

Kanton Graubünden

Gemeinde Tschierschen-Praden



Baugesetz

Mitwirkungsaufgabe

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeganzlistin:

Von der Regierung genehmigt am:

RB-Nr.:

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:

Inhaltsübersicht

I	Allgemeines	7
II	Richtplanung	9
III	Grundordnung	9
	1. Allgemeines	9
	2. Baulandmobilisierung	10
	3. Mehrwertabgabe	10
	4. Zonenplan	12
	A. Allgemeines	12
	B. Bauzonen	13
	C. Schutzzonen	26
	D. Weitere Zonen	27
	5. Genereller Gestaltungsplan (GGP)	30
	A. Gestaltungsbereiche im Landschaftsraum	30
	B. Gestaltungsobjekte	30
	C. Gestaltungsanweisungen	32
	6. Genereller Erschliessungsplan (GEP)	32
	A. Allgemeines	32
	B. Erschliessungsanlagen	33
	C. Rechtliche Wirkungen der Festlegungen im GEP	35
	7. Folgeplanungen	36
IV	Erschliessungsordnung	38
	1. Allgemeines	38
	2. Projektierung und Bewilligung	38
	3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung	39
	A. Öffentliche Erschliessungsanlagen	39
	B. Private Erschliessungsanlagen	40
	4. Gemeinschaftsanlagen, Mitbenützungsrechte, Notweg- und Notankerrecht	41
V	Kommunale Bauvorschriften	42
	1. Regelungen zur Lenkung des Zweitwohnungsbaus	42
	2. Sicherheit und Gesundheit	44
	3. Gestaltung	46
	4. Verkehr	50
	5. Versorgung und Entsorgung	52
	6. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum	53
VI	Formelles Baurecht	54
VII	Übergangs-, Vollzugs- und Schlussbestimmungen	58

Inhaltsverzeichnis

I	Allgemeines	7
	Art. 1 Geltungsbereich und Zweck	7
	Art. 2 Regionale Zusammenarbeit	7
	Art. 3 Förderung	7
	Art. 4 Baubehörde	8
	Art. 5 Baukommission	8
	Art. 6 Ortsplanungskommission	8
	Art. 7 Fach- und Gestaltungsberatung	8
II	Richtplanung	9
	Art. 8 Kommunalen Richtplan, Konzepte und Leitbilder	9
III	Grundordnung	9
	1. Allgemeines	9
	Art. 9 Zuständigkeit	9
	2. Baulandmobilisierung	10
	Art. 10 Grundsatz	10
	Art. 11 Massgebende Vorschriften zur Baulandmobilisierung	10
	Art. 12 Ergänzende kommunale Vorschriften	10
	3. Mehrwertabgabe	10
	Art. 13 Massgebende Vorschriften zur Mehrwertabgabe	10
	Art. 14 Zusätzliche Abgabebetstände	11
	Art. 15 Höhe der Abgabe	11
	4. Zonenplan	12
	A. Allgemeines	12
	Art. 16 Festlegungen	12
	B. Bauzonen	13
	a) Regelbauweise	13
	Art. 17 Grundsatz, Begriffe und Messweisen	13
	Art. 18 Hofstattrecht in den Bauzonen	14
	Art. 19 Zonenschema	15
	Art. 20 Ausnützungsziffer	16
	Art. 21 Nutzungsübertragung / Abparzellierungen	16
	Art. 22 Abgrabungen und Aufschüttungen an Fassaden	17
	Art. 23 Geschosse und Geschosshöhen	17
	Art. 24 Gebäudelänge (IVHB 4)	18
	Art. 25 Grenz- und Gebäudeabstand (IVHB 7)	18
	Art. 26 Strassenabstände	19

Art. 27	Ausnahmen für Gastgewerbebetriebe und Bauten im öffentlichen Interesse	19
Art. 28	Masse gemäss IVHB	20
b)	Zonenvorschriften	22
Art. 29	Dorfzone	22
Art. 30	Wohnzone	23
Art. 31	Gewerbezone	23
Art. 32	Hotelzone	23
Art. 33	Resortzone	23
Art. 34	Touristikzone	25
Art. 35	Zone für Kleinbauten und Anbauten	25
Art. 36	Gartenzone	25
C.	Schutzzonen	26
Art. 37	Wildruhezone	26
Art. 38	Trockenstandortzone	26
Art. 39	Schutzzone Auerhuhn	27
D.	Weitere Zonen	27
Art. 40	Campingzone	27
Art. 41	Wintersportzone	27
Art. 42	Zone Waldfriedhof	28
Art. 43	Materialabbauzone	28
Art. 44	Deponiezone	29
5.	Genereller Gestaltungsplan (GGP)	30
Art. 45	Festlegungen	30
A.	Gestaltungsbereiche im Landschaftsraum	30
Art. 46	Hochbauverbot	30
B.	Gestaltungsobjekte	30
Art. 47	Wertvolle Bauten und Anlagen	30
Art. 48	Wertvolle Natur- und Kulturobjekte	31
Art. 49	Erhaltenswerte Fledermausquartiere	31
C.	Gestaltungsanweisungen	32
Art. 50	Baulinien	32
6.	Genereller Erschliessungsplan (GEP)	32
A.	Allgemeines	32
Art. 51	Festlegungen	32
B.	Erschliessungsanlagen	33
Art. 52	Verkehrsanlagen	33
Art. 53	Sammel- und Erschliessungsstrassen	33
Art. 54	Land- und Forstwirtschaftswege	34
Art. 55	Mountainbikerouten, Fuss- und Wanderwege	34

Art. 56	Öffentliche Parkierungsanlagen	34
Art. 57	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	34
Art. 58	Sport- und Freizeitanlagen	35
Art. 59	Öffentliche Transportanlagen	35
C.	Rechtliche Wirkungen der Festlegungen im GEP	35
Art. 60	Verkehrsanlagen	35
Art. 61	Öffentliche Leitungen	36
7.	Folgeplanungen	36
Art. 62	Folgeplanung	36
Art. 63	Abweichungen von der zonengemässen Regelbauweise	37
Art. 64	Arealplanpflicht Resortzonen Halda und Panezlis	37
IV	Erschliessungsordnung	38
1.	Allgemeines	38
Art. 65	Erschliessungsgesetzgebung	38
2.	Projektierung und Bewilligung	38
Art. 66	Generelle Projekte und Bauprojekte	38
3.	Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung	39
A.	Öffentliche Erschliessungsanlagen	39
Art. 67	Ausführung	39
Art. 68	Betrieb, Unterhalt und Erneuerung	39
Art. 69	Schneeräumung	39
B.	Private Erschliessungsanlagen	40
Art. 70	Allgemeines	40
Art. 71	Übernahme durch die Gemeinde	40
4.	Gemeinschaftsanlagen, Mitbenützungsrechte, Notweg- und Notankerrecht	41
Art. 72	Gemeinschaftsanlagen	41
Art. 73	Recht auf Mitbenützung privater Anlagen, Notweg- und Notankerrecht	41
V	Kommunale Bauvorschriften	42
1.	Regelungen zur Lenkung des Zweitwohnungsbaus	42
Art. 74	Kontingentierung Zweitwohnungen	42
Art. 75	Ablösung von Nutzungsbeschränkung	43
Art. 76	Ersatzabgabe	43
Art. 77	Sistierung Nutzungsbeschränkung	44
Art. 78	Ausführungsbestimmungen und übergeordnetes Recht	44
2.	Sicherheit und Gesundheit	44
Art. 79	Unterhalt	44
Art. 80	Dachwasser und Schneeablagerungen	45
Art. 81	Vorkehrungen bei Bauarbeiten	45

3.	Gestaltung	46
	Art. 82 Allgemeines	46
	Art. 83 Fassaden und Öffnungen	46
	Art. 84 Dächer	46
	Art. 85 Dachaufbauten	47
	Art. 86 Balkone und andere vor- und rückspringende Gebäudeteile	48
	Art. 87 Reklamen und Hinweistafeln	48
	Art. 88 Solaranlagen	48
	Art. 89 Technische Anlagen	49
	Art. 90 Einfriedungen und Pflanzen	49
	Art. 91 Terrainveränderungen, Böschungen, Stütz- und Futtermauern	50
4.	Verkehr	50
	Art. 92 Verkehrssicherheit	50
	Art. 93 Zu- und Ausfahrten	51
	Art. 94 Pflichtparkplätze für Motorfahrzeuge	51
	Art. 95 Realerfüllung, Ersatzabgabe	52
5.	Versorgung und Entsorgung	52
	Art. 96 Abwasser	52
	Art. 97 Abfallentsorgung, Abfallsammelstellen	53
6.	Öffentlicher und privater Grund und Luftraum	53
	Art. 98 Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums	53
	Art. 99 Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	53
VI	Formelles Baurecht	54
	Art. 100 Allgemeines	54
	Art. 101 Anzeigepflicht	54
	Art. 102 Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren	54
	Art. 103 Baugesuch / Baugesuchsunterlagen	54
	Art. 104 Revers	57
VII	Übergangs-, Vollzugs- und Schlussbestimmungen	58
	Art. 105 Vollzug	58
	Art. 106 Baubewilligungsgebühren	58
	Art. 107 Rechtsmittel	58
	Art. 108 Inkrafttreten, Aufhebung bisherigen Rechts	59

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermassen für alle Geschlechter.

I Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich und Zweck

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

Art. 2 Regionale Zusammenarbeit

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

Art. 3 Förderung

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

Art. 4 Baubehörde

- 1 Baubehörde ist der Gemeindevorstand.
- 2 Der Baubehörde obliegt der Vollzug dieses Gesetzes sowie die Anwendung eidgenössischer und kantonaler Vorschriften im baulichen und planerischen Bereich, soweit die Gemeinde hierfür zuständig ist.
- 3 Sie vertritt unter Vorbehalt der Finanzkompetenzen der Gemeindeversammlung die Gemeinde in allen sich aus diesem Gesetz ergebenden Rechtsgeschäften und Rechtsstreitigkeiten.

Art. 5 Baukommission

- 1 Die Baukommission besteht aus drei Mitgliedern. Das mit dem Bauwesen betraute Mitglied des Gemeindevorstandes amtiert als ihr Präsident. Die übrigen Mitglieder werden von der Gemeindeversammlung für die gleiche Amtsdauer wie der Gemeindevorstand gewählt.
- 2 Die Baukommission prüft die Baugesuche auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit. Sie stellt der Baubehörde Antrag und führt Baukontrollen und Bauabnahmen durch.

Art. 6 Ortsplanungskommission

- 1 Die Ortsplanungskommission wird durch den Gemeindevorstand eingesetzt.
- 2 Die Ortsplanungskommission bereitet Planungsmassnahmen wie Revisionen der Nutzungsplanung und Folgeplanungen zuhanden des Gemeindevorstands vor.
- 3 Die Ortsplanungskommission kann externe Fachpersonen beiziehen.

Art. 7 Fach- und Gestaltungsberatung

- 1 Die Baubehörde kann externe Fachleute zur unabhängigen und vertieften Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen, gestalterischen oder anderweitigen Fragen beiziehen. Die Kosten für diese fachkundige Beratung können der Baugesuchstellerin oder dem Baugesuchsteller auferlegt werden.
- 2 Der Gemeindevorstand kann einen oder mehrere ständige unabhängige Gestaltungsberater bestimmen.

II Richtplanung

Art. 8 Kommunalen Richtplan, Konzepte und Leitbilder

- 1 Kommunale und regionale Leitbilder und Raumentwicklungskonzepte können von der Gemeinde in einem kommunalen Richtplan umgesetzt werden.
- 2 Zuständig für den Erlass und die Änderungen von Richtplänen ist der Gemeindevorstand.
- 3 Der Gemeindevorstand lässt den Entwurf für den kommunalen Richtplan in der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich auflegen und gibt die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt. Während der öffentlichen Auflage können alle interessierten Personen beim Gemeindevorstand Vorschläge und Einwendungen einbringen. Dieser prüft die Eingaben und sorgt in geeigneter Form für eine öffentliche Bekanntmachung des Ergebnisses.
- 4 Die Bestimmungen über den kommunalen Richtplan gelten sinngemäss für den Erlass eines kommunalen räumlichen Leitbilds.

III Grundordnung

1. Allgemeines

Art. 9 Zuständigkeit

- 1 Zuständig für Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellen Gestaltungsplänen und Generellen Erschliessungsplänen ist die Gemeindeversammlung.
- 2 Der Gemeindevorstand ist zuständig für den Erlass von Arealplänen sowie für alle Planänderungen von untergeordneter Bedeutung gemäss Art. 48 Abs. 3 KRG.
- 3 Die Gemeinde kann die Erarbeitung und den Erlass von projektbezogenen Planungen von einer angemessenen Kostenbeteiligung der Interessenz abhängig machen.
- 4 Zuständig für den Erlass von Ausführungsbestimmungen und Richtlinien, welche die Grundordnung ergänzen oder präzisieren, ist der Gemeindevorstand.

2. Baulandmobilisierung

Art. 10 Grundsatz

Der Gemeindevorstand stellt sicher, dass die Bauzonen zeitgerecht ihrer Bestimmung zugeführt werden können.

Art. 11 Massgebende Vorschriften zur Baulandmobilisierung

Die Mobilisierung von Bauland erfolgt nach den Vorschriften¹, welche direkt oder sinngemäss anwendbar sind.

Art. 12 Ergänzende kommunale Vorschriften

- 1 Die Frist für die Überbauung von nach dem 1. April 2019 einer Bauzone zugewiesenen Grundstücken beträgt acht Jahre seit Rechtskraft der Planung (Art. 19c Abs. 2 KRG)
- 2 Der Gemeindevorstand kann für am 1. April 2019 bereits einer Bauzone zugewiesene Grundstücke eine Überbauungspflicht verfügen, wenn diese unüberbaut sind.
- 3 Grundstücke mit Überbauungspflicht sind innert acht Jahren seit Rechtskraft der Verfügung zu überbauen. Kommen Grundeigentümer der Überbauungspflicht nicht nach, so richtet sich das Verfahren nach Art. 19d KRG. Die Überbauungspflicht ist erfüllt, wenn das maximal zulässige Mass der Nutzung innert Frist zu mindestens 50% ausgeschöpft ist.
- 4 Die Überbauungspflicht wird gemäss übergeordnetem Recht² auf dem Grundstück im Grundbuch angemerkt.

3. Mehrwertabgabe

Art. 13 Massgebende Vorschriften zur Mehrwertabgabe

Der Vollzug der Mehrwertabgabe durch die Gemeinde erfolgt nach den Vorschriften³, welche direkt oder sinngemäss anwendbar sind.

