



Baugesetz

Gemeinde Luzein
Stand: Genehmigung

Inhaltsübersicht

I	Allgemeines	1
II	Richtplanung	3
III	Grundordnung	3
	1. Allgemeines	3
	2. Zonenplan (ZP)	4
	A. Allgemeines	4
	B. Bauzonen	5
	C. Schutzzonen	18
	D. Weitere Zonen	19
	E. Weitere Festlegungen	22
	3. Genereller Gestaltungsplan (GGP)	23
	A. Allgemeines	23
	B. Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum	23
	C. Gestaltungsobjekte	24
	D. Gestaltungsanweisungen	25
	4. Genereller Erschliessungsplan (GEP)	26
	A. Allgemeines	26
	B. Erschliessungsanlagen	27
	C. Rechtliche Wirkungen der Festlegungen im GEP	29
	5. Folgeplanungen	30
IV	Erschliessungsordnung	31
	1. Allgemeines	31
	2. Projektierung und Bewilligung	31
	3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung	32
	A. Öffentliche Erschliessungsanlagen	32
	B. Private Erschliessungsanlagen	32
	C. Gemeinschaftsanlagen	33
V	Kommunale Bauvorschriften	34
	1. Sicherheit und Gesundheit	34
	2. Gestaltung	35
	3. Verkehr	40
	4. Versorgung und Entsorgung	42
	5. Temporäre Nutzungen	42
	6. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum	43

VI	Formelles Baurecht	44
VII	Vollzugs- und Schlussbestimmungen	49

Inhaltsverzeichnis

I	Allgemeines	1		
	Art. 1	Geltungsbereich und Zweck	1	
	Art. 2	Regionale Zusammenarbeit	1	
	Art. 3	Boden- und Baulandpolitik	1	
	Art. 4	Förderung	2	
	Art. 5	Baubehörde	2	
	Art. 6	Baukommission	2	
	Art. 7	Bauamt	2	
	Art. 8	Bauberatung	2	
II	Richtplanung	3		
	Art. 9	Kommunaler Richtplan	3	
III	Grundordnung	3		
	1.	Allgemeines	3	
		Art. 10	Zuständigkeit	3
	2.	Zonenplan (ZP)	4	
	A.	Allgemeines	4	
		Art. 11	Festlegungen	4
	B.	Bauzonen	5	
	a)	Regelbauweise	5	
		Art. 12	Grundsatz	5
		Art. 13	Besitzstand im Bereich der Bauzonen (Hofstattrecht)	6
		Art. 14	Zonenschema	7
		Art. 15	Nutzungsübertragungen / Abparzellierungen	8
		Art. 16	Abgrabungen und Aufschüttungen	8
		Art. 17	Gesamthöhe und Fassadenhöhe (IVHB 5)	9
		Art. 18	Gebäudelänge	11
		Art. 19	Grenz- und Gebäudeabstand (IVHB 7)	11
		Art. 20	Strassenabstände	14
		Art. 21	Masse gemäss IVHB	14
	b)	Zonenvorschriften	15	
		Art. 22	Dorfzone	15
		Art. 23	Dorferweiterungszone	15
		Art. 24	Wohnzone	15
		Art. 25	Wohn- und Gewerbezone	15
		Art. 26	Gewerbezone	15
		Art. 27	Hotelzone	16

	Art. 28	Erhaltungszonen	16
	Art. 29	Parkierungszone	18
C.		Schutzzonen	18
	Art. 30	Ruhezone	18
	Art. 31	Trockenstandortzone	19
	Art. 32	Gewässerraumzone	19
D.		Weitere Zonen	19
	Art. 33	Wintersportzone	19
	Art. 34	<i>Zone für Solaranlagen*</i>	20
	Art. 35	Deponiezone	20
	Art. 36	Lagerzone	21
	Art. 37	<i>Grüngutzwischenlagerzone*</i>	21
E.		Weitere Festlegungen	22
	Art. 38	Gebäude mit Sonderregelung Gefahrenzone	22
	Art. 39	Bereich mit Nutzungsbeschränkungen gemäss NISV	22
3.		Genereller Gestaltungsplan (GGP)	23
A.		Allgemeines	23
	Art. 40	Festlegungen	23
B.		Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum	23
	Art. 41	Generell geschützte Siedlungsbereiche (Ortsbildschutz)*	23
	Art. 42	Bereiche mit Abweichungen / Einschränkungen der Regelbauweise	24
C.		Gestaltungsobjekte	24
	Art. 43	Geschützte Bauten und Anlagen*	24
	Art. 44	Erhaltenswerte Bauten und Anlagen*	24
	Art. 45	Wertvolle Natur- und Kulturobjekte	25
	Art. 46	Standorte für nicht zonenkonforme Bauten und Anlagen	25
D.		Gestaltungsanweisungen	25
	Art. 47	Baulinien für die bauliche Gestaltung (IVHB 7.3)	25
	Art. 48	Zusätzliche Anordnungen zur Regelbauweise	26
4.		Genereller Erschliessungsplan (GEP)	26
A.		Allgemeines	26
	Art. 49	Festlegungen	26
B.		Erschliessungsanlagen	27
	Art. 50	Allgemeines	27
	Art. 51	Sammel- und Erschliessungsstrassen	27
	Art. 52	Land- und Forstwirtschaftswege	27
	Art. 53	Rad-, Fuss- und Wanderwege	27
	Art. 54	Öffentliche Parkieranlagen	28
	Art. 55	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	28

	Art. 56 Sport- und Freizeitanlagen	28
C.	Rechtliche Wirkungen der Festlegungen im GEP	29
	Art. 57 Verkehrsanlagen	29
	Art. 58 Öffentliche Leitungen	29
5.	Folgeplanungen	30
	Art. 59 Folgeplanung	30
	Art. 60 Abweichungen von der zonengemässen Regelbauweise	30
IV	Erschliessungsordnung	31
1.	Allgemeines	31
	Art. 61 Erschliessungsgesetzgebung	31
	Art. 62 Strassennamen	31
2.	Projektierung und Bewilligung	31
	Art. 63 Generelle Projekte und Bauprojekte	31
3.	Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung	32
A.	Öffentliche Erschliessungsanlagen	32
	Art. 64 Ausführung	32
	Art. 65 Betrieb, Unterhalt und Erneuerung	32
B.	Private Erschliessungsanlagen	32
	Art. 66 Allgemeines	32
	Art. 67 Übernahme durch die Gemeinde	33
C.	Gemeinschaftsanlagen	33
	Art. 68 Gemeinschaftsanlagen	33
	Art. 69 Recht auf Mitbenützung privater Anlagen, Notweg- und Notankerrecht	33
V	Kommunale Bauvorschriften	34
1.	Sicherheit und Gesundheit	34
	Art. 70 Sicherheit und Gesundheit, Wohnhygiene	34
	Art. 71 Dachwasser und Schneeablagerungen	34
	Art. 72 Vorkehrungen bei Bauarbeiten	35
2.	Gestaltung	35
	Art. 73 Allgemeines	35
	Art. 74 Dächer	35
	Art. 75 Dachaufbauten	36
	Art. 76 Fassadengestaltung	36
	Art. 77 Vor- und rückspringende Gebäudeteile	37
	Art. 78 Solaranlagen	37
	Art. 79 Weitere Energieanlagen	38
	Art. 80 Einfriedungen und Pflanzen	38
	Art. 81 Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern	39

	Art. 82	Reklamen	39
	Art. 83	Aussenbeleuchtung	39
	Art. 84	Antennen	39
3.		Verkehr	40
	Art. 85	Verkehrssicherheit	40
	Art. 86	Zu- und Ausfahrten	40
	Art. 87	Pflichtparkplätze für Fahrzeuge	41
4.		Versorgung und Entsorgung	42
	Art. 88	Werkleitungen	42
	Art. 89	Abwässer	42
	Art. 90	Kompostierungsanlagen	42
5.		Temporäre Nutzungen	42
	Art. 91	Passjagdhütten / Hochsitze	42
	Art. 92	Wohnwagen, Wohnmobile, Campieren	43
	Art. 93	Lagerung von Siloballen	43
6.		Öffentlicher und privater Grund und Luftraum	43
	Art. 94	Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums	43
	Art. 95	Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	44
VI		Formelles Baurecht	44
	Art. 96	Anzeigepflicht	44
	Art. 97	Entscheid über Baubewilligungspflicht und die Art des Verfahrens	44
	Art. 98	Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens	45
	Art. 99	Baugesuch	45
	Art. 100	Bauabnahme	48
	Art. 101	Revers	48
	Art. 102	Etapplierung grosser Bauvorhaben	48
VII		Vollzugs- und Schlussbestimmungen	49
	Art. 103	Vollzug	49
	Art. 104	Baubewilligungsgebühren	49
	Art. 105	Rechtsmittel	50
	Art. 106	Inkrafttreten	50

I Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich und Zweck

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

Art. 2 Regionale Zusammenarbeit

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

Art. 3 Boden- und Baulandpolitik

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

* Art. 30, Abs. 11 und Art. 45, Abs. 5 Gemeindeverfassung.

Art. 4 Förderung

Die Gemeinde fördert private Bau- und Planungsvorhaben, wie zum Beispiel Vorkehren zur Schaffung und Erhaltung von bewirtschafteten Zweitwohnungen und von Arbeitsplätzen, sowie Massnahmen für eine qualitätsvolle Bau- und Siedlungsgestaltung und zur Erhaltung geschützter und schützenswerter Objekte.

Art. 5 Baubehörde

- 1 Baubehörde ist der Gemeindevorstand.
- 2 Der Baubehörde obliegen der Vollzug dieses Gesetzes sowie die Anwendung eidgenössischer und kantonaler Vorschriften, soweit die Gemeinde hierfür zuständig ist.

Art. 6 Baukommission

- 1 Die Zusammenstellung der Baukommission richtet sich nach Art. 54 der Gemeindeverfassung.
- 2 Die Baukommission bereitet Bau- und Planungsgeschäfte für die Baubehörde vor, trifft Entscheide im Rahmen ihrer Befugnisse oder stellt der Baubehörde Antrag.
- 3 Sind wichtige Bau- und Planungsvorhaben vorzubereiten, kann die Bau- und Planungskommission von der Gemeindeversammlung auf Antrag der Baubehörde durch die Wahl weiterer Personen ergänzt werden.
- 4 Ein von der Empfehlung der Baukommission abweichender Entscheid durch die Baubehörde bedarf einer vorgängigen Anhörung der Baukommission.

Art. 7 Bauamt

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

Art. 8 Bauberatung

- 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 Kosten der Bauberatung gehen zu Lasten der Bauherrschaft. Die Gemeinde kann für die erstmalige Beurteilung des Bauvorhabens die Kosten übernehmen, wenn die Beratung im öffentlichen Interesse liegt. Ein Anspruch auf die Kostenübernahme durch die Gemeinde besteht nicht.
- 3 Durch die Baubehörde, die Baukommission sowie die Gemeindeverwaltung erfolgt grundsätzlich keine Bauberatung.
- 4 Bei Neubauten ausserhalb der Bauzone wird die Bauberatung immer beigezogen.

II Richtplanung

Art. 9 Kommunalen Richtplan

- 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. Der Gemeindevorstand unterstellt den Erlass der Gemeindeversammlung, wenn es um Festlegungen geht, deren Umsetzung eine breite Abstützung in der Bevölkerung bedingt. Fortschreibungen von Richtplänen sind in jedem Fall Sache des Gemeindevorstands.
- 3 Der Gemeindevorstand lässt den Entwurf für den kommunalen Richtplan in der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich auflegen und gibt die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt. Während der öffentlichen Auflage kann jedermann beim Gemeindevorstand Vorschläge und Einwendungen einbringen. Dieser prüft die Eingaben und sorgt in geeigneter Form für eine öffentliche Bekanntmachung des Ergebnisses.
- 4 Die Bestimmungen über den kommunalen Richtplan gelten sinngemäss für den Erlass eines kommunalen Leitbilds.

III Grundordnung

1. Allgemeines

Art. 10 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 macht die Erarbeitung und den Erlass von projektbezogenen Planungen von einer angemessenen Kostenbeteiligung der Interessenz abhängig.

2. Zonenplan (ZP)

A. Allgemeines

Art. 11 Festlegungen

1 Der Zonenplan beinhaltet folgende Zonenarten und Festlegungen:

- a) Bauzonen
 - Dorfzone (ES III) Art. 22
 - Dorferweiterungszone (ES III) Art. 23
 - Wohnzone (ES II/III¹) Art. 24
 - ¹Aufstufungen siehe Plan
 - Wohn- und Gewerbezone (ES III) Art. 25
 - Gewerbezone (ES III) Art. 26
 - Hotelzone (ES II) Art. 27
 - Erhaltungszone (ES III) Art. 31 KRG / Art. 28
 - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ES II/III¹) Art. 28 KRG
 - ¹Aufstufungen siehe Plan
 - Zone für öffentliche Anlagen (ES III) Art. 28 KRG
 - Parkierungszone (ES III) Art. 29
 - Zone für Grünflächen Art. 30 KRG
- b) Landwirtschaftszonen
 - Landwirtschaftszone (ES III) Art. 32 KRG
- c) Schutzzonen
 - Naturschutzzone Art. 33 KRG
 - Landschaftsschutzzone Art. 34 KRG
 - Freihaltezone Art. 35 KRG
 - Archäologiezone/ Archäologische Schutzzone Art. 36 KRG
 - Grundwasser- und Quellschutzzone Art. 37 KRG
 - Gefahrenzone I Art. 38 KRG
 - Gefahrenzone II Art. 38 KRG
 - Ruhezone Art. 30
 - Trockenstandortzone Art. 31
 - Gewässerraumzone Art. 32

- | | | |
|----|---|-----------------------|
| d) | Weitere Zonen | |
| - | Wintersportzone | Art. 39 KRG / Art. 33 |
| - | Zone für Solaranlagen | Art. 34 |
| - | Deponiezone | Art. 35 |
| - | Lagerzone | Art. 36 |
| - | Grüngutzwischenlagerzone | Art. 37 |
| - | Zone für künftige bauliche Nutzung | Art. 40 KRG |
| - | Zone übriges Gemeindegebiet (ES III) | Art. 41 KRG |
| e) | Weitere Festlegungen | |
| - | Statische Waldgrenzen | Art. 13 WaG |
| - | Gebäude mit Sonderregelungen Gefahrenzone | Art. 38 |
| - | Nutzungsbeschränkung gemäss NISV | Art. 39 |
| f) | Folgeplanungen | Art. 59 |
| - | Arealplanpflicht | Art. 46 KRG |
| - | Quartierplanpflicht | Art. 51 KRG |
- 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

Art. 12 Grundsatz

- 1 Die Bauweise und das Mass der Nutzung für Gebäude (IVHB 2.1) 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, gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.
- 3 Soweit in bisherigen Quartierplänen konkrete Festlegungen betreffend Nutzungsmass, Gebäudeabmessungen und Abstände erfolgt sind, gelten die damals anwendbaren Begriffe und Messweisen. Vorbehalten bleibt die Revision dieser Pläne.

- 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 KRG*.
- 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 Überbauungsziffer, die Gebäudeabmessungen sowie die Abstände im gleichen Umfang und im Rahmen der bisherigen Nutzungsart wieder aufgebaut werden, sofern keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Anpassungen an die in der betreffenden Zone vorgesehene 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 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.
- 5 Ein Anspruch auf Wiederaufbau besteht nur, sofern die relevanten Masse der bestehenden Baute vor dem Abbruch beziehungsweise binnen zwei Jahren seit der Zerstörung im Einvernehmen mit der Gemeinde durch Pläne festgehalten wurden und der Wiederaufbau innerhalb von drei Jahren seit der Zerstörung beziehungsweise dem Abbruch erfolgt. Die vorerwähnten Pläne sind bei der Gemeinde zu deponieren. Die Überreste vom zerstörten Gebäude sind innerhalb eines Jahres seit dem Ereignis zu beseitigen.**
- 6 Die Besitzstandsregelung gilt nur insoweit, als das übergeordnete Recht, die Grundordnung, die Areal- und Quartierpläne sowie Baulinien nichts Gegenteiliges bestimmen.***

* Art. 81 KRG

** Art. 38 KRG

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

Art.	Zone	UZ max. (WHB 8.4)	Gesamthöhe*	Fassadenhöhe traufseitig*	Gebäude- länge	Grenzabstand		ES**	
						klein	gross		
Art. 22	Dorfzone	-	14 m	10 m	-	2.5 m	5 m	III	
Art. 23	Dorferweiterungszone	0.5	14 m	10 m	30 m	2.5 m	5 m	III	
Art. 24	Wohnzone 1	0.25	10 m	7 m	15 m	4 m	8 m	II	
Art. 24	Wohnzone 2	0.3	12 m	8 m	20 m	3 m	7 m	II	
Art. 24	Wohnzone 3	0.35	14 m	10 m	25 m	3 m	6 m	III	
Art. 25	Wohn- und Gewerbezone 3	0.5	14 m	10 m	40 m	3 m	6 m	III	
Art. 26	Gewerbezone	0.6	16 m	14 m	80 m	2.5 m		III	
Art. 26	Gewerbezone Sandlöser	-	16 m	16 m	frei	2.5 m		III	
Art. 27	Hotelzone	-	gemäss Festsetzungen im Generellen Gestaltungsplan						III
Art. 28 KRG	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	nutzungspezifisch, nach Möglichkeit an umliegende Bauten angepasst				2.5 m		II/III	
Art. 28	Erhaltungszone	-	nur Erhalt des Bestands						III

* Bei Gebäuden in Hanglage erhöhen sich die maximal zulässigen Fassadenhöhen und die Gesamthöhe um den Zuschlag z (Art. 17).

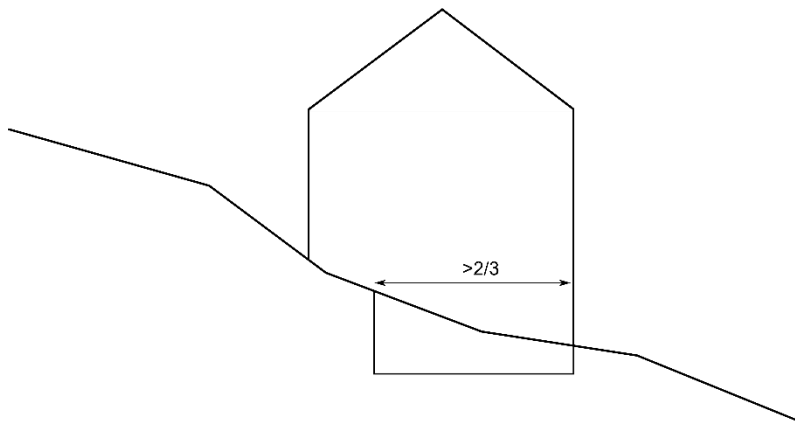
** Gemäss Umweltschutzgesetzgebung und Zuweisung im Zonenplan; Aufstufungen siehe Zonenplan.

