



Kanton
Graubünden



gemeinde **zizers**

Gemeinde
Zizers

Baugesetz

An der Urnenabstimmung beschlossen am: 24. November 2024

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Von der Regierung genehmigt am:

RB:

Der Regierungspräsident:

Der Kanzleidirektor:

Inhaltsverzeichnis

I ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN		6
Zweck und Geltungsbereich	Art. 1	6
Boden- und Baulandpolitik	Art. 2	6
Regionale Zusammenarbeit	Art. 3	6
Kommunales Räumliches Leitbild	Art. 4	6
Förderung	Art. 5	6
II BEHÖRDENORGANISATION		7
Baubehörde	Art. 6	7
Planungskommission	Art. 7	7
III GRUNDORDNUNG		7
1. Allgemeines		7
Zuständigkeit	Art. 8	7
2. Baulandmobilisierung		8
Grundsatz	Art. 9	8
Massgebende Vorschriften	Art. 10	8
Ergänzende kommunale Vorschriften	Art. 11	8
3. Mehrwertabgabe		8
Massgebende Vorschriften	Art. 12	8
Zusätzliche Abgabebetragbestände	Art. 13	8
Höhe der Abgabe	Art. 14	9
4. Zonenplan		9
A. Allgemeines		9
Festlegungen	Art. 15	9
B. Bauzonen		10
a) Regelbauweise		10
Grundsatz	Art. 16	10
Hofstattrecht	Art. 17	11
Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses	Art. 18	11
Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragung	Art. 19	11
Zonenschema	Art. 20	13
Nutzungsziffer	Art. 21	14
Terrainveränderungen	Art. 22	14
Gesamthöhe und Fassadenhöhe	Art. 23	14
Gebäudelänge	Art. 24	14
Grenz- und Gebäudeabstand	Art. 25	14
Masse für die Anwendung von Definitionen gemäss IVHB	Art. 26	15
b) Zonenvorschriften		15
Kernzonen 1 und 2	Art. 27	15
Wohnzonen 1, 2 und 3	Art. 28	16
Wohnmischzone	Art. 29	16
Gewerbezone	Art. 30	16
Industriezone	Art. 31	16
Zentrumszone Stiftbungert	Art. 32	16
Campuszone	Art. 33	17
Freizeitzone	Art. 34	17
Zone für Park- und Gartenanlagen	Art. 35	17
Kabisgartenzone	Art. 36	17
C. Weitere Zonen		18
Obstbaumzone	Art. 37	18
Kinderspielplatzzone	Art. 38	18
5. Genereller Gestaltungsplan		18

A. Allgemeines		18
Festlegungen	Art. 39	18
B. Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum		18
Strukturerhaltungsgebiet	Art. 40	18
Freihaltebereich	Art. 41	18
Platzbereich	Art. 42	19
Nutzungsverlegung	Art. 43	19
C. Gestaltungsobjekte		19
Geschützte und zu erhaltende Bauten und Anlagen	Art. 44	19
Wertvolle Natur- und Kulturobjekte	Art. 45	19
Baulinien	Art. 46	20
6. Genereller Erschliessungsplan		20
A. Allgemeines		20
Festlegungen	Art. 47	20
B. Verkehrsanlagen		20
Allgemeines	Art. 48	20
Sammelstrassen	Art. 49	21
Erschliessungsstrassen	Art. 50	21
Land- und Forstwirtschaftswege	Art. 51	21
Fuss- /Wanderwege, Radwege	Art. 52	21
Öffentliche Parkieranlagen	Art. 53	21
Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	Art. 54	22
7. Folgeplanungen		22
Folgeplanung	Art. 55	22
IV KOMMUNALE BAUVORSCHRIFTEN		23
1. Formelles Baurecht		23
Baugesuch	Art. 56	23
2. Gestaltung		25
Wohnhygiene	Art. 57	25
Dächer	Art. 58	25
Solaranlagen	Art. 59	25
Einfriedungen	Art. 60	26
Reklamen, Hinweistafeln	Art. 61	26
3. Verkehr		26
Verkehrssicherheit	Art. 62	26
Zu- und Ausfahrten	Art. 63	26
Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Motorfahräder und Fahrräder	Art. 64	27
Ersatzabgabe	Art. 65	28
4. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum		28
Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums	Art. 66	28
Vorübergehende Benützung öffentlichen Grundes	Art. 67	29
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	Art. 68	29
Nutzung von fremdem Eigentum für private Zwecke	Art. 69	29
V ERSCHLIESSUNGSORDNUNG		30
1. Allgemeines		30
Erschliessungsprogramm	Art. 70	30
Strassenbenennung	Art. 71	30
Sanierungsplanungen	Art. 72	30
Schneeräumung	Art. 73	31
2. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung		31
A. Gemeindeeigene Erschliessungsanlagen		31

Ausführung	Art. 74	31
Betrieb, Unterhalt und Erneuerung	Art. 75	31
B. Private Erschliessungsanlagen		31
Allgemeines	Art. 76	31
Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung	Art. 77	32
Übernahme durch die Gemeinde	Art. 78	32
VI VOLLZUGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN		32
Vollzug	Art. 79	32
Gebühren	Art. 80	32
Zeichnungsberechtigung	Art. 81	33
Rechtsmittel	Art. 82	33
Inkrafttreten	Art. 83	33
ANHANG BAUGESETZ		34
Anhang 1: Rahmenbedingungen Folgeplanungen		34
Arealplan Zentrum		34
Quartierplan Löwengasse		34
Quartierplan «Cicero»		34
Quartierplan Stiftbungert West		34
Quartierplan Campus		35

I Allgemeine Bestimmungen

Zweck und Geltungsbereich

Art. 1

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

Boden- und Baulandpolitik

Art. 2

1. Die Gemeinde fördert die Verwirklichung der raumplanerischen Ziele durch eine den örtlichen Verhältnissen angepasste aktive Boden- und Baulandpolitik.

Regionale Zusammenarbeit

Art. 3

1. Die Gemeinde arbeitet in Fragen der Raumentwicklung aktiv mit den benachbarten Gemeinden und mit der Region zusammen. Sie wirkt insbesondere in überkommunalen Richtplänen sowie bei der Erfüllung weiterer überkommunaler Raumentwicklungsaufgaben mit. Sie kann Verpflichtungen zur Zusammenarbeit (Kooperationen) im regionalen Rahmen eingehen und die gemeinsamen Bestrebungen anteilmässig mitfinanzieren.

Kommunales Räumliches Leitbild

Art. 4

1. Der Gemeindevorstand beschliesst unter Berücksichtigung der Grundlagen das kommunale räumliche Leitbild (KRL).
2. Der Gemeindevorstand stellt eine angemessene Mitwirkung der Bevölkerung sicher.
3. Der Gemeindevorstand kann das KRL der Fachstelle für Raumplanung zur Beurteilung unterbreiten.

Förderung

Art. 5

1. Die Baubehörde kann für Massnahmen zugunsten der Nachhaltigkeit, der Natur und Landschaft, einer qualitätsvollen Bauweise, Siedlungsgestaltung und Erschliessung projektbezogene Beiträge aus dem kommunalen Fonds der Mehrwertabgabe gewähren.
2. Der Beitrag kann von einer angemessenen Mitsprache der Gemeinde abhängig gemacht werden. Gemeindebeiträge an Identität stiftende oder wertvolle Bauten richten sich an allfällige Beiträge des Kantons.

