



GEMEINDE SEVGEIN

BAUGESETZ

Genehmigungsstand: Genehmigt am 3. Oktober 2006

INHALTSÜBERSICHT

	Seite	
I	Allgemeines	6
II	Richtplanung	8
III	Grundordnung	8
1.	Zonenplan	9
	A. Allgemeines	9
	B. Bauzonen	9
	a) Regelbauweise	9
	b) Begriffe und Messweisen	11
	b) Kommunale Zonenvorschriften	13
	C. Nichtbauzonen (kommunale Zonenvorschriften)	15
2.	Genereller Gestaltungsplan	16
3.	Genereller Erschliessungsplan	17
4.	Folgeplanungen	19
IV	Kommunale Bauvorschriften	19
1.	Bauvoraussetzungen	19
2.	Wohnförderung, Sicherheit und Gesundheit	22
3.	Gestaltung	24
4.	Verkehr, Versorgung und Entsorgung	25
5.	Öffentlicher und privater Grund und Luftraum	27
V	Erschliessungsordnung	28
VI	Vollzugs- und Schlussbestimmungen	31

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS		SEITE
I	Allgemeines	
Art. 1	Geltungsbereich und Zweck	6
Art. 2	Regionale Zusammenarbeit	6
Art. 3	Boden- und Baulandpolitik	6
Art. 4	Grundlagen	7
Art. 5	Förderung	7
Art. 6	Behördenorganisation	7
II	Richtplanung	
Art. 7	Richtplan	8
III	Grundordnung	
Art. 8	Allgemeines	8
1.	Zonenplan	
A	Allgemeines	
Art. 9	Festlegungen	9
B	Bauzonen	
a)	Regelbauweise	
Art. 10	Regelbauweise	9
Art. 11	Zonenschema	10
Art. 12	Hofstattrecht	11
b)	Begriffe und Messweisen	
Art. 13	Ausnutzungsziffer	11
Art. 14	Nutzungsübertragung und Parzellierung	12
Art. 15	Gebäude- und Firsthöhe	12
Art. 16	Gebäudelänge	13
Art. 17	Unterirdische Bauten und Grenzbaurecht für Kleinbauten	13
c)	Kommunale Zonenvorschriften	
Art. 18	Dorfzone A	13
Art. 19	Dorfzone B	14
Art. 20	Wohnzone Curschetta	14
Art. 21	Agro-Gewerbezone	14
Art. 22	Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen	15

C	Nichtbauzonen (kommunale Zonenvorschriften)	
Art. 23	Ruhezone	15
Art. 24	Kiesabbauzone	15
2.	Genereller Gestaltungsplan	
Art. 25	Festlegungen	16
Art. 26	Landschafts- und Ortsbildschutz	16
Art. 27	Objektschutz	16
Art. 28	Baugestaltungslinien	17
3.	Genereller Erschliessungsplan	
Art. 29	Festlegungen	17
Art. 30	Verkehrsanlagen	17
Art. 31	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	18
4.	Folgeplanungen	
Art. 32	Folgeplanung	19
IV	Kommunale Bauvorschriften	
1.	Bauvoraussetzungen	
Art. 33	Baubewilligung	19
Art. 34	Baugesuch	20
Art. 35	Revers	22
2.	Wohnförderung, Sicherheit und Gesundheit	
Art. 36	Erst- und Zweitwohnungen	22
Art. 37	Wohnhygiene	23
Art. 38	Energiehaushalt	23
Art. 39	Bauarbeiten	23
Art. 40	Schneeräumung	23
3.	Gestaltung	
Art. 41	Dächer	24
Art. 42	Energieanlagen	24
Art. 43	Einfriedungen, Pflanzen	24
Art. 44	Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern	25
Art. 45	Reklamen und Hinweistafeln	25
4.	Verkehr, Versorgung und Entsorgung	
Art. 46	Sicherheit	25
Art. 47	Zu- und Ausfahrten	26

Art. 48	Abstellplätze für Motorfahrzeuge	26
Art. 49	Werkleitungen	27
Art. 50	Abwässer	27

5. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Art. 51	Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraumes	27
Art. 52	Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	28

V Erschliessungsordnung

Art. 53	Erschliessungsprogramm	28
Art. 54	Erschliessungsreglemente	28
Art. 55	Generelle Projekte und Bauprojekte	29
Art. 56	Öffentliche Erschliessungsanlagen	29
Art. 57	Private Erschliessungsanlagen	30
Art. 58	Sanierungsplanungen	30

VI Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Art. 59	Vollzug	31
Art. 60	Rechtsmittel	31
Art. 61	Inkrafttreten	31

Anhang

- **Auszüge KRG und KRVO**

I Allgemeines

Geltungsbereich und Zweck

Art. 1

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

Regionale Zusammenarbeit

Art. 2

- 1 Die Gemeinde arbeitet in Fragen der Raumplanung und Raumentwicklung aktiv mit den benachbarten Gemeinden und regionalen Organisationen zusammen. Sie wirkt insbesondere in überkommunalen Richtplanungen sowie bei der Erfüllung weiterer überkommunaler Raumentwicklungsaufgaben in geeigneter Form mit. Sie kann Verpflichtungen zur Zusammenarbeit (Kooperationen) im regionalen Rahmen eingehen und die gemeinsamen Bestrebungen anteilmässig mitfinanzieren.
- 2 Die Gemeinde stimmt ihre Bodenpolitik und Baulandentwicklung regional ab. Bei Bedarf werden regionale Richtpläne als Grundlage für die Umsetzung in der Gemeinde erarbeitet.
- 3 Die Gemeinde kann genau umschriebene Aufgaben im Bereich des formellen Baurechts wie Bauberatung, Baukontrolle usw. dem zuständigen Regionalverband übertragen, wobei die entsprechenden Entscheidungskompetenzen bei der Gemeinde verbleiben. Einzelheiten werden in einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Regionalverband geregelt.