Art. 15 Nutzungsübertragungen / 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 soweit überbaut werden, als die Überbauungsziffer über das ganze ursprüngliche Grundstück eingehalten wird.
- 4 Bei Bauten, welche vor dem 13. April 2018 rechtmässig erstellt und nachträglich nicht wesentlich erweitert wurden, kann die Baubehörde Überschreitungen der zulässigen Überbauungsziffer gewähren, wenn dies zur Erstellung der benötigten Fahrzeugeinstellplätze notwendig ist.

Art. 16 Abgrabungen und Aufschüttungen

- 1 Werden Abgrabungen bewilligt, gilt das gestaltete Terrain als massgebendes Terrain.*
- 2 Wird entlang einer Fassade (ausgenommen Talfassade) mehr als $\frac{2}{3}$ der Fassadenlänge abgegraben, wird kein Zuschlag z auf die traufseitige Fassadenhöhe und die Gesamthöhe gewährt.



Abgrabungen von mehr als $\frac{2}{3}$ der Fassadenlänge

- 3 Für Abgrabungen des umliegenden Geländes gilt Art. 81.

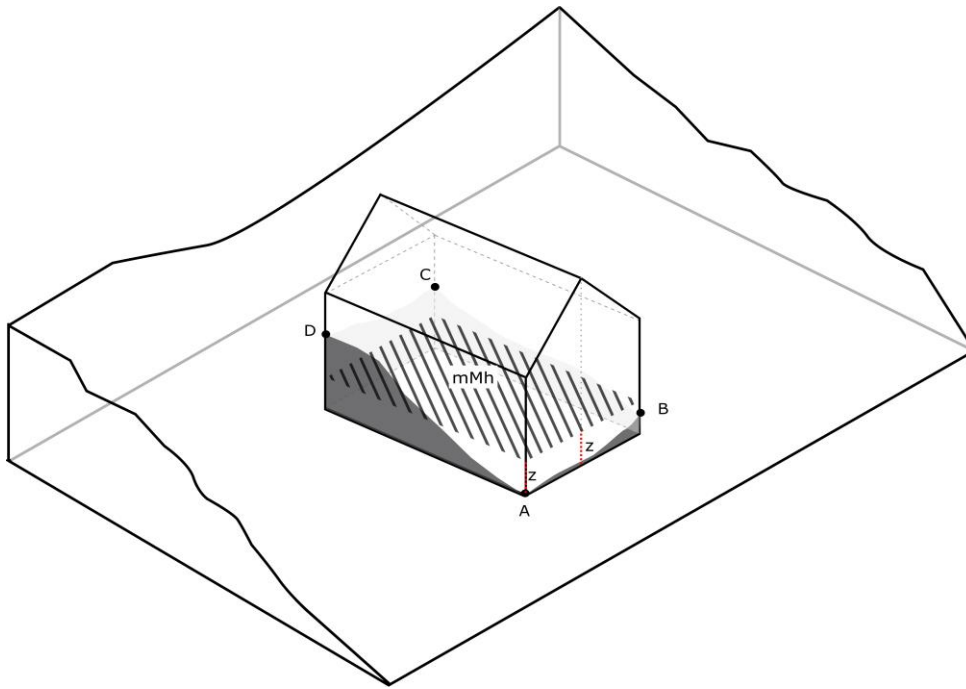
- 4 Aufschüttungen entlang von Fassadenfluchten dürfen höchstens 3 m ab gewachsenem Terrain betragen. Für Aufschüttungen des umliegenden Geländes gilt Art. 81.

* Traufseitige Fassadenhöhe, Gesamthöhe sowie der Zuschlag z werden vom massgebenden Terrain aus gemessen

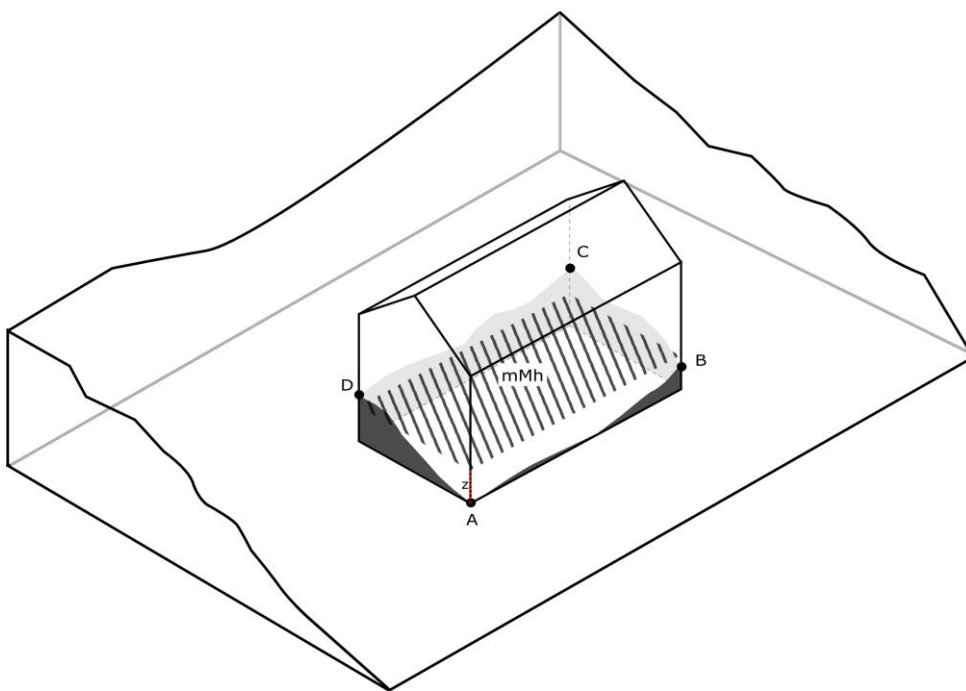
Art. 17 Gesamthöhe und Fassadenhöhe (IVHB 5)

- 1 Die Gesamthöhe (IVHB 5.1) und die traufseitige Fassadenhöhe (IVHB 5.2) von Gebäuden dürfen die Werte gemäss Zonenschema nicht überschreiten.
- 2 Bei Flachdachbauten reduziert sich die zulässige Gesamthöhe um 2 m.
- 3 Um mindestens 1 m zurückversetzte Brüstungen werden für die Ermittlung der traufseitigen Fassadenhöhe nicht berücksichtigt, Attikageschosse werden ab einem Versatz von mindestens 3 m nicht berücksichtigt.
- 4 Bei Gebäuden in Hanglage (ab 5° mittlere Hangneigung) erhöhen sich die maximal zulässige Fassadenhöhen und die Gesamthöhe um den Zuschlag z. Kein solcher Zuschlag gilt bei traufständig zum Hang stehenden Satteldachbauten für die Gesamthöhe sowie bei Abgrabungen gemäss Art. 16 Abs. 2 für die traufseitige Fassadenhöhe und die Gesamthöhe. Bei schräg zum Hang stehenden Gebäuden kann die Baubehörde den Zuschlag z für die Gesamthöhe angemessen reduzieren.
- 5 Der Zuschlag z entspricht der Differenz zwischen der mittleren Höhe in m.ü.M. (vgl. Skizze mMh) aller Hauptgebäudeecken (vgl. Skizze A, B, C und D) und der Höhe der tiefstgelegenen Hauptgebäudeecke (vgl. Skizze A) entlang der Fassadenlinie auf dem massgebenden Terrain. Der Zuschlag z beträgt maximal 3 Meter.*
- 6 Bei seitlich gegliederten und/oder in der Höhe gestaffelten Bauten wird die Gesamthöhe und der Zuschlag z für jeden Gebäudeteil separat ermittelt.

* Berechnungsformel: $z = (A + B + C + D) / 4 - A$

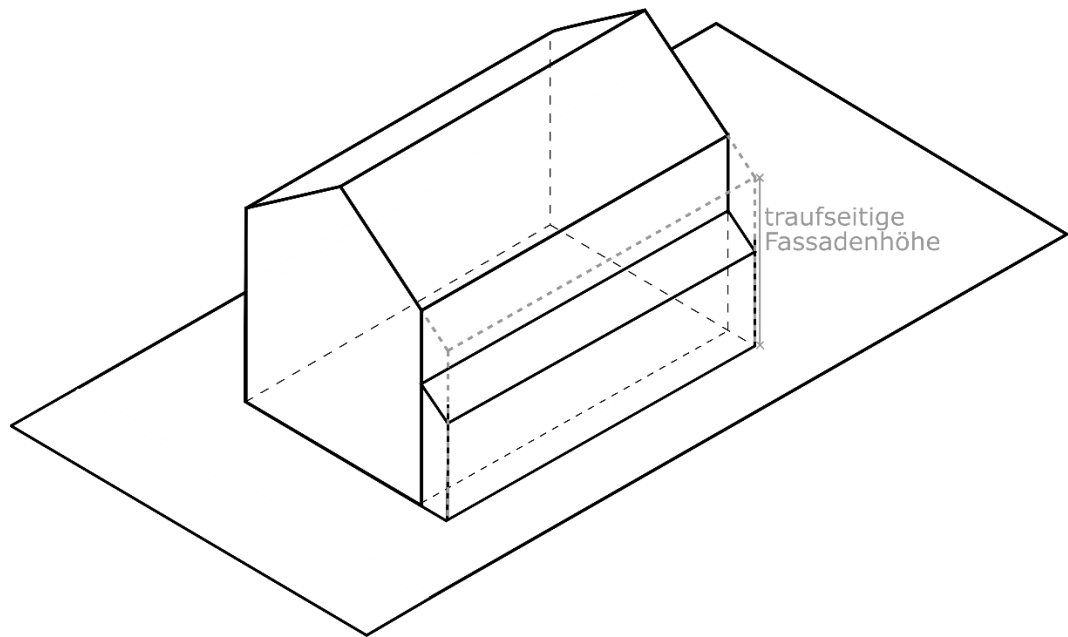


Zuschlag z im geneigten Gelände (giebelständig zum Hang)



Zuschlag z im geneigten Gelände (traufständig zum Hang)

- 7 Bei abgestuften Schrägdächern ist der Schnittpunkt der Flucht des obersten Dachabschnittes mit der Fassadenflucht massgebend für die Ermittlung der traufseitigen Fassadenhöhe.



Traufseitige Fassadenhöhe bei abgestuften Schrägdächern

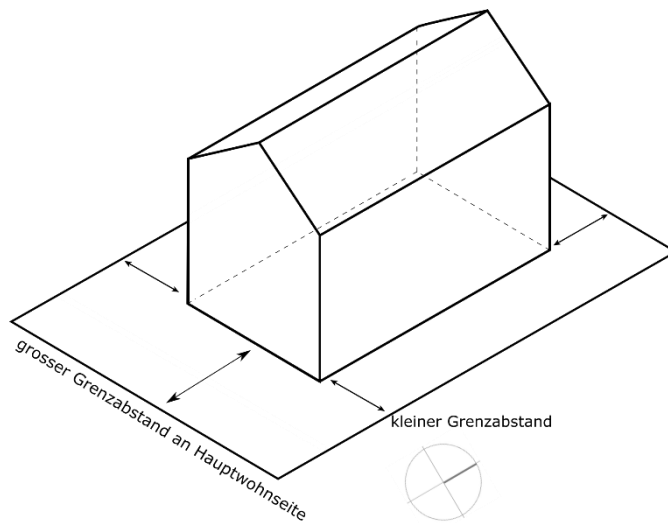
Art. 18 Gebäudelänge

- 1 Gebäude die das massgebende Terrain (IVHB 1.1) respektive das abgegrabene Terrain überragen, dürfen die Gebäudelänge (IVHB 4.1) gemäss Zonenschema nicht überschreiten.
- 2 Die Länge von unterirdischen Bauten (IVHB 2.4) sowie unterirdischen Teilen von Bauten sind frei.
- 3 Bauten und Teile von Bauten, welche eine Gesamthöhe von 4.5 m nicht überschreiten, werden nicht an die Gebäudelänge angerechnet. Die Baubehörde kann jedoch, beispielsweise aus Gründen des Ortsbildschutzes, die Länge dieser Bauten und Teile von Bauten einschränken.
- 4 Die im Zonenschema festgelegte maximale Gebäudelänge darf um bis zu 5 m überschritten werden, wenn ein entsprechender Mehrlängenzuschlag auf die geltenden Grenzabstände eingehalten wird. Der Mehrlängenzuschlag beträgt in allen Zonen 1/3 der Mehrlänge.

Art. 19 Grenz- und Gebäudeabstand (IVHB 7)

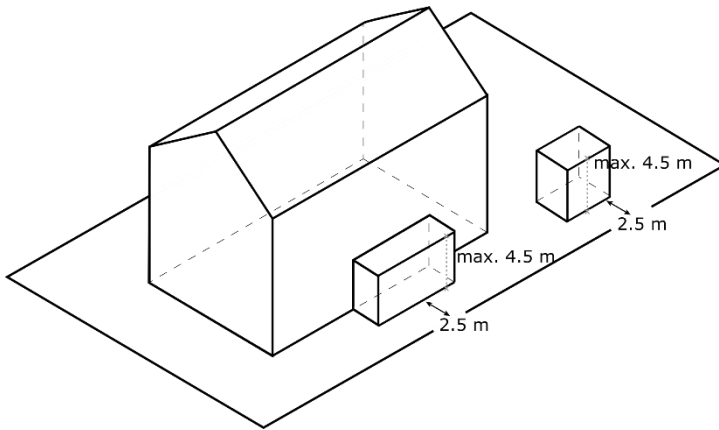
- 1 Die Grenzabstände (IVHB 7.1) von Gebäuden sind gemäss Zonenschema (Art. 14) einzuhalten. Vorbehalten sind Baulinien*, Unterschreitungen gemäss KRG** sowie abweichende Festlegungen in Quartier-, Areal- oder Generellen Gestaltungsplänen.

- 2 Der grosse Grenzabstand ist, sofern im Zonenschema (Art. 14) für die Zone definiert, an der Hauptwohnseite (in der Regel nach Süden) einzuhalten. Auf alle anderen Seiten gilt der kleine Grenzabstand.



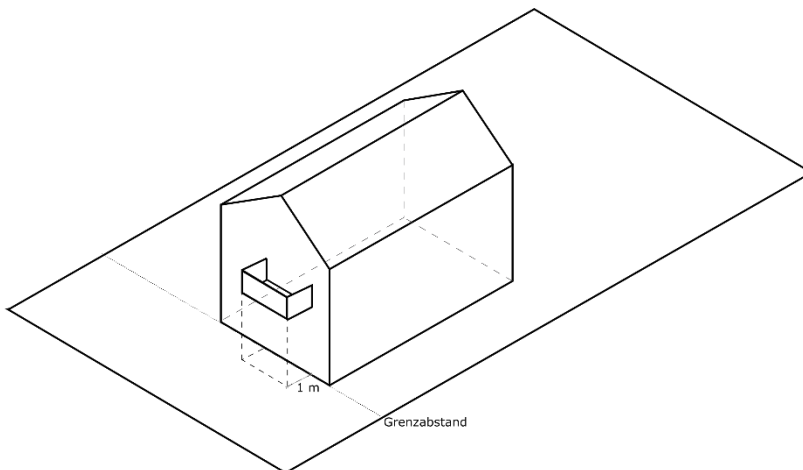
Festlegung des grossen Grenzabstands

- 3 Der minimale Gebäudeabstand (IVHB 7.2) ergibt sich aus der Summe der einzuhaltenden Grenzabstände und kann ebenfalls gemäss KRG unterschritten werden.
- 4 Gegenüber Altbauten, die den gesetzlichen Grenzabstand nicht einhalten, bemisst sich der Gebäudeabstand aus der Summe des tatsächlichen Grenzabstandes der Altbaute und dem gesetzlichen Grenzabstand der Neubaute, sofern nicht zugunsten der Altbaute ein Näherbaurecht besteht oder überwiegende öffentliche Interessen die Einhaltung des gesetzmässigen Gebäudeabstandes verlangen.
- 5 Unterirdische Bauten (IVHB 2.4) sowie die unterirdischen Teile von Bauten müssen keinen Grenzabstand einhalten.
- 6 Wo das Baugesetz keine Grenzabstände vorschreibt sowie für Bauten und Teile von Bauten mit einer Gesamthöhe von max. 4.5 m, gelten die minimalen, kantonalen Abstandsvorschriften.***



Reduzierter Grenzabstand für Bauten und Bauteile mit einer maximalen Gesamthöhe von 4.5 m

- 7 Der Grenzabstand von Erdsonden für Wärmepumpen beträgt in allen Zonen 2.5 m. Die Erdsonden sind einzumessen und in den Leitungskataster aufzunehmen.
- 8 Vorspringende Gebäudeteile dürfen um das in der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung definierte Mass in den Grenzabstand hineinragen.****



Vorspringende Gebäudeteile

- 9 Der Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 18 Abs. 4 ist kumulativ zu den übrigen Abstandsvorschriften gegenüber allen Grenzen einzuhalten. Gegenüber der Landwirtschaftszone, dem Wald sowie dem übrigen Gemeindegebiet muss der Mehrlängenzuschlag nicht eingehalten werden.

10 Gegenüber dem Wald ist der Waldabstand gemäss der kantonalen Gesetzgebung einzuhalten.*****

- * Art. 47
- ** Art. 77 KRG
- *** Art. 75 und 76 KRG (2.5 m)
- **** Art. 75 KRG (1.0 m)
- ***** Art. 29 und 30 KWaG

Art. 20 Strassenabstände

- 1 Gegenüber öffentlichen oder öffentlichen Zwecken dienenden Strassen haben alle Bauten und Anlagen ober- und unterirdisch einen minimalen Abstand von 3.5 m vom Fahrbahnrand einzuhalten.
- 2 Für vorspringende Gebäudeteile gilt Art. 55 Abs. 3 KRG sinngemäss.
- 3 Die Baubehörde kann - in der Regel gegen Revers - Unterschreitungen bewilligen, wenn es die Verhältnisse erlauben; Art. 82 Abs. 2 KRG gilt sinngemäss.
- 4 Vorbehalten bleiben Baulinien und die Strassenabstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung* sowie abweichende Vorgaben in den Zonenvorschriften und im Generellen Gestaltungsplan.

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

Art. 21 Masse gemäss IVHB

Bei Definitionen gemäss IVHB gelten die folgenden Masse für:

- a) Vorspringende Gebäudeteile (IVHB 3.4)
 - maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 2 m
 - maximale zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes: 1/2 je Stockwerk
 - Die Masse gelten für die gesamte Länge der vorspringenden Gebäudeteile eines Fassadenabschnittes.
- b) Unbedeutend zurückspringende Gebäudeteile (IVHB 3.5)
 - maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 2 m
 - maximal zulässiges Mass b für die Breite: 2 m
 - Innenliegende Balkone und dergleichen gelten nicht als zurückspringende Gebäudeteile.

b) Zonenvorschriften

Art. 22 Dorfzone

- 1 Die Dorfzone ist für Wohnnutzungen sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe, ausgenommen Landwirtschaftsbetriebe, bestimmt.
- 2 Bauvorhaben haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung (Fassade, Dach etc.) gut in die bestehende Siedlung einzufügen.

Art. 23 Dorferweiterungszone

- 1 Die Dorferweiterungszone ist für Wohnnutzungen sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe, ausgenommen Landwirtschaftsbetriebe, bestimmt.
- 2 Bauvorhaben ergänzen und bereichern die vorhandenen Strukturen und die ortsübliche Bausubstanz der angrenzenden Dorfzone bezüglich Stellung, Volumen, Proportionen, Dachform und Gestaltung.

