und Flachdächer bewilligt werden.
- 3 Die Baubehörde kann bei guter Gestaltung und nachvollziehbarer Begründung Ausnahmen von Abs. 2 gestatten, wenn eine positive Beurteilung der Gestaltungsberatung vorliegt.
- 4 Die maximale Neigung für Flachdächer beträgt 2 %.

Art. 94 Dachaufbauten, Dachfenster, Dacheinschnitte

- 1 Oberlichter und - innerhalb der zulässigen Masse - Dachfenster sowie Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind erlaubt, sofern eine ästhetische gute Dach- und Gesamtgestaltung sichergestellt ist. Schleppegauben weisen die halbe Neigung (gemessen in %) des zugehörigen Hauptdaches auf. In den Altstadt-, Dorf- und Dorferweiterungszonen sowie bei den im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Schutzobjekten besteht kein Anspruch auf Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dachfenster und Oberlichter, sofern nicht eine positive Beurteilung der Gestaltungsberatung vorliegt.
- 2 Für Dachaufbauten und Dacheinschnitte gelten folgende Masse:
 - maximal zulässige Höhe (Überschreitung der Dachfläche): 50 cm unter dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion
 - maximal zulässige Fläche: 20 % (Dachaufbauten) beziehungsweise 10 % (Dacheinschnitte) der zugehörigen Dachfläche

- 3 Technisch bedingte Dachaufbauten sind auf ein Minimum zu beschränken. Sie dürfen die zulässige Gesamthöhe nur im minimal erforderlichen Mass überschreiten.
- 4 Dachfenster sind nur vereinzelt, liegend und mit geringer Fläche zulässig, wenn hinterliegende Räume durch Fenster in der Giebelfront nicht genügend belichtet werden können. Sie sind gut zu gestalten.

Art. 95 Balkone und andere vor- und rückspringende Gebäudeteile

- 1 Vor- und rückspringende Gebäudeteile müssen eine gestalterische Einheit mit dem Gebäude bilden (Grösse, Proportionen, Materialien).
- 2 Balkone dürfen in der Regel nicht über Gebäudeecken geführt werden, und sie dürfen nur verglast werden, wenn sie nicht in den Grenz- oder Baulinienabstand hineinragen und den gestalterischen Vorgaben Rechnung tragen.¹

Art. 96 Aussenräume, Nebenräume

- 1 Werden Wohnsiedlungen oder Mehrfamilienhäuser mit fünf oder mehr Wohnungen erstellt oder wesentlich erweitert, sind auf privatem Grund besonnte und vor dem Verkehr geschützte Aussenräume beziehungsweise Kinderspielplätze von ausreichender Grösse (in der Regel 15 % der gesamten Hauptnutzfläche; SIA 416) zu erstellen.
- 2 Ausserhalb der Wohnungen sind im Umfang von mindestens 10 % der Hauptnutzflächen (SIA 416) Nebennutzflächen wie Estrich, Keller, Bastel- und allgemeine Nebenräume bereitzustellen.

Art. 97 Solaranlagen

- 1 Das Erstellen von Solaranlagen richtet sich grundsätzlich nach den Vorschriften der eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung².
- 2 Für bewilligungsfreie, aber meldepflichtige Solaranlagen³ gilt was folgt:
 - Die Meldung hat mindestens 20 Tage vor Bauausführung zu erfolgen.
 - Der Meldung sind Pläne oder eine andere aussagekräftige Visualisierung beizulegen. Die Baubehörde kann bei Bedarf weitere und/oder aussagekräftigere Planunterlagen anfordern.

¹ Art. 73 KRG

² Art. 18a RPG, Art. 32a ff. RPV

³ Art. 18a Abs. 1 RPG und Art. 32a RPV

- 3 Solaranlagen, welche gemäss der Raumplanungsgesetzgebung des Bundes nicht als genügend angepasst gelten¹, haben den allgemeinen Gestaltungsvorschriften des kantonalen Raumplanungsrechts zu genügen. Sie dürfen ein Flachdach nur bis maximal 70 cm überragen und nur innerhalb eines 45°-Winkels ab Dachrand erstellt werden.
- 4 Solaranlagen im Ortsbildschutzbereich (Art. 54) sowie bei geschützten Bauten, partiell geschützten Bauten und zu erhaltenden Bauvolumen (Art. 58) sind in jedem Fall baubewilligungspflichtig und dürfen nur erstellt werden, sofern und soweit sie diese nicht wesentlich beeinträchtigen.