¹ Art. 19a bis 19h, Art. 19w KRG

² Art. 19w KRG

³ Art. 19i bis 19w KRG

Art. 14 Zusätzliche Abgabetatbestände

- 1 Zusätzlich zum Abgabetatbestand der Einzonung gemäss kantonalem Recht erhebt die Gemeinde bei den folgenden weiteren Planungsmassnahmen eine Mehrwertabgabe:
 - a) Umzonung von Grundstücken von einer Bauzone zu einer anderen, höherwertigeren Bauzone durch Änderung der zulässigen Art der Nutzung (Umzonung);
 - b) Änderung der Vorschriften über das Mass der Nutzung in der Bauzone (Aufzonung), sofern sich die Nutzflächen für das Wohnen oder Arbeiten um mehr als 30% erhöhen;
 - c) Festlegungen in Generellen Gestaltungsplänen, sofern sich die Nutzflächen für das Wohnen oder Arbeiten um mehr als 30% erhöhen;
- 2 Bei einer Zuweisung eines Grundstücks zur Materialabbau-, Materialablagerungs- oder Deponiezone vereinbart die Gemeinde mit den Grundeigentümern eine angemessene Geld- oder Sachleistung.
- 3 Für die Entstehung und Bemessung der Abgabe sowie für deren Veranlagung, Anpassung an die Teuerung, Fälligkeit und Bezug gelten sinngemäss die entsprechenden Bestimmungen des kantonalen Rechts.

Art. 15 Höhe der Abgabe

- 1 Die Höhe der Abgabe beträgt:
 - a) bei Einzonungen: 30% des Mehrwerts;
 - b) bei den zusätzlichen Abgabetatbeständen nach Art. 14 dieses Gesetzes: 30% des Mehrwerts.
- 2 Die Mehrwertabgabe kann nach erfolgter Veranlagung und nach vorgängiger Vereinbarung mittels Leistung von Realersatz in wertmässig gleichem Umfang getilgt werden. Die Gemeinde hat in diesem Fall die notwendigen Einzahlungen in den kommunalen und kantonalen Fonds sicherzustellen (Art. 19p KRG).
- 3 Bei Mehrwertabgaben, welche vor Inkrafttreten der revidierten KRG-Bestimmungen rechtskräftig durch die Gemeinde verfügt wurden, erfolgt die Veranlagung und der Bezug der Abgabe nach Massgabe der Verfügung.

4. Zonenplan

A. Allgemeines

Art. 16 Festlegungen

1 Der Zonenplan beinhaltet folgende Zonenarten und Festlegungen:

a) Bauzonen

- Dorfzone (ES III) Art. 29
- Wohnzone (ES II) Art. 30
- Gewerbezone (ES III) Art. 31
- Hotelzone (ES II) Art. 32
- Resortzone (ES III) Art. 33
- Touristikzone (ES III) Art. 34
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ES II / III) Art. 28 KRG
- Zone für Kleinbauten und Anbauten (ES III) Art. 35
- Gartenzone (ES III) Art. 36

b) Landwirtschaftszonen

- Landwirtschaftszone (ES III) Art. 32 KRG

c) Schutzzonen

- Naturschutzzone Art. 33 KRG
- Landschaftsschutzzone Art. 34 KRG
- Freihaltezone Art. 35 KRG
- Archäologiezone Art. 36 KRG
- Grundwasser- und Quellschutzzone Art. 37 KRG
- Gewässerraumzone Art. 37a KRG
- Gefahrenzone I Art. 38 KRG
- Gefahrenzone II Art. 38 KRG
- Wildruhezone Art. 37
- Trockenstandortzone Art. 38
- Schutzzone Auerhuhn Art. 39

d) Weitere Zonen

- Zone übriges Gemeindegebiet (ES III) Art. 41 KRG
- Campingzone (ES III) Art. 40
- Wintersportzone Art. 39 KRG / Art. 41
- Zone Waldfriedhof Art. 42
- Materialabbauzone Art. 43

- Deponiezone Art. 44
- e) Weitere Festlegungen
 - Statische Waldgrenzen Art. 10, Art. 13 WaG
 - Waldabstandslinie Art. 55, Art. 78 KRG
- 2 Für Bauvorhaben auf Erschliessungsflächen innerhalb oder am Rand des Siedlungsgebietes¹ ist kein Baubewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone durchzuführen. Sie dürfen ausschliesslich nach den Vorgaben des Generellen Erschliessungsplans und der Erschliessungsordnung überbaut resp. genutzt werden.
- 3 Zonenplan und Zonenschema (Art. 19) bezeichnen die Empfindlichkeitsstufen (ES). Zuweisung und Anwendung der Empfindlichkeitsstufen richten sich nach den Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.²

B. Bauzonen

a) Regelbauweise

Art. 17 Grundsatz, Begriffe und Messweisen

- 1 Die Bauweise und das Mass der Nutzung für Gebäude in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema und den Massvorgaben gemäss KRVO und Baugesetz. Begriffsdefinitionen und Messweisen sind der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) mit den zugehörigen Erläuterungen zu entnehmen.
- 2 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind Ausnützungsziffer und Grenzabstände (IVHB 7.1) in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.
- 3 Im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen sind Abweichungen gemäss den Vorgaben von Art. 63 möglich.

¹ Art. 27 Abs. 2 KRG

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

- 1 Für Erhalt und Erneuerung sowie Umbau, massvolle Erweiterung und Nutzungsänderung von rechtmässig erstellten Bauten, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, gelten die Vorschriften des KRG¹.
- 2 Werden Bauten und Anlagen gemäss Abs. 1 durch höhere Gewalt zerstört oder freiwillig abgebrochen, dürfen sie ohne Rücksicht auf die Vorschriften über die maximale Ausnutzungsziffer, die Gebäudeabmessungen sowie die Abstände im gleichen Umfang und im Rahmen der bisherigen Nutzungsart wieder aufgebaut werden. Anpassungen an die in der betreffenden Zone vorgesehenen Nutzungsart sind zulässig.
- 3 Die Baubehörde kann beim Wiederaufbau minimale Abweichungen vom bestehenden Grundriss und Gebäudeprofil gestatten, wenn damit eine bessere Überbauung und Gestaltung erreicht wird oder dies aus energetischen Gründen sinnvoll ist und keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen.
- 4 Bauten und Anlagen gemäss Abs. 1 dürfen in horizontaler und vertikaler Hinsicht in dem Masse erweitert werden, als die erweiterten Gebäudeteile die gesetzlichen Vorgaben einhalten. Bei Parzellen, auf denen die zulässige Ausnutzungsziffer (AZ) bereits überschritten ist, ist eine Erweiterung der anrechenbaren Geschossfläche insoweit zulässig, als die gesamte fehlende Nutzung durch Nutzungsübertragungen ab einer Drittparzelle beschafft wird.
- 5 Ein Anspruch auf Wiederaufbau besteht nur, sofern die relevante Masse der bestehenden Baute vor dem Abbruch beziehungsweise binnen zwei Jahren seit der Zerstörung im Einvernehmen mit der Gemeinde durch Pläne festgehalten wurden und der Wiederaufbau innerhalb von drei Jahren seit der Zerstörung beziehungsweise dem Abbruch erfolgt. Die vorerwähnten Pläne sind bei der Gemeinde zu deponieren. Die Überreste vom zerstörten Gebäude sind innerhalb eines Jahres seit dem Ereignis zu beseitigen. Die Gemeinde kann die Fachperson für die Aufnahme der Masse bestimmen. In den Bestandsplänen sind die Nutzungen und Wohneinheiten einzutragen.
- 6 Der freiwillige Abbruch wird nur bewilligt, wenn ein bewilligungsfähiges Projekt vorliegt.
- 7 Die Besitzstandsregelung gilt nur insoweit, als das übergeordnete Recht, die Areal- und Quartierpläne sowie Baulinien nichts Gegenteiliges bestimmen.²

¹ Art. 81 KRG

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

Art.	Zone		AZ	Anzahl Voll- geschosse	Gebäude- länge	Grenzabstand ¹⁾	ES ²⁾
Art. 29	Dorfzone	D	0.7	3	20 m	Art. 25 klein gross 5.00 m	III
Art. 30	Wohnzone	W	0.7	3	20 m	2.50 m	II
Art. 31	Gewerbezone	G	1.0	2	30 m	3.00 m	III
Art. 32	Hotelzone	H	1.0	4	50 m	2.50 m	II
Art. 33	Resortzone Halda	RH	0.8	4	50 m	2.50 m	III
Art. 33	Resortzone Panezils	RP	0.7	3	20 m	2.50 m	III
Art. 28 KRG	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ZöBA	-	-	-	2.50 m	II / III
Art. 34	Touristikzone	T	1.0	2	50 m	2.50 m	III

¹⁾ Die Lage des grossen Grenzabstands ist frei wählbar.

²⁾ Empfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Lärmschutzverordnung (L-SV)

Art. 20 Ausnützungsziffer

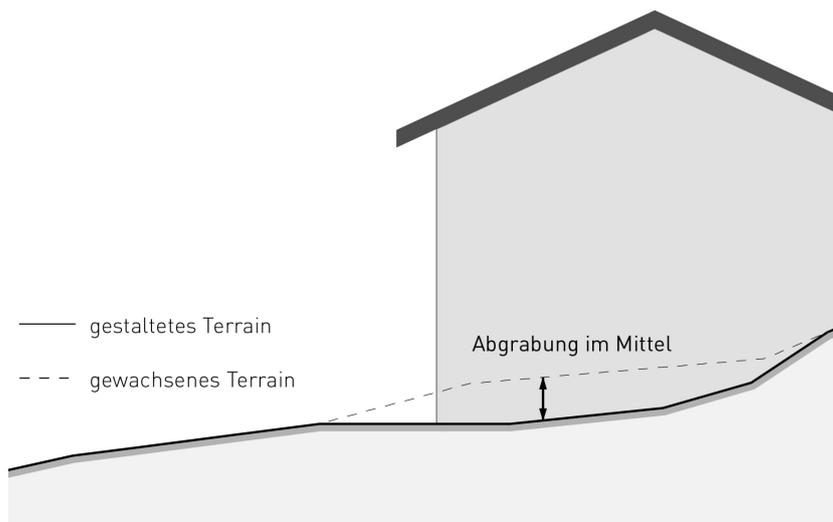
- 1 Die im Zonenschema festgelegte Ausnützungsziffer AZ (Art. 37a KRVO, SIA 416, IVHB 8) ist einzuhalten.
- 2 Für gemeinschaftlich genutzte Flächen sowie Werk-, Wellness- und Seminarräume in unterirdischen Bauten (IVHB 2.4), Unterniveaubauten (IVHB 2.5) und Untergeschossen (IVHB 6.2) kann die Baubehörde einen Bonus von maximal 20% auf die AZ bewilligen.
- 3 Wird von einem teilweise überbauten Grundstück der unüberbaute Teil abgetrennt, darf die neue Teilparzelle nur soweit überbaut werden, als die Nutzungsziffer über das ganze ursprüngliche Grundstück eingehalten wird.
- 4 Wird die zulässige Ausnützungsziffer durch ein Bauvorhaben um mehr als 20% unterschritten, muss das Gebäude so platziert werden, dass die verbleibende Nutzung auf der unbebauten Grundstücksfläche realisierbar ist. Ausnahmen werden gewährt, wenn die Realisierung der gesamten zulässigen Ausnützungsziffer aus objektiven Gründen, bspw. Grenzabstände, nicht realisiert werden kann. Die Bauherrschaft erbringt den Nachweis im Baugesuch.
- 5 Die Baubehörde führt eine Kontrolle über den realisierten Anteil der zulässigen Nutzungsziffer auf den Grundstücken. Sie lässt Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken.
- 6 Bei Hotelbauten wird für Ski- und Sporträume, Saunen, Hallenbäder usw. ein der Fläche entsprechender Bonus auf die zulässige anrechenbare Geschossfläche gewährt.

Art. 21 Nutzungsübertragung / Abparzellierungen

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

Art. 22 Abgrabungen und Aufschüttungen an Fassaden

- 1 Werden Abgrabungen bewilligt, welche im Mittel mehr als 0.8 m unter der Fassadenlinie (IVHB 3.2) liegen, gilt das gestaltete Terrain als massgebendes Terrain.
- 2 Abgrabungen dürfen im Mittel maximal 1.6 m unter der Fassadenlinie (IVHB 3.2) liegen. Abgrabungen zur Freilegung von Fassadenfluchten dürfen höchstens an 2/3 der gesamten projizierten Fassadenlinie (IVHB 3.3) vorgenommen werden.
- 3 Aus erschliessungstechnischen Gründen kann die Baubehörde topographisch bedingte Abgrabungen oder Aufschüttungen bewilligen, die die zulässigen Masse überschreiten. Ein positiver Grundsatzentscheid der Baubehörde vor Eingabe des Baugesuches ist zwingend.
- 4 Unterirdische Bauten dürfen nur zu Erschliessungszwecken freigelegt werden. Die Freilegung darf höchstens über eine Länge von 6.00 m erfolgen.
- 5 Aufschüttungen entlang von Fassadenfluchten müssen sich auf ein Geschoss beschränken. Für Aufschüttungen des umliegenden Geländes gilt Art. 91.



Skizze Abgrabungen

Art. 23 Geschosse und Geschosshöhen

- 1 Die maximale Anzahl Vollgeschosse (Anhang 4.2.8, IVHB 6.1) gemäss Zonenschema ist einzuhalten.

- 2 Die maximale Geschosshöhe¹ für Vollgeschosse beträgt 3.00 m. Für gewerblich genutzte Geschosse kann die Gemeinde Mehrhöhen bewilligen (z.B. Verkaufslokale, Hotels, Werkstätten etc.).
- 3 Die maximale Kniestockhöhe (IVHB 5.3) für Dachgeschosse (IVHB 6.3) beträgt 1.00 m. Für Dachgeschosse gilt eine maximale Geschosshöhe von 5.00 m. Verfügt ein Gebäude über mehr als ein Dachgeschoss, so zählen alle, ausgenommen das oberste, als Vollgeschosse.
- 4 Die Maximalmasse für Untergeschosse sind Art. 28, Ziff. 2 zu entnehmen.

Art. 24 Gebäudelänge (IVHB 4)

- 1 Gebäude, die das massgebende Terrain (IVHB 1.1) überragen, dürfen die Gebäudelänge (IVHB 4.1) gemäss Zonenschema nicht überschreiten.
- 2 Werden zwei selbständige Gebäude zusammengebaut (Doppelhäuser), darf die Gebäudelänge (IVHB 4.1) um insgesamt 6.00 m überschritten werden.
- 3 Die Länge und die Breite von unterirdischen Bauten (IVHB 2.4) sowie vom unterirdischen Teil von Unterniveaubauten (IVHB 2.5) sind frei, sofern sie unter dem gestalteten Terrain liegen.
- 4 Die Baubehörde kann Mehrlängen für Sockelgeschosse gewähren, wenn diese der Parkierung dienen.
- 5 Anbauten (IVHB 2.3) werden nicht angerechnet, sofern sie die Masse gemäss Art. 28 einhalten.