Art. 24 Wohnzone

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

Art. 25 Wohn- und Gewerbezone

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

Art. 26 Gewerbezone

- 1 Die Gewerbezone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe sowie für Abfallanlagen bestimmt.
- 2 In der Gewerbezone Sandlöser sind Abfallanlagen nicht zulässig.
- 3 Es ist nur Wohnraum für Betriebsinhaber oder Personal gestattet, deren ständige Anwesenheit im Betrieb unerlässlich ist.

- 4 Die Erstellung von Deponien ist in der Gewerbezone nicht gestattet. Ungedeckte Lagerplätze sind nur bis zu einer Fläche von max. 100 m² zulässig. Lagerplätze ab einer Fläche von 100 m² sind zu überdachen.
- 5 Bei speziellen produktionstechnisch bedingten Anforderungen kann die Baubehörde, ausgenommen in der Gewerbezone Sandlöser, Abweichungen von bis max. 25% von der Regelbauweise gemäss Zonenschema gestatten.
- 6 In der Gewerbezone Sandlöser gelten erhöhte gestalterische Anforderungen. Die Fassadengestaltung ist unter Bezugnahme auf die benachbarte Bebauung zu grossen Teilen in Holz auszuführen.

Art. 27 Hotelzone

- 1 Die Hotelzone ist für Gastgewerbebetriebe, Erholungsheime und Heilstätten bestimmt. Verkaufslokale, andere gewerbliche oder kulturelle Gebäude 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. Apparthotels sind nicht zulässig.
- 3 Bestehende traditionelle Hotels und Garni-Hotels dürfen ohne Rücksicht auf die Vorschriften über die Nutzungsziffer, Höhen- und Längenmasse sowie Abstände und Abstandsgebiete umgebaut werden, sofern der Zweck des Gebäudes und das Gebäudevolumen nicht verändert werden und ein langfristiger Betrieb des Hotels sichergestellt ist. Die Umwandlung bestehender hotelmässig genutzter Flächen in Wohnraum ist nicht gestattet.

Art. 28 Erhaltungszonen

- 1 Die Erhaltungszone bezweckt die Erhaltung von Baugruppen mit landschaftlich oder kulturgeschichtlich wertvoller Bausubstanz. Es gilt Art. 31 KRG. Darüber hinaus gelten nachfolgende Vorschriften.
- 2 Neubauten, Erweiterungen sowie Abbruch und Wiederaufbau bestehender Bauten sind nicht zulässig. Werden erneuerungsbedürftige Bauten auf Aufforderung der Baubehörde nicht innert zwei Jahren saniert, kann diese die Instandstellung oder den Abbruch verfügen. Kommt der Eigentümer dieser Aufforderung nicht nach, lässt die Baubehörde die angeordneten Massnahmen auf Kosten des Eigentümers ausführen.
- 3 In der Erhaltungszone können bestehende Gebäude, welche nachweislich landwirtschaftlich nicht mehr genutzt werden und im Generellen Gestaltungsplan nicht besonders bezeichnet sind, zu Wohnzwecken umgebaut werden, sofern sie zum Zeitpunkt der Behandlung des Baugesuches bestimmungsgemäss nutzbar sind.

- 4 Die Gebäude dürfen durch den Umbau weder in der Form noch im Volumen verändert werden. Bei sämtlichen baulichen Massnahmen ist die wertvolle originale Bausubstanz zu erhalten. Neue Bauteile haben in Bezug auf Form, Konstruktion, Material und Farbe der herkömmlichen Bauweise zu entsprechen. Die Baubehörde kann die Beseitigung früherer störender Eingriffe anordnen. Die gestalterische Anordnung gemäss Generellem Gestaltungsplan sowie allfälligen Gestaltungsrichtlinien bleibt vorbehalten.
- 5 Für bauliche Eingriffe gelten folgende Grundsätze:
 - Die bestehenden Zugänge (Türen, Heuraumtore und Stalleingänge) sind zu erhalten. Es dürfen keine neuen Zugänge, die nach aussen in Erscheinung treten, erstellt werden.
 - Pro Objekt ist die Errichtung eines Kaminzuges gestattet. Nach aussen soll dieser schlicht in Erscheinung treten.
 - Wärmetechnische Massnahmen, wie z.B. der Einbau von Dichtungsebenen, Dämmschichten, Fenstern, Türen inkl. der dazu erforderlichen Unterkonstruktionen, haben auf den Innenseiten der bestehenden Umfassungsflächen (z.B. Haubaumboden, Dachunterseite, Holzwände) zu erfolgen.
 - Neue Belichtungsöffnungen bei Stallumbauten, welche auf der Aussenseite in Erscheinung treten, dürfen insgesamt max. 10% der Grundfläche (Aussenmass) des jeweiligen Raumes umfassen.
 - Neue Öffnungen sind in traditioneller Art, Grösse und Anordnung auszubilden. Neue Fenster sind, wo aus historischer Sicht erforderlich und angebracht, mit Sprossen zu versehen.
 - Bei Erneuerungen der Dacheindeckung ist der charakteristische Dachaufbau (Konstruktion, Material, schlanke Dachrandabschlüsse) wiederherzustellen. Die Eindeckung von Dächern ist mit ortsüblichen Materialien in grauer bis dunkelgrauer Farbe, vorzugsweise mit Schindeln oder z.B. mit nicht rostenden Blechen, Zementfaserschiefer etc. auszuführen.
- 6 Dachaufbauten, Dachfenster und Dacheinschnitte, ortsfremde Balkone sowie sichtbare Sende- und Empfangsanlagen sind verboten.
- 7 Solaranlagen sind gestattet, wenn sie in die Dachfläche integriert werden und farblich an die Dachfläche angepasst werden. Gebäudegruppen sind soweit möglich mit gemeinsamen Solaranlagen auf möglichst wenigen Bauten zu versorgen.
- 8 Die landwirtschaftliche Nutzung des Gebäudeumschwungs muss auch nach dem Umbau gewährleistet sein. Das Anlegen von Ziergärten, das Pflanzen von standortfremden Bäumen und Sträuchern sowie Terrainveränderungen und Abzäunungen mit Ausnahmen von Stoppzäunen sind nicht zulässig.
- 9 Die im Generellen Gestaltungsplan besonders bezeichneten für die landwirtschaftliche Nutzung bestimmten Gebäude und Gebäudeteile dürfen in ihrem Zweck nicht verändert werden.
- 10 Verkehrs- und Versorgungsanlagen dürfen nur nach den Anordnungen des Generellen Erschliessungsplans erstellt werden. Insbesondere sind die Trinkwasserversorgung und

die Abwasserbeseitigung sicherzustellen. Wenn die Einleitung des Abwassers nicht über die Kanalisation erfolgt, ist für die Abwasser- und Fäkalienbeseitigung ein dichter, abflussloser Kasten (min. Inhalt 3'000 l/Hütte) zu erstellen. Der ausreichende Lösenschutz ist sicherzustellen.

- 11 Die Baubehörde legt das Umbauprojekt dem Bauberater vor. Aufgrund des Gutachtens durch den Bauberater kann die Baubehörde Projektänderungen verfügen. Die Kosten gehen zu Lasten des Baugesuchstellers.
- 12 Die Umwandlung einer landwirtschaftlichen Baute in eine Wohnbaute begründet keinen Anspruch auf die Erstellung einer neuen landwirtschaftlichen Baute ausserhalb der Erhaltungszone.
- 13 Der Gemeinde dürfen durch den Umbau oder die spätere Benutzung des Gebäudes keine Kosten entstehen.

Art. 29 Parkierungszone

- 1 Die Parkierungszone umfasst Flächen, welche für das Parkieren von Fahrzeugen bestimmt sind. Parkhäuser sind unterirdisch oder als teilweise unterirdische Bauten zulässig. Andere Parkhäuser werden nur bewilligt, wenn hinreichende Vorschriften bezüglich Dimensionierung und Gestaltung vorliegen.
- 2 Parkierungsanlagen, die das massgebende oder das tiefer gelegte Terrain überragen, sind so zu gestalten, dass sie sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

C. Schutzzonen

Art. 30 Ruhezone

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

Art. 31 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 oder Bewirtschafterinnen 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. 32 Gewässerraumzone

- 1 Gewässerraumzonen umfassen den Gewässerraum im Sinne des Bundesrechts.
- 2 Neue Bauten und Anlagen dürfen nur nach Massgabe des Bundesrechts errichtet werden. Der Gewässerraum ist nach Massgabe des Bundesrechts extensiv zu bewirtschaften.
- 3 Der Bestandesschutz von rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, richtet sich nach Art. 81 Abs. 1 und 2 KRG. Solche Bauten dürfen unter den gleichen Voraussetzungen zudem abgebrochen und wiederaufgebaut werden. Ausserhalb der Bauzone richtet sich der Bestandesschutz nach den Bestimmungen des Bundesrechts.
- 4 Bauten und Anlagen haben einen Abstand von mindestens 5 m beidseits des Gewässers einzuhalten, welcher nur in begründeten Ausnahmefällen unterschritten werden kann.
- 5 Vor der Erteilung von Baubewilligungen in Gewässerraumzonen ist bei Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen die zuständige kantonale Fachbehörde anzuhören. Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen ist eine Zustimmung dieser Fachbehörde erforderlich.

D. Weitere Zonen

Art. 33 Wintersportzone

- 1 In der Wintersportzone besteht ein allgemeines Zutrittsrecht zur Ausübung des Wintersportes. Die maschinelle Präparierung von Pisten innerhalb der Wintersportzone ist zu-

lässig. Weitergehende Eingriffe wie die Errichtung und der Betrieb von Beschneiungsanlagen oder die Ausführung von Terrainanpassungen können bewilligt werden. Für grössere neue Bauten und Anlagen werden nutzungsplanerische Festlegungen im Generellen Erschliessungsplan vorausgesetzt.

- 2 Bauten und Anlagen haben sich, soweit sie nicht unterirdisch (IVHB 2.4) angelegt werden können, gut in das Landschaftsbild einzufügen. Mobile Anlageteile, die das massgebende Terrain überragen (IVHB 1.1) sind nach Saisonschluss nach Möglichkeit zu entfernen.
- 3 Wo sich Naturschutzzone und Wintersportzone überlagern, darf die Pistenpräparierung zu keiner Schädigung des zu schützenden Biotops führen [minimale Schneehöhe 30 cm].

Art. 34 Zone für Solaranlagen*

- 1 *Die Zone für Solaranlagen ist bestimmt für die Erstellung von Bauten und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sowie für die Umwandlung von Solarenergie in elektrische Energie. Neben den für die Gewinnung der Solarenergie nötigen Anlagen und unterirdischen Leitungen sind auch Bauten und Anlagen gestattet, die für die wissenschaftliche Auswertung und Forschung sowie deren Sicherheit nötig sind.*
- 2 *Die Erstellung (Montage) von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie ist nur im Bereich der bestehenden Lawinverbauungen gestattet.*
- 3 *Sofern nicht innert fünf Jahren seit rechtskräftiger Genehmigung des jeweiligen Zonenplans bzw. des Generellen Erschliessungsplans im Zusammenhang mit der Zone für Solaranlagen eine rechtskräftige Baubewilligung gemäss Abs. 1 vorliegt und die Projektrealisierung nicht innerhalb der Frist von Art. 91 KRG in Angriff genommen wird, entfällt die zugewiesene Zone für Solaranlagen resp. die entsprechende Festlegung im Generellen Erschliessungsplan, ohne erneuten Beschluss der Gemeindeversammlung. Der Rückfall erfolgt jedoch nur, falls sämtliche Verfahren gegen das Bauvorhaben abgeschlossen sind. Bei offenen Verfahren gegen das Bauvorhaben verlängert sich die Frist bis zum Rückfall um ein Jahr ab letztinstanzlichem, rechtskräftigem Entscheid.*

* Art. 34 ist nicht Bestandteil der Revision des Baugesetzes. Der Baugesetzartikel bleibt gemäss der Teilrevision der Ortsplanung Solaranlage Chüenihorn und wird daher im Rahmen der Revision des Baugesetzes nur als hinweisend aufgeführt.

Bis zur Genehmigung der Teilrevision der Ortsplanung Chüenihorn gilt Art. 30 BauG der früheren Gemeinde St. Antönien (Stand 18. Dezember 2015).

Art. 35 Deponiezone

- 1 Die Deponiezone Typ A umfasst Flächen, die für die Errichtung einer Deponie des Typs A gemäss VVEA* bestimmt sind.
- 2 Die Deponiezone Typ B umfasst Flächen, die für die Errichtung einer Deponie des Typs B gemäss VVEA* bestimmt sind.

- 3 Bauten und Anlagen können für die Dauer des Deponiebetriebs bewilligt werden, sofern sie für den Betrieb unerlässlich sind.
- 4 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.
- 5 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.
- 6 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.

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

Art. 36 Lagerzone

- 1 In der Lagerzone sind die vorübergehende und dauernde Lagerung von Materialien und Gütern gestattet. Nicht zulässig ist das Lagern von umweltgefährdenden Stoffen, das Deponieren oder Zwischenlagern von Abfällen sowie von Recyclingbaustoffen aus aufbereiteten Bauabfällen.
- 2 Anlagen und Vorkehrungen wie Schutzdächer oder Einfriedungen sind zulässig, wenn sie unmittelbar dem Schutz von Materialien und Gütern dienen.

Art. 37 Grüngutzwischenlagerzone*

- 1 *Die Grüngutzwischenlagerzone umfasst Flächen, die für die Zwischenlagerung von kompostierbaren Grünabfällen bestimmt sind.*
- 2 *Es dürfen keine auf Dauer angelegten Hochbauten, sondern nur mobile Anlagen errichtet werden, die für die Zwischenlagerung notwendig sind. Bauten und Anlagen, die nicht mehr benötigt werden, sind zu entfernen.*
- 3 *Die Zwischenlagerung des Grüngutes ist zur Vermeidung von Abbauprozessen so kurz wie möglich zu halten. Die Verbreitung invasiver Neophyten ist bestmöglich auszuschliessen.*

* Art. 37 ist nicht Bestandteil der Revision des Baugesetzes. Der Baugesetzartikel bleibt gemäss der Teilrevision der Ortsplanung Grüngutzwischenlagerzone Calenna und wird daher im Rahmen der Revision des Baugesetzes nur als hinweisend aufgeführt.

E. Weitere Festlegungen

Art. 38 Gebäude mit Sonderregelung Gefahrenzone

- 1 Für Bauten in der Gefahrenzone 1, die im Zonenplan als Gebäude mit Sonderregelung Gefahrenzone festgelegt sind, gelten die nachstehenden Regelungen.
- 2 Im Bereich von festgelegten Gebäuden mit Sonderregelung Gefahrenzone können alle nach Raumplanungsrecht zulässigen Bauvorhaben bewilligt werden, sofern nachgewiesen ist, dass auf der vom Bauvorhaben betroffenen Fläche durch bauliche Schutzmassnahmen ein genügend wirksamer Schutz gegen die vorherrschende Naturgefahr gewährleistet werden kann.
- 3 Im Hinblick auf das zum Zweck der Realisierung eines Bauvorhabens durchzuführende Baubewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen (BAB-Verfahren) prüft die Gebäudeversicherung des Kantons Graubünden, ob allfällige bereits bestehende und / oder spätestens gleichzeitig mit dem Bauvorhaben zu erstellende bauliche Schutzmassnahmen einen genügend wirksamen Schutz gegen die vorherrschende Naturgewalt gewährleisten. Allfällige Auflagen der Gebäudeversicherung werden in die BAB-Bewilligung aufgenommen.
- 4 Die BAB-Bewilligung darf erst erteilt werden, wenn mittels eines Protokolls der zuständigen Gefahrenkommission bescheinigt ist, dass nach der Realisierung des Bauvorhabens sämtliche Bauten und Anlagen, welche dem Aufenthalt von Mensch und Tier dienen am betreffenden Standort genügend wirksam gegen die vorherrschende Naturgefahr geschützt sind.
- 5 Wenn für Gebäude, welche dieser Sonderregelung unterliegen, Verbesserungen oder der Neubau von Objektschutzmassnahmen erforderlich werden, können die zu treffenden Massnahmen beim Kanton Gesuche für Subventionsbeiträge im Rahmen von Art. 49 Abs. 1 des Kantonalen Waldgesetzes (KWaG) gestellt werden.

Art. 39 Bereich mit Nutzungsbeschränkungen gemäss NISV

In den Bereichen mit Nutzungsbeschränkungen gemäss NISV sind keine Orte mit empfindlichen Nutzungen (OMEN) gemäss Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) zulässig.

3. Genereller Gestaltungsplan (GGP)

A. Allgemeines

Art. 40 Festlegungen

Der Generelle Gestaltungsplan enthält folgende Festlegungen:

- a) Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum
 - ~~Generell geschützter Siedlungsbereich (Ortsbildschutz)~~ Art. 41
 - Bereiche mit Abweichungen / Einschränkungen der Regelbauweise Art. 42
- b) Gestaltungsobjekte
 - ~~Geschützte Bauten und Anlagen~~ Art. 43
 - ~~Erhaltenswerte Bauten und Anlagen~~ Art. 44
 - Wertvolle Natur- und Kulturobjekte Art. 45
 - Standorte für nicht zonenkonforme Bauten und Anlagen Art. 46
- c) Gestaltungsanweisungen
 - Baulinien (IVHB 7.3) für die bauliche Gestaltung 55 KRG / Art. 47
 - Zusätzliche Anordnungen zur Regelbauweise Art. 48

B. Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum

Art. 41 ~~Generell geschützte Siedlungsbereiche (Ortsbildschutz)~~ *

- 1 ~~Als Generell geschützte Siedlungsbereiche (Ortsbildschutz) bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit umfassend geschützter Bausubstanz und Ortsstruktur. Dazu gehören insbesondere Bauten und Anlagen, Dächer, Fassaden, Gassen, Plätze, Mauern, Gärten und Pflanzen von ausserordentlicher Bedeutung.~~
- 2 ~~In Generell geschützten Siedlungsbereichen (Ortsbildschutz) gelegene Bauten, Baugruppen und Gebäudeteile müssen unterhalten und dürfen nicht abgebrochen oder ausgekernt werden. Bei Erneuerungen oder Umbauten ist die architektonisch sowie historisch bedeutende Bausubstanz im Innern des Gebäudes und Aussen zu wahren. Bei störenden Elementen ist der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.~~
- 3 ~~Vom Schutz ausgenommen sind einzelne nicht schutzwürdige Bauten oder Anlagen oder Teile davon gemäss Entscheid der Baubehörde gestützt auf eine entsprechende Beurteilung der Denkmalpflege.~~
- 4 ~~Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden. Diese zieht die kantonale Denkmalpflege beratend bei.~~

- * Art. 41 wurde nicht genehmigt (RB Nr. 285 vom 23. April 2019). Stattdessen gelten die Bestimmungen zum Generell geschützten Siedlungsbereich (Ortsbildschutz) des Baugesetzes der früheren, noch nicht fusionierten Gemeinde Luzein (Stand 16. Juni 2006).

