



STADTGEMEINDE ILANZ

BAUGESETZ

Hinweis: Am 1.11.2005 wurde die neue kantonale Raumplanungsgesetzgebung in Kraft gesetzt:

- **Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG)**
- **Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO)**

Einzelne Bestimmungen sind in den Gemeinden unmittelbar anzuwenden und ersetzen die kommunalen Regelungen (siehe auch unverbindliche Hinweise im Inhaltsverzeichnis Seiten 4-7).

INHALTSÜBERSICHT

	Seite	
Inhaltsverzeichnis	4	
I	Allgemeines	8
II	Richtplanung	11
III	Grundordnung	12
1.	Allgemeines	12
2.	Bauvorschriften	13
2.1.	Bauvoraussetzungen	13
2.2.	Gestaltung und Situierung von Bauten und Anlagen	16
2.3.	Verkehrs- und Versorgungsanlagen	18
2.4.	Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen	20
2.5.	Öffentlicher und privater Grund und Luftraum	23
3.	Zonen	24
3.1.	Bauzonen	24
3.1.1.	Allgemeines	24
3.1.2.	Zonenarten	24
3.1.3.	Zonenordnung	28
3.2.	Weitere Zonen	32
4.	Gestaltung	37
5.	Erschliessung	40
5.1.	Allgemeines	40
5.2.	Projektierung, Ausführung	41
5.3.	Finanzierung	42
5.3.1.	Öffentliche Erschliessungsanlagen	42
5.3.1.1.	Allgemeines	42
5.3.2.	Private Erschliessungsanlagen	44
IV	Quartierplanung	45
1.	Quartierplan	45
2.	Baulandumlegung	47
3.	Quartierplanverfahren	48
V	Baubewilligungsverfahren	51
VI	Vollzugs- und Schlussbestimmungen	56

Anhang

Beilage 1: Erlass einer Verordnung betreffend nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben

Inhaltsverzeichnis

I Allgemeines

- Art. 1 Zweck
- Art. 2 Geltungsbereich
- Art. 3 Natur- und Heimatschutz
- Art. 4 Baubehörde
- Art. 5 Baukommission
- Art. 6 Bauamt
- Art. 7 Ausnahmen
- Art. 8 Planungszone
- Art. 9 Hofstattrecht

II Richtplanung

- Art. 10 Richtplan
- Art. 11 Inventare
- Art. 12 Gestaltungsrichtlinien

III Grundordnung

- 1. Allgemeines
- Art. 13 Grundordnung
- Art. 14 Zonenplan
- Art. 15 Genereller Gestaltungsplan
- Art. 16 Genereller Erschliessungsplan
- Art. 17 Verfahren (*siehe neu KRG*)
- 2. Bauvorschriften** (*siehe auch kantonale Bauvorschriften*)
- 2.1. Bauvoraussetzungen**
- Art. 18 Baubewilligung (*siehe auch KRG sowie Verordnung des Stadtrates vom 23. Januar 2006 betreffend nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben gemäss Art. 40 der kantonalen Raumplanungsverordnung*)
- Art. 19 Bedingungen und Auflagen, Revers
- Art. 20 Baureife
- 2.2. Gestaltung und Situierung von Bauten und Anlagen**
- Art. 21 Architektur
- Art. 22 Dächer
- Art. 23 Einfriedungen
- Art. 24 Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern
- Art. 25 Reklamen und Hinweistafeln
- Art. 26 Antennen
- Art. 27 Strassen-, Wald- und Gewässerabstand
- 2.3. Verkehrs- und Versorgungsanlagen**
- Art. 28 Sicherheit
- Art. 29 Zu- und Ausfahrten

Art. 30 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Art. 31 Werkleitungen

2.4. Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen

Art. 32 Ausführung von Bauten und Anlagen

Art. 33 Energiehaushalt

Art. 34 Schallschutz und Umweltbelastung (Empfindlichkeitsstufen)

Art. 35 Abwasser

Art. 36 Bauarbeiten

Art. 37 Unterhalt

Art. 38 Schneeräumung

2.5. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Art. 39 Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraumes

Art. 40 Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

3. Zonen

3.1. Bauzonen

3.1.1. Allgemeines

Art. 41 Nutzungsetappen (*Neu KRG Art. 40 Zone für künftige bauliche Nutzung*)

Art. 42 Störungsgrad von Betrieben

3.1.2. Zonenarten

Art. 43 Altstadtzone

Art. 44 Kernzone

Art. 45 Kernerweiterungszone

Art. 46 Dorfzone

Art. 47 Dorferweiterungszone

Art. 48 Wohn- und Gewerbebezonen

Art. 49 Wohnzonen

Art. 50 Gewerbe- und Dienstleistungszone

Art. 51 Gewerbezone

Art. 52 Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen

Art. 53 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Art. 54 Zone für öffentliche Anlagen

3.1.3. Zonenordnung

Art. 55 Zonenschema

Art. 56 Bauweise

Art. 57 Ausnützungsziffer

Art. 58 Nutzungsübertragung und Parzellierung

Art. 59 Gebäude- und Firsthöhe

Art. 60 Gebäudelänge

Art. 61 Grenz- und Gebäudeabstand (*siehe auch KRG und KRVO*)

3.2. Weitere Zonen

Art. 62 Landwirtschaftszone

Art. 63 Waldzone

Art. 64 Freihaltezone

Art. 65 Archäologiezone

- Art. 66 Naturschutzzone
- Art. 67 Landschaftsschutzzone
- Art. 68 Wintersportzone
- Art. 69 Campingzone
- Art. 70 Grundwasser- und Quellschutzzone
- Art. 71 Gefahrenzone (*Neu gemäss KRG Art. 38*)
- Art. 72 Lagerzone
- Art. 73 Materialbewirtschaftungs- und Deponiezone
- Art. 74 Übriges Gemeindegebiet
- 4. Gestaltung
 - Art. 75 Ortsbildschutzbereich
 - Art. 76 Empfindlicher Ortsteil
 - Art. 77 Freihaltebereich
 - Art. 78 Baugestaltungslinien
 - Art. 79 Nutzungsverlegung mit geschlossener Bauweise
 - Art. 80 Besondere Bauten, Anlagen, Vorkehren sowie Natur- und Kulturobjekte
- 5. Erschliessung

5.1. Allgemeines

- Art. 81 Grund- und Groberschliessung
- Art. 82 Feinerschliessung
- Art. 83 Erschliessungsetappen

5.2. Projektierung, Ausführung

- Art. 84 Baulinien, Niveaulinien
- Art. 85 Generelle Projekte und Bauprojekte
- Art. 86 Verfahren
 - Ausführung
 - Art. 87 a) Öffentliche Erschliessungsanlagen
 - Art. 88 b) Private Erschliessungsanlagen

5.3. Finanzierung

5.3.1. Öffentliche Erschliessungsanlagen

5.3.1.1. Allgemeines

- Art. 89 Erschliessungsabgaben
- Art. 90 Abgabepflicht
- Art. 91 Gesetzliches Pfandrecht

5.3.2. Private Erschliessungsanlagen

- Art. 92 Private Erschliessungsanlagen

IV Quartierplanung

- 1. Quartierplan
 - Art. 93 Quartierplan
 - Art. 94 Quartierplanbestimmungen
 - Art. 95 Quartiergestaltungsplan
 - Art. 96 Quartiererschliessungsplan

- Quartiererschliessung
- Art. 97 a) Erstellung
 - Art. 98 b) Finanzierung
 - Art. 99 Quartierausstattung
 - 2. Baulandumlegung (*Verfahren siehe neu KRVO*)
 - Art. 100 Landumlegung und Grenzbereinigung
 - Art. 101 Bereinigung von Rechten, Vormerkungen und Anmerkungen
 - 3. Quartierplanverfahren (*siehe neu KRVO*)
 - Art. 102 Einleitung
 - Art. 103 Erstellung
 - Art. 104 Öffentliche Auflage, Einsprache
 - Art. 105 Erlass
 - Art. 106 Planungskosten
 - Art. 107 Aufhebung oder Abänderung
 - Art. 108 Vorbehalt der Baubewilligung

V Baubewilligungsverfahren (*siehe auch KRVO*)

- Art. 109 Baugesuch (*siehe auch KRVO*)
- Art. 110 Baugespann
- Art. 111 Vorprüfung, Umweltverträglichkeitsprüfung
- Art. 112 Auflage, Publikation und Einsprache
- Art. 113 Baubescheid
- Art. 114 Vorentscheid
- Art. 115 Baubeginn und Baufristen
- Art. 116 Bauausführung, Änderungen
- Art. 117 Baukontrollen, Bauabnahme
- Art. 118 Gebühren

VI Vollzugs- und Schlussbestimmungen (*siehe auch KRG*)

- Art. 119 Verantwortlichkeit
- Art. 120 Strafbestimmungen
- Art. 121 Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes
- Art. 122 Rechtsmittel
- Art. 123 Inkrafttreten

Anhang

Beilage 1: Erlass einer Verordnung betreffend nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben

Beilage 2: Auszüge KRG und KRVO

I Allgemeines

Art. 1

Zweck

- 1 Das Baugesetz regelt die zweckmässige Nutzung des Bodens und die geordnete bauliche Entwicklung der Stadtgemeinde. Wegweisend für die Anwendung des Baugesetzes sind die Ziele und Grundsätze des Raumplanungsrechtes sowie die raumwirksamen Zielsetzungen der Stadtgemeinde, der Region und des Kantons.

Art. 2

Geltungsbereich

- 1 Das Baugesetz gilt für das ganze Gebiet der Stadtgemeinde. Seine Vorschriften finden Anwendung auf sämtliche der Bewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen.
- 2 Bestehende Bauten und Anlagen, die diesem Baugesetz nicht entsprechen, dürfen nur unterhalten werden. Geringfügige Änderungen können bewilligt werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.
- 3 Neben den Bauvorschriften der Stadtgemeinde sind die für ein Bauvorhaben anwendbaren Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts einzuhalten. Für benachbarte Grundstücke gelten neben den Bauvorschriften der Stadtgemeinde insbesondere die Bestimmungen des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des bündnerischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGzZGB).

Art. 3

Natur- und Heimatschutz

- 1 Wertvolle Landschaften, Naturobjekte und Biotope dürfen weder zerstört noch wesentlich beeinträchtigt werden. Bauten und Anlagen von historischem, künstlerischem oder architektonischem Wert dürfen nicht abgebrochen oder dem Zerfall preisgegeben werden.
- 2 Die notwendigen Schutzmassnahmen nach Raumplanungsrecht und nach Natur- und Heimatschutzrecht werden im Rahmen der Ortsplanung getroffen. Dazu dienen der Erlass von Schutzzonen und Schutzobjekten sowie von weiteren gestaltungsplanerischen Auflagen für Gebiete, Bauten, Anlagen oder Objekte im Zonenplan bzw. im Generellen Gestaltungsplan.
- 3 Der Stadtrat kann vorsorgliche Schutzverfügungen erlassen.

Art. 4

Baubehörde

- 1 Als Baubehörde amtet der Stadtrat.
- 2 Der Baubehörde obliegt der Vollzug dieses Gesetzes sowie die Anwendung eidgenössischer und kantonaler Vorschriften, soweit die Stadtgemeinde hierfür zuständig ist.

- 3 Der Stadtrat und die Baukommission können bei Bedarf sachkundige Beraterinnen und Berater bezeichnen.
- 4 Für spezielle Planungsaufgaben können auch Kommissionen eingesetzt werden, die vom Stadtrat direkt oder auf Antrag der Baukommission zu wählen sind (z. B. Planungs- oder Ortsbildkommission).

Art. 5

Baukommission

- 1 Die Baukommission besteht aus fünf Mitgliedern. Das mit dem Bauwesen betraute Mitglied des Stadtrates sowie der Leiter des Bauamtes gehören ihr von Amtes wegen an. Die übrigen Mitglieder werden vom Stadtrat für die gleiche Amtsdauer wie der Stadtrat gewählt.
- 2 Präsident der Baukommission ist das Mitglied des Stadtrates. Die Baukommission ist beschlussfähig, wenn mindestens drei Mitglieder anwesend sind.
- 3 Die Baukommission amtet als beratendes Organ der Baubehörde in allen Angelegenheiten, in welchen diese einen Entscheid auf Grund eines Baugesuches zu fällen hat. Die Baukommission prüft die Baugesuche auf Recht- und Zweckmässigkeit und stellt der Baubehörde Antrag.

Art. 6

Bauamt

- 1 Die Stadt betreibt ein Bauamt.
- 2 Das mit dem Bauwesen betraute Mitglied des Stadtrates und der Leiter des Bauamtes können über Baugesuche, die nicht der Publikationspflicht unterstehen, entscheiden.

Art. 7

Ausnahmen

- 1 Liegen ausserordentliche Verhältnisse vor und bedeutet die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen eine unverhältnismässige Härte, so kann der Stadtrat Ausnahmen von einzelnen Vorschriften gewähren, wenn dadurch keine öffentlichen Interessen verletzt werden.
- 2 Ein Anspruch auf Gewährung von Ausnahmen besteht nicht.
- 3 Die Ausnahmegewährung kann mit Bedingungen und Auflagen verknüpft, befristet und insbesondere davon abhängig gemacht werden, dass sich die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer in einem Revers verpflichtet, auf Verlangen des Stadtrates unverzüglich den gesetzlichen Zustand wieder herzustellen.

- 1 Wird eine Planungsmassnahme in die Wege geleitet, so kann der Stadtrat für die entsprechenden Gebiete eine Planungszone erlassen. Diese ist im Kantonsamtsblatt und auf ortsübliche Weise bekanntzugeben.
- 2 In der Planungszone werden Bauten und Anlagen nicht bewilligt, wenn sie der vorgesehenen Planungsmassnahme widersprechen oder ihre Ausführung beeinträchtigen könnten.
- 3 Die Planungszone kann vom Stadtrat für längstens ein Jahr angeordnet und mit Zustimmung des zuständigen kantonalen Departementes angemessen verlängert werden.