II Behördenorganisation

Baubehörde

Art. 6

1. Baubehörden sind der Gemeindevorstand und die Geschäftsleitung. Sie sorgen für eine fachlich kompetente, wirksame, zeitgerechte und koordinierte Erfüllung ihrer Aufgaben.
2. Sie setzt hierfür Fachleute und geeignete technische Hilfsmittel ein und sorgt für eine kontinuierliche Weiterbildung der mit Bauaufgaben betrauten Gemeindemitarbeitenden.
3. Sämtliche Befugnisse, welche vom Baugesetz oder der Spezialgesetzgebung nicht ausdrücklich einer anderen Instanz zugewiesen sind, stehen dem Gemeindevorstand zu. Er vertritt die Gemeinde in allen sich aus dem Gesetz ergebenden Rechtsgeschäften und Streitigkeiten.
4. Der Geschäftsleitung obliegt die Prüfung und Begutachtung von Baugesuchen, die Durchführung des Verfahrens sowie die Erteilung oder Ablehnung der Baubewilligungen.
5. Die Geschäftsleitung ist zuständig für die Bewilligung von Unterschreitungen der gesetzlichen Bauabstände und deren Anmerkung im Grundbuch.
6. Über Areal- und Quartierplanungen sowie Ausnahmbewilligungen zum Baugesetz entscheidet der Gemeindevorstand auf Antrag der Geschäftsleitung.

Planungskommission

Art. 7

1. Der Gemeindevorstand kann für Planungsaufgaben eine Planungskommission einsetzen und deren Aufgaben und Organisation bestimmen.

III Grundordnung

1. Allgemeines

Zuständigkeit

Art. 8

1. Zuständig für Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellem Gestaltungsplan und Generellem Erschliessungsplan sowie von Regelungen, soweit sie Bestandteil der Grundordnung bilden, ist die Urnenabstimmung.
2. Zuständig für den Erlass und die Änderung von Arealplänen ist der Gemeindevorstand.
3. Die Gemeinde macht die Erarbeitung und den Erlass von projektbezogenen Planungen von einer angemessenen Kostenbeteiligung der Interessenz abhängig.

2. Baulandmobilisierung

Grundsatz Art. 9

1. Die Gemeinde stellt sicher, dass die Bauzonen ihrer Bestimmung zugeführt werden.

Massgebende Vorschriften Art. 10

1. Die Mobilisierung von Bauland erfolgt nach den Vorschriften des kantonalen Rechts.

Ergänzende kommunale Vorschriften Art. 11

1. Die Frist für die Überbauung von neu einer Bauzone zugewiesenen Grundstücken beträgt 8 Jahre seit Rechtskraft der Planung.
2. Die Frist für die Überbauung von Grundstücken beziehungsweise Grundstücksteilen, die bereits vor dem 1. April 2019 einer Bauzone zugewiesen worden sind und für die im Zonenplan neu eine Bauverpflichtung angeordnet werden, beträgt 8 Jahre seit rechtskräftiger Anordnung der Bauverpflichtung.
3. Wird die Bauverpflichtung gemäss Absatz 1 und 2 nicht fristgerecht erfüllt, steht dem Gemeindevorstand neben den im kantonalen Recht vorgesehenen Massnahmen folgende weitere Massnahme zur Verfügung:
4. Erhebung einer jährlichen Abgabe von säumigen Grundeigentümer resp. von der säumigen Grundeigentümerin, welche im 1. Jahr nach unbenütztem Ablauf der Bauverpflichtungsfrist 1% des Verkehrswertes des eingezonten Landes beträgt und sich in der Folge jährlich um einen Prozentpunkt erhöht, dies maximal während 10 Jahren.
5. Es müssen folgende Bedingungen erfüllt sein:
 - a) es liegt eine ausgewiesene Nachfrage nach Baugrundstücken vor.
 - b) eine Nachfrist von maximal zwei Jahren ist ungenutzt abgelaufen.

3. Mehrwertabgabe

Massgebende Vorschriften Art. 12

1. Der Vollzug der Mehrwertabgabe durch die Gemeinde erfolgt nach den Vorgaben des kantonalen Rechts.

Zusätzliche Abgabetatbestände Art. 13

1. Zusätzlich zum Abgabetatbestand der Einzonung gemäss kantonalem Recht erhebt die Gemeinde bei den folgenden weiteren Planungsmassnahmen eine Mehrwertabgabe:
 - a) Umzonung von Grundstücken von einer Bauzone zu einer anderen Bauzone oder Änderungen der zulässigen Art der Bauzonennutzung (Umzonung);

- b) Zuweisung von Land zu Camping-, Freizeit-, Materialabbau- oder Deponiezonen;
 - c) Festlegungen in Generellen Erschliessungsplänen, welche wertvermehrende Auswirkungen für Grundstücke entfalten;
 - d) Einstufung von Bauten im Generellen Gestaltungsplan als ortsbildprägend im Sinne von Art. 35a KRVO.
2. Bei den Abgabetatbeständen nach Absatz 1 sind Mehrwerte von weniger als CHF 30'000 pro Grundstück von der Abgabepflicht befreit.
3. Für die Entstehung und Bemessung der Abgabe sowie für deren Veranlagung, Anpassung an die Teuerung, Fälligkeit und Bezug gelten sinngemäss die entsprechenden Bestimmungen des kantonalen Rechts. Die Abgabe kann auch vertraglich vereinbart werden.

Höhe der Abgabe

Art. 14

1. Die Höhe der Abgabe beträgt:
- a) bei Einzonungen: 30% des Mehrwerts;
 - b) bei Einzonungen für Nutzungen, welche der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dienen: 20% - 30%, je nach Grösse des öffentlichen Interesses;
 - c) bei den zusätzlichen Abgabetatbeständen nach Art. 13 dieses Gesetzes: 10% des Mehrwerts;
 - d) bei den zusätzlichen Abgabetatbeständen nach Art. 13 dieses Gesetzes, sofern sie der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dienen: 0% - 10% des Mehrwerts.

4. Zonenplan

A. Allgemeines

Festlegungen

Art. 15

1. Der Zonenplan beinhaltet folgende Zonenarten und Festlegungen:

a) Bauzonen:

- | | |
|---|-------------|
| - Kernzone 1 und 2 | Art. 27 |
| - Wohnzonen 1, 2 und 3 | Art. 28 |
| - Wohnmischzone | Art. 29 |
| - Gewerbezone | Art. 30 |
| - Industriezone | Art. 31 |
| - Campuszone | Art. 33 |
| - Zentrumszone Stiftbungert | Art. 32 |
| - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | Art. 28 KRG |

b) Schutzzonen:

- | | | |
|------------------------------------|--------------|--|
| - Naturschutzzone | Art. 33 KRG | |
| - Landschaftsschutzzone | Art. 34 KRG | |
| - Freihaltezone | Art. 35 KRG | |
| - Archäologiezone | Art. 36 KRG | |
| - Archäologische Schutzzone | Art. 36 KRG | |
| - Grundwasser- und Quellschutzzone | Art. 37 KRG | |
| - Gewässerraumzone | Art. 37a KRG | |
- c) Weitere Zonen:
- | | | |
|--------------------------------------|-------------|---------|
| - Landwirtschaftszone | Art. 32 KRG | |
| - Freizeitzone | | Art. 34 |
| - Zone für Park- und Gartenanlage | | Art. 35 |
| - Kabisgartenzone | | Art. 36 |
| - Obstbaumzone | | Art. 37 |
| - Kinderspielplatzzone | | Art. 38 |
| - Gefahrenzonen 1 und 2 | Art. 38 KRG | |
| - Zone für künftige bauliche Nutzung | Art. 40 KRG | |
| - Zone übriges Gemeindegebiet | Art. 41 KRG | |
- d) Weitere Festlegungen:
- | | | |
|-------------------------|-------------|---------|
| - Statische Waldgrenzen | Art. 13 WaG | |
| - Bauverpflichtung | Art. 41 KRG | Art. 11 |

2. Erschliessungsflächen innerhalb oder am Rand der Bauzonen gelten als Bauzone, weshalb für Bauvorhaben auf solchen Flächen kein Baubewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone durchzuführen ist.
3. Zonenplan und Zonenschema bezeichnen die Empfindlichkeitsstufen (ES). Zuweisung und Anwendung der Empfindlichkeitsstufen richten sich nach den Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

B. Bauzonen

a) Regelbauweise

Grundsatz

Art. 16

1. Das Mass der Nutzung, die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die zulässigen Gebäudeabmessungen in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema und den zugehörigen baugesetzlichen Umschreibungen.
2. Für Begriffe und Messweisen, die Gegenstand der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) bilden, gelten die in den Anhängen zur IVHB und den zugehörigen Erläuterungen enthaltenen Umschreibungen.
3. Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind Nutzungsziffern und Grenzabstände in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.

Hofstattrecht

Art. 17

1. Für den Abbruch und Wiederaufbau rechtmässig erstellter Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen gilt das Hofstattrecht im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen.
2. Werden rechtmässig erstellte Bauten oder Anlagen innerhalb der Bauzonen, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, durch höhere Gewalt zerstört oder ganz oder teilweise abgebrochen, dürfen sie ohne Rücksicht auf die geltenden Vorschriften der Regelbauweise in ihrer bisherigen Lage und Ausdehnung wieder aufgebaut werden, wenn die bestehende oder beabsichtigte neue Nutzung dem Zonenzweck entspricht, keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen und das Baugesuch für den Wiederaufbau innert drei Jahren nach Zerstörung bzw. zusammen mit dem Abbruchgesuch eingereicht wird. Dem Abbruchgesuch sind Aufnahmepläne des Bestands beizulegen. Geringfügige Abweichungen bezüglich Lage und Ausdehnung sind gestattet, wenn dadurch der bisherige Zustand verbessert wird und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen.
3. Erweiterungen sind zulässig, wenn sie den geltenden Vorschriften der Regelbauweise entsprechen.
4. Das Hofstattrecht gilt nicht für Kleinbauten und Anbauten.
5. Vorbehalten bleiben besondere gesetzliche Anpassungs- oder Sanierungspflichten sowie besondere Regelungen des eidgenössischen oder kantonalen Rechts für bestehende Bauten und Anlagen, wie Vorschriften in Gefahrenzonen, Abstandsvorschriften gegenüber Kantonsstrassen, besondere Zonenbestimmungen betreffend Ersatzbauten und Ersatzanlagen, Vorschriften über den vorbeugenden Brandschutz, Schutzanordnungen des Generellen Gestaltungsplans oder Baulinien.

Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses

Art. 18

1. Neue Bauten werden nur bewilligt, wenn das festgelegte Mass der Nutzung zu mindestens 80% ausgeschöpft wird.
2. Der Gemeindevorstand kann Ausnahmen zulassen, wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen oder wenn die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses (Nutzungsziffer und Gebäudeabmessungen) gemäss Absatz 1 eine unverhältnismässige Härte bedeuten würde.
3. Werden Ausnahmen nach Absatz 2 zugelassen, sind Bauten so zu platzieren, dass die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses gemäss Absatz 1 später auf der unbebauten Grundstücksfläche noch sinnvoll möglich ist, was von der Bauherrschaft im Baugesuch nachzuweisen ist.

Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragung

Art. 19

1. Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen innerhalb der Bauzonen sind unzulässig, wenn sie geeignet sind, die Umsetzung der Vorschriften über die Baulandmobilisierung (Artikel 19c ff. KRG) oder der Vorschrift über die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses zu vereiteln oder zu erschweren.

2. Wird von einem teilweise überbauten Grundstück der unüberbaute Teil abgetrennt, darf die neue Teilparzelle nur soweit überbaut werden, als die Nutzungsziffer über das ganze ursprüngliche Grundstück eingehalten wird.
3. Der Gemeindevorstand 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 resp. Grundeigentümerinnen vorliegt und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans, eines Arealplans oder eines Quartierplans.
4. Die Geschäftsleitung führt eine Kontrolle über den realisierten Anteil der zulässigen Nutzungsziffer auf den Grundstücken. Sie lässt Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken.

Zone		Ausnützungsziffer Art. 21	Fassadenhöhe Art. 23	Gesamthöhe Art. 23	Gebäuelänge Art. 24	Grenzabstand Art. 25		Empfindlichkeitsstufe (ES) ³⁾
						gross	klein	
K1	Kerzone 1	-	-	-	-	- ¹⁾	- ¹⁾	III
K2	Kerzone 2	0.9	10.5 m	14.0 m	25.0 m	5.0 m	2.5 m	III
W1	Wohnzone 1	0.65	6.5 m	9.5 m	30.0 m	4.0 m	4.0 m	II
W2	Wohnzone 2	0.75	7.5 m	10.5 m	30.0 m	4.0 m	4.0 m	II
W3	Wohnzone 3	0.8	9.5 m	12.5 m	40.0 m	4.0 m	4.0 m	II
WM	Wohnmischzone	0.8	12.0 m	15.0 m	40.0 m	4.0 m	4.0 m	III
G	Gewerbezone	-	-	18.0 m	-	5.0 m	2.5 m	III
I	Industriezone	-	-	20.0 m	-	4.0 m	4.0 m	IV
C	Campuszone	1.1	12.0 m	15.0 m	80.0 m	5.5 m	5.5 m	III
ZS	Zentrumszone Stiftungert	0.6	- ²⁾	- ²⁾	55.0 m	4.0 m	4.0 m	II
ZöBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	-	-	-	-	2.5	2.5	II
LW	Landwirtschaftszone	Art. 32 KRG						III
FZ	Freizeitzone	0.8	-	-	-	5.5 m	5.5 m	II
ÜG	Übriges Gemeindegebiet	Art. 41 KRG						III
KG	Kabisgartenzone	Art. 36						II

1) Bestehende Fassadenfluchten gegenüber Strassen und Gassen, sonst geschlossene Bauweise oder 2.5 m.

2) Die Gebäudehöhe darf in den Baubereichen gemäss dem Generellen Gestaltungsplan die folgenden Koten nicht überragen:

Baubereich A max. 587.50 M.ü.M. (Gesamthöhe)

Baubereich B Gesamthöhe max. 582.60 M.ü.M., Fassadenhöhe max. 580.90 M.ü.M.

Baubereich C Gesamthöhe max. 580.80 M.ü.M., Fassadenhöhe max. 579.30 M.ü.M.

Baubereich D Gesamthöhe max. 583.70 M.ü.M., Fassadenhöhe max. 582.20 M.ü.M.

3) Zuordnung ES gemäss Art. 43 Abs. 1 Lärmschutzverordnung (LSV), Zuweisung bei ZöBA und Aufstufungen gemäss Art. 43 Abs. 2 LSV siehe Zonenplan.

Nutzungsziffer Art. 21

1. Als Nutzungsziffer gilt die im Zonenschema festgelegte Ausnutzungsziffer AZ.

Terrainveränderungen Art. 22

1. Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufes sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Gesamthöhe und Fassadenhöhe Art. 23

1. Die Gesamthöhe und die Fassadenhöhe von Gebäuden darf die Werte gemäss Zonenschema nicht überschreiten.

Die Fassadenhöhen sind an allen Gebäudeecken nachzuweisen.

Bei talseitigen Gebäudeecken in den Wohnzonen W1 und W2 dürfen diese Höhen bis 2.00 m überschritten werden, in den übrigen Zonen bis 3.00 m.

2. Bei Flachdächern gilt als maximale Gesamthöhe die Fassadenhöhe mit einem Zuschlag von 0.50 m.
3. Bei in der Höhe gestaffelten Bauten wird die Gebäudehöhe für jeden Baukörper ermittelt.

Gebäudelänge Art. 24

1. Gebäude, die das massgebende Terrain überragen, dürfen die Gebäudelänge gemäss Zonenschema nicht überschreiten.
2. Werden zwei oder mehr selbständige Gebäude zusammengebaut (Doppel- und Reihenhäuser), darf die Gebäudelänge um insgesamt 4 m überschritten werden.
3. Die Länge und die Breite von unterirdischen Bauten sind frei.

Grenz- und Gebäudeabstand Art. 25

1. Die Grenzabstände gemäss Zonenschema sind einzuhalten. Vorbehalten sind Baulinien sowie Unterschreitungen und Vorbehalte gemäss KRG.
2. Gegenüber öffentlichen oder öffentlichen Zwecken dienenden Strassen haben alle Gebäude einen minimalen Abstand von 3.5 m vom Fahrbahnrand einzuhalten. Vorspringende Gebäudeteile im minimalen Abstandsbereich müssen mindestens 3 m über dem Trottoir- und 4.5 m über dem Strassenniveau liegen. Vorbehalten sind Baulinien.
3. Gegenüber Grenzen haben vorspringende Gebäudeteile immer einen minimalen Abstand von 1.5 m einzuhalten.
4. Unterirdische Bauten, die das massgebende Terrain nicht überragen, müssen keinen Grenzabstand einhalten.

5. Wo das Baugesetz keine Grenzabstände vorschreibt sowie für Klein- und Anbauten gelten die minimalen kantonalen Abstandsvorschriften.

 Masse für die Anwendung von Definitionen gemäss IVHB

Art. 26

1. Bei den nachstehenden Begriffen und Messweisen nach IVHB gelten folgende Masse:

a) Kleinbauten und Anbauten

- maximal anrechenbare Gebäudefläche: 40 m²
- maximal zulässige Gesamthöhe: 4.5 m
- maximal zulässige Fassadenhöhe: 3 m
- bei Flachdachbauten gilt als maximale Gesamthöhe die Fassadenhöhe mit einem Zuschlag von 0.50 m.
- talseits dürfen die Höhen, gemessen an den Eckpunkt bis 2.00 m überschritten werden.

b) Vorspringende Gebäudeteile

- maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 2 m
- Erker dürfen maximal 1/3 der Fassadenlänge breit sein.
- Alle Übrigen dürfen an der ganzen Fassadenlänge erstellt werden.

c) Unbedeutend zurückspringende Gebäudeteile

- maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 2 m

d) Dachaufbauten

- Die Summe der Länge aller Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dachfenster und Oberlichter ist bis höchstens der Hälfte der Fassadenlänge zulässig.
- Technisch bedingte Dachaufbauten sind zulässig und auf das technisch notwendige zu beschränken.

 b) Zonenvorschriften

 Kernzonen 1 und 2

Art. 27

1. Die Kernzonen sind für Wohnzwecke sowie für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe bestimmt. Landwirtschaftliche Bauten dürfen, ausgenommen entlang der Kantonsstrasse, erstellt werden.
2. Bauvorhaben in den Kernzonen sind vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden. Ein qualitätssicherndes Verfahren, die Ausarbeitung des Baugesuchs und die Ausführung des Projekts sind durch die Bauberatung der Denkmalpflege zu begleiten.
3. Wird ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt, dürfen die Höhenmasse um 10% sowie die Ausnutzungsziffer (Kernzone 2) um 10% erhöht werden. Bei Folgeplanungen ist ein qualitätssicherndes Verfahren als Grundlage für die Folgeplanung durchzuführen. Bei Neubauten ausserhalb einer Folgeplanung, bei denen mehr als 500 m² anrechenbarer Geschossfläche realisiert werden, ist ein qualitätssicherndes Verfahren ebenfalls Pflicht. Als qualitätssichernde Verfahren gelten der Studienauftrag, der Wettbewerb oder ein vertieftes Variantenstudium in Anlehnung an die zugehörige SIA-Norm.

4. In der Kernzone 1 wirken die bestehenden Fassadenfluchten gegenüber Strassen und Gassen wie Baulinien. Geschlossene Gebäudezeilen sind zulässig. Auf der Seite zu angrenzenden anderen Bauzonen sind deren maximalen Gebäude- und Firsthöhen zu übernehmen.

 Wohnzonen 1, 2 und 3

Art. 28

1. Die Wohnzonen sind für Wohnnutzungen bestimmt. Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sind zulässig, sofern sie aufgrund ihrer optischen Erscheinung, ihres Charakters und ihrer Auswirkungen auf Raum, Umwelt, Erschliessung und Befindlichkeit in ein Wohnquartier passen.
2. Bestehenden Landwirtschaftsbetrieben bleibt der Weiterbestand und die Erneuerung gewährleistet. Eine geringfügige Erweiterung kann bewilligt werden, wenn der Betrieb als nicht störend zu qualifizieren ist. Ein Anspruch auf Gewährung der Erweiterung besteht nicht.

 Wohnmischzone

Art. 29

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

 Gewerbezone

Art. 30

1. Die Gewerbezone ist für gewerbliche Betriebe bestimmt.
2. Der Wohnflächenanteil darf maximal 30% der tatsächlich realisierten anrechenbaren Geschossfläche pro Liegenschaft betragen.
3. Auswirkungen der gewerblichen Nutzungen auf die Wohnqualität sind im Rahmen der umweltrechtlichen Einschränkungen zu dulden.

 Industriezone

Art. 31

1. Die Industriezone ist für industrielle und gewerbliche Betriebe bestimmt. Zulässig sind auch industrie- und gewerbebezogene Dienstleistungs- und Handelsbetriebe.
2. Die Geschäftsleitung kann verlangen, dass industrielle Anlagen sowie Lagerplätze und dergleichen durch geeignete Bepflanzungen abgeschirmt werden.

 Zentrumszone Stiftbungert

Art. 32

1. Die Zentrumszone Stiftbungert, ist für Wohnbauten sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Die Zone, zusammen mit den im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Baubereichen, bezweckt eine konzentrierte Überbauung und die Schaffung von Freiflächen.
2. Die Baubereiche B und C sind dem Wohnen vorbehalten. In den Baubereichen A und D sind Wohnnutzungen sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

3. Ausserhalb der Baubereiche sind keine Hochbauten zulässig. Erschliessungsanlagen und Anlagen der Umgebungsgestaltung sind zulässig.

Campuszone

Art. 33

1. Die Campuszone ist bestimmt für:
 - a) Wohnen im Alter (Alters- und Pflegeheim, Alterswohnungen, betreutes Wohnen, usw.);
 - b) Fremderziehung und Schulung von Kindern und Jugendlichen;
 - c) Bildung im Höheren Fachschulbereich;
 - d) Dienstleistungsbetriebe (Verwaltung);
 - e) Wohnen;
 - f) mässig störende Gewerbebetriebe.

Freizeitzone

Art. 34

1. Die Freizeitzone umfasst Sport- und Spielplätze sowie die dazugehörigen Bauten und Anlagen.
2. Für Hochbauten richtet sich die Bemessung des Grenzabstandes, der Gebäudelänge und Gebäudehöhe nach den Bestimmungen der Wohnzone 2.

Zone für Park- und Gartenanlagen

Art. 35

1. Die Zone für Park- und Gartenanlage ist für die Erhaltung und Schaffung von Park- und Gartenanlagen bestimmt.
2. Eingeschossige Gebäude sowie Anlagen, welche der Nutzung oder Bewirtschaftung der Anlagen dienen und dem Zonenzweck nicht widersprechen, sind zulässig. Die Benützung zu Wohnzwecken ist untersagt.

Kabisgartenzone

Art. 36

1. Die Kabisgartenzone umfasst das als Pflanzgärten benutzte Land.
2. In der Kabisgartenzone sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die für die Bewirtschaftung notwendig sind. Die Dimension ist auf maximal 2.40 m Höhe, 1.90 m Breite und 1.90 m Tiefe beschränkt.
3. In der Kabisgartenzone ist es möglich ein Bewirtschaftungsgebäude (Geräteschuppen) zu erstellen. Die Dimension ist auf maximal 3.00 m Höhe, 3.50 m Breite, 3.50 m Tiefe beschränkt. Die Nutzung ist ausschliesslich dem Verpächter vorbehalten.

C. Weitere Zonen**Obstbaumzone** Art. 37

1. Die Obstbaumzone dient der Erhaltung und der Schaffung von Hochstammobstbaumgärten. Bäume, die gefällt werden, sind durch neue hochstämmige Obstbäume zu ersetzen (Realersatz).

Kinderspielplatzzone Art. 38

1. In der Kinderspielplatzzone dürfen Anlagen, welche dem Betrieb eines Spielplatzes und zu Erholungszwecken dienen, erstellt werden.

5. Genereller Gestaltungsplan**A. Allgemeines****Festlegungen** Art. 39

1. Der Generelle Gestaltungsplan ordnet die Gestaltung und Erhaltung der Bauten oder Baugruppen, der Siedlung und der Landschaft.
2. Der Generelle Gestaltungsplan enthält folgende Festlegungen:

- Strukturerhaltungsgebiet	Art. 40
- Freihaltebereich	Art. 41
- Platzbereich	Art. 42
- Nutzungsverlegung, Baubereiche	Art. 43
- Geschützte und zu erhaltende Bauten und Anlagen	Art. 44
- Wertvolle Natur- und Kulturobjekte	Art. 45
- Baulinien, Waldabstandslinien	Art. 55 KRG/ Art. 46
- Arealplanpflicht	Art. 46 KRG/ Art. 55
- Quartierplanpflicht	Art. 51 KRG/ Art. 55

B. Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum**Strukturerhaltungsgebiet** Art. 40

1. Als Strukturerhaltungsgebiet bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit Bauten und Anlagen, die auf Grund ihrer Form und Stellung zur Identität des Ortes beitragen.
2. Ein Abbruch und Wiederaufbau sowie Erneuerungen, die nach Aussen in Erscheinung treten, sind zulässig, wenn das Projekt bezüglich Stellung, Form und Gestaltung mindestens die gleichen siedlungsbaulichen Qualitäten aufweist wie das abzubrechende bestehende Objekt.

Freihaltebereich Art. 41

1. Als Freihaltebereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Aussenräume, die für das Ortsbild von besonderer Bedeutung sind.

2. Im Freihaltebereich dürfen keine oberirdischen Bauten und Anlagen neu erstellt werden.

 Platzbereich

Art. 42

1. Der Platzbereich dient der Schaffung eines öffentlichen Freiraums innerhalb des Siedlungsgebietes. Es können Plätze, Pärke, Spiel- und Sportplätze o. Ä. sein.
2. Im Platzbereich sind Bauten und Anlagen, die dem Zweck des Platzes dienen (namentlich Wege/Strassen, Infrastrukturanlagen, Spielgeräte, Musikpavillons o. Ä.), zulässig. Unterhalb des Platzes sind Infrastrukturen, Tiefgaragen, Zivilschutzanlagen o. Ä. gestattet. Sämtliche Bauten und Anlagen sind besonders sorgfältig zu gestalten und haben sich gut in das Ortsbild einzufügen.

 Nutzungsverlegung

Art. 43

1. Nutzungsverlegungen dienen der Schaffung grösserer zusammenhängender Freiflächen im Interesse der Gestaltung von Aussenräumen, der Erhaltung besonderer Geländestrukturen oder der Freihaltung von Landschaftsteilen. Die überbaubaren Flächen und die freizuhaltenen Flächen werden im Generellen Gestaltungsplan bezeichnet.

C. Gestaltungsobjekte

 Geschützte und zu erhaltende Bauten und Anlagen

Art. 44

1. Bauvorhaben an geschützten und zu erhaltenden Gebäuden und Anlagen sind vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Geschäftsleitung anzumelden. Diese legt unter Beizug der Denkmalpflege bzw. der Gestaltungsberatung die erforderlichen Schutzanordnungen fest und entscheidet über allfällige Auflagen. Die Bauvorhaben sind durch die Denkmalpflege zu begleiten.
2. Als geschützte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten oder Baugruppen, die aufgrund ihrer Stellung, Architektur und Bausubstanz von hohem siedlungsbaulichem und bauhistorischem Wert sind. Sie sind grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Erneuerungen sowie Um- und Anbauten sind unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig.
3. Als zu erhaltende Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten oder Anlagen, die durch ihre Lage und Gestalt zur Qualität des Ortsbildes oder zur Identität des Ortes beitragen. Zu erhaltende Bauten oder Anlagen dürfen in ihrer wesentlichen äusseren Erscheinung nicht zerstört werden.

 Wertvolle Natur- und Kulturobjekte

Art. 45

1. Für die in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommenen Natur- und Kulturobjekte gelten die Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung. Sie sind in besonderem Masse zu pflegen und in ihrem Bestand zu erhalten.

2. Der Gemeindevorstand unterstützt Massnahmen zur Weiterentwicklung der Natur- und Kulturlandschaft und zur Erhaltung der wertvollen Objekte. Bei Bauvorhaben trifft die Geschäftsleitung notwendige Anordnungen zur Erhaltung wertvoller Objekte im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

Baulinien

Art. 46

1. Baulinien gelten wie Grenzabstandsvorschriften. Unterschreitungen gemäss KRG sind zulässig.

6. Genereller Erschliessungsplan

A. Allgemeines

Festlegungen

Art. 47

1. Der Generelle Erschliessungsplan enthält folgende Festlegungen:

- | | |
|---------------------------------------|---------|
| - Sammelstrassen | Art. 49 |
| - Erschliessungsstrassen | Art. 50 |
| - Land- und Forstwirtschaftswege | Art. 51 |
| - Fuss- / Wanderwege, Radwege | Art. 52 |
| - Öffentliche Parkieranlagen | Art. 53 |
| - Versorgungs- und Entsorgungsanlagen | Art. 54 |

2. Verkehrs-, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, die einem spezialrechtlichen Plan- oder Projektgenehmigungsverfahren unterliegen, werden im Generellen Erschliessungsplan als Hinweis erfasst.

B. Verkehrsanlagen

Allgemeines

Art. 48

1. Der Generelle Erschliessungsplan bestimmt die bestehenden und geplanten Anlagen, die für die Erschliessung des Gemeindegebietes notwendig sind.
2. Der Generelle Erschliessungsplan kennzeichnet jene geplanten Strassen und Wege, für die mit der Genehmigung des Plans das Enteignungsrecht erteilt wird. Sind Verkehrsanlagen auf privatem Grundeigentum geplant, sorgt die Baubehörde für den Land- oder Rechtserwerb.
3. Wo der Generelle Erschliessungsplan für Verkehrsanlagen Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Sammelstrassen

Art. 49

1. Sammelstrassen sind nach Art und Ausmass dem zu erschliessenden Gebiet anzupassen. Sie sind mit dem übergeordneten Strassennetz so zu verbinden, dass sie keinen Fremdverkehr anziehen. Wo es die Verhältnisse erfordern, werden die Strassen und Plätze beleuchtet.
2. Die Sammelstrassen samt Ausstattungen sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung von jedermann begangen und befahren werden.

Erschliessungsstrassen

Art. 50

1. Erschliessungsstrassen sind nach Art und Ausmass dem zu erschliessenden Gebiet anzupassen, so dass sie als Aussenräume für gemeinschaftliche Zwecke des Quartiers und als Zufahrt benutzt werden können.
2. Erschliessungsstrassen können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung von jedermann begangen und befahren werden.

Land- und Forstwirtschaftswege

Art. 51

1. Land- und Forstwirtschaftswege dienen den Nutzungen des angeschlossenen Nichtsiedlungsgebietes, insbesondere der land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung.
2. Sie sind grundsätzlich als Naturstrassen anzulegen und nur dort zu asphaltieren, wo sich dies aus zwingenden Gründen als notwendig erweist.
3. Die Benutzung der Land- und Forstwirtschaftswege richtet sich nach den Vorschriften der Wald- und Meliorationsgesetzgebung.
4. Sie können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung von jedermann begangen und befahren werden.

Fuss- /Wanderwege, Radwege

Art. 52

1. Die Gemeinde sorgt dafür, dass die Fuss-, Wander- und Radwege von der Allgemeinheit (jedermann) im Rahmen ihrer Zweckbestimmung begangen und befahren werden können. Die Gemeinde erlässt bei Bedarf Nutzungsbeschränkungen auf den ausschliesslich für den Langsamverkehr bestimmten Wegen.

Öffentliche Parkieranlagen

Art. 53

1. Die Gemeinde sorgt im Rahmen ihrer Möglichkeiten für ein ausreichendes Angebot an öffentlichen Parkieranlagen für Motorfahrzeuge und Fahrräder.
2. Öffentliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge dürfen in der Regel nur gegen Entgelt benützt werden. Die Parkplatzgebühren für Motorwagen und Motorräder werden in einem von der Gemeinde zu erlassenden Reglement festgelegt.

3. Der Gemeindevorstand erlässt bei Bedarf für öffentliche Parkplätze sowie für Gemeinschaftsanlagen, die von der Gemeinde erstellt werden, eine Benützungsordnung.

Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

Art. 54

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 und der Energieversorgung sowie nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans – Anlagen der Abwasserbeseitigung.
2. Die im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen sind öffentlich. Der Anschluss privater Grundstücke an die öffentlichen Anlagen sowie die Entsorgung von Abfällen richten sich nach den entsprechenden Normen.
3. Die Benutzung der öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsanlagen richtet sich nach den Erschliessungsreglementen der Gemeinde.
4. Wo der Generelle Erschliessungsplan für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

7. Folgeplanungen

Folgeplanung

Art. 55

1. In den im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Gebieten mit Folgeplanung (Arealplanung, Quartierplanung) werden Bauvorhaben nur bewilligt, wenn sie den Erlass der Folgeplanung nicht beeinträchtigen und wenn sie den rechtskräftigen und vorgesehenen neuen Vorschriften und Vorgaben nicht entgegenstehen.
2. Die im Generellen Gestaltungsplan festgelegte Abgrenzung des Planungsgebietes ist für jedermann verbindlich. Die Baubehörde kann jedoch zu Beginn oder im Verlauf der Planung das Verfahren auf weitere Grundstücke ausdehnen, sofern sich dies als notwendig oder zweckmässig erweist.
3. Folgeplanungen können von der Baubehörde auch ausserhalb von Gebieten mit Folgeplanungspflicht gemäss Zonenplan durchgeführt werden, wenn sich eine Folgeplanung zur Umsetzung der Grundordnung als notwendig oder zweckmässig erweist.
4. Im Rahmen einer Folgeplanung kann von der Regelbauweise abgewichen werden, sofern damit eine sehr hohe ortsbauliche Qualität erreicht wird. Abstände, Längenmasse und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Die Ausnutzungsziffer kann bis zu 15% erhöht werden (25% in Kombination mit einem qualitätssichernden Verfahren in der Kernzone 2). Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb eines Areal- oder Quartierplangebietes gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.
5. Im Anhang zum Baugesetz können Rahmenbedingungen zu einzelnen Gebieten mit Folgeplanung definiert werden.

IV Kommunale Bauvorschriften

1. Formelles Baurecht

Baugesuch

Art. 56

1. Das Baugesuch ist auf amtlichem Formular in zwei, bei BAB-Gesuchen in vier Ausfertigungen einzureichen. In besonderen Fällen kann die Baubehörde die Einreichung weiterer Ausfertigungen verlangen.
2. Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:
 1. Grundbuchauszug und Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, projizierte Fassadenlinie), Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;
 2. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen: Fotodokumentation über das bestehende Gebäude;
 3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom und Telefon;
 4. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, alle relevanten Masse gemäss IVHB; projizierte Fassadenlinie im Grundriss des 1. Vollgeschosses; Zweckbestimmung der Räume;
 5. Fassadenfluchten (Ansichten) und Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben zu massgeblichen Höhenmassen gemäss IVHB, mit Verlauf des massgebenden und neuen Terrains in der Flucht der projizierten Fassadenlinie bis zur Grenze, sowie Strassenhöhen; Angabe der massgeblichen Längen-, Flächen- und Höhenmasse von Abgrabungen, zum Herausragen von Unterniveaubauten sowie von Dachaufbauten. (Weicht das massgebende Terrain ausnahmsweise vom natürlichen, resp. bestehenden Verlauf ab, bedingt dies die vorgängige Zustimmung der Baubehörde);
 6. detaillierte Berechnung der anzuwendenden Nutzungsziffer mit Darstellung der Geschossflächenkomponenten nach SIA 416 und den für die jeweilige Nutzungsziffer massgeblichen Elementen gemäss Figur oder und der Abstellplätze;
 7. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Baugrubensicherungen, Parkplätzen, Bepflanzungen usw.;
 8. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
 9. Angabe der approximativen Baukosten; kubische Berechnung nach SIA-Norm 416;
 10. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
 11. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
 12. Bei Bauten und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen die erforderlichen Gesuche gemäss kantonalen Vorschriften (samt Vorprüfungsbericht des kantonalen Tiefbauamtes);

13. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular. Für geschützte und zu erhaltende Gebäude gelten bezüglich Energienachweis besondere Bestimmungen;
14. Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;
15. Lärmdeklaration für Luft / Luftwärmepumpen oder Luft / Wasserwärmepumpen oder Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage nach Vorgaben der Kantonalen Lärmschutzfachleute (Cercle Bruit);
16. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Gebäuden und gebäudeähnlichen Bauten in der Gefahrenzone;
17. bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;
18. Detailpläne der Abwasserreinigungsanlagen (Einzelkläranlagen) bzw. der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser sowie Angaben zur Dimensionierung der Anlagen;
19. bei Bauvorhaben, einschliesslich temporäre Anlagen wie Baustelleninstallationen, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
20. bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstandes 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, Qualität und Menge der bei Ausführung des Bauvorhabens anfallenden Abfälle und Angaben über deren Entsorgung auf besonderem Formular (Entsorgungserklärung für Bauabfälle der Fachstelle 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 [und], unter Beilage einschlägiger Auszüge aus dem Grundbuch (Einträge, Vormerkungen, Anmerkungen);

30. allfällige Angaben zu NHG-Schutzobjekten.
3. Die Geschäftsleitung 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. 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.
 5. 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).

2. Gestaltung

Wohnhygiene

Art. 57

1. Räume mit Hauptnutzflächen müssen genügend belichtet und lüftbar sein. Gegebenenfalls sind durch entsprechende technische Ausrüstungen einwandfreie Verhältnisse zu schaffen.

Dächer

Art. 58

1. In der Kernzone sind bei Hauptbauten nur Firstdächer zulässig. Bei Vorliegen wichtiger Gründe kann der Gemeindevorstand nach Anhörung der Geschäftsleitung Ausnahmen gestatten. Vorbehalten bleibt in jedem Fall das öffentliche Interesse.
2. In der Industriezone beträgt die normale Dachneigung 20 - 30°. Sie darf bis 60° erhöht werden, sofern die bei einer Dachneigung von 45° zulässige Firsthöhe nicht überschritten wird.
3. Die Summe der Länge aller Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dachfenster und Oberlichter ist bis höchstens der Hälfte der Fassadenlänge zulässig.
4. Wo es die Sicherheit verlangt, sind bei jeder Neubedachung Schneefangvorrichtungen anzubringen.

Solaranlagen

Art. 59

1. Das Bewilligungsverfahren und die Gestaltung von Solaranlagen richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften des übergeordneten Rechts. Als Beurteilungsgrundlage für die Gestaltung zieht die Baubehörde den jeweiligen Leitfaden für Solaranlagen der Fachstelle für Raumplanung bei.
2. In der Industrie- und Gewerbezone sind Solaranlagen auf Dächern unter Beachtung der Gestaltungsvorschriften des übergeordneten Rechts generell bewilligungsfrei.

3. Solaranlagen auf Dächern von Bauten, die gemäss Generellem Gestaltungsplan als geschützt oder zu erhalten eingestuft sind oder in einem Strukturerhaltungsgebiet liegen, sind in jedem Fall baubewilligungspflichtig.

Einfriedungen

Art. 60

1. Mobile geflochtene Weidezäune sind nach erfolgter Beweidung umgehend wieder zu entfernen und dürfen nicht im Freien gelagert werden.
2. Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten.

Reklamen, Hinweistafeln

Art. 61

1. Dauerhafte und temporäre Reklamen und Hinweistafeln dürfen das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.
2. Plakate dürfen nur an den vom Gemeindevorstand bezeichneten Stellen angebracht werden. An der Kantonsstrasse ist zusätzlich die Bewilligung der zuständigen kantonalen Instanz erforderlich.

3. Verkehr

Verkehrssicherheit

Art. 62

1. Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benutzerinnen und Benutzer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen auf Kosten der Eigentümerin oder des Eigentümers der Anlage verfügen.
2. An Kantonsstrassen bedingen neue Anlagen oder Änderungen an bestehenden Anlagen eine zusätzliche Bewilligung des kantonalen Tiefbauamtes.

Zu- und Ausfahrten

Art. 63

1. Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 5.00 m aufweisen.
2. Rampen dürfen eine maximale Neigung von 12 % aufweisen. Bei Rampen an Strassen muss zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung ein Vorplatz mit einer Neigung von höchstens 7 % und von mindestens 3.00 m Länge vorhanden sein.
3. Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in den Kernzonen, kann die Geschäftsleitung davon abweichende Masse gestatten.
4. Die Geschäftsleitung kann die Erstellung gemeinschaftlicher Zu- und Ausfahrten vorschreiben, sofern sich dies im öffentlichen Interesse als notwendig erweist.

1. Bei Neubauten sowie bei Umbauten und Erweiterungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, sind auf der Bauparzelle oder in nächster Nähe auf privatem Boden Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und während des ganzen Jahrs zugängliche zu halten. Die erforderlichen Rechte für die dauernde Benützung von Abstellplätzen auf fremdem Boden sind nachzuweisen.
2. Besucherparkplätze sind öffentlich zugänglich zu machen und dauernd für Besucher freizuhalten.
3. Grundsätzlich sind bereitzustellen bei:
 - a) Mehrfamilienhäuser
 - für Bewohner: 1 Platz pro Wohnung bis 80 m² Hauptnutzfläche, darüber 2 Plätze
 - für Besucher: 1 Platz pro 4 Wohneinheiten
 - b) Doppel- und Einfamilienhäuser:
 - für Bewohner: 2 Plätze pro Wohneinheit
 - für Besucher: 1 Platz pro Wohneinheit
 - c) Bürogebäude
 - 1 Platz pro 30 m² Hauptnutzfläche
 - d) Verkaufslokale
 - 1 Platz pro 30 m² Ladenfläche
 - e) Pensionen, Hotels
 - 1 Platz pro 4 Gastbetten (inkl. Angestellte)
 - f) Restaurants
 - 1 Platz pro 5 Sitzplätze (ohne Hotelspeisesäle)
 - g) Gewerbe-/Industriegebäude
 - 1 Platz pro 130 m² Hauptnutzfläche
 - h) Alters- und Pflegeheime
 - 1 Platz pro 4 Betten (inkl. Angestellte)
 - 1 Platz pro 7 Betten für Besucher
4. Für weitere Bauten und Anlagen bestimmt der Gemeindevorstand die Anzahl der Pflichtplätze gemäss den Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS-Normen). Sie berücksichtigt bei der Festlegung der Anzahl Pflichtplätze die Erreichbarkeit mit

öffentlichen Verkehrsmitteln und den Anteil des Langsamverkehrs am erzeugten Verkehrsaufkommen. Sie kann in besonderen Fällen die Anzahl Pflichtplätze gegen Revers herabsetzen.

5. Für Fahrräder und Motorfahrräder sind genügende Abstellplätze bereitzustellen. Die Anzahl richtet sich nach den VSS-Normen.
6. Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen werden zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet, sofern es die Verhältnisse erfordern.

Ersatzabgabe

Art. 65

1. Ist die Anlage der vorgeschriebenen Abstellplätze auf eigenem oder durch vertragliche Abmachung gesichertem fremdem Boden nicht möglich hat er eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen.
2. Die Ausgestaltung der Ersatzabgabe wird durch den Gemeindevorstand in einer Verordnung festgesetzt. Die Höhe der Ersatzabgabe wird entsprechend den durchschnittlichen Kosten für Landerwerb und Erstellung einer solchen Anlage bemessen, die Höchstgrenze der Ersatzabgabe pro Abstellplatz liegt bei CHF 15'000.00.
3. Die Leistung einer Ersatzabgabe beinhaltet keinen Anspruch auf ein Nutzungsrecht an einem öffentlichen Parkplatz.
4. Bei nachträglicher Realerfüllung durch den Grundeigentümer oder durch die Gemeinde werden dem Grundeigentümer pro erstelltem Abstellplatz die bezahlten Ersatzbeiträge anteilmässig, ohne Indexierung und ohne Zins, zurückerstattet bzw. an den Einkauf in die erstellte Gemeinschaftsanlage angerechnet.

4. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums

Art. 66

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 der Gemeindevorstand in einer Gebührenordnung.

Vorübergehende Benützung öffentlichen Grundes

Art. 67

1. Bauarbeiten und Bauinstallationen auf öffentlichem Grund bedürfen der Bewilligung des Gemeindevorstandes und sind gebührenpflichtig.
2. Wenn für Bauarbeiten öffentlicher Grund und die öffentlichen Durchgänge direkt oder indirekt benützt werden, haben sich die Unternehmer zu folgenden Massnahmen zu verpflichten:
 1. die Marchen im Benehmen mit den Beteiligten zu sichern;
 2. Verkehrsflächen und Durchgänge in passierbarem Zustand zu halten, abzusichern und nachts ausreichend zu beleuchten;
 3. Wasserleitungsschieber, Hydranten, Künetten und Abzugsschächte zu schützen und stets frei zu halten;
 4. zweckdienliche Vorrichtungen gegen herabfallendes Material, sowie Wasser und Staub zu treffen;
 5. beanspruchten öffentlichen Grund nach Beendigung der Arbeiten sofort in den früheren bzw. vereinbarten Zustand zu versetzen;
 6. dafür zu sorgen, dass der öffentliche Verkehr gewährleistet bleibt.
3. Für Schäden, welche durch die Benützung von öffentlichem Grund und Boden entstehen, haften die Benützer.

Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

Art. 68

1. 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.

Nutzung von fremdem Eigentum für private Zwecke

Art. 69

1. Die Bauherrschaft ist bei Bauvorhaben in der Bauzone berechtigt, fremden Privatboden vorübergehend als Baustellenzufahrt, zur Lagerung von Material und Maschinen, zur Einlassung von Erdankern oder zu vergleichbaren Zwecken in Anspruch zu nehmen, sofern dies für Vorbereitungshandlungen oder für die Ausführung des Bauvorhabens unumgänglich ist.
2. Die Ausübung dieses Rechts hat für das Eigentum des Betroffenen möglichst schonend zu erfolgen und darf dieses nicht in unzumutbarer Weise gefährden oder beeinträchtigen. Die Bauherrschaft hat die Massnahmen und Vorrichtungen nach Beendigung der Bauarbeiten zu entfernen, sofern dies technisch möglich ist und keinen unverhältnismässigen Aufwand verursacht.
3. Der Betroffene hat Anspruch auf angemessene Entschädigung für die vorübergehende Beanspruchung und auf vollen Schadenersatz.

4. Der Ansprecher hat die beabsichtigte Inanspruchnahme dem Betroffenen genau und rechtzeitig schriftlich mitzuteilen. Stimmt der Betroffene innert 30 Tagen seit der Mitteilung nicht zu oder können sich die Beteiligten über die Höhe der angemessenen Entschädigung nicht einigen, entscheidet auf Begehren des Ansprechers die kommunale Baubehörde innert 20 Tagen mittels anfechtbarer Verfügung über die Zulässigkeit der Inanspruchnahme und / oder die Höhe der Entschädigung.
5. Allfällige Schadenersatzansprüche hat der Betroffene auf dem Zivilweg geltend zu machen.

V Erschliessungsordnung

1. Allgemeines

Erschliessungsprogramm Art. 70

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

Strassenbenennung Art. 71

1. Die Benennung von Strassen, Plätzen und Quartieren erfolgt durch den Gemeindevorstand, wobei Vorschläge interessierter Kreise nach Möglichkeit zu berücksichtigen sind.

Sanierungsplanungen Art. 72

1. Die Gemeinde überwacht den Zustand und die Funktionsfähigkeit der Erschliessungsanlagen.
2. Sie stellt laufend Optimierungen nach dem neusten Stand der Technik und umfassende Erneuerungen durch frühzeitige Sanierungsplanungen sicher.

Schneeräumung

Art. 73

1. Die Erschliessungsstrassen und gemeindeeigenen Verkehrsanlagen werden während des Winters von der Gemeinde offengehalten, soweit es den öffentlichen Bedürfnissen entspricht.
2. Die Gemeinde ist befugt, bei der Schneeräumung den Schnee unter möglicher Schonung von Bauten und Kulturen auf angrenzenden privaten Grundstücken abzulagern. Schäden an Bauten, Zäunen oder Pflanzen werden vergütet.

2. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung**A. Gemeindeeigene Erschliessungsanlagen****Ausführung**

Art. 74

1. Die gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung werden von der Gemeinde nach Massgabe des Erschliessungsprogramms ausgeführt.
2. Anlagen der Feinerschliessung können von der Gemeinde erstellt werden, wenn diese der Erschliessung eines grösseren Gebiets mit einer Grenzfläche (Grundstücksflächen des zu erschliessenden Gebietes multipliziert mit der Ausnützungsziffer) von mehr als 3'000m² dienen.
3. Lehnt die Baubehörde Anträge Interessierter auf Durchführung der Feinerschliessung ab, ermächtigt sie die Antragstellenden, die Anlagen nach Vorgaben der Gemeinde unter Berücksichtigung der einschlägigen Normen als private Erschliessungsanlagen zu erstellen.

Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

Art. 75

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. Die Baubehörde trifft, sofern notwendig, die erforderlichen Anordnungen.

B. Private Erschliessungsanlagen**Allgemeines**

Art. 76

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.

Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung

Art. 77

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

Übernahme durch die Gemeinde

Art. 78

1. Die Gemeinde kann den Unterhalt und die Reinigung von privaten Verkehrs-, Versorgungs- oder Entsorgungsanlagen sowie den Winterdienst auf Privatstrassen, gegen Verrechnung der Selbstkosten übernehmen, wenn
 - a) es die Mehrheit der beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer beantragt, oder
 - b) die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ihrer Unterhaltspflicht nicht in genügender Weise nachkommen.
2. Die Kosten werden von der Baubehörde nach dem Vorteilsprinzip auf die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer aufgeteilt.
3. Die Baubehörde hat auf Antrag private Erschliessungsanlagen, die dem Gemeingebrauch dienen und den technischen Anforderungen genügen, zu übernehmen, sofern die Anlagen unentgeltlich und in gutem Zustand abgetreten werden.
4. Vorbehalten bleibt die Übernahme privater Erschliessungsanlagen auf dem Enteignungsweg.

VI Vollzugs- und SchlussbestimmungenVollzug

Art. 79

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.

Gebühren

Art. 80

1. Die Gemeinde erhebt für ihre Umtriebe im Baubewilligungsverfahren kostendeckende Gebühren. Der Gemeindevorstand erlässt eine Gebührenordnung.

Zeichnungsberechtigung

Art. 81

1. Gemeindepräsident und Leiter Bauamt führen zusammen die rechtsverbindlichen Unterschriften. Ist einer der beiden verhindert, ist der entsprechende Stellvertreter beizuziehen.

Rechtsmittel

Art. 82

1. Entscheide der Geschäftsleitung aufgrund dieses Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 20 Tagen mit Einsprache beim Gemeindevorstand angefochten werden.
2. Beschlüsse und Verfügungen des Gemeindevorstandes aufgrund dieses Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege innert 30 Tagen seit Mitteilung des angefochtenen Entscheides mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht angefochten werden.

Inkrafttreten

Art. 83

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 das Baugesetz vom 30. April 1913 und das Gesetz für den Neu- und Ausbau der Verkehrsanlagen vom 21. Mai 1990 als aufgehoben. Davon ausgenommen sind die Inhalte des Generelle Erschliessungsplans Teil Ver- und Entsorgung vom 6. November 2012. Diese bleiben bis zu einer entsprechenden Revision rechtsgültig.

Anhang Baugesetz

Anhang 1: Rahmenbedingungen Folgeplanungen

Arealplan Zentrum

- Es sind gestaffelte Gebäudehöhen vorzusehen.
- Entlang der Kantonsstrasse ist Raum für eine allfällige Strassenanpassung, für ein Trottoir sowie für den Platzbereich bereitzustellen.
- Gegenüber der Kantonsstrasse sind Baulinien zu definieren.
- Parkierungsflächen für Autos und Besucherparkplätze sind unterirdisch anzuordnen. Oberirdisch sind nur Kurzzeitparkplätze zulässig.
- Eine hohe Nutzungsdichte ist anzustreben.

Quartierplan Löwengasse

- Es sind gestaffelte Gebäudehöhen vorzusehen.
- Parkierungsflächen für Autos und Besucherparkplätze sind unterirdisch anzuordnen. Oberirdisch sind nur Kurzzeitparkplätze zulässig.
- Eine Mindestausschöpfung von 80% der festgelegten Ausnützung ist sicherzustellen.

Quartierplan «Cicero»

- Generell wird eine qualitativ hochstehende Bebauung in Bezug auf Siedlungsstruktur, Architektur, Einfügung in die Umgebung, Siedlungsrand und Erschliessung angestrebt.
- Die Übergänge zur Wohnzone W1 und zur Landwirtschaftszone sind ortsbaulich zu begründen.
- Die Verkehrserschliessung des Gebietes erfolgt über die Postgasse.
- Parkierungsflächen für Autos, Besucherparkplätze ausgenommen, sind unterirdisch anzuordnen.
- Die maximale Ausnützung (Total innerhalb des Perimeters) ergibt sich aus dem Zonenplan. Ausnützungstransfers von Ausserhalb des Perimeters sind nicht zulässig.
- Eine Mindestausschöpfung von 80% der festgelegten Ausnützung ist sicherzustellen.

Quartierplan Stiftungert West

- Es ist eine qualitativ hochstehende Bebauung in Bezug auf Siedlungsstruktur, Architektur, Umgebungsgestaltung und Erschliessung anzustreben.

- Aufgrund der Nähe zum Unteren Schloss und der dadurch engen Beziehung ist der Quartierplanentwurf der Kantonalen Denkmalpflege zur Stellungnahme im Sinne einer Beratung einzureichen.
- Eine Mindestausschöpfung von 80% der maximalen Ausnützung ist sicherzustellen.
- Der Platzbereich ist als Platz öffentlich und qualitativ hochstehende auszubilden.
- Der Freihaltebereich ist als Grünfläche (Bungert) und öffentlich zugänglich auszubilden. Einfriedungen und private Sitzplätze für einzelne Wohnungen sind nicht zulässig.
- Die Möglichkeit für eine öffentliche Fusswegverbindung von der Vialstrasse in Richtung Stöcklistrasse ist planerisch aufzunehmen.
- Entlang der Vialstrasse ist Raum für eine allfällige Strassenanpassung sowie für ein Trottoir bereitzustellen.
- Parkierungsflächen für Autos und Besucherparkplätze sind unterirdisch anzuordnen und im südlichen Bereich des Perimeters an die Vialstrasse anzubinden. Ausgenommen sind Kurzzeitparkplätze.

Quartierplan Campus

- Es ist eine qualitativ hochstehende Bebauung in Bezug auf Siedlungsstruktur, Architektur, Umgebungsgestaltung, Siedlungsrand und Erschliessung anzustreben.
- Eine Mindestausschöpfung von 80% der maximalen Ausnützung ist sicherzustellen. In Bereichen, die einem öffentlichen Leistungsauftrag unterstehen, sowie im Bereich des Naturobjekts (Geotop Rheinbord) kann gestützt auf Art.18 Abs.2 BauG von der Mindestausschöpfung abgewichen werden.
- Wohnnutzungen, die nicht dem Wohnen im Alter dienen sind zu beschränken.
- Sichere und Behindertengerechte Langsamverkehrs-Verbindungen sind zu gewährleisten. Zwischen den Anschlusspunkten Erschliessungsstrasse ist eine für den Langsamverkehr durchgängige Strasse auszubilden.
- Parkierungsflächen für Autos und Besucherparkplätze sind hauptsächlich unterirdisch anzuordnen.