

# Bau- und Zonenreglement

## INHALTSVERZEICHNIS

### I. Geltungsbereich, Vollzug und Verantwortung

[Art. 1](#) Örtlicher und sachlicher Geltungsbereich

[Art. 2](#) Vollzug

[Art. 3](#) Verantwortung

### II. Das Baubewilligungsverfahren

[Art. 4](#) Anspruch auf Baubewilligung

[Art. 5](#) Bewilligungspflicht

[Art. 6](#) Form der Baugesuche

[Art. 7](#) Inhalt der Baugesuche

[Art. 8](#) Baugespann

[Art. 9](#) Öffentliche Planaufgabe

[Art. 10](#) Einsprachen gegen Baugesuche

[Art. 11](#) Entscheid über das Baugesuch

[Art. 12](#) Baubeginn

[Art. 13](#) Geltungsdauer, Projektänderung

[Art. 14](#) Vorprüfung

[Art. 15](#) Baukontrolle

### III. Planungsmittel

[Art. 16](#) Reglemente und Pläne

[Art. 17](#) Richtplan

[Art. 18](#) Zonenplan

[Art. 19](#) Verkehrsrichtplan

[Art. 20](#) Versorgungsrichtplan

[Art. 21](#) Quartierplan

### IV. Begriffserläuterungen

[Art. 22](#) Grenzabstand

[Art. 23](#) Gebäudeabstand

[Art. 24](#) Näherbaurecht

[Art. 25](#) Grenzbaurecht

[Art. 26](#) Niveaulinien

[Art. 27](#) Baulinien

[Art. 28](#) Gebäudelänge

[Art. 29](#) Gebäudehöhe

[Art. 30](#) Höhenlage der Gebäude

[Art. 31](#) Geschosszahl

[Art. 32](#) Tiefbauten

[Art. 33](#) Ausnutzungsziffer

[Art. 34](#) Zuschlag zur Ausnutzungsziffer

### V. Allgemeine Vorschriften

#### 1. Baugebiet und Erschließung

- [Art. 35](#) Baugebiet
- [Art. 36](#) Übriges Gemeindegebiet
- [Art. 37](#) Bauerwartungsland
- [Art. 38](#) Baulanderschließung
- [Art. 39](#) Basiserschließung, Detailerschließung
- [Art. 40](#) Bauten auf gänzlich oder teilweise unerschlossenem Gebiet

## **2. Sicherheitsvorschriften**

- [Art. 41](#) Festigkeit
- [Art. 42](#) Unterhalt der Bauten
- [Art. 43](#) Bauarbeiten
- [Art. 44](#) Benützung des öffentlichen Grundes
- [Art. 45](#) Dachwasser und Schneefänger
- [Art. 46](#) Luftschutzanlagen
- [Art. 47](#) Schneeräumung
- [Art. 48](#) Feuerpolizei
- [Art. 49](#) Schutz vor Gefahren

## **3. Gesundheitspolizeiliche Vorschriften**

- [Art. 50](#) Allgemeine Anforderungen
- [Art. 51](#) Immissionen
- [Art. 52](#) Isolation
- [Art. 53](#) Geschosshöhe, Boden, Fensterflächen
- [Art. 54](#) Kinderspielplätze
- [Art. 55](#) Ventilation
- [Art. 56](#) Sanitäre Einrichtungen
- [Art. 57](#) Düngereinrichtungen

## **4. Orts- und Landschaftsschutz**

- [Art. 58](#) Schutz des Ortsbildes
- [Art. 59](#) Schützenswerte Bauten
- [Art. 60](#) Orientierung der Bauten
- [Art. 61](#) Bedachung und Dachausbauten
- [Art. 62](#) Kniestockgestaltung
- [Art. 63](#) Antennen und Reklameeinrichtungen
- [Art. 64](#) Einfriedungen
- [Art. 65](#) Schutz des Waldrandes
- [Art. 66](#) Sicherung der Skiabfahrten

## **5. Strassen- und Baulinien**

- [Art. 67](#) Baulinienplan
- [Art. 68](#) Parkierung
- [Art. 69](#) Ausfahrten
- [Art. 70](#) Garagenvorplätze
- [Art. 71](#) Vorspringende Gebäudeteile
- [Art. 72](#) Private Strassen und Wege

# **VI. Zonenvorschriften**

## **1. Zoneneinteilung**

- [Art. 73](#) Bauzonen
- [Art. 74](#) Zoneneinteilung

[Art. 75](#) Etappen

## 2. Zonenordnung

[Art. 76](#) Dorfzone D

[Art. 77](#) Wohn- und Ferienhauszone WI, WIA

[Art. 78](#) Wohnzone W2, W2A, W2B mit Höhenbeschränkung

[Art. 79](#) Wohnzone W3, Wohn- und Gewerbezone WG3

[Art. 80](#) Wohnzone W

[Art. 81](#) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

[Art. 82](#) Übriges Gemeindegebiet üG

[Art. 83](#) Parkierungszone

## 3. Besondere Vorschriften für Gesamtüberbauungen und für Baulandumlegungen

[Art. 84](#) Gesamtüberbauung

## VII. Schluss- und Strafbestimmungen

[Art. 85](#) Ausnahmegewilligungen

[Art. 86](#) Hotelbauten

[Art. 87](#) Beschwerden

[Art. 88](#) Gebühren

[Art. 89](#) Übertretungen

[Art. 90](#) Inkrafttreten

Anhang: [Technische Daten](#)

[Graphische Erläuterungen](#)

# BAU- UND ZONENREGLEMENT

## I. Geltungsbereich, Vollzug und Verantwortung

### Art.1

Örtlicher und  
sachlicher Geltungsbereich

a) Das vorliegende Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet. Es soll eine geordnete Bebauung und eine geeignet Nutzung des Bodens auf dem Gemeindegebiet gewährleisten.

b) Es regelt Rechte und Pflichten des Einzelnen auf dem Gebiete des Bauwesens und der Bodennutzung

gegenüber der Gemeinschaft und gegenüber Dritten.

c) Seine Vorschriften sind anzuwenden für An-, Auf- und Nebenbauten, äussere Umbauten, Aussenrenovationen sowie eingreifende Zweckveränderungen einer Baute oder eines Teils davon. Bestehende Bauten, die diesem Baureglement nicht entsprechen, dürfen grundsätzlich nur unterhalten werden. Für ihren Wiederaufbau und für wesentliche äussere Veränderungen an ihnen gilt in allen Fällen dieses Baureglement. Das Reglement stützt sich auf die einschlägigen kantonalen Vorschriften insbesondere des Bauwesens und verwandter Gebiete.

#### **Art. 2**

Vollzug

Die Aufsicht über das Bauwesen und der Vollzug des Baureglements sind Sache des Gemeinderates. Er erteilt die Baubewilligung unter Vorbehalt der Erteilung der Bewilligung durch die kantonalen Instanzen. Der Gemeinderat kann eine Baukommission ernennen. Einzelne Aufgaben können Fachleuten übertragen werden, welche das Geschäft vorbereiten und dem Gemeinderat Antrag stellen

#### **Art. 3**

Verantwortung

Für die Einhaltung der Bauvorschriften sind Bauherr, Bauleitung und Unternehmer verantwortlich. Hauptverantwortlich bleibt der Bauherr. Durch die Erteilung der Baubewilligung und die Ausübung der Kontrolle übernehmen die Behörden keine Verantwortlichkeit für Konstruktion, Festigkeit oder Materialeignung.

## **II. Das Baubewilligungsverfahren**

#### **Art. 4**

Anspruch auf Baubewilligung

Bauvorhaben sind zu bewilligen, wenn sie den öffentlich-rechtlichen Vorschriften des Bundes, des Kantons und vorliegendem Baureglement nicht widersprechen. Der Gemeinderat kann die Baubewilligung an besondere Bedingungen und Auflagen knüpfen.