- 1 Bestehende Bauten, die durch Elementarschäden zerstört oder mit Bewilligung abgebrochen werden, dürfen ohne Rücksicht auf die Vorschriften über Grenzabstände, Gebäudehöhen und Ausnützung mindestens im bisherigen Umfang wieder hergestellt werden. Bezüglich Grundriss, Dachform und Gebäudehöhe sind Abweichungen im Rahmen der Zonenvorschriften zulässig, sofern sich die Baute gestalterisch gut in die umgebenden Strukturen einfügt und keine öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen. Eine positive Beurteilung des Bauberaters ist bei Vergrösserung des Gebäudevolumens zwingend. Die Baukommission kann ein Modell mit den umliegenden Bauten verlangen.
- 2 Bei Bauvorhaben im Hofstattrecht ist vor dem Abbruch oder spätestens innert sechs Monaten nach Zerstörung durch Elementarschaden im Einvernehmen mit dem Bauamt das genaue Ausmass festzuhalten. Das Gesuch für den Neubau muss innert vier Jahren eingereicht werden.
- 3 Zweckänderungen sind im Rahmen der Zonenvorschriften zulässig. Nachbarlichen Interessen ist nach Möglichkeit Rechnung zu tragen.
- 4 Vorbehalten sind Auflagen und Einschränkungen des Generellen Gestaltungsplanes von Baulinienplänen und das übergeordnete Recht.
- 5 Für provisorische Bauten, Fahrnisbauten, Holzschöpfe und dergleichen gilt das Hofstattrecht nicht.

II Richtplanung

Art. 10

Richtplan

- 1 Im Richtplan können die Grundzüge der künftigen Nutzung, Gestaltung, Erschliessung und Ausstattung des Stadtgebietes festgelegt werden. Der Richtplan besteht aus Karte und Text. Er stützt sich auf das Leitbild der Stadtgemeinde und berücksichtigt die regionalen und kantonalen Richtpläne.
- 2 Ein Richtplan ist für die Organe der Stadtgemeinde verbindlich, nicht aber für Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.
- 3 Ein Richtplan und seine Änderungen unterliegen der Abstimmung in der Einwohnergemeinschaft. Vor der Abstimmung wird der Richtplan während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist können Interessierte beim Stadtrat Anregungen einreichen. Dieser nimmt zu den Anregungen Stellung.

Art. 11

Inventare

- 1 Ein Landschaftsinventar umfasst die Landschaften, Naturobjekte und Biotope von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung.
- 2 Ein Siedlungsinventar umfasst und bewertet die bestehende Bausubstanz und die Aussenräume.
- 3 Inventare bilden die Grundlage für den Erlass von Schutzzonen, Schutzbereichen und Gestaltungsvorschriften sowie für die Aufnahme wertvoller Bauten, Baugruppen, Natur- und Kulturobjekte in einem Gestaltungsrichtplan und den Generellen Gestaltungsplan. Ein Siedlungsinventar steht ausserdem bei Erneuerungen und Umbauten als Projektierungshilfe zur Verfügung.
- 4 Inventare können von der Stadtgemeinde nach Bedarf erstellt und nachgeführt werden. Sie haben keine Rechtswirkung.

Art. 12

Gestaltungsrichtlinien

- 1 Die Baukommission kann zur Ergänzung der Gestaltungsvorschriften Grundsätze und Richtlinien für die Beurteilung bei Gestaltungsfragen aufstellen.
- 2 Die Gestaltungsrichtlinien sind von der Baubehörde bei der Beurteilung von Baugesuchen und Quartierplänen zu beachten.

III Grundordnung

1. Allgemeines

Art. 13

Grundordnung

- 1 Die Grundordnung besteht aus dem Baugesetz, dem Zonenplan, dem Generellen Gestaltungsplan und dem Generellen Erschliessungsplan.
- 2 Das Baugesetz und die Pläne der Grundordnung sind für jedermann verbindlich.

Art. 14

Zonenplan

- 1 Der Zonenplan ordnet die Nutzung des Stadtgemeindegebietes. Er bezeichnet die Bauzonen, die Land- und Forstwirtschaftszonen, die Schutz- und Erholungszonen, weitere Nutzungszonen nach Bedarf sowie das *übrige Gemeindegebiet*.
- 2 Der Zonenplan unterscheidet Zonen der Grundnutzung und Zonen überlagerter Nutzung. Die Zonen der Grundnutzung bestimmen allgemein die zulässige Nutzung des Bodens. Die überlagerten Zonen enthalten ergänzende Nutzungsvorschriften.
- 3 Im Zonenplan werden die Empfindlichkeitsstufen zugeordnet. Für ihre Anwendung gelten die Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

Art. 15

Genereller Gestaltungsplan

- 1 Der Generelle Gestaltungsplan ordnet die Gestaltung und Erhaltung der Bauten oder Baugruppen, der Siedlung und der Landschaft.
- 2 Der Generelle Gestaltungsplan kann dafür Objekte oder Bereiche mit unterschiedlichen Schutz- und Gestaltungsvorschriften bezeichnen und gestalterisch-planerische Massnahmen festlegen (Baulinien, Quartierplanpflicht, Hochbauverbot, Nutzungsverlegungen usw.). Er bezeichnet die geschützten und zu erhaltenden Bauten und Anlagen, die Natur- und Kulturobjekte sowie weitere besondere Bauten und Anlagen.
- 3 Die Vorschriften des Generellen Gestaltungsplanes sind zusätzlich zu den Bestimmungen des Zonenplanes und des Baugesetzes verbindlich einzuhalten.

Art. 16

Genereller Erschliessungsplan

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan legt die Anlagen der Grund- und Groberschliessung für das ganze Stadtgemeindegebiet fest. Er kann Anlagen der Feinerschliessung festlegen.

- 2 Der Generelle Erschliessungsplan kann Erschliessungsetappen bezeichnen und die zur Freihaltung von Verkehrsflächen und von wichtigen Leitungen erforderlichen Baulinien festlegen.
- 3 Der Generelle Erschliessungsplan kann Massnahmen zur Verkehrsberuhigung vorsehen. Er kann Gebiete bestimmen, in denen Erschliessungsanlagen nach einem besonderen Konzept (Parkierungskonzept, Versorgungskonzept) zu planen und zu erstellen sind.
- 4 Der Generelle Erschliessungsplan dient als Grundlage für die generellen Projekte und für die Finanzierung der Erschliessung.

Art. 17

Verfahren

- 1 Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellen Gestaltungsplänen und Generellen Erschliessungsplänen unterliegen der Urnenabstimmung in der Stadtgemeinde.
- 2 Bauvorschriften und Pläne sind vor der Abstimmung während 30 Tagen in der Stadtgemeinde öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist in der ortsüblichen Weise bekanntzugeben. Die öffentliche Auflage ist zu wiederholen, wenn die Bauvorschriften oder Pläne nach der Planauflage wesentliche Änderungen erfahren. Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Personen, so kann anstelle der öffentlichen Auflage diesen persönlich die Möglichkeit zu Abänderungswünschen und Anträgen eingeräumt werden.
- 3 Während der Auflagefrist können Interessierte beim Stadtrat schriftlich Abänderungswünsche und Anträge einreichen. Dieser entscheidet über die Eingaben und gibt den Antragstellenden seinen Entscheid vor der Volksabstimmung schriftlich bekannt.
- 4 Beschlüsse der Stadtgemeinde über Erlass oder Abänderung des Baugesetzes sowie der Pläne der Grundordnung sind öffentlich unter Hinweis auf die Beschwerdemöglichkeit bekanntzugeben.
- 5 Alle Erlasse der Grundordnung bedingen eine Genehmigung durch die Regierung des Kantons Graubünden, damit sie Rechtskraft erlangen. Diese entscheidet im Genehmigungsverfahren auch über Beschwerden gemäss Abs. 4.

2. Bauvorschriften

2.1. Bauvoraussetzungen

Art. 18

Baubewilligung

- 1 Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) bedürfen einer Baubewilligung.
- 2 Der Bewilligungspflicht unterliegen insbesondere:

- a) Neubauten, Hofstattbauten, Umbauten, Erweiterungen und Abbrüche von Bauten und Anlagen;
- b) Änderung der Zweckbestimmung von Bauten und Anlagen oder einzelner Räume;
- c) Wesentliche Erneuerungen, soweit sie nach Aussen in Erscheinung treten;
- d) Kleinbauten und provisorische Bauten sowie Fahrnisbauten, Wohnwagen und ähnliche Objekte, die mehr als 3 Monate pro Jahr am gleichen Ort aufgestellt werden und als Ersatz für feste Bauten dienen;
- e) alle in der kantonalen Verordnung über die Feuerpolizei aufgeführten Bewilligungsfälle;
- f) alle in der kantonalen Vollziehungsverordnung zum Energiegesetz aufgeführten Bewilligungsfälle;
- g) Anlagen für die Lagerung und den Umschlag von Wasser gefährdenden Stoffen nach den Vorschriften über den Gewässerschutz;
- h) Versorgungs- und Transportleitungen wie Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen, Kanalisationsleitungen, Rohrleitungen zur Beförderung flüssiger und gasförmiger Brenn- und Treibstoffe sowie elektrische Leitungen ausserhalb von Schutzgebieten nach eidgenössischem und kantonalem Recht, ausgenommen Telefonleitungen;
- i) Versorgungsanlagen wie Energiegewinnungsanlagen, Wasserreservoirs, Kläranlagen, Abfallsammelstellen, Tankanlagen;
- j) Verkehrsanlagen wie Strassen, Wege, Parkplätze und Beförderungsanlagen aller Art einschliesslich land- und forstwirtschaftliche sowie touristische Anlagen;
- k) Funkmasten, permanente Krananlagen, Silos;
- l) Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen;
- m) Reklameeinrichtungen aller Art, wie Firmentafeln, Schaukästen, Leuchtreklamen, Scheinwerfer, Lautsprecheranlagen;
- n) Terrainveränderungen, Mauern aller Art, feste Schwimmbassins;
- o) Einfriedungen aller Art, ausgenommen bewegliche Weidezäune;
- p) Camping- und Rastplätze;
- q) Lagerplätze für Material und Güter aller Art;
- r) Materialentnahmestellen wie Kiesgruben, Steinbrüche;

- s) Materialablagerungsstellen und Deponien;
 - t) wasserbauliche Bauten und Anlagen.
- 3 Das Bauamt entscheidet auf Anfrage, ob es sich bei Vorhaben gemäss Ziffer c) um wesentliche und damit bewilligungspflichtige Anlagen handelt. Ausserhalb der Bauzonen sind in jedem Fall auch unwesentliche (geringfügige) Erneuerungen baubewilligungspflichtig. Falls kein Baubewilligungsverfahren notwendig ist, erstellt es ein Protokoll mit den notwendigen Angaben und stellt es dem Gesuchsteller zu. Kleinstbauten bis 2.0 m³ kann das Bauamt im selben Verfahren vom ordentlichen Bewilligungsverfahren ausnehmen.
- 4 Ausgenommen von der Bewilligungspflicht sind:
- a) Baubaracken, die nicht zu Wohnzwecken dienen während der Bauzeit,
 - b) Firmentafeln während der Bauzeit, wenn sie nicht grösser als 0.2 m² sind,
 - c) Unterhaltsarbeiten im Gebäudeinnern ohne Zweckänderung und ohne Veränderung der Raumgrundrisse, sofern sie die Belange der Feuerpolizei nicht betreffen.
- 5 Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen bedürfen der Zustimmung des zuständigen kantonalen Departementes. Ohne Zustimmung erteilte Baubewilligungen sind nichtig. Bei Bauvorhaben im Wald sind neben den Vorschriften über Bauten ausserhalb der Bauzone die Bestimmungen der Waldgesetzgebung zu beachten.

Art. 19

Bedingungen und Auflagen, Revers

-
- 1 Baubewilligungen können mit Bedingungen und Auflagen verknüpft werden, soweit diese im öffentlichen Interesse liegen, in einem sachlichen Zusammenhang mit dem getroffenen Entscheid stehen und notwendig sind, um einen rechtmässigen Zustand zu gewährleisten.
 - 2 Die Bewilligung von Bauten und Bauteilen, welche nicht mit der gesetzlichen Regelung übereinstimmen, kann befristet oder an die Bedingung geknüpft werden, dass auf Verlangen der Baubehörde innert angemessener Frist der gesetzliche Zustand wieder hergestellt wird (Revers).
 - 3 Die Baubehörde lässt Reverse sowie dauernde Auflagen auf Kosten der Bauherrschaft im Grundbuch anmerken.

Art. 20

Baureife

-
- 1 Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen werden nur bewilligt, sofern das Grundstück baureif ist. Ein Grundstück gilt als baureif, wenn

- a) seine Form und Grösse eine zonengemässe Überbauung gestatten und wenn eine im betreffenden Gebiet vorgesehene Erschliessung oder Baulandumlegung nicht präjudiziert wird
- und
- b) die für die betreffende Nutzung erforderliche, vorschriftsgemässe Erschliessung vorhanden ist oder nach den gesetzlichen Vorschriften auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Gebäudes erstellt wird.
- 2 Die Baubehörde kann in Fällen, in denen die Erschliessungsanlagen erst im Zuge des Bauvorhabens erstellt werden, die Baubewilligung davon abhängig machen, dass die mutmasslichen Kosten für eine allfällige Vollendung der Erschliessungsanlagen durch die Stadtgemeinde von der Bauherrschaft sichergestellt werden.
- 3 Ist die Bauherrschaft nicht Eigentümerin der für die Erschliessung erforderlichen Anlagen oder des hierfür benötigten Bodens, wird die Baubewilligung nur erteilt, wenn sie sich über den Besitz der erforderlichen Rechte für die Erstellung und Benützung der Anlagen ausweist.

2.2. Gestaltung und Situierung von Bauten und Anlagen

Art. 21

Architektur

- 1 Bauten und Anlagen sind architektonisch gut zu gestalten und haben auf ihre Umgebung Bezug zu nehmen.
- 2 Bauvorhaben, welche den Anforderungen an eine gute Gestaltung, insbesondere bezüglich Proportionen des Gebäudes, Gliederung der Fassaden, Dachgestaltung oder Farbgebung nicht genügen sind zurückzuweisen. In der Regel ist die Bauberatung beizuziehen oder eine Beurteilung der kantonalen Denkmalpflege einzuholen.

Art. 22

Dächer

- 1 Bei der Dachgestaltung ist auf die quartierüblichen Formen, Farben und Materialien Bezug zu nehmen.
- 2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dachfenster und Lichtquellen sind zulässig, sofern eine harmonische und ästhetisch einwandfreie Dach- und Gesamtgestaltung sichergestellt ist. Bei Altbauten im Ortsbildschutzbereich und in empfindlichen Ortsteilen sowie bei ortstypischen, prägenden Bauten gemäss Generellem Gestaltungsplan sind allfällige Auflagen des Bauberaters zu beachten. Bei geschützten und zu erhaltenden Bauten besteht kein Anspruch, sofern nicht eine positive Beurteilung des Bauberaters vorliegt.
- 3 Bei speziellen Verhältnissen oder Anforderungen, insbesondere im Zusammenhang mit der Nutzung von erneuerbaren Energien, kann von den Vorschriften im ganzen Stadtgemein-

degebiet abgewichen werden. Vorbehalten sind der Ortsbildschutzbereich, empfindliche Ortsteile sowie geschützte, zu erhaltende und ortstypisch, prägende Bauten gemäss Generellem Gestaltungsplan.