Art. 42 Bereiche mit Abweichungen / Einschränkungen der Regelbauweise

- 1 Im Generellen Gestaltungsplan werden Bereiche festgelegt, in welchen besondere Abweichungen bzw. Einschränkungen der zonengemässen Nutzung oder der zonengemässen Masse festgelegt sind.
- 2 Die Bereiche umfassen unter anderem Bereiche mit Nutzungsvorhaben (bspw. Bereiche für Parkierung).
- 3 Bereiche mit Abweichungen / Einschränkungen der Regelbauweise gehen den Zonen- und allgemeinen Bauvorschriften vor.

C. Gestaltungsobjekte

Art. 43 Geschützte Bauten und Anlagen *

~~Geschützte Bauten 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.~~

- * Art. 43 wurde nicht genehmigt (RB Nr. 285 vom 23. April 2019). Stattdessen gelten die Bestimmungen zur Generell geschützten Einzelbaute des Baugesetzes der früheren, noch nicht fusionierten Gemeinde Luzein (Stand 16. Juni 2006).

Art. 44 Erhaltenswerte Bauten und Anlagen *

- 1 ~~Erhaltenswerte Baugruppen, Bauten oder Anlagen dürfen in ihrer wesentlichen äusseren Substanz nicht zerstört werden. Bauvorhaben – mit Ausnahme von unwesentlichen Sanierungsarbeiten – sind durch die Gestaltungsberatung zu begleiten.~~
- 2 ~~Bauvorhaben an erhaltenswerten Bauten und Anlagen bzw. in erhaltenswerten Baugruppen sind vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden. Diese legt unter Beizug der Gestaltungsberatung die erforderlichen Schutzanordnungen fest und entscheidet über allfällige Auflagen.~~

- * Art. 44 wurde nicht genehmigt (RB Nr. 285 vom 23. April 2019). Stattdessen gilt Art. 53 des Baugesetzes der früheren, noch nicht fusionierten Gemeinde Luzein (Stand 16. Juni 2006).

Art. 45 Wertvolle Natur- und Kulturobjekte

- 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 Wege, Mauern, Moränen, Höhlen, Felsnadeln, Sturzblöcke, Hecken und Feldgehölze sind in besonderem Masse zu pflegen und in ihrem Bestand zu erhalten.
- 3 Die im Generellen Gestaltungsplan speziell bezeichneten Bäume sind geschützt und fachgerecht zu pflegen. Ein Baumersatz zum Schutz von Menschen und erheblichen Sachwerten bedarf der Zustimmung durch den Gemeindevorstand und ist als Realersatz, sofern möglich und sinnvoll, vor Ort vorzunehmen. Der Gemeindevorstand entscheidet über den Standort des Realersatzes. Die Interessen des Grundeigentümers sind bei der Standortwahl für den Realersatz nach Möglichkeit zu berücksichtigen. Für die Beurteilung des Baumzustandes und die Möglichkeit der Baumerhaltung ist eine gutachtliche Stellungnahme von einer Fachperson einzuholen. Die Kosten für die Pflege der Bäume gehen zu Lasten der Grundeigentümer, die Kosten für einen allfälligen Realersatz gehen zu Lasten der Gemeinde.
- 4 Die Baubehörde unterstützt Massnahmen zur Weiterentwicklung der Natur- und Kulturlandschaft und zur Erhaltung der wertvollen Objekte. Bei Bauvorhaben trifft sie notwendige Anordnungen zur Erhaltung wertvoller Objekte im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

* Art. 44 KRG

Art. 46 Standorte für nicht zonenkonforme Bauten und Anlagen

Im Generellen Gestaltungsplan können Standorte für nicht zonenkonforme Bauten und Anlagen bezeichnet werden, bspw. nichtforstliche Kleinbauten im Wald.

D. Gestaltungsanweisungen

Art. 47 Baulinien für die bauliche Gestaltung (IVHB 7.3)

- 1 Baulinien des Typs A gelten wie Grenzabstandsvorschriften. Unterschreitungen gemäss KRG sind nicht zulässig.
- 2 Baulinien des Typs B gelten wie Grenzabstandsvorschriften. Unterschreitungen gemäss KRG sind zulässig.*
- 3 Baulinien des Typs C bestimmen zwingend die Lage von Fassadenfluchten (IVHB 3.1)

- 4 Baulinien des Typs D bestimmen zwingend die vertikale und horizontale Ausdehnung von Bauten.
- 5 Baulinien für die bauliche Gestaltung werden im Generellen Gestaltungsplan oder in Folgeplänen festgelegt.

* Art. 55 KRG

Art. 48 Zusätzliche Anordnungen zur Regelbauweise

- 1 Im Generellen Gestaltungsplan werden objektspezifische zusätzliche Anordnungen zur Regelbauweise festgelegt.
- 2 Zusätzliche Anordnungen zur Regelbauweise umfassen insbesondere Vorgaben zur Firstrichtung und Stellung der Bauten.

4. Genereller Erschliessungsplan (GEP)

A. Allgemeines

Art. 49 Festlegungen

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan enthält folgende Festlegungen:
 - a) Erschliessungsanlagen

- Kantonsstrasse	kant. Strassengesetz
- Sammel- und Erschliessungsstrassen	Art. 51
- Land- und Forstwirtschaftswege	Art. 52
- Rad-, Fuss- und Wanderwege	Art. 53
- Öffentliche Parkieranlagen	Art. 54
- Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	Art. 55
- Sport- und Freizeitanlagen	Art. 56
 - b) Weitere Festlegungen

- Baulinien	Art. 55 KRG
-------------	-------------
- 2 Für Verkehrsanlagen wie Kantonsstrassen, Eisenbahnen oder Seilbahnen sowie für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen wie Hochspannungsleitungen, Telefonleitungen, bei denen Bund, Kanton oder Dritte Träger sind, gelten die jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Diese Anlagen sind im Generellen Erschliessungsplan mit Hinweis auf den Träger zu kennzeichnen.

B. Erschliessungsanlagen

Art. 50 Allgemeines

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan bestimmt die Sammel- und Erschliessungsstrassen, die Anlagen für den Langsamverkehr wie Fuss- und Wanderwege, Radwege sowie die Wald- und Güterstrassen, soweit die Anlagen für die Erschliessung des Gemeindegebietes notwendig sind. Er legt die für eine hinreichende Erschliessung erforderlichen Ausstattungen wie öffentliche Parkplätze, Bus- und Postautohaltstellen fest.
- 2 Wo der Generelle Erschliessungsplan für Verkehrsanlagen der Feinerschliessung lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Art. 51 Sammel- und Erschliessungsstrassen

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.

Art. 52 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 respektive nach den Vorschriften der Meliorationsgesetzgebung sowie der örtlichen Verkehrsregelung der Gemeinde.
- 3 Die Gemeinde erlässt nach Bedarf Nutzungsbeschränkungen für den Langsamverkehr.

Art. 53 Rad-, Fuss- und Wanderwege

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

Art. 54 Öffentliche Parkieranlagen

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

Art. 55 Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet die bestehenden und geplanten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, die für die hinreichende Erschliessung der Bauzonen notwendig sind. Dazu zählen namentlich Anlagen der Trinkwasserversorgung, der Energieversorgung, der Telekommunikation, der Abfallbewirtschaftung und - nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans - Anlagen der Abwasserbeseitigung.
- 2 Grundstücke in der Bauzone müssen an die im Generellen Erschliessungsplan oder in Folgeplanungen festgelegten öffentlichen Leitungen angeschlossen werden.
- 3 Die Benutzung der öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsanlagen richtet sich nach der Erschliessungsgesetzgebung der Gemeinde.
- 4 Wo der Generelle Erschliessungsplan für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Art. 56 Sport- und Freizeitanlagen

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

C. Rechtliche Wirkungen der Festlegungen im GEP

Art. 57 Verkehrsanlagen

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

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

Art. 58 Öffentliche Leitungen

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

5. Folgeplanungen

Art. 59 Folgeplanung

- 1 Für Folgeplanungen (Arealplanungen und Quartierplanungen) gelten die einschlägigen Bestimmungen von KRG* und KRVO**.
- 2 Die im Zonenplan festgelegte Abgrenzung des Planungsgebietes ist für jedermann verbindlich.*** 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. 46 ff. KRG (Arealplan), 51 ff. KRG (Quartierplan)

** Art. 16 ff. KRVO

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

Art. 60 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:
- 2 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.
- 3 Die Gebäudelängen und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden.
- 4 Die Nutzung darf innerhalb des Bezugsgebiets nach architektonischen Kriterien frei verteilt werden.
- 5 Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Berechnung der Höhen ab neuem Terrain vorgeschrieben werden.

IV Erschliessungsordnung

1. Allgemeines

Art. 61 Erschliessungsgesetzgebung

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

Art. 62 Strassennamen

Der Gemeindevorstand entscheidet über die Benennung der öffentlichen und privaten Strassen, Wege und Plätze auf Gemeindegebiet. Berechtigten Wünschen der Anstösser ist nach Möglichkeit Rechnung zu tragen.

2. Projektierung und Bewilligung

Art. 63 Generelle Projekte und Bauprojekte

- 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

A. Öffentliche Erschliessungsanlagen

Art. 64 Ausführung

- 1 Die gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung werden von der Gemeinde ausgeführt. Vorbehalten bleiben besondere Erschliessungsanordnungen für die im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Erschliessungsbereiche.
- 2 Anlagen der Feinerschliessung können von der Gemeinde erstellt werden, 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.
- 4 Die Verteilung der Kosten auf die Grundeigentümer erfolgt mittels Beitragsverfahren gemäss Art. 22 ff KRVO gemäss den Bestimmungen von Art. 63 KRG.

Art. 65 Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

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

B. Private Erschliessungsanlagen

Art. 66 Allgemeines

- 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.

Art. 67 Übernahme durch die Gemeinde

Der Gemeindevorstand kann auf Antrag private Erschliessungsanlagen, die dem Gemeingebrauch dienen und den technischen Anforderungen genügen, übernehmen, sofern die Anlagen unentgeltlich und in gutem Zustand abgetreten werden. Vorbehalten bleibt die Übernahme privater Erschliessungsanlagen auf dem Enteignungsweg.

C. Gemeinschaftsanlagen

Art. 68 Gemeinschaftsanlagen

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

Art. 69 Recht auf Mitbenützung privater Anlagen, Notweg- und Notankerrecht

- 1 Die Eigentümer bestehender privater Leitungen sind verpflichtet, anderen Grundeigentümern die Mitbenützung ihrer Leitungen inkl. Realisierung der entsprechenden Anschlussleitung gegen angemessene Entschädigung zu gestatten. Die Entschädigung wird im Streitfall durch die Baubehörde festgesetzt. Im Übrigen gilt für private Durchleitungsrechte das ZGB.
- 2 Die Eigentümer bestehender privater Verkehrsanlagen können von der Baubehörde verpflichtet werden, anderen Grundeigentümern die Mitbenützung ihrer Anlagen inkl. Realisierung des entsprechenden Anschlusswerks gegen angemessene Entschädigung zu gestatten, soweit die Mitbenützung im öffentlichen Interesse liegt. Die Entschädigung wird im Streitfall durch die Baubehörde festgesetzt.
- 3 Die Baubehörde kann Grundeigentümer im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Notwegrechts insbesondere auch verpflichten, ihr Grundstück Dritten als Zufahrt zur Verfügung zu stellen, sofern die nachstehenden Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:
 - die Bauparzelle des Dritten verfügt über keine oder keine genügende Zufahrt,
 - der Dritte kann eine genügende Zufahrt nicht oder nur mit unzumutbaren Kosten erstellen,

- andere planerische Instrumente (Quartierplanung und dgl.) kommen nicht in Frage oder haben keine Lösung des Erschliessungsproblems gebracht,
 - eine gütliche Einigung ist nachweislich gescheitert, und
 - die Belastung mit der entsprechenden Grunddienstbarkeit oder öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung erweist sich für den betroffenen Grundeigentümer als zumutbar.
- 4 Die Baubehörde lässt das verfügte öffentlich-rechtliche Notwegrecht nach Rechtskraft auf allen beteiligten Parzellen im Grundbuch anmerken.
- 5 Die Baubehörde kann Grundeigentümer im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Notankerrechts verpflichten, ihr Grundstück Nachbarn für das Einbringen von temporären Injektionsankern zur Stabilisierung von Baugrubenwänden während der Bauphase zur Verfügung zu stellen und das Belassen der entspannten Anker zu dulden. Voraussetzung ist,
- das vorgesehene Bauprojekt kann ohne temporäre Anker überhaupt nicht oder nur mit unzumutbar hohem Aufwand ausgeführt werden,
 - eine gütliche Einigung ist nachweislich gescheitert, und
 - die Belastung des Nachbarn erweist sich für diesen als zumutbar.
- 6 Die Baubehörde regelt die Entschädigungen für die Mitbenützung privater Anlagen durch Dritte sowie wer in welchem Umfang künftig für den Unterhalt aufzukommen hat. Bei Einräumung eines öffentlich-rechtlichen Notweg- oder Notankerrechts bestimmt die Baubehörde ferner die vom Begünstigten zu bezahlende, sich nach dem Verkehrswert des eingeräumten Rechts richtende Entschädigung.

V Kommunale Bauvorschriften

1. Sicherheit und Gesundheit

Art. 70 Sicherheit und Gesundheit, Wohnhygiene

Für Bauten und Anlagen gelten bezüglich Sicherheit und Gesundheit die Vorschriften der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung*.

* Art. 79 f. KRG

Art. 71 Dachwasser und Schneeablagerungen

- 1 Es ist untersagt, Dachwasser und anderes Abwasser von Grundstücken auf öffentliche Strassen, Wege und Plätze abzuleiten oder Schnee darauf zu deponieren. Vorplätze sind zu entwässern. Dach- und Sickerwasser ist versickern zu lassen oder, wo die örtlichen

Verhältnisse dies nicht zulassen, in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten, soweit dies mit der geltenden Gewässerschutzgesetzgebung vereinbar ist. Es darf weder direkt noch indirekt in die Kanalisation geleitet werden, ausser es bestehen speziell für diesen Zweck geschaffene Meteorwasserleitungen.

- 2 Wo Dachtraufen entlang von Strassen verlaufen, haben die Grundeigentümer durch zweckentsprechende Massnahmen dafür zu sorgen, dass kein Schnee auf Strassen oder Trottoirs rutscht und keine Eiszapfen herunterfallen. Von den Dächern abgeschöpfter Schnee darf nicht auf Strassen/Trottoirs deponiert werden und ist sofort zu beseitigen beziehungsweise beseitigen zu lassen.
- 3 Bei Unterlassung kann die Baubehörde die notwendigen Arbeiten auf Kosten der Grundeigentümer vornehmen. Diese Ersatzvornahme erfolgt insbesondere bei Schneeablagerungen, welche den öffentlichen Verkehr beeinträchtigen können.

Art. 72 Vorkehrungen bei Bauarbeiten

Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen.

2. Gestaltung

Art. 73 Allgemeines

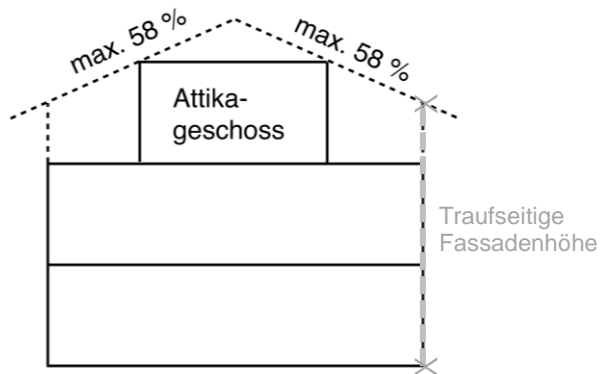
- 1 Für die Gestaltung und Einordnung von Bauten und Anlagen gelten die Vorschriften der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung KRG* sowie dieses Gesetzes.
- 2 Der Gemeindevorstand kann Gestaltungsrichtlinien erlassen, welche bei der Beurteilung von Bauvorhaben im Sinne der guten Einordnung und Gestaltung gemäss Abs. 1 herangezogen werden können und als Projektierungshilfe für Bauherren und Architekten dienen.

* Art. 73 und 74 KRG

Art. 74 Dächer

- 1 Bei der Dachgestaltung ist auf die ortsüblichen Formen, Farben und Materialien Bezug zu nehmen. Dacheindeckungen dürfen nicht reflektieren.
- 2 Es sind nur Giebel- und Walmdächer mit einer Neigung von 25% (14°) bis 58% (30°) zulässig. Bei einer Firstrichtung in der Gefällsrichtung des Hanges ist das Dach in beidseitig gleicher Neigung auszuführen. Bei Giebel- und Walmdächern ist ein Dachvorsprung von mindestens 0.4 m zu erstellen.

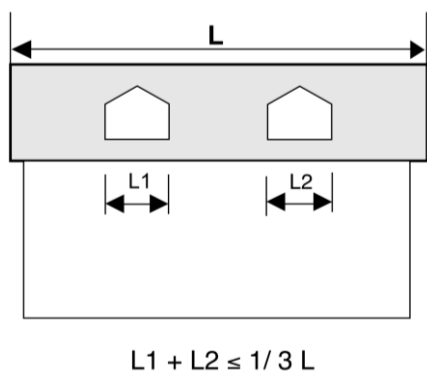
- 3 In der Gewerbezone und der Wohn- und Gewerbezone sowie bei Bauten und Teilen von Bauten mit einer Gesamthöhe max. 4.5 m und einer Grundfläche von max. 45 m² sind zusätzlich Pult- und Flachdächer zulässig. Bei der Ausarbeitung von Quartierplänen kann die Baubehörde Pult- und Flachdächer zulassen.
- 4 Dachterrassen gelten nicht als Flachdächer, dürfen aber eine Grundfläche von 30 m² nicht überschreiten.
- 5 Attikageschosse bei Flachdachbauten dürfen nur innerhalb des aus der zulässigen Dachneigung ermittelten Lichtraumprofils errichtet werden.



Attikageschoss im Lichtraumprofil

Art. 75 Dachaufbauten

- 1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind höchstens auf 1/3 der Trauflänge gestattet.
- 2 Dachaufbauten dürfen den First nicht überragen.



Dachaufbauten

Art. 76 Fassadengestaltung

- 1 Die Gestaltung der Fassaden (Materialisierung, Farbgebung, Gliederung, Öffnungen) ist der ortsüblichen Bauweise anzupassen.

- 2 Verputzte Fassaden sind zurückhaltend, in der Regel Weiss oder Grau, zu streichen. Grelle Fassaden sind nicht zulässig. Dies gilt sinngemäss auch für Elementfassaden aller Art. Die Farbgebung ist im Rahmen der Baueingabe bekanntzugeben, die Baubehörde kann eine Bemusterung verlangen.

Art. 77 Vor- und rückspringende Gebäudeteile

Vor- und rückspringende Gebäudeteile, wie Balkone, Erker und Terrassen, müssen eine gestalterische Einheit mit dem Gebäude bilden (Grösse, Anzahl, Form, Proportionen, Materialien) und sind der ortsüblichen Bauweise anzupassen.