#### **Art. 5**

Bewilligungspflicht

**Vor Inangriffnahme von Bauarbeiten ist eine Baubewilligung durch den Gemeinderat einzuholen: Grundsätzlich muss für jedes Bauvorhaben ein Baugesuch eingereicht werden. Bei jedem Bauvorhaben muss auch bei Zweifelsfällen vorgängig die Baukommission kontaktiert werden, die Auskunft geben kann ob und in welcher Form ein Baugesuch erforderlich ist.**

- a) für Neubauten jeder Art, inbegriffen provisorische Bauten und Tiefbauten
- b) für An-, Auf- und Umbauten an bestehenden Gebäuden,
- c) für Einrichtungen von Wohn- und Arbeitsräumen in bisher anderweitig benutzten Räumen,
- d) für Einrichtungen und Änderungen von Feuerungsstätten jeder Art, von Rauchableitungen und anderen Installationen, die eine Brandgefahr darstellen könnten (Zisternen, Tankstellen, Werkstätten, in denen zündbare Stoffe gehandhabt werden),
- e) für bauliche Veränderungen an Aussenwänden und Dächern sowie das Anstreichen bestehender und neuer Gebäude,
- f) für die Erstellung und Änderung von Abwasseranlagen und Gruben,
- g) für das Abbrechen von Gebäuden und Gebäudeteilen,
- h) für die Neuanlage von Privatstrassen und für das Errichten von Parkplätzen,
- i) für das Anbringen von Schaukästen, Warenautomaten, Reklameplakaten und -einrichtungen; ferner für das Montieren von Radio- und Fernsehantennen,

k) für Einfriedungen, Terrassierungen und Stützmauern entlang von bestehenden und projektierten öffentlichen Strassen und Wegen, abseits von Strassen und Wegen sind diese Einrichtungen bewilligungspflichtig, wenn sie mehr als 1m hoch sind; Einzäunungen für landwirtschaftliche Zwecke sind von dieser Bestimmung ausgenommen,

l) für die Anlage von Campingplätzen, für das Aufstellen von Wohnwagen, beweglichen Baracken usw. für mehr als 30 Tage,

m) für alle bedeutenden Arbeiten, welche die Oberflächengestaltung (Aufschüttungen, Steinbrüche, Materiallagerungen usw.) oder das Landschaftsbild und Ortsbild (durch Beseitigen von Baumgruppen, Gehölz, Gebüsch usw.) merklich verändern,

n) für kleinere Baugesuche, welche keine nachbarlichen oder öffentlichen Interesse betreffen, kann der Gemeinderat von einer öffentlichen Ausschreibung absehen.

#### Art. 6

Form der  
Baugesuche

Zur Erlangung einer Baubewilligung hat der Bauherr ein schriftliches Gesuch unter Verwendung des dazu bestimmten Formulars an den Gemeinderat einzureichen. Baugesuche von Drittpersonen, die nicht Eigentümer der Bauparzelle sind, müssen mit der Vollmacht des Auftraggebers versehen sein. Tritt während der Bauausführung ein Wechsel in der Person des Bauherrn oder Eigentümers ein, so ist der Gemeinderat innert 7 Tagen schriftlich zu benachrichtigen.

Das Gesuch ist in vier Ausführungen an den Gemeinderat zu richten.

Es enthält folgende Dokumente und auf Normalformat A4 (21x 29.7 cm) gefaltete Pläne:

a) die genaue Lage des geplanten Baues, angegeben durch die Koordinaten und durch einen roten Punkt auf einem Abschnitt der topographischen Karte 1 : 501000,

b) das Gesuchsformular der kantonalen Baukommission mit allen dort aufgeführten Angaben über Material, Farbe, Zweck der Baute usw.

c) gegebenenfalls: das kantonale Gesuchsformular zur Verlegung von Brennstoffbehältern,

d) die Formulare betr. den Nachweis der Wärmedämmung (k-Wert-Formulare)

e) Berechnung der Ausnützungsziffer

f) die Formulare a,b,c und d sind auf der Gemeindeganzlei zu beziehen,

g) den Situationsplan, Auszug aus dem Gemeindegkataster und ausgeführt von einem offiziellen Grundbuchgeometer oder vom Registerhalter. Dieser Plan soll eine genügend große Zone um das fragliche Grundstück aufweisen. Insbesondere sollen die bestehenden Nachbargebäude angegeben werden (vgl. [Art7](#)),

h) die Konstruktionspläne (Grundrisse und Schnitte, welche zum Verständnis des Projektes notwendig sind, im Maßstab 1:50 oder 1:100),

f) bei Gesuchen zwecks Umbau alter Gebäude sind Photos von allen Fassaden und vom Gebäude der Baugruppe beizulegen.

Die Eingabepläne müssen technisch korrekt ausgeführt sein. Undeutliche oder mangelhafte, beziehungsweise nur skizzenhafte Pläne werden zur Verbesserung oder Ergänzung zurückgewiesen. Für Reklamevorrichtungen aller Art können anstelle von Ansichtsplänen photographische Reproduktionen oder Darstellungen hievon mit Eintragung der beabsichtigten Vorrichtung und Maßangabe vorgelegt werden. Der Gemeinderat kann weitere Dokumente (Photos des derzeitigen Zustandes, Photomontage usw.) oder die Herstellung eines Modells verlangen, wenn er dies zur besseren Beurteilung des Werkes als notwendig erachtet.

#### Art.7

Inhalt der  
Baugesuche

Dem Baugesuch sind folgende Pläne beizulegen

a) Situationsplan

Der Situationsplan soll enthalten:

- die projektierten Bauten und Anlagen für die Bauarbeiten,
- die Namen der benachbarten Eigentümer mit Angabe der Parzellennummer,
- die Parzellenfläche in m<sup>2</sup>,
- die bestehenden Strassen und Wege sowie öffentliche Durchgangsrechte mit Angabe des vorgeschriebenen Bauabstandes samt den vorgesehenen Zugängen, respektive Zufahrten,
- die maßgebenden Abstände zwischen vorgesehener Baute und Eigentumsgrenze oder anderen Bauten auf gleichem Terrain,
- den vorgesehenen Anschluss an die Abwasserkanalisation (mit Angabe der Anschlusschachte und Leitungsdurchmesser) oder wenn dies nicht möglich ist, den Plan der Abwasserreinigungsanlage,
- den vorgesehenen Anschluss an das Trinkwasser und das Stromversorgungsnetz,
- die vorgesehenen Heizungsanlagen und Öltanks.

**b) Konstruktionspläne**

Die Konstruktionspläne sollen enthalten:

- Grundrisse sämtlicher Geschosse, sämtlicher Fassaden und alle zum Verständnis nötigen Schnitte mit vollständigen Angaben über Außenmasse,
- die Zweckbestimmung von jedem Lokal,
- die maßgebende Höhe des Bauvorhabens mit Angabe des gewachsenen und des fertigen Geländeverlaufes,
- bei Um- und Anbauten sind alter und neuer Zustand farbig darzustellen: Bestehendes grau oder schwarz, Abbruch gelb, Neukonstruktion rot.

c) Vorbehalten bleiben die durch kantonale Bestimmungen zusätzlich verlangten Angaben und Unterlagen.

**Art. 8**

Baugespann

Für Neubauten und größere Umbauten ist mit der Einreichung des Baugesuches ein Baugespann aufzustellen, welches die künftige Form der Baute klar erkennen lässt. Vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches oder ohne Einwilligung des Gemeinderates darf das Baugespann nicht entfernt werden. Nach Erhalt der Baubewilligung bzw. des ablehnenden Entscheides ist das Baugespann zu entfernen.

**Art. 9**

Öffentliche  
Planaufgabe

Das eingereichte Baugesuch wird von der Gemeindeverwaltung einer öffentlichen Ausschreibung von mindestens 10 Tagen unterworfen, und zwar durch Publikation im kantonalen Amtsblatt und durch öffentlichen Anschlag in der Gemeinde.