Art. 23

Einfriedungen

- 1 Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.
- 2 Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Stadtgemeindegebiet verboten. Bestehende Zäune aus solchen Materialien sind innert 3 Jahren seit Inkrafttreten dieser Bestimmung zu entfernen. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Anordnungen zur Beseitigung gefährlicher Zäune. Nötigenfalls ordnet sie die Ersatzvornahme an.

Art. 24

Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern

- 1 Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufes sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- 2 Unumgängliche Abgrabungen und Aufschüttungen sind nach Abschluss der Arbeiten zu begrünen oder mit einheimischen Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen. Die Baubehörde kann Wiederherstellungspläne verlangen.
- 3 Böschungen und Stützmauern sowie hinterfüllte Mauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken.

Art. 25

Reklamen und Hinweistafeln

- 1 Reklamen und Hinweistafeln sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Die Baubehörde kann Reklamen mit gesteuertem Farb- und Lichtwechsel ablehnen.

Art. 26

Antennen

- 1 Die Standorte von Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen sind so zu wählen, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.
- 2 Die Baubehörde kann bei Neubauten, wesentlichen Umbauten oder Erweiterungen innerhalb des Ortsbildschutzbereichs die Erstellung von Gemeinschaftsantennen vorschreiben.

- 1 Gegenüber Strassen gemäss Generellem Erschliessungsplan ist ein Abstand von 2.5 m vom Strassen- resp. Trottoirrand einzuhalten, sofern die Strasse inkl. Trottoir mindestens 5 m breit ist. Bei Strassen mit weniger als 5 m Breite gilt von der Strassenachse ein Abstand von mindestens 5 m.
- 2 Bauten und Anlagen haben gegenüber Hochwald einen Abstand von 10 m, gegenüber Niederwald einen Abstand von 5 m einzuhalten. Der Waldabstand bemisst sich beim festgestellten Wald ab Waldgrenze, sonst ab der Waldgrenze gemäss Ausscheidung durch den Forstdienst im Einzelfall.
- 3 Bäume und Sträucher auf privaten Grundstücken dürfen öffentlichen Grund nicht überragen.
- 4 Gegenüber öffentlichen Gewässern ist in den Bauzonen ein Abstand von 10 m, ausserhalb der Bauzonen von 20 m einzuhalten. Der Gewässerabstand bemisst sich bei vermarkten Gewässern ab Parzellengrenze, bei nicht vermarkten Gewässern vom Schnittpunkt des mittleren Sommerwasserstandes mit der Uferböschung.
- 5 Diese Vorschriften gelten anstelle der baugesetzlichen Grenzabstände. Vorbehalten bleiben besondere Strassen-, Wald- und Gewässerabstandslinien gemäss Zonenplan, Generellem Erschliessungsplan oder Generellem Gestaltungsplan, die übergeordnete Gesetzgebung, insbesondere die kantonale Strassengesetzgebung sowie die Vorschriften über Zu- und Ausfahrten.

2.3. Verkehrs- und Versorgungsanlagen

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

- 1 Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf verkehrsreiche öffentliche Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 5 m Länge und 3 m Breite aufweisen.
- 2 Rampen dürfen eine maximale Neigung von 15% aufweisen. Bei Rampen an verkehrsreichen Strassen muss zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung ein Vorplatz mit einer Neigung von höchstens 5% und von mindestens 3 m Länge vorhanden sein.
- 3 Zu- und Ausfahrten haben eine minimale Breite von 3 m aufzuweisen. Die Einmündungsradien betragen im Minimum 3 m ab Fahrbahn-, resp. 1.5 m ab Trottoirrand. Die ersten 5 m ab Einmündung sind mit Hartbelag zu versehen.
- 4 Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in den Altstadt-, Kern- und Dorfzonen, kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten.
- 5 Die Baubehörde kann die Erstellung gemeinschaftlicher Zu- und Ausfahrten vorschreiben oder die Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Anlagen verpflichten, Dritten die Mitbenützung gegen angemessene Entschädigung zu gestatten, sofern sich dies im öffentlichen Interesse als notwendig erweist.

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

- Wohnbauten	1 Platz pro Wohnung bis 120 m ² , darüber 2 Plätze
- Büros/Dienstleistungsbetrieben	1 Platz pro 60 m ² Bruttogeschossfläche
- Verkaufslokalen bis 2'500 m ² Ladenfläche	1 Platz pro 40 m ² Ladenfläche, mindestens jedoch 1 Platz
- Pensionen, Hotels	1 Platz pro 8 Fremdenbetten
- Restaurants/Cafés	1 Platz pro 8 Sitzplätze

Die Baubehörde kann in besonderen Fällen die Pflichtparkplätze gegen Revers herabsetzen oder weitere Parkplätze verlangen, wenn die Verhältnisse es erfordern. In den Altstadt-, Kern- und Dorfzonen sind die örtlichen Gegebenheiten aufgrund der bestehenden Bausubstanz angemessen zu berücksichtigen und die Pflichtparkplätze verhältnismässig festzule-

gen. Nachweislich und dauernd unternutzte Parkieranlagen im Bereich eines parkplatzpflichtigen Bauvorhabens können angerechnet werden, wenn das langfristige Nutzungsrecht grundbuchlich sichergestellt ist.

- 3 Für Verkaufsflächen über 2'500 m² sowie für andere Bauten und Anlagen, insbesondere für Gewerbebetriebe bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze aufgrund der betrieblichen Anforderungen und unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse. Als Richtlinie gelten die VSS-Normen.
- 4 Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen werden zur Schaffung von Abstellplätzen, zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage oder zur Leistung von Beiträgen für die Erstellung und Nutzung öffentlicher Anlagen verpflichtet, sofern es die Verhältnisse erfordern. Letzteres gilt auch, falls die Erstellung gemäss Abs. 1 nicht möglich ist. Für die Festlegung von Ersatzabgaben erlässt der Stadtrat ein Reglement.

Art. 31

Werkleitungen

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

2.4. Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen

Art. 32

Ausführung von Bauten und Anlagen

- 1 Bauten und Anlagen sind so auszuführen, dass sie die Luft und Gewässer möglichst wenig beeinträchtigen. Auf die Natur und das Wohlbefinden der Bewohnerinnen und Bewohner ist Rücksicht zu nehmen. Bauten und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr müssen in der Regel auch behinderten Personen zugänglich sein.
- 2 Bauten und Anlagen sind nach den anerkannten Regeln der Baukunde zu erstellen. Sie haben den geltenden gesundheits-, feuer- und gewerbepolizeilichen Bestimmungen sowie den Vorschriften des Arbeitsrechtes, der Energie-, der Gewässerschutz und der Umweltschutzgesetzgebung zu genügen. Arbeitsräume, Wohn- und Schlafräume müssen den allgemeinen Grundsätzen der Wohnhygiene entsprechen. Es sind genügend, geeignete Nebenräume und Nebenanlagen bereitzustellen.
- 3 Bestehende Bauten und Anlagen, die den gesetzlichen Anforderungen nicht mehr genügen, sind bei Umbauten und Renovationen den geltenden Vorschriften anzupassen. In besonde-

ren Fällen, namentlich bei geschützten, zu erhaltenden sowie ortstypischen, prägenden Bauten und Anlagen, können Ausnahmen gestattet werden.

Art. 33

Energiehaushalt

- 1 Die Stadtgemeinde unterstützt und fördert den bewussten Einsatz und die Nutzung von erneuerbarer Energien. Bei allen Bauten und Bauteilen ist der sparsamen und umweltgerechten Energienutzung besondere Beachtung zu schenken.
- 2 Werden an bestehenden Bauten oder Anlagen Nachisolationen ausgeführt, darf von Gebäude- und Firsthöhen, Gebäudelängen, Grenz- und Gebäudeabständen sowie Baulinien um Konstruktionsstärke abgewichen werden.

Art. 34

Schallschutz und Umweltbelastung (Empfindlichkeitsstufen)

- 1 Bauten und Anlagen, von denen Einwirkungen wie Lärm, Luftverunreinigungen, Erschütterungen, Licht, Strahlen oder Verunreinigungen des Bodens ausgehen, haben den geltenden eidgenössischen und kantonalen Vorschriften zur Begrenzung der Umweltbelastung zu genügen. Insbesondere sind die Emissionsbegrenzungen der eidg. Lärmschutzverordnung sowie der eidg. Luftreinhalteverordnung einzuhalten. Die Einwirkungen sind gesamtheitlich und unter Einbezug der zu erwartenden Entwicklung zu beurteilen. Die Baubehörde kann Lärmimmissionen ermitteln lassen oder Immissionsprognosen verlangen, wenn Überschreitungen zu erwarten sind.
- 2 Die Empfindlichkeitsstufen zur Bestimmung der Belastungsgrenzwerte sind aus dem Zonenplan und/oder dem Zonenschema ersichtlich.

Hinweis:

Unverbindlicher Auszug der eidg. Lärmschutzverordnung (LSV) betreffend der zugeordneten Lärmpegel je Empfindlichkeitsstufe (im übrigen wird auf die LSV verwiesen):

Empfindlichkeitsstufe	Planungswert		Immissionsgrenzwert		Alarmwert	
	Lr in dB(A)		Lr in dB(A)		Lr in dB(A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
I	50	40	55	45	65	60
II	55	45	60	50	70	65
III	60	50	65	55	70	65
IV	65	55	70	60	75	70

- 3 Von Nutzungsbeschränkungen betroffene Flächen gemäss eidg. Verordnung über die nichtionisierenden Strahlen (NISV) entlang von Leitungsanlagen in den aktuellen und künftigen Bauzonen sind im Generellen Gestaltungsplan dargestellt.

- 1 Abwasser von Bauten und Anlagen sind nach den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über den Schutz der Gewässer zu behandeln.
- 2 Verschmutztes Abwasser, das im Bereich der öffentlichen Kanalisation anfällt, ist in die öffentlichen Leitungen einzuleiten. Vorbehalten bleiben die besonderen Vorschriften über die Behandlung von gewerblichem und industriellem Abwasser.
- 3 Verschmutztes Abwasser, das ausserhalb des Bereiches der öffentlichen Kanalisation anfällt, ist nach den jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften und Anordnungen zu behandeln.
- 4 Unverschmutztes Abwasser ist versickern zu lassen oder, wo die örtlichen Verhältnisse dies nicht zulassen, in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten. Unverschmutztes Abwasser, das stetig anfällt, darf weder direkt noch indirekt einer zentralen Abwasserreinigungsanlage zugeleitet werden.
- 5 Das weitere bestimmt das Reglement über die Abwasserbehandlung.

- 1 Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen.
- 2 Bei Bauarbeiten, die Emissionen verursachen, bestimmt das Bauamt die Bauzeiten.
- 3 Baustellenabwasser ist je nach Abwasserart und Anfall zu behandeln, bevor es in die Kanalisation oder in einen Vorfluter eingeleitet wird. Das Verbrennen von Abfällen auf Baustellen ist untersagt.
- 4 Die übrigen Baustellenabfälle sind nach Vorschrift der kommunalen und regionalen Reglemente zu entsorgen.

- 1 Bauten und Anlagen sind stets in gutem Zustand zu halten. Gefährdet eine mangelhaft unterhaltene Baute oder Anlage Menschen, Tiere oder fremdes Eigentum oder verunstaltet sie das Orts- oder Landschaftsbild, verpflichtet die Baubehörde die Eigentümerin oder den Eigentümer zu den notwendigen Massnahmen. Kommen diese den Weisungen innert Frist nicht nach, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf ihre Kosten durch Dritte vornehmen.
- 2 Dem Unterhalt von Kultur- oder Naturobjekten ist besondere Beachtung zu schenken. Die Stadtgemeinde kann Beiträge nach Massgabe ihrer finanziellen Möglichkeiten an den Un-

terhalt solcher Objekte entrichten, falls die sachgerechte Ausführung mit Mehrkosten verbunden ist.

Art. 38

Schneeräumung

- 1 Die Verkehrsanlagen der Stadtgemeinde werden während des Winters offengehalten, soweit es den öffentlichen Bedürfnissen entspricht. Die Baubehörde bezeichnet die jeweils zu räumenden Strassen, Wege und Plätze.
- 2 Die Stadtgemeinde ist befugt, bei der Schneeräumung den Schnee unter möglicher Schonung von Bauten und Kulturen auf angrenzende private Grundstücke werfen zu lassen. Schäden an Bauten, Zäunen oder Pflanzen werden durch die Stadt wieder behoben oder vergütet. Vorbehalten sind die gemäss Baubewilligung im Winter zu demontierenden Zäune oder entsprechende Vorbehalte.
- 3 Die Schneeräumung von privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümer. Die Stadtgemeinde kann sie durch Beschluss des Stadtrates vertraglich gegen Ersatz der Kosten übernehmen.

2.5. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Art. 39

Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraumes

- 1 Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Grund oder öffentlichen Gewässern ist nur mit Bewilligung des Stadtrates zulässig.
- 2 Eine über den gesteigerten Gemeingebrauch hinausgehende Sondernutzung an öffentlichem Grund oder an öffentlichen Gewässern bedarf einer Konzession der Stadtgemeinde.
- 3 Die Baubehörde kann die Nutzung des öffentlichen Luftraumes durch Erker, Balkone oder andere ausladende Gebäudeteile bewilligen, wenn die Benützung des öffentlichen Grundes nicht erschwert wird, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine andern öffentlichen Interessen entgegenstehen.
- 4 Das Bauamt kann insbesondere für Bauarbeiten die vorübergehende Benützung des öffentlichen Grundes bewilligen. Mit der Bewilligung sind die für die Sicherung des öffentlichen Verkehrs und der öffentlichen Anlagen notwendigen Bedingungen und Auflagen zu verbinden.

Art. 40

Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

- 1 Die Stadtgemeinde ist berechtigt, Hydranten, Tafeln mit Strassennamen, Verkehrssignale, Angaben über Wasserleitungen, Höhen- und Vermessungsfixpunkte sowie Vorrichtungen für die öffentliche Beleuchtung usw. auf Privatgrundstücken oder an Privatbauten unent-

geltlich anzubringen. Berechtigten Wünschen der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist Rechnung zu tragen.