Art. 25 Grenz- und Gebäudeabstand (IVHB 7)

- 1 Die Grenzabstände (IVHB 7.1) von Gebäuden sind gemäss Zonenschema einzuhalten. Vorbehalten sind Baulinien, Unterschreitungen gemäss KRG² sowie abweichende Vorgaben in den Zonenvorschriften und im Generellen Gestaltungsplan.
- 2 Der minimale Gebäudeabstand (IVHB 7.2) ergibt sich aus der Summe der einzuhaltenden Grenzabstände und kann ebenfalls gemäss KRG unterschritten werden.
- 3 Gegenüber Altbauten, die den gesetzlichen Grenzabstand nicht einhalten, bemisst sich der Gebäudeabstand aus der Summe des tatsächlichen Grenzabstandes der Altbaute und dem gesetzlichen Grenzabstand der Neubaute, sofern nicht zugunsten der Altbaute ein

¹ Die Geschosshöhe wird von oberkant zu oberkant der fertigen Bodenkonstruktion bzw. von oberkant der fertigen Bodenkonstruktion bis oberkant der Dachkonstruktion.

² Art. 77 KRG

Näherbaurecht besteht oder überwiegende öffentliche Interessen die Einhaltung des gesetzmässigen Gebäudeabstandes verlangen.

- 4 Unterirdische Bauten (IVHB 2.4) sowie die unterirdischen Teile von Bauten müssen einen Grenzabstand von 1.00 m einhalten. Die Baubehörde kann Unterschreitungen bewilligen, wenn keine öffentlichen Interessen dagegensprechen.
- 5 Wo das Baugesetz keine Grenzabstände vorschreibt und für An- und Kleinbauten (Art. 28 Ziff. 1) gelten die minimalen kantonalen Abstandsvorschriften.¹
- 6 Der Grenzabstand von Erdsonden für Wärmepumpen beträgt in allen Zonen 2.5 m. Die Erdsonden sind einzumessen und in den Leitungskataster aufzunehmen.

Art. 26 Strassenabstände

- 1 Gegenüber öffentlichen oder öffentlichen Zwecken dienenden Strassen haben alle Bauten und Anlagen ober- und unterirdisch einen minimalen Abstand von 2.5 m vom Fahrbahnrand einzuhalten.
- 2 Für vorspringende Gebäudeteile gilt Art. 55 Abs. 3 KRG sinngemäss.
- 3 Der Mindestabstand von Einfriedungen zu solchen Strassen beträgt 0.50 Meter.
- 4 Die Baubehörde kann - in der Regel gegen Revers - Unterschreitungen bewilligen, wenn es die Verhältnisse erlauben; Art. 82 Abs. 2 KRG gilt sinngemäss.
- 5 Vorbehalten bleiben Baulinien und die Strassenabstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung² sowie abweichende Vorgaben in den Zonenvorschriften und im Generellen Gestaltungsplan.

Art. 27 Ausnahmen für Gastgewerbebetriebe und Bauten im öffentlichen Interesse

- 1 Für Hotels (traditionelle Hotels, Garni Hotels, Pensionen, Lagerunterkünfte und dergleichen) mit mehr als zehn Gästebetten sowie für Bauten im öffentlichen Interesse kann die Baubehörde bei entsprechenden Neu- und Umbauvorhaben Überschreitungen von der höchstzulässigen Gebäudehöhe, Gebäudelänge und Ausnützungsziffer um höchstens 20% gestatten. Solche Bauten haben sich gut in die nähere und weitere Umgebung einfügen und müssen architektonisch sorgfältig sein.
- 2 Für Hotelbauten im Sinne der vorgenannten Bestimmung können Ausnahmen nur gewährt werden, wenn sie die Infrastruktur und Nebenräume aufweisen, die für den vorgesehenen Gastgewerbebetrieb notwendig sind.

¹ Art. 75 und 76 KRG

² Art. 17, 45, 46 und 52 StrG sowie Art. 19 bis 22 StrV

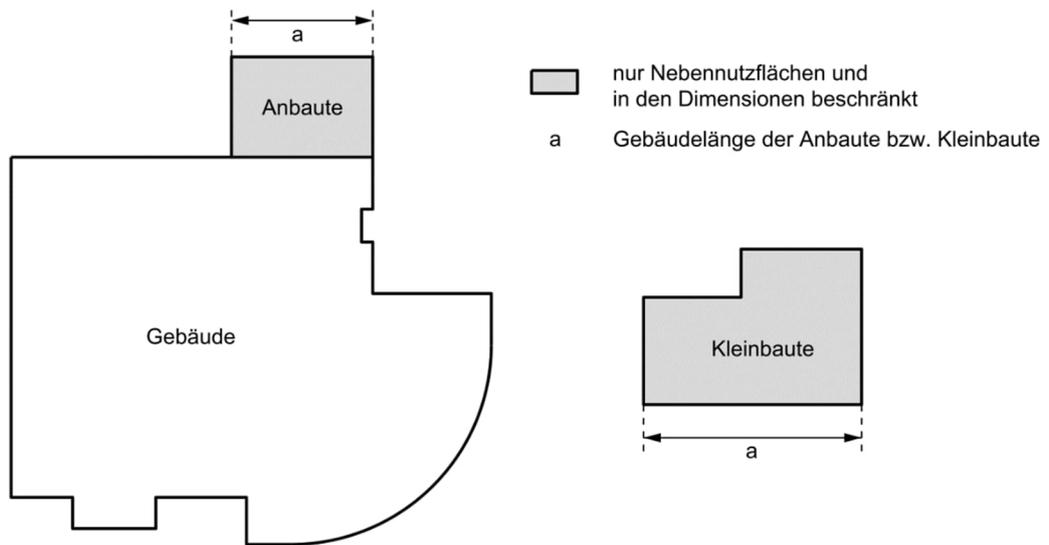
Bei Definitionen gemäss IVHB gelten die folgenden Masse für

1 Klein- und Anbauten (IVHB 2.2, 2.3):

- maximal 5.00 m zulässige Gesamthöhe
- maximal 3.50 m zulässige traufseitige Fassadenhöhe
- maximal 40 m² anrechenbare Gebäudefläche

Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten.

Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.



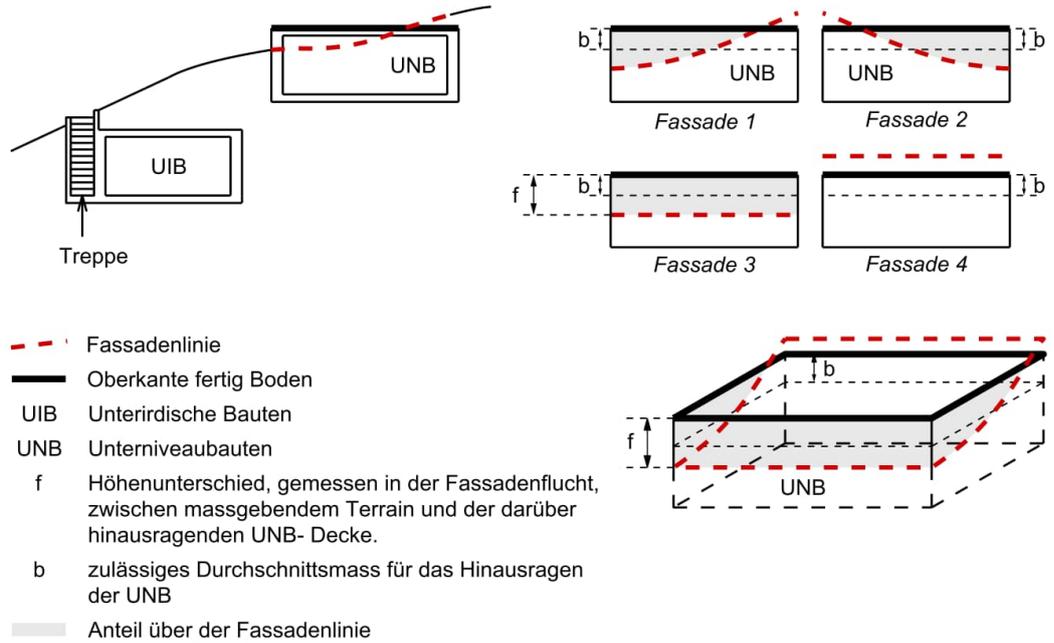
2 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten, Untergeschosse (IVHB 2.5, 6.2):

- Das Durchschnittsmass „b“ beträgt bei Unterniveaubauten höchstens 1.00 m und das Mass „f“ höchstens 3.00 m.
- Das Durchschnittsmass „b“ beträgt bei Untergeschossen höchstens 1.60 m.
- Das Durchschnittsmass „b“ für Unterniveaubauten sowie Untergeschosse entspricht dem Wert der Fassadenfläche über der Fassadenlinie geteilt durch die Länge der projizierten Fassadenlinie. Das Mass „f“ bezeichnet den grössten Höhenunterschied zwischen dem massgebenden Terrain und der darüber hinausragenden UNB-Decke.

Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden, respektive unter dem tiefergelegten Terrain liegen.

Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende, respektive über das tiefergelegte Terrain hinausragen.

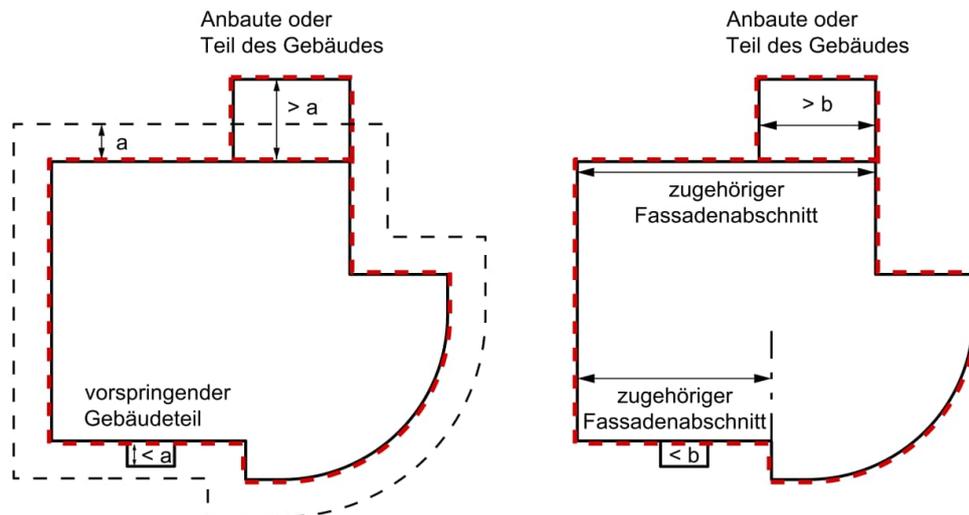
Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt.



3 Vorspringende Gebäudeteile (IVHB 3.4):

- maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 1.50 m
- maximal zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes: 1/3
- Die Masse gelten für die gesamte Länge der vorspringenden Gebäudeteile eines Fassadenabschnittes.

Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus und dürfen – mit Ausnahme der Dachvorsprünge – das zulässige Mass (für die Breite), beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten.

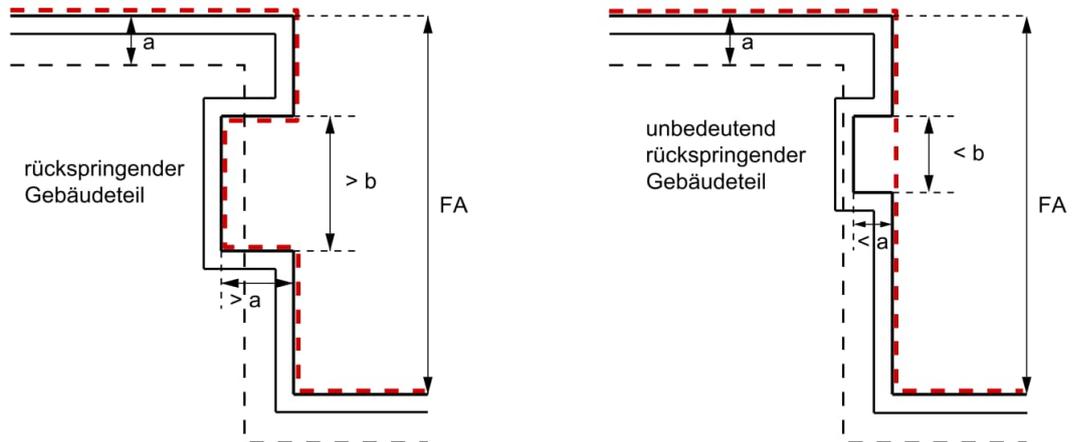


- a zulässiges Mass für die Tiefe vorspringender Gebäudeteile
- b zulässiges Mass für die Breite vorspringender Gebäudeteile
- ▬ projizierte Fassadenlinie

4 Unbedeutend zurückspringende Gebäudeteile (IVHB 3.5):

- maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 2.00 m
- maximal zulässiges Mass b für die Breite: 2.00 m
- Innenliegende Balkone und dergleichen gelten nicht als zurückspringende Gebäudeteile.

Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.



- a zulässiges Mass für die Tiefe von unbedeutend rückspringenden Gebäudeteilen
- b zulässiges Mass für die Breite von unbedeutend rückspringenden Gebäudeteilen
- FA zugehöriger Fassadenabschnitt
- Fassade
- - - Fassadenlinie

5 Dachaufbauten:

Dachaufbauten sind in Art. 85 geregelt.

b) Zonenvorschriften

Art. 29 Dorfzone

- 1 Die Dorfzone umfasst die Dorfteile mit besonders wertvoller Bausubstanz und Ortsstruktur. Dazu gehören insbesondere Bauten und Anlagen, Dächer, Fassaden, Materialisierungen, Gassen, Plätze und Mauern von ausserordentlicher Bedeutung. Gestaltungsrichtlinien, Inventare und andere Grundlagen sind zu berücksichtigen. Die Dorfzone ist für Wohnzwecke sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt.
- 2 An-, Um- und Neubauten, Renovationen, Parkräume sowie die Umgebung sind mit besonderer Sorgfalt zu gestalten und auszuführen. Siedlungsstruktur und Bauweise sollen erhalten und ergänzt werden. An-, Um- und Neubauten sowie Umgebung haben sich in ihrer äusseren Erscheinung und in Bezug auf Grösse, Form, Stellung und Art der Bauweise den benachbarten Bauten und deren Umgebung anzupassen. Dieser Nachweis ist

mit Ansichten, Perspektiven, Modellen und dergleichen zu erbringen, mit denen die Wirkung des Bauobjektes zusammen mit den benachbarten Gebäuden auf das Dorfbild darzustellen ist. Wo Baugestaltungslinien fehlen, bestimmen die bestehenden Baufluchten die Lage der Bauten.