Für unbedeutende Arbeiten und für Planänderungen, welche kein Interesse Dritter berühren, kann von einer öffentlichen Untersuchung abgesehen werden. Die Entscheidung liegt in der Kompetenz der Gemeindeverwaltung.

**Art. 10**

Einsprachen  
gegen  
Baugesuche

Allfällige Einsprachen gegen das Bauprojekt sollen spätestens 10 Tage nach der Veröffentlichung auf der Gemeinde schriftlich eingereicht werden. Die Gemeindeverwaltung berücksichtigt nur solche Einsprachen, welche die allgemeinen Interesse betreffen,

d.h. baupolizeilicher, feuerpolizeilicher, ästhetischer und hygienischer Natur sind. Privatrechtliche Einsprachen werden auf den ordentlichen Rechtsweg verwiesen.

Zur Einsprache ist befugt, wer ein persönliches rechtlich geschütztes Interesse daran hat, sich dem Bauvorhaben zu widersetzen.

**Art. 11**

Entscheid über  
das Baugesuch

Nach Prüfung des Baugesuches durch den Gemeinderat wird dasselbe im Fall der Genehmigung an die kantonale Baukommission weitergeleitet. Der Gemeinderat entscheidet in der Regel innert 30 Tagen über das Baugesuch. Wenn der Gemeinderat das Gesuch abweist, stellt er seinen begründeten Entscheid den Gesuchstellern und den

Einsprechenden durch eingeschriebenen Brief zu.  
Gegen den Entscheid kann gemäss Art. 46 des Gesetzes vom 6. Oktober 1976 über das Verwaltungsverfahren und die Verwaltungsrechtspflege (VVRG) innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung Beschwerde an den Staatsrat eingereicht werden.

#### Art. 12

Baubeginn

Vor der Erteilung der Baubewilligung darf mit der Ausführung des Baues nicht begonnen werden. Der Bau gilt als begonnen, wenn der Betonboden oder die Fundamentskonsolen erstellt sind. Es dürfen keine Arbeiten ausgeführt werden, die als solche einer Baubewilligung bedürfen ([Art. 5](#))

#### Art. 13

Geltungsdauer,  
Projektänderung

Die Baubewilligung verliert ihre Gültigkeit, wenn innert einer Frist von 2 Jahren seit ihrer Zustellung nicht mit dem Bau begonnen wurde.

Auch für Bauten, die begonnen, jedoch nach Ablauf dieser Frist mehr als ein Jahr lang unterbrochen wurden, kann der Gemeinderat verlangen, dass die Arbeit vollendet oder dass die begonnene Baute abgerissen und der Platz wieder annehmbar hergerichtet werde. Die Baute muss gemäss den genehmigten Plänen ausgeführt werden. Nachträgliche Planänderungen sind dem Gemeinderat vor Inangriffnahme der entsprechenden Arbeiten bekannt zu geben und durch vollständige Unterlagen zu belegen. Wenn öffentliche odernachbarliche Interessen durch die Änderung berührt werden, ist das Baubewilligungsverfahren zu erneuern.

#### Art. 14

Vorprüfung

Der Bauherr kann für sein Baugesuch bei der kommunalen Baukommission eine Vormeinung einholen. Dabei legt die Baukommission fest, welche Unterlagen vom Bauherrn einzureichen sind. Vorprüfungsentscheide sind unverbindlich und nicht beschwerdefähig.

#### Art. 15

Baukontrolle

Dem Gemeinderat ist schriftlich Anzeige zu machen:

- a) Nach Erstellung des Schnurgerüstes (zur Kontrolle der Situation und der gesetzlichen Abstände),
- b) nach Erstellen der Trink- und Abwasseranlagen, jedoch vor dem Eindecken der Gräben,
- c) vor Erstellen der Decke über dem Kellergeschoss (zur Kontrolle der Erdgeschosshöhe).

Der Gemeinderat oder sein Vertreter hat spätestens binnen drei Tagen seit Empfang dieser Anzeige die Baute in Anwesenheit des Bauherrn oder seines Vertreters auf Übereinstimmung mit den Plänen zu überprüfen. Baupolizeiliche Mängel oder Abweichungen von den genehmigten Plänen und erlassenen Verfügungen sind vom Unternehmer oder Bauherrn innert einer vom Gemeinderat festgesetzten Frist zu beseitigen. Der Gemeinderat ist von Amtes wegen befugt, Bauten, welche nicht planmässig oder ohne Bewilligung des Gemeinderates errichtet wurden, einstellen zu lassen. Für Folgen, die aus versäumter Meldung entstehen, haftet der Bauherr.

[zum Inhaltsverzeichnis](#)

### III. Planungsmittel

#### Art. 16

Reglemente  
und  
Pläne

Die Bauvorschriften der Gemeinde Grächen bestehen aus folgenden Reglementen und Plänen:

- a) Reglemente

- Baureglement mit Zonenordnung
- Kanalisationsreglement
- Wasserversorgungsreglement
- Elektrizitätswerkreglement
- Verkehrsreglement
- Polizeireglement

b) Pläne

- Zonenplan
- Gesamttrichtplan
- Verkehrsrichtplan
- Versorgungsrichtplan

Je nach Notwendigkeit werden ausgearbeitet

- Quartierpläne
- Strassen- und Baulinienpläne

### Art. 17

Richtplan

Der Richtplan dient als Grundlage für künftige Planungsarbeiten. Er enthält die Vorstellungen über die Entwicklung der Gemeinde innerhalb eines noch überschaubaren Zeitraumes und wird je nach Entwicklung weiterbearbeitet. Insbesondere werden darin aufgeführt:

- die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen nach Art ihrer Nutzung,
- die wichtigsten Verkehrsanlagen
- die Flächen für öffentliche Bauten und Anlagen
- Angaben über Schutzzonen der Landschaft und der Siedlung
- die Anlagen der Versorgung und Abwasserbeseitigung
- die Entwicklungsetappen

Der Richtplan hat keinerlei Rechtskraft und umfasst einen größeren Zeitraum als der Zonenplan. Er bedeutet für die Gemeinde keine Verpflichtung und für die Eigentümer keine Beschränkung.

### Art. 18

Zonenplan

Der Zonenplan scheidet das Baugebiet vom Übrigen Gemeindegebiet. Er teilt das Baugebiet in Zonen ein, legt Frei- und Grünflächen fest und bezeichnet die Schutzgebiete. Er bildet einen integrierenden Bestandteil des Baureglementes und ist durch die Urversammlung zu genehmigen.

Der Zonenplan ist für jedermann verbindlich. Der rechtsgültige Zonenplan liegt auf der Gemeindkanzlei und beim kantonalen Baudepartement zur Einsicht auf.

### Art. 19

Verkehrsrichtplan

Der Verkehrsrichtplan enthält die bestehenden und geplanten Verkehrslinien der Gemeinde, die Hauptverkehrs-, Sammel- und Erschließungsstrassen, die öffentlichen Parkplätze und Fußwege.

Er kann zusätzlich die Bau- und Niveaulinien und Angaben über die Fahrbahnbreiten enthalten. Der Verkehrsrichtplan hat keine

Rechtskraft. Um Rechtskraft zu erlangen, müssen die Strassen und Ausführungspläne von der Urversammlung beschlossen, öffentlich aufgelegt und vom Staatsrat homologiert werden.

### Art. 20

Versorgungsrichtplan

Im Versorgungsrichtplan sind die dem Zonenplan und den Bauetappen angepassten Konzeptionen für die Wasser- und Energieversorgung sowie die Abwasserbeseitigung dargestellt. Er enthält insbesondere den Standort der wichtigsten Bauten und die generelle Linienführung der wichtigsten Kanäle und Leitungen sowie deren Einzugsgebiet. Der Versorgungsrichtplan hat nur empfehlenden Charakter.