Boden- und Baulandpolitik

Art. 3

- 1 Die Verfügbarkeit von neuen Bauzonen für den festgelegten Zonenzweck wird durch ein Kaufrecht zugunsten der Gemeinde oder andere wirksame Massnahmen sichergestellt.
- 2 Bei Planungsmassnahmen, die zu erheblichen Vor- oder Nachteilen führen, sorgt die Baubehörde für einen angemessenen Ausgleich. Ausgleichsleistungen für Planungsmassnahmen auf Stufe Grundordnung werden zwischen der Gemeinde und den Betroffenen vertraglich festgelegt. Erhebliche Vor- oder Nachteile aus Folgeplanungen werden im Rahmen der Folgeplanung ausgeglichen. Regionale Ausgleichsleistungen zwischen Gemeinden werden vom Regionalverband festgelegt oder zwischen den beteiligten Gemeinden vereinbart.
- 3 Die Gemeinde kann einen Fonds für den Ausgleich von Vor- und Nachteilen äufnen und sich an einem regionalen Fonds beteiligen. Einzelheiten über die Verwendung der Mittel des kommunalen Ausgleichsfonds regelt das von der Gemeinde erlassene Reglement.

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

- 1 Die Gemeinde fördert private Bau- und Planungsvorhaben und unterstützt weitere private Bestrebungen, wenn damit öffentliche Anliegen wie die Schaffung von Arbeitsplätzen, der vorbildliche Umgang mit Natur und Landschaft, eine qualitätsvolle Bau- und Siedlungsgestaltung oder die Erhaltung geschützter und schützenswerter Objekte erfüllt werden.
- 2 Die Baubehörde kann an Vorhaben nach Absatz 1 projektbezogene Beiträge aus dem ordentlichen Budget oder einem hierfür geäuften Fonds gewähren. Der Beitrag kann von einer angemessenen Mitsprache der Gemeinde abhängig gemacht werden.

- 1 Die Baubehörde sorgt für eine professionelle und sachgerechte Erfüllung ihrer Aufgaben innert nützlicher Frist. Sie setzt hierfür Fachleute und geeignete technische Hilfsmittel ein.
- 2 Die Baubehörde kann ihre Aufgaben und Befugnisse an eine Bau- und Planungskommission, an ein kommunales oder regionales Bauamt oder an externe Fachleute delegieren.
- 3 Kommissionen sind von der Gemeindeversammlung auf Antrag des Gemeindevorstandes zu wählen (z.B. Planungs- oder Ortsbildkommission).
- 4 Für die gesetzlich vorgeschriebene Gestaltungsberatung werden Fachpersonen zugezogen, die nicht in der Gemeinde wohnhaft sind und hier auch keine eigenen Bauvorhaben projektieren und ausführen. GestaltungsberaterInnen orientieren und beraten die Baubehörde, die Bauherrschaften und deren VertreterInnen.

II Richtplanung

Richtplan

Art. 7

- 1 Kommunale und regionale Leitbilder und Raumentwicklungskonzepte können von der Gemeinde in einen kommunalen Richtplan umgesetzt werden.
- 2 Zuständig für die Erarbeitung, den Erlass und Änderungen von Richtplänen ist die Baubehörde. Sie sorgt bei Bedarf für eine angemessene Mitwirkung der Nachbargemeinden und der Region. Sie unterstellt den Erlass und Änderungen der Gemeindeversammlung, wenn der Richtplan Festlegungen enthält, deren Umsetzung eine breite Abstützung in der Bevölkerung bedingt. Fortschreibungen von Richtplänen sind in jedem Fall Sache der Baubehörde.
- 3 Die Baubehörde lässt den Entwurf für den kommunalen Richtplan in der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich auflegen und gibt die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt. Während der öffentlichen Auflage können alle bei der Baubehörde Vorschläge und Einwendungen einbringen. Diese prüft die Eingaben und sorgt in geeigneter Form für eine öffentliche Bekanntmachung der Ergebnisse.
- 4 Die Bestimmungen über den kommunalen Richtplan gelten sinngemäss für den Erlass eines kommunalen Leitbilds.

III Grundordnung

Allgemeines

Art. 8

- 1 Die Pläne der Grundordnung werden für das Siedlungsgebiet, für das Nichtsiedlungsgebiet und projektbezogene Spezialperimeter in geeigneten, den Anforderungen entsprechenden Massstäben bearbeitet.
- 2 Wo in den Plänen der Verweis KRG oder KRVO angebracht ist, gelten die Vorschriften und Bestimmungen des kantonalen Raumplanungsgesetzes KRG resp. der kantonalen Raumplanungsverordnung KRVO (siehe Anhang).
- 3 Für alle übrigen Planinhalte gelten die Vorschriften dieses Baugesetzes, soweit nichts anderes vermerkt ist.
- 4 Das Verfahren für Erlass und Änderung der Grundordnung ist im KRG geregelt.
- 5 Die Gemeinde macht den Erlass von projektbezogenen Planungen von einer angemessenen Kostenbeteiligung der interessierten Initianten abhängig.

1. Zonenplan

A. Allgemeines

Festlegungen

Art. 9

Der Zonenplan der Gemeinde beinhaltet folgende Zonenarten und Festlegungen:

a) Bauzonen

- Dorfzone A (ES III) Art. 18
- Dorfzone B (ES III) Art. 19
- Wohnzone Curschetta (ES II) Art. 20
- Agro-Gewerbezone (ES III) Art. 21
- Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen Art. 22
- Zone für Grünflächen KRG Art. 30
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ES II/III) Aufstufungen III siehe Plan KRG Art. 28

b) Nichtbauzonen

- Landwirtschaftszone (ES III) KRG Art. 32
- Naturschutzzone KRG Art. 33
- Landschaftsschutzzone KRG Art. 34
- Ruhezone Art. 23
- Archäologiezone KRG Art. 36
- Gefahrenzone KRG Art. 38
- Kiesabbauzone Art. 24
- Zone übriges Gemeindegebiet (ES III) KRG Art. 41

c) Weitere Festlegungen

- Statische Waldgrenzen WAG Art.13

B. Bauzonen

a) Regelbauweise

Regelbauweise

Art. 10

- 1 Die Bauweise und das Mass der Nutzung in den Bauzonen richten sich, soweit in der KRVO Vorschriften über Begriffe und Messweisen fehlen, nach dem Zonenschema und den zugehörigen Begriffsbestimmungen.
- 2 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind Nutzungsziffern und Grenzabstände in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.
- 3 Im Quartierplan können folgende Abweichungen von der zonengemässen Regelbauweise festgelegt werden, wenn damit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei guter Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird:

1. Die Grenz- und Gebäudeabstände auf Grundstücken im Quartierplangebiet können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb des Quartierplangebiets gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.
 2. Die Gebäudelängen und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden.
 3. Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Berechnung der Gebäude- und Firsthöhen ab neuem Terrain vorgeschrieben werden.
 4. Die Gebäudehöhe darf um maximal 1.5 m überschritten werden.
 5. Das zulässige Mass der Nutzung kann bis maximal 10% erhöht werden.
- 4 Für Verkehrsflächen im Siedlungsgebiet gelten ausschliesslich die Vorgaben des Generellen Erschliessungsplans sowie der Erschliessungsordnung. Sie gelten verfahrensrechtlich als Bauzone.