Art. 98 Einfriedungen und Pflanzen

- 1 Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind gut zu gestalten, haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht gefährden.
- 2 Der Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Pflanzenarten ist der Vorzug zu geben.
- 3 Beeinträchtigen Pflanzen oder Einfriedungen die öffentliche Sicherheit, die Verkehrssicherheit oder das Orts- und Landschaftsbild, kann die Baubehörde deren Beseitigung anordnen.
- 4 Nicht mehr genutztes, insbesondere auch teilweise bereits eingewachsenes, Zaunmaterial ist zu entfernen.

Art. 99 Terrainveränderungen, Böschungen, Stütz- und Futtermauern

- 1 Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungen, Stützmauern sowie hinterfüllte Mauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken und haben sich gut in die Umgebung einzuordnen. Entlang der Fassaden gilt Art. 20 BauG.
- 2 Im Übrigen gelten die Vorschriften des KRG²

¹ Art. 32a RPV

² Namentlich Art. 76 KRG (Abstände) und Art. 73 KRG (Gestaltung)

Art. 100 Reklamen und Hinweistafeln¹

- 1 Auf Privatgrund sind zur Eigenwerbung bestimmte Aussenreklameeinrichtungen zulässig, sofern sie sich gut in das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild einfügen sowie die Verkehrssicherheit und das Wohlbefinden der Anwohner nicht beeinträchtigen.
- 2 Auf Privatgrund sind zur Fremdwerbung bestimmte Aussenreklameeinrichtungen im Ortsbildschutzbereich, in der Altstadtzone, in der Dorfzone sowie in der Dorferweiterungszone nicht gestattet. Ausserhalb dieses Bereichs sind solche Reklamen nur an den von der Baubehörde in einem speziellen Plan bezeichneten Standorten zulässig. Interessierte Personen können in diesen Plan Einsicht nehmen und bei der Baubehörde die Aufnahme zusätzlicher Standorte verlangen, wenn sie nachweisen, dass die in Abs. 1 und 2 umschriebenen Voraussetzungen erfüllt sind.
- 3 Auf öffentlichem Grund sind zur Fremdwerbung bestimmte Aussenreklameeinrichtungen nur an den von der Baubehörde in einem speziellen Plan bezeichneten Standorten zulässig. Die Baubehörde kann auf Begehren von interessierten Personen weitere Standorte in diesen Plan aufnehmen.
- 4 Reklameanlagen an der Gebäudefassade sind im Zugangsgeschoss des Geschäfts anzubringen. Sie dürfen maximal bis unterhalb der Fenster des ersten Obergeschosses reichen. Bei mehreren Reklamebeschriftungen an einem Gebäude kann die Baubehörde die Erstellung einer gemeinsamen Reklameanlage mit einheitlicher Gestaltung verlangen. Bei besonderen Verhältnissen oder für Spezialnutzungen (öffentliche Gebäude, Beherbergungsbetriebe etc.) kann die Gemeinde von dieser Regel abweichen.
- 5 Temporäre Baureklamen an Baustellen dürfen nur während der Bauphase angebracht werden. Bei grösseren Bauvorhaben kann die Baubehörde anstelle einzelner Reklamen die Erstellung einer gemeinsamen Reklametafel vorschreiben.
- 6 Bewegliche Lichtreklamen, Leuchtschriften mit Farb- und Lichtwechsel sowie akustische Reklamevorrichtungen sind generell verboten.
- 7 Die Baubehörde kann im Zusammenhang mit Veranstaltungen oder in andern begründeten Fällen temporäre Aussenreklameeinrichtungen bewilligen.

Art. 101 Aussenbeleuchtung

- 1 Beleuchtungseinrichtungen von Bauten und Anlagen einschliesslich historischer Gebäude und Anlagen sind bewilligungspflichtig.
- 2 Zulässig sind nur solche Beleuchtungseinrichtungen, deren Auswirkungen die gebaute und natürliche Umgebung nicht beeinträchtigen.