- 3 Bei Vorhaben, mittels welchen an einem Strassenzug einzelne Baulücken geschlossen oder bestehende Bauten ersetzt oder umgebaut werden, sind insbesondere die Bestimmungen über die Bauberatung und das Hofstattrecht zu beachten.

Art. 30 Wohnzone

- 1 Die Wohnzone ist für Wohnnutzungen bestimmt. Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sind zulässig, sofern sie aufgrund ihrer optischen Erscheinung, ihres Charakters und ihrer Auswirkungen auf Raum, Umwelt, Erschliessung und Befindlichkeit in ein Wohnquartier passen.
- 2 Der Bestand der bereits vorhandenen Landwirtschaftsbetriebe ist im Rahmen der übergeordneten Gesetzgebung gewährleistet.

Art. 31 Gewerbezone

- 1 Die Gewerbezone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.
- 2 In gewerblichen Bauten dürfen nur Wohnungen für Abwarte, Betriebspersonal und Eigentümer errichtet werden. Wohn- und andere Bauten, welche nicht Gewerbebezwecken dienen, sind nicht erlaubt.

Art. 32 Hotelzone

- 1 Die Hotelzone ist für Gastgewerbebetriebe, Erholungsheime, Heilstätten und Schulungsbetriebe bestimmt. Verkaufslokale, andere gewerbliche oder kulturelle Bauten und Anlagen sowie Personalwohnungen sind zulässig, wenn weder sie selbst noch ihre Benützung den Kurbetrieb und die Erholung stören.
- 2 Als Gastgewerbebetriebe gelten Gaststätten, traditionelle Hotels, Garni-Hotels und Pensionen. Aparthotels sind nur zulässig, sofern sie als Bestandteil eines traditionellen Hotels mit diesem eine betriebliche Einheit bilden und nicht mehr als ein 1/3 der gesamten Hauptnutzfläche umfassen.

Art. 33 Resortzone

- 1 Die Resortzone ist für touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen gemäss der Gesetzgebung über die Zweitwohnungen sowie strukturierte Beherbergungsbetriebe bestimmt.

Erschliessungsanlagen, Parkplätze sowie allfällige weitere Nutzungen wie Restaurants, Betriebs- und Verwaltungsflächen, Dienstleistungs- und Verkaufsflächen, Freizeitnutzungen usw. sind zulässig. Einzelheiten der Nutzung sind im Rahmen der geltenden Bestimmungen der Zweitwohnungsgesetzgebung festzulegen.

- 2 Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung dürfen, soweit es das übergeordnete Recht zulässt, im Umfang von 30% der Hauptnutzfläche erstellt werden. Des Weiteren dürfen Personalwohnungen erstellt werden.
- 3 Die Baubehörde ist befugt, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die durch die Zweitwohnungsgesetzgebung vorgesehenen Unterlagen und Auflagen zwecks Sicherstellung der Nutzung einzuverlangen und festzulegen.
- 4 Für die Bebauung gelten die Vorgaben gemäss Zonenschema. Einzelheiten werden in einem Arealplan festgelegt.
- 5 Für die Parkierung gelten folgende Vorgaben:
 - a) Die Parkierung hat in einer oder mehreren Tiefgaragen zu erfolgen.
 - b) Fallen durch das Projekt Resort Halda öffentliche Parkplätze entlang der Kantonsstrasse weg, sind diese unentgeltlich in einer Tiefgarage zu kompensieren.
- 6 Bezüglich Fristen gelten folgende Vorgaben:
 - a) Für die Resortzone sind – sofern nicht bereits erbracht – Nachweise über die Finanzierung des Vorhabens sowie den künftigen Betreiber der Anlage vorzulegen. Dieser Nachweis ist innerhalb von fünf Jahren seit Inkrafttreten der Ortsplanungsrevision zu erbringen.
 - b) Innert derselben Frist ist das Arealplanverfahren rechtskräftig durchzuführen. Diese Frist steht während der Dauer eines allfälligen Rechtsmittelverfahrens still. Dieser Friststillstand gilt nicht für die Frist gemäss vorstehendem Absatz 6 lit. a.
 - c) Innert eines Jahres seit Rechtskraft der Arealplanung sowie des Nachweises der Finanzierung durch einen Investor sowie des Betreibers ist das Baubewilligungsverfahren einzuleiten.
 - d) Die Überbauung ist innert drei Jahren seit Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung vorzunehmen und abzuschliessen.
 - e) Gebäude oder Gebäudeteile, welche innert einer Nachfrist von zwei Jahren nicht vollendet werden, sind durch die Bauherrschaft zurückzubauen. Erfolgt kein Rückbau, ist die Gemeinde befugt, den Rückbau auf Kosten der Bauherrschaft durchzuführen. Die Gemeinde ist berechtigt, zur Sicherstellung der Rückbaukosten von nicht vollendeten Gebäuden und Gebäudeteilen eine Sicherstellung zu verlangen.
 - f) Wird eine der vorgenannten Fristen nicht eingehalten, so richtet sich das Verfahren nach Art. 19d und Art. 19e KRG.

- g) Der Gemeindevorstand kann die vorgenannten Fristen in begründeten Fällen, insbesondere bei Härtefällen, um bis zu zwei Jahre erstrecken.
- 7 Die Gemeinde ist befugt, der Grundeigentümerschaft sämtliche der Gemeinde durch die Projekte und dessen Ausführung verursachte Aufwendungen zu belasten. Überdies gelten die Kostenbestimmungen der entsprechenden gesetzlichen Grundlagen; ergänzende Vereinbarungen bezüglich Kostenaufteilung bleiben vorbehalten.

Art. 34 Touristikzone

- 1 Die Touristikzone ist für alle Formen sportlicher und touristischer Tätigkeiten bestimmt, die Grundstücksflächen benötigen.
- 2 Touristische Zweckbauten sind zulässig. Als solche gelten insbesondere Sportanlagen wie Schwimmbäder, Tennis- und Eisplätze, Bergbahnstationen etc. sowie die zu diesen Anlagen gehörenden Gebäude.
- 3 Überdies sind in der Touristikzone auch Bauten touristischer Unternehmungen möglich, welche im Zusammenhang mit ihrer Tätigkeit stehen, so insbesondere auch Personal- und Verwaltungsgebäude und anderweitige Bauten im Rahmen ihrer Zweckbestimmung.
- 4 Terrainveränderungen sind zulässig, wenn sie touristischen Zwecken dienen und das Landschaftsbild nicht verunstalten.

Art. 35 Zone für Kleinbauten und Anbauten

- 1 Die Zone für Kleinbauten und Anbauten ist für die Erstellung von Bauten und Anlagen wie Garagen, Parkieranlagen, Geräteschuppen oder Gartenlauben bestimmt, soweit sie die Masse gemäss Art. 28 Ziff. 1 einhalten und keine Hauptnutzflächen beinhalten. Unterirdische Bauten, offene Autoabstellplätze und Zufahrten sind zulässig.
- 2 Bestehende Bauten und Anlagen dürfen in ihrem bisherigen Zweck weitergenutzt oder für zulässige Zwecke nach Absatz 1 umgenutzt werden, sofern das Gebäudevolumen nicht verändert wird.

Art. 36 Gartenzone

- 1 Die Gartenzone dient der Erhaltung und Schaffung von Freiräumen zur Strukturierung der Überbauung innerhalb oder am Rand der Bauzonen.
- 2 In der Gartenzone sind Bauten und Anlagen der Gartengestaltung, wie Wege, Treppen, Brunnen, Gartenhäuschen und Pavillons zulässig.

- 3 Ebenfalls zulässig in der Gartenzone sind Zufahrten, untergeordnete versickerungsfähige Parkierungsflächen sowie unterirdische Bauten und Teile von Bauten. Tiefgaragenzufahrten sind zulässig.
- 4 Bauten und Anlagen gemäss Abs. 2 und 3 sind gut in den Bestand zu integrieren.

C. Schutzzonen

Art. 37 Wildruhezone

- 1 Die Wildruhezone umfasst Lebensräume von Tieren, insbesondere die Wildeinstandsgebiete.
- 2 Die Anlage, Präparierung und Markierung von Abfahrtspisten, Langlaufloipen und Schlittelwegen oder anderen Einrichtungen zur Sportausübung sind im Winter grundsätzlich nicht gestattet. Vorbehalten bleiben Korridore bei ausgewiesenem Bedarf. Der Gemeindevorstand erlässt temporäre Betretungs- und Fahrverbote nach Absprache mit der Wildhut und dem Forstdienst.
- 3 Die Verwendung von Motorfahrzeugen ist nur für land- oder forstwirtschaftliche Nutzungen gestattet. Vorbehalten sind generell Not- und Rettungsmassnahmen sowie Pflege- und Hegemassnahmen in Absprache mit der Wildhut und dem Forstdienst.
- 4 Die Wildruhezonen werden nach den Richtlinien der Fachstelle für Jagd und Fischerei und der kantonalen Hegekommission gekennzeichnet. Zweckmässige Pflegemassnahmen sind von den Grundeigentümern und Grundeigentümerinnen zu dulden.

Art. 38 Trockenstandortzone

- 1 Die Trockenstandortzone umfasst Trockenwiesen und -weiden, deren Fläche und Qualität erhalten werden soll.
- 2 Für die Bewirtschaftung werden Verträge zwischen Kanton und Bewirtschaftern abgeschlossen.
- 3 Zulässig sind neue standortgebundene Bauten und Anlagen, die für die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung des Gebietes notwendig sind oder dem Schutz vor Naturgefahren oder einem anderen überwiegenden öffentlichen Interesse dienen, wenn ein Standort ausserhalb der Trockenstandortzone nicht zumutbar ist. Werden Trockenwiesen und -weiden beeinträchtigt, sind Ersatzmassnahmen zu leisten.
- 4 Für Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung gelten ausschliesslich die Bestimmungen des Bundesrechts.

Art. 39 Schutzzone Auerhuhn

- 1 Die Naturschonzone umfasst Flächen, in denen das Gleichgewicht von Fauna und Flora durch bauliche Eingriffe oder menschliches Verhalten besonders gefährdet wird.
- 2 Zum Schutze von Fauna und Flora kann der Gemeindevorstand unter Berücksichtigung der land- und forstwirtschaftlichen Gesichtspunkte die erforderlichen Beschränkungen wie Verbot von Entwässerungen und Terrainveränderungen, Nutzungs-, Pflege- und Hegebeschränkungen, Zutritts- und Fahrverbote, Verbote des Variantenskifahrens etc. verfügen.

D. Weitere Zonen

Art. 40 Campingzone

- 1 Die Campingzone ist für Campingplätze bestimmt. Es sind ausschliesslich betrieblich notwendige Bauten und Anlagen zulässig, wie sanitäre Anlagen und Versorgungsstätten.
- 2 Bauten, Anlagen und Bepflanzungen haben sich gut in die Landschaft einzuordnen.
- 3 Der Betrieb des Campingplatzes bedarf einer Campingordnung und eines Campingplans. Weiter ist eine Betriebsbewilligung der Gemeinde erforderlich. Die Betriebsbewilligung wird nur erteilt, wenn alle erforderlichen sanitären Anlagen sowie die Anlagen zur Schmutzwasserentsorgung bei der Eröffnung des Betriebes betriebsbereit sind.
- 4 Das dauernde Stationieren von Wohnwagen, Wohnmobilen, Zelten und ähnlichen Einrichtungen ist nicht erlaubt. Im Übrigen gelten die Vorschriften der jeweiligen Campingordnung und des Campingplans.
- 5 Befristete Zeltlager, die keine baulichen Massnahmen erfordern, können vom Gemeindevorstand ausserhalb der Campingzone bewilligt werden.
- 6 Des Weiteren ist in der Campingzone die Erstellung einer Grüngutsammelstelle zulässig. Die dafür notwendigen Anlagen sind im Campingplan festzulegen.

Art. 41 Wintersportzone

- 1 Für die Wintersportzone gelten die Regelungen aus Art. 39 KRG sowie folgende:
- 2 Jedermann steht zur Ausübung des Wintersportes der freie Zutritt offen, sofern nicht von der Baubehörde Beschränkungen angeordnet werden; Wintersportabfahrten und -übungsgelände sowie Loipen dürfen mit Pistenfahrzeugen präpariert werden. Bauliche Anlagen, Pflanzungen und Terrainveränderungen sind nur zulässig, soweit die Wintersportabfahrten und das -übungsgelände sowie Loipen dadurch nicht beeinträchtigt

werden. Bauliche Anlagen und Terrainveränderungen, welche der Ausübung des Wintersportes dienen, sind unter Vorbehalt der übergeordneten Gesetzgebung in jedem Fall zugelassen. Die Baubehörde kann die Erteilung von Baubewilligungen mit zweckdienlichen Auflagen verbinden.

- 3 Einfriedungen von Grundstücken können untersagt werden. Soweit solche bewilligt werden, sind sie durch die Eigentümer jeweils vor Beginn bis Ende der Wintersportsaison zu entfernen. Im Unterlassungsfalle erfolgt die Beseitigung als Ersatzvornahme durch die Gemeinde. Bestehende Zäune sind - sofern notwendig - durch die direkt interessierten Unternehmungen jeweils zu Beginn der Wintersportsaison zu entfernen und nach Ende der Wintersportsaison wieder aufzustellen.
- 4 Grundstücke, welche zur Anlage oder Sicherung von Wintersportabfahrten benötigt werden, können durch die Gemeinde enteignet werden. Das Enteignungsverfahren kann auch für bauliche Anlagen oder Terrainveränderungen beansprucht werden, sofern mit dem Grundeigentümer keine Einigung erzielt wird.
- 5 Die Gemeindebehörde kann, im Rahmen ihrer finanziellen Zuständigkeit, die zur Sicherung von Wintersportabfahrten erforderlichen Verträge abschliessen.
- 6 Unter Vorbehalt der erforderlichen Baubewilligungen ist es innerhalb der Wintersportzone zulässig, Wintersportpisten künstlich zu beschneien und die hierfür erforderlichen Anlagen zu erstellen. Die entsprechenden Bauwerke sind unterirdisch anzulegen oder in vorhandene Gebäude zu integrieren. Wo dies nicht möglich ist, haben sie sich gut ins Landschaftsbild einzufügen. Zapfstellen, welche die genannten Voraussetzungen nicht erfüllen, sind in Absprache mit dem Gemeindevorstand jeweils nach Saisonschluss zu entfernen. Ebenfalls zulässig sind Beleuchtungsanlagen für den Nachtskibetrieb.

Art. 42 Zone Waldfriedhof

- 1 Die Zone Waldfriedhof dient der Errichtung, dem Betrieb und dem Unterhalt eines Waldfriedhofs.
- 2 Einzelheiten richten sich nach der kommunalen Gesetzgebung zum Bestattungs- und Friedhofwesen¹.