Zonenschema

Art. 11

	Zone	AZ max	Mittlere Gebäudehöhe Art. 15	Mittlere Firsthöhe Art. 15	Max. Gebäudehöhe Art. 15	Max. Gebäudelänge Art. 16	Grenzabstand gross / klein KRG/KRVO 3) / 4)	Min. Erstwohnungsanteile Art. 36
D-A	Dorfzone A	frei	Art. 18	Art. 18	Art. 18	Art. 18	2.5 m	40 %
D-B	Dorfzone B	0.7	8.7 m	12 m	11 m	20 m	2.5 m	40 %
W	Wohnzone Curschetta	1)	6.5 m	10 m	8 m	26 m 2)	2.5 m	40 %
A-G	Agro-Gewerbezone			Gemäss Art. 21			2.5 m	-
Zö-BA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen		frei	frei	frei	frei	2.5 m	-
ZöA	Zone für öffentliche Anlagen		-	-	-	-	-	-
ZKN	Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen		4 m	6 m	5 m	12 m	2.5 m	
ZG	Zone für Grünflächen 5)		2 m	3 m	3 m	2.5 m	2.5 m	-

- 1) Gemäss Quartiergestaltungsplan Curschetta/Lignaus.
- 2) Bei zusammengebauten, selbständigen Bauten sind selbständige Gebäudeteile erkennbar zu machen; Vorbehalt für die Giebelfassade gemäss Art. 20.
- 3) Gegenüber Kantonsstrassen gelten die Abstandsvorschriften gemäss Strassengesetz.
- 4) Vorbehalten sind Freihaltebereiche und Baulinien gemäss Generellem Gestaltungsplan.
- 5) Offene Autoabstellplätze, Wege und Zufahrten sind zulässig.

- 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. Die Baukommission kann ein Modell mit den umliegenden Bauten verlangen. Bei Volumenvergrößerungen ist eine positive Beurteilung des Gestaltungsberaters zwingend.
- 2 Bei Bauvorhaben im Hofstattrecht ist vor dem Abbruch oder spätestens innert sechs Monaten nach Zerstörung durch Elementarschaden im Einvernehmen mit der Baubehörde das genaue Ausmass festzuhalten. Das Gesuch für den Neubau muss innert sechs Jahren eingereicht werden.
- 3 Zweckänderungen sind im Rahmen der Zonenvorschriften zulässig. Nachbarlichen Interessen ist nach Möglichkeit Rechnung zu tragen.
- 3 Besondere Zonenbestimmungen betreffend Ersatzbauten, Gefahrenzonen, Schutzanordnungen des Generellen Gestaltungsplans, Baulinien und Baugestaltungslinien sowie Abstandsvorschriften gegenüber Kantonsstrassen gehen dem Hofstattrecht vor. Bei Zweckänderungen im Hofstattrecht sind die kommunalen Bauvorschriften gemäss Kapitel IV einzuhalten.

b) Begriffe und Messweisen

Ausnützungsziffer

Art. 13

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

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

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

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

Nutzungsübertragung und Parzellierung

Art. 14

- 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, eines Arealplanes 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 Die Baubehörde führt eine Kontrolle über die Ausnützung der Grundstücke. Sie kann Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken lassen.

Gebäude- und Firsthöhe

Art. 15

- 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. Die grösste Gebäudehöhe darf jedoch die mittlere Gebäudehöhe gemäss Zonenschema nur um maximal 3 m überschreiten.
- 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.

- 1 Als Gebäudelänge gilt die grössere Seite des kleinsten das Gebäude begrenzenden Rechteckes.
- 2 Für Einzelbauten und Doppelwohnbauten (einseitig zusammengebaut) gelten die im Zonenschema festgelegten maximalen Gebäudelängen.
- 3 Das Zusammenbauen von drei oder mehr selbständigen Bauten ist nur im Rahmen von Quartiergestaltungsplänen oder Arealplänen zulässig.

- 1 Unterirdische Bauten wie Tiefgaragen haben einen Grenzabstand von 1 m einzuhalten. Vorbehalten sind zulässige Unterschreitungen gemäss kantonaler Raumplanungsgesetzgebung.
- 2 Das Zusammenbauen von zwei Kleinbauten über die Grenze (Ausübung eines gegenseitigen Grenzbaurechts) ist nur bei einheitlicher Gestaltung zulässig. Die Länge der gesamten Kleinbaute darf 10 m nicht überschreiten.
- 3 Hauptbauten dürfen auf der Grenze zusammengebaut werden, wenn die gegenseitig notwendigen Verpflichtungen (Brandmauern, Anbaupflicht) im Grundbuch beider Grundstücke eingetragen werden.

c) Kommunale Zonenvorschriften

- 1 Die Dorfzone A ist für Wohnzwecke sowie Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt. Neue und wesentliche Erweiterungen bestehender Landwirtschaftsbetriebe sind nicht zulässig.
- 2 Die Dorfzone A umfasst die Ortsteile mit Baugruppen, Bauten und Anlagen sowie Freiräumen, die auf Grund ihrer Gesamtform, Stellung und äusseren Erscheinung von erheblicher räumlicher, architektonischer oder ortsbaulicher Bedeutung sind (Details siehe Siedlungsinventar). In der Dorfzone A sind Neubauten und Umbauten sowie Renovierungen mit besonderer Sorgfalt und unter geeigneter Berücksichtigung der traditionellen Bauweise sowie der weiteren Vorgaben und Hinweise des Siedlungsinventars zu gestalten und auszuführen. Dies gilt insbesondere auch für Nebengebäude sowie Verkehrs- und Parkierungsanlagen.
- 3 In der Dorfzone A dürfen Bauten in Anlehnung an die traditionellen Strukturen vergrössert, umgebaut, erneuert und im Zweck geändert werden. Vorbehalten sind Einschränkungen des Zivilrechts (Hofstattrecht).

- 4 Bei Volumenvergrößerungen und Bauvorhaben auf unüberbauten Parzellen oder Parzelleinheiten werden die zulässigen Gebäudedimensionen aufgrund der Siedlungsstruktur von den bestehenden, traditionellen Bauten sinngemäss abgeleitet. Die Baubehörde gibt sie der Bauherrschaft aufgrund einer Beurteilung des Gestaltungsberaters bekannt.
- 5 Alle Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung der Projekte der Baubehörde mitzuteilen. Diese gibt die notwendigen Bedingungen und Auflagen bekannt. In der Regel zieht sie den Gestaltungsberater für eine Beurteilung bei.