Art. 78 Solaranlagen

- 1 Das Erstellen von Solaranlagen richtet sich grundsätzlich nach den Vorschriften der eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung*. Solaranlagen, welche gemäss der eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung bewilligungsfrei sind, sind in jedem Fall meldepflichtig.
- 2 Für bewilligungsfreie, aber meldepflichtige Solaranlagen** gilt was folgt:
 - Die Meldung hat mindestens 20 Tage vor Bauausführung zu erfolgen.
 - Der Meldung sind Pläne oder eine andere aussagekräftige Visualisierung beizulegen. Die Baubehörde kann bei Bedarf weitere und/oder aussagekräftigere Planunterlagen anfordern.
- 3 Solaranlagen, welche gemäss der Raumplanungsgesetzgebung des Bundes nicht als genügend angepasst gelten***, haben den allgemeinen Gestaltungsvorschriften des kantonalen Raumplanungsrechts zu genügen. Sie dürfen in der Regel ein Flachdach nur bis maximal 70 cm überragen und nur innerhalb eines Winkels von maximal 45° ab Dachrand erstellt werden. Die Baubehörde kann in begründeten Fällen Ausnahmen bewilligen.
- 4 Solaranlagen auf geschützten Bauten und Anlagen sowie auf Gebäuden, welche sich innerhalb des Generell geschützten Siedlungsbereiches (Ortsbildschutz) befinden, sind baubewilligungspflichtig. Bei der Planung dieser Anlagen ist auf eine sorgfältige Integration zu achten.
- 5 Freistehende Solaranlagen können nur in der Zone für Solaranlagen (Art. 34) erstellt werden. Solaranlagen an Lärmschutzwänden, Brückengeländern, Mauern, Stützmauern und dergleichen gelten nicht als freistehend, unterliegen jedoch ebenfalls erhöhten Gestaltungsanforderungen.

* Art. 18a RPG, Art. 32a ff. RPV

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

*** Art. 32a RPV

Art. 79 Weitere Energieanlagen

- 1 Die Erstellung von Anlagen zur Energiegewinnung (für Solaranlagen gilt Art. 78) ist bau-
bewilligungspflichtig.
- 2 Energieanlagen, welche nach aussen in Erscheinung treten, sind gut in das Orts- und
Landschaftsbild zu integrieren.
- 3 Energieanlagen sind so auszuführen und zu platzieren, sodass Nachbargrundstücke so-
weit möglich vor störenden Immissionen geschont werden. Die umweltrechtlichen Vor-
schriften sind in jedem Fall einzuhalten.

Art. 80 Einfriedungen und Pflanzen

- 1 Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind gut zu gestalten und haben sich in
das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht ge-
fährden.
- 2 Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Ge-
meindegebiet verboten. Bestehende Zäune aus solchen Materialien sind innert drei Jah-
ren seit Inkrafttreten dieser Bestimmung zu entfernen. Die Baubehörde trifft die erfor-
derlichen Anordnungen zur Beseitigung gefährlicher Zäune. Nötigenfalls ordnet sie die
Ersatzvornahme an.
- 3 Geschlossene Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1.5 m nicht überschreiten, für durch-
lässige Einfriedungen gilt eine maximale Höhe von 2.0 m.
- 4 Für Einfriedungen entlang von Strassen gilt deren Höhe als Mindestabstand vom Fahr-
bahnrand, jedoch mindestens 0.5 m.



Abstand von Einfriedungen gegenüber Strassen

- 5 Beeinträchtigen Pflanzen oder Einfriedungen fremdes Eigentum, die öffentliche Sicherheit oder das Orts- und Landschaftsbild, kann die Baubehörde deren Beseitigung anordnen.

Art. 81 Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern

- 1 Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungen, Stützmauern sowie hinterfüllte Mauern sind auf das für die Erschliessung Unerlässliche zu beschränken und dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- 2 Abgrabungen und Aufschüttungen sind dem umgebenden Gelände anzupassen und nach Abschluss der Arbeiten mit einheimischen Bäumen, Sträuchern oder Pflanzen zu begrünen. Die Baubehörde kann Wiederherstellungspläne verlangen.
- 3 Im Übrigen gelten die Vorschriften des KRG.*

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

Art. 82 Reklamen

- 1 Aussenreklameeinrichtungen sind zulässig, sofern sie sich gut in das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild einfügen sowie die Verkehrssicherheit und das Wohlbefinden der Anwohner nicht beeinträchtigen.
- 2 Aussenreklameeinrichtungen unterliegen dem Meldeverfahren.
- 3 Im Bereich von Kantonsstrassen erfordern Reklamen eine Bewilligung der zuständigen kantonalen Amstelle.*

* Tiefbauamt Graubünden, Art. 24 StrV

Art. 83 Aussenbeleuchtung

- 1 Zulässig sind nur Beleuchtungseinrichtungen, deren Auswirkungen die gebaute und natürliche Umgebung nicht beeinträchtigen.
- 2 Der Betrieb von himmelwärts gerichteten Anlagen, welche keine Sicherheits- oder Beleuchtungsfunktion von Bauten erfüllen (Skybeamer, Laserscheinwerfer, Reklamescheinwerfer oder ähnliche künstliche Lichtquellen) ist untersagt.

Art. 84 Antennen

- 1 Die Standorte von Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen sind so zu wählen, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Pro Haus ist nur eine Aussenantenne (inkl.

Satellitenempfangsanlage) in jener Grösse gestattet, die einen einwandfreien Empfang gewährleistet.

- 2 Die Baubehörde kann bei Neubauten sowie wesentlichen Umbauten oder Erweiterungen innerhalb eines Schutz- oder Erhaltungsbereichs die Erstellung von Gemeinschaftsantennen vorschreiben und das anschlusspflichtige Gebiet bestimmen.
- 3 Abs. 1 und 2 gelten nicht für Mobilfunkantennen und dergleichen. Antennenanlagen für Mobilfunk und dergleichen sind sowohl beim Neubau als auch bei Erweiterungen und Anpassungen bestehender Anlagen, insbesondere bei Leistungserhöhungen etc., auf das Notwendigste zu beschränken und in Standort und Ausstattung zu optimieren. Das Orts- und Landschaftsbild ist zu berücksichtigen.

3. Verkehr

Art. 85 Verkehrssicherheit

- 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 Benützerinnen und Benützer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen auf Kosten der Eigentümerin oder des Eigentümers der Anlage verfügen.
- 3 Auf Dächern entlang von öffentlich nutzbaren Räumen sind Dachkännel und Schneefangvorrichtungen anzubringen. Wird durch abfliessendes Wasser oder Dachlawinen die öffentliche Sicherheit gefährdet, haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen. Bleiben sie untätig, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf deren Kosten ausführen.

Art. 86 Zu- und Ausfahrten

- 1 Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf öffentliche Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 5 m Länge und 3 m Breite aufweisen. Es ist soweit möglich sicherzustellen, dass die durch die einschlägigen Normen* vorgegebenen Sichtweiten für Aus- und Einfahrten eingehalten werden.
- 2 Rampen dürfen eine maximale Neigung von 12% aufweisen, gedeckte Rampen bis zu 15%. 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 An Kantonsstrassen bedingen neue Anlagen oder Änderungen an bestehenden Anlagen eine zusätzliche Bewilligung des kantonalen Tiefbauamtes.

* VSS-Normen

Art. 87 Pflichtparkplätze für Fahrzeuge

- 1 Bei Umbauten, Erweiterungen und Zweckänderungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, sowie bei Neubauten (inklusive Wiederaufbau nach freiwilligem Abbruch) hat der Grundeigentümer für genügend Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu sorgen und diese dauernd durch jene benutzen zu lassen, denen sie dienen.
- 2 Grundsätzlich sind bereitzustellen bei

- Wohngebäude	1 Platz pro Wohnung bis 100 m ² Hauptnutzfläche, darüber 2 Plätze
- Gewerbe-/Bürogebäude	1 Platz pro 30 m ² Hauptnutzfläche
- Verkaufslokale	1 Platz pro 20 m ² Ladenfläche
- Pensionen, Hotels	1 Platz pro 4 Gastbetten
- Restaurants	1 Platz pro 5 Sitzplätze (ohne Hotelspeisesäle)
- Heime	1 Platz pro 3 Angestellte
- 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 Bei Gebäuden mit drei oder mehr Wohnungen ist für 5 Pflichtparkplätze je ein zusätzlicher, öffentlich zugänglicher Besucherparkplatz zu erstellen. An diesen Besucherparkplätzen dürfen keine ausschliesslichen Nutzungsrechte irgendwelcher Art begründet werden.
- 5 Die Abstellplätze sind so anzuordnen, dass sie unabhängig voneinander benützt werden können. Dienen zwei oder mehrere Abstellplätze der gleichen Wohnung oder dem gleichen Betrieb, so kann von dieser Vorschrift abgewichen werden.
- 6 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 Motorfahrräder in geschlossenen, gut zugänglichen Räumen unterzubringen oder wenigstens zu überdachen.
- 7 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.

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

4. Versorgung und Entsorgung

Art. 88 Werkleitungen

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

Art. 89 Abwässer

- 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 Abwassergesetz.

Art. 90 Kompostierungsanlagen

- 1 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.
- 2 Kompostieranlagen sind vor Wild zu schützen.

5. Temporäre Nutzungen

Art. 91 Passjagdhütten / Hochsitze

- 1 Das Aufstellen von Passjagdhütten, Hochsitzen und Jagdunterständen untersteht einer besonderen Bewilligungspflicht (Meldeverfahren gemäss KRVO). Die Bewilligung wird für jeweils 5 Jahre erteilt. Sofern Standort und Abmessung der Hütte gleichbleiben müssen

während dieser Zeit keine neuen Unterlagen eingereicht werden. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Jagd- bzw. Waldgesetzes.

- 2 Passjagdhütten und Hochsitze dürfen eine Grundfläche von 1.4 m x 1.4 m und eine Höhe von 2.3 m (max. 5 m³) nicht überschreiten. Sie sind aus naturbelassenem Holz zu erstellen. Passjagdhütten sind mit Name und Adresse des Jägers zu versehen. Hochsitze müssen jederzeit für alle zugänglich sein.
- 3 Nicht mehr benutzte Passjagdhütten und Hochsitze sind unverzüglich zu entfernen. Wird eine Hütte oder ein Hochsitz nicht entfernt, veranlasst die Gemeinde nach Aufforderung deren Entfernung auf Kosten des Besitzers (Ersatzvornahme).
- 4 Es dürfen keine Erdverschiebungen vorgenommen werden und keine Schäden an Bäumen, Gehölzen, landwirtschaftlichen Kulturen etc. entstehen.
- 5 Die Entfernung einer Baute, welche die Waldarbeit behindert, kann seitens der Gemeinde jederzeit und ohne Vergütung verlangt werden.

Art. 92 Wohnwagen, Wohnmobile, Campieren

Das ständige Stationieren von Wohnwagen und Wohnmobilen sowie das Campieren sind auf dem ganzen Gemeindegebiet untersagt. Die Baubehörde kann Ausnahmen für das befristete Aufstellen von Zelten, Wohnwagen und Wohnmobilen sowie die Durchführung von organisierten Zeltlagern an von ihr bestimmten Standorten bewilligen.

Art. 93 Lagerung von Siloballen

- 1 Siloballen sind beim Betriebszentrum oder bei einem Betriebsgebäude, bei welchem ausgefüttert wird, zu lagern.
- 2 Die Siloballen sind vor dem Wild zu schützen.

6. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Art. 94 Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums

- 1 Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Grund oder öffentlichen Gewässern ist nur mit Bewilligung des Gemeindevorstandes 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. Einzelheiten über die Bemessung und Erhebung regelt die Gemeinde in einem Gebührengesetz.

Art. 95 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 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist Rechnung zu tragen.

VI Formelles Baurecht

Art. 96 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 ausnahmslos schriftlich der Baubehörde anzuzeigen.
- 2 Die Baubehörde registriert das Vorhaben und die Bauherrschaft.

Art. 97 Entscheid über Baubewilligungspflicht und die Art des Verfahrens

- 1 Die Baubehörde entscheidet, ob das angezeigte Vorhaben unter die baubewilligungsfreien Vorhaben gemäss Art. 40 KRVO fällt oder ob eine Baubewilligungspflicht besteht. Sie entscheidet zugunsten der Baubewilligungspflicht, wenn Anzeichen dafür bestehen, dass durch ein bewilligungsfreies Bauvorhaben materielle Vorschriften oder Rechte Dritter verletzt sein könnten.
- 2 Bezüglich der baubewilligungspflichtigen Vorhaben entscheidet die Baubehörde sodann, ob das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen ist oder ob die Vorausset-

zungen für das Meldeverfahren gemäss Art. 50 ff. KRVO erfüllt sind. Für Vorhaben gemäss Art. 40 KRVO, die nach Absatz 1 einer Bewilligungspflicht unterstellt werden, kommt ausschliesslich das Meldeverfahren gemäss Art. 50 ff. KRVO zur Anwendung.

Art. 98 Eröffnung des Entscheidendes und des Verfahrens

- 1 Die Baubehörde teilt der Bauherrschaft ihre Entscheide gemäss Art. 78 innert 15 Arbeitstagen seit der Anzeige in einer anfechtbaren Verfügung mit. Bei baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben gibt sie gleichzeitig die abzugebende Anzahl Baugesuche sowie die erforderlichen Baugesuchsunterlagen bekannt.
- 2 Bei allen Vorhaben orientiert die Baubehörde die Bauherrschaft zudem über allfällig nötige Zusatzbewilligungsgesuche.
- 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.

Art. 99 Baugesuch

- 1 Das Baugesuch ist auf amtlichem Formular in vier, bei BAB-Gesuchen in sechs Ausfertigungen einzureichen. In besonderen Fällen kann die Baubehörde die Einreichung weiterer Ausfertigungen verlangen.
- 2 Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:
 1. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, projizierte Fassadenlinie (IVHB 3.3), Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;
 2. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude;
 3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom und Telefon;
 4. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, alle relevanten Masse gemäss IVHB; projizierte Fassadenlinie (IVHB 3.3); Zweckbestimmung der Räume;
 5. Fassadenfluchten (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 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 (Überbauungsziffer) und Darstellung der relevanten Geschossflächenkomponenten nach SIA 416 für die Berechnung 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. Lärmschutz-Nachweis für Luft/Luft- 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) bzw. der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser sowie Angaben zur Dimensionierung der Anlagen;
19. bei Bauvorhaben, einschliesslich temporäre 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 temporäre 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 temporäre 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. 100 und 102, 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. Bei besonderen Bauvorhaben kann sie ein Modell verlangen.

- 4 Bei Bauvorhaben, die dem Meldeverfahren unterliegen, ist das Baugesuch in vereinfachter Ausführung und lediglich mit den für das Verständnis des Vorhabens notwendigen Unterlagen einzureichen.
- 5 Die Baugesuchsunterlagen sind von der Grundeigentümerin bzw. vom Grundeigentümer, von der Bauherrschaft und von den Projektverfassenden zu unterzeichnen. In besonderen Fällen ersetzt ein Nachweis der Verfügungsberechtigung die Unterschrift von Grundeigentümerin bzw. Grundeigentümer.
- 6 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).
- 7 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. 100 Bauabnahme

- 1 Auf Verlangen der Baubehörde ist die Baute vor der Bauabnahme durch den Nachführungsgeometer zu vermessen. Insbesondere sind die Höhenmasse (Gesamthöhe, traufseitige Fassadenhöhe), die Grundflächen der Bauten sowie die Grenzabstände durch den Nachführungsgeometer erfassen zu lassen und der Baubehörde vorgängig der Bauabnahme mitzuteilen.
- 2 Die Aufwände des Nachführungsgeometers gehen zu Lasten des Bauherrn.

Art. 101 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 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.

Art. 102 Etappierung grosser Bauvorhaben

- 1 Die Baubehörde kann bei grösseren Bauvorhaben im Baubewilligungsverfahren Bauetappen festlegen.
- 2 Bauetappen dürfen höchstens auf eine Zeitspanne von 5 Jahren seit Rechtskraft der Baubewilligung festgelegt werden.

VII Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Art. 103 Vollzug

- 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.
- 3 Rechtserlasse und Vollzugshilfen werden Interessierten zu den Selbstkosten zur Verfügung gestellt. Sie sind von den mit dem Vollzug des Baugesetzes betrauten Personen (Bau- und Planungskommission, kommunaler Bauverwalter etc.) bei der Ausübung ihrer Tätigkeit zu beachten.

Art. 104 Baubewilligungsgebühren

- 1 Die Gebühren für das Baubewilligungsverfahren, die Baukontrolle sowie die Bauabnahme betragen:

- Minimalgebühr:	200.- CHF
- für die Baukosten bis 1'000'000.- CHF:	2‰ der Baukosten
- für den 1'000'000.- CHF übersteigenden Betrag:	0.5‰ der Baukosten
- 2 Für zurückgezogene Baugesuche erhebt die Gemeinde eine Gebühr von 10 bis 50% der errechneten Gebühr gemäss Abs. 1.
- 3 Für abgewiesene Baugesuche erhebt die Gemeinde eine Gebühr von 50% der errechneten Gebühr gemäss Abs. 1.
- 4 Für die Verlängerung von Baubewilligungen erhebt die Gemeinde eine zusätzliche Gebühr von 10 bis 20% der Baubewilligungsgebühr gemäss Abs. 1.
- 5 Die mutmasslichen Baukosten gemäss Kostenvoranschlag sind im Baugesuch anzugeben. Sie bilden die Grundlage für die Gebührenberechnung. Übersteigt die effektive Bau-
summe gemäss amtlicher Schätzung den Kostenvoranschlag um mehr als 10%, so ist die Gemeinde zu einer entsprechenden Nachforderung berechtigt.
- 6 Auslagen für Leistungen Dritter wie Fachgutachten, Beratungen sowie Grundbuchkosten sind der Gemeinde zusätzlich zu vergüten.

Art. 105 Rechtsmittel

- 1 Verfügungen und Anordnungen der Baukommission, des Bauamts oder einzelner Gemeindefunktionäre bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Einsprache bei der Baubehörde angefochten werden.
- 2 Jeder Partei steht es offen, die Sistierung des Verfahrens zugunsten einer Mediation zu beantragen. Das Verfahren richtet sich nach der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.

Art. 106 Inkrafttreten

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

Beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 13. April 2018

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Von der Regierung genehmigt gemäss Beschluss vom 23. April 2019 (Protokoll Nr. 285)

Namens der Regierung:

Der Regierungspräsident:

Der Kanzleidirektor:



**Rechtskräftige Bestimmungen
der Baugesetze der früheren
Gemeinden Luzern und
St. Antonien**

Anhang 1 Auszug BauG der früheren Gemeinde Luzern
(16. Juni 2006)

4. Gestaltung

Generell geschützter Siedlungsbereich (Ortsbildschutz) Art. 43 / 73KRG

Generell geschützte Einzelbaute Art. 43 / 73KRG

Erhaltenswerte Baugruppen

Art. 53

- 1 Erhaltenswerte Baugruppen umfassen ausschliesslich Gebäude, welche aufgrund ihrer Bauweise und Stellung im Ortsbild von Bedeutung sind. Sämtliche bauliche Veränderungen wie Neubauten, Umbauten und Abbrüche passen sich dem bestehenden Siedlungscharakter an.
- 2 Bei baulichen Änderungen kann die Baubehörde einen Bauberater oder die kantonale Denkmalpflege beiziehen. Die kantonale Denkmalpflege ist zu orientieren.