## Art. 21

### Quartierplan

In klar begrenzten Teilen des Siedlungsgebietes sind nach Möglichkeit Quartierpläne zu erstellen, um eine geordnete Erschließung und Bebauung mit hohem Wohnwert zu erreichen.

Der Quartierplan bestimmt Anzahl, Art, Lage, Zweckbestimmung, äußere Abmessungen, Geschosszahl und allenfalls weitere bauliche Einzelheiten wie Ausnützung und Gestaltung, Bau- und Niveaulinien, Strassentrassees der im Planungsgebiet zu erstellenden Bauwerke. Er ist für die Grundeigentümer und ihre Rechtsnachfolger verbindlich und kann die Überbauung des Areals nach dem Zonenplan ausschließen.

Innerhalb der Bauzone lässt der Gemeinderat in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern je nach Bedarf Quartierpläne erstellen. Diese Quartierpläne können auch auf Begehren von einem oder mehreren Grundeigentümern erstellt werden. Um Rechtsgültigkeit zu erlangen, bedarf der Quartierplan der Genehmigung durch den Gemeinderat, der Zustimmung der beteiligten Grundeigentümer gemäss den Vorschriften des kantonalen Rechts und der Genehmigung durch den Staatsrat.

Die Grundeigentümer haben die Durchführung des Planes durch privatrechtliche Vereinbarungen sicherzustellen.

Der Gemeinderat kann geringfügige Verschiebungen und Änderungen baulicher Anlagen gestatten. Die Kosten des Quartierplanes bezahlen die Grundeigentümer. Falls der Gemeinderat wider den Willen der Mehrheit der beteiligten Grundeigentümer, welche die Mehrheit des Bodens repräsentieren, einen Quartierplan in Auftrag gibt, welcher in der Folge von den Grundeigentümern abgelehnt wird, bezahlt die Gemeinde die Kosten des Quartierplanverfahrens. Im übrigen richtet sich das Verfahren nach dem kantonalen Recht.

Die aus der nötigen Infrastruktur anfallenden Kosten gehen voll zu Lasten des Quartierplanperimeters, resp. deren Eigentümer.

Quartierpläne außerhalb der Bauzone sowie die dazugehörigen Sonderbauvorschriften unterliegen den Verfahrensvorschriften betreffend Erlass, Änderung oder Aufhebung von Baureglementen und Zonenplänen.

[zum Inhaltsverzeichnis](#)

## IV. Begriffserläuterungen

### Art. 22

### Grenzabstand

Der Grenzabstand ist die kürzeste horizontal gemessene Entfernung zwischen jedem Punkt einer Baute und den Eigentumsgrenzen.

Es werden unterschieden:

- kleiner Grenzabstand, in der Regel gemessen senkrecht von der Grenze bis zu jedem Punkt der kleineren Gebäudeseite und
- großer Grenzabstand, in der Regel gemessen senkrecht von der Grenze bis zu jedem Punkt der Hauptfassade aus. Bezeichnung "A"

Zur Bestimmung der Hauptfassade ist vor allem die Orientierung der Hauptwohnräume maßgebend; in der Regel ist es die der Sonne oder Aussicht zugekehrte Seite eines Gebäudes. In Ausnahmefällen, insbesondere, wenn dem Bauherrn wesentliche Nachteile bei der Überbauung seines Grundstückes entstehen, kann der große Abstand auch auf einer anderen Gebäudeseite angenommen werden, nicht jedoch auf der Nordseite der Baute.

Der Grenzabstand darf auf der ganzen Fassadenlänge nicht unterschritten werden. Ausnahmen sind zulässig für Dachgesimse, Erker, Balkone, Vordächer, Vortreppen und ähnliche Bauteile von einer maximalen Ausladung von 1.50 m.

Gegenüber Strassen gelten die durch Straßengesetze oder Baulinien festgesetzten Abstände. Wo Baulinien fehlen gelten die Bestimmungen von [Artikel 67](#).

### Art. 23

### Gebäudeabstand

Der Gebäudeabstand ist die kürzeste horizontal gemessene Entfernung zwischen zwei Gebäuden. Er ist mindestens gleich der Summe der beiden vorgeschriebenen Grenzabstände.

Bei Bauten auf gleichem Grundstück ist der Gebäudeabstand so zu bemessen, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen vorhanden wäre.

Steht auf dem Nachbargrundstück bereits ein Gebäude in Unterdistanz zur gemeinsamen Grenze, so muss der Grenzabstand eingehalten werden.

#### **Art. 24**

Näherbaurecht Mit schriftlicher Zustimmung können die Grenzabstände ungleich zur Grenze verteilt werden, wenn der Gebäudeabstand eingehalten ist. Die Vereinbarung ist vor Beginn vom Gemeinderat zu genehmigen und zu Gunsten der Gemeinde im Grundbuch einzutragen.

#### **Art. 25**

Grenzbaurecht Das Zusammenbauen über die Grenze ist bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge gestattet. In der Regel sollen die für den Grenzbau vorgesehenen Häuser gleichzeitig erstellt werden. Werden die Bauten nicht gleichzeitig erstellt, müssen beide Bauten einen eigenen Giebel aufweisen und die späteren gemeinsamen Fassaden einwandfrei gestaltet werden. Die Vereinbarung ist im Grundbuch einzutragen.

#### **Art. 26**

Niveaulinien Die Niveaulinien geben die Höhenlage der Straßenachse an.

#### **Art. 27**

Baulinien Baulinien legen jene Grenzen fest, die bei Bauten entlang der bestehenden und projektierten Strassen, Plätze und Bahnanlagen einzuhalten sind.

#### **Art. 28**

Gebäudelänge Die Gebäudelänge wird bis zur Aussenkante des Hauptbaues gemessen. Eingeschossige Anbauten werden nicht zur Gebäudelänge hinzugerechnet. Die Gebäudelänge darf 20 m nicht überschreiten. Die maximale Gebäudelänge wird pro Zone differenziert festgelegt. (vgl. Artikel 76 ff).

Der Gemeinderat kann verlangen, dass größere Gebäude in der Länge und in der Dachform gestaffelt werden.

#### **Art. 29**

Gebäudehöhe Die Gebäudehöhe wird gemessen vom gewachsenen oder, falls er tiefer liegt, vom bearbeiteten Boden bis zum Schnittpunkt der Gebäudefassade mit der Oberkante der Dachlinie (Firstpfette). Bei Gebäuden längs Strassen gilt als Gebäudehöhe die Höhe ab Niveaulinie. Die Höhe von Gebäuden ergibt sich aus der Zahl der zulässigen Vollgeschosse. Dabei dürfen für die Höhe der einzelnen Geschosse im Durchschnitt höchstens 3 m eingesetzt werden. Bei Bauten mit Geschäfts- und Gewerbebetrieben kann gesamthaft ein Zuschlag bis zu 1,50 m gewährt werden, wenn dies nachweisbar betriebsbedingt ist. Bei gestaffeltem Baukörper wird die zulässige Gebäudehöhe für jeden der versetzten Baukörper separat berechnet.

#### **Art. 30**

Höhenlage der Gebäude Der Fußboden des Erdgeschosses darf entweder höchstens 1.50 m über der tiefsten oder höchstens 0.50 m über der höchsten Stelle des gewachsenen oder, falls er tiefer liegt, des bearbeiteten Terrains längs der Gebäudeaußenseite liegen. Kommt am Hang der Erdgeschossfußboden eines Gebäudes längs der Gebäudeaußenseite höher als 3 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen oder, falls es tiefer liegt, des bearbeiteten Terrains zu liegen, so muss auf ein Vollgeschoss verzichtet werden.