3. Zonen

3.1. Bauzonen

3.1.1. Allgemeines

Art. 41

Nutzungsetappen

- 1 Die Bauzonen werden im Interesse einer geordneten baulichen Entwicklung in zwei Nutzungsetappen unterteilt. Die 2. Nutzungsetappe ist keine Bauzone im rechtlichen Sinn.
- 2 In der 2. Nutzungsetappe dürfen keine Baubewilligungen erteilt werden. Vorbehalten sind Ausnahmewilligungen ausserhalb der Bauzone gemäss kantonalem Recht.
- 3 Die Umteilung von der 2. Nutzungsetappe in die 1. Etappe bedarf eines ordentlichen Nutzungsplanverfahrens gemäss Art. 17. Die Voraussetzung ist der Nachweis für den Bedarf von zusätzlichen Bauzonen.

Art. 42

Störungsgrad von Betrieben

- 1 Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe werden nur bewilligt, wenn sie dem Zonenzweck entsprechen und den im Zonenschema festgelegten Störungsgrad nicht überschreiten.
- 2 Es werden nicht störende, mässig störende und stark störende Betriebe unterschieden.
 1. Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in ein Wohnquartier passen und keine Störungen verursachen, welche das gesunde Wohnen erheblich beeinträchtigen (Störungsgrad 1).
 2. Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben und sich auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränken (Störungsgrad 2).
 3. Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend (Störungsgrad 3).
- 3 Bestehende Betriebe, welche den zulässigen Störungsgrad überschreiten, dürfen nicht erweitert werden.

3.1.2. Zonenarten

- 1 Die Altstadtzone ist für Wohnzwecke sowie für Gastgewerbe-, Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt.
- 2 Die historische Siedlungsstruktur muss erhalten und wiederhergestellt werden. Die bestehenden historischen Bauten und Baufluchten bestimmen im wesentlichen Kubatur und Lage neuer Gebäude.
- 3 Gebäudehöhe, Dachgestaltung sowie Grenz- und Gebäudeabstände ergeben sich aus den gestalterischen Zielsetzungen im Rahmen der Auflagen des Generellen Gestaltungsplanes. Vorbehalten sind schutzwürdige nachbarliche Interessen sowie umweltrechtliche und feuerpolizeilichen Bestimmungen.

- 1 Die Kernzone ist für Gewerbe-, Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sowie für Wohnzwecke bestimmt.
- 2 Die städtische Siedlungsstruktur und Bauweise sollen erhalten und ergänzt werden. Entlang von Strassen ist auf die bestehenden Baufluchten abzustellen, wobei eine Toleranz von 2 m zulässig ist. Vorbehalten sind rechtskräftige Gestaltungsbaulinien. Sie dürfen nicht über- und vom Hauptgebäude auf der gesamten Länge maximal 1 m unterschritten werden. Vorbehalten sind weitergehende Auflagen aus Quartierplänen.
- 3 Werden an einem Strassenzug einzelne Baulücken geschlossen oder bestehende Bauten ersetzt, ist die minimale Gebäudehöhe gemäss Zonenschema für Hauptbauten einzuhalten.
- 4 Neubauvorhaben oder wesentliche Umbauten sind der Baukommission vor Ausarbeitung der Projekte mitzuteilen. Soweit die zulässigen Baukuben nicht mit den Vorgaben des Zonenschemas gegeben sind, entscheidet die Baubehörde im Vorentscheid gemäss Art. 114 über das zulässige Mass. Im übrigen wird auch auf die Auflagen des Generellen Gestaltungsplanes verwiesen.

- 1 Die Kernerweiterungszone ist für Gewerbe-, Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sowie für Wohnzwecke bestimmt. Neue landwirtschaftliche Betriebsbauten sind nicht zulässig.
- 2 Siedlungsstruktur und Bauweise orientieren sich an der städtischen Gestaltung in der Kernzone. Entlang von Strassen ist innerhalb einer Toleranz von 2 m auf die bestehenden Baufluchten abzustellen.
- 3 Die minimale Gebäudehöhe darf nur aufgrund eines zweckmässigen Gestaltungskonzeptes (Baubewilligungsverfahren) unterschritten werden.

- 1 Die Dorfzone ist für Wohnzwecke sowie Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt. Neue und wesentliche Erweiterungen bestehender Landwirtschaftsbetriebe sind nicht zulässig.
- 2 Neubauten, Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung in die bestehende Siedlung einzufügen.
- 3 Bestehende Bauten dürfen ohne Rücksicht auf die Vorschriften über die Ausnutzungsziffer, Gebäude- und Firsthöhe, Gebäudelänge sowie Grenz- und Gebäudeabstände umgebaut werden, sofern das Gebäudevolumen nicht wesentlich verändert wird und keine schutzwürdigen nachbarrechtlichen Interessen entgegenstehen.
- 4 Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung der Projekte der Baubehörde mitzuteilen. Diese gibt die notwendigen Bedingungen und Auflagen bekannt. Im Zweifels- und Streitfall zieht sie den Bauberater für eine Beurteilung bei. (Siehe auch Auflagen gemäss Generellem Gestaltungsplan)

- 1 Die Dorferweiterungszone ist für Wohnzwecke sowie Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt. Neue und wesentliche Erweiterungen bestehender Landwirtschaftsbetriebe sind nicht zulässig.

- 1 Die Wohn- und Gewerbezone ist für Wohnzwecke sowie mässig störende Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt.

- 1 Die Wohnzonen sind für Wohnzwecke bestimmt. Nicht störende Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sind zulässig.

- 1 Die Gewerbe- und Dienstleistungszone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Bestehende Wohnnutzungen sind zulässig.
- 2 Neuer Wohnraum kann erstellt werden, sofern die gesamte Wohnnutzung 30 % der auf dem Grundstück zulässigen Bruttogeschossfläche nicht überschreitet.

- 3 Die Zweckbestimmung der betrieblich genutzten Flächen ist durch Auflagen in der Baubewilligung sicherzustellen.

Art. 51

Gewerbezone

- 1 Die Gewerbezone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe, nicht aber für Wohnnutzungen bestimmt.
- 2 Es sind nur Wohnungen für die Betriebsinhaberin, den Betriebsinhaber oder Angestellte gestattet, deren ständige Anwesenheit im Betrieb unerlässlich ist. Unterkünfte für temporär beschäftigtes Personal ohne Familienangehörige sind zulässig.
- 3 Bei speziellen produktionstechnisch bedingten Anforderungen entscheidet die Baubehörde über die zulässigen Abweichungen von baugesetzlichen Vorschriften.

Art. 52

Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen

- 1 In der Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen darf keine anrechenbare Bruttogeschossfläche erstellt werden.
- 2 Zulässig ist die Erstellung von eingeschossigen Bauten bis 40 m² Grundfläche, 6 m Firsthöhe resp. 4 m Gebäudehöhe und eine maximale Gebäudelänge von 12 m (Parkierungsanlagen, Geräteschuppen, Gartenlauben usw. sowie unterirdische Bauten, Abstellplätze und Zufahrten). Es ist ein Grenzabstand von 2.5 m einzuhalten.
- 3 Bestehende Bauten dürfen in ihrem bisherigen Zweck weitergenutzt werden oder ohne Rücksicht auf die Zonenvorschriften entsprechend den Bestimmungen in Abs. 1 umgenutzt werden, sofern das Gebäudevolumen nicht wesentlich verändert wird.

Art. 53

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

- 1 Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen bestimmt.
- 2 Gegenüber angrenzenden Zonen gelten sinngemäss deren Grenz- und Gebäudeabstände, mindestens aber von 2.50 m bzw. 5 m. Die übrigen Zonenvorschriften der angrenzenden Zonen sind bei der Erstellung von Bauten und Anlagen angemessen zu berücksichtigen.

Art. 54

Zone für öffentliche Anlagen

- 1 Es gelten sinngemäss die Vorschriften der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Hochbauten sind jedoch nicht zulässig.

- 1 Die Bauweise und das Mass der Nutzung in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema und den zugehörigen Begriffsbestimmungen.
- 2 Das Zonenschema bestimmt ferner den zulässigen Störungsgrad von Betrieben sowie die Empfindlichkeitsstufen.
- 3 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind die Ausnützungsziffer und die Grenzabstände in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.

Zonenschema

	Zone	Bauweise			AZ max.	Min. Gebäude- höhe	Max. Gebäude- höhe ¹	Max. Firsthöhe ²	Max. Gebäude- länge ³	Grenz- abstand	Max. Wohn- anteile	Zulässiger Störungs- grad von Betrieben ⁴	Empfind- lichkeits- stufen ⁵	
		ge- schlos- sen	halb- offen	offen										
AS	Altstadtzone				Art. 43						frei	2	III	
K	Kernzone	X	X	X	Art. 44	10 m	15.00 m	18.00 m	frei	4.00 m	frei	2	III	
KE	Kernerweiterungszone	X	X	X	1.0	9 m	12.00 m	16.00 m	frei	5.00 m	frei	2	III	
D	Dorfzone	-	X	X	Art. 46						3.00 m	frei	2	III
DE	Dorferweiterungszone	-	X	X	0.7	-	8.50 m	11.50 m	20 m	4.00 m	frei	2	III	
W 4	Wohnzone 4	X	X	X	1.0	-	12.00 m	16.00 m	45 m	5.00 m	frei	1	II	
W 3	Wohnzone 3	X	X	X	0.8	-	9.50 m	13.00 m	40 m	5.00 m	frei	1	II	
W 2	Wohnzone 2	-	X	X	0.6	-	7.00 m	10.50 m	20 m	4.00 m	frei	1	II	
WG 3	Wohn- und Gewerbezone 3	X	X	X	0.8	-	9.50 m	13.00 m	40 m	5.00 m	frei	2	III	
GD	Gewerbe- und Dienstleistungs- zone	X	X	X		-	12.00 m	15.50 m	60 m	5.00 m	30%	2	III	
G	Gewerbezone	X	X	X	-	-	13.00 m	15.00 m	-	5.00 m	Art. 51	2	III	
NBA	Zone für Nebenbauten und Ne- benanlagen						Art. 52			2.50 m	-	-	-	
ZöBA	Zone für öffentliche Bauten + Anlagen						Art. 53			2.50 m	-	1 / 2	II / III	
ZöA	Zone für öffentliche Anlagen						Art. 54			-	-	-	-	

1 Liftschächte und vergleichbare technische Bauteile die das Dach zwingend überragen, werden nicht eingerechnet.

2 Bei Flachdachbauten ist ein zusätzliches Attikageschoss mit einem zweiseitigen Rücksprung innerhalb einer theoretischen Dachneigung von 30° zulässig.

3 Gilt nur bei offener Bauweise

4 Störungsgrade von Betrieben:
(siehe auch Art. 42)

1 = nicht störend
2 = mässig störend
3 = stark störend

5 Aufstufungen siehe Zonenplan

- 1 Geschlossene oder halboffene Bauweise liegt vor, wenn mindestens drei selbständige Gebäude entlang einer Strasse oder Gasse durch seitliches Zusammenbauen zu einer Häuserzeile vereinigt werden. Neue geschlossene und halboffene Bauweise ist in den im Zonenschema bezeichneten Zonen ohne Einschränkung zulässig. Gegenüber benachbarten Gebäuden sind die zonengemässen Abstände einzuhalten. Vorbehalten sind Baulinien gemäss Generellem Gestaltungsplan oder Quartierplänen.
- 2 Offene Bauweise liegt vor bei Einzelbauten oder wenn zwei an sich selbständige Gebäude zu einer baulichen Einheit vereinigt werden.

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

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

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

- 2 Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller oberirdischen Geschossflächen im Aussenmass in Haupt-, An- und Nebenbauten einschliesslich Aussentreppe und Zwischengeschossen mit Ausnahme des Mehrmasses von Aussenmauern mit Wandstärken über 35 cm. Ausserhalb der Bauzone gilt eine Wandstärke von 30 cm.
- 3 Im Dachgeschoss sind ohne Rücksicht auf die Nutzung Raumteile anzurechnen, deren lichte Höhe gemessen bis Unterkant Dachsparren 1.60 m überschreitet. In Geschossen, die nicht vollständig über dem gewachsenen oder abgegrabenen Boden liegen, sind Raumteile ohne Rücksicht auf die Nutzung anzurechnen, die mehr als 1.60 m über das gewachsene oder abgegrabene Terrain hinausragen. Bei Geschossen mit einer Höhe von über 4.30 m wird pro 2.70 m Gebäudehöhe ein Geschoss berechnet und die zugehörige Bruttogeschossfläche ermittelt.
- 4 Nicht angerechnet werden:
 1. Nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen etc.
 2. Holzschöpfe, Gartenhäuschen für Gartengeräte, Kleintierställe und dgl.
 3. Offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen
 4. Offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen.

- 5 Als anrechenbare Landfläche gilt die zusammenhängende Fläche der von der Baueingabe erfassten baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile in der Bauzone.

Art. 58

Nutzungsübertragung und Parzellierung

- 1 Die Baubehörde kann massvolle Nutzungsübertragungen in einem Quartier zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümern vorliegt und die zonengemässe Siedlungsstruktur trotz Nutzungsverlagerung erreicht und eingehalten werden kann. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplanes oder eines Quartiergestaltungsplanes.
- 2 Bei Abparzellierungen müssen die abgetrennten Flächen für sich allein zonengemäss überbaut werden können. Die neuen Parzellen dürfen nur soweit überbaut werden, als die Ausnützungsziffer über die ganze ursprüngliche Parzelle eingehalten wird.
- 3 Das Bauamt führt eine Kontrolle über die Ausnützung der Grundstücke. Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken lassen.

Art. 59

Gebäude- und Firsthöhe

- 1 Als Gebäudehöhe gilt das Mittel aller Hauptgebäudeecken, gemessen vom gewachsenen Boden bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut. Bei Abgrabungen ist die Gebäudehöhe vom neu gestalteten Terrain aus zu messen.
- 2 Die Firsthöhe wird ab Niveaupunkt bis Oberkant First gemessen.
- 3 Bei gegliederten Bauten wird die Gebäude- und Firsthöhe für jeden Baukörper ermittelt. Als Gliederung gilt nur ein Vor- oder Rücksprung von mindestens 3 m, der vom Terrain bis zum Dach reicht.

Art. 60

Gebäuelänge

- 1 Bei offener Bauweise gelten die im Zonenschema festgelegten maximalen Gebäuelängen. Bei geschlossener und halboffener Bauweise bestehen keine Einschränkungen bezüglich Gebäuelänge.
- 2 Als Gebäuelänge gilt die grössere Seite des kleinsten das Gebäude begrenzenden Rechtecks.