Anhang 2 Auszug BauG der früheren Gemeinde St. Antönien
(18. Dezember 2015)

Gesetzliche Sicherung der Baulandverfügbarkeit

Art. 4

1. Der Bauzone zugewiesene unüberbaute Grundstücke sind innerhalb von acht Jahren seit Inkrafttreten der vorliegenden Bestimmung und fünf Jahren nach realisierter Groberschliessung entsprechend dem Zonenzweck zu überbauen, sofern keine anderen, längerfristigeren Entwicklungsziele vorliegen. Die Fristen stehen still, wenn sich der Baubeginn aus Gründen, welche die Grundeigentümer/ Grundeigentümerinnen oder die Bauherrschaft nicht zu vertreten haben, verzögert.
 2. Werden die Grundstücke von den Grundeigentümern/ Grundeigentümerinnen nicht innerhalb der in Absatz 1 festgelegten Fristen überbaut beziehungsweise trotz vorhandener Nachfrage und angemessenen Preisangeboten zur vorgesehenen Nutzung zur Verfügung gestellt, ist die Gemeinde unter nachstehenden Voraussetzungen berechtigt, sie zum vollen Verkehrswert zu übernehmen:
 1. Die Gemeinde hat den Grundeigentümern/Grundeigentümerinnen eine Nachfrist von mindestens zwei Jahren gesetzt, um das Grundstück entweder selbst zu nutzen oder durch Dritte der vorgesehenen baulichen Nutzung zuzuführen;
 2. Es liegt eine ausgewiesene Nachfrage für die bauliche Nutzung von Bauzonenflächen vor, für deren Befriedigung unter Beachtung des Zweckmässigkeits- und Verhältnismässigkeitsprinzips keine mildereren Massnahmen in Frage kommen;
 3. Das öffentliche Interesse an der Übernahme muss die entgegenstehenden privaten Interessen überwiegen;
 4. Die Auswahl der zu übernehmenden Grundstücke hat nach anerkannten Zielen und Grundsätzen der Raumplanung zu erfolgen.
 3. Will die Gemeinde nach Vorliegen dieser Voraussetzungen das Übernahmerecht ausüben, teilt sie dies den Grundeigentümern/Grundeigentümerinnen unter Bekanntgabe der beanspruchten Rechte und der angebotenen Entschädigung in Form einer anfechtbaren Übernahmeverfügung mit. Nach Inkrafttreten der Übernahmeverfügung entsteht ein Übernahmerecht und eine Übernahmepflicht der Gemeinde im Sinne von Art. 97 Abs. 3 KRG.
 4. Können sich die Parteien über die Höhe der Entschädigung nicht einigen, kann jede Partei bei der zuständigen Enteignungskommission die Durchführung des Schätzungsverfahrens verlangen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der kantonalen Enteignungsgesetzgebung, namentlich für den Eigentumsübergang und das Rückübertragungsrecht. Die im Rahmen der Ausübung des Übernahmrechtes anfallenden Aufwendungen der Gemeinde gelten als gebundene Ausgaben.
-

5. Die von der Gemeinde übernommenen Grundstücke sind sobald als möglich der vorgesehenen Nutzung zuzuführen. Weiterveräusserungen haben in der Regel im Rahmen von öffentlichen Ausschreibungen zu erfolgen. In den entsprechenden Verträgen sind den bauwilligen Erwerbern/Erwerberinnen jene Auflagen und Bedingungen zu machen, welche für die umgehende Nutzung des Bodens zum festgelegten Zonenzweck erforderlich sind (Realisierungszeitpunkt, Vorgaben betr. Grad der Ausnützung, Regelung im Falle der Weiterveräusserung, Rückkaufsrecht, Vorkaufsrecht, Konventionalstrafe bei Nichteinhaltung der Vorgaben etc.).
6. Die Kompetenz für die Anwendung dieser Regelung steht gemeindeintern dem Gemeindevorstand zu. Der Gemeindevorstand ist insbesondere zuständig für die Ausübung des Übernahmerechts und die Weiterveräusserung der übernommenen Grundstücke im erwähnten Sinne. Die Weiterveräusserung erfolgt zum Selbstkostenpreis der Gemeinde (Erwerbskosten, Zinsen, Erschliessungskosten).
7. Die Gemeinde richtet eine Anlaufstelle für die Nachfrage nach Bauland ein.
8. Der Gemeindevorstand ist befugt, zur vorliegenden Vorschrift die erforderlichen Ausführungsbestimmungen zu erlassen (z.B. Organisation der Anlaufstelle für Nachfrage nach Bauland, Festlegung der Auswahlkriterien für die Übernahme und der Kriterien bei Veräusserungen etc.).

Zone für Solaranlagen

Art. 30

- 1 Die Zone für Solaranlagen ist bestimmt für die Erstellung von Bauten und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sowie für die Umwandlung von Solarenergie in elektrische Energie. Neben den für die Gewinnung der Solarenergie nötigen Anlagen und notwendigen unterirdischen Leitungen sind auch Bauten und Anlagen gestattet, die für die wissenschaftliche Auswertung und Forschung und deren Sicherheit nötig sind.
 - 2 Die Erstellung (Montage) von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie ist nur an bestehenden Lawinenverbauungen gestattet.
 - 3 Sofern nicht innert fünf Jahren seit rechtskräftiger Genehmigung des jeweiligen Zonenplanes bzw. des Generellen Erschliessungsplanes im Zusammenhang mit der Zone für Solaranlagen eine rechtskräftige Baubewilligung gemäss Abs. 1 vorliegt und die Projektrealisierung nicht innerhalb der Frist von Art. 91 KRG in Angriff genommen wird, entfällt die zugewiesene Zone für Solaranlagen resp. die entsprechende Festlegung im Generellen Erschliessungsplan, ohne erneuten Beschluss der Gemeindeversammlung. Der Rückfall erfolgt jedoch nur, falls sämtliche Verfahren gegen das Bauvorhaben abgeschlossen sind. Bei offenen Verfahren gegen das Bauvorhaben verlängert sich die Frist bis zum Rückfall um ein Jahr ab letztinstanzlichem rechtskräftigem Entscheid.
-

- 1 Als wertvolle Gebäude und Anlagen bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan bauliche Elemente, die wegen ihrer Stellung und Gestaltung von ortsbaulicher Bedeutung sind. Sie sind nach Möglichkeit zu erhalten. Bei Um- und Anbauten ist auf die wertvolle Bausubstanz Rücksicht zu nehmen. Der Abbruch und Neubau kann bewilligt werden, wenn ein Bauprojekt vorliegt, welches bezüglich Stellung und Gestaltung mindestens die gleichen ortsbaulichen Qualitäten aufweist wie die bestehenden Gebäude oder Anlagen. Auf ersatzweise Gebäude oder Anlagen kann nur dann verzichtet werden, wenn die Erhaltung der bestehenden ortsbaulichen Situation nicht im öffentlichen Interesse ist.
 - 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 Erhaltenswerte Gebäude oder Anlagen dürfen in ihrer wesentlichen äusseren Substanz nicht zerstört werden. Bauvorhaben sind durch die Bauberatung zu begleiten.
 - 4 Neubauten im Bereiche von wertvollen, geschützten und erhaltenswerten Gebäuden und Anlagen können gestattet werden, wenn dadurch die Gesamtsituation sinnvoll ergänzt und in ihrem Charakter nicht beeinträchtigt wird.
-



Anhang zum Baugesetz

Gemeinde Luzern

Stand: Genehmigung

Inhaltsverzeichnis

Anhang 1	Begriffe und Messweisen sowie Skizzen (IVHB)	1
Anhang 2	Auszug Bundesgesetz über die Raumplanung, RPG	14
Anhang 3	Auszug Raumplanungsverordnung, RPV	15
Anhang 4	Auszug Strassengesetz des Kantons Graubünden, StrG	17
Anhang 5	Auszug Kantonales Natur- und Heimatschutzgesetz, KNHG19	

Hinweis:

Auszüge aus dem kantonalen Raumplanungsgesetz KRG und der kantonalen Raumplanungsverordnung KRVO werden in diesem Anhang nicht aufgeführt. Aufgrund der vielen Bezüge zu KRG und KRVO wird empfohlen die beiden Dokumente in der Originalfassung zu verwenden.

Anhang 1 Begriffe und Messweisen sowie Skizzen (IVHB)¹

1. Terrain

1.1 Massgebendes Terrain

Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

¹ Auszug aus den Anhängen 1 (Begriffe und Messweisen) und 2 (Skizzen) der IVHB

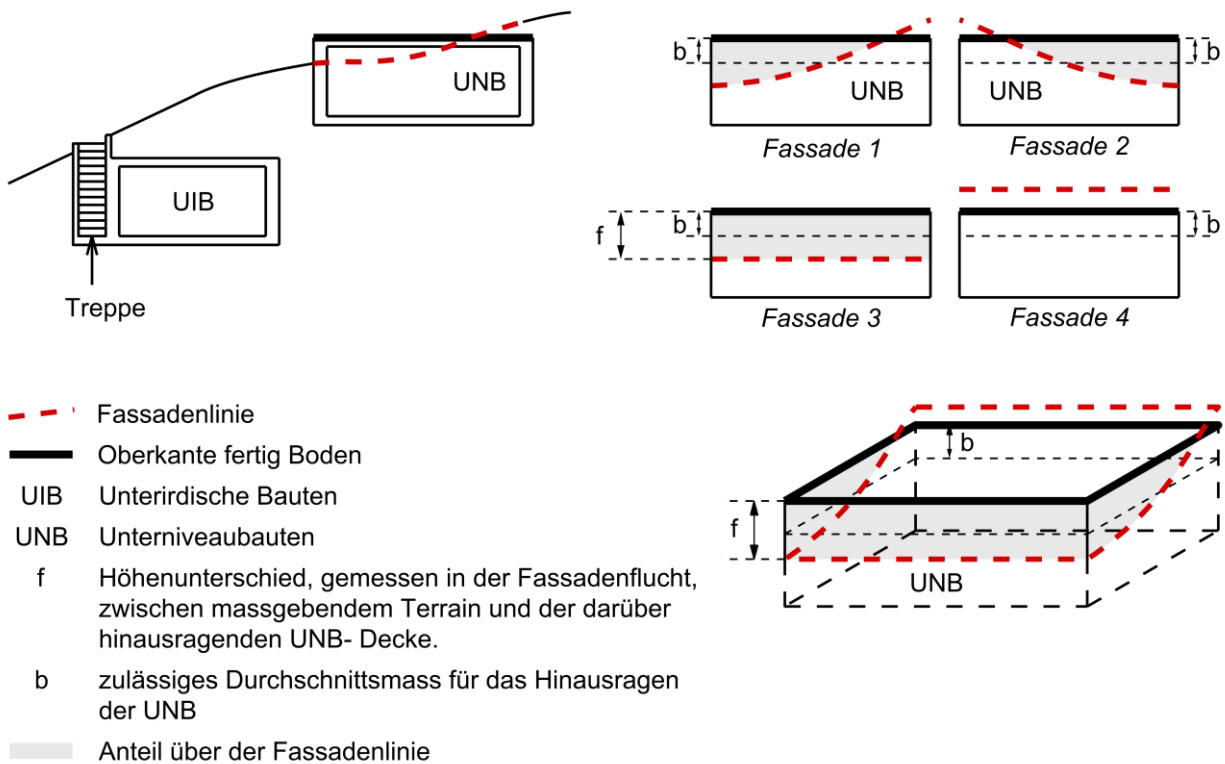
2. Gebäude

2.1 Gebäude

Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.

2.4 Unterirdische Bauten

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



Figur: Unterirdische Bauten

3. Gebäudeteile

3.1 Fassadenflucht

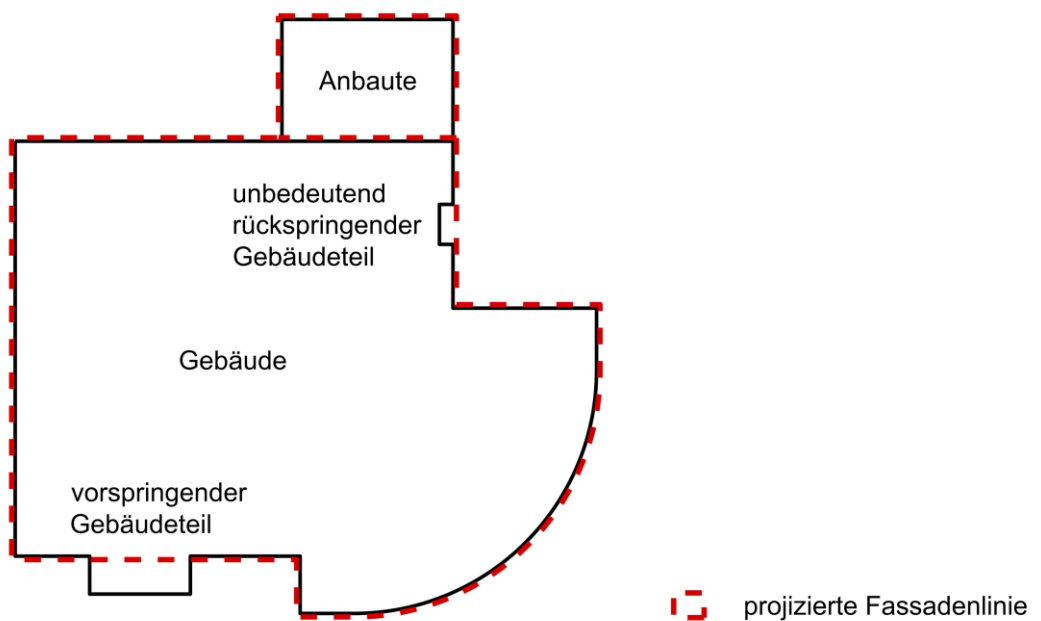
Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain: Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.

3.2 Fassadenlinie

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

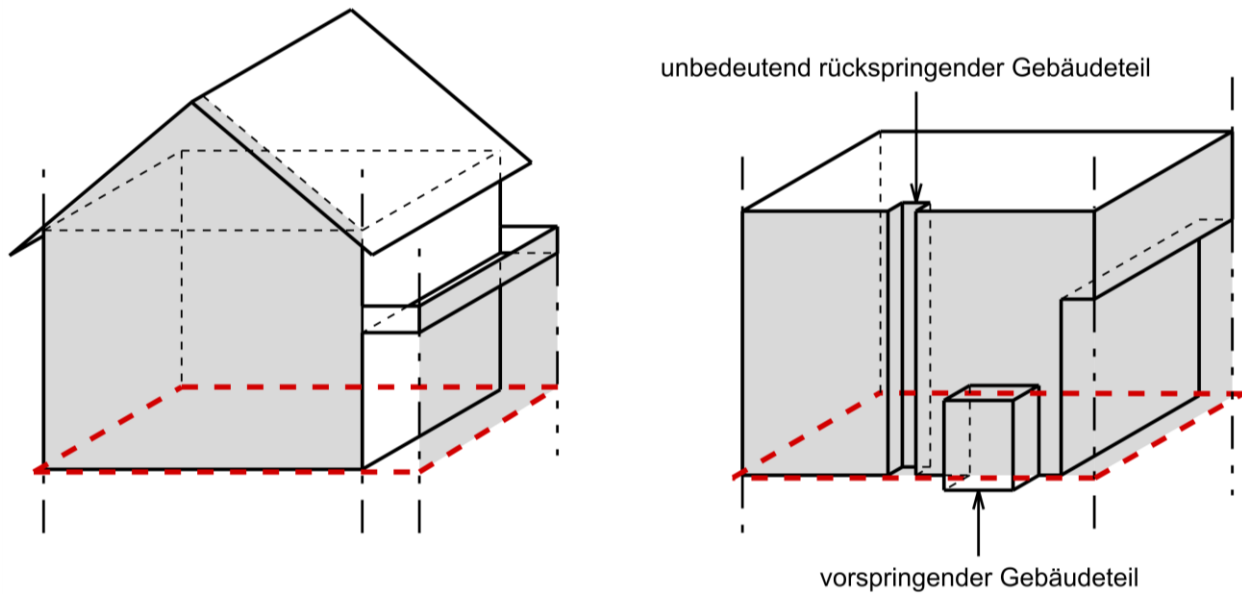
3.3 Projizierte Fassadenlinie

Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.