#### **Art. 31**

**Geschosszahl**

Als Vollgeschoss gelten das Erdgeschoss und die Obergeschosse. Untergeschosse gelten dann als Vollgeschosse, wenn sie die Bestimmungen von Art. 30 überschreiten oder wenn sie mehr als zwei Drittel ihrer Außenflächen aus dem natürlich gewachsenen Boden oder falls dieser tiefer liegt vom neu bearbeiteten Boden herausragen. Dach- oder Attikageschosse gelten dann als Vollgeschosse, wenn ihre Kniestockhöhe inkl. Fusspfette mehr als 1.20 m Höhe aufweist und wenn ihre Bruttogeschossfläche mehr als zwei Drittel der darunterliegenden Vollgeschossfläche beträgt. Als Bruttogeschossfläche gilt die Fläche mit einer Fertighöhe unter Sparren von mehr als 1.80m. Bei gestaffelten Baukörpern wird die Geschosszahl für jeden der versetzten Gebäudeteile separat berechnet.

### Art. 32

**Tiefbauten**

Tiefbauten sind Bauten, die den gewachsenen Erdboden in keinem Punkt überragen. Tiefbauten dürfen bis an die Nachbargrenze gestellt werden. Diese Bestimmung gilt nicht für den Untergrund zwischen Baulinien (vgl. [Artikel 67](#)).

### Art. 33

**Ausnutzungsziffer**

Die Ausnutzungsziffer (az) ist die Verhältniszahl der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche. Sie wird wie folgt berechnet:

$$\text{Ausnutzungsziffer az} = \frac{\text{anrechenbare Bruttogeschossfläche}}{\text{anrechenbare Landfläche}}$$

#### a) Anrechenbare Bruttogeschossfläche

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen einschließlich der Mauer- und Wandquerschnitte.

Ausgenommen sind:

- alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen wie z.B. Wohnungszugehörige Keller-, Estrich- und Trockenräume sowie Waschküchen
- Heiz-, Kohlen- und Tankräume,
- Maschinenräume für Lifte, Ventilations- und Klimaanlage,
- nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw.,
- Korridore, Treppen und Lifte, die ausschließlich nicht an rechenbare Räume erschließen,
- offene Erdgeschosshallen, überdeckte offene Dachterrassen, Schwimmbäder und Fitnessräume,
- Alle Estrich- und Dachräume, welche nicht mehr als 1.80 m lichte Höhe aufweisen
- offene ein- oder vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen.

Zur Hälfte anrechenbar sind:

- Gemeinschaftsräume- Aufenthaltsräume; Gemeinschaftsräume für Freizeitgestaltung usw.,
- Gemeinschaftsküchen mit Nebenräumen wie Kühlräume, Anrichte, Office usw.,
- Tages-Aufenthaltsräume für Angestellte und Betriebspersonal

Gemeinschaftsräume sind Räume, deren Benutzung den Bewohnern mehrerer Wohneinheiten zugleich freisteht.

#### b) Anrechenbare Landfläche

Die anrechenbare Landfläche ist die Fläche der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenutzten Grundstücke oder Grundstückteile der Bauzone.

Nicht zur anrechenbaren Landfläche gehören:

- die für die Erschließung notwendige Fahrbahn-, Zufahrts- und Trottoirfläche, sofern sie mehreren Bauten dient,
- projektierte Verkehrsanlagen, für deren Festlegung das gesetzlich vorgesehene Verfahren eingeleitet oder durchgeführt ist.

- Wald, Gewässer und andere Grundstücksteile, die aus offensichtlichen Gründen nicht überbaubar sind, wie ausgesprochene Steilhänge und dergleichen.

Wird ein überbautes Grundstück neu parzelliert, so darf die neue Parzelle nur soweit überbaut werden, als die Ausnutzungsziffer über das ganze Grundstück gemessen, eingehalten wird.

#### Art. 34

Zuschlag zur Ausnutzungsziffer

Der Gemeinderat kann in besonderen Fällen einen Zuschlag (Bonus) zur Ausnutzungsziffer gewähren. Dieser Zuschlag wird nur gewährt, wenn das betreffende Bauvorhaben eine wirtschaftliche Bereicherung für das Gebiet darstellt (z.B. Hotelbauten) oder ein Quartier planverfahren durchgeführt wird. Der Bonus soll die zusätzliche Ausnutzung von 0.1 nicht überschreiten.

[zum Inhaltsverzeichnis](#)

## V. Allgemeine Vorschriften

### 1. Baugebiet und Erschließung

#### Art. 35

Baugebiet

Das Baugebiet der Gemeinde Grächen wird nach dem Zonenplan in Prioritätsbauzone und Reservezone eingeteilt.

a) In der Prioritätsbauzone ist die Basiserschließung der Verkehrsanlagen, der Wasser- und Energieversorgung und der Abwasser beseitigung schon ausgeführt oder in Planung begriffen. Die Gemeinde sorgt im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten für die Ergänzung der Basiserschließung.

b) In der Reservezone werden Bauten bewilligt, sofern die Erschliessungsanlagen durch die Grundeigentümer bzw. die Bauherren ausgeführt werden (vgl. [Art. 38](#)). Die notwendigen Erschließungsanlagen (lt. Artikel 38) müssen laut Plan oder Angabe der Gemeinde erstellt werden.

Bei einer Zuweisung der Reservebauzone in die Prioritätsbauzone müssen die bereits geleisteten Kosten der Grundeigentümer für die Basiserschließung von der Gemeinde übernommen werden, sofern die Anlagen technisch einwandfrei ausgeführt sind und den Plänen oder den Bestimmungen der Gemeinde entsprechen.

#### Art. 36

Übriges Gemeindegebiet

Das Übrige Gemeindegebiet umfasst jene Flächen, die weder einer Bauzone noch einer Schutzzone bzw. einem Freihaltegebiet mit Bauverbot zugeteilt sind. Andere land- und forstwirtschaftliche Bauten sind im Übrigen Gemeindegebiet nur zulässig, wenn

a) die landwirtschaftliche Bodennutzung und der bäuerliche Grundbesitz nicht wesentlich beeinträchtigt werden,

b) der Gemeinde durch Bau, Betrieb und Unterhalt keine eigenen Aufwendungen erwachsen,

c) keine wesentlichen Nachteile für eine spätere bauliche Entwicklung der Gemeinde zu befürchten sind,

d) den kantonalen und eidgenössischen Gewässerschutzbestimmungen entsprochen wird.

Die Erschließungs- und Versorgungsanlagen im Übrigen Gemeindegebiet müssen von den Bauwilligen auf eigene Kosten erstellt werden. Die Gemeinde schreibt die Linienführung, die Dimensionierung der Anlagen und die Anschlussgebühren vor. Jeder weitere Anschluss an die Infrastrukturanlagen ist von der Gemeinde zu bewilligen. Die Gemeinde ist berechtigt, private Leitungen und Anlagen der Basiserschließung im Übrigen Gemeindegebiet gegen Entschädigung zu übernehmen.  
Vorbehalten bleiben kantonale und eidgenössische Bestimmungen.

#### **Art. 37**

Bauerwartungs-  
land  
(Richtplan,  
vgl.Art.17)

Die Gemeinde kann bestimmt umgrenzte Teile des Übrigen Gemeindegebietes für den Bau von Ferien- oder Wohnbauten, aber auch für Gewerbe- und Industrieanlagen längerfristig vorsehen.  
In der Regel darf im Bauerwartungsland nur im Rahmen eines Quartieplanes gebaut werden, solange die Urversammlung dieses Siedlungsgebiet nicht als Bauzone erklärt.  
Eine Baubewilligung darf erst erteilt werden, nachdem die Erschliessung der ganzen Zone in einem Detailerschließungsplan (Artikel 39) festgelegt ist. Die darin vorgesehenen gemeinsamen Erschließungsanlagen müssen beim Beginn der Überbauung erstellt werden. Falls die Versorgungsmöglichkeiten es erfordern, hat die Überbauung etappenweise zu erfolgen.