¹ Im Bereich von Kantonsstrassen erfordern Reklamen einer Bewilligung des Tiefbauamts Graubünden (vgl. Art. 24 StrV)

- 3 Der Betrieb von himmelwärts gerichteten Anlagen, welche keine Sicherheits- oder Beleuchtungsfunktion von Bauten erfüllen (Skybeamer, Laserscheinwerfer, Reklamescheinwerfer oder ähnliche künstliche Lichtquellen) ist untersagt.
- 4 Der Gemeindevorstand ist befugt, ein Beleuchtungskonzept für Teile des Gemeindegebiets zu erlassen. Sämtliche Beleuchtungseinrichtungen haben sich in dieses Konzept einzufügen.

Art. 102 Antennen

- 1 Die Standorte von Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen sind so zu wählen, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.
- 2 Die Baubehörde kann bei Neubauten sowie wesentlichen Umbauten oder Erweiterungen innerhalb der Altstadt-, Dorf- und Dorferweiterungszonen sowie des Ortsbildschutzbereichs die Erstellung von Gemeinschaftsantennen vorschreiben und das anschlusspflichtige Gebiet bestimmen.
- 3 Im Ortsbildschutzbereich (Art. 54) sowie bei geschützten Bauten, partiell geschützten Bauten und zu erhaltenden Bauvolumen (Art. 58) besteht kein Anspruch auf eine Bewilligung.
- 4 Aussenantennen können ganz untersagt werden, sofern durch andere zumutbare technische Einrichtungen gleichwertige Empfangsmöglichkeiten bestehen.

3. Verkehr

Art. 103 Verkehrssicherheit

- 1 Die Baubehörde sorgt dafür, dass die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen, eingeschlossen jene für den Langsamverkehr, bei einer der Witterung angepassten Verhaltensweise und bei gebotener Rücksichtnahme auf besondere winterliche Gefahren durch die Benutzer ohne aussergewöhnliche Risiken benützt werden können.
- 2 Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benutzer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen auf Kosten des Eigentümers der Anlage verfügen.

Art. 104 Zu- und Ausfahrten¹

- 1 Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf öffentliche Strassen, Wege und Plätze müssen 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.
- 2 Rampen dürfen eine maximale Neigung von 12 % 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 Vorliegen besonderer Verhältnisse kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten, sofern die Verkehrssicherheit dennoch gewährleistet ist.

Art. 105 Pflichtparkplätze für Motorfahrzeuge

- 1 Bei Umbauten, Erweiterungen und Zweckänderungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, sowie bei Neubauten (inklusive Wiederaufbau nach freiwilligem Abbruch) hat der Grundeigentümer für genügend Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu sorgen und diese dauernd durch jene benutzen zu lassen, denen sie dienen.
- 2 Grundsätzlich sind bereitzustellen bei
 - Wohngebäuden 1 Platz pro Wohnung bis 80 m² Hauptnutzfläche, darüber 2 Plätze
 - Bürogebäuden 1 Platz pro 60 m² Hauptnutzfläche
 - Gewerbebauten 1 Platz pro 60 m² Hauptnutzfläche
 - Verkaufslokalen
bis 2'500 m² Fläche 1 Platz pro 40 m² Ladenfläche, mindestens aber 1 Platz
 - Pensionen, Hotels 1 Platz pro 3 Gastbetten
 - Restaurants 1 Platz pro 5 Sitzplätze (ohne Hotelspeisesäle)
- 3 Bei Gebäuden mit drei oder mehr Wohnungen ist für 5 Pflichtparkplätze je ein zusätzlicher, öffentlich zugänglicher Besucherparkplatz zu erstellen. An diesen Besucherparkplätzen dürfen keine ausschliesslichen Nutzungsrechte irgendwelcher Art begründet werden.
- 4 Für Verkaufsflächen über 2'500 m² sowie für andere Bauten und Anlagen wie Alterssiedlungen und Heime bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze, wobei sie die VSS-Normen als Richtlinie bezieht.