Dorfzone B

Art. 19

- 1 Die Dorfzone B ist für Wohnzwecke sowie Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt. Landwirtschaftsbetriebe sind nicht zulässig.
- 2 Neubauten, Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten können fortschrittlich und zeitgemäss gestaltet werden. Sie ergänzen und bereichern die vorhandenen Strukturen und die traditionelle Bausubstanz in der Dorfzone A.

Wohnzone Curschetta

Art. 20

- 1 Die Wohnzone Curschetta ist für Wohnzwecke bestimmt. Nicht störende Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sind zulässig.
- 2 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass sie vom Wesen und Ausdruck her in eine attraktive, kinderfreundliche und dauernd bewohnte Siedlung passen.
- 3 Die Gebäude sind giebelständig zu den Quartierstrassen auszurichten. Die Länge der Giebelfassade darf 12 m nicht überschreiten.

Agro-Gewerbezone

Art. 21

- 1 Die Agro-Gewerbezone ist für die Erzeugung und den Vertrieb von Produkten und Angeboten der örtlichen Landwirtschaftsbetriebe und des lokalen Handwerks bestimmt. Es sind mässige Störungen wie in der Landwirtschaftszone zulässig.
- 2 Die bestehenden Bauten sind zu erhalten. Erneuerungen und massvolle Vergrößerungen sind zulässig, wenn sie sich gestalterisch in die traditionelle Bausubstanz einfügen.
- 3 Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung der Projekte der Baubehörde bekannt zu machen. In der Regel zieht sie den Gestaltungsberater für eine Beurteilung bei. Bei wesentlichen Umbauten und Vergrößerungen ist eine positive Beurteilung des Gestaltungsberaters zwingend.

- 1 In der Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen darf keine anrechenbare Bruttogeschossfläche erstellt werden.
- 2 Zulässig ist die Erstellung von eingeschossigen Bauten bis max. 40 m² Grundfläche (Parkieranlagen, Geräteschuppen, Gartenlauben usw. sowie unterirdische Bauten, Abstellplätze und Zufahrten).
- 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.

B. Nichtbauzonen (kommunale Zonenvorschriften)

- 1 Die Ruhezone umfasst ausgedehnte Gebiete, die sich besonders für Ruhe und Erholung eignen, sowie die Lebensräume von Tieren und Pflanzen.
- 2 Die Anlage und Markierung von Skiabfahrten, Langlaufloipen, Schlittenbahnen oder anderer Einrichtungen zur Sportausübung im Winter sind nicht gestattet. Der motorisierte Verkehr ist auf Berechtigte wie die Grundeigentümer und für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung zu beschränken. Unerlässliche Zufahrten für Hilfeleistungen in Notfällen sind gestattet.
- 3 Die Baubehörde trifft bei Bedarf Massnahmen zur Kennzeichnung von Wildeinstandsgebieten und erlässt in Absprache mit der Wildhut für den Winter Zutrittsverbote, wenn sich dies als notwendig erweist.

- 1 Die Kiesabbauzone umfasst Flächen, die für die Gewinnung von Steinen, Kies und Sand sowie deren Aufbereitung und Zwischenlagerung bestimmt sind.
- 2 Anlagen, die unmittelbar dem Abbaubetrieb oder der Aufbereitung des an Ort gewonnenen Materials dienen, können für die Dauer des Abbaubetriebes bewilligt werden. Die für solche Anlagen zulässigen Bereiche sind im Generellen Gestaltungsplan festgelegt.
- 3 Die Gestaltung der Abbauflächen nach Abschluss der Materialentnahme oder einzelner Etappen sowie weitere Massnahmen über die Wiederherstellung und Gestaltung des Abbaugeländes und den Schutz der Umgebung sind im Generellen Gestaltungsplan festgelegt.
- 4 Die Abbauflächen sind nach der Materialentnahme gemäss Generellem Gestaltungsplan mit unverschmutztem Aushub- und Abraummateriale aufzufüllen und zu gestalten. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren. Sie kann insbe-

sondere eine geeignete Sicherheit (zweckgebundenes Depositum) für die finanziellen Mittel verlangen, welche für den Abschluss der Arbeiten notwendig sind.

2. Genereller Gestaltungsplan

Festlegungen Art. 25

Der Generelle Gestaltungsplan der Gemeinde enthält folgende Festlegungen:

a). Gestaltungsbereiche

- Landschafts- und Ortsbildschutz Art. 26

b) Gestaltungsobjekte

- Objektschutz Art. 27 / KRG Art. 43

- Baulinie KRG Art. 55

- Baugestaltungslinie Art. 28

Landschafts- und Ortsbildschutz Art. 26

- 1 Im **Freihaltebereich A** dürfen offene Autoabstellplätze, Zufahrten und Wege sowie eingeschossige An- und Nebenbauten von höchstens 8 m² Grundfläche sowie unterirdische Bauten und Anlagen erstellt werden.
- 2 Im **Freihaltebereich B** gilt ein Bauverbot für Hochbauten und Parkieranlagen. Vorbehalten sind Erschliessungsanlagen gemäss rechtskräftigen Quartierplänen.
- 3 Zur Erhaltung der Ortsansicht und des Landschaftsbild dürfen auf den mit einem Hochbauverbot belegten Flächen keine oberirdischen Bauten erstellt werden. Tiefbauten und geringfügige Terrainveränderungen im Zusammenhang mit den zonengemässen Grundnutzungen sind zulässig.

Objektschutz Art. 27

- 1 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten **Naturobjekte** wie Gehölze, Baumgruppen und Einzelbäume sowie Gewässer und geologische Einzelobjekte dürfen weder zerstört noch beeinträchtigt werden.
- 2 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten **Kulturobjekte** wie Burgruinen usw. müssen integral erhalten werden. Alle baulichen Eingriffe und Renovationen bedingen die Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege.
- 3 Die im Generellen Gestaltungsplan als **Baudenkmäler** und **geschützte Bauten** bezeichneten Elemente sind gemäss Art. 43 KRG generell geschützt. Die Vorgaben der kantonalen Gesetzgebung sind bei allen Bauvorhaben zu beachten (siehe Anhang).