#### **Art. 38**

Baulander-  
schliessung

Nach Artikel 4 besteht nur Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung, wenn ein Grundstück genügend erschlossen ist.

Ein Grundstück gilt als erschlossen, wenn

- a) es nach Form, Größe, Lage und Beschaffenheit für eine zonengemäße Überbauung geeignet ist und eine allfällige durchzuführende Baulandumlegung im betreffenden Gebiet nicht präjudiziert wird,
- b) alle Anlagen für den Verkehr (Strassen, Parkplätze und Zugang) für die Wasser und Energieversorgung sowie die Abwasserbeseitigung über das öffentliche Kanalisationsnetz vorhanden sind oder gleichzeitig nach den Plänen der Gemeinde erstellt werden und der Grundeigentümer die erforderlichen Rechte für die Benutzung dieser Anlagen besitzt.  
Zugang und/oder Zufahrtsrecht über fremdes Grundeigentum muss rechtlich gesichert sein.
- c) die Stromzufuhr sichergestellt ist.

#### **Art. 39**

Basiser-  
schliessung,  
Detailer-  
schliessung

Bei der Baulanderschließung sind zwei Stufen der Erschließung zu unterscheiden:

##### a) Basiserschließung

Die Basiserschließung im Baugebiet ist Sache der Gemeinde. Die Erstellung der Sammelstrassen, der Erschließungsstrassen und der Hauptleitungen für Kanalisation und Wasserversorgung erfolgt durch die Gemeinde im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten.

##### b) Detailerschließung

Um die Zahl der Anschlüsse zu vermindern, die Erschließungskosten zu senken und den Anschluss weiterer Grundeigentümer zu erleichtern, kann die Gemeinde einen Detailerschließungsplan erstellen lassen. Die Detailerschließung erfolgt zu Lasten der Grundeigentümer.

#### **Art. 40**

Bauten auf  
gänzlich oder  
teilweise un-  
erschlossenem  
Gebiet

In unerschlossenem Gebiet kann in folgenden Fällen ein Baugesuch bewilligt werden:

- a) bei Zweckbauten von öffentlichem Interesse,
- b) bei landwirtschaftlichen Bauten und dazugehörigen Heimwesen,
- c) bei provisorischen Bauten, sofern diese nicht länger als ein Jahr bestehen bleiben,

d) bei standortbedingten Bauten und bei touristischen Bauten von öffentlichem Interesse.

Die Abwässer und Abfälle müssen in jedem Fall einwandfrei gereinigt bzw. beseitigt werden können. Vorbehalten bleiben Bestimmungen des kantonalen und eidgenössischen Rechts.

## 2. Sicherheitsvorschriften

### Art. 41

Festigkeit

Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass sie den notwendigen Erfordernissen der Sicherheit und Festigkeit entsprechen. Bestehende Gebäude dürfen nicht erhöht werden, wenn die vorhandenen Tragelemente nicht die nötige Festigkeit aufweisen. Der Gemeinderat kann im Zweifelsfall die nötigen statischen Berechnungen und Bodenuntersuchungen auf Kosten des Bauherrn verlangen.

### Art. 42

Unterhalt  
der  
Bauten

Bauten und Anlagen sind vom Eigentümer so zu unterhalten, dass weder Menschen, Tiere und fremdes Eigentum gefährdet werden, noch die äußere Erscheinung zu beanstanden ist. Der Gemeinderat kann anordnen, dass solche schadhafte Einrichtungen instandgehalten werden. Wird die Aufforderung nicht in angemessener Frist befolgt, so kann er diese Einrichtungen auf Kosten des Eigentümers instandstellen oder abbrechen lassen.

### Art. 43

Bauarbeiten

Bei der Ausführung von Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutze der Arbeiter, der Anwohner und der Straßenbenützer erforderlichen Maßnahmen zu treffen. Diese Maßnahmen umfassen auch den Schutz vor erheblichen, vermeidbaren Belästigungen wie Baulärm, Staub und Erschütterungen. Der Bauherr ist für die Ordnung auf dem Bauplatz verantwortlich. Bauabfälle dürfen nicht der Kehrichtabfuhr mitgegeben werden, sondern sind direkt in die Kehrichtverbrennungsanlage zu führen. Im einzelnen sind die Regelungen der Polizei- und Verkehrsreglemente zu beachten (Baulärm, Transporte etc.).

### Art. 44

Benützung  
des  
öffentlichen  
Grundes

Öffentlicher Grund bei Bauplätzen darf zur Erstellung von Gerüsten, Absperrungen etc. nur mit Bewilligung der Gemeindeverwaltung gegen eine von ihr zu bestimmende Gebühr benutzt werden. Bei im Bau befindlichen Gebäuden haben die betreffenden Unternehmer die Plätze, Strassen und Trottoirs in gutem und reinlichem Zustand zu erhalten. Alle öffentlichen Anlagen wie Brunnen, Hydranten, Wasserläufe usw. müssen benutzbar und die Straßensignale sichtbar bleiben. unverzüglich fachgemäß Instandzustellen. Die Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn.

### Art. 45

Dachwasser  
und  
Schnee-  
fänger

Es ist untersagt, Wasser, Dachwasser und Abwasser von Grundstücken über öffentliche Strassen, Wege und Plätze abzuleiten. Dach-, Schmelz- und Regenwasser sind in die nächste öffentliche Wasserleitung zu führen.

Geeignete Schneefangvorrichtungen sind obligatorisch. Wo sich die Traufeseite der Strasse zukehrt, ist durch zweckentsprechende Maßnahmen dafür zu sorgen, dass Schneerutschungen auf die Strasse ausgeschlossen sind. Der Eigentümer haftet für Schäden und Unfälle, die durch Schneerutsche oder Eisfall verursacht werden.

### Art. 46

Luftschutz  
anlagen

Luftschutzanlagen sind gemäss den eidgenössischen Gesetzen und technischen Weisungen sowie den kantonalen Richtlinien für den Schutzraumbau zu projektieren und auszuführen. Bei kleinen Chalets, die durch

den Kanton vom Bau von Luftschutzanlagen befreit werden, ist bei Erhalt der Baubewilligung die entsprechend festgesetzte Gebühr zu entrichten.

#### Art. 47

Schneeräumung Die Schneeräumung der Ein- und Zufahrten hat der Eigentümer zu besorgen

#### Art. 48

Feuerpolizei Bauten und Anlagen müssen den kantonalen feuerpolizeilichen Bestimmungen und den Vorschriften über die Unterbringung von Motorfahrzeugen entsprechen.

#### Art. 49

Schutz vor Gefahren

1) Gefahrenzone 1 (rot)

Gefahrenzone 1 sind Gebiete mit starker potentieller Gefährdung. In diesen Gebieten dürfen keine Bauten irgendwelcher

Art erstellt werden, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen.

2) Gefahrenzone 2 (blau)

Gefahrenzone 2 sind Gebiete mit schwacher potentieller Gefährdung, Baugesuche in diesen Gebieten müssen im Hinblick auf

eine Gefährdung überprüft werden. Der Gemeinderat ist berechtigt, bauliche Sicherheitsvorkehrungen, wie besondere Stellung,

Ausbildung und Verstärkung des Gebäudes zu verlangen. Ferner kann er im Falle außerordentlich schwerer Gefahr weitere Maßnahmen (Evakuierung) zur Sicherheit von Mensch und Tier anordnen.

### 3. Gesundheitspolizeiliche Vorschriften

#### Art. 50

Allgemeine Anforderungen

Bauten und Anlagen müssen den gesundheitspolizeilichen Anforderungen entsprechen namentlich in bezug auf sanitäre Einrichtungen, Raum- und Fenstergrößen, Besonnung, Belichtung, Belüftung, Trockenheit, Wärme- und Schallschutz.

Maßgebend sind die kantonalen Vorschriften. Neubauten sollen, wenn immer möglich, so erstellt werden, dass den Wohnräumen Besonnung und Ausblick gewährleistet werden.