Art. 43 Materialabbauzone

- 1 Die Materialabbauzone umfasst Flächen, die für die Gewinnung von natürlichen Materialien wie Steine, Kies, Sand, Lehm und andere mineralische Rohstoffe bestimmt sind.
- 2 Bauten und Anlagen, die unmittelbar dem Abbaubetrieb oder der Aufbereitung des an Ort gewonnenen Materials dienen, können für die Dauer des Abbaubetriebs bewilligt werden.

¹ Gesetz über das Bestattungs- und Friedhofwesen der Gemeinde Tschierschen-Praden

Die Standorte solcher Gebäude und Anlagen sind im Generellen Gestaltungsplan festgelegt.

- 3 Die Gestaltung des Abbaugeländes nach Abschluss der Materialentnahme oder einzelner Etappen sowie weitere Gestaltungsmassnahmen auf dem Abbaugelände und Massnahmen zum Schutz der Umgebung sind im Generellen Gestaltungsplan oder in einem Arealplan festgelegt.
- 4 Die Abbaufächen sind nach der Materialentnahme gemäss Generellem Gestaltungsplan oder Arealplan zu gestalten. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren. Sie kann insbesondere eine geeignete Sicherheit (zweckgebundenes Depositum) für die finanziellen Mittel verlangen, welche für den Abschluss der Arbeiten notwendig sind.

Art. 44 Deponiezone

- 1 Die Deponiezone Typ A umfasst Flächen, die für die Errichtung einer Deponie des Typs A gemäss VVEA¹ bestimmt sind.
- 2 Bauten und Anlagen können für die Dauer des Deponiebetriebs bewilligt werden, sofern sie für den Betrieb unerlässlich sind.
- 3 Die Gestaltung des Deponiegeländes nach Abschluss der Deponie oder einzelner Etappen sowie weitere Massnahmen betreffend den Aufbau und die Gestaltung der Deponie und den Schutz der Umgebung sind im Generellen Gestaltungsplan oder einem Arealplan festgelegt. Die Gemeinde kann eine geeignete Sicherheit (zweckgebundenes Depositum) für die finanziellen Mittel verlangen, welche für die Rekultivierung erforderlich sind.
- 4 Für die Errichtung, den Betrieb und den Unterhalt der Deponie sowie für den Abschluss und dessen Sicherstellung gelten im Übrigen die einschlägigen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Vorbehalten bleiben insbesondere die notwendigen Bewilligungen des kantonalen Amtes für Natur und Umwelt.
- 5 Der Gemeindevorstand kann die Betreiber einer Deponie verpflichten, unverschmutztes Aushub- und Abräummaterial, welches nach Unwetterereignissen anfällt, im Rahmen der betrieblichen Möglichkeiten und zu günstigen Konditionen anzunehmen.

¹ Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (814.600), Anhang 5

5. Genereller Gestaltungsplan (GGP)

Art. 45 Festlegungen

Der Generelle Gestaltungsplan enthält folgende Festlegungen:

- a) Gestaltungsbereiche im Landschaftsraum
 - Hochbauverbot Art. 46

- b) Gestaltungsobjekte
 - Geschützte Bauten Art. 47
 - Zu erhaltende Bauten Art. 47
 - Bemerkenswerte Bauten Art. 47
 - Geschützte Natur- und Kulturobjekte Art. 44 KRG / Art. 48
 - Erhaltenswerte Natur- und Kulturobjekte Art. 44 KRG / Art. 48
 - Erhaltenswerte Fledermausquartiere Art. 49

- c) Gestaltungsanweisungen
 - Baulinien Art. 50

A. Gestaltungsbereiche im Landschaftsraum

Art. 46 Hochbauverbot

- 1 Als Hochbauverbot bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bereiche, die weder über dem massgebenden noch über dem gestalteten Terrain überbaut werden dürfen.
- 2 Terrainveränderungen, Pflanzungen, Mauern und Einfriedungen sind zulässig, wenn sie dem Zweck des Bauverbots nicht entgegenstehen.

B. Gestaltungsobjekte

Art. 47 Wertvolle Bauten und Anlagen

- 1 Als geschützte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten oder Baugruppen, die aufgrund ihrer Stellung, Architektur und Bausubstanz von hohem siedlungsbaulichem und bauhistorischem Wert sind. Sie sind grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Erneuerungen sowie Um- und Anbauten sind unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig.

- 2 Als zu erhaltende Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten oder Anlagen, die durch ihre Lage und Gestalt zur Qualität des Ortsbildes oder zur Identität des Ortes beitragen. Zu erhaltende Bauten oder Anlagen dürfen in ihrer wesentlichen äusseren Erscheinung nicht zerstört werden.
- 3 Als bemerkenswerte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan weitere Gebäude, die durch ihre Gestalt zur Identität des Ortes beitragen. Ein Abbruch und Wiederaufbau ist zulässig, wenn das Neubauprojekt bezüglich Stellung, Form und Gestaltung mindestens die gleichen siedlungsbaulichen Qualitäten aufweist wie das abzubrechende Objekt.
- 4 Mit Ausnahme unwesentlicher Sanierungsarbeiten sind
 - a) Bauvorhaben gemäss Absatz 1 durch die Denkmalpflege sowie
 - b) alle übrigen Bauvorhaben durch die kommunale Gestaltungsberatung zu begleiten.Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung des Bauprojekts der Baubehörde zu melden. Die Baubehörde kann ein Gebäudeinventar sowie den Einbezug der Energieberatung bei der Bauprojektierung verlangen.
- 5 Für wertvolle Bauten und Anlagen, die einem Schutzstatus nach diesem Artikel unterstehen und eine geschlossene Bauweise aufweisen oder die geltenden Grenzabstände unterschreiten, gilt die bestehende Lage der Gebäude als minimaler Grenzabstand.

Art. 48 Wertvolle Natur- und Kulturobjekte

- 1 Für die in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommenen geschützten Natur- und Kulturobjekte gelten die Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.¹
- 2 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten erhaltenswerten Natur- und Kulturobjekte wie historische Wege, Brücken, Brunnenanlagen, Baumdenkmäler, markante Einzelbäume und Trockensteinmauern sind in besonderem Masse zu pflegen und in ihrem Bestand zu erhalten.
- 3 Bei Bauvorhaben trifft die Baubehörde notwendige Anordnungen zur Erhaltung wertvoller Objekte im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

Art. 49 Erhaltenswerte Fledermausquartiere

- 1 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten erhaltenswerten Fledermausquartiere (Sommerquartiere, Winterquartiere, potentielle Wochenstuben) sind zu erhalten.

¹ Art. 44 KRG

- 2 Bei Bauvorhaben, welche den Dachstock tangieren, ist durch die Baubehörde die vom zuständigen kantonalen Amt für Natur und Umwelt beauftragte Person für den Fledermausschutz beizuziehen.
- 3 Die Vernetzung der Fledermausquartiere ist sicherzustellen. Insbesondere die Nahumgebung von geschützten oder erhaltenswerten Fledermausquartieren ist entsprechend zu gestalten, sodass die Orientierungsfähigkeit der Fledermäuse sichergestellt ist.
- 4 Anlagen zur Aussenbeleuchtung im Nahbereich von Fledermausquartieren sind so auszurichten, dass die Fledermäuse nicht beeinträchtigt werden. Neue szenographische Aussenbeleuchtungsanlagen (Fassaden-, Turm- und Objektbeleuchtungen) sind im Nahbereich von Fledermausquartieren nicht gestattet.

C. Gestaltungsanweisungen

Art. 50 Baulinien

- 1 Baulinien im weiteren Sinn umfassen die Baulinien gemäss KRG¹, Baulinien für Hochbauten sowie Pflichtbaulinien. Letztere dienen der Gestaltung des Ortsbildes oder einzelner Strassenzüge sowie der Situierung von Bauten innerhalb der Siedlung.
- 2 Baulinien gehen den Grenzabstandsvorschriften vor. Überschreitungen im Sinne von Art. 55 Abs. 3 KRG sind zulässig.
- 3 Pflichtbaulinien bestimmen zwingend die Lage von Gebäuden oder Gebäudeseiten. Überschreitungen im Sinne von Art. 55 Abs. 3 KRG sind zulässig.

6. Genereller Erschliessungsplan (GEP)

A. Allgemeines

Art. 51 Festlegungen

1 Der Generelle Erschliessungsplan enthält folgende Festlegungen:

- | | |
|--------------------------------|---------|
| - Bus- und Postautohaltstellen | Art. 52 |
| - Sammelstrassen | Art. 53 |
| - Erschliessungsstrassen | Art. 53 |

¹ Art. 55 KRG

- Land- und Forstwirtschaftswege Art. 54
- Mountainbikerouten, Fuss- und Wanderwege Art. 55
- Öffentliche Parkieranlagen Art. 56
- Versorgungs- und Entsorgungsanlagen Art. 57
- Sport- und Freizeitanlagen Art. 58
- Öffentliche Transportanlagen Art. 59

2 Für Verkehrsanlagen (bspw. Kantonsstrassen) sowie für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen (bspw. Hochspannungsleitungen, Telefonleitungen) bei denen Bund, Kanton oder Dritte Träger sind, sowie für touristische Transportanlagen gelten die jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften.

B. Erschliessungsanlagen

Art. 52 Verkehrsanlagen

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

Art. 53 Sammel- und Erschliessungsstrassen

- 1 Die Sammelstrassen bilden die Anlagen der Grund- und Groberschliessung. Erschliessungsstrassen und Privatstrassen bilden die Anlagen der Feinerschliessung. Sammel- und Erschliessungsstrassen sind nach Art und Ausmass dem zu erschliessenden Gebiet anzupassen. Sie sind mit dem übergeordneten Strassennetz so zu verbinden, dass sie keinen Fremdverkehr anziehen. Wo es die Verhältnisse erfordern, werden die Strassen und Plätze beleuchtet.
- 2 Als Quartierstrassen ausgestaltete Erschliessungsstrassen sind so auszugestalten, dass sie als Aussenräume für gemeinschaftliche Zwecke des Quartiers und als Zufahrt benutzt werden können.

Art. 54 Land- und Forstwirtschaftswege

- 1 Land- und Forstwirtschaftswege dienen den Nutzungen des angeschlossenen Nichtsiedlungsgebietes, insbesondere der land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung.
- 2 Die Benutzung der Land- und Forstwirtschaftswege richtet sich nach den Vorschriften der Waldgesetzgebung, der örtlichen Verkehrsregelung und den Reglementen der Gemeinde.

Art. 55 Mountainbikerouten, Fuss- und Wanderwege

- 1 Die im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Mountainbikerouten, Fuss- und Wanderwege sowie Fussgängerzonen sind nach Möglichkeit vom motorisierten Verkehr getrennt anzulegen. Sie sind attraktiv zu gestalten.
- 2 Wanderwege sind zu kennzeichnen und ausserhalb der Siedlungen sind als Naturwege anzulegen.
- 3 Für die im Generellen Erschliessungsplan eingetragenen Winterwanderwege und Schneeshuhwanderwege gelten während der Wintermonate (Dezember bis Ostern) sinngemäss die Bestimmungen über die Fuss- und Wanderwege. Die Gemeinde entscheidet aufgrund der Witterungsverhältnisse und der Bedarfssituation (Freizeit und Tourismus) über die Präparierung und Offenhaltung.

Art. 56 Öffentliche Parkieranlagen

- 1 Die Gemeinde sorgt im Rahmen ihrer Möglichkeiten für ein ausreichendes Angebot an öffentlichen Parkieranlagen für Motorfahrzeuge und Fahrräder.
- 2 Die Gemeinde erlässt bei Bedarf für öffentliche Parkplätze sowie für Gemeinschaftsanlagen, die von der Gemeinde erstellt oder mitbenützt werden, eine Gebührenverordnung mit angemessenen Parkgebühren.

Art. 57 Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet die bestehenden und geplanten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, die für die hinreichende Erschliessung der Bauzonen notwendig sind. Dazu zählen namentlich Anlagen der Trinkwasserversorgung, der Energieversorgung, der Telekommunikation, der Abfallbewirtschaftung und - nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans - Anlagen der Abwasserbeseitigung.
- 2 Wo der Generelle Erschliessungsplan für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Art. 58 Sport- und Freizeitanlagen

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

Art. 59 Öffentliche Transportanlagen

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan bestimmt die generelle Lage von öffentlichen Transportanlagen wie Aufzüge, Schräglifte und dergleichen, welche sich nicht komplett innerhalb von Bauten befinden. Die Stationen sind innerhalb der Bauzone zu erstellen und wenn möglich in neue oder bestehende Bauten und Anlagen zu integrieren.
- 2 Solche Anlagen werden durch die Gemeinde, Träger öffentlicher Aufgaben oder anderweitige Trägerschaften realisiert und betrieben. Grundeigentümer haben entsprechende Flächen gegen ein angemessenes Entgelt zur Verfügung zu stellen. Die durch eine öffentliche Transportanlage beanspruchte anrechenbare Gebäudefläche wird für die Berechnung der Ausnutzungsziffer auf dem betroffenen Grundstück nicht berücksichtigt.
- 3 Je nach Anlagentyp gelten entsprechende übergeordnete Gesetzgebungen von Bund und Kanton, bspw. bezüglich Konzession und Plangenehmigung.

C. Rechtliche Wirkungen der Festlegungen im GEP

Art. 60 Verkehrsanlagen

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

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

- 1 Mit Festlegung im Generellen Erschliessungsplan gelten die für die öffentlichen Leitungen (Wasser, Abwasser, Meteorwasser) benötigten Durchleitungsrechte als erteilt und die Grundeigentümer haben die entsprechenden Leitungen entschädigungslos zu dulden. Bei bestehenden Leitungen ist die Lage der Leitung für den Bestand des Durchleitungsrechts massgeblich. Bei noch nicht realisierten Leitungen wird die exakte Leitungsführung im Rahmen der Baubewilligung festgelegt.
- 2 Die Grundeigentümer können die Verlegung solcher Leitungen verlangen, wenn ein gleichwertiger Leitungsverlauf gewährleistet ist und wenn sie die damit verbundenen Kosten übernehmen. Abweichend davon gehen die Verlegungskosten zulasten der Gemeinde,
 - wenn die Lebensdauer der betreffenden Leitung im Wesentlichen abgelaufen ist, oder
 - wenn das Belassen der Leitung für den Grundeigentümer mit erheblichen Nachteilen verbunden wäre.
- 3 Muss eine im Generellen Erschliessungsplan nicht eingezeichnete öffentliche Leitung Privatgrundstücke durchqueren, so sind die Grundeigentümer verpflichtet, die Leitung samt zugehöriger Anlagen entschädigungslos zu dulden. Die exakte Leitungsführung wird im Rahmen der Baubewilligung mittels Verfügung konkretisiert. Ändern sich später die Bedürfnisse des belasteten Grundstücks, so ist die Leitung auf Kosten der Gemeinde zu verlegen.
- 4 Grundeigentümer haben jederzeit den Zugang zu öffentlichen Leitungen zwecks Prüfung, Reparatur und dergleichen zu gewährleisten.
- 5 Allfällige Entschädigungsforderungen werden im Streitfall durch die zuständige Enteignungskommission festgesetzt.
- 6 Die Bestimmungen zu den öffentlichen Leitungen gelten sinngemäss auch für offene, manuell / maschinell angelegte Entwässerungskanäle und Ableitungen, die vorwiegend mit Meteorwasser gespiesen werden und nicht als natürliche Fliessgewässer gelten.