- 4 Die im Generellen Gestaltungsplan als **zu erhaltende Baute** oder **Anlage** bezeichneten Elemente dürfen in ihrer wesentlichen äusseren Substanz nicht zerstört werden. Bauvorhaben an solchen Bauten und Anlagen sind vor Beginn der Projektierung bei der Baubehörde anzumelden. Diese zieht die kantonale Denkmalpflege oder den Gestaltungsberater bei. Vorbehalten sind unwesentliche Sanierungsarbeiten.
- 5 Die im Generellen Gestaltungsplan als **ortstypische, prägende Bauten** bezeichneten Elemente tragen wesentlich zum Siedlungscharakter in den ursprünglichen Dorfteilen bei. Wenn sie ersetzt werden, sollen Form, Material und Charakter nach Möglichkeit auch für den Neubau übernommen werden. Bauvorhaben an solchen Bauten und Anlagen sind vor Beginn der Projektierung bei der Baubehörde anzumelden. Diese zieht in der Regel den Gestaltungsberater bei.
- 6 Historische Wege sind nach Möglichkeit in ihrer ursprünglichen Bauweise und im bestehenden Trasse zu erhalten.
- 7 Die Baubehörde trifft mögliche Massnahmen zur Erhaltung und Pflege der Natur- und Kulturobjekte. Sie entscheidet über allfällige Auflagen im Rahmen von Baubewilligungsverfahren.

Baugestaltungslinien

Art. 28

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

3. Genereller Erschliessungsplan

Festlegungen

Art. 29

Der Generelle Erschliessungsplan der Gemeinde enthält folgende Festlegungen:

- Verkehrsanlagen Art. 30
- Versorgungs- und Entsorgungsanlagen Art. 31

Verkehrsanlagen

Art. 30

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet die bestehenden und geplanten Sammel- und Erschliessungsstrassen, Anlagen für den Langsamverkehr wie Fuss- und Wanderwege,

Radwege sowie Wald- und Güterstrassen, soweit sie für die Erschliessung der Gemeinde notwendig sind. Er legt die für eine hinreichende Erschliessung der Gemeinde erforderlichen Ausstattungen wie öffentliche Parkplätze, Bus- und Postautohaltestellen fest.

- 2 Die Sammel-, (Dorf-) und Erschliessungsstrassen samt Ausstattungen sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung von allen begangen und befahren werden. Die Anlagen für den Langsamverkehr stehen im Rahmen ihrer Zweckbestimmung allen zur freien Benützung offen. Das Befahren von Fuss- und Wanderwegen ist nur für Zubringerdienste und mit Bewilligung der Gemeinde zulässig. Die Benutzung der Wald- und Güterstrassen richtet sich nach den Vorschriften der Wald- und Meliorationsgesetzgebung sowie der örtlichen Verkehrsregelung der Gemeinde.
- 3 Der Generelle Erschliessungsplan bezeichnet jene geplanten Strassen und Wege, für die das Enteignungsrecht mit der Genehmigung des Plans erteilt wird. Liegen Verkehrsanlagen auf privatem Grundbesitz, sorgt die Baubehörde für einen rechtzeitigen Land- oder Rechtserwerb.
- 4 Wo der Generelle Erschliessungsplan für Verkehrsanlagen der Feinerschliessung lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- 5 Für Verkehrsanlagen wie Kantonsstrassen, Eisenbahnen oder Seilbahnen, bei denen Bund oder Kanton Träger sind, gelten die jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Diese Verkehrsanlagen sind im Generellen Erschliessungsplan mit Hinweis auf den Träger gekennzeichnet.

Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

Art. 31

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet die bestehenden und geplanten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen wie Anlagen der Trinkwasserversorgung sowie nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans der Abwasserbeseitigung, die für die hinreichende Erschliessung der Bauzonen notwendig sind.
- 2 Grundstücke in der Bauzone müssen an die im Generellen Erschliessungsplan oder in Folgeplanungen festgelegten öffentlichen Leitungen angeschlossen werden. Die Baubehörde kann den Anschluss an private Erschliessungsanlagen gestatten oder Private verpflichten, ihre Anlagen gegen angemessene Entschädigung Dritten zur Verfügung zu stellen, soweit die Mitbenutzung im öffentlichen Interesse liegt.
- 3 Die Benutzung der öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsanlagen richtet sich nach den Erschliessungsreglementen der Gemeinde.
- 4 Wo der Generelle Erschliessungsplan für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

- 5 Für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen wie Hochspannungsleitungen oder Telefonleitungen, bei denen Bund, Kanton oder Dritte Träger sind, gelten die jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften.
- 6 Die im Generellen Erschliessungsplan bezeichneten privaten Leitungen haben lediglich Hinweischarakter.

4. Folgeplanungen

Folgeplanung

Art. 32

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

IV. Kommunale Bauvorschriften

1. Bauvoraussetzungen

Baubewilligung

Art. 33

- 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, sind der Baubehörde vor der Projektierung und Ausführung anzuzeigen. Die Baubehörde sorgt für die Erfassung des Vorhabens und der verantwortlichen Bauherrschaft.
- 2 Die Baubehörde entscheidet, ob das angezeigte Bauvorhaben zu den bewilligungsfreien Vorhaben gemäss Art. 40 KRVO fällt oder ob eine Bewilligungspflicht vorliegt. Dies ist insbesondere der Fall, wenn sie dies im öffentlichen Interesse oder zur Wahrung von Rechten Dritter für notwendig oder angemessen hält. Ist diese Voraussetzung gegeben, sind baubewilligungsfreie Vorhaben gemäss Art. 40 KRVO dem Meldeverfahren unterstellt. Für baubewilligungspflichtige Vorhaben entscheidet die Baubehörde generell, ob das or-

dentliche Baubewilligungsverfahren oder das Meldeverfahren gemäss Art. 50 und 51 der kantonalen Raumplanungsverordnung durchzuführen ist.

- 3 Die Baubehörde teilt der Bauherrschaft ihren Entscheid gemäss Abs. 2 innert fünfzehn Arbeitstagen mit. Bei bewilligungspflichtigen Vorhaben gibt sie gleichzeitig die abzugebende Anzahl Baugesuche und die erforderlichen Baugesuchsunterlagen an. Besteht keine Baubewilligungspflicht, bestätigt die Baubehörde den bewilligungsfreien Tatbestand schriftlich.
- 4 Nach Eingang des formellen Baugesuchs führt die Baubehörde das festgelegte Verfahren durch, sorgt bei Bedarf für die Einleitung des BAB-Verfahrens und stellt bei Bauvorhaben, die Zusatzbewilligungen erfordern, die notwendige Koordination mit den zuständigen Behörden sicher.