¹ An Kantonsstrassen erfordern neue Anlagen oder Änderungen an bestehenden Anlagen eine Bewilligung des Tiefbauamts Graubünden (Art. 52 StrG).

- 5 Bei Wohn- und Bürogebäuden müssen, wenn mehr als 6 Plätze erstellt werden, mindestens 2/3 der Plätze unterirdisch oder im Innern des Gebäudes erstellt werden.
- 6 Die Abstellplätze sind so anzuordnen, dass sie unabhängig voneinander benützt werden können. Dienen zwei oder mehrere Abstellplätze der gleichen Wohnung oder dem gleichen Betrieb, so kann von dieser Vorschrift abgewichen werden.
- 7 In einem der Baubehörde einzureichenden Parkplatzplan ist festzulegen, welchen Gebäudeteilen die entsprechenden Pflichtparkplätze dienen. Pflichtparkplätze und dazugehörige Gebäudeteile dürfen nicht unabhängig voneinander veräussert werden. Die Baubehörde lässt den Parkplatzplan mit Pflicht- und Besucherparkplätzen im Grundbuch anmerken¹.
- 8 Wertvolle Baumbestände und Gärten sowie für das Ortsbild bedeutsame Räume wie Innenhöfe, Plätze oder Mauern und Einfriedungen dürfen nicht für die Anlage von Abstellplätzen beseitigt oder beansprucht werden.
- 9 Eigentümern bestehender Bauten und Anlagen können nachträglich Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet werden, sofern es die Verhältnisse erfordern.

Art. 106 Realerfüllung, Ersatzabgabe

- 1 Die Pflicht zur Schaffung von Abstellplätzen ist grundsätzlich real auf dem Baugrund zu erfüllen.
- 2 Wer aus objektiven Gründen zur Schaffung von Abstellplätzen auf der Bauparzelle nicht in der Lage ist, hat seine Pflicht auf einem nahe gelegenen Grundstück zu erfüllen, wenn er dort die nötigen Abstellplätze dauernd rechtlich sichern kann. Die Zweckbestimmung dieser Abstellplätze ist gemäss Art. 105 Abs. 7 im Grundbuch anzumerken.
- 3 Soweit die Realerfüllung gemäss Abs. 1 oder 2 nicht möglich beziehungsweise nicht zumutbar ist, hat die Bauherrschaft eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen. Die Ersatzabgabe pro fehlendem Abstellplatz beträgt:
 - a) in der Altstadt- und der Kernzone CHF 2'500.-
 - b) in allen übrigen Zonen CHF 2'000.-
- 4 Diese Beträge entsprechen dem Zürcher Wohnbaukostenindex Stand April 2015 von 101.0 Punkte (Basis April 2010). Verändert sich der Index um jeweils mindestens 5 Punkte, erhöht oder ermässigt sich die Ersatzabgabe entsprechend.
- 5 Die Ersatzabgabe wird der Bauherrschaft bei Erteilung der Baubewilligung in Rechnung gestellt und ist vor Baubeginn zu bezahlen.

¹ Auflage Art. 90 KRG

- 6 Der Ertrag der Abgaben ist für die Erstellung und den Unterhalt öffentlicher Parkplätze zu verwenden. Die Bezahlung des Betrages gibt kein Anrecht auf eine feste Zuteilung oder auf die gebührenfreie beziehungsweise die gebührenreduzierte Benützung eines Parkplatzes.

4. Versorgung und Entsorgung

Art. 107 Abwasser

- 1 Abwasser von Bauten und Anlagen sind nach den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über den Schutz der Gewässer sowie nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans zu behandeln und zu entsorgen.
- 2 Einzelheiten bestimmt das kommunale Abwassergesetz.

Art. 108 Abfallentsorgung, Abfallsammelstellen

- 1 Abfälle sind nach den einschlägigen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften zu entsorgen.
- 2 Bei der Realisierung von Wohn- beziehungsweise Umbauten kann nach Bedarf der nötige Raum für eine Abfallsammelstelle gefordert werden, ebenso eine hierfür genügende Zufahrt.
- 3 Kompostierungsanlagen sind so anzulegen und zu betreiben, dass keine unnötigen Geruchsemissionen oder andere Belästigungen für Dritte entstehen und dass die Verbreitung invasiver Neophyten bestmöglich ausgeschlossen werden kann.

5. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Art. 109 Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums

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

Grundes nicht erschwert wird, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine anderen öffentlichen Interessen entgegenstehen. Bestehende vorspringende Gebäudeteile wie Vorsprünge, Sockel, Erker, Vordächer dürfen nachisoliert werden, wenn es die Verkehrsverhältnisse erlauben.

- 4 Bewilligungen für gesteigerter Gemeingebrauch und Sondernutzungen können von der Leistung einer Entschädigung abhängig gemacht werden. Einzelheiten über die Bemessung und Erhebung regelt die Gemeinde in einem Gebührengesetz.

Art. 110 Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

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 Grundeigentümer ist Rechnung zu tragen.

VI Formelles Baurecht

Art. 111 Allgemeines

Für das formelle Baurecht, insbesondere das Baubewilligungsverfahren, die Profilierung und die öffentliche Ausschreibung, sind die einschlägigen Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung¹ massgebend.

Art. 112 Meldeverfahren

- 1 Die gemäss kantonaler Raumplanungsgesetzgebung² nicht baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben sind dem Meldeverfahren unterstellt.
- 2 Gesuche und Gesuchsunterlagen können in vereinfachter Ausführung eingereicht werden. Auf das Baugespann und die öffentliche Auflage samt Publikation wird verzichtet. Vorbehalten bleiben anderweitige Anordnungen des Bauamts oder der Baubehörde.

¹ Art. 85 ff. KRG und Art. 40 ff. KRVO

² Art. 40 KRVO

- 1 Für alle der Baubewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) ist bei der Baubehörde ein Baugesuch auf amtlichem Formular in zwei, bei Gesuchen für Bauten ausserhalb der Bauzone in der nach übergeordnetem Recht vorgeschriebenen Zahl von Ausfertigungen einzureichen. In besonderen Fällen kann die Baubehörde die Einreichung weiterer Ausfertigungen verlangen.
- 2 Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:
 1. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, projizierte Fassadenlinie (IVHB 3.3), Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;
 2. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude;
 3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom und Telefon;
 4. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, alle Fensterflächen, alle relevanten Masse gemäss IVHB; projizierte Fassadenlinie (IVHB 3.3) im Grundriss des 1. Vollgeschosses (IVHB 6.1); Zweckbestimmung der Räume;
 5. Fassadenpläne (Ansichten) (IVHB 3.1) 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. (Weicht das massgebende Terrain ausnahmsweise vom natürlichen, resp. bestehenden Verlauf ab, bedingt dies die vorgängige Zustimmung der Baubehörde);
 6. detaillierte Berechnung der anzuwendenden Nutzungsziffer mit Darstellung der Geschossflächenkomponenten nach SIA 416 und den für die jeweilige Nutzungsziffer massgeblichen Elementen und der Abstellplätze;
 7. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Baugrubensicherungen, Parkplätzen, Bepflanzungen usw.;
 8. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
 9. Angabe der approximativen Baukosten; kubische Berechnung nach SIA-Norm 416;

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

25. 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);
 26. bei Abfallanlagen (z.B. Deponien, Anlagen zum Sammeln und Aufbereiten von Abfällen aller Art, Abfallzwischenlager, Kompostieranlagen ab einer Kapazität von 100 Tonnen pro Jahr, KVA) Angaben und Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
 27. Bestätigung, dass die erforderlichen Massnahmen zum Schutz gegen Radon getroffen werden auf besonderem Formular;
 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. 100 und 102, unter Beilage allenfalls vorhandener Auszüge aus dem Grundbuch (Einträge, Vormerkungen, Anmerkungen);
 29. allfällige Angaben zu NHG-Schutzobjekten.
- 3 Die Baubehörde kann auf einzelne Planunterlagen verzichten oder weitere anfordern, sofern dies für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist. Sie kann ein Modell verlangen, wenn ein solches für die Beurteilung hilfreich ist.
 - 4 Der Bauplatzinstallationsplan kann auch später eingereicht werden. Vor seiner Bewilligung darf mit dem Bau nicht begonnen werden.
 - 5 Bei Bauvorhaben, die dem Meldeverfahren unterliegen, ist das Baugesuch in vereinfachter Ausführung und lediglich mit den für das Verständnis des Vorhabens notwendigen Unterlagen einzureichen.
 - 6 Die Baugesuchsunterlagen sind vom Grundeigentümer, von der Bauherrschaft und vom Projektverfassender zu unterzeichnen.
 - 7 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).
 - 8 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.