- 1 Gebäude, die den gewachsenen Boden überragen, haben die im Zonenschema festgelegten Grenzabstände einzuhalten. Bei eingeschossigen An- und Nebenbauten, die bei der Ermittlung der Ausnutzungsziffer nicht angerechnet werden, beträgt jedoch der Grenzabstand in allen Bauzonen 2.50 m. Als Grenzabstand gilt die kürzeste, waagrecht gemessene Entfernung zwischen der Umfassungswand des Gebäudes und der Grundstücksgrenze.
- 2 Die Grenzabstände können von Nachbarinnen bzw. Nachbarn mit Zustimmung der Baubehörde durch Vertrag herabgesetzt werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen und keine hygienisch schlechteren Verhältnisse entstehen. Der Vertrag ist von der Baubehörde zu genehmigen und im Grundbuch anzumerken.
- 3 Zwischen Gebäuden auf dem gleichen Grundstück ohne An- und Nebenbauten gemäss Abs. 1 ist der doppelte Grenzabstand als Gebäudeabstand einzuhalten. Als Gebäudeabstand gilt die kürzeste waagrecht gemessene Entfernung zwischen den Umfassungswänden der Gebäude. Die Baubehörde kann geringere Abstände oder das Zusammenbauen von einheitlich gestalteten Nebenbauten auf der Grenze bewilligen, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.
- 4 Auskragende Gebäudeteile wie offene Balkone, Erker, Vordächer, Vortreppen usw. dürfen höchstens 1.50 m in den Grenz- und Gebäudeabstand hineinragen.
- 5 Gegenüber bestehenden Bauten auf Nachbargrundstücken muss nur der Grenzabstand eingehalten werden, sofern dadurch keine hygienisch schlechten Verhältnisse entstehen. Andernfalls ist die Baubehörde ermächtigt, eine Vergrösserung des Gebäudeabstandes bis auf das baugesetzliche Mass zu verlangen.
- 6 Für unterirdische Bauten beträgt der Grenzabstand 1 m.
- 7 Gegenüber Kantonsstrassen gelten die Abstandsvorschriften gemäss Strassengesetz.

3.2. Weitere Zonen

- 1 Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet und für diese Nutzung zu erhalten ist.
- 2 Die Zulässigkeit von Bauten richtet sich nach der übergeordneten Gesetzgebung.
- 3 Bauten in der Landwirtschaftszone haben sich gut in die Landschaft einzufügen. Die Baubehörde trifft notwendige Anordnungen bezüglich Stellung, Grösse, Lage und Ausgestaltung der Bauten.

- 1 Die Waldzone umfasst den bestehenden Wald im Sinne der Waldgesetzgebung und Flächen, die für die Aufforstung bestimmt sind. Im Waldfeststellungsverfahren ermittelte Waldgrenzen sind im Zonenplan eingetragen.
- 2 Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach der Waldgesetzgebung und den darauf abgestimmten Vorgaben der forstlichen Planung sowie den Bestimmungen über Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone.

- 1 Die Freihaltezone umfasst jene Flächen, welche zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, zur Freihaltung von Aussichtslagen, Gewässerufeln oder Waldrändern, zur Gliederung von Siedlungsgebieten und zur Erhaltung von Erholungs- und Freiflächen mit einem dauernden Bauverbot belegt sind.
- 2 Änderungen in der Benützung und Bewirtschaftung der Grundstücke sowie Terrainveränderungen dürfen dem Freihaltezweck nicht widersprechen.
- 3 Sofern die Nutzung oder Pflege eines Freihaltegebietes es erfordert, können eingeschossige Kleinbauten bewilligt werden. Der Stellung und Gestaltung solcher Bauten ist besondere Beachtung zu schenken.

- 1 Die Archäologiezone umfasst jene Flächen, auf denen mit grosser Wahrscheinlichkeit archäologische Funde und Befunde zu erwarten sind.
- 2 Alle Bauvorhaben und Grabarbeiten (Leitungsgräben, Schächte etc.) sind dem Bauamt vor der Ausarbeitung der detaillierten Projektpläne bekannt zu geben. Dieses informiert den dem Archäologischen Dienst. Die Baubehörde entscheidet nach Einholung einer Stellungnahme des Archäologischen Dienstes über die notwendigen Auflagen.

- 1 Die Naturschutzzone umfasst Biotope und weitere naturnahe Standorte, die sich durch besondere Artenvielfalt oder das Vorkommen seltener Arten auszeichnen.
- 2 In der Naturschutzzone sind Bauten und Anlagen aller Art, Terrainveränderungen, Entwässerungen, Rodungen, Düngung, Materialablagerungen und andere störende Eingriffe oder Nutzungen untersagt, die dem Schutzziel entgegenstehen.

- 3 Die Baubehörde trifft notwendige Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Kennzeichnung der geschützten Gebiete. Sie kann insbesondere Zutrittsverbote erlassen. Angepasste landwirtschaftliche Nutzung ist im Rahmen der Pflegemassnahmen zulässig.
- 4 Für die Bewirtschaftung von Wald innerhalb von Naturschutzzonen gelten die Bestimmungen der forstlichen Planung.
- 5 Nutzungs- und Bewirtschaftungsbeschränkungen, Unterhalts- und Pflegeverpflichtungen sowie Entschädigungsleistungen können im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen vertraglich geregelt werden.

Art. 67

Landschaftsschutzzone

- 1 Die Landschaftsschutzzone umfasst Natur- und Kulturlandschaften von besonderer Schönheit und Eigenart.
- 2 Die Erstellung von Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, Abbauvorhaben, Materialablagerungen und andere bauliche Vorkehren, die dem Schutzzweck entgegenstehen, sind nicht gestattet. Vorbehalten sind Bauten und Anlagen, soweit sie für die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung des betreffenden Gebietes notwendig sind und ein Standort ausserhalb der Landschaftsschutzzone nicht zumutbar ist. Bestehende Bauten und Anlagen dürfen erneuert werden.
- 3 Wertvolle Baumbestände wie Hecken, Feld- und Ufergehölze sowie Hochstammkulturen innerhalb der Landschaftsschutzzone dürfen in ihrem Bestand nicht verringert werden. Entfernung oder wesentliche Beeinträchtigungen von Hochstammkulturen bedürfen einer Bewilligung der Baubehörde. Diese wird nur erteilt, wenn überwiegende Interessen den Eingriff rechtfertigen und im gleichen Gebiet Realersatz geleistet wird. Die Erteilung von Bewilligungen für die Entfernung oder wesentliche Beeinträchtigungen von Hecken, Feld- und Ufergehölzen richtet sich nach den eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen.
- 4 Für die Bewirtschaftung von Wald innerhalb von Landschaftsschutzzonen gelten die Bestimmungen der forstlichen Planung.

Art. 68

Wintersportzone

- 1 Die Wintersportzone umfasst das für die Ausübung des Wintersportes erforderliche Gelände wie Ski- und Snowboardgelände, Langlaufloipen, Übungsgelände, Schlittelwege u.ä.
- 2 In der Wintersportzone steht jedermann der freie Zutritt zur Ausübung des Wintersportes offen. Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, Pflanzungen und Düngungen, welche die Ausübung des Wintersportes beeinträchtigen, sind nicht zulässig.
- 3 Schäden an Grundstücken oder Ertragsausfälle, die durch die Ausübung des Wintersportes an Grundstücken innerhalb der Wintersportzone entstehen, werden von der Gemeinde

vergütet. Das Verfahren für die Feststellung von Ertragsausfällen wird in einem besonderen Reglement geregelt.

- 4 Kosten, die der Gemeinde aus der Freihaltung des Wintersportgeländes erwachsen, können ganz oder teilweise den interessierten Unternehmungen und Vereinigungen (Verkehrsverein und dgl.) überbunden werden.
- 5 Nach Massgabe des Generellen Erschliessungsplanes und unter Vorbehalt der erforderlichen Baubewilligung ist es zulässig, Skipisten, Langlaufloipen, Schlittelbahnen etc. innerhalb der Wintersportzone mechanisch zu beschneien und die hierfür notwendigen Bauten und Anlagen gemäss Vorgaben des Generellen Erschliessungsplanes zu erstellen. Die Beschneieung darf vorbehältlich einer anderen Regelung in der Baubewilligung nur zwischen 1. November und 31. März erfolgen. Bauten und Anlagen sind unterirdisch anzulegen. Soweit dies ausnahmsweise nicht möglich ist, müssen sie gut in das Landschaftsbild eingefügt und je nach Situation Ende Saison entfernt werden.

Art. 69

Campingzone

- 1 Die Campingzone ist für Campingplätze bestimmt. 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 projektbezogenen Generellen Gestaltungsplan zu regeln.
- 2 Für die betrieblichen Hauptbauten ist die maximale Gebäudehöhe auf 5 m, die maximale Firsthöhe auf 11 m beschränkt. Für betriebliche Nebenbauten ist die maximale Höhe des Daches (Oberkante) auf 5 m beschränkt. Die Cabins sind einheitlich zu gestalten und dürfen eine maximale Grundfläche von 7 x 6 m sowie eine Höhe (Dachoberkante) von 4 m nicht überschreiten.
- 3 Bauten und Anlagen haben sich gut in die Landschaft einzuordnen. Die Baubehörde trifft weitere notwendige Anordnungen bezüglich Lage, Stellung und Gestaltung der Bauten, soweit sich dies als notwendig erweist.
- 3 Für bewilligte Campingplätze ist eine Campingordnung aufzustellen, welche der Genehmigung durch die Baubehörde bedarf. Sie regelt insbesondere auch die zulässigen Anteile an Cabins und Ganzjahres-Standplätzen, soweit dies nicht mit dem Generellen Gestaltungsplan abschliessend erfolgt ist.
- 4 Der Betrieb eines Campingplatzes bedarf einer Betriebsbewilligung der Baubehörde. Diese wird nur erteilt, wenn alle erforderlichen sanitären Anlagen bei der Eröffnung des Betriebes vorhanden sind und die von der Baubehörde genehmigte Campingordnung vorliegt.
- 5 Zeitlich befristete Zeltlager können von der Baubehörde ausserhalb der Campingzone bewilligt werden.

- 1 Die Grundwasser- und Quellschutzzone umfasst Gebiete, die für die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung vor Störungen geschützt werden. Innerhalb der Grundwasser- und Quellschutzzone sind Bauten und Anlagen sowie Nutzungen nicht zulässig, welche die Wasservorkommen gefährden könnten. Die zulässigen Nutzungen können in einem Reglement umschrieben werden.
- 2 Die Baubehörde erlässt für Grundwasserfassungen und für Mineralquellen sowie bei Bedarf für Quelfassungen detaillierte Schutzzonenepläne mit den Zonen S I (Fassungsbe-
reich), S II (engere Schutzzone) und S III (weitere Schutzzone) samt zugehörigen Regle-
menten nach der Gewässerschutzgesetzgebung. Nutzungsbeschränkungen auf Parzellen
innerhalb der detaillierten Schutzzonen sind im Grundbuch anzumerken.
- 3 Bauten und Anlagen in Grundwasser- und Quellschutzzonen können nur mit Auflagen
bewilligt werden. Sie werden unter Beizug einer Fachperson festgelegt und sind Bestand-
teil der Baubewilligung.

- 1 Die Gefahrenzone bezeichnet die durch Lawinen, Rutschungen, Steinschlag, Über-
schwemmung oder andere Naturereignisse bedrohten Gebiete.
- 2 In der Gefahrenzone mit hoher Gefahr (Gefahrenzone I) dürfen keine Bauten erstellt und
erweitert werden, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen. Zerstörte Bauten
dürfen nur in Ausnahmefällen wieder aufgebaut werden. Standortgebundene Bauten, die
nicht dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, sind mit entsprechendem Objekt-
schutz zulässig.
- 3 In der Zone mit geringer Gefahr (Gefahrenzone II) bedürfen Bauvorhaben (Neu- und Er-
weiterungsbauten, Umbauten mit erheblicher Wertvermehrung) der Genehmigung durch
die Gebäudeversicherung des Kantons Graubünden. Diese umschreibt die erforderlichen
baulichen Schutzmassnahmen als Bauauflagen.

- 1 Die Lagerzone ist für die vorübergehende Lagerung von Baumaschinen und Baumateria-
lien bestimmt.
- 2 Bauten, Anlagen und Abgrabungen sowie das Deponieren und Zwischenlagern von Bau-
abfällen jeglicher Art sind nicht zulässig.
- 3 Terrainaufschüttungen zur besseren Gestaltung und landschaftlichen Einpassung können
bei Zustimmung des Kantons bewilligt werden (Baubewilligungsverfahren in einer Nicht-
bauzone).

- 1 Die Materialbewirtschaftungs- und Deponiezone (Plaun Grond) umfasst die Fläche, die für den Betrieb einer Reaktordeponie und die Bewirtschaftung von Reaktorabfällen bestimmt ist. In der Materialbewirtschaftungs- und Deponiezone dürfen nur die auf dem vorgesehenen Deponietyp zulässigen Abfälle abgelagert werden.
- 2 Bauten und Anlagen, die dem Betrieb der Materialbewirtschaftung und der Abfalltrennung dienen, können für die Dauer des Betriebes bewilligt werden.
- 3 Die Gestaltung des Deponiegeländes nach Abschluss der Deponie oder einzelner Etappen sowie weitere Massnahmen über den Aufbau und die Gestaltung der Deponie und den Schutz der Umgebung sind im Generellen Gestaltungsplan festgelegt oder im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.
- 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.

- 1 Das übrige Gemeindegebiet umfasst das unproduktive Land und jene Flächen, für die noch keine Grundnutzung festgelegt ist.
- 2 Bauten und Anlagen, die einen künftigen Zonenzweck beeinträchtigen, sind nicht zulässig. Der Stadtgemeinde dürfen durch die Bewilligung zulässiger Bauvorhaben keine Kosten erwachsen. Es besteht kein Anspruch auf Anschluss an öffentliche Erschliessungsanlagen.

4. Gestaltung

- 1 Als Ortsbildschutzbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit Baugruppen, Bauten und Anlagen sowie Freiräumen, die auf Grund ihrer Gesamtform, Stellung und äussern Erscheinung von erheblicher räumlicher, architektonischer oder ortsbaulicher Bedeutung sind. Im Ortsbildschutzbereich sind Neubauten und Umbauten sowie Renovationen mit besonderer Sorgfalt zu gestalten und auszuführen.
- 2 Alle Bauvorhaben sind dem Bauamt vor der Ausarbeitung der Projektpläne bekanntzugeben. Die Baubehörde entscheidet nach Einholung einer Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege oder der Bauberatung über allfällige Auflagen.
- 3 Bei Neubauten sowie bei Umbauten, durch welche das bestehende Volumen verändert wird, ist mit dem Baugesuch ein Modell, das auch die umliegenden Bauten zeigt, im Massstab 1:500 oder 1:200 einzureichen.