Baugesuch

Art. 34

- 1 Für alle der Baubewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) ist bei der Baubehörde ein Baugesuch auf amtlichem Formular in mindestens zwei, bei BAB-Gesuchen in mindestens vier Ausfertigungen, einzureichen. Die Baubehörde verlangt weitere Ausfertigungen nach Bedarf.
- 2 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 sowie ein bauhistorisches Objektinventar bei schützenswerten und erhaltenswerten Bauten und Anlagen in Erhaltungszonen;
 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, einschliesslich Höhenkoten;
 7. Detaillierte Berechnung der Geschossflächenziffer oder Baumasseziffer und der Abstellplätze; kubische Berechnung nach SIA-Ordnung Nr. 116;
 8. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen, Bepflanzungen 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. Bei Bauten und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen die erforderlichen Bewilligungen gemäss kantonalen Vorschriften;
14. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular;
15. Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;
16. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Bauten in der Gefahrenzone;
17. Bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;
18. Detailpläne der Abwasserreinigungsanlagen (Einzelkläranlagen) bzw. der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser sowie Angaben zur Dimensionierung der Anlagen;
19. Bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
20. Bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstands gemäss FAT-Bericht und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;
21. Bei Bauvorhaben mit erheblichen Emissionen von Luftverunreinigungen, Immissionsprognose gemäss eidgenössischen Vorschriften (auf Verlangen der Baubehörde);
22. Bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung verursachen, Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;
23. Bei Bauvorhaben mit eigenen Lärmquellen Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften (Lärmprognose auf Verlangen der Baubehörde);
24. Bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
25. Unterlagen für Bewilligungen von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme gemäss den Weisungen der kantonalen Fachstelle für Gewässerschutz;
26. Bei Abfallanlagen (z.B. Deponien, Anlagen zum Sammeln und Aufbereiten von Abfällen aller Art, Abfallzwischenlager, Kompostieranlagen ab einer Kapazität von 100 Tonnen pro Jahr, KVA) Angaben und Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften.
27. Allfällige vertragliche Vereinbarungen und entsprechende Auszüge über Grundbucheinträge oder Anmerkungen; Grundbuchauszug in besonderen Fällen.

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

- 3 Bei Bauvorhaben, die dem Meldeverfahren unterliegen, ist das Baugesuch in vereinfachter Ausführung und lediglich mit den für das Verständnis des Vorhabens notwendigen Unterlagen einzureichen.
- 4 Die Baugesuchsunterlagen sind von der Grundeigentümerin bzw. dem Grundeigentümer, der Bauherrschaft und von den Projektverfassenden zu unterzeichnen.
- 5 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).
- 6 Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Gemeinde unaufgefordert eine Dokumentation des ausgeführten Werks abzugeben (Ausführungspläne). Bei Bauvorhaben mit BAB- Bewilligung sind der Gemeinde zwei Ausfertigungen abzuliefern.

Revers

Art. 35

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

2. Wohnförderung , Sicherheit und Gesundheit

Erst- und Zweitwohnungen

Art. 36

- 1 Werden Wohnungen erstellt oder bei Umbauten neue Wohneinheiten (Dusche-WC, Küche) geschaffen, dürfen die im Zonenschema festgelegten minimalen Anteile ausschliesslich als Erstwohnungen genutzt werden.
- 2 Als Erstwohnungen gelten Wohnungen, die von Personen mit festem Wohnsitz in der Gemeinde als ständiger Wohnsitz genutzt werden. Alle übrigen Wohnungen gelten als Zweitwohnungen.
- 3 Erstwohnungsanteile werden in Prozent der Bruttogeschossfläche angegeben. Sie sind in der Regel auf jedes einzelne Gebäude anzuwenden. Die Baubehörde kann für angrenzende Grundstücke und bei mehreren Bauten auf dem gleichen Grundstück die Verlegung oder Zusammenfassung von Erstwohnungsanteilen bewilligen, sofern der vorgeschriebene Anteil bezogen auf alle Gebäude eingehalten ist.

- 4 Die Zweckbestimmung von Erstwohnungen ist durch Auflagen in der Baubewilligung sicherzustellen und vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken. Die Kosten gehen zulasten des Gesuchstellers oder der Gesuchstellerin.

Wohnhygiene

Art. 37

- 1 Wohnbauten sind nach den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner so zu gestalten und auszuführen, dass sie einem möglichst weiten Kreis von Personen dienen können.
- 2 Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume im Untergeschoss sind erlaubt, sofern sie genügend belichtet, einwandfrei belüftet und isoliert sind.
- 3 Arbeitsräume im Untergeschoss sind erlaubt. Diese müssen jedoch einwandfrei belüftet und isoliert sein.

Energiehaushalt

Art. 38

- 1 Die Gemeinde unterstützt und fördert den gezielten Einsatz und die Nutzung von erneuerbaren Energien. Bei allen Bauten und Bauteilen ist der sparsamen und umweltgerechten Energienutzung besondere Beachtung zu schenken.
- 2 Werden an bestehenden Bauten oder Anlagen Aussenisolationen bewilligt, darf von der Geschossflächenziffer, von Gesamthöhe und Fassadenhöhe, Gebäudelängen, Grenz- und Gebäudeabständen sowie Baulinien um die Konstruktionsstärke abgewichen werden.

Bauarbeiten

Art. 39

- 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 die Baubehörde 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 Vorschriften der kommunalen und regionalen Reglemente zu entsorgen.

Schneeräumung

Art. 40

- 1 Die Verkehrsanlagen der Gemeinde werden während des Winters offengehalten, soweit es den öffentlichen Bedürfnissen entspricht. Die Baubehörde bezeichnet die jeweils zu räumenden Strassen, Wege und Plätze.

- 2 Die Gemeinde 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 Gemeinde instandgestellt oder vergütet. Vorbehalten sind die im Winter zu demontierenden Zäune (Auflage der Baubewilligung oder entsprechender Vorbehalt).
- 3 Schneerutschungen auf Strassen sind nach Möglichkeit durch geeignete Massnahmen auszuschliessen. Sind öffentliche Strassen dennoch betroffen, so hat die Verursacherin oder der Verursacher den Schnee unverzüglich wegzuräumen, andernfalls kann die Gemeinde die notwendigen Arbeiten auf deren Kosten durchführen lassen.