7. Folgeplanungen

- 1 Für Folgeplanungen (Arealplanungen und Quartierplanungen) gelten die einschlägigen Bestimmungen von KRG¹ und KRVO².

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

² Art. 16 ff. KRVO

- 2 Die im Zonenplan festgelegte Abgrenzung des Planungsgebietes (Areal- oder Quartierplanpflicht) ist für die Grundeigentümer verbindlich.¹ Der Gemeindevorstand kann zu Beginn oder im Verlauf der Planung das Verfahren auf weitere Grundstücke ausdehnen, sofern sich dies als notwendig oder zweckmässig erweist.

Art. 63 Abweichungen von der zonengemässen Regelbauweise

- 1 Im Rahmen von Folgeplanungen können folgende Abweichungen von der zonengemässen Regelbauweise festgelegt werden, wenn damit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei überdurchschnittlicher Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird und dem keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen:
- a) Die Grenz- und Gebäudeabstände können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb des Bezugsgebiets der Folgeplanung gelten die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.
 - b) Die Gebäudelängen und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden.
 - c) Die Nutzung darf innerhalb des Bezugsgebiets nach architektonischen Kriterien frei verteilt werden.
 - d) Das zulässige Mass der Nutzung kann bis maximal 10% erhöht werden.
 - e) Es kann ein zusätzliches Vollgeschoss erlaubt werden.
- 2 Ob im Rahmen eines Quartierplanverfahrens ein Bonus bzw. welcher Bonus in welchem Umfang gewährt wird, entscheidet der Gemeindevorstand einzelfallweise. Boni werden nur so weit gewährt, dass eine gute Eingliederung ins Ortsbild sichergestellt ist.

Art. 64 Arealplanpflicht Resortzonen Halda und Panezlis

- 1 Im Rahmen der Arealplanverfahren für die Resortzonen Halda und Panezlis ist auch die genaue Lage der öffentlichen Transportanlage festzulegen. Die Arealplanverfahren sind entsprechend aufeinander abzustimmen.
- 2 Im Rahmen des Arealplanverfahrens kann eine Erhöhung der Ausnützungsziffer aufgrund einer guten Gestaltung auf bis zu 1.0 in der Resortzone Halda bzw. bis zu 0.9 in der Resortzone Panezlis gewährt werden.

¹ Es gilt eine Planungszone (Art. 26 Abs. 4 KRG).

IV Erschliessungsordnung

1. Allgemeines

Art. 65 Erschliessungsgesetzgebung

- 1 Die Erschliessungsgesetzgebung¹ regelt in Ergänzung des Baugesetzes die Projektierung, die Erstellung und technische Gestaltung, die Benützung, den Unterhalt und die bedarfsgerechte Erneuerung der öffentlichen und privaten Erschliessungsanlagen, insbesondere in den Bereichen der Wasserversorgung, der Abwasserbehandlung, der Abfallbewirtschaftung sowie der Energieversorgung und der Telekommunikation, soweit nicht einzelne Aufgaben Gemeindeverbindungen, konzessionierten Trägerschaften oder Privaten übertragen sind. Die Erschliessungsgesetzgebung legt die Anschlusspflichten und Anschlussvoraussetzungen fest.
- 2 Vorbehalten bleiben besondere Regelungen im Rahmen von Folgeplanungen.

2. Projektierung und Bewilligung

Art. 66 Generelle Projekte und Bauprojekte

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

¹ - EW Reglement
- EW Reglement, Ausführungsbestimmungen
- Wassergesetz
- Abfallgesetz Tschierschen
- Abfallgesetz Tschierschen, Ausführungsbestimmungen
- Abwassergesetz Tschierschen
- Abfallgesetz Praden
- Abfallgesetz Praden, Ausführungsbestimmungen
- Abwassergesetz Praden

3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

A. Öffentliche Erschliessungsanlagen

Art. 67 Ausführung

- 1 Die Anlagen der Grund- und Groberschliessung werden von der Gemeinde nach Massgabe des Generellen Erschliessungsplans ausgeführt.
- 2 Anlagen der Feinerschliessung im Eigentum der Gemeinde werden durch die Gemeinde erstellt. Die Gemeinde kann Private auf Antrag ermächtigen, die Erschliessung nach den Vorgaben der Erschliessungspläne der Gemeinde zu erstellen. Sind mehrere Private an einer Erschliessung beteiligt und können sie sich über das Vorgehen oder die Verteilung der Kosten nicht einigen, eröffnet der Gemeindevorstand ein Beitragsverfahren.
- 3 Die Finanzierung richtet sich nach Art. 62 ff KRG.

Art. 68 Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

- 1 Die Gemeinde sorgt für Betrieb, Unterhalt und Erneuerung aller gemeindeeigenen Erschliessungsanlagen.
- 2 Verunreinigungen von öffentlichen Verkehrsanlagen sind zu vermeiden. Die Gemeinde sorgt für eine periodische Reinigung der von ihr unterhaltenen Anlagen. Die Kosten der Reinigung können den Anstössern entsprechend der Interessenz in Rechnung gestellt werden.
- 3 Werden Verkehrsanlagen durch Private übermässig verschmutzt, sind diese von den Verursachern auf eigene Kosten zu reinigen. Der Gemeindevorstand trifft, sofern notwendig, die erforderlichen Anordnungen.

Art. 69 Schneeräumung

- 1 Die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen werden während des Winters von der Gemeinde offengehalten, soweit es den öffentlichen Bedürfnissen entspricht. Der Gemeindevorstand bezeichnet im Rahmen der von der Gemeinde gesprochenen Kredite die jeweils zu räumenden Gemeindestrassen, Wege und Plätze.
- 2 Die Gemeinde ist befugt, bei der Schneeräumung den Schnee unter möglichster Schonung von Bauten und Kulturen auf angrenzenden privaten Grundstücken abzulagern. Grundeigentümer haben die Ablagerung des Schnees zu dulden.

B. Private Erschliessungsanlagen

Art. 70 Allgemeines

- 1 Ausführung, Unterhalt und Finanzierung von privaten Erschliessungsanlagen sind Sache der Grundeigentümer.
- 2 Die Gemeinde kann private Erschliessungsanlagen erstellen, wenn diese mehreren Grundstücken dienen und ein Antrag eines Grundeigentümers vorliegt. Sie führt in diesem Falle ein Beitragsverfahren durch.¹
- 3 Private Erschliessungsanlagen sind dauernd in gutem und funktionsfähigem Zustand zu halten und rechtzeitig zu erneuern. Bei Vernachlässigung dieser Verpflichtung trifft der Gemeindevorstand die erforderlichen Massnahmen. Sofern notwendig, ordnet er die Ersatzvornahme auf Kosten der Anstösser an.
- 4 Die Schneeräumung auf Privatstrassen und die Freilegung privater Zugänge ist Sache der Privaten. Die sinngemässe Anwendung von Abs. 3 bleibt vorbehalten. Bei der Schneeräumung der privaten Verkehrsanlagen darf der Schnee nicht auf öffentlichem Grund abgelagert werden.

Art. 71 Übernahme durch die Gemeinde

- 1 Die Gemeinde kann die Erneuerung, den Unterhalt und die Reinigung von privaten Verkehrs-, Versorgungs- oder Entsorgungsanlagen sowie den Winterdienst auf Privatstrassen gegen Verrechnung der Selbstkosten übernehmen, wenn die Grundeigentümer ihrer Erneuerungs-/Unterhaltungspflicht nicht in genügender Weise nachkommen. Die Kosten werden vom Gemeindevorstand nach den in der Raumplanungsgesetzgebung festgelegten Grundsätzen des Beitragsverfahrens² auf die Grundeigentümer aufgeteilt.
- 2 Die Gemeinde kann auf Antrag private Erschliessungsanlagen, die dem Gemeingebrauch dienen und den technischen Anforderungen (u.a. wintersicherer Unterbau, asphaltiert, Leitungen erneuert, ausreichende Masse) genügen, zu Eigentum übernehmen, sofern die Anlagen unentgeltlich und in gutem Zustand abgetreten werden. Die Gemeinde kann private Erschliessungsanlagen unentgeltlich auch übernehmen, wenn sie die Erstellung der Erschliessungsanlagen gemäss Art. 70 Abs. 2 übernommen hat. Es besteht kein Rechtsanspruch auf eine solche Übernahme.

¹ Art. 62 ff. KRG

² Art. 62 ff. KRG

4. Gemeinschaftsanlagen, Mitbenützungsrechte, Notweg- und Notankerrecht

Art. 72 Gemeinschaftsanlagen

Der Gemeindevorstand kann die Grundeigentümer eines Quartiers und benachbarter Grundstücke verpflichten, private Gemeinschaftsanlagen zu erstellen oder auch Dritten gegen angemessene Entschädigung zur Verfügung zu stellen. Der Gemeindevorstand legt in solchen Fällen die Entschädigungen sowie den Kostenanteil für jedes angeschlossene Grundstück nach den in der Raumplanungsgesetzgebung festgelegten Grundsätzen des Beitragsverfahrens¹ fest, und regelt, wer in welchem Umfang künftig für den Unterhalt aufzukommen hat. Für grössere Gemeinschaftsanlagen sind Quartierplanverfahren durchzuführen.

Art. 73 Recht auf Mitbenützung privater Anlagen, Notweg- und Notankerrecht

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

¹ Art. 62 ff. KRG

- 5 Für private Durchleitungsrechte gilt Abs. 3 und 4 sinngemäss.
- 6 Der Gemeindevorstand kann Grundeigentümer im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Notankerrechts verpflichten, ihr Grundstück Nachbarn für das Einbringen von temporären Injektionsankern zur Stabilisierung von Baugrubenwänden während der Bauphase zur Verfügung zu stellen und das Belassen der entspannten Anker zu dulden. Voraussetzung ist:
- Das vorgesehene Bauprojekt kann ohne temporäre Anker überhaupt nicht oder nur mit unzumutbar hohem Aufwand ausgeführt werden,
 - eine gütliche Einigung ist nachweislich gescheitert, und
 - die Belastung des Nachbarn erweist sich für diesen als zumutbar.
- 7 Der Gemeindevorstand regelt die Entschädigungen für die Mitbenützung privater Anlagen durch Dritte sowie wer in welchem Umfang künftig für den Unterhalt aufzukommen hat. Bei Einräumung eines öffentlich-rechtlichen Notweg- oder Notankerrechts bestimmt der Gemeindevorstand ferner die vom Berechtigten zu zahlende Entschädigung.

V Kommunale Bauvorschriften

1. Regelungen zur Lenkung des Zweitwohnungsbaus

Art. 74 Kontingentierung Zweitwohnungen

- 1 Der Kontingentsregelung unterliegen alle Zweitwohnungen¹, welche infolge Neubaus, Ersatzbaus, freiwilligen Wiederaufbaus, Umbaus und Erweiterung neu geschaffen werden. Ebenfalls der Kontingentsregelung unterliegen Umnutzungen von bestehenden Wohnungen mit Nutzungsbeschränkung gemäss Art. 75. Nicht betroffen von der Kontingentsregelung sind touristisch bewirtschaftete Wohnungen² sowie Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen in den Resortzonen.
- 2 Das für den Bau von Zweitwohnungen zur Verfügung stehende Kontingent beträgt maximal 5'000 m² Hauptnutzfläche³. Über Etappierung und Vergabe entscheidet der Gemeindevorstand.
- 3 Nach Verbrauch dieses Kontingents dürfen nur Zweitwohnungen bewilligt werden, wenn sie Teil eines Erstwohnungsprojektes sind und dabei weniger als 25% der geschaffenen Hauptnutzfläche ausmachen.

¹ Gemäss Art. 2 Bundesgesetz über Zweitwohnungen

² Gemäss Art. 7 Abs. 2 Bundesgesetz über Zweitwohnungen

³ Gemäss SIA 416

- 4 Die nicht der Kontingentierung unterliegenden Wohnungen werden mit einer entsprechenden Nutzungsbeschränkung (öffentlich—rechtliche Eigentumsbeschränkung) belastet. Diese wird mit der Baubewilligung im Grundbuch angemerkt.

Art. 75 Ablösung von Nutzungsbeschränkung

- 1 Die Gemeinde kann auf Gesuch hin die Ablösung einer Nutzungsbeschränkung gegen Leistung einer Ersatzabgabe gemäss Art. 76 bewilligen. Schuldner sind die im Zeitpunkt der Bewilligung eingetragenen Eigentümer der mit der Nutzungsbeschränkung belasteten Liegenschaft.
- 2 Voraussetzung für die Ablösung:
- Die Erstwohnung wurde während mindestens 10 Jahren seit Eintragung der Nutzungsbeschränkung tatsächlich ihrem Zweck entsprechend genutzt.
 - Das Kontingent gemäss Art. 74 reicht für die beantragte Umnutzung und Aufhebung der Nutzungsbeschränkung aus.
- 3 Die in diesem Artikel definierte Regelung betrifft sowohl bei Inkrafttreten dieses Gesetzes bestehende Nutzungsbeschränkungen als auch nach Art. 74 Abs. 4 festgelegte Nutzungsbeschränkungen.

Art. 76 Ersatzabgabe

- 1 Für die neu geschaffenen Zweitwohnungen¹ erhebt die Gemeinde von den Eigentümern der Baugrundstücke eine Ersatzabgabe von 3.5% des indexierten Neuwertes der amtlichen Schätzung.
- 2 Die Ersatzabgabe wird von der Baubehörde bei Erteilung der Baubewilligung aufgrund des voraussichtlichen Neuwertes des bewilligten Bauvorhabens provisorisch veranlagt. Die definitive Veranlagung erfolgt nach Eingang der amtlichen Schätzung. Bei bestehenden Bauten kann die Veranlagung aufgrund der letzten amtlichen Schätzung erfolgen, wenn diese nicht mehr als drei Jahre zurückliegt.
- 3 Die Ersatzabgabe ist zweckgebunden. Die Erträge aus den Ersatzabgaben sind zur Förderung des Wohnungsbaus für Ortsansässige und für den Erwerb von Bauland für die Erstellung von Erstwohnungen auf dem Gemeindegebiet von Tschierschen-Praden zu verwenden. Die Gemeinde führt über die Einnahmen und Verwendung der Ersatzabgaben eine separate Rechnung.

¹ Gemäss Art. 2 Bundesgesetz über Zweitwohnungen

Art. 77 Sistierung Nutzungsbeschränkung

- 1 Die Baubehörde sistiert auf Gesuch des Eigentümers eine Nutzungsbeschränkung während einer bestimmten Dauer, wenn:
 - a) die Nutzungsbeschränkung infolge besonderer Umstände wie Todesfall, Wohnsitzwechsel oder Zivilstandsänderung vorübergehend nicht eingehalten werden kann; oder
 - b) der Eigentümer nachweist, die Wohnung öffentlich ausgeschrieben und erfolglos nach Personen gesucht zu haben, die die Wohnung gegen angemessenes Entgelt rechtmässig nutzen.
- 2 Sie verlängert die Sistierung nach Absatz 1 Buchstabe b, wenn der Eigentümer nachweist, dass die Voraussetzungen weiterhin erfüllt sind.
- 3 Sie ordnet zusammen mit der Sistierung nach Absatz 1 Buchstabe b und bei jeder Verlängerung die Neueinschätzung des amtlichen Werts der Wohnung auf Kosten der Gesuchstellerin oder des Gesuchstellers an.

Art. 78 Ausführungsbestimmungen und übergeordnetes Recht

- 1 Soweit erforderlich erlässt der Gemeindevorstand zu den Regelungen zur Lenkung des Zweitwohnungsbaus Ausführungsbestimmungen.
- 2 Artikel 74 bis 78 gelten nur, wenn die Gemeinde Tschierschen-Praden nicht unter die Anwendung der Zweitwohnungsgesetzgebung des Bundes fällt¹.

2. Sicherheit und Gesundheit

Art. 79 Unterhalt

- 1 Bauten und Anlagen sind stets in gutem Zustand zu halten. Dem Unterhalt geschützter und erhaltenswerter Bauten sowie der Pflege geschützter Natur- und Kulturobjekte ist besondere Beachtung zu schenken.
- 2 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 Kosten der Eigentümerschaft durch Dritte vornehmen.

¹ Zweitwohnungsanteil über 20%

- 3 Diese Vorschriften gelten sinngemäss auch für Einfriedungen, Mauern, Werk-, Lager- und Bauplätze, Erschliessungswerke sowie Geländeänderungen, die durch Abgrabungen oder Auffüllungen entstanden sind.

Art. 80 Dachwasser und Schneeablagerungen

- 1 Es ist untersagt, Dachwasser und anderes Abwasser von Grundstücken auf öffentliche Strassen, Wege und Plätze abzuleiten oder Schnee darauf zu deponieren. Vorplätze sind zu entwässern.
- 2 Meteorwasser ist, wenn vorhanden, über die Meteorwasserleitungen (auch Kanäle und anderweitige Ableitungen) zu entsorgen. Ansonsten ist das Meteorwasser versickern zu lassen. Ist eine Versickerung aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht möglich, kann das Meteorwasser in ein oberirdisches Gewässer abgeleitet werden, soweit dies mit der geltenden Gewässerschutzgesetzgebung vereinbar ist.
- 3 Sind weder die Ableitung in eine Meteorwasserleitung, noch eine Versickerung oder Ableitung in ein oberirdisches Gewässer möglich, so kann die Ableitung in die Kanalisation bewilligt werden. Wird die Ableitung in die Kanalisation bewilligt, so sind Meteorwasser und Abwasser bis zur Parzellengrenze getrennt zu führen (Trennsystem). Bei späterer Realisierung einer Meteorwasserleitung ist das Meteorwasser entsprechend in die Meteorwasserleitung einzuleiten.
- 4 Wo Dachtraufen entlang von Strassen verlaufen, haben die Grundeigentümer durch zweckentsprechende Massnahmen dafür zu sorgen, dass kein Schnee auf Strassen oder Trottoirs rutscht und keine Eiszapfen herunterfallen. Von den Dächern abgeschöpfter Schnee darf nicht auf Strassen/Trottoirs deponiert werden und ist sofort zu beseitigen beziehungsweise beseitigen zu lassen.
- 5 Bei Unterlassung kann die Baubehörde die notwendigen Arbeiten auf Kosten der Grundeigentümer vornehmen. Diese Ersatzvornahme erfolgt insbesondere bei Schneeablagerungen, welche den öffentlichen Verkehr beeinträchtigen können.

Art. 81 Vorkehrungen bei Bauarbeiten

- 1 Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen.
- 2 Bauarbeiten sind so zu planen und auszuführen, dass möglichst wenige Immissionen entstehen und die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften eingehalten sind.
- 3 Baustellenabwasser ist je nach Abwasserart und Anfall zu behandeln, bevor es mit Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (Amt für Natur und Umwelt) in die Kanalisation oder in einen Vorfluter eingeleitet oder versickert wird. Die auf Baustellen anfallenden Abfälle sind nach den eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Vorschriften zu entsorgen. Das Verbrennen von Abfällen auf Baustellen ist untersagt.

- 4 Für den Wasserbezug sind die entsprechenden gesetzlichen Grundlagen zu beachten.

3. Gestaltung

Art. 82 Allgemeines

- 1 Für die Gestaltung und Einordnung von Bauten und Anlagen gelten die Vorschriften der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung KRG¹ sowie dieses Gesetzes.
- 2 Der Gemeindevorstand kann Gestaltungsrichtlinien erlassen, welche als Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen sind.

Art. 83 Fassaden und Öffnungen

Fassaden und Öffnungen (Fenster, Türen, Tore etc.) sind als ästhetisch ansprechende, gestalterische Einheit mit Bezug zur umgebenden Bausubstanz und der ortsüblichen Bauweise (Struktur, Materialien, Farben) zu gestalten.

Art. 84 Dächer

- 1 Dächer sind als ästhetisch ansprechende, gestalterische Einheit mit Bezug zur umgebenden Bausubstanz (Dachformen, Materialien, Farben) und Siedlungsstruktur zu gestalten.
- 2 Es sind nur Satteldächer mit einer beidseitig gleichen Neigung von 35% bis 55% (-19° bis 29°) zulässig. Flacher geneigte Pultdächer und Flachdächer können für Anbauten und Kleinbauten (IVHB 2.2, 2.3) sowie für Dachterrassen gestattet werden.
- 3 Die Firstrichtung der Bauten verläuft grundsätzlich senkrecht, ausnahmsweise parallel zum Hang, dabei ist die bestehende Struktur zu beachten. Kreuzgiebel sind zulässig.
- 4 Die Baubehörde kann bei guter Gestaltung und nachvollziehbarer Begründung oder im Zusammenhang mit der Nutzung von erneuerbaren Energien ausserhalb der Dorfzonen Ausnahmen von Absatz 2 gestatten.
- 5 Dachfenster können bewilligt werden, sofern sie für die Belichtung mit Tageslicht notwendig sind und das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

¹ Art. 73 und 74 KRG

- 6 Ebenfalls zulässig sind Quergiebel mit beidseitig gleicher Dachneigung von 35% bis 55% (~19° bis 29°). Die Front des Quergiebels darf maximal 1.50 m über die Dachtraufe des Hauptdaches hinausragen.
- 7 Dachvorsprünge sind in der bei Altbauten ortsüblichen Weise zu erstellen, was ebenfalls für die Detailausbildung der Dachrandabschlüsse gilt. Dachvorsprünge haben mindestens 0.70 m über die Fassadenflucht vorzuspringen.
- 8 Als Bedachungsmaterial sind nur Tonziegel in dunkler Farbe (Rot- und Brauntöne) zugelassen. Abweichende Materialien können nach vorgängiger Prüfung durch das Bauamt bewilligt werden, so-fern sie optisch dunkelfarbigen Tonziegeln entsprechen. Für Klein- und Anbauten sowie Ökonomiebauten können Ausnahmen gewährt werden. Das Bedachungsmaterial ist vor Beginn des Eindeckens bei der Baubehörde zu bemustern.

Art. 85 Dachaufbauten

- 1 Dachaufbauten sind generell nur für Wohn- und Arbeitsräume gestattet, sofern die nötige Belichtung mit Tageslicht von der Fassade her nicht erreicht werden kann.
- 2 Dachaufbauten sind generell nur auf den Hauptdachflächen zulässig. Es werden grundsätzlich maximal zwei Dachaufbauten pro Dachfläche bewilligt. Die Situierung und Ausgestaltung der Dachaufbauten haben sich an die umliegenden Bauten anzupassen.
- 3 Als Dachaufbauten sind nur Giebellukarnen oder Schleppegauben gestattet. Dacheinschnitte sind verboten. Die Summe der Breite der Dachaufbauten in einer Dachfläche darf nicht mehr als ein Drittel der Gesamtbreite des Daches, in welchem die Dachaufbauten entspringen, betragen. Alle Dachaufbauten müssen innerhalb der Hauptdachfläche entspringen. Die einzelne Dachaufbaute muss eine Mindestbreite von 1.50 m aufweisen und darf eine Maximalbreite von 3.50 m nicht überschreiten. Der Mindestabstand zwischen den einzelnen Dachaufbauten beträgt 2.50 m.
- 4 Bei den Giebellukarnen gelten die Vorschriften für die Dachneigung sinngemäss. Die Dachneigung der Giebellukarnen muss mit der Neigung des Hauptdaches korrespondieren.
- 5 Die Fenster der Dachaufbauten müssen hochformatig sein. Mehrere aneinander liegende Fenster müssen durch Setzhölzer oder ähnliches unterteilt werden. Einzelne in der Dachfläche liegende Fenster (rechteckig, hochkant) bis zu einer Grösse von 0.40 m² können ausnahmsweise erlaubt werden.
- 6 Die Baubehörde kann zusätzliche Auflagen für die Bewilligung von Dachaufbauten erteilen sollte die gestalterische Qualität auch unter Einhaltung der vorliegenden Regelungen nicht ausreichend sein.
- 7 In besonderen Fällen kann die Baubehörde auch Dachaufbauten bewilligen, die den Vorschriften dieses Artikels widersprechen. Diese Ausnahmbewilligungen können

insbesondere bei technisch notwendigen Dachaufbauten und im Zusammenhang mit der Nutzung von erneuerbaren Energien erteilt werden.

Art. 86 Balkone und andere vor- und rückspringende Gebäudeteile

- 1 Vor- und rückspringende Gebäudeteile, unabhängig ob sie die Masse gemäss Art. 28 einhalten, müssen eine gestalterische Einheit mit dem Gebäude bilden (Grösse, Proportionen, Materialien).
- 2 Balkone dürfen in der Regel nicht über Gebäudeecken geführt werden, und sie dürfen nur verglast werden, wenn sie nicht in den Grenz- oder Baulinienabstand hineinragen und den gestalterischen Vorgaben Rechnung tragen.¹

Art. 87 Reklamen und Hinweistafeln

- 1 Reklamen und Hinweistafeln sind bewilligungspflichtig.
- 2 Reklamen dürfen nur an Geschäftshäusern angebracht werden. Die Baubehörde kann weitere Standorte bewilligen, wenn das Ortsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird. Die Masse von Reklamen sind den örtlichen Verhältnissen anzupassen.
- 3 Hinweistafeln sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.
- 4 Im Bereich von Kantonsstrassen ist eine Bewilligung der zuständigen kantonalen Stelle erforderlich.

Art. 88 Solaranlagen

- 1 Für das Erstellen von Solaranlagen auf Dächern gilt vorbehältlich der nachstehenden Bestimmungen das übergeordnete Recht².
- 2 Solaranlagen auf geschützten Bauten sind in jedem Fall baubewilligungspflichtig und dürfen nur erstellt werden, sofern und soweit sie das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigen.
- 3 Solaranlagen auf Dächern, welche gemäss der Raumplanungsgesetzgebung des Bundes nicht als genügend angepasst gelten³, sowie Solaranlagen ausserhalb von Dächern haben den allgemeinen Gestaltungsvorschriften des kantonalen Raumplanungsrechts zu genügen.

¹ Art. 73 KRG

² Art. 18a RPG, Art. 32a ff. RPV; betreffend Anzeigepflicht vgl. Art. 40b KRVO

³ Art. 32a RPV

- 4 Solaranlagen an Fassaden sind gut zu gestalten.

Art. 89 Technische Anlagen

- 1 Die Standorte von technischen Anlagen wie Antennen, Lüftungen und Wärmepumpen sind so zu wählen, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Für Solaranlagen gelten Art. 87 und die Bestimmungen des übergeordneten Rechts.
- 2 Die Baubehörde kann bei Neubauten sowie wesentlichen Umbauten oder Erweiterungen die Erstellung von Gemeinschaftsanlagen (bspw. Gemeinschaftsantennen) vorschreiben und das anschlusspflichtige Gebiet bestimmen.
- 3 Technische Anlagen können ganz untersagt werden, sofern durch andere zumutbare technische Einrichtungen gleichwertige Möglichkeiten bestehen.

Art. 90 Einfriedungen und Pflanzen

- 1 Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind gut zu gestalten, haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht gefährden.
- 2 Einfriedungen und Stützmauern sowie geschnittene Hecken bis 1 m Höhe dürfen an die Grenze des Nachbargrundstücks gestellt werden. Sind sie höher, sind sie um das Mehrmass von der Grenze abzurücken. Gegenüber der Strassengrenze können sie nur gegen Revers gestattet werden, falls nicht spezielle Baulinien ihre Lage bestimmen.
- 3 Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten. Der Gemeindevorstand trifft die erforderlichen Anordnungen zur Beseitigung gefährlicher Zäune. Nötigenfalls ordnet sie die Ersatzvornahme an.
- 4 Im Übrigen sind alle Einfriedungen und Mauern im Sinne dieses Artikels gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.
- 5 Es sind standortgerechte Pflanzenarten anzupflanzen. Das Ausbringen und die Verbreitung invasiver Neophyten¹ sowie potentiell invasiver Neophyten sind verboten.
- 6 Beeinträchtigen Pflanzen oder Einfriedungen die öffentliche Sicherheit, die Verkehrssicherheit oder das Orts- und Landschaftsbild, kann der Gemeindevorstand deren Beseitigung anordnen.
- 7 Grundstücke innerhalb der Bauzone sind gegenüber Weideflächen einzuzäunen. Dabei sind traditionelle Zäune zu erstellen.

¹ gemäss Freisetzungsverordnung (FrSV), Anhang 2

- 8 Nicht mehr genutztes, insbesondere auch teilweise bereits eingewachsenes, Zaunmaterial ist zu entfernen.

Art. 91 Terrainveränderungen, Böschungen, Stütz- und Futtermauern

- 1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind dem umgebenden Gelände anzupassen und nach Abschluss der Arbeiten zu begrünen. Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Entlang der Fassaden gilt Art. 22 BauG.
- 2 Mauern sind grundsätzlich in ortsüblicher Bauweise zu erstellen.
- 3 Mauern, die nicht Bestandteil eines Gebäudes oder mit diesem nicht direkt verbunden sind, sind mit Natursteinen auszuführen oder mindestens mit Naturstein zu verkleiden und in ortsüblichem und angepasstem Erscheinungsbild zu erstellen. Die Baubehörde kann von dieser Bestimmung absehen, wenn die Mauer kaum in Erscheinung tritt.
- 4 Andere Oberflächenarten (strukturierter Beton mit ausreichender Wirkungstiefe etc.) sowie andere Mauerarten (Steinkörbe, Drahtschotterkörbe etc.) sind innerhalb des Baugebietes nur in besonderen Fällen zulässig und mit Muster bewilligen zu lassen.
- 5 Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungen, Stützmauern sowie hinterfüllte Mauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken.
- 6 Im Übrigen gelten die Vorschriften des KRG¹.

4. Verkehr

Art. 92 Verkehrssicherheit

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

¹ Namentlich Art. 76 KRG (Abstände) und Art. 73 KRG (Gestaltung)

Art. 93 Zu- und Ausfahrten

- 1 Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf verkehrsreiche kommunale Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 5 m Länge aufweisen. Dienen sie zur Unterbringung von Fahrzeugen mit mehr als 5 m Länge, ist der Vorplatz entsprechend zu vergrössern. Ausnahmen können gewährt werden bei besonderen Verhältnissen, insbesondere in der Dorfzone.
- 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, kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten.
- 4 An Kantonsstrassen bedingen neue Anlagen oder Änderungen an bestehenden Anlagen eine zusätzliche Bewilligung des kantonalen Tiefbauamtes.

Art. 94 Pflichtparkplätze für Motorfahrzeuge

- 1 Bei neuen Bauten sowie bei Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, hat die Bauherrschaft in angemessener Distanz während des ganzen Jahrs zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offen zu halten oder die erforderlichen Rechte für die dauernde Benützung von Abstellplätzen auf fremdem Boden nachzuweisen.
- 2 Grundsätzlich sind bereitzustellen bei
 - Wohngebäude 1 Platz pro Wohnung bis 100 m² Hauptnutzfläche, darüber 2 Plätze
 - Gewerbe-/Bürogebäude 1 Platz pro 130 m² Hauptnutzfläche
 - Verkaufslokale 1 Platz pro 30 m² Ladenfläche
 - Pensionen, Hotels 1 Platz pro 3 Gastbetten
 - Restaurants 1 Platz pro 5 Sitzplätze (ohne Hotelspeisesäle)
- 3 Für weitere Bauten und Anlagen bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze gemäss den Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS-Normen). Sie berücksichtigt bei der Festlegung der Anzahl Pflichtparkplätze die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und den Anteil des Langsamverkehrs am erzeugten Verkehrsaufkommen. Sie kann in besonderen Fällen die Anzahl Pflichtparkplätze gegen Revers herabsetzen.
- 4 Für Fahrräder und Motorfahrräder sind ebenfalls genügend Abstellflächen bereitzustellen. Wo die Verhältnisse es zulassen und die Kosten zumutbar sind, sind die

Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahräder in geschlossenen, gut zugänglichen Räumen unterzubringen oder wenigstens zu überdachen.

- 5 Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen werden zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet, sofern es die Verhältnisse erfordern.

Art. 95 Realerfüllung, Ersatzabgabe

- 1 Die Pflicht zur Schaffung von Abstellplätzen ist grundsätzlich real auf dem Baugrund zu erfüllen. Die Nutzbarkeit der Pflichtparkplätze ist ganzjährig sicherzustellen. Unterlässt der Grundeigentümer die Schneeräumung seines Parkplatzes entgegen den Anordnungen durch die Gemeinde, so kann die Gemeinde auf Kosten des Grundeigentümers die Schneeräumung durchführen lassen.
- 2 Wer aus objektiven Gründen zur Schaffung von Abstellplätzen auf der Bauparzelle nicht in der Lage ist, hat seine Pflicht auf einem nahegelegenen Grundstück zu erfüllen, wenn er dort die nötigen Abstellplätze dauernd rechtlich sichern kann. Die Zweckbestimmung dieser Abstellplätze ist im Grundbuch anzumerken.
- 3 Soweit die Realerfüllung gemäss Abs. 1 oder 2 nicht möglich beziehungsweise nicht zumutbar ist, hat die Bauherrschaft eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen. Die Ersatzabgabe pro fehlenden Abstellplatz wird in der Gebührenordnung geregelt, wobei das Minimum 2'000.- CHF und das Maximum 5'000.- CHF beträgt.
- 4 Die Ersatzabgabe wird der Bauherrschaft bei Erteilung der Baubewilligung in Rechnung gestellt und ist vor Baubeginn zu bezahlen.
- 5 Die Bezahlung des Betrages gibt kein Anrecht auf eine feste Zuteilung oder auf die gebührenfreie beziehungsweise die gebührenreduzierte Benützung eines Parkplatzes.

5. Versorgung und Entsorgung

Art. 96 Abwasser

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

Art. 97 Abfallentsorgung, Abfallsammelstellen

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

6. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Art. 98 Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums

- 1 Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Grund oder öffentlichen Gewässern ist nur mit Bewilligung der Baubehörde zulässig.
- 2 Eine über den gesteigerten Gemeingebrauch hinausgehende Sondernutzung an öffentlichem Grund oder an öffentlichen Gewässern bedarf einer Konzession der Gemeinde.
- 3 Die Baubehörde kann die Nutzung des öffentlichen Luftraums durch Erker, Balkone oder andere ausladende Gebäudeteile bewilligen, wenn die Benützung des öffentlichen Grundes nicht erschwert wird, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine anderen öffentlichen Interessen entgegenstehen. Bestehende vorspringende Gebäudeteile wie Vorsprünge, Sockel, Erker, Vordächer dürfen nachisoliert werden, wenn es die Verkehrsverhältnisse erlauben.
- 4 Bewilligungen für gesteigerter Gemeingebrauch und Sondernutzungen können von der Leistung einer Entschädigung abhängig gemacht werden. Einzelheiten über die Bemessung und Erhebung regelt die Gemeinde in der Gebührenverordnung.

Art. 99 Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

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

VI Formelles Baurecht

Art. 100 Allgemeines

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

Art. 101 Anzeigepflicht

- 1 Bauvorhaben (Bauten und Anlagen einschliesslich Projektänderungen, Zweckänderungen, Erneuerungsarbeiten, Unterhaltsarbeiten, Zweckänderungen an Grundstücken, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung zu erwarten sind) sind vorgängig der Projektierung und Ausführung schriftlich der Baubehörde anzuzeigen.
- 2 Die Baubehörde registriert das Vorhaben und die Bauherrschaft. Sie entscheidet über allfällige Auflagen. Hierfür kann sie eine Stellungnahme einer Bauberatung oder kantonalen Behörde einholen.

Art. 102 Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren

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

Art. 103 Baugesuch / Baugesuchsunterlagen

- 1 Für alle der Baubewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) ist bei der Baubehörde ein Baugesuch auf amtlichem Formular in sechsfacher Ausfertigung, bei Gesuchen für Bauten ausserhalb der Bauzone in der nach übergeordnetem Recht vorgeschriebenen Zahl von Ausfertigungen, einzureichen. In besonderen Fällen kann die Baubehörde die Einreichung weiterer Ausfertigungen verlangen.
- 2 Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:
 1. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, projizierte

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

² Art. 40 KRVO

- Fassadenlinie (IVHB 3.3), Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;
2. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude;
 3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom und Telefon;
 4. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, alle Fensterflächen, alle relevanten Masse gemäss IVHB; projizierte Fassadenlinie (IVHB 3.3) im Grundriss des 1. Vollgeschosses (IVHB 6.1); Zweckbestimmung der Räume (inkl. allfällige Angaben über Nutzung als Zweitwohnung);
 5. Fassadenpläne (Ansichten) (IVHB 3.1) und Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben zu massgeblichen Höhenmassen gemäss IVHB, mit Verlauf des massgebenden und neuen Terrains in der Flucht der projizierten Fassadenlinie bis zur Grenze, sowie Strassenhöhen; Angabe der massgeblichen Längen-, Flächen- und Höhenmasse von Abgrabungen, zum Herausragen von Unterniveaubauten sowie von Dachaufbauten. (Weicht das massgebende Terrain ausnahmsweise vom natürlichen, resp. bestehenden Verlauf ab, bedingt dies die vorgängige Zustimmung der Baubehörde);
 6. detaillierte Berechnung der anzuwendenden Nutzungsziffer mit Darstellung der Geschossflächenkomponenten nach SIA 416 und den für die jeweilige Nutzungsziffer massgeblichen Elementen und der Abstellplätze;
 7. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Baugrubensicherungen, Parkplätzen, Bepflanzungen usw.;
 8. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
 9. Angabe der approximativen Baukosten; kubische Berechnung nach SIA-Norm 416;
 10. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
 11. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
 12. Bei Bauten und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen die erforderlichen Bewilligungen gemäss kantonalen Vorschriften;
 13. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular. Für geschützte und wertvolle Gebäude gelten bezüglich Energienachweis besondere Bestimmungen;
 14. Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;

15. Lärmdeklaration für Luft / Luftwärmepumpen oder Luft / Wasserwärmepumpen oder Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage nach Vorgaben der Kantonalen Lärmschutzfachleute (Cercle Bruit);
16. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Gebäuden in der Gefahrenzone;
17. bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;
18. Detailpläne der Abwasserreinigungsanlagen (Einzelkläranlagen) beziehungsweise der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser sowie Angaben zur Dimensionierung der Anlagen;
19. bei Bauvorhaben, einschliesslich temporären Anlagen wie Baustelleninstallationen, 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, einschliesslich temporären Anlagen wie Baustelleninstallationen, 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, einschliesslich temporären Anlagen wie Baustelleninstallationen, 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 die Bewilligung von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme gemäss den Weisungen der kantonalen Fachstelle für Gewässerschutz;
26. Angaben über Art und Menge der bei Ausführung des Bauvorhabens anfallenden Abfälle und Angaben über deren Entsorgung auf besonderem Formular (Entsorgungserklärung Amt für Natur und Umwelt);
27. 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;

28. Bestätigung, dass die erforderlichen Massnahmen zum Schutz gegen Radon getroffen werden auf besonderem Formular;
29. Angaben und Vereinbarungen über allfällige Näher- und Grenzbaurechte und dergleichen sowie über allfällige dauernde oder vorübergehende Beanspruchungen fremder öffentlicher oder privater Grundstücke im Sinne von Art. 72 und Art. 98, unter Beilage allenfalls vorhandener Auszüge aus dem Grundbuch (Einträge, Vormerkungen, Anmerkungen);
30. allfällige Angaben zu NHG-Schutzobjekten.
- 3 Die Baubehörde kann auf einzelne Planunterlagen verzichten oder weitere anfordern, sofern dies für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist. Sie kann ein Modell verlangen, wenn ein solches für die Beurteilung hilfreich ist.
- 4 Der Bauplatzinstallationsplan kann auch später eingereicht werden. Vor seiner Bewilligung darf mit dem Bau nicht begonnen werden.
- 5 Bei Bauvorhaben, die dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren unterliegen, ist das Baugesuch in vereinfachter Ausführung und lediglich mit den für das Verständnis des Vorhabens notwendigen Unterlagen einzureichen.
- 6 Die Baugesuchsunterlagen sind vom Grundeigentümer, von der Bauherrschaft und vom Projektverfassender zu unterzeichnen.
- 7 Bei Änderung bestehender Bauten und Anlagen sowie bewilligter Pläne muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach der Änderung ersichtlich sein (bestehend: grau/schwarz; neu: rot; Abbruch: gelb).
- 8 Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Baubehörde unaufgefordert eine Dokumentation des ausgeführten Werks abzugeben (Ausführungspläne). Bei Bauvorhaben mit BAB-Bewilligung sind der Baubehörde zwei Ausfertigungen abzuliefern.

Art. 104 Revers

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

VII Übergangs-, Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Art. 105 Vollzug

- 1 Der Gemeindevorstand kann zu den einzelnen Bestimmungen des Baugesetzes präzisierende beziehungsweise ergänzende Verordnungen erlassen. Die Baubehörde kann bei Bedarf auch Vollzugshilfen wie Merkblätter oder Richtlinien für die Ausgestaltung von Bauvorhaben namentlich mit Bezug auf Gestaltung und Einordnung, Wohnhygiene, Sicherheit und Unterhalt erlassen.
- 2 Der Gemeindevorstand kann die Zuständigkeit für feuerpolizeiliche Bewilligungen, für welche die Gemeinde zuständig ist, mittels öffentlich-rechtlichen Vertrags an die Gebäudeversicherung übertragen.¹

Art. 106 Baubewilligungsgebühren

- 1 Die Gemeinde erhebt für ihren Aufwand im Zusammenhang mit einer Baubewilligung eine Gebühr von maximal 2.5 Promille der amtlichen Schätzung, mindestens Fr. 100.-, höchstens Fr. 20'000.-.
- 2 Die Gemeinde stellt der Bauherrschaft bereits bei der Baueingabe die Gebühr anhand der approximativen Baukosten in Rechnung. Der Vorausgezahlte Betrag wird dann mit der amtlichen Schätzung abgerechnet. Wird das Bauvorhaben nicht realisiert, so zahlt die Gemeinde der Bauherrschaft die Hälfte der Vorauszahlung zurück.
- 3 Weitere Verrichtungen bemessen sich nach Aufwand.
- 4 Auslagen für Leistungen Dritter wie Fachgutachten, Beratungen sowie Grundbuchkosten sind der Gemeinde zusätzlich zu vergüten.
- 5 Die Gemeinde erhebt für die Einmessung neuer Leitungen eine Kautions.
- 6 Einzelheiten über die Bemessung und Erhebung regelt die Gemeindeversammlung in einer Gebührenverordnung.

Art. 107 Rechtsmittel

- 1 Verfügungen und Anordnungen der Bau- und Planungskommission oder einzelner Gemeindefunktionäre bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 30 Tagen seit Mitteilung durch Einsprache bei der Baubehörde angefochten werden.

¹ Art. 8 kantonales Brandschutzgesetz

- 2 Jeder Partei steht es offen, die Sistierung des Verfahrens zugunsten einer Mediation zu beantragen. Das Verfahren richtet sich nach der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.
- 3 Der Rechtsschutz ist nach Massgabe der eidgenössischen¹ und kantonalen² Raumplanungsgesetzgebung gewährleistet.

Art. 108 Inkrafttreten, Aufhebung bisherigen Rechts

- 1 Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Gemeinde mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.
- 2 Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Baugesetzes noch nicht bewilligt oder genehmigt sind.
- 3 Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der ehemaligen Gemeinden Tschierschen und Praden, insbesondere die Baugesetze, als aufgehoben.

¹ Art. 33 und 34 RPG

² Art. 100 bis 104 KRG i.V.m. Art. 49 ff. VRG