Art. 114 Revers

- 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

der betroffene Grundeigentümer verpflichtet, 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.

Art. 115 Verfahrenskosten

- 1 Die Verfahrenskosten werden nach Massgabe der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung¹ erhoben.
- 2 Details über die Bemessung und Erhebung der Gebühren werden in einer separaten kommunalen Ordnung geregelt.

VII Übergangs-, Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Art. 116 Vollzug

Der Vorstand kann zu den einzelnen Bestimmungen des Baugesetzes präzisierende beziehungsweise ergänzende Verordnungen erlassen. Die Baubehörde kann bei Bedarf auch Vollzugshilfen wie Merkblätter oder Richtlinien für die Ausgestaltung von Bauvorhaben namentlich mit Bezug auf Gestaltung und Einordnung, Wohnhygiene, Sicherheit und Unterhalt erlassen.

Art. 117 Rechtsschutz

Der Rechtsschutz ist nach Massgabe der eidgenössischen² und kantonalen³ Raumplanungsgesetzgebung gewährleistet.

* Art. 33 und 34 RPG

** Art. 100 - 104 KRG i.V.m. Art. 49 ff. VRG

Art. 118 Übergangsbestimmungen (Art. 15 Abs. 2 und Art. 21 RPG, Art. 9 ZWG)

- 1 Mit Verfügung vom 12. Februar 2018 hat die Gemeinde zwecks Umsetzung von Art. 15 Abs. 2 RPG sowie der entsprechenden Vorgaben im kantonalen Richtplan eine Planungszone erlassen. Die Umsetzung dieser Vorgaben erfolgt in einer zweiten Planungsphase nach Abschluss der vorliegenden Ortsplanungsrevision, mit welcher die Ortsplanungen der ehemaligen Gemeinden, Castrisch, Duvin, Ilanz, Ladir, Luven,

¹ Art. 96 KRG

² Art. 33 und 34 RPG

³ Art. 100 - 104 KRG i.V.m. Art. 49 ff. VRG

- Pigniu, Pitasch, Riein, Rueun, Ruschein, Schnaus, Sevgein und Siat zusammengeführt werden, und nach Erarbeitung der erforderlichen Grundlagen. Der vorliegenden Ortsplanungsrevision kommt demzufolge betreffend Bauzonendimensionierung keine Planbeständigkeit zu.
- 2 Vor jeder Änderung der Planungszone gemäss Abs. 1 ist das Amt für Raumentwicklung Graubünden anzuhören.
 - 3 Ebenfalls in der zweiten Planungsphase erfolgt die Ausscheidung der ortsbildprägenden Bauten gemäss Art. 9 ZWG sowie die entsprechende Ergänzung des Baugesetzes. Die Gemeinde behält sich überdies vor, den Generellen Gestaltungsplan mit weiteren Gestaltungsobjekten gemäss Art. 57 BauG zu ergänzen. Der vorliegenden Ortsplanungsrevision kommt diesbezüglich ebenfalls keine Planbeständigkeit zu.
 - 4 Keine Planbeständigkeit kommt schliesslich den in der vorliegenden Ortsplanungsrevision (entsprechend den früheren Zonenplänen) bestätigten Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen zu. Dies, weil aufgrund der Fusion verschiedene in diesen Zonen realisierte Bauten und Anlagen nicht mehr für öffentliche Zwecke benötigt werden, ohne dass deren künftige Nutzung heute bekannt wäre. Die Gemeinde behält sich vor, die entsprechenden Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen jeweils projektbezogen umzuzonen.