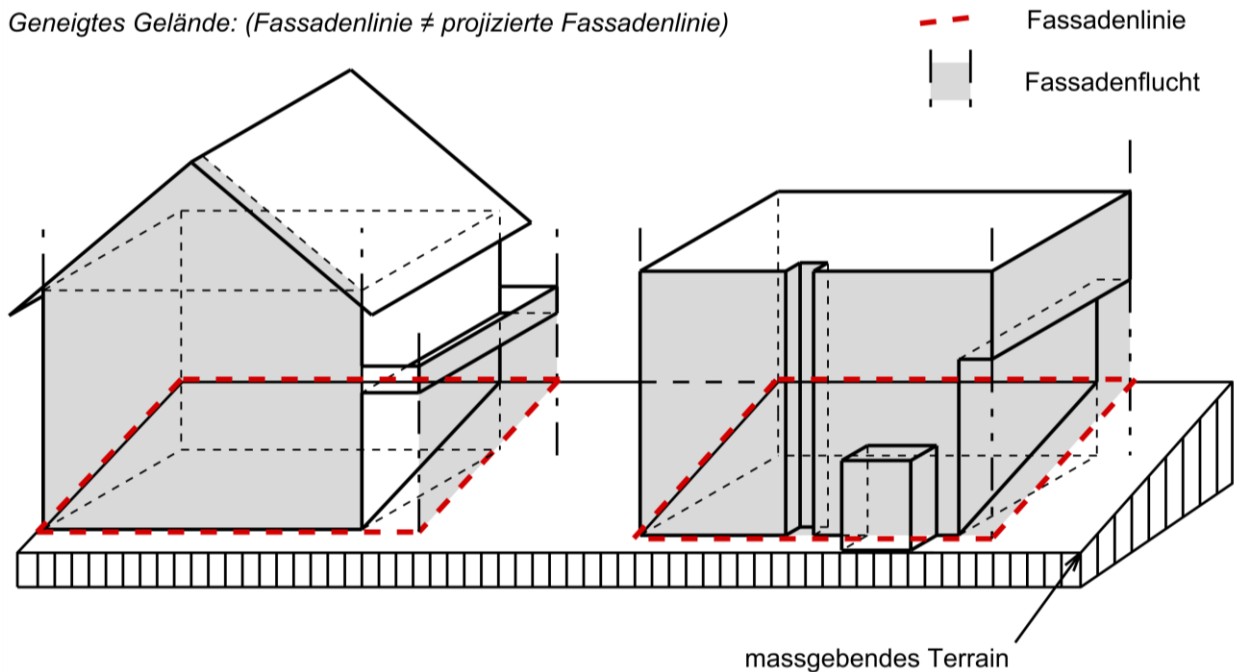


Figur: Projizierte Fassadenlinie

Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)



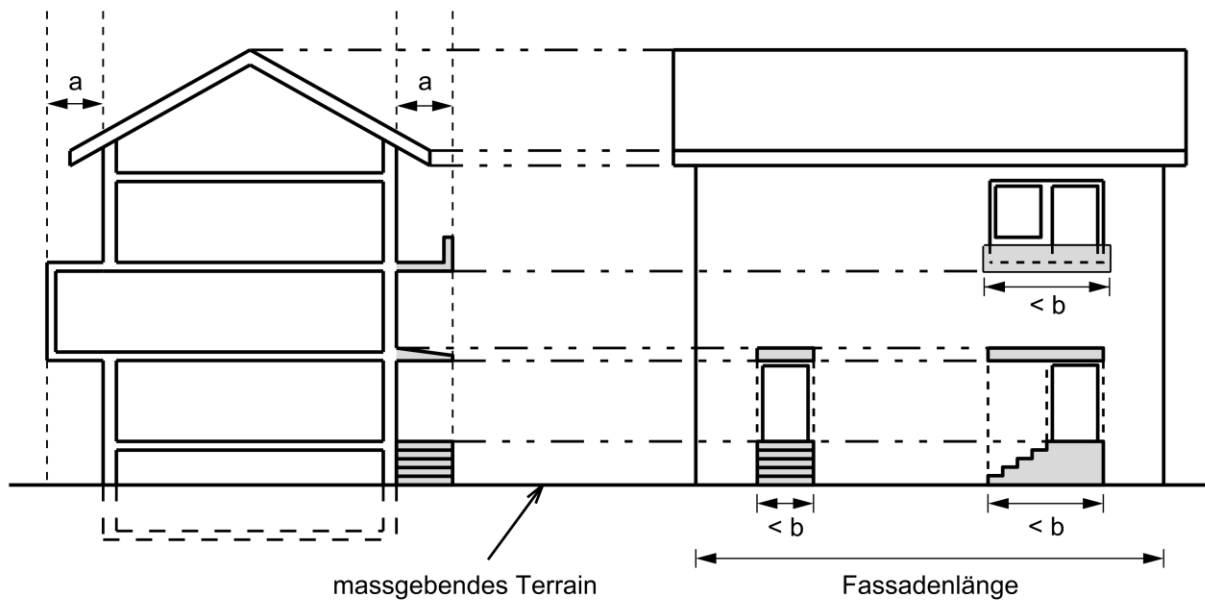
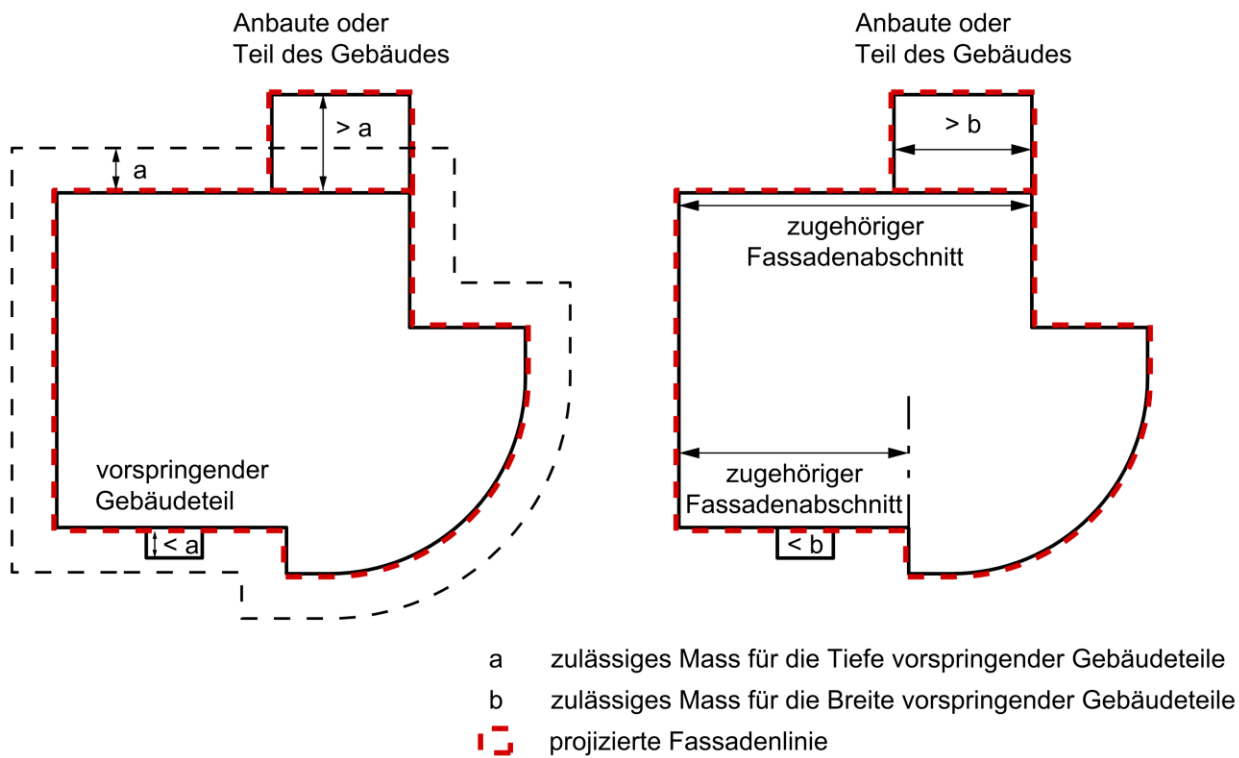
Geneigtes Gelände: (Fassadenlinie ≠ projizierte Fassadenlinie)



Figur: Fassadenflucht und Fassadenlinie

3.4 Vorspringende Gebäudeteile

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.

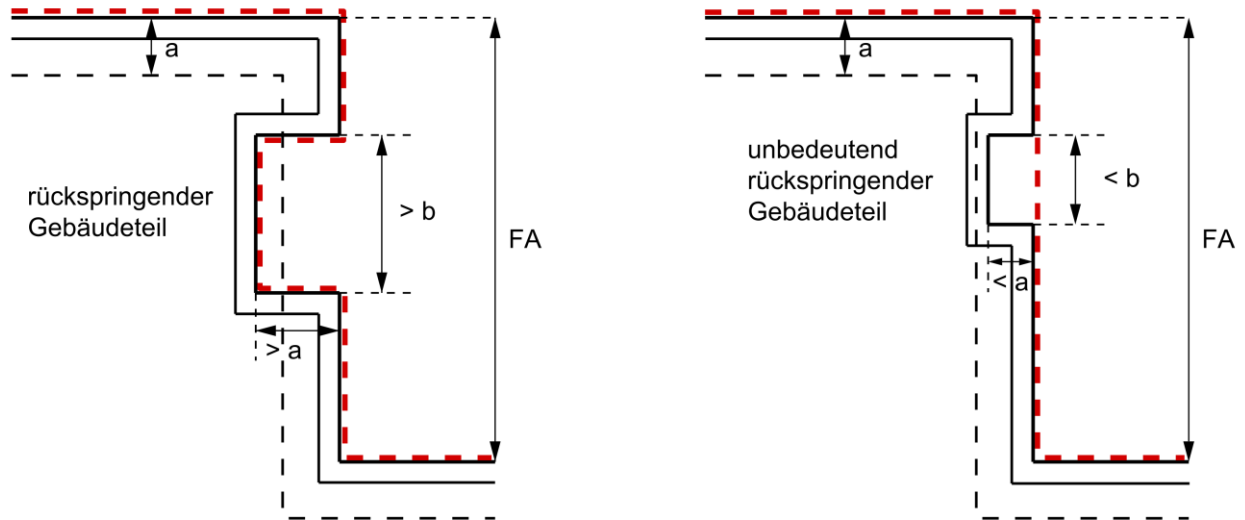




- a zulässiges Mass für die Tiefe vorspringender Gebäudeteile
- b zulässiges Mass für die Breite vorspringender Gebäudeteile

Figur: Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt und Seitenansicht)

3.5 Rückspringende Gebäudeteile

Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.



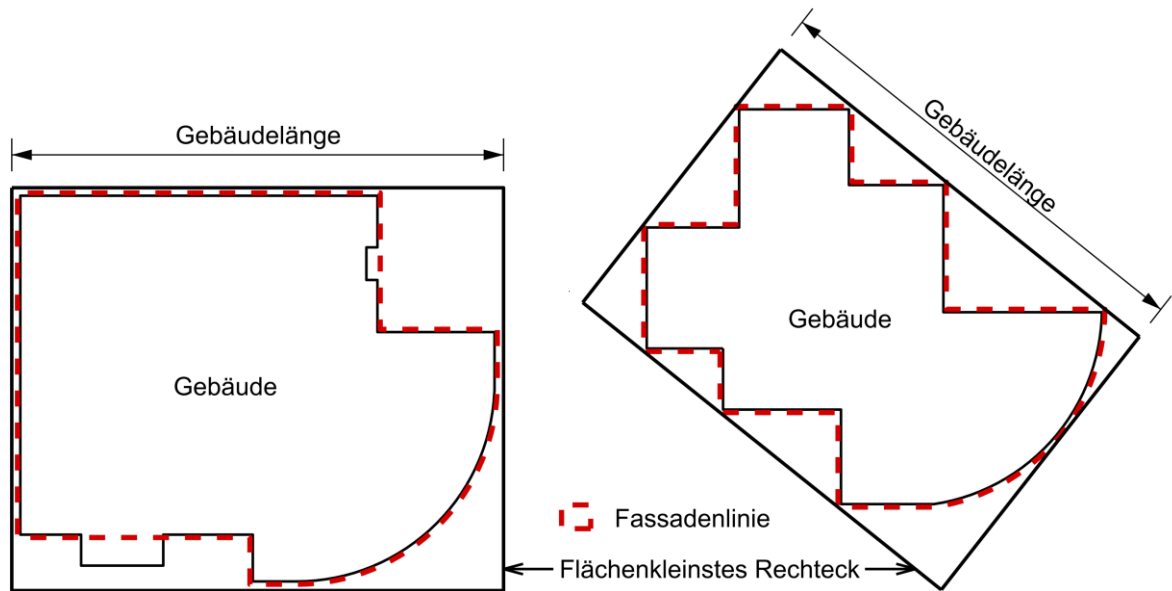
- a zulässiges Mass für die Tiefe von unbedeutend rückspringenden Gebäudeteilen
- b zulässiges Mass für die Breite von unbedeutend rückspringenden Gebäudeteilen
- FA zugehöriger Fassadenabschnitt
-  Fassade
-  Fassadenlinie

Figur: Rückspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile

4. Längenbegriffe, Längenmasse

4.1 Gebäudelänge

Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

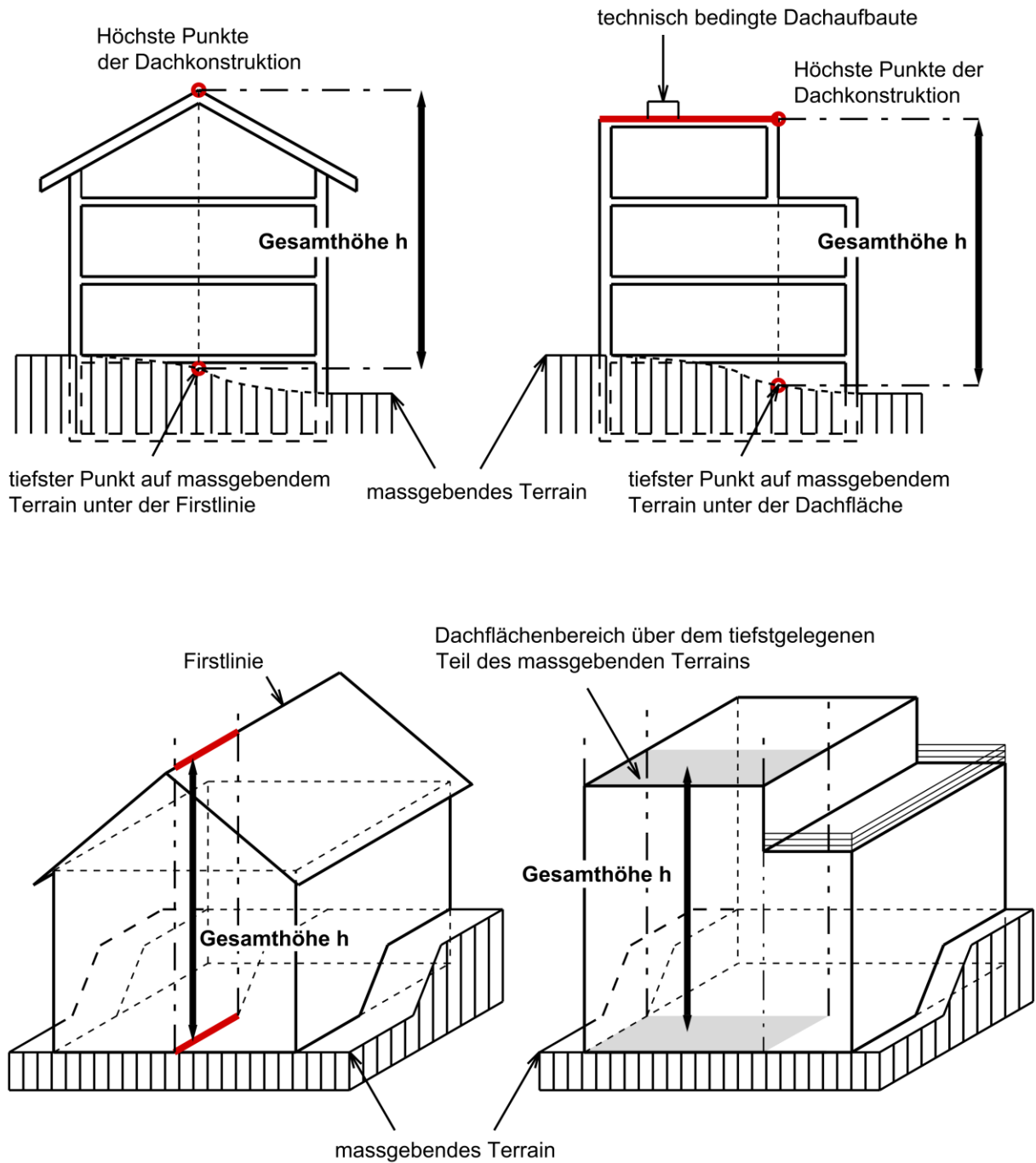


Figur: Gebäudelänge

5. Höhenbegriffe, Höhenmasse

5.1 Gesamthöhe

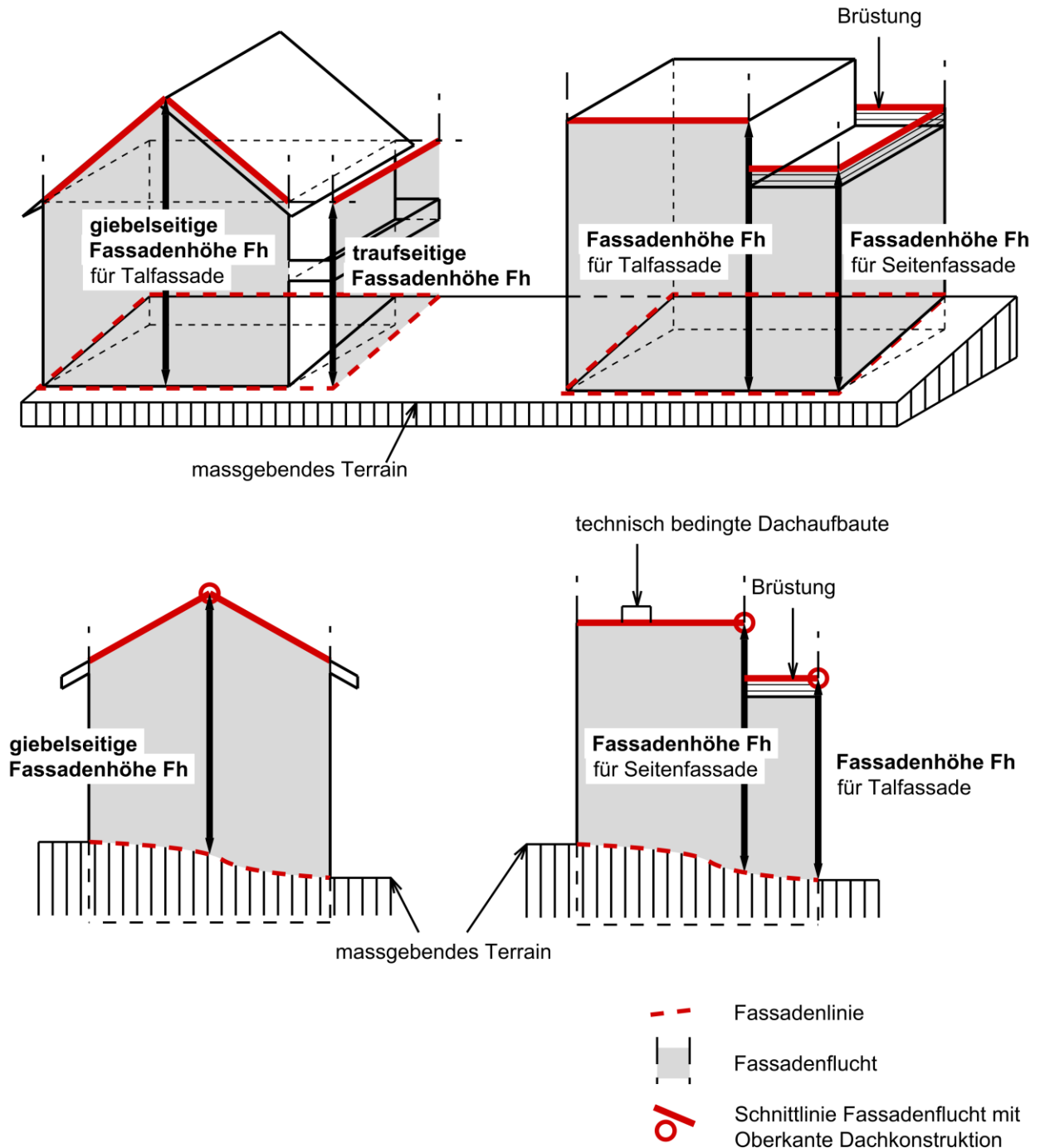
Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.



Figur: Gesamthöhe

5.2 Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.