#### Art. 51

Immissionen

a) Jedermann ist verpflichtet, bei der Nutzung seines Eigentums sich aller übermäßigen Einwirkungen auf das Eigentum des Nachbarn zu enthalten.

b) Verboten sind insbesondere alle schädlichen oder nach Lage und Beschaffenheit des Grundstückes nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Rauch, Russ, lästige Dünste, Lärm, Wasser, Erschütterungen und dergleichen.

c) Der Gemeinderat ist berechtigt, Neubauten oder Änderungen von bestehenden Bauten abzulehnen, wenn die zu erwartenden Einwirkungen ein erträgliches Maß überschreiten werden.

d) Bei unzumutbarem Baulärm ist die Gemeindeverwaltung berechtigt, die nötigen Vorkehrungen zu verlangen oder die betreffenden Arbeiten einstellen zu lassen.

#### Art. 52

Isolation	<p>Wohn- und Arbeitsräume müssen gegen das Eindringen von Feuchtigkeit, gegen Schall und gegen Temperatureinflüsse geschützt werden.</p> <p>Neubauten dürfen erst bezogen werden, wenn sie genügend ausge trocknet sind.</p> <p>In nicht freiliegenden Kellergeschossen sind im Rahmen der baugesetzlich zulässigen Geschosszahl gewerbliche Betriebe nur zu lässig, unter der Voraussetzung, dass die gewerblich benützten Räume gegen die Einwirkung von Feuchtigkeit und sonstige nachweisbar schädliche Einflüsse geschützt sind und eine genügende und einwandfreie Lüftung und Belichtung garantiert wird.</p>
<b>Art. 53</b>	
Geschosshöhe, Boden, Fensterflächen	<p>In Neubauten müssen ständig bewohnte Wohn-, Schlaf- und Arbeits- räume, welche für eine dauernde Nutzung vorgesehen sind, eine lichte Höhe von mindestens 2.20 m und eine Bodenfläche von mindestens 8 m<sup>2</sup> aufweisen. Im Dachgeschoss kann die mittlere Raumhöhe auf 2.00 m reduziert werden.</p> <p>Die Fensterfläche von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen muss mindestens einen Zehntel der Bodenfläche betragen.</p> <p>Bei Ferienhäuser kann von den Bestimmungen dieses Artikels abgesehen werden.</p>
<b>Art. 54</b>	
Kinderspielplätze	<p>Bei Wohnhäusern mit 4 und mehr Wohnungen sind gut besonnte Kinderspielplätze oder Freiflächen auf privaten Grundstücken abseits der Strasse anzulegen. Ihre Grundfläche soll in der Regel 20% der gesamten Wohnfläche, mindestens aber 15 m<sup>2</sup> pro Wohnung ausmachen. Sie dürfen nicht gleichzeitig zu anderen Zwecken dienen. Spielplätze auf genügend großen Anbauten sind gestattet. Bei Quartierüberbauungen sind die Kinderspielplätze möglichst als eine Anlage zusammenzufassen.</p>
<b>Art. 55</b>	
Ventilation	<p>Ventilationsöffnungen dürfen auf der Straßenseite der Gebäude oder gegen einen öffentlichen Durchgang nicht tiefer als 3.00 m über dem Boden angebracht werden.</p>
<b>Art. 56</b>	
Sanitäre Einrichtungen	<p>Für jede Wohnung ist ein eigener Abort zu erstellen. Für Badezimmer und Aborte ist die Lüftung mittels Schächten oder anderen Ventilationsanlagen zulässig, sofern deren einwandfreie Wirkung sichergestellt ist.</p> <p>Bei Restaurants, Versammlungslokalen usw. sind für beide Geschlechter getrennte Aborte in genügender Anzahl zu erstellen (vgl. kantonale Bestimmungen).</p>
<b>Art. 57</b>	
Düngereinrichtungen	<p>Misthöfe und Jauchekasten sind so zu erstellen und einzufrieden, dass sie keine Belästigung für die Umgebung darstellen. Für deren Neuerstellung ist die Bewilligung der Gemeinde einzuholen. Über die einzuhaltenden Abstände entscheidet der Gemeinderat. Dieser kann verlangen, dass bei neuen oder bestehenden Anlagen Betonumfassungen erstellt werden. Das Ableiten von Jauche auf fremde Grundstücke oder in die Kanalisationsanlagen ist verboten.</p>

#### 4. Orts- und Landschaftsschutz

#### Art. 58

Schutz des Ortsbildes

- a) Jede bauliche Veränderung, jede Terrainverschiebung, jede Reklame- und andere Einrichtungen sind so in ihre landschaftliche und bauliche Umgebung einzugliedern, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Insbesondere haben sich Neu- oder Umbauten dem Gesamtbild des Quartiers anzupassen.
- b) In unmittelbarer Nähe geschützter oder allgemein wertvoller Bauten und Gebäudegruppen (Dorfzone) ist eine einwandfreie Gestaltung erforderlich (vgl. Artikel 59).
- c) Bestehende Bauten sind so zu unterhalten, dass ihr Aussehen das Ortsbild nicht beeinträchtigt
- d) Der Gemeinderat kann eine dem Schutze oder der Verbesserung des Ortsbildes dienende Umgebungsgestaltung und Bepflanzung verlangen.
- e) Die Farbe der Neubauten muss derjenigen der benachbarten Gebäude angepasst werden. Bauvorhaben, die das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen, hat der Gemeinderat zu verweigern, auch wenn es sonst den vorliegenden Bauvorschriften entspricht.

#### Art. 59

Schützenswerte Bauten

Der Gemeinderat bezeichnet Bauten oder Gebäudegruppen, welche als schützenswert und erhaltenswürdig gelten (siehe Anhang zum Ortsplanungsbericht: Inventar der schützenswerten Bauten). Diese Bauten dürfen ohne Bewilligung des Gemeinderates weder abgebrochen noch umgebaut werden (vgl. Gesetz vom 28. November 1906 über die Erhaltung von Kunstgegenständen und historischen Denkmälern). Die Erhaltung oder Wiederherstellung solcher Bauten kann unter das Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler fallen und die entsprechenden Bauarbeiten werden von Bund und Kanton subventioniert. Für Bauten, welche in Nachbarschaft von historischen oder schützenswerten Gebäuden sind, kann der Gemeinderat besondere Vorschriften erlassen.

#### Art. 60

Orientierung der Bauten

Die Frontrichtung der Bauten und Giebel ist der allgemeinen Orientierung der Nachbarbauten anzupassen. Der Gemeinderat kann Zonen gleicher Orientierung der Bauten und gleicher Giebelrichtung bestimmen.

#### Art. 61

Bedachung und Dachausbauten

Dachgestaltung und Material sollen eine ruhige Gesamtwirkung erzielen und sich den ortsüblichen Formen und Farben anpassen. Der Dachneigungswinkel darf den Bereich von 40% bis 50% nicht unter oder überschreiten. Für die Bedachung sind in der Regel Naturstein, Schindeln, Schiefer oder schieferähnliche Materialien zu verwenden. Mansardenfenster sind gestattet. Die gesamte Länge der Dachaufbauten einer Gebäudeseite darf jedoch die halbe Länge der darunter liegenden Fassade nicht überschreiten. Der seitliche Abstand der Mansarde bis zum Gebäuderand muss mindestens 2 m betragen.

#### Art. 62

Kniestockgestaltung

Bei Bauten, die die zulässige Zahl der Vollgeschosse erreichen, darf die Kniestockhöhe inkl. Fusspfette 1.20 m nicht überschreiten.