- 1 Als empfindlicher Ortsteil bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit Baugruppen, Bauten und Anlagen sowie Freiräumen, die auf Grund ihrer besonderen Stellung, Form und Gliederung von ortsbaulicher Bedeutung sind.
- 2 In empfindlichen Ortsteilen haben sich wesentliche Umbauten und Neubauten an die bestehende und/oder die mit der Ortsplanung angezielte Siedlungsstruktur anzupassen.
- 3 Bauvorhaben im empfindlichen Ortsteil sind in der Regel durch die Bauberatung zu beurteilen und zu begleiten.

- 1 Als Freihaltebereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Aussenräume, die für das Ortsbild von besonderer Bedeutung sind.
- 2 Im Freihaltebereich dürfen keine Hochbauten neu erstellt werden. Vorbehalten sind Kleinstbauten ohne anrechenbare Bruttogeschossfläche, wenn sie dem Freihaltezweck nicht widersprechen. Verkehrs- und offene oder unterirdische Parkieranlagen können bei guter Gestaltung für Teilbereiche bewilligt werden.

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

- 1 Nutzungsverlegungen dienen der Schaffung grösserer, zusammenhängender Freiflächen oder zur Freihaltung von Landschaftsteilen. Die überbaubaren Flächen (Nutzungsverlegung mit geschlossener Bauweise zulässig) und die freizuhaltenden Flächen (Freihaltebereich) werden im Generellen Gestaltungsplan bezeichnet.
- 2 Flächen im Freihaltebereich dürfen bei der Berechnung der Ausnützungsziffer angerechnet werden.

- 3 In Flächen mit Nutzungsverlegung ist die geschlossene Bauweise unabhängig von der Zonenzugehörigkeit zulässig. Bei positiver Beurteilung des Bauberaters dürfen Gebäude- und Firsthöhe um max. 3 m überschritten werden.

Art. 80 Besondere Bauten, Anlagen, Vorkehren sowie Natur- und Kulturobjekte

- 1 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten **geschützten Bauten** sowie **Kulturobjekte** wie Sakralbauten, Burgen, Schalensteine, historische Wege, usw. dürfen weder zerstört noch beeinträchtigt werden.
- 2 Die im Generellen Gestaltungsplan als **zu erhaltende Baute** oder **Anlage** bezeichneten Elemente dürfen nicht zerstört werden. Bauvorhaben an solchen Bauten und Anlagen sind vor Beginn der Projektierung bei dem Bauamt anzumelden. Die Baubehörde zieht die kantonale Denkmalpflege oder den Bauberater bei. Vorbehalten sind unwesentliche Sanierungsarbeiten.
- 3 Die im Generellen Gestaltungsplan als **ortstypische, prägende Bauten** bezeichneten Elemente sind in ihrer Form und ihrem Charakter nach Möglichkeit zu erhalten oder gleichwertig zu ersetzen. Für Bauvorhaben an solchen Objekten wird in der Regel der Bauberater beigezogen.
- 4 Die gemäss Generellem Gestaltungsplan **störenden Bauten** dürfen nicht erneuert oder ersetzt werden. Ein massvoller Unterhalt ist bis zum Abbruch zulässig.
- 5 Im Generellen Gestaltungsplan sind **sanierungsbedürftige Bauten** bezeichnet, die mangelhaft unterhalten oder ungenügend ins Ortsbild eingepasst sind. Solche Bauten dürfen nur erneuert werden, falls damit eine Verbesserung der äusseren Erscheinung erreicht wird. Ansonsten muss die Baute durch einen Neubau ersetzt werden.
- 6 In gemäss Generellem Gestaltungsplan **zu erhaltende Gartenanlagen** sind Hochbauten oder oberirdische Parkieranlagen nicht zulässig. Unterirdische Parkieranlagen sind nur zulässig, wenn die Gartenanlage in ihrer Hauptsache erhalten wird.
- 7 In den mit **Strassenraumgestaltung** bezeichneten Bereichen sind keine baulichen Veränderungen zulässig, bevor ein detailliertes Gestaltungskonzept vorliegt.
- 8 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten **Naturobjekte** wie seltene Waldgesellschaften, Gehölze, Baumgruppen und Einzelbäume sowie Gewässer und geologische Einzelobjekte dürfen weder zerstört noch beeinträchtigt werden.
- 9 Die Baubehörde trifft notwendige Massnahmen zur Erhaltung und Pflege der Natur- und Kulturobjekte. Er entscheidet über allfällige Auflagen im Rahmen von Baubewilligungsverfahren.

5. Erschliessung

5.1. Allgemeines

Art. 81

Grund- und Groberschliessung

- 1 Die Grunderschliessung umfasst das übergeordnete Strassennetz, Wasserversorgungs- und Elektrizitätswerke, Abwasserreinigungs- und Abfallanlagen sowie die Transportanlagen bis zu den Anlagen der Groberschliessung.
- 2 Die Groberschliessung umfasst die Sammelstrassen sowie die Hauptleitungen und zugehörige Anlagen der Wasser- und Energieversorgung, der Abwasserbehandlung und der Telekommunikation.
- 3 Zu den Anlagen der Grund- oder der Groberschliessung zählen je nach Bedeutung die Wirtschaftswege, die Rad- und Reitwege, die Fuss- und Wanderwege sowie Parkierungs- und Transportanlagen.
- 4 Für die Ausgestaltung, die Benützung, den Unterhalt und die Erneuerung der stadteigenen Anlagen der Grund- und der Groberschliessung gelten die Vorschriften der von der Stadtgemeinde erlassenen Erschliessungsreglemente.

Art. 82

Feinerschliessung

- 1 Die Feinerschliessung umfasst die Erschliessungsstrassen, namentlich Quartierstrassen, sowie Plätze und Fussgängerbereiche wie auch die Anschlüsse der einzelnen Grundstücke an die Hauptstränge der öffentlichen Erschliessungsanlagen. Zur Feinerschliessung zählen ferner Gemeinschaftsanlagen, wie Parkierungsanlagen, Transportanlagen, Energieversorgungsanlagen, Abfallsammelstellen und dgl.
- 2 Die Baubehörde kann die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eines Quartiers und benachbarter Grundstücke verpflichten, private Gemeinschaftsanlagen zu erstellen. Für grössere Gemeinschaftsanlagen sind Quartierplanverfahren durchzuführen.
- 3 Eigentümerinnen und Eigentümer privater Verkehrs- oder Versorgungsanlagen können von der Baubehörde verpflichtet werden, ihre Anlagen gegen angemessene Entschädigung auch Dritten zur Verfügung zu stellen, soweit diese Mitbenutzung im öffentlichen Interesse liegt. Die Entschädigung wird durch die Baubehörde festgesetzt.
- 4 Für die Ausgestaltung, die Benützung, den Unterhalt und die Erneuerung der Anlagen der Feinerschliessung gelten im übrigen die Vorschriften der von der Stadtgemeinde erlassenen Erschliessungsreglemente sowie die Bestimmungen der Quartierpläne.

- 1 Grund- und Groberschliessung werden im Interesse einer haushälterischen Verwendung der verfügbaren Mittel in zwei Erschliessungsetappen unterteilt.
- 2 Die Baubehörde sorgt nach der Entwicklung und Einholung der erforderlichen Kredite für die zeitgerechte Ausführung der Erschliessungsanlagen der ersten Etappe.
- 3 Anlagen der zweiten Erschliessungsetappe werden erstellt, wenn ein ausgewiesener Bedarf an Bauland besteht. Sie sind ausserdem zu erstellen, wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, denen mehr als die Hälfte des zu erschliessenden Gebietes gehört, schriftlich beantragt. Die Baubehörde kann in diesem Fall die Erschliessung davon abhängig machen, dass ein allfälliger Stadtgemeindeanteil an der Finanzierung von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern bis zur Umteilung der Anlage in die erste Etappe zinslos vorfinanziert wird.

5.2. Projektierung, Ausführung

- 1 Baulinien dienen der Sicherung bestehender oder geplanter Verkehrs- und Versorgungsanlagen. Der im Baulinienbereich gelegene Boden darf ober- und unterirdisch nicht überbaut werden.
- 2 Einzelne Vorsprünge wie Vordächer, Erker und Balkone dürfen bis 1.50 m über die Baulinie hinausragen, sofern sie mindestens 3 m über dem Trottoir- und 4.50 m über dem Strasseniveau liegen.
- 3 Bauliche Veränderungen an Bauten im Baulinienbereich dürfen nur ausnahmsweise vorgenommen werden. Der entstehende Mehrwert ist auf Kosten der Eigentümerin bzw. des Eigentümers im Grundbuch anzumerken. Er wird im Enteignungsfall nicht vergütet.
- 4 Niveaulinien bestimmen die Höhenlage projektierte Verkehrsanlagen. Eingänge, Einfahrten etc. sind auf die Niveaulinien auszurichten.

- 1 Die Projektierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen ist Sache der Stadtgemeinde.
- 2 Die generellen Projekte umfassen die Hauptanlagen der Wasserversorgung (GWP) und der Abwasserbehandlung (GEP; GKP), die Verkehrsanlagen der Groberschliessung sowie Anlagen der Energieversorgung und der Abfallbewirtschaftung.
- 3 Die Bauprojekte bestimmen Art, Umfang, Lage und bautechnische Gestaltung von Erschliessungsanlagen und weitere Einzelheiten.

- 1 Bau- und Niveaulinien, generelle Projekte und Bauprojekte sind während 30 Tagen in der Stadtgemeinde öffentlich aufzulegen. Während der Auflage kann beim Stadtrat schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden.
- 2 Nach Ablauf der Auflagefrist entscheidet der Stadtrat über allfällige Einsprachen und gibt ihren Entscheid den Einsprechenden schriftlich und begründet bekannt. Der Erlass von Bau- und Niveaulinien sowie die Genehmigung von generellen und von Bauprojekten sind in ortsüblicher Weise bekanntzugeben.
- 3 Für Bau- und Niveaulinien, die in einem Generellen Erschliessungsplan oder in einem Quartierplan festgelegt werden, gelten ausschliesslich die Verfahrensvorschriften der betreffen den Planungsmassnahme.

- 1 Die Ausführung der stadteigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung ist Sache der Stadtgemeinde.
- 2 Anlagen der Feinerschliessung werden von der Stadtgemeinde erstellt, wenn diese einer grösseren Anzahl von Grundstücken dienen. Lehnt die Stadtgemeinde die Durchführung der Feinerschliessung ab, sind die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer berechtigt, diese Anlagen nach den Plänen der Stadtgemeinde als private Erschliessungsanlagen zu erstellen.

- 1 Die Ausführung von privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.
- 2 Der Stadtrat hat auf Antrag private Erschliessungsanlagen, die dem Gemeingebrauch dienen und den technischen Anforderungen genügen, zu übernehmen, sofern die Anlagen unentgeltlich und in gutem Zustand abgetreten werden. Vorbehalten bleibt die Übernahme privater Erschliessungsanlagen auf dem Enteignungsweg.

5.3. Finanzierung

5.3.1. Öffentliche Erschliessungsanlagen

5.3.1.1. Allgemeines

- 1 Die Stadtgemeinde deckt ihre Auslagen für den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung (Sanierung, Ersatz) von öffentlichen Erschliessungsanlagen durch die Erhebung von Beiträgen und Gebühren. Soweit besondere Umstände vorliegen, trägt sie die Restkosten aus allgemeinen Mitteln.
- 2 Mehrwertbeiträge (Vorzugslasten) werden erhoben für den Bau und die Erneuerung von Verkehrsanlagen sowie von Versorgungsanlagen der Feinerschliessung.
- 3 Gebühren (Anschlussgebühren; Grundgebühren und Mengengebühren) werden erhoben zur Deckung der Kosten für den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung von Ver- und Entsorgungsanlagen der Grund- und Groberschliessung sowie der Feinerschliessung, soweit die Feinerschliessung nicht durch Mehrwertbeiträge finanziert wird. Für den Unterhalt und die Erneuerung bestehender Versorgungsanlagen sind die erforderlichen Rückstellungen zu bilden. Soweit diese nicht ausreichen, werden besondere Anschlussgebühren erhoben.
- 4 Die Stadt erlässt die notwendigen Beitrags- und Gebührenreglemente.

- 1 Die Erschliessungsabgaben mit Ausnahme der Mengengebühren für die Abfallbewirtschaftung sind grundsätzlich von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zu bezahlen, welche aus den öffentlichen Erschliessungsanlagen einen wirtschaftlichen Sondervorteil ziehen oder die Anlagen nutzen. Massgeblich für die Abgabepflicht ist der Grundbucheintrag im Zeitpunkt der Fälligkeit der Abgabe.
- 2 Bei Gesamt- und Miteigentum sind die Gesamt- oder Miteigentümer/innen unter solidarischer Haftung abgabepflichtig. Bei Stockwerkeigentum sind die Abgaben durch die Eigentümergemeinschaft, bei Baurechtsverhältnissen durch die Bauberechtigten zu bezahlen.
- 3 Wechselt eine Liegenschaft nach Fälligkeit der Abgabe die Hand, geht die Verpflichtung zur Bezahlung aller ausstehenden Abgaben auf die neue Eigentümerin bzw. den neuen Eigentümer über.

- 1 Für fällige Mehrwertbeiträge und Anschlussgebühren besteht ein gesetzliches Pfandrecht gemäss Art. 130 ff EGzZGB.
- 2 Werden fällige Mehrwertbeiträge oder Anschlussgebühren nicht innert der festgelegten Frist bezahlt, ist die Beanspruchung des Pfandrechtes nach erfolgloser Mahnung den Gebührenpflichtigen und den betroffenen Pfandeigentümern in einer rekursfähigen Verfügung zu eröffnen.

- 3 Nach Eintritt der Rechtskraft der Pfandrechtsverfügung veranlasst die Baubehörde vor Ablauf der Jahresfrist nach Art. 132 EGzZGB die Eintragung des Pfandrechtes im Grundbuch. Die Anordnung einer vorläufigen Eintragung des Pfandrechtes gemäss Art. 133 EGzZGB bleibt vorbehalten.

5.3.2. Private Erschliessungsanlagen

Art. 92

Private Erschliessungsanlagen

- 1 Die Finanzierung der privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.
- 2 Dienen Erschliessungsanlagen mehreren Grundstücken gemeinsam, sind die Kosten für die Erstellung, den Unterhalt und die Erneuerung von den Privaten selbst aufzuteilen. Besondere Regelungen bei Quartierplanungen bleiben vorbehalten.
- 3 Werden Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer von der Stadtgemeinde zur Erstellung von gemeinschaftlichen Erschliessungsanlagen verpflichtet oder ist eine bestehende Anlage auf Anordnung der Baubehörde auch Dritten zur Verfügung zu stellen, legt die Baubehörde den Kostenanteil für jedes angeschlossene Grundstück fest.
- 4 Die Stadtgemeinde kann den Unterhalt und die Reinigung von privaten Erschliessungsanlagen sowie den Winterdienst auf Privatstrassen gegen Verrechnung der Selbstkosten übernehmen, wenn
 - a) es die Mehrheit der beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer beantragt, oder
 - b) die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ihrer Unterhaltspflicht nicht in genügender Weise nachkommen.