Art. 119 Änderung bisherigen Rechts

- 1 Das Organisationsgesetz wird (gestützt auf Art. 32 Abs. 2 Gemeindeverfassung) wie folgt geändert (Änderungen fett gedruckt):

Art. 18 Aufgaben (Gemeindevorstand)

Die Aufgaben des Gemeindevorstands richten sich nach Art. 40 der Gemeindeverfassung. Dazu gehören namentlich folgende Aufgaben mit Entscheidkompetenzen:

- a. Erlass von Verordnungen, soweit nicht das Gemeindeparlament zuständig ist;
- b. Festlegung der Legislaturziele;
- c. Finanzplanung;
- d. Stellenpläne;
- e. Regelungen betreffend interne und externe Kommunikation;
- f. Investitionen im Rahmen des Budgets;
- g. Entscheidet der Gemeindevorstand als Baubehörde (Art. 8 Baugesetz; Art. 48 Abs. 4 Gemeindeverfassung), kann er - abweichend von der üblichen Zuständigkeitsordnung - im Rahmen des Bau- und Einspracheentscheids auch die damit zusammenhängende Gebühren und Abgaben (Anschlussgebühren, Baubewilligungsgebühren, Ersatzabgaben etc.) festlegen. Für eine allfällige spätere definitive Veranlagung gilt in der Folge wieder die übliche Zuständigkeitsordnung.
- h. (Aufgehoben)
- i. (Aufgehoben)

Art. 27 Aufgaben (Geschäftsleitung)

¹ Die Aufgaben der Geschäftsleitung richten sich nach Art. 48 der Gemeindeverfassung. Dazu gehören namentlich folgende Aufgaben mit Entscheidkompetenzen:

- a. Erlass von Reglementen und Weisungen, die zur Aufgabenerfüllung notwendig sind;
- b. Anstellungen von Mitarbeitenden der Gemeinde mit Ausnahme der Mitglieder der Geschäftsleitung;
- c. Vollzug der internen und externen Kommunikation;
- d. Beitragsgesuche im Rahmen des Voranschlags;
- e. Arbeitsvergaben im Rahmen des Voranschlags;
- f. Entscheide in ihrer Funktion als Baubehörde;
- g. Entscheid über Gesuche betreffend Gastwirtschaftsbewilligungen gestützt auf das kantonale und kommunale Gastwirtschaftsgesetz sowie betreffend Festwirtschaftsbewilligungen;
- h. Erteilung von Bewilligungen für die Benützung von öffentlichen Räumen, für die vorübergehende Benützung von öffentlichem Boden für Anlässe von geringer Bedeutung sowie die Erteilung von Bewilligungen für Feuerwerke.

- 2 Artikel 19 Polizeigesetz wird (gestützt auf Art. 32 Abs. 2 Gemeindeverfassung) wie folgt neu formuliert:

Art. 19 Campieren, Aufstellen von Wohnwagen und Wohnmobilen

¹ Das ständige Stationieren unbewohnter Wohnwagen und Wohnmobile sowie das Campieren sind ausserhalb der Bauzone sowie generell auf öffentlichem Grund untersagt. Ausgenommen hiervon ist das Campieren in den dafür bestimmten Zonen.

² Die Baubehörde kann Ausnahmen für das Aufstellen von Zelten und Wohnwagen sowie die Durchführung von organisierten Zeltlagern an von ihr bestimmten Standorten bewilligen.

Art. 120 Inkrafttreten, Aufhebung bisherigen Rechts

- 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 die Baugesetze der ehemaligen Gemeinden Castrisch, Duvin, Ladir, Luven, Pigniu, Pitasch, Riein, Rueun, Ruschein, Schnaus, Sevgein und Siat sowie der Stadt Illanz, als aufgehoben.
- 4 Die Sonderbauvorschriften Spitalquartier (RB Nr. 843 vom 26.09.2017) bleiben in Kraft.

Beschlossen an der Urnenabstimmung vom

Die Gemeindepräsidentin:

Der Gemeindeganzlist:

Von der Regierung genehmigt gemäss Beschluss vom (Protokoll Nr.)

Namens der Regierung:

Der Regierungspräsident:

Der Kanzleidirektor: