



**Baugesetz
der
Gemeinde Seewis
im Prättigau**

INHALTSÜBERSICHT

- I Allgemeines**
- II Grundordnung**
 - 1. Allgemeines
 - 2. Zonenplan
 - A. Allgemeines
 - B. Bauzonen
 - C. Schutzzonen
 - D. Weitere Zonen
 - 3. Genereller Gestaltungsplan
 - A. Allgemeines
 - B. Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum
 - C. Gestaltungsobjekte
 - 4. Genereller Erschliessungsplan
 - A. Allgemeines
 - B. Erschliessungsanlagen
 - 5. Folgeplanungen
- III Kommunale Bauvorschriften**
 - 1. Bauvoraussetzungen
 - 2. Ausstattung
 - 3. Sicherheit und Gesundheit
 - 4. Gestaltung
 - 5. Verkehr
 - 6. Versorgung und Entsorgung
 - 7. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum
- IV Erschliessungsordnung**
 - 1. Allgemeines
 - 2. Projektierung und Bewilligung
 - 3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung
- VI Vollzugs- und Schlussbestimmungen**

Anhang

- I Definitionen und Begriffe gemäss IVHB mit Skizzen und Erläuterungen
- II Auszüge Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG)
- III Auszüge Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO)
- IV Übersicht weiterer Gesetze und Verordnungen

Inhaltsverzeichnis

	Artikel
I Allgemeines	
Geltungsbereich und Zweck	1
Regionale Zusammenarbeit	2
Boden- und Baulandpolitik	3
Grundlagen	4
Förderung	5
Organisation	6
1. Baubehörde	6
2. Baukommission	7
3. Bauberatung	8
II Grundordnung	
1. Allgemeines	
Zuständigkeit	9
2. Zonenplan	
A. Allgemeines	
Festlegungen	10

B.	Bauzonen	
	a) Regelbauweise	
	Grundsatz	11
	Hofstattrecht	12
	Zonenschema	13
	Überbauungsziffer	14
	Nutzungsübertragung	15
	Gesamthöhe und Fassadenhöhe	16
	Gebäudelänge	17
	Grenz- Gebäude- und Strassenabstand	18
	Masse gemäss IVHB	19
	b) Zonenvorschriften	
	Wohnbauzonen:	
	Kernzone	20
	Dorfzone	21
	Wohnzone	22
	Gewerbe- und Industriezonen:	
	Gewerbemischzone	23
	Gewerbezone/Industriezone	24
	Zonen für besondere bauliche Nutzungen:	
	Hotelzone	25
	Hofraum- und Gartenzone	26
C.	Schutzzonen	
	Trockenstandortszone	27
	Wildruhezone	28
D.	Weitere Zonen	
	Wintersportzone	29
	Materialablagerungszone	30
3.	Genereller Gestaltungsplan	
A.	Allgemeines	
	Festlegungen	31
B.	Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum	
	Bereich mit Gestaltungsberatung	32
	Erhaltungsbereich	33
	Bereich mit Firshöhenbeschränkung / Hochbauverbot	34
C.	Gestaltungsobjekte	
	Wertvolle Gebäude und Anlagen	35
	Wertvolle Natur- und Kulturobjekte	36
	Baulinien für die bauliche Gestaltung	37
4.	Genereller Erschliessungsplan	
A.	Allgemeines	
	Festlegungen	38
B.	Erschliessungsanlagen	
	Verkehrsanlagen 1. Allgemeines	39

	2. Sammel- und Erschliessungsstrassen	40
	3. Fuss- und Wanderwege	41
	4. Wirtschaftswege	42
	5. Öffentliche Parkieranlagen	43
	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	44
	Sport- und Freizeitanlagen	45
5. Folgeplanungen		
	Folgeplanung	46
III Kommunale Bauvorschriften		
1. Bauvoraussetzungen		
	Baubewilligung 1. Anzeigepflicht	47
	2. Eröffnung des Entscheidens und des Verfahrens	48
	Baugesuch	49
	Revers	50
2. Ausstattung		
	Kinderspielplätze, Nebenräume	51
3. Sicherheit und Gesundheit		
	Wohnhygiene	52
	Energiehaushalt	53
	Vorkehren bei Bauarbeiten	54
	Unterhalt	55
4. Gestaltung		
	Allgemein	56
	Dächer	57
	Energieanlagen	58
	Einfriedungen und Pflanzen	59
	Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern	60
	Reklamen und Hinweistafeln	61
	Antennen	62
5. Verkehr		
	Verkehrssicherheit	63
	Zu- und Ausfahrten	64
	Abstellplätze für Fahrzeuge	65
	Ersatzabgabe für Autoabstellplätze	66
6. Versorgung und Entsorgung		
	Werkleitungen	67
	Abwässer	68
	Kompostierungsanlagen	69
7. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum		
	Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraums	70
	Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	71
IV. Erschliessungsordnung		
1. Allgemeines		

Erschliessungsreglemente	72
Erschliessungsprogramm	73
2. Projektierung und Bewilligung	
Generelle Projekte und Bauprojekte	74
3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung	
Öffentliche Erschliessungsanlagen	1. Ausführung 75
	2. Betrieb, Unterhalt und Erneuerung 76
	3. Schneeräumung 77
Private Erschliessungsanlagen	1. Allgemeines 78
	2. Gemeinschaftsanlagen und gemein- schaftliche Nutzung 79
	3. Übernahme durch die Gemeinde 80
Sanierungsplanungen	81
V Vollzugs- und Schlussbestimmungen	
Vollzug	82
Rechtsmittel	83
Inkrafttreten	84

I Allgemeines

Geltungsbereich und Zweck

Art. 1

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

Regionale Zusammenarbeit

Art. 2

- 1 Die Gemeinde arbeitet in Fragen der Raumentwicklung aktiv mit den benachbarten Gemeinden und mit der regionalen Organisation 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 stimmt ihre Bodenpolitik und Baulandentwicklung regional ab.
- 3 Die Gemeinde kann Aufgaben im Bereich des formellen Baurechts wie Bauberatung, Baukontrolle usw. dem zuständigen Regionalverband übertragen, wobei die entsprechenden Entscheidkompetenzen bei der Gemeinde verbleiben. Einzelheiten werden in einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Regionalverband geregelt.

Boden- und Baulandpolitik

Art. 3

- 1 Die Verfügbarkeit von Bauzonen für den festgelegten Zonenzweck wird durch ein Kaufsrecht zugunsten der Gemeinde oder andere wirksame Massnahmen sichergestellt

Grundlagen

Art. 4

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

- 1 Die Gemeinde fördert private Bau- und Planungsvorhaben. Sie unterstützt insbesondere Bestrebungen zur Schaffung von Arbeitsplätzen sowie Massnahmen zugunsten der Natur und Landschaft, für eine qualitätsvolle Bau- und Siedlungsgestaltung und zur Erhaltung geschützter und schützenswerter Objekte.
- 2 Die Baubehörde kann an Vorhaben nach Absatz 1 projektbezogene Beiträge aus dem ordentlichen Budget gewähren. Der Beitrag kann von einer angemessenen Mitsprache der Gemeinde abhängig gemacht werden.

Organisation

1. Baubehörde

Art. 6

- 1 Baubehörde ist der Gemeindevorstand.
- 2 Die Baubehörde sorgt für eine professionelle und sachgerechte Erfüllung ihrer Aufgaben innert nützlicher Frist. Sie setzt hierfür nötigenfalls Fachleute und geeignete technische Hilfsmittel ein.

2. Baukommission

Art. 7

- 1 Die Baukommission besteht aus mindestens drei Mitgliedern. Die Fraktion Schmitten/Pardisla hat Anrecht auf mindestens ein Mitglied. Das mit dem Bauwesen betraute Mitglied des Gemeindevorstands gehört ihr von Amts wegen an. Die übrigen Mitglieder werden vom Gemeindevorstand gewählt. Die Baukommission konstituiert sich selbst. Sie ist beschlussfähig, wenn zwei Mitglieder anwesend sind.
- 2 Die Baukommission bereitet Baugeschäfte für die Baubehörde vor und stellt der Baubehörde Antrag.

4. Bauberatung

Art. 8

- 1 Die Baubehörde und die Baukommission können externe Fachleute zur unabhängigen und vertieften Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen oder gestalterischen Fragen beiziehen.
- 2 Die mit der Gestaltungsberatung betrauten Personen werden von der Baubehörde bestimmt.

II Grundordnung

1. Allgemeines

Zuständigkeit Art. 9

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

2. Zonenplan

A. Allgemeines

Festlegungen Art. 10

1. Der Zonenplan beinhaltet folgende Zonenarten und Festlegungen:

a) Bauzonen

- Kernzone (ES III) Art. 20 BG
- Dorfzone (ES III) Art. 21 BG
- Wohnzone (ES II) Art. 22 BG
- Gewerbemischzone (ES III) Art. 23 BG
- Gewerbezone (ES III) Art. 24 BG
- Industriezone (ES III) Art. 24 BG
- Hotelzone (ES II) Art. 25 BG
- Hofraum- und Gartenzone Art. 26 BG
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ES II/III¹) ¹Aufstufungen siehe Plan Art. 28 KRG

b) Landwirtschaftszonen

- Landwirtschaftszone (ES III) Art. 32 KRG

c) Schutzzonen

- Landschaftsschutzzonen Art. 34 KRG
- Freihaltezonen Art. 35 KRG
- Archäologiezonen, Archäologische Schutzzonen Art. 36 KRG
- Naturschutzzone Art. 33 KRG
- Trockenstandortzone Art. 27 BG
- Wildruhezone Art. 28 BG
- Grundwasser- und Quellschutzzone Art. 37 KRG
- Gefahrenzone I Art. 38 KRG
- Gefahrenzone II Art. 38 KRG

d) Weitere Zonen

- Wintersportzone Art. 29 BG / Art. 39 KRG
- Abbau- und Materialablagerungszone (ES III) Art. 30 BG
- Zone für künftige bauliche Nutzung Art. 40 KRG
- Zone übriges Gemeindegebiet (ES III) Art. 41 KRG

- | | |
|--------------------------------|--------------------|
| e) Folgeplanungen | <i>Art. 46 BG</i> |
| - <i>Quartierplanpflicht</i> | <i>Art. 51 KRG</i> |
| f) Weitere Festlegungen | |
| - <i>Statische Waldgrenzen</i> | <i>Art. 13 WaG</i> |
- 2 Erschliessungsflächen innerhalb oder am Rand des Siedlungsgebietes bilden Teil der Bauzone. Sie dürfen ausschliesslich nach den Vorgaben des Generellen Erschliessungsplans und der Erschliessungsordnung überbaut resp. genutzt werden.
 - 3 Zonenplan und Zonenschema bezeichnen die Empfindlichkeitsstufen. Zuweisung und Anwendung der Empfindlichkeitsstufen richten sich nach den Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

B. Bauzonen

a) Regelbauweise

Grundsatz Art. 11

- 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 im Anhang I zu entnehmen.
- 2 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind Nutzungsziffern und Grenzabstände in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.
- 3 Im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen kann von der Regelbauweise abgewichen werden, sofern damit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei überdurchschnittlicher Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird. Längenmasse und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Nutzungsziffern dürfen um max. 15 % erhöht werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb eines Areal- oder Quartierplangebietes gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.

Hofstattrecht Art. 12

- 1 Für den Abbruch und Wiederaufbau rechtmässig erstellter Gebäude innerhalb der Bauzonen gilt das Hofstattrecht im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen.
- 2 Werden rechtmässig erstellte Gebäude, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, durch höhere Gewalt zerstört oder abgebrochen, dürfen sie ohne Rücksicht auf die geltenden Vorschriften der Regelbauweise in ihrer bisherigen Lage und Ausdehnung wieder aufgebaut werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen und das Baugesuch für den Wiederaufbau innert drei Jahren nach Zerstörung bzw. Abbruch eingereicht wird. Abweichungen bezüglich Lage und Ausdehnung sind gestattet, wenn dadurch der bisherige Zustand verbessert wird und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen.

- 3 Besondere Zonenbestimmungen betreffend Ersatzbauten, Gefahrenzonen, Schutzanordnungen des Generellen Gestaltungsplans, Baulinien sowie Abstandsvorschriften gegenüber Kantonsstrassen gehen dem Hofstattrecht vor.

Zonenschema

Art. 13

Art.	Zone	ÜZ	Gesamthöhe Art. 16 1)	Gebäude- länge Art. 17 2)	Grenzabstand		Empfind- lichkeits- stufe 3)
					gross	klein	
	Kernzone KZ	-	Art. 16				III
	Dorfzone DZ	0.40	12.00 m + z m		3 m	3 m	III
	Wohnzone W	0.40	9.00 m + z m	15 m	6 m	3 m	II
	Gewerbemischzone GMZ	-	14.00 m	70 m	5 m	5 m	III
	Gewerbezone G	-	14.00 m	70 m	5 m	5 m	III
	Industriezone I	-	20.00 m	-	5 m	5 m	IV
	Hotelzone H	0.40	15.00 m + z m	80 m	5 m	5 m	II

- 1) Die zulässige Gesamthöhe ergibt sich im geeigneten Gelände aus der festgelegten Gesamthöhe und einem Zuschlag z, welcher der halben Höhendifferenz des massgebenden Terrains gemessen bei den berg- und talseitigen, giebelseitigen Fassadenhöhe entspricht; maximaler Zuschlag z = 3 m
 2) Bei geschlossener Gebäudezeile frei; Zulässigkeit siehe Zonenvorschriften
 3) gemäss Umweltschutzgesetzgebung und Zuweisung im Zonenplan; Aufstufungen siehe Zonenplan

Überbauungsziffer

Art. 14

- Die im Zonenschema festgelegten Überbauungsziffern (ÜZ) dürfen nicht überschritten werden.
- Vordächer bis 1 m werden nicht angerechnet.
- Wird von einem unüberbauten Grundstück ein Teil abgetrennt, so darf die neue Teilparzelle nur soweit überbaut werden, als die ÜZ über das ganze ursprüngliche Grundstück gemessen eingehalten wird.

Nutzungsübertragung

Art. 15

- Die Baubehörde 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 Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümern vorliegt. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans, eines Arealplans oder eines Quartierplans.

- 2 Die Baubehörde führt eine Kontrolle über den realisierten Anteil der zulässigen Nutzungsziffer auf den Grundstücken. Sie lässt Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken.

Gesamthöhe und Fassadenhöhe

Art. 16

- 1 Die Gesamthöhe von Gebäuden darf die Werte gemäss Zonenschema nicht überschreiten.
- 2 In der Kernzone müssen folgende Fassadenhöhen eingehalten werden:

	Fassadenhöhe	
	traufseitig	giebelseitig
oberhalb Längsstrasse	9.00 m	13.00 m
unterhalb Längsstrasse	5.50 m	7.50 m

Als massgebendes Terrain gilt das Strassenniveau der betroffenen Längsstrasse.

- 3 Bei Flachdachbauten reduziert sich die zulässige Gesamthöhe um 3 m. Ein Attikageschoss ist zulässig.
- 4 Bei Gebäuden, die in der Höhe oder Situation um mindestens 3 m gestaffelt sind, werden die Gesamt- und Fassadenhöhen für jeden Gebäudeteil separat ermittelt. Gebäudeinterne höhenmässige Staffelungen der Geschosse sind bis zu 4.5 m je Vollgeschoss zulässig

Gebäudelänge

Art. 17

- 1 Gebäude die das massgebende Terrain überragen, dürfen die Gebäudelänge gemäss Zonenschema nicht überschreiten.
- 2 Werden zwei oder mehr selbständige Gebäude zusammengebaut (Doppel- und Reihenhäuser) darf die Gebäudelänge um maximal 15.0 m überschritten werden.
- 3 Die Länge und die Breite von unterirdischen Bauten sind frei.

Grenz-, Gebäude- und Strassenabstand

Art. 18

- 1 Die Grenzabstände von Gebäuden gemäss Zonenschema sind einzuhalten. Vorbehalten sind Baulinien und Unterschreitungen gemäss KRG.
- 2 Der minimale Gebäudeabstand ergibt sich aus der Summe der einzuhaltenden Grenzabstände und kann ebenfalls gemäss KRG unterschritten werden.
- 3 Gegenüber öffentlichen oder öffentlichen Zwecken dienenden Strassen haben alle Gebäude einen minimalen Abstand von 3.0 m vom Fahrbahnrand einzuhalten. Vorbehalten

bleiben die Abstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung bei Bauvorhaben an Kantonsstrassen (StrG Art. 45).

- 4 Unterirdische Bauten und jene Teile von Unterniveaubauten die das massgebende respektive tiefer gelegte Terrain nicht überragen, müssen keinen Grenzabstand einhalten.
- 5 Der grosse Grenzabstand gilt für die am stärksten gegen Süden bzw. Aussichtslage gerichtete Hauptfassade. In Zweifelsfällen bestimmt die Baubehörde die für den grossen Grenzabstand massgebliche Gebäudeseite.
- 6 Wo das Baugesetz keine Grenzabstände vorschreibt sowie für An- und Kleinbauten, gelten die minimalen, kantonalen Abstandsvorschriften.
- 7 Betreffend der Abstände von Bepflanzungen entlang von Strassen gelten die Bestimmungen der Flur- und Dorfverordnung der Gemeinde Seewis. Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in Kerngebieten, kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten.

Masse gemäss IVHB

Art. 19

1 Bei Definitionen gemäss IVHB gelten die folgenden Masse für

1. Kleinbauten und Anbauten
 - maximal zulässige Gesamthöhe 4.5 m
 - maximal anrechenbare Gebäudefläche: 35 m²
2. Unterniveaubauten
 - maximales Durchschnittsmass b über dem massgebenden Terrain: 0.6 m
 - maximales Mass f über dem massgebenden Terrain: 2.5 m
3. Vorspringende Gebäudeteile
 - maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 1 m
 - maximal zulässiges Mass b für die Breite: 5 m
 - maximale zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes: 1/3
4. Unbedeutend zurückspringende Gebäudeteile
 - maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 1 m
 - maximal zulässiges Mass b für die Breite: 5 m
 - maximal zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes: 1/3
5. Technisch bedingte Dachaufbauten
 - maximal zulässiges Mass: 1.5 m
6. Zurückversetzte Brüstungen bei Flachdachbauten
 - minimal notwendiger Versatz: 1 m
7. Dachaufbauten
 - maximale zulässige Höhe (Überschreitung der Dachfläche): 1.5 m
 - maximal zulässige Breite von Dachaufbauten: 5 m; in der Summe maximal ein Drittel der zugehörigen Dachfläche (ohne Vordach)

b) Zonenvorschriften

Wohnbauzonen

Kernzone

Art. 20

- 1 Die Kernzone ist für Wohnzwecke sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe, ausgenommen Landwirtschaftsbetriebe, bestimmt.
- 2 Siedlungsstruktur und Bauweise sind zu erhalten und zu ergänzen. Wo Baulinien fehlen, sind bei neuen Gebäuden, einschliesslich Ersatzbauten und Umbauten, die bestehenden Fassadenfluchten beizubehalten. Bei geschlossenen Gebäudezeilen entlang von Strassen und Gassen richten sich die Längen- und Höhenmasse sowie die Dachform nach den umliegenden Gebäuden und Strukturen.
- 3 Wesentliche Veränderungen bestehender Strassenzüge und von Plätzen sind nur im Rahmen von Gesamtüberbauungsprojekten, Areal- oder Quartierplänen zulässig.
- 4 Wertvolle Gebäude und Anlagen sowie Gebäudeteile und Konstruktionsformen sind zu erhalten. Die Baubehörde bestimmt unter Beizug der Baugestaltungsberatung oder der Denkmalpflege im Einzelfall über den Wert des betroffenen Objektes. Erneuerungen und Umbauten sind im Rahmen der Zonenbestimmungen unter Wahrung der äusseren Erscheinung möglich.

Dorfzone

Art. 21

- 1 Die Dorfzone ist für Wohnzwecke sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe, ausgenommen Landwirtschaftsbetriebe, bestimmt.
- 2 Siedlungsstruktur und Bauweise sind zu erhalten und zu ergänzen. Bei neuen Gebäuden, einschliesslich Ersatzbauten und Umbauten, sind die bestehenden Fassadenfluchten beizubehalten. Bei geschlossenen Gebäudezeilen entlang von Strassen und Gassen richten sich die Längen- und Höhenmasse sowie die Dachform nach den umliegenden Gebäuden und Strukturen.
- 3 Neue Gebäude, Umbauten und Erweiterungen bestehender Gebäude haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung gut in die bestehende Siedlung einzufügen.
- 4 Wertvolle Gebäude und Anlagen sowie Gebäudeteile und Konstruktionsformen sind zu erhalten. Die Baubehörde bestimmt unter Beizug der Baugestaltungsberatung oder der Denkmalpflege im Einzelfall über den Wert des betroffenen Objektes. Erneuerungen und Umbauten sind im Rahmen der Zonenbestimmungen unter Wahrung der äusseren Erscheinung möglich.

-
- 1 Die Wohnzone ist für Wohnzwecke bestimmt. Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sind zulässig, sofern sie aufgrund ihrer optischen Erscheinung und ihrer Auswirkungen auf Raum, Umwelt und Erschliessung in ein Wohnquartier passen.

Gewerbe- und Industriezonen

-
- 1 Die Gewerbemischzone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe mit zugehörigem betriebsgebundenen Wohnraum bestimmt.
 - 2 Der betriebsgebundene Wohnraum (inklusive Betriebsleiterwohnung) darf 30 % der gesamten auf dem Grundstück realisierten Hauptnutzfläche nicht überschreiten. Bestehende gewerblich genutzte Gebäude können eingerechnet werden.
 - 3 Die Zweckbestimmung der betrieblich genutzten Hauptnutzflächen ist durch Anordnungen in der Baubewilligung sicherzustellen und im Grundbuch anzumerken.

-
- 1 Die Gewerbezone/Industriezone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe sowie für Abfallanlagen bestimmt.
 - 2 Es ist nur Wohnraum für Betriebsinhaber oder Personal gestattet, deren ständige Anwesenheit im Betrieb unerlässlich ist.

Zonen für besondere bauliche Nutzungen

-
- 1 Die Hotelzone ist für Gastgewerbebetriebe und Ferienheime bestimmt. Verkaufslokale, andere gewerbliche oder kulturelle Gebäude und Anlagen sowie Personalwohnungen sind zulässig.
 - 2 Als Gastgewerbebetriebe gelten Gaststätten, traditionelle Hotels, Garni-Hotels und Pensionen. Apparthotels sind nicht zulässig.
 - 3 Die Umwandlung bestehender hotelmässig genutzter Flächen in Wohnraum ist nicht gestattet.

- 1 Die Hofraum- und Gartenzone umfasst Flächen, die zur Gliederung der einzelnen Bauelemente der Kernzone dienen. Bäume und Pflanzgärten sind bei Umnutzungen nach Möglichkeit zu erhalten.
- 2 Die Erstellung von Kleinstbauten wie Geräteschuppen, Gartenlauben oder Kleintierställe mit einer Fläche bis zu 10m² und einer Höhe von max. 2.5m ist möglich.
- 3 Wo es der Generelle Erschliessungsplan vorsieht, sind auch Unterniveaubauten (Tiefgaragen), Zufahrten und offene Abstellplätze erlaubt. Die max. Breite für eine Zufahrt beträgt 3m.
- 4 Neue Bauten, Zufahrten und Abstellplätze sind so zu gestalten, dass sie gut in das Ortsbild einpassen und gebührend Rücksicht darauf nehmen. Bei gestalterisch ungenügenden Bauten kann die Baubehörde im Rahmen von baulichen Massnahmen gestalterische Verbesserungen anordnen.
- 5 Hochstammobstbäume dürfen unabhängig von den Abstandsvorschriften erhalten oder ersetzt werden.

C. Schutzzonen

Hinweis: Die Bestimmungen betreffend Quell- und Grundwasserschutzzonen sind im Schutzzonenreglement für detaillierte Schutzzonenausscheidung für die Quellen auf Seewiser Gemeindegebiet festgelegt.

- 1 Die Trockenstandortszone umfasst Trockenwiesen, Narzissenwiesen und Trockenweiden, deren Fläche und Qualität erhalten werden soll.
- 2 Innerhalb der Trockenstandortszone müssen neue standortgebundene Bauten und Anlagen einem überwiegenden öffentlichen Interesse dienen. Vorbehalten sind Bauten und Anlagen, welche für die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung des betreffenden Gebietes notwendig sind oder dem Schutz vor Naturgefahren dienen und ein Standort ausserhalb der Trockenstandortszone nicht zumutbar ist.
- 3 Werden Trockenwiesen und –weiden beeinträchtigt, sind Ersatzmassnahmen zu leisten.
- 4 Für die Bewirtschaftung werden Verträge zwischen Kanton und Bewirtschaftern abgeschlossen.

- 1 Die Wildruhezone dient dem Schutz von Flora und Fauna vor übermässigem Gemeingebrauch. Insbesondere soll das Wild in den Einstandsgebieten nicht beunruhigt werden, damit indirekte Schäden an der Vegetation vermieden werden.

- 2 Das Gebiet darf in der Zeit vom 1. Februar bis 30. April nur auf Wegen betreten werden, welche in der Landkarte 1:25'000 eingezeichnet oder im Gelände als Wanderwege markiert sind. Ein Verlassen dieser Wege ist während dieser Zeit untersagt. Das Überfliegen mit Deltaseglern und Gleitschirmen hat in gebührender Höhe zu erfolgen.
- 3 Die traditionelle Land- und Forstwirtschaft wird in der Ruhezone nicht eingeschränkt. Alle diesbezüglichen Aktivitäten sind gestattet. Insbesondere gilt für die Ausübung land- und forstwirtschaftlicher Tätigkeiten kein Weggebot.
- 4 Für sämtliche Amtspersonen in Ausübung ihrer Funktion (Förster, Waldarbeiter, Wildhut usw.) sowie für ihre Hilfspersonen gilt das Weggebot nicht. Ebenso ist ein Verlassen der Wege zur Beschickung der Futterstellen zulässig.

D. Weitere Zonen

Wintersportzone

Art. 29

- 1 In der Wintersportzone besteht ein allgemeines Zutrittsrecht zur Ausübung des Wintersportes. Die maschinelle Präparierung von Pisten innerhalb der Wintersportzone sowie weitergehende Eingriffe wie die Errichtung und der Betrieb von Beschneiungsanlagen oder Terrainanpassungen sind nach den Vorgaben des Generellen Erschliessungsplans gestattet.
- 2 Gebäude und Anlagen haben sich, soweit sie nicht unterirdisch angelegt werden können, gut in das Landschaftsbild einzufügen. Mobile Anlageteile, die das massgebende Terrain überragen sind nach Saisonschluss nach Möglichkeit zu entfernen.
- 3 Schäden oder Ertragsausfälle, die durch die Ausübung des Wintersports und durch die Präparierung von Pisten an Grundstücken innerhalb der Wintersportzone entstehen, werden von einer Fachperson beurteilt und von der Gemeinde behoben oder entschädigt.
- 4 Kosten, die der Gemeinde aus der Freihaltung und Nutzung des Wintersportgeländes erwachsen, können den vom Wintersport profitierenden Unternehmungen überbunden werden.
- 5 Im Weiteren bleiben die Bestimmungen gemäss Art. 39 KRG vorbehalten.

Materialablagerungszone

Art. 30

- 1 Die Materialablagerungszone umfasst Flächen, die für die Errichtung einer Inertstoffdeponie für die Beseitigung von unverschmutztem Aushub-, Ausbruch- und Abraummateriale bestimmt sind.
- 2 Gebäude 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 der Gestaltung der Deponie und dem Schutz der Umgebung sind mit den zuständigen kantonalen Amtsstellen vorgängig

abzusprechen und im Generellen Gestaltungsplan festzulegen. Die Gemeinde kann eine geeignete Sicherheit (zweckgebundenes Depositum) für die finanziellen Mittel verlangen, welche für die Rekultivierung erforderlich sind.

- 4 Der Gemeindevorstand kann die Betreiber einer Deponie verpflichten, unverschmutztes Aushub- und Abräummaterial, welches nach Unwetterereignissen anfällt, im Rahmen der betrieblichen Möglichkeiten anzunehmen.

3. Genereller Gestaltungsplan

A. Allgemeines

Festlegungen Art. 31

Der Generelle Gestaltungsplan enthält folgende Festlegungen:

a) *Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum*

- *Bereich mit Gestaltungsberatung* Art. 32 BG
- *Erhaltungsbereich* Art. 33 BG
- *Bereich mit Firsthöhenbeschränkung / Hochbauverbot* Art. 34 BG

b) *Gestaltungsobjekte*

- *Generell geschützte Einzelbauten* Art. 43 / 74 KRG
- *Wertvolle Gebäude und Anlagen* Art. 35 BG
- *Wertvolle Natur- und Kulturobjekte* Art. 36 BG
- *Baulinien für die bauliche Gestaltung* Art. 37 BG

B. Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum

Bereich mit Gestaltungsberatung Art. 32

- 1 In Bereichen mit Gestaltungsberatung sind Bauvorhaben vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden.
- 2 Vor dem Baubescheid kann die Baubehörde die Meinung der Gestaltungsberatung einholen.
- 3 Die Kosten der Gestaltungsberatung sind Teil der kostendeckenden Baubewilligungsgebühr und werden separat verrechnet.

Erhaltungsbereich Art. 33

- 1 Als Erhaltungsbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit Baugruppen, Gebäude und Anlagen sowie Freiräume, die auf Grund ihrer Gesamtform, Stellung und äussern Erscheinung von erheblicher räumlicher, architektonischer oder ortsbaulicher Bedeutung sind.
- 2 Im Erhaltungsbereich gelegene Gebäude und Anlagen sowie wertvolle Gebäudeteile und Konstruktionsformen sind zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Erneuerun-

gen und Umbauten sind im Rahmen der Zonenbestimmungen unter Wahrung der äusseren Erscheinung möglich. Neue Gebäude sind an bezeichneten Baustandorten innerhalb eines vorgegebenen Bauvolumens mit Auflagen gestattet.

- 3 Von der Pflicht zur Erhaltung ausgenommen sind einzelne nicht erhaltenswerte Gebäude oder Anlagen oder Teile davon gemäss Entscheid der Baubehörde gestützt auf eine entsprechende Beurteilung der Gestaltungsberatung.
- 4 Bauvorhaben sind vor der Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden und durch die Gestaltungsberatung zu beurteilen und zu begleiten.

Bereich mit Firsthöhenbeschränkung / Hochbauverbot

Art. 34

- 1 Für die im Generellen Gestaltungsplanbezeichneten Bereiche mit Firsthöhenbeschränkung /Hochbauverbot gelten folgende Bestimmungen:
 - Im Bereich Parstolia dürfen Gebäude die Höhenquote von 962.7 m. ü. M. nicht überschreiten.
 - Im Bereich Saljannas dürfen keine Hochbauten erstellt werden.

C. Gestaltungsobjekte

Wertvolle Gebäude und Anlagen

Art. 35

- 1 Bauvorhaben an wertvollen Gebäuden und Anlagen sind vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden. Diese legt unter Beizug der Gestaltungsberatung die erforderlichen Schutzanordnungen fest und entscheidet über allfällige Auflagen.
- 2 Geschützte Gebäude und Anlagen dürfen weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Erneuerungen, Um- und Anbauten, die sich für die bestimmungsgemässe Nutzung eines Gebäudes oder einer Anlage als unerlässlich erweisen, sind unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig. Bauvorhaben sind durch die Denkmalpflege zu begleiten.
- 3 Zu erhaltende Gebäude oder Anlagen dürfen in ihrer wesentlichen Substanz nicht zerstört werden. Bauvorhaben sind durch die Gestaltungsberatung zu begleiten.
- 4 Werden ortstypische, prägende Gebäude, die wesentlich zum Charakter und zur Qualität eines Siedlungsteils beitragen, ersetzt, sind deren Lage, Form und Materialisierung sinngemäss für den Neubau zu interpretieren. Die Baubehörde entscheidet über den Beizug der Gestaltungsberatung.

Wertvolle Natur- und Kulturobjekte

Art. 36

- 1 Für die in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommenen geschützten Natur- und Kulturobjekte gelten die Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.

- 2 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten erhaltenswerten Natur- und Kulturobjekte wie Baumgruppen, Brunnenanlagen, traditionelle Hochstammobstanlagen, Trockensteinmauern, Findlinge sind in besonderem Masse zu pflegen und in ihrem Bestand zu erhalten.
- 3 Die Baubehörde kann Massnahmen zur Weiterentwicklung der Natur- und Kulturlandschaft und zur Erhaltung der wertvollen Objekte unterstützen. Bei Bauvorhaben trifft sie notwendige Anordnungen zur Erhaltung wertvoller Objekte im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

Baulinien für die bauliche Gestaltung

Art. 37

- 1 Baulinien des Typs A dürfen von Gebäuden, welche über das massgebende Terrain ragen, nicht überschritten werden.
- 2 Baulinien des Typs B bestimmen zwingend die Lage von Fassadenfluchten.
- 3 Unterirdische Bauten oder Gebäudeteile, welche unter dem massgebenden respektive dem tiefer gelegten Terrain liegen dürfen die Baulinien überschreiten.
- 4 Baulinien für die bauliche Gestaltung werden im Generellen Gestaltungsplan oder in Folgeplänen festgelegt.

4. Genereller Erschliessungsplan

A. Allgemeines

Festlegungen

Art. 38

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan enthält folgende Festlegungen:

- a) Erschliessungsanlagen

- | | |
|---------------------------------------|-----------------------------|
| - Kantonsstrasse | <i>kant. Strassengesetz</i> |
| - Sammel- und Erschliessungsstrassen | Art. 40 BG |
| - Fuss- und Wanderwege | Art. 41 BG |
| - Wirtschaftswege | Art. 42 BG |
| - Öffentliche Parkieranlagen | Art. 43 BG |
| - Versorgungs- und Entsorgungsanlagen | Art. 44 BG |
| - Sport- und Freizeitanlagen | Art. 45 BG |

B. Erschliessungsanlagen

Verkehrsanlagen

1. Allgemeines

Art. 39

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan bestimmt die Sammel- und Erschliessungsstrassen, die Anlagen für den Langsamverkehr wie Fuss- und Wanderwege, Radwege sowie die Wald- und Güterstrassen, soweit die Anlagen für die Erschliessung des Gemeindegebietes not-

wendig 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 das Enteignungsrecht mit der Genehmigung des Plans erteilt wird. Liegen Verkehrsanlagen auf privatem Grundbesitz, sorgt die Baubehörde für einen rechtzeitigen Land- oder Rechtserwerb.
- 3 Wo der Generelle Erschliessungsplan für Verkehrsanlagen der Feinerschliessung lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

2. Sammel- und Erschliessungsstrassen Art. 40

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

3. Fuss- und Wanderwege Art. 41

- 1 Fusswege und Fussgängerzonen zur Erschliessung des Siedlungsgebietes sind wenn immer möglich vom rollenden Verkehr getrennt anzulegen. Sie sind attraktiv zu gestalten und werden in der Regel beleuchtet.
- 2 Wanderwege ausserhalb der Siedlungen sind als Naturwege anzulegen und zu kennzeichnen.
- 3 Die Fuss- und Wanderwege sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung von jedermann begangen werden. Die Gemeinde erlässt Fahrverbote für Fahrräder sowie Reitverbote auf den ausschliesslich als Fuss- und Wanderwege bestimmten Wegen.

4. Wirtschaftswege Art. 42

- 1 Land- und Forstwirtschaftswege dienen der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung des angeschlossenen Gebietes.
- 2 Sie sind grundsätzlich als Naturstrassen anzulegen und nur dort zu asphaltieren, wo sich dies aus zwingenden Gründen als notwendig erweist.

- 3 Die Benutzung der Wald- und Güterstrassen richtet sich nach den Vorschriften der Wald- und Meliorationsgesetzgebung sowie der örtlichen Verkehrsregelung der Gemeinde.

5. Öffentliche Parkieranlagen Art. 43

- 1 Die Gemeinde sorgt für ein ausreichendes Angebot an öffentlichen Parkieranlagen für Motorfahrzeuge und für Fahrräder.
- 2 Öffentliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge dürfen in der Regel nur gegen Entgelt benutzt werden. Die Parkplatzgebühren für Motorwagen und Motorräder werden in einem von der Gemeinde zu erlassenden Tarif festgelegt.
- 3 Die Baubehörde erlässt bei Bedarf für öffentliche Parkplätze sowie für Gemeinschaftsanlagen, die von der Gemeinde erstellt werden, eine Benützungsordnung.

Versorgungs- und Entsorgungsanlagen Art. 44

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet die bestehenden und geplanten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, die für die hinreichende Erschliessung der Bauzonen notwendig sind. Dazu zählen namentlich Anlagen der Trinkwasserversorgung, der Energieversorgung, der Telekommunikation, der Abfallbewirtschaftung und - nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans - Anlagen der Abwasserbeseitigung.
- 2 Die im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen sind öffentlich. Der Anschluss privater Grundstücke an die öffentlichen Anlagen sowie die Entsorgung von Abfällen richten sich nach den Erschliessungsreglementen.
- 3 Wo der Generelle Erschliessungsplan für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Sport- und Freizeitanlagen Art. 45

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

5. Folgeplanungen

Folgeplanung

Art. 46

- 1 In den im Zonenplan unter Hinweis auf Ziel und Zweck bezeichneten Gebieten mit Folgeplanung (Arealplanung, Quartierplanung, Landumlegung) werden Bauvorhaben nur bewilligt, wenn sie den Erlass der Folgeplanung nicht beeinträchtigen und wenn sie den rechtskräftigen und vorgesehenen neuen Vorschriften und Vorgaben nicht entgegenstehen.
- 2 Die im Zonenplan festgelegte Abgrenzung des Planungsgebiets ist für jedermann verbindlich. Die Baubehörde kann jedoch zu Beginn oder im Verlauf der Planung das Verfahren auf weitere Grundstücke ausdehnen, sofern sich dies als notwendig oder zweckmässig erweist.
- 3 Folgeplanungen können von der Baubehörde auch ausserhalb von Gebieten mit Folgeplanpflicht gemäss Zonenplan durchgeführt werden, wenn sich eine Folgeplanung zur Umsetzung der Grundordnung als notwendig oder zweckmässig erweist.
- 4 Im Quartierplanpflichtgebiet Prada ist neben der Erschliessung auch die Gestaltung der Bauten zu regeln. Ziel ist es ein Quartier mit eigenem Charakter zu schaffen. Zudem soll ein Bezug zur bestehenden Siedlung geschaffen werden. Dabei ist insbesondere auf die Stellung und Proportion der Baukörper, eine einheitliche Dachgestaltung sowie eine ortsgerechte Umgebungsgestaltung und Bepflanzung zu achten.

III. Kommunale Bauvorschriften

1. Bauvoraussetzungen

Baubewilligung

1. Anzeigepflicht

Art. 47

- 1 Bauvorhaben (Gebäude und Anlagen einschliesslich Projektänderungen, Zweckänderungen, Erneuerungsarbeiten, Unterhaltsarbeiten, Zweckänderungen von Grundstücken, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung zu erwarten sind), sind vorgängig der Projektierung und Ausführung ausnahmslos (schriftlich oder mündlich) der Baubehörde anzuzeigen.
- 2 Die Baubehörde registriert das Vorhaben und die Bauherrschaft.

2. Eröffnung des Entscheidens und des Verfahrens

Art. 48

- 1 Die Baubehörde teilt der Bauherrschaft ihren Entscheid hinsichtlich der Baubewilligungspflicht bzw. des anwendbaren Verfahrens mit. Bei baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben gibt sie gleichzeitig die abzugebende Anzahl Baugesuche, die erforderlichen Baugesuchsunterlagen sowie allfällige nötige Gesuche für Zusatzbewilligungen bekannt.
- 2 Bei den nicht baubewilligungspflichtigen Vorhaben orientiert die Baubehörde die Bauherrschaft ebenfalls über allfällige nötige andere Bewilligungen.

- 3 Nach Eingang des formellen Baugesuchs führt die Baubehörde das festgelegte Verfahren durch, sorgt bei Bedarf für die Einleitung des BAB-Verfahrens und stellt bei Bauvorhaben, die Zusatzbewilligungen erfordern, die notwendige Koordination mit den zuständigen Behörden sicher.

Baugesuch

Art. 49

- 1 Das Baugesuch ist auf amtlichem Formular in zwei, bei BAB-Gesuchen in vier Ausfertigungen einzureichen. In besonderen Fällen kann die Baubehörde die Einreichung weiterer Ausfertigungen verlangen.
- 2 Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:
 1. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, projizierte Fassadenlinie, Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;
 2. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude sowie ein bauhistorisches Objektinventar bei schützenswerten und erhaltenswerten Gebäuden und Anlagen in Erhaltungsbereichen;
 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 relevanten Masse gemäss IVHB; projizierte Fassadenlinie im Grundriss des 1. Vollgeschosses; Zweckbestimmung der Räume;
 5. Fassadenfluchten (Ansichten) und Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben zu massgeblichen Höhenmassen gemäss IVHB, mit Verlauf des massgebenden und neuen Terrains bis zur Grenze, sowie Strassenhöhen; (Weicht das massgebende Terrain ausnahmsweise vom natürlichen, resp. bestehenden Verlauf ab, bedingt dies die vorgängige Zustimmung der Baubehörde.);
 6. detaillierte Berechnung der Überbauungsziffer mit Darstellung der für die Überbauungsziffer massgeblichen Elementen gemäss Figur 8.4 Anhang I und der Abstellplätze;
 7. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen, Bepflanzungen usw.;
 8. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
 8. 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 Gebäuden und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen die erforderlichen Bewilligungen gemäss kantonalen Vorschriften;

13. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular; Für historisch wertvolle Gebäude gelten bezüglich Energienachweis besondere Bestimmungen;
14. Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;
15. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Gebäuden in der Gefahrenzone;
16. bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;
17. Detailpläne der Abwasserreinigungsanlagen (Einzelkläranlagen) bzw. der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser sowie Angaben zur Dimensionierung der Anlagen;
18. bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
19. bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstands gemäss FAT-Bericht und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;
20. bei Bauvorhaben mit erheblichen Emissionen von Luftverunreinigungen, Immissionsprognose gemäss eidgenössischen Vorschriften (auf Verlangen der Baubehörde);
21. bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung verursachen, Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;
22. bei Bauvorhaben mit eigenen Lärmquellen Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften (Lärmprognose auf Verlangen der Baubehörde);
23. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
24. Unterlagen für Bewilligungen von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme gemäss den Weisungen der kantonalen Fachstelle für Gewässerschutz;
25. Angaben über Art und Menge der bei Ausführung des Bauvorhabens anfallenden Abfälle und Angaben über deren Entsorgung auf besonderem Formular (Entsorgungserklärung vom Amt für Natur und Umwelt);
26. bei Abfallanlagen (z.B. Deponien, Anlagen zum Sammeln und Aufbereiten von Abfällen aller Art, Abfallzwischenlager, Kompostieranlagen ab einer Kapazität von 100 Tonnen pro Jahr, KVA) Angaben und Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften.
27. allfällige vertragliche Vereinbarungen und entsprechende Auszüge über Grundbucheinträge oder Anmerkungen; Grundbuchauszug in besonderen Fällen.

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

- 3 Bei Bauvorhaben, die dem Meldeverfahren unterliegen, ist das Baugesuch in vereinfachter Ausführung und lediglich mit den für das Verständnis des Vorhabens notwendigen Unterlagen einzureichen.

- 4 Die Baugesuchsunterlagen sind von der Grundeigentümerin bzw. dem Grundeigentümer, der Bauherrschaft und von den Projektverfassenden zu unterzeichnen. In besonderen Fällen ersetzt ein Nachweis der Verfügungsberechtigung die Unterschrift von Grundeigentümerin bzw. Grundeigentümer.
- 5 Bei Umbauten oder Änderung bewilligter Pläne muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau bzw. der Abänderung ersichtlich sein (bestehend: grau; neu: rot; Abbruch: gelb).
- 6 Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Gemeinde unaufgefordert eine Dokumentation des ausgeführten Werks abzugeben (Ausführungspläne). Bei Bauvorhaben mit BAB-Bewilligung sind der Gemeinde zwei Ausfertigungen abzuliefern.

Revers

Art. 50

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

2. Ausstattung

Kinderspielflächen, Nebenräume

Art. 51

- 1 Werden Wohnsiedlungen oder Mehrfamilienhäuser erstellt, wesentlich umgebaut oder erweitert, sind auf privatem Grund besonnte und vor dem Verkehr geschützte Kinderspielflächen von ausreichender Grösse zu erstellen.
- 2 Pro Wohnung sind Nebennutzflächen wie Estrich, Keller, Bastel- und allgemeine Nebenräume im Umfang von mindestens 10% der Hauptnutzflächen bereitzustellen.

3. Sicherheit und Gesundheit

Wohnhygiene

Art. 52

- 1 Räume mit Hauptnutzflächen müssen genügend belichtet und lüftbar sein. Gegebenenfalls sind durch entsprechende technische Ausrüstungen einwandfreie Verhältnisse zu schaffen.
- 2 Wohn- und Schlafräume sind mit Fenstern zu versehen, die über dem Erdreich liegen, ins Freie führen und in ausreichendem Masse geöffnet werden können; die Fensterfläche hat wenigstens einen Zehntel der Nettogeschossfläche zu betragen.
- 3 Für Wohn- und Arbeitsräume ist eine lichte Höhe von durchschnittlich wenigstens 2.30 m in Dachgeschossen von 2.00 m einzuhalten.

- 1 Die Gemeinde unterstützt und fördert den gezielten Einsatz und die Nutzung von erneuerbaren Energien. Bei allen Gebäuden und Gebäudeteilen ist der sparsamen und umweltgerechten Energienutzung besondere Beachtung zu schenken.
- 2 Bei Sanierungen bestehender Gebäude auf den Minergiestandart werden die Zertifizierungskosten von der Gemeinde übernommen. Die Details werden in der Gebührenverordnung geregelt.

- 1 Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen.
- 2 Bauarbeiten sind so zu planen und auszuführen, dass möglichst wenig Immissionen entstehen und die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften eingehalten sind. Bauarbeiten, die Verkehrs- oder andern Lärm sowie Staub, Erschütterungen oder lästige Gerüche verursachen, dürfen nur werktags von 08.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 19.00 Uhr ausgeführt werden. In besonderen Fällen kann die Baubehörde Ausnahmen gestatten oder weitere Einschränkungen verfügen.
- 3 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. Insbesondere ist das Verbrennen von Abfällen auf Baustellen verboten.

- 1 Gefährdet eine Baute oder Anlage Menschen oder Tiere, oder werden Menschen oder Tiere durch die Benützung gefährdeter Bauten oder Anlagen einer unmittelbaren Gefahr ausgesetzt, verpflichtet die Baubehörde die Eigentümerin oder den Eigentümer zu den notwendigen Massnahmen. Kommen diese den Anordnungen innert Frist nicht nach, lässt die Baubehörde nach erfolgter Androhung die Massnahmen auf Kosten der Säumigen durch Dritte vornehmen.

4. Gestaltung

- 1 Die Gestaltungsvorschriften gelten für das Gesamte Gemeindegebiet.
- 2 Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone sind so zu gestalten und einzuordnen, dass mit der Umgebung und der Landschaft eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Baubehörde kann zur Beurteilung von Bauvorhaben die Gestaltungsberatung beiziehen.

- 1 Dächer sind als gestalterische Einheit mit Bezug zur umgebenden Bausubstanz (Dachformen, Materialien) und Siedlungsstruktur zu gestalten.
- 2 In der Kern-, Dorf-, Wohn und Gewerbemischzone sind nur Giebel- und Walmdächer mit einer Neigung von 20 - 40° oder Teilung zulässig. Flacher geneigte Pultdächer und Flachdächer können für An- und Kleinbauten sowie für Dachterrassen bis 40 m² und untergeordnete Gebäudeteile gestattet werden.
- 3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dachfenster und Oberlichter sind innerhalb der zulässigen Masse erlaubt, sofern eine ästhetische Dach- und Gesamtgestaltung sichergestellt ist. Schleppegauben weisen eine minimale Neigung von 10° auf. In der Kern- und Dorfzone besteht kein Anspruch, sofern nicht eine positive Beurteilung der Gestaltungsberatung vorliegt.
- 4 In der Kern- und Dorfzone haben die Dächer allseits einen Dachvorsprung aufzuweisen. In der Dorfzone einen solchen von mindestens 0.4 m.
- 5 Die Baubehörde kann bei guter Gestaltung und nachvollziehbarer Begründung oder im Zusammenhang mit der Nutzung von erneuerbaren Energien Ausnahmen gestatten, wenn eine positive Beurteilung der Gestaltungsberatung vorliegt.

- 1 Anlagen zur Nutzung von alternativen Energiequellen sind im Rahmen der technischen Möglichkeiten gut ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Die Baubehörde zieht bei Bedarf externe Fachleute für die technische und gestalterische Beurteilung bei.

- 1 Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Mobile Weidezäune sind nach erfolgter Beweidung umgehend wieder zu entfernen.
- 2 Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten. Nötigenfalls ordnet die Baubehörde die Ersatzvornahme an.
- 3 Beeinträchtigen Pflanzen fremdes Eigentum, die öffentliche Sicherheit oder verunstalten sie das Orts- und Landschaftsbild, kann die Baubehörde die Beseitigung der Pflanzen anordnen.

- 1 Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufs sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Abgrabungen und Aufschüttungen müssen dem umgebenden natürlichen Gelände angepasst werden.
- 2 Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen im Mittel maximal 1.2 m unter resp. über der Fassadenlinie liegen und höchstens ein Drittel der projizierten Fassadenlinie umfassen. Drängen sich aus gestalterischen Gründen weitergehende Abgrabungen oder Aufschüttungen auf, kann die Baubehörde Ausnahmen gewähren.
- 3 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nach Abschluss der Arbeiten mit einheimischen Bäumen, Sträuchern oder Pflanzen zu begrünen. Die Baubehörde kann Wiederherstellungspläne verlangen.
- 4 Böschungen und Stützmauern sowie hinterfüllte Mauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken.

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

- 1 Die Standorte von Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen sind so zu wählen, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.
- 2 Die Baubehörde kann bei neuen Gebäuden, wesentlichen Umbauten oder Erweiterungen innerhalb eines Schutz- oder Erhaltungsbereichs die Erstellung von Gemeinschaftsantennen vorschreiben und das anschlusspflichtige Gebiet bestimmen.

5. Verkehr

- 1 Die Baubehörde sorgt dafür, dass die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen, insbesondere die Anlagen für den Langsamverkehr, gefahrlos benützt werden können.
- 2 Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benutzerinnen und Benutzer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen auf Kosten der Eigentümerin oder des Eigentümers der Anlage verfügen.
- 3 Auf Dächern entlang von öffentlich nutzbaren Räumen sind Dachkännel und Schneefangvorrichtungen anzubringen. Wird durch abfliessendes Wasser oder Dachlawinen die öf-

fentliche Sicherheit gefährdet, haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen. Bleiben sie untätig, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf ihre Kosten ausführen.

Zu- und Ausfahrten

Art. 64

- 1 Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf verkehrsreiche kommunale Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 5 m Länge und 3 m Breite aufweisen. Dienen sie zur Unterbringung von Fahrzeugen mit mehr als 5 m Länge, ist der Vorplatz entsprechend zu vergrössern.
- 2 Rampen dürfen eine maximale Neigung von 12% aufweisen. Bei Rampen an verkehrsreichen Strassen muss zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung ein Vorplatz mit einer Neigung von höchstens 5% und von mindestens 4 m Länge vorhanden sein.
- 3 Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in Kerngebieten, kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten.
- 4 Im Bereich von Kantonsstrasse erfordern neue Anlagen oder Abänderungen bestehender Anlagen eine zusätzliche Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (StrG. Art. 52).

Abstellplätze für Fahrzeuge

Art. 65

- 1 Bei neuen Gebäuden sowie bei Umbauten und Erweiterungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, hat die Bauherrschaft auf eigenem Boden während des ganzen Jahr 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 Fremdenbetten
 - Restaurants 1 Platz pro 5 Sitzplätze (ohne Hotelspeisesäle)

Für weitere Gebäude 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.

- 3 Für Fahrräder und Motorfahräder 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.
- 4 Wertvolle Baumbestände und Gärten sowie für das Ortsbild bedeutsame Räume wie Innenhöfe, Plätze oder Mauern und Einfriedungen dürfen nicht für die Anlage von Abstellplätzen beseitigt oder beansprucht werden. In der Hofraum- und Gartenzone sind Erschliessungsanlagen gemäss Generellem Erschliessungsplan möglich, wobei bestehende Einfriedungen und Mauern nach Möglichkeit zu erhalten resp. zu ersetzen sind.
- 5 Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Gebäude und Anlagen werden zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet, sofern es die Verhältnisse erfordern.

2. Ersatzabgabe für Autoabstellplätze

Art. 66

- 1 Ist die Anlage der vorgeschriebenen Abstellplätze auf eigenem oder durch vertragliche Abmachung gesichertem fremdem Boden nicht möglich und können die Abstellplätze auch nicht in einer Gemeinschaftsanlage bereitgestellt werden, ist für jeden fehlenden Abstellplatz eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen.
- 2 Die Ersatzabgabe beträgt pro Abstellplatz Fr. 5'000.-. Dieser Betrag entspricht dem Zürcher Baukostenindex am 1. April 2006 von 101.6 Punkten. Verändert sich der Index um jeweils 10 % der Punkte, erhöht oder ermässigt sich die Ersatzabgabe ebenfalls um 10 %.
- 3 Die Ersatzabgabe wird der Bauherrschaft bei Erteilung der Baubewilligung in Rechnung gestellt und ist vor Baubeginn zu bezahlen. Der Ertrag der Abgaben ist für die Erstellung öffentlicher Parkplätze oder die Förderung des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs zu verwenden.

6. Versorgung und Entsorgung

Werkleitungen

Art. 67

- 1 Öffentliche Werkleitungen werden in der Regel im Strassengebiet oder innerhalb genehmigter Baulinien verlegt. Muss eine öffentliche Leitung Privatgrundstücke durchqueren, so ist der Bau der Leitung samt zugehörigen Anlagen auf privatem Boden gegen angemessene Entschädigung zu dulden. Die Entschädigung wird im Streitfall durch die zuständige Enteignungskommission festgesetzt.
- 2 Ändern sich die Bedürfnisse des belasteten Grundstückes, so ist die Leitung auf Kosten der Gemeinde zu verlegen, sofern nicht bei der Begründung des Durchleitungsrechts eine andere Regelung getroffen worden ist.

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

- 1 Kompostierungsanlagen sind so anzulegen und zu betreiben, dass keine unnötigen Geruchsemissionen oder andere Belästigungen für Dritte entstehen.

7. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

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

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

IV. Erschliessungsordnung

1. Allgemeines

Erschliessungsreglemente

Art. 72

- 1 Die Erschliessungsreglemente regeln in Ergänzung des Baugesetzes die Projektierung, die Erstellung und technische Gestaltung, die Benützung, den Unterhalt und die bedarfsgerechte Erneuerung der öffentlichen und privaten Erschliessungsanlagen, insbesondere in den Bereichen der Wasserversorgung, der Abwasserbehandlung, der Abfallbewirtschaftung sowie der Energieversorgung und der Telekommunikation, soweit nicht einzelne Aufgaben Gemeindeverbindungen, konzessionierten Trägerschaften oder Privaten übertragen sind. Die Reglemente legen die Anschlusspflichten und Anschlussvoraussetzungen fest.
- 2 Die Erschliessungsreglemente regeln ausserdem die Deckung der Aufwendungen der Gemeinde für den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung der Versorgungs- und Entsorgungsanlagen. Sie legen insbesondere fest, welche Versorgungsanlagen nach den Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung über Beiträge und welche über Gebühren finanziert werden. Soweit Gebühren erhoben werden, bestimmen die Reglemente den Kreis der Gebührenpflichtigen, die Bemessungsgrundlagen und die Gebührensätze sowie das Verfahren für die Veranlagung und den Bezug der Gebühren.
- 3 Bei der Ausgestaltung der Erschliessungsreglemente sind die Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebung, namentlich das Verursacherprinzip zu beachten. Zuständig für den Erlass der Erschliessungsreglemente ist die Gemeindeversammlung.
- 4 Vorbehalten bleiben besondere Regelungen im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen.

Erschliessungsprogramm

Art. 73

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

2. Projektierung und Bewilligung

Generelle Projekte und Bauprojekte

Art. 74

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

3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

Öffentliche Erschliessungsanlagen

1. Ausführung

Art. 75

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

2. Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

Art. 76

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

3. Schneeräumung

Art. 77

- 1 Die Schneeräumung ist in der Flur- und Dorfordnung der Gemeinde Seewis geregelt.
- 2 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.

- 3 Die Gemeinde ist befugt, bei der Schneeräumung den Schnee unter möglicher Schonung von Bauten und Kulturen auf angrenzenden privaten Grundstücken abzulagern. Die betroffenen Grundstücke sind von der Gemeinde nach der Schneeschmelze von Split und Abfällen zu reinigen. Schäden an Bauten, Zäunen oder Pflanzen werden vergütet.

Private Erschliessungsanlagen

1. Allgemeines Art. 78

- 1 Die Ausführung und Finanzierung von privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.
- 2 Private Erschliessungsanlagen sind dauernd in gutem und funktionsfähigem Zustand zu halten und rechtzeitig zu erneuern.
- 3 Die Schneeräumung auf Privatstrassen und die Freilegung privater Zugänge ist Sache der Privaten. Bei Vernachlässigung dieser Verpflichtung trifft die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen. Sofern notwendig, ordnet sie die Ersatzvornahme an.
- 4 Es darf kein Schnee und Eis auf öffentlichen Strassen abgelagert werden. Im Weiteren wird auf die entsprechenden Bestimmungen in der Flur- und Dorfordnung der Gemeinde Seewis vom 14. Mai 1993 hingewiesen.

2. Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung Art. 79

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

3. Übernahme durch die Gemeinde Art. 80

- 1 Die Gemeinde kann den Unterhalt und die Reinigung von privaten Verkehrs-, Versorgungs- oder Entsorgungsanlagen sowie den Winterdienst auf Privatstrassen gegen Verrechnung der Selbstkosten übernehmen, wenn

- a) es die Mehrheit der beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer beantragt, oder
- b) die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ihrer Unterhaltspflicht nicht in genügender Weise nachkommen.

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

- 2 Die Baubehörde hat auf Antrag private Erschliessungsanlagen, die dem Gemeingebrauch dienen und den technischen Anforderungen genügen, zu übernehmen, sofern die Anlagen unentgeltlich und in gutem Zustand abgetreten werden. Vorbehalten bleibt die Übernahme privater Erschliessungsanlagen auf dem Enteignungsweg.

Sanierungsplanungen

Art. 81

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

V. Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Vollzug

Art. 82

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

Rechtsmittel

Art. 83

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

- 1 Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Gemeindeversammlung mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.
- 2 Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Baugesetzes noch nicht bewilligt oder genehmigt sind.
- 3 Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde, insbesondere das Baugesetz der Gemeinde Seewis i.P. vom 4. Oktober 1991, als aufgehoben.

Also beschlossen in der Gemeindeversammlung vom 30. Januar 2009

Der Gemeindepräsident: Stefan Däscher
Die Aktuarin: Barbara Hunger

Von der Regierung genehmigt gemäss Beschluss Nr. 777 vom 11. August 2009

Der Regierungspräsident: Hansjörg Trachsel
Der Kanzleidirektor: Claudio Riesen

Teilrevision von Art. 13, 26 und 65 an der Gemeindeversammlung vom 8. Juni 2018 angenommen.