3. Gestaltung

Dächer

Art. 41

- 1 Dächer sind gesamtheitlich zu gestalten, wobei Hauptdachflächen eine minimale Neigung von 25 % aufweisen. Gegen öffentliche und private Anlagen sind Schneefänge anzubringen.
- 2 Bei begründeter Gestaltungsqualität oder im Zusammenhang mit der Nutzung von erneuerbaren Energien kann die Behörde Ausnahmen gestatten, wenn eine positive Beurteilung des Gestaltungsberaters vorliegt.
- 3 Flachere Pult- und Flachdächer können für eingeschossige An- und Nebenbauten ohne anrechenbare Bruttogeschossfläche sowie für Dachterrassen bis 40 m² gestattet werden.
- 4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dachfenster und Lichtquellen sind zulässig, sofern eine harmonische und ästhetisch einwandfreie Dach- und Gesamtgestaltung sichergestellt ist. In der Dorfzone A und bei Objekten, die den Bestimmungen von Art. 16 (Objektschutz) unterliegen, besteht kein Anspruch, sofern nicht eine positive Beurteilung des Gestaltungsberaters vorliegt.

Energieanlagen

Art. 42

- 1 Alle Anlagen zur Nutzung von alternativen Energiequellen sind unter grösstmöglicher Schonung des Orts- und Landschaftsbildes und der Umwelt anzubringen. Die Baubehörde kann die geplante Anlage in diesen Belangen von einem ausgewiesenen Fachmann auf Kosten des Gesuchstellers prüfen lassen.
- 2 Für Sonnenkollektoren dürfen keine reflektierenden Produkte verwendet werden.

Einfriedungen, Pflanzen

Art. 43

- 1 Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Mobile Weidezäune sind nach erfolgter Beweidung umgehend wieder zu entfernen.

- 2 Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten. Bestehende Zäune aus solchen Materialien sind innert 3 Jahren seit Inkrafttreten dieser Bestimmung zu entfernen. Nötigenfalls ordnet die Baubehörde die Ersatzvornahme an (Ausführung durch die Gemeinde auf Kosten der Besitzer).
- 3 Die Grenzabstandsvorschriften für Pflanzen richten sich nach dem EG ZGB. Bei Gefährdung fremden Eigentums im Interesse der öffentlichen Sicherheit und zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes kann die Gemeinde die Beseitigung von Pflanzen verfügen, auch wenn die nachbarrechtliche Verjährungsfrist abgelaufen ist.
- 4 Beeinträchtigen Pflanzen fremdes Eigentum, die öffentliche Sicherheit oder verunstalten sie das Orts- und Landschaftsbild, kann die Baubehörde die Beseitigung der Pflanzen anordnen.

Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern

Art. 44

- 1 Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufes sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen und in Form und Beschaffenheit natürlich erscheinen.
- 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.

Reklamen und Hinweistafeln

Art. 45

- 1 Reklamen und Hinweistafeln sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.
- 2 Permanente Reklamen und Anschriften sind auch in romanischer Sprache auszuführen.

4. Verkehr, Versorgung und Entsorgung

Sicherheit

Art. 46

- 1 Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benutzerinnen und Benutzer 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 Strassen, Wegen und Plätzen 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 Kosten der Eigentümerschaft ausführen.

- 3 Im Bereich von Kantonsstrassen erfordern neue Anlagen oder Abänderungen bestehender Anlagen eine zusätzliche Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde.

Zu- und Ausfahrten

Art. 47

- 1 Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf verkehrsreiche öffentliche Gemeindestrassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 5 m Länge aufweisen. Für offene Unterstände oder Einstellhallen und Garagen ohne direkte Ausfahrt gilt der minimale Grenzabstand von 2.5 m für Nebenbauten.
- 2 Rampen dürfen eine maximale Neigung von 12% aufweisen. Bei Rampen an verkehrsreichen Strassen muss zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung ein Vorplatz mit einer Neigung von höchstens 5% und von mindestens 4 m Länge vorhanden sein.
- 3 Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in der Dorfzone A, kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten.
- 4 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.
- 5 Die Baubehörde kann die Beseitigung bestehender verkehrsbehindernder Ausfahrten und Anlagen wie Mauern, Einfriedungen, Pflanzungen und Böschungen verfügen. Die erstmaligen direkten Kosten vergütet die Gemeinde der Eigentümerschaft. Legt diese jedoch erneut verkehrsbehindernde Anlagen an, gehen die Kosten für wiederkehrende Beseitigung(en) zu ihren eigenen Lasten.

Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Art. 48

- 1 Bei Neubauten sowie bei Umbauten und Erweiterungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, sind auf der Bauparzelle oder in nächster Nähe auf privatem Boden während des ganzen Jahres genügend zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offenzuhalten.
- 2 Es sind bereitzustellen bei
 - Wohnbauten 1 Platz pro Wohnung bis 100 m² Bruttogeschossfläche, darüber 2 Plätze

Für andere Bauten und Anlagen bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze, wobei sie sich unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse an den VSS-Normen orientiert. Sie kann in besonderen Fällen die Pflichtparkplätze gegen Revers herabsetzen.

- 3 Ist das Erstellen von Parkplätzen auf eigenem Grund nicht möglich, kann der Gemeindevorstand den Grundeigentümer zur Leistung von Beiträgen an den Bau und Unterhalt einer Gemeinschaftsanlage verpflichten.
- 3 Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen werden zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet, sofern es die Verhältnisse erfordern.

Werkleitungen

Art. 49

- 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 gegen angemessene Entschädigung zu dulden. Die Entschädigung wird im Streitfall durch die zuständige Enteignungskommission festgesetzt.
- 2 Ändern sich die Bedürfnisse des belasteten Grundstückes, so ist die Leitung auf Kosten der Gemeinde zu verlegen, sofern nicht bei der Begründung des Durchleitungsrechtes eine andere Regelung getroffen worden ist.
- 4 Das Durchleitungsrecht für private Leitungen richtet sich nach Art. 691 ZGB.

Abwässer

Art. 50

- 1 Abwässer von Bauten und Anlagen sind nach den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über den Schutz der Gewässer sowie nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans zu behandeln und zu entsorgen.
- 2 Das Weitere bestimmt das Reglement über die Abwasserbehandlung der Gemeinde Sevgein und des zuständigen Zweckverbandes.

5. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraumes

Art. 51

- 1 Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Grund oder öffentlichen Gewässern ist nur mit Bewilligung des Gemeindevorstands zulässig.
- 2 Eine über den gesteigerten Gemeingebrauch hinausgehende Sondernutzung an öffentlichem Grund oder an öffentlichen Gewässern bedarf einer Konzession der Gemeinde.

- 3 Die Baubehörde kann die Nutzung des öffentlichen Luftraums durch Erker, Balkone oder andere ausladende Gebäudeteile bewilligen, wenn die Benützung des öffentlichen Grunds nicht erschwert wird, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine andern öffentlichen Interessen entgegenstehen. Bestehende auskragende Gebäudeteile wie Vorsprünge, Sockel, Erker, Vordächer dürfen bewilligungsfrei nachisoliert werden.
- 4 Bewilligungen für gesteigerter Gemeingebrauch und Sondernutzungen können von der Leistung einer Entschädigung abhängig gemacht werden.

Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

Art. 52

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

V. Erschliessungsordnung

Erschliessungsprogramm

Art. 53

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

Erschliessungsreglemente

Art. 54

- 1 Die Erschliessungsreglemente regeln in Ergänzung des Baugesetzes die Projektierung, die Erstellung und technische Gestaltung, die Benützung, den Unterhalt und die bedarfsgerechte Erneuerung der öffentlichen und privaten Erschliessungsanlagen, insbesondere in den Bereichen der Verkehrserschliessung, der Wasserversorgung, der Abwasserbehandlung, der Abfallbewirtschaftung sowie der Energieversorgung und der Telekommunikati-

on, soweit nicht einzelne Aufgaben Gemeindeverbindungen, konzessionierten Trägerschaften oder Privaten übertragen sind. Die Reglemente legen die Anschlusspflichten und Anschlussvoraussetzungen fest.

- 2 Die Erschliessungsreglemente regeln ausserdem die Deckung der Aufwendungen der Gemeinde für den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung der Versorgungs- und Entsorgungsanlagen. Sie legen insbesondere fest, welche Versorgungsanlagen nach den Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung über Beiträge und welche über Gebühren finanziert werden. Soweit Gebühren erhoben werden, bestimmen die Reglemente den Kreis der Gebührenpflichtigen, die Bemessungsgrundlagen und die Gebührensätze sowie das Verfahren für die Veranlagung und den Bezug der Gebühren.
- 3 Bei der Ausgestaltung der Erschliessungsreglemente sind die Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebung, namentlich das Verursacherprinzip zu beachten. Zuständig für den Erlass der Erschliessungsreglemente ist die Gemeindeversammlung.
- 4 Vorbehalten bleiben besondere Regelungen im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen.

Generelle Projekte und Bauprojekte

Art. 55

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

Öffentliche Erschliessungsanlagen

Art. 56

- 1 Die gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung werden von der Gemeinde nach Massgabe des Erschliessungsprogramms ausgeführt. Vorbehalten bleiben besondere Erschliessungsanordnungen der im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Erschliessungsbereiche.
- 2 Anlagen der Feinerschliessung werden von der Gemeinde erstellt, wenn diese einer grösseren Anzahl von Grundstücken dienen. Lehnt die Baubehörde Anträge Interessierter auf Durchführung der Feinerschliessung ab, ermächtigt sie die Antragstellenden, die Anlagen nach den Plänen der Gemeinde als private Erschliessungsanlagen zu erstellen.
- 3 Die Gemeinde sorgt für einen einwandfreien Betrieb und Unterhalt sowie die rechtzeitige Erneuerung aller gemeindeeigenen Anlagen.

- 1 Die Ausführung und Finanzierung von privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Die Anlagen sind dauernd in gutem und funktionsfähigem Zustand zu halten und rechtzeitig zu erneuern. Bei Vernachlässigung dieser Verpflichtung trifft die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen. Sofern notwendig, ordnet sie die Ersatzvornahme an.
- 2 Die Baubehörde kann die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eines Quartiers und benachbarter Grundstücke verpflichten, private Gemeinschaftsanlagen zu erstellen oder auch Dritten gegen angemessene Entschädigung zur Verfügung zu stellen. Die Baubehörde legt in solchen Fällen die Entschädigungen und den Kostenanteil für jedes angeschlossene Grundstück fest. Für grössere Gemeinschaftsanlagen sind Quartierplanverfahren durchzuführen.
- 3 Die Baubehörde 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.
- 4 Die Gemeinde kann den Unterhalt und die Reinigung von privaten Verkehrs-, Versorgungs- oder Entsorgungsanlagen sowie den Winterdienst auf Privatstrassen gegen Verrechnung der Selbstkosten übernehmen, wenn
 - 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.

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

VI Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Vollzug

Art. 59

- 1 Die Baubehörde vollzieht die ihr nach diesem Gesetz, den darauf beruhenden Erlassen und der übergeordneten Gesetzgebung überbundenen Aufgaben. Sie sorgt für eine rechtzeitige und sachgerechte Erfüllung aller gesetzlichen Obliegenheiten.
- 2 Sie kann die Grundsätze und Richtlinien durch Fachleute oder bei Baugestaltungsfragen durch den Gestaltungsberater aufstellen lassen.
- 3 Richtlinien sind von der Baubehörde bei der Beurteilung von Baugesuchen sowie bei Arealplänen und Quartierplänen zu beachten

Rechtsmittel

Art. 60

- 1 Verfügungen und Anordnungen der Bau- und Planungskommission, des Bauamts oder einzelner Gemeindefunktionäre bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Einsprache bei der Baubehörde angefochten werden. Im Übrigen richten sich die Rechtsmittel nach dem übergeordneten Recht (insbesondere KRG und Gesetz über das Verfahren in Verwaltungs- und Verfahrenssachen des Kantons Graubünden).
- 2 Jeder Partei steht es offen, die Sistierung des Verfahrens zugunsten einer Mediation zu beantragen. Das Verfahren richtet sich nach der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.

Inkrafttreten

Art. 61

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

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 15. Mai 2006

Der Präsident: Damian Cadalbert

Die Aktuarin: Marianne Albin

Von der Regierung genehmigt gemäss Beschluss vom 3. Oktober 2006 (Protokoll Nr. 1119)

Namens der Regierung:

Der Präsident: Claudio Lardi

Der Kanzleidirektor: Dr. C. Riesen

Anhang

Auszüge KRG und KRVO

Stand: 1. November 2005

(Es gilt die jeweils rechtsgültige Fassung)

22.03 2006/3.10.2006

Planungsbüro Madeleine Grob, Laax