Figur: Fassadenhöhe

7. Abstände und Abstandsbereiche

7.1 Grenzabstand

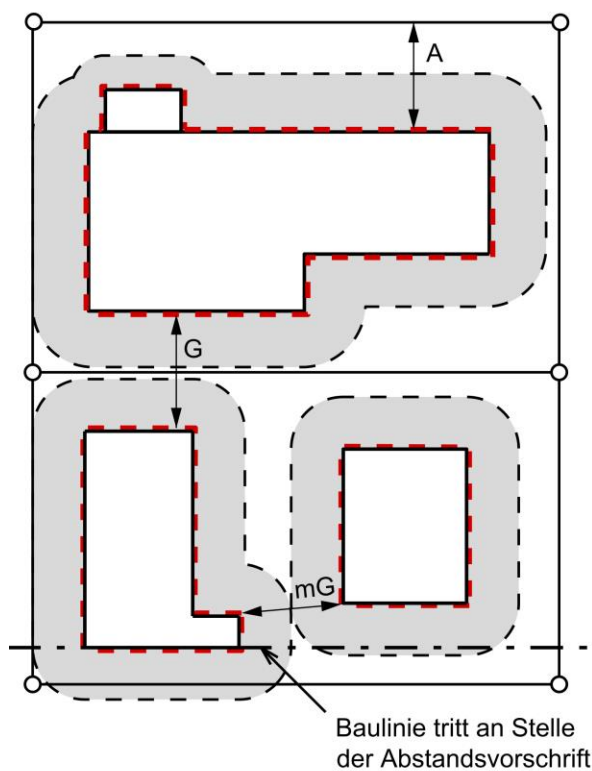
Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

7.2 Gebäudeabstand

Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

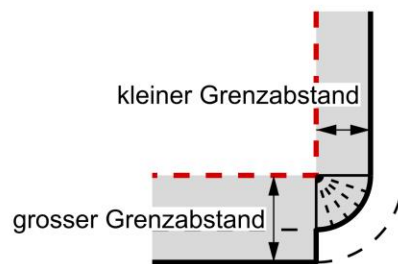
7.3 Baulinien

Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung.



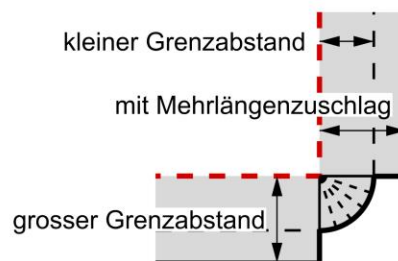
- A Grenzabstand
- G Gebäudeabstand
- mG mindestens einzuhaltender Gebäudeabstand
- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- Baulinie
- - - Fassadenlinie
- Parzellengrenze

Kleiner und grosser Grenzabstand



- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- - - Fassadenlinie

Grosser Grenzabstand und Mehrlängenzuschlag



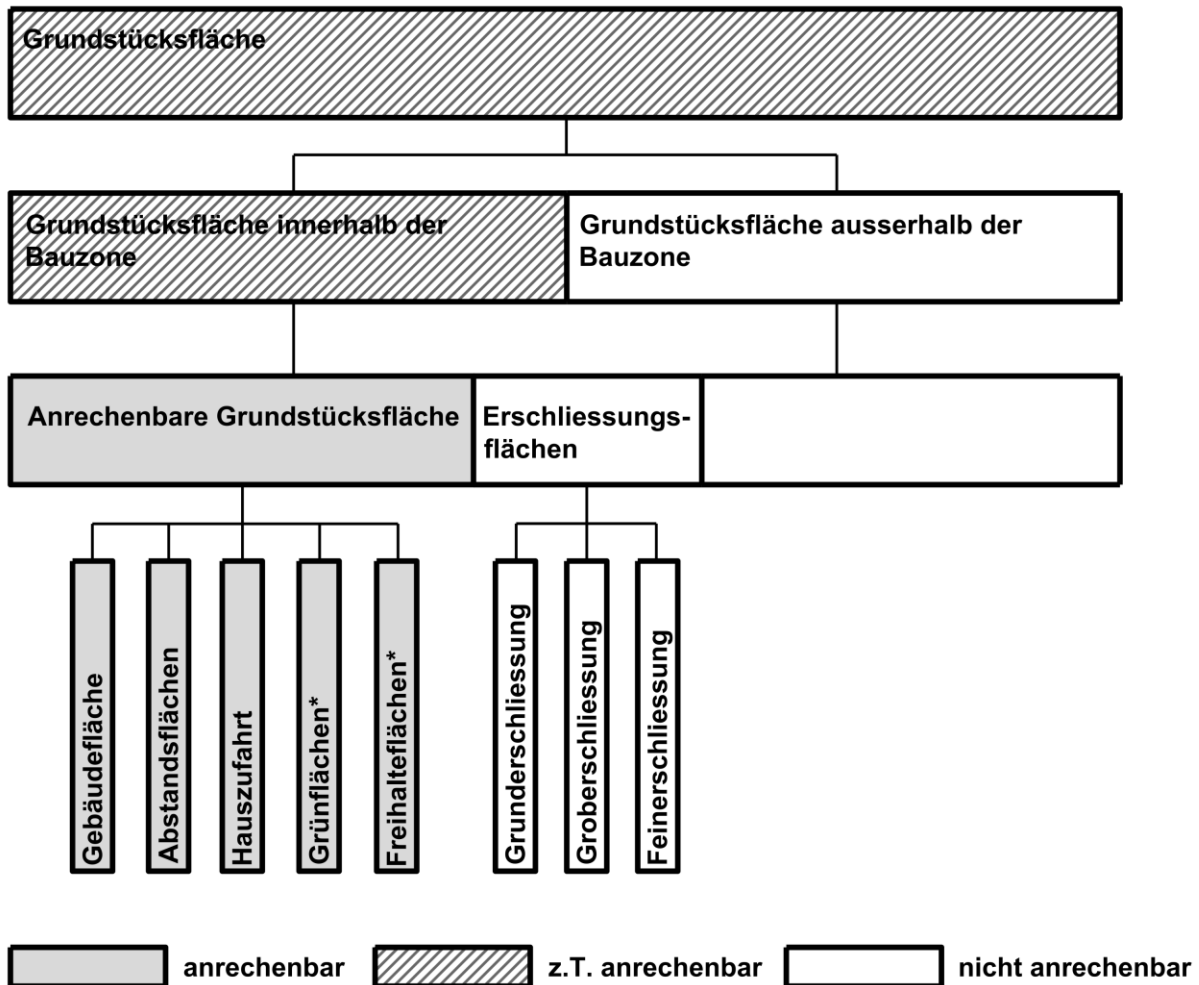
- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- - - Fassadenlinie

Figur: Abstände und Abstandsbereiche

8. Nutzungsziffern

8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche

Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile. Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet. Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung.



* Freihalteflächen und Grünflächen, soweit sie Bestandteil der Bauzonen und mit einer entsprechenden Nutzungsziffer belegt sind.

Figur: Anrechenbare Grundstücksfläche

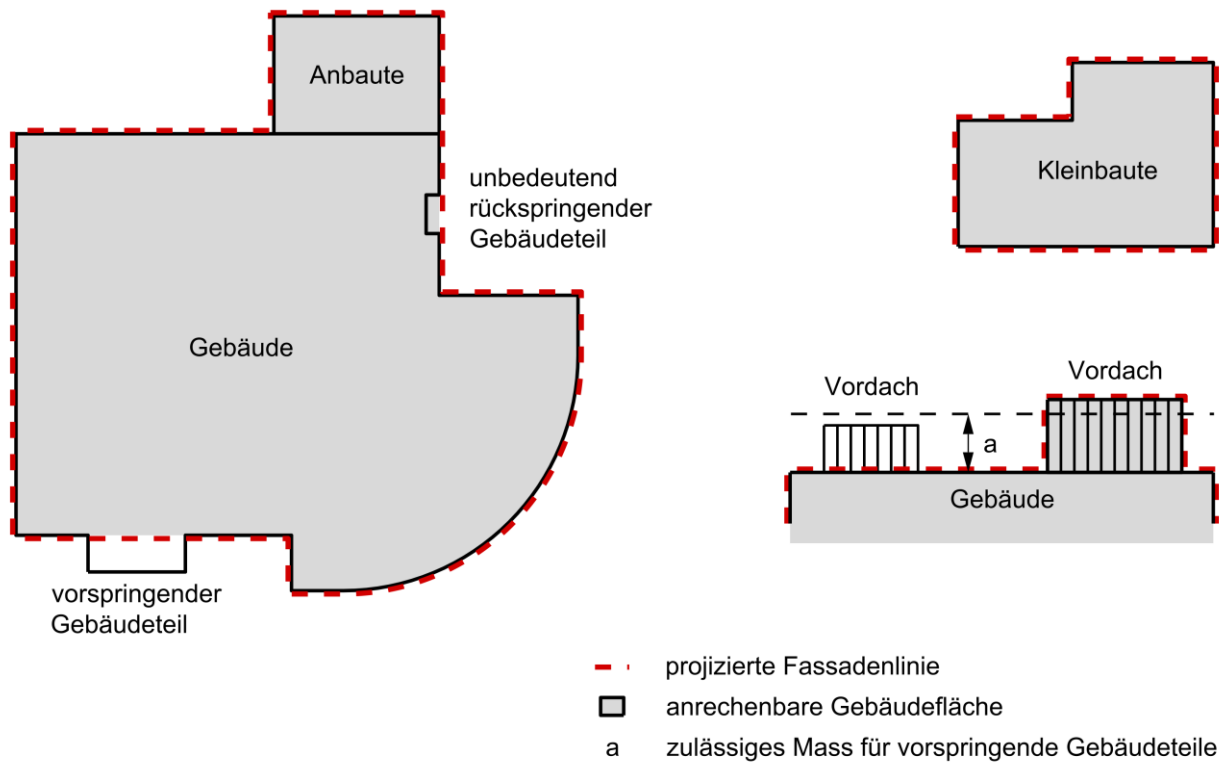
8.4 Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

$$\text{Überbauungsziffer} = \frac{\text{anrechenbare Gebäudefläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}}$$

$$\text{ÜZ} = \frac{\text{aGbF}}{\text{aGSF}}$$

Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.



Figur: Anrechenbare Gebäudefläche

Hinweise:

Nachfolgende Kapitel und Unterkapitel aus dem Anhang 1 der IVHB wurden nicht in den Anhang übernommen, da sie aufgrund der Ausgestaltung des Baugesetzes keine Relevanz haben.

Kapitel (Ziffer)	Unterkapitel
2	2.2 2.3 2.5
4	4.2
5	5.3 5.4
6 (gesamtes Kapitel)	6.1 6.2 6.3 6.4
7	7.4
8	8.2 8.3 8.5

Nachfolgende Skizzen aus dem Anhang 2 der IVHB wurden nicht in den Anhang übernommen, da sie aufgrund der Ausgestaltung des Baugesetzes keine Relevanz haben.

Zu Ziffer	Figur
2	Figur 2.1 – 2.3
5	Figur 5.3 Figur 5.4
6	Figur 6.1 Figur 6.2 Figur 6.3 Figur 6.4
7	Figur 7.4
8	Figur 8.2 Figur 8.3

Anhang 2 Auszug Bundesgesetz über die Raumplanung, RPG²

Art. 18a⁴⁰ Solaranlagen

¹ In Bau- und in Landwirtschaftszonen bedürfen auf Dächern genügend angepasste Solaranlagen keiner Baubewilligung nach Artikel 22 Absatz 1. Solche Vorhaben sind lediglich der zuständigen Behörde zu melden.

² Das kantonale Recht kann:

- a. bestimmte, ästhetisch wenig empfindliche Typen von Bauzonen festlegen, in denen auch andere Solaranlagen ohne Baubewilligung erstellt werden können;
- b. in klar umschriebenen Typen von Schutzzonen eine Baubewilligungspflicht vorsehen.

³ Solaranlagen auf Kultur- und Naturdenkmälern von kantonaler oder nationaler Bedeutung bedürfen stets einer Baubewilligung. Sie dürfen solche Denkmäler nicht wesentlich beeinträchtigen.

⁴ Ansonsten gehen die Interessen an der Nutzung der Solarenergie auf bestehenden oder neuen Bauten den ästhetischen Anliegen grundsätzlich vor.

⁴⁰ Eingefügt durch Ziff. II des BG vom 22. Juni 2007 (AS **2007** 6095; BBl **2006** 6337). Fassung gemäss Ziff. I des BG vom 15. Juni 2012, in Kraft seit 1. Mai 2014 (AS **2014** 899; BBl **2010** 1049).

² Raumplanungsgesetz, RPG vom 22. Juni 1979 (Stand am 1. Januar 2016)

3. Abschnitt:20 Solaranlagen

Art. 32a Bewilligungsfreie Solaranlagen

¹ Solaranlagen gelten als auf einem Dach genügend angepasst (Art. 18a Abs. 1 RPG), wenn sie:

- a. die Dachfläche im rechten Winkel um höchstens 20 cm überragen;
- b. von vorne und von oben gesehen nicht über die Dachfläche hinausragen;
- c. nach dem Stand der Technik reflexionsarm ausgeführt werden; und
- d. als kompakte Fläche zusammenhängen.

² Konkrete Gestaltungsvorschriften des kantonalen Rechts sind anwendbar, wenn sie zur Wahrung berechtigter Schutzanliegen verhältnismässig sind und die Nutzung der Sonnenenergie nicht stärker einschränken als Absatz 1.

³ Bewilligungsfreie Vorhaben sind vor Baubeginn der Baubewilligungsbehörde oder einer anderen vom kantonalen Recht für zuständig erklärten Behörde zu melden. Das kantonale Recht legt die Frist sowie die Pläne und Unterlagen, die der Meldung beizulegen sind, fest.

Art. 32b Solaranlagen auf Kulturdenkmälern

Als Kulturdenkmäler von kantonaler oder nationaler Bedeutung (Art. 18a Abs. 3 RPG) gelten:

- a.²¹ Kulturgüter gemäss Artikel 1 Buchstaben a und b der Verordnung vom 29. Oktober 201422 über den Schutz der Kulturgüter bei bewaffneten Konflikten, bei Katastrophen und in Notlagen;
- b. Gebiete, Baugruppen und Einzelelemente gemäss Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung mit Erhaltungsziel A23;
- c. Kulturgüter von nationaler oder regionaler Bedeutung, die in einem anderen Inventar verzeichnet sind, das der Bund gestützt auf das Bundesgesetz vom 1. Juli 196624 über den Natur- und Heimatschutz (NHG) beschlossen hat;
- d. Kulturgüter von nationaler oder regionaler Bedeutung, für die Bundesbeiträge im Sinne von Artikel 13 NHG zugesprochen wurden;

³ RPV vom 28. Juni 2000 (Stand am 1. Januar 2016)

e. Bauten und Anlagen, die aufgrund ihres Schutzes unter Artikel 24d Absatz 2 RPG oder unter Artikel 39 Absatz 2 dieser Verordnung fallen;

f. Objekte, die im vom Bund genehmigten Richtplan als Kulturdenkmäler von kantonaler Bedeutung im Sinn von Artikel 18a Absatz 3 RPG bezeichnet werden.

20 Eingefügt durch Ziff. I der V vom 2. April 2014, in Kraft seit 1. Mai 2014 (AS 2014 909).

21 Fassung gemäss Anhang Ziff. II 3 der V vom 29. Okt. 2014 über den Schutz der Kulturgüter bei bewaffneten Konflikten, bei Katastrophen und in Notlagen, in Kraft seit 1. Jan. 2015 (AS 2014 3555).

Anhang 4 Auszug Strassengesetz des Kantons Graubünden, StrG⁴

Art. 17 Baulinien

1. Zweck und Verbindlichkeit

¹ Im Auflageprojekt können Baulinien festgelegt werden. Sie dienen der ober- und unterirdischen Freihaltung von Räumen entlang von Kantonsstrassen, namentlich im Interesse der Verkehrssicherheit, des Gesundheitsschutzes und des künftigen Strassenausbaus.

² Legen Gemeinden im Bereich von Kantonsstrassen Bau- oder Baugestaltungslinien fest, haben sie diese vorgängig mit dem Tiefbauamt abzustimmen. Gegenüber Kantonsstrassen sind nur Bau- und Baugestaltungslinien verbindlich, welche vom Kanton genehmigt wurden.

Art. 45 Bauten, Anlagen und Bepflanzungen an Kantonsstrassen

1. Grundsatz

¹ Bei der Erstellung sowie bei wesentlichen Umgestaltungen oder Nutzungsänderungen von Bauten und Anlagen an Kantonsstrassen sind angemessene Abstände einzuhalten. Gleiches gilt für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern.

² Als Bauten und Anlagen gelten insbesondere ober- und unterirdische Gebäude, Fahrnisbauten, Mauern, Strassen, Geh- und Radwege, Leitungen, Parkplätze, Tankstellen, Über- und Unterführungen, Verkehrseinrichtungen, Transportvorrichtungen, Lagerplätze und erhebliche Geländeänderungen.

Art. 46 2. Anpassung bestehender Bauten und Anlagen

¹ Rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den vorgeschriebenen Abständen nicht mehr entsprechen, dürfen unterhalten und erneuert sowie unwesentlich umgestaltet oder unwesentlich anders genutzt werden.

² Werden diese Bauten und Anlagen wesentlich umgestaltet oder wesentlich anders genutzt oder wird deren Bausubstanz im Rahmen einer Erneuerung überwiegend ersetzt, sind sie einschliesslich allfälliger Anbauten auf den vorgeschriebenen Abstand zurückzusetzen.

³ Sie dürfen nach ihrem Abbruch oder ihrer Zerstörung nicht wieder am selben Ort erstellt werden.

⁴ StrG vom 1. September 2005 (Stand am 1. Januar 2016)

Art. 52 2. Bewilligung von Anschlüssen

¹ Die Erstellung und die Änderung von Zugängen und Zufahrten an Kantonsstrassen bedürfen nebst der Baubewilligung einer Bewilligung des Tiefbauamtes.

² Eine Bewilligung ist auch erforderlich, wenn ein bestehender Anschluss einem wesentlich grösseren oder andersartigen Verkehr dienen soll.

³ Die Erteilung der Bewilligung kann von der Vorlage eines Erschliessungsplanes abhängig gemacht werden.

⁴ Die Bewilligung ist zu verweigern, wenn der Anschluss die Verkehrssicherheit der Kantonsstrasse wesentlich beeinträchtigt.

Anhang 5 Auszug Kantonales Natur- und Heimatschutzgesetz, KNHG⁵

- Art. 10**
- Schutzobjekte Objekte des Landschaftsschutzes (Schutzobjekte) sind wertvolle Natur und Kulturlandschaften, welche sich durch ihre Schönheit, Eigenart, Reichhaltigkeit und Vielfalt an landschaftsprägenden Strukturen und Elementen, durch topografische oder geologische Besonderheiten oder durch Landschaftselemente von historischer oder erdgeschichtlicher Bedeutung auszeichnen.
- Art. 15**
- Schutzobjekte Objekte des Biotopschutzes (Schutzobjekte) sind die schutzwürdigen Lebensräume im Sinne der Bundesgesetzgebung ¹⁾.
- ¹⁾ SR 451
- Art. 24**
- Schutzobjekte Objekte des Heimatschutzes (Schutzobjekte) sind:
- a) wertvolle Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten, deren Ausstattung und Umgebung, die als wichtige Zeugen der Geschichte und der Baukultur erhaltungswürdig sind, oder die eine Landschaft wesentlich mitprägen;
 - b) bewegliche Kulturgüter von besonderer historischer oder wissenschaftlicher Bedeutung;
 - c) vorgeschichtliche und geschichtliche Stätten sowie Gebiete von archäologischer Bedeutung.

⁵ RPV vom 28. Juni 2000 (Stand am 1. Januar 2016)