Die Kosten werden von der Baubehörde nach dem Vorteilsprinzip auf die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer aufgeteilt.

IV Quartierplanung

1. Quartierplan

Art. 93

Quartierplan

- 1 Der Quartierplan regelt die Gestaltung, die Erschliessung und in der Regel die Parzellierungsverhältnisse eines umgrenzten Teils des Siedlungsgebietes im Hinblick auf die Überbaubarkeit, die Sanierung und die haushälterische Nutzung des Bodens. Er kann Anlagen der Quartierausstattung vorsehen.
- 2 In begründeten Fällen, insbesondere zur zweckmässigen Erschliessung oder zur Nutzungsentflechtung, kann auch Land ausserhalb der Bauzone in ein Quartierplanverfahren miteinbezogen werden. (Die Abgrenzung der Bauzone kann hierbei in diesem Verfahren nicht verändert werden.)
- 3 Eine Quartierplanung ist durchzuführen, wenn im Generellen Erschliessungs- oder Gestaltungsplan für ein Gebiet die Quartierplanpflicht vorgeschrieben ist, wenn Planung und Bau von Erschliessungsanlagen dies erfordern oder wenn infolge eines Bauvorhabens die Möglichkeit besteht, dass für angrenzende Grundstücke die Voraussetzungen für Baureife, Gestaltung und Einordnung nicht mehr oder nur noch mit Einschränkung geschaffen werden könnten.
- 4 Das Verfahren kann im Rahmen des übergeordneten Rechtes sinngemäss auch für analoge Bedürfnisse ausserhalb des Siedlungsgebietes angewendet werden.

Art. 94

Quartierplanbestimmungen

- 1 Die Quartierplanbestimmungen regeln mindestens die Erstellung und Finanzierung der Quartiererschliessung sowie die Grundsätze für die Verteilung der Planungs- und der Erschliessungskosten unter den Quartierplanbeteiligten.
- 2 Die Quartierplanbestimmungen können die Bauvorschriften der Grundordnung ergänzen. Sie können im Rahmen der Grundordnung Nutzungspflichten vorsehen. Abweichungen von allgemeinen Bauvorschriften und von Zonenvorschriften sind nur nach Massgabe der Bestimmungen über den Quartiergestaltungsplan zulässig.

Art. 95

Quartiergestaltungsplan

- 1 Der Quartiergestaltungsplan gewährleistet die Einordnung neuer Quartiere in die gewachsene Siedlung und in die Landschaft. Er schafft für bestehende Quartiere die Voraussetzungen für ihre Erneuerung und Verbesserung.
- 2 Der Quartiergestaltungsplan trennt in der Regel wenigstens die überbaubaren und freizuhaltenen Flächen. Enthält er weitergehende Anordnungen über die zulässigen Baukuben, ihre Nutzung und Gestaltung und bietet er Gewähr für eine gute Beziehung der geplanten

Bauten zur baulichen und landschaftlichen Umgebung und untereinander, können darin folgende Abweichungen von allgemeinen Bauvorschriften und von Zonenvorschriften festgelegt werden:

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

Für einzelne Bauten kann eine Mehrhöhe bis zu 3 m gestattet werden.

Falls die Planung mit wesentlichen Aufwendungen verbunden ist und die Siedlungsstruktur und der Gestaltungsplan es zulassen, kann der Stadtrat einen Ausnützungsbonus von maximal 10% der zonengemässen Nutzung bewilligen. (Es besteht kein Anspruch.)

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

Art. 96

Quartiererschliessungsplan

1. Der Quartiererschliessungsplan legt die Erschliessung des Quartierplangebietes mit Verkehrs- und Versorgungsanlagen verbindlich fest. Er ist auf den Quartiergestaltungsplan, den Generellen Erschliessungsplan und die generellen Projekte der Stadtgemeinde abzustimmen.
2. Der Quartiererschliessungsplan kann Gemeinschaftsanlagen wie Einstellgaragen, Energieversorgungsanlagen und dgl. vorschreiben. Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen können zu einem Anschluss an eine Gemeinschaftsanlage verpflichtet werden, sofern deren Anschluss zweckmässig und zumutbar ist.
3. Der Quartiererschliessungsplan kann Etappen für die Ausführung der Erschliessungsanlagen festlegen.

Art. 97

Quartiererschliessung
a) Erstellung

1. Anlagen der Quartiererschliessung, die nach Abschluss des Verfahrens von der Stadtgemeinde übernommen werden, sind durch die Stadtgemeinde zu erstellen. Der hierfür benötigte Boden ist durch die Baulandumlegung auszuscheiden und in das Eigentum der Stadtgemeinde überzuführen.
2. Anlagen der Quartiererschliessung, die nicht übernommen werden, erstellen die Quartierplanbeteiligten unter Aufsicht der Stadtgemeinde. Die Rechte und Pflichten der Beteiligten an diesen Anlagen sind in den Quartierplanbestimmungen zu regeln.

- 1 Die Kosten der Quartiererschliessung gehen grundsätzlich zu Lasten der Quartierplanbeteiligten. Die Stadtgemeinde leistet Beiträge, wenn an der Erstellung der Anlagen ein unmittelbares öffentliches Interesse besteht, das über die gemeinschaftlichen Interessen der Beteiligten hinausgeht.
- 2 Der Kostenverteiler ist nach den für die Grundeigentümerbeiträge geltenden Grundsätzen aufzustellen und in die Quartierplanbestimmungen aufzunehmen.
- 3 Die Kostenanteile werden mit der Fertigstellung der Erschliessungsanlagen zur Bezahlung fällig. Die Baubehörde kann jedoch die Quartierplanbeteiligten bereits während der Bauausführung zu Akontozahlungen verpflichten. In Rechnung gestellte Kostenanteile sind innert 60 Tagen zu bezahlen. Bei verspäteter Zahlung wird ein Verzugszins in der Höhe des Zinssatzes der Graubündner Kantonalbank für 2. Hypotheken zuzüglich ½ % berechnet.

- 1 Bauten und Anlagen der Quartierausstattung sind im Quartiergestaltungsplan, im Quartiererschliessungsplan oder in einem besonderen Plan festzulegen.
- 2 Die Kosten der Quartierausstattung trägt in der Regel die Stadtgemeinde.
- 3 Dienen Bauten und Anlagen der Quartierausstattung vorwiegend den Interessen der Quartierplanbeteiligten, können diese zur Leistung eines ihrem Sondervorteil entsprechenden Kostenbeitrages verpflichtet werden. Dient die Ausstattung ausschliesslich den Quartierplanbeteiligten, können ihnen alle Kosten überbunden werden. Die Kostenanteile sind im Kostenverteiler festzulegen.

2. Baulandumlegung

- 1 Die Landumlegung und Grenzbereinigung dient zur Schaffung wohlgeformter und überbaubarer Grundstücke im Quartierplangebiet. Sie schafft die Voraussetzung für die Verwirklichung des Quartiergestaltungs- und des Quartiererschliessungsplanes und dient der Nutzungsentflechtung.
- 2 Die Landumlegung kann von der Baubehörde von Amtes wegen angeordnet werden. Sie ist ausserdem zu beschliessen, wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümer verlangt, denen mehr als die Hälfte der Fläche des Umlegungsgebietes gehört.
- 3 Zum Schutz der Landumlegung kann die Baubehörde einen Umlegungsbann beschliessen. Während des Umlegungsbannes dürfen ohne Zustimmung der Baubehörde keine rechtlichen oder tatsächlichen Verfügungen über die Grundstücke getroffen werden, welche die

Landumlegung beeinträchtigen oder erschweren. Im übrigen gelten für den Umlegungsbann sinngemäss die Vorschriften über den Erlass von Planungszonen.

- 4 Für Landumlegungen und Grenzbereinigungen gelten im übrigen die Vorgaben der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.

Art. 101 Bereinigung von Rechten, Vormerkungen und Anmerkungen

- 1 Beschränkte dingliche Rechte sowie Vormerkungen und Anmerkungen, die durch die Baulandumlegung gegenstandslos werden oder dem Umlegungszweck entgegenstehen, sind nicht in die Neuzuteilung aufzunehmen. Alle übrigen sind durch Rechte gleichen Inhalts im Neuzustand zu ersetzen. Rechte, die nicht in die Neuzuteilung übernommen werden, sind mit Ausnahme der gegenstandslos gewordenen Rechte voll zu entschädigen.
- 2 Mit Ausnahme der Grundpfandrechte gehen mit dem Erwerb des Eigentums an den neu zugewiesenen Parzellen sämtliche beschränkten dinglichen Rechte des alten Bestandes unter. Die Grundpfandrechte werden nach Massgabe von Art. 802 ZGB von den abzutretenden Grundstücken oder Teilen davon auf die zum Ersatz zugewiesenen Parzellen verlegt. Wird kein neues Grundstück zugewiesen, sind die Grundpfandrechte abzulösen.

3. Quartierplanverfahren

Art. 102 Einleitung

- 1 Die Quartierplanung wird nach Orientierung der Betroffenen durch Beschluss der Baubehörde eingeleitet. Die Einleitung erfolgt von Amtes wegen. Sie ist ausserdem zu beschliessen, wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verlangt, denen mehr als die Hälfte des Quartierplangebietes gehört.
- 2 Der Einleitungsbeschluss hat Angaben über den Zweck der Quartierplanung und die Abgrenzung des Planungsgebietes zu enthalten. Er ist öffentlich bekanntzugeben und den Betroffenen schriftlich mitzuteilen.
- 3 Gegen die Einleitung des Verfahrens und die Abgrenzung des Planungsgebietes kann innert 20 Tagen beim Stadtrat Einsprache erhoben werden.

Art. 103 Erstellung

- 1 Nach Eintritt der Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses lässt die Baubehörde den Quartierplan ausarbeiten. Den Quartierplanbeteiligten ist Gelegenheit zu geben, dabei mitzuwirken.
- 2 Auf Antrag kann die Baubehörde die Erstellung des Planes den Quartierplanbeteiligten überlassen, wenn sie den Quartierplan nicht selbst in Auftrag geben will. Ein Anspruch auf Auflage eines solchen Quartierplanes besteht nicht.

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

Art. 104

Öffentliche Auflage, Einsprache

- 1 Die Baubehörde legt den Quartierplan während 30 Tagen öffentlich auf und gibt die Auflage in ortsüblicher Weise bekannt. Die beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie allfällige von einer Baulandumlegung betroffene Dienstbarkeitsberechtigte und Personen mit vorgemerkten persönlichen Rechten sind vor der Auflage schriftlich zu benachrichtigen.
- 2 Während der öffentlichen Auflage kann beim Stadtrat schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Dieser entscheidet über die Einsprachen.
- 3 Wird auf Grund von Einsprachen der Quartierplan geändert, ist die Auflage zu wiederholen. Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Quartierplanbeteiligte, so ist diesen Gelegenheit zur Einsprache innert einer Frist von 20 Tagen zu geben.

Art. 105

Erlass

- 1 Nach Abschluss des Auflage- und Einspracheverfahrens sorgt die Baubehörde für die Erstellung der Mutationsdokumente für Baulandumlegungen und Grenzbereinigungen. Gestützt darauf entscheidet er über den Erlass des Quartierplanes.
- 2 Der Erlass ist den Quartierplanbeteiligten und allfälligen Einsprechenden, bei Baulandumlegungen ausserdem den weiteren Betroffenen schriftlich mitzuteilen.
- 3 Der Eigentumserwerb erfolgt mit dem Eintritt der Rechtskraft des Quartierplans.
- 4 Die Baubehörde lässt den Quartierplan nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch anmerken. Gleichzeitig meldet er Rechtsänderungen aus Baulandumlegungen und Grenzbereinigungen zum grundbuchlichen Vollzug an.

Art. 106

Planungskosten

- 1 Die Kosten der Quartierplanung einschliesslich der Kosten einer allfälligen Baulandumlegung oder Grenzbereinigung mit den zugehörigen Vermessungs- und Vermarktungskosten sowie der Aufwand der Stadtgemeinde für die Prüfung des Quartierplanes gehen vollumfänglich zu Lasten der Quartierplanbeteiligten.
- 2 Die Planungskosten sind nach dem Vorteilsprinzip auf die Quartierplanbeteiligten zu verteilen. Planungskosten, die bloss einzelne Beteiligte betreffen, sind allein diesen zu belasten.

- 3 Die Kostenanteile werden nach Abschluss der Quartierplanung mit der Zustellung des Kostenverteilers zur Bezahlung fällig. Die Baubehörde kann jedoch die Quartierplanbeteiligten bereits während des Verfahrens zur Leistung von Kostenvorschüssen verpflichten. In Rechnung gestellte Kostenanteile sind innert 60 Tagen zu bezahlen. Bei verspäteter Zahlung wird ein Verzugszins in der Höhe des Zinssatzes der Graubündner Kantonalbank für 2. Hypotheken zuzüglich ½% berechnet.

Art. 107

Aufhebung oder Abänderung

- 1 Haben sich die Verhältnisse seit dem Erlass erheblich geändert, kann die Baubehörde Quartierpläne von Amtes wegen oder auf Antrag von Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern ganz oder teilweise aufheben oder abändern. Gleiches gilt, falls sich infolge konkreter Bauvorhaben geringfügige Anpassungen als zweckmässig erweisen, wobei die übergeordneten Planungsziele eingehalten sein müssen.
- 2 Die Baubehörde ist zur Aufhebung oder Abänderung verpflichtet, wenn ein Quartierplan geänderten Nutzungs- oder Erschliessungsvorschriften nicht mehr entspricht.
- 3 Für Aufhebung oder Abänderung von Quartierplänen gelten sinngemäss die Bestimmungen über deren Einleitung und Erlass.

Art. 108

Vorbehalt der Baubewilligung

- 1 Vor der Erstellung der einzelnen Bauten und Anlagen im Quartierplangebiet ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen.
- 2 Bauten oder Anlagen der Quartiererschliessung dürfen erst nach Genehmigung der Ausführungsprojekte durch den Stadtrat erstellt werden.

- 1 Für alle der Bewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) ist beim Bauamt ein Baugesuch in dreifacher Ausfertigung auf amtlichem Formular einzureichen. Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich beizulegen:
 1. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;
 2. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude;
 3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom und Telefon;
 4. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, Zweckbestimmung der Räume;
 5. Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben über Stockwerk- und Gebäudehöhe, alter und neuer Geländeverlauf bis zur Grenze, Strassenhöhen;
 6. Fassadenpläne 1:100 mit bestehenden und neuen Terrainlinien;
 7. detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer und der Abstellplätze; kubische Berechnung nach SIA-Ordnung Nr. 116;
 8. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen usw.;
 9. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
 10. Angabe der approximativen Baukosten;
 11. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
 12. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
 13. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular;
 14. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Bauten in der Gefahrenzone;

15. bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;
16. Detailpläne der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser;
17. bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
18. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten oder mit eigenen Lärmquellen, Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
19. Unterlagen für Bewilligungen von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme gemäss den Weisungen des Amtes für Umweltschutz auf amtlichem Formular;
20. Angaben über Art und Menge der bei Ausführung des Bauvorhabens anfallenden Abfälle und genaue Angaben über deren Entsorgung (Abgabeort, Verwertung, Abtransport etc.);
21. allfällige vertragliche Vereinbarungen und entsprechende Auszüge über Grundbucheinträge oder Anmerkungen; Grundbuchauszug in besonderen Fällen.

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

- 2 Das Baugesuch, die Planbeilagen, die Berechnung der AZ, der Energienachweis und die Emissionserklärung sind von der Grundeigentümerin bzw. dem Grundeigentümer, der Bauherrschaft und von der Projektverfasserin bzw. dem Projektverfasser zu unterzeichnen.
- 3 Bei Umbauten oder Änderung bewilligter Pläne muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau bzw. der Abänderung ersichtlich sein (bestehend: grau; neu: rot; Abbruch: gelb).

Art. 110

Baugespann

- 1 Gleichzeitig mit der Einreichung des Baugesuches ist für Bauvorhaben, die nach Aussen in Erscheinung treten, ein Baugespann aufzustellen. Dieses muss Lage, Höhe und Gestalt der Baute klar erkennen lassen. Aufschüttungen und Böschungen von mehr als 1 m Höhe sind ebenfalls zu profilieren.
- 2 Die Erdgeschosshöhe ist an den Profilen zu markieren. Die Grenzsteine sind freizulegen. Bei Bauten an der Kantonsstrasse sorgt das Bauamt für die Orientierung des zuständigen kantonalen Tiefbauamtes über die Profilierung.

- 3 Das Baugespann darf vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches nur mit Bewilligung des Bauamtes entfernt werden. Es ist in jedem Falle während der Dauer der öffentlichen Auflage stehen zu lassen. Nach Eintritt der Rechtskraft des Baubescheides ist das Baugespann umgehend zu entfernen.

Art. 111

Vorprüfung, Umweltverträglichkeitsprüfung

- 1 Nach Eingang ist das Baugesuch vom Bauamt auf Vollständigkeit zu prüfen und festzustellen, ob die Bauprofile ordnungsgemäss gestellt sind.
- 2 Bei mangelhafter Baueingabe oder Profilierung ist den Gesuchstellenden Gelegenheit zur Behebung der Mängel zu geben, bevor das Baugesuch öffentlich aufgelegt wird.
- 3 Ist für den Entscheid über ein Bauvorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder eine weitere Spezialbewilligung erforderlich, sorgt die dafür zuständige Behörde für die Durchführung der UVP und weiterer Verfahren.

Art. 112

Auflage, Publikation und Einsprache

- 1 Bauvorhaben werden während 20 Tagen im Bauamt öffentlich aufgelegt. Ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wird gleichzeitig der Umweltverträglichkeitsbericht öffentlich aufgelegt.
- 2 Die Auflage ist rechtzeitig und unter Angabe der Bauherrschaft, der Bauparzelle, des Bauvorhabens und der Einsprachemöglichkeit in ortsüblicher Weise bekanntzugeben. Während der öffentlichen Auflage kann beim Stadtrat schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Privatrechtliche Einsprachen sind an das zuständige Kreisamt zu richten.
- 3 Für geringfügige Umbauten, die nach aussen nicht in Erscheinung treten, sowie für Bauten und Anlagen gemäss Art. 18b), c), e), h), l), m) und o) kann die Baubehörde auf die Profilierung und Publikation verzichten, wenn durch das Bauvorhaben keine Unzukömmlichkeiten für die Nachbarn zu erwarten sind oder diese ihre Zustimmung zum voraus schriftlich erteilt haben.
- 4 Auf die Auflage und Publikation kann verzichtet werden, wenn eine Beeinträchtigung von Rechten Dritter ausgeschlossen ist. oder deren schriftliches Einverständnis zum voraus erteilt ist. Damit entfällt auch die Pflicht zur Erstellung eines Baugespannes.

Art. 113

Baubescheid

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

- 2 Das Verfahren für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen.
- 3 Der Baubescheid ist Gesuchstellerinnen und Gesuchstellern sowie allfälligen Einsprecherinnen und Einsprechern schriftlich zu eröffnen.
- 1 Ablehnende Baubescheide und Einspracheentscheide sind zu begründen. Privatrechtliche Einsprachen werden auf den Zivilweg verwiesen.

Art. 114

Vorentscheid

- 1 Bei grösseren oder aussergewöhnlichen Bauvorhaben kann die Baubehörde vor Einreichung eines Baugesuches um ihre grundsätzliche Stellungnahme über einzelne wesentliche Punkte des Bauvorhabens ersucht werden.
- 2 Der Vorentscheid gibt weder den Gesuchstellenden Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung noch bindet er die Baubehörde bei der Beurteilung des ordentlichen Baugesuches und allfälliger Einsprachen.

Art. 115

Baubeginn und Baufristen

- 1 Mit den Bauarbeiten einschliesslich Abbruch und Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung rechtskräftig ist.
- 2 Die Baubewilligung erlischt, wenn nicht innert eines Jahres seit Eintritt der Rechtskraft mit dem Bau begonnen worden ist. Ein angefangener Bau ist mit Einschluss der Umgebungsarbeiten binnen 2 Jahren nach Baubeginn zu vollenden. Die Baubehörde kann diese Fristen auf begründetes Gesuch hin angemessen verlängern.
- 3 Wird ein begonnener Bau nicht vollendet, so sind unvollendete Bauteile unverzüglich zu entfernen, die Baugrube ist aufzufüllen und der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.

Art. 116

Bauausführung, Änderungen

- 1 Bauten und Anlagen sind nach den bewilligten Plänen auszuführen.
- 2 Änderungen gegenüber den genehmigten Plänen müssen von der Baubehörde vor der Ausführung genehmigt werden.
- 3 Können durch eine Projektänderung Rechte Dritter beeinträchtigt werden, ist ein neues Auflageverfahren durchzuführen.
- 4 Nach Abschluss der Bauarbeiten ist dem Bauamt innert zwei Monaten ein nachgeführter Satz der geänderten Baugesuchsakten abzuliefern.

- 1 Das Bauamt übt die Kontrolle über die Bauten und Anlagen aus. Es prüft die Ausführung von Bauvorhaben auf ihre Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und der Baubewilligung und überwacht die Einhaltung von Sicherheits- und Schutzbestimmungen. Es kann bei bestehenden Bauten und Anlagen Baukontrollen durchführen, wenn Anzeichen für eine Übertretung baugesetzlicher Vorschriften vorliegen.
- 2 Dem Bauamt und den von ihm beauftragten Aufsichtspersonen ist der Zutritt zu den kontrollierten Bauten und Anlagen jederzeit zu gestatten. Baukontrollen an bestehenden Bauten und Anlagen sind den Betroffenen rechtzeitig anzuzeigen.
- 3 Die Baukontrollen für bewilligte Bauvorhaben werden der Bauherrschaft im Baubescheid mitgeteilt. Die Bauherrschaft hat den Abschluss der einzelnen Baustadien rechtzeitig zu melden. Bei Neubauten und Erweiterung bestehender Gebäudegrundrisse ist ein Schnurgerüst zu erstellen, das vom Bauamt oder vom Geometer vor Beginn der Maurerarbeiten zu kontrollieren ist.
- 4 Anschlüsse an öffentliche Versorgungsanlagen sind dem Bauamt vor dem Eindecken zur Abnahme anzumelden. Die angeschlossenen Anlagen dürfen erst nach vollzogener Abnahme in Betrieb genommen werden.
- 5 Nach der Vollendung nimmt das Bauamt den Bau ab. Vor dieser Abnahme dürfen Neubauten und umgebaute, während des Umbaus nicht bewohnte Gebäude nicht bezogen werden.

- 1 Die Stadtgemeinde erhebt für ihre Umtriebe im Baubewilligungsverfahren kostendeckende Gebühren. Sie erlässt eine Gebührenordnung.
- 2 Auslagen für Fachgutachten und für Bauberatungen, besondere Leistungen der Stadtverwaltung sowie allfällige Kosten des Grundbuchamtes gehen grundsätzlich zu Lasten der Gesuchstellenden. Sie sind zusätzlich zur ordentlichen Baubewilligungsgebühr zu entrichten. Die Baubehörde kann die Bevorschussung dieser Kosten verlangen.
- 3 Die Kosten offensichtlich unbegründeter Einsprachen sind den Einsprechenden zu überbinden.

VI Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Art. 119

Verantwortlichkeit

- 1 Die Bauherrschaft ist verantwortlich für
 - die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften und der Anordnungen der Baubehörde,
 - die Übereinstimmung der ausgeführten Bauten und Anlagen mit den genehmigten Plänen und dem Baugespann sowie für
 - die Erfüllung der an die Baubewilligung geknüpften Bedingungen und Auflagen.
- 2 Die Baukontrollen entlasten die Bauherrschaft nicht von ihrer Verantwortlichkeit.

Art. 120

Strafbestimmungen

- 1 Wer vorsätzlich oder fahrlässig dieses Gesetz oder darauf beruhende Erlasse und Verfügungen verletzt, wird vom Stadtrat mit Busse bis zu Fr. 30'000.-- bestraft. Handelt die Täterin oder der Täter aus Gewinnsucht, so ist der Stadtrat an das Höchstmass der Busse nicht gebunden.
- 2 Wird eine Widerhandlung beim Besorgen der Angelegenheit einer juristischen Person oder sonst in Ausübung geschäftlicher oder dienstlicher Verrichtung für andere begangen, so sind die Strafbestimmungen auf die Personen anwendbar, die in deren Namen gehandelt haben oder hätten handeln sollen. Für Bussen und Kosten haftet die juristische Person, die Gesellschaft oder die Personengesamtheit solidarisch.
- 3 Die Baubehörde ermittelt den Sachverhalt und die persönlichen Verhältnisse der Betroffenen. Diese sind vor Ausfällen der Busse anzuhören.

Art. 121

Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes

- 1 Die Bauherrschaft hat einen vorschriftswidrigen Zustand auf Aufforderung der Baubehörde hin zu beseitigen, gleichgültig, ob sie für dessen Herbeiführung bestraft worden ist oder nicht.
- 2 Kommt die Bauherrschaft dieser Aufforderung innert Frist nicht nach, so lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf deren Kosten durch Dritte vornehmen.
- 3 Für die Kosten der Ersatzmassnahme steht der Stadtgemeinde ein gesetzliches Pfandrecht gegenüber der Grundeigentümerin bzw. dem Grundeigentümer zu.

- 1 Beschlüsse der Stadtgemeinde über Erlass oder Abänderung des Baugesetzes, des Zonenplanes, des Generellen Gestaltungsplanes und des Generellen Erschliessungsplanes können innert 20 Tagen seit der öffentlichen Bekanntgabe durch Beschwerde bei der Regierung angefochten werden.
- 2 Beschlüsse und Verfügungen des Stadtrates auf Grund dieses Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Rekurs beim Verwaltungsgericht angefochten werden.
- 3 Verfügungen und Anordnungen des Bauamtes oder einzelner Stadtfunktionäre bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Einsprache beim Stadtrat angefochten werden.

- 1 Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Einwohnerversammlung mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.
- 2 Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die bis zum Inkrafttreten des Baugesetzes noch nicht bewilligt bzw. genehmigt sind.
- 3 Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Stadtgemeinde als aufgehoben.

Also beschlossen in der Einwohnerversammlung vom 28. Januar 2005 / 7. Oktober 2005

Der Stadtpräsident: Rino Caduff

Der Stadtschreiber: Urban Battaglia

Von der Regierung genehmigt gemäss Beschluss vom 5. Dezember 2005 (Protokoll Nr. 1446)
13. Dezember 2005 (Protokoll Nr. 1486)

Namens der Regierung:

Die Präsidentin:

Der Kanzleidirektor:

Dr. Eveline Schlumpf

Dr. C. Riesen

Stadtgemeinde Ilanz

Erlass einer Verordnung betreffend nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben

Am 1. November 2005 ist das neue des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) in Kraft getreten. Gestützt auf KRG Art. 107 hat der Stadtrat eine Verordnung für die vorübergehende Regelung zur Unterstellung von nicht baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben dem Meldeverfahren gemäss Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) im Sinn von KRG Art. 86 Absatz 3 erlassen. Die Verordnung bleibt bis zur Anpassung des kommunalen Baugesetzes in Kraft.

Verordnung des Stadtrates vom 23.01.2006 betreffend nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben gemäss Art. 40 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO)

1. Alle Vorhaben für Bauten und Anlagen, einschliesslich Projektänderungen, Unterhalts- und Sanierungsarbeiten sowie Zweckänderungen von Grundstücken, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung zu erwarten, sind der Baubehörde vor der Projektierung und Ausführung schriftlich anzuzeigen. Die Baubehörde erfasst das Vorhaben und die verantwortliche Bauherrschaft.
2. Die Baubehörde entscheidet, ob ein baubewilligungspflichtiges Bauvorhaben vorliegt. Sie kann nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben gemäss Art. 40 KRVO dem Meldeverfahren gemäss Art. 50 und 51 der kantonalen Raumplanungsverordnung unterstellen, wenn sie dies im öffentlichen Interesse oder zur Wahrung von Rechten Dritter für notwendig oder angemessen hält.
3. Für Bauvorhaben die dem Meldeverfahren unterstellt werden, bestimmt die Baubehörde fallweise die notwendigen Baugesuchsunterlagen. Die Mitteilung an die Bauherrschaft erfolgt schriftlich innert fünfzehn Arbeitstagen seit Anzeige des Vorhabens.
4. Besteht keine Baubewilligungspflicht, teilt die Baubehörde dies der Bauherrschaft unter schriftlicher Bestätigung des bewilligungsfreien Tatbestandes mit.

Der Stadtpräsident: Martin Montalta

Der Stadtschreiber: Urban Battaglia