#### Art. 63

Antennen und Reklameein-

Außenantennen sind auf die notwendige Masse und Elemente zu beschränken. Mehrere, dem gleichen Zweck dienende Antennen auf demselben Gebäude sind nicht zulässig. Balkonantennen sind so anzubringen, dass sie

richtungen nicht störend wirken.  
In allen Fällen, in denen Estrichantennen oder ähnliche äusselich nicht in Erscheinung tretende Anlagen einen guten Empfang gewährleisten ist auf Außenantennen zu verzichten.  
Reklamen, Schaukästen, Warenautomaten, Beleuchtungseffekte und dergleichen bedürfen einer Bewilligung des Gemeinderates. Die Bewilligung ist zu verweigern, wenn diese Einrichtungen die Umgebung beeinträchtigen oder die Verkehrssicherheit gefährden. Eine Beeinträchtigung kann durch Grösse, Farbwirkung, Blendung oder Anbringen an schützenswerte Bauten eintreten.

#### Art. 64

Einfriedungen sind so zu erstellen, dass sie das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Im weiteren gelten die Bestimmungen des [Kantonales Straßengesetzes \(Art. 166 bis 170\)](#).

#### Art. 65

Schutz des Waldrandes Wald, der innerhalb des Zonenplanes nicht als Landwirtschaftszone ausgeschieden wurde, präjudiziert in keiner Weise eine eventuelle spätere Rodung.  
Von jedem Waldrand ist ein Abstand von mindestens 10 m Horizontaldistanz einzuhalten. Weitere forstpolizeiliche Vorschriften bleiben vorbehalten.

#### Art. 66

Sicherung der Skiabfahrten Zur Sicherung einer genügend großen Durchfahrt für Skifahrer ist der Gemeinderat berechtigt im Bereich der Skipisten die genaue Platzierung eines Gebäudes festzulegen. Dabei können die Grenzabstände auf feuerpolizeiliche Mindestmasse reduziert und auf der Seite der Skipiste der große Grenzabstand verlangt werden. Der Gemeinderat kann im Gebiet der Skipisten bestehende Einfriedungen während der Wintersaison demontieren lassen. Nach der Saison lässt die Gemeinde den alten Zustand wieder herstellen  
(Art. 184 kantonales Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivigesetzbuch).

### 5. Strassen- und Baulinien

#### Art. 67

Baulinienplan a) Der Baulinienplan gibt an, wie weit an bestehende oder projektierte Strassen, Plätze und Bahnanlagen gebaut werden kann.  
Auf der Seite der Baulinien muss der minimale Grenzabstand nicht mehr berücksichtigt werden. Um Rechtskraft zu haben, muss der Plan nach einer öffentlichen Auflage gemäss Artikel [36 und Artikel 42-48 des Straßengesetzes](#) vom 3. September 1965 vom Staatsrat homologiert werden.

b) Die unter Bauverbot fallende Zone innerhalb der Baulinie bleibt Eigentum der Anstößer, kann aber von der Gemeinde zur Erstellung von Verkehrswegen übernommen werden.  
Innerhalb der Baulinien ist die Erstellung von Bauten untersagt. In diesen Bauverbotszonen darf der Untergrund nur für das Verlegen von Leitungen und Kabeln benützt werden. Ausnahmen sind nur nach Artikel 208 Kantonales Straßengesetz möglich.

c) An Gebäuden, welche über die Baulinie oder den reglementarischen Abstand zu öffentlichen Wegen und Durchgangsrechten hinausragen, dürfen mit Bewilligung des Gemeinderates nur die zum Unterhalt erforderlichen Arbeiten ausgeführt werden. Veränderungen solcher Bauten können gegen Eintragung im Grundbuch auf Kosten des Bauherrn gestattet werden. Dieser bestimmt, dass der Mehrwert, welcher durch die Veränderung entstanden ist, bei einem späteren Erwerb des Gebäudes durch die Gemeinde außer Betracht fallen muss.

d) Wo Baulinien fehlen oder nicht in absehbarer Zeit erarbeitet werden, beträgt der Abstand 4 m von der Straßenachse.  
Dieser Abstand wird gemessen von der Straßenachse bis zur Gebäudefassade.

e) Rechtskräftige Baulinienpläne sowie die unter Absatz d) erwähnten Vorschriften sind oberirdisch wie

unterirdisch bindend. Die rechtskräftigen Baulinienpläne befinden sich auf der Gemeindekanzlei und beim Kantonalen Baudepartement und können dort eingesehen werden.

#### **Art. 68**

##### Parkierung

a) Bei Neubauten und größeren Umbauten sowie Zweckänderungen sind auf privatem Grund ausreichende Abstellflächen für Motorfahrzeuge anzulegen. Dabei hat auf jede Wohnung mindestens ein Garagen- oder Abstellplatz zu entfallen. Bei anderen Bauten legt der Gemeinderat die nötige Anzahl Abstellplätze fest. Bei Hotels ist für 4 Betten, bei Geschäftshäusern für je 50 m<sup>2</sup> und bei Gaststätten für je 4 Plätze ein Einstell- oder Parkplatz zu schaffen. Die Normen der Vereinigung schweizerischer Straßenfachmänner dienen dem Gemeinderat als Grundlage für die in diesem Reglement nicht vorgesehenen Fälle.

b) Ist die Errichtung von Parkplätzen auf eigenem Grund nicht möglich, ist der Grundeigentümer durch den Gemeinderat zur Leistung von Beiträgen an Bau und Unterhalt solcher Anlagen an einem anderen Ort zu verpflichten.

Die Parkieranlagen und Entschädigungsgebühren werden in einem eigenen Erschließungsreglement geregelt.

#### **Art. 69**

##### Ausfahrten

Ausfahrten sind so anzulegen, dass ihre Benützung den Verkehr nicht behindert. Die Übersicht darf weder durch Pflanzen, Mauern, Einfriedungen noch durch andere Anlagen behindert werden, (Art. 214 Kantonales Straßengesetz). Die Neigung von Ausfahrtsrampen darf nicht vor der Baulinie angesetzt werden und soll in der Regel 15% Gefälle nicht überschreiten.

#### **Art. 70**

##### Garagenvorplätze

Garagen mit Ausfahrt gegen die Strasse müssen einen Vorplatz von mindestens 5 m Tiefe gemessen vom Strassen- resp. Trottoirrand aufweisen. Längs einer Bergstrasse, wo das Gelände stark fällt, kann diese Distanz auf 4 m reduziert werden. Im übrigen gelten die Bestimmungen des Kantonalen Straßengesetzes.

#### **Art. 71**

##### Vorspringende Gebäudeteile

Vorspringende Gebäudeteile über die Baulinie in den freien Luftraum des öffentlichen Grundes sind gestattet. Die Ausladung darf nicht mehr als 1.50 m betragen und muss mindestens 3 m über dem Gehsteig und mindestens 4.50 m über der Fahrbahn liegen.

Weder Türen, Portale, Fenster und Rolläden dürfen sich in weniger als 4.50 m Höhe oberhalb der Fahrbahn und 2.50 m oberhalb des Gehsteiges öffnen. Wenn es das öffentliche Interesse erheischt, müssen vorspringende Gebäudeteile entfernt oder abgeändert werden (vgl. Art. 208 Kantonales Straßengesetz). Bei Kantonsstrassen gilt das Kantonale Straßengesetz.

#### **Art. 72**

##### Private Strassen und Wege

Privatstrassen müssen sich dem Bebauungsplan und Zonenplan einordnen und sind dem Gemeinderat zur Genehmigung vorzulegen. Für Unterhalt, Reinigung und Beleuchtung sind die Eigentümer verantwortlich. Bestehende Privatstrassen können bei öffentlichem Interesse von der Gemeinde gegen angemessene Entschädigung übernommen werden.

[zum Inhaltsverzeichnis](#)

## **VI. Zonenvorschriften**

## 1. Zoneneinteilung

### Art. 73

Bauzonen

Bauzonen sind Teile des Baugebietes, für welche gleiche Vorschriften über Art und Grad der Nutzung gelten. Die Zonen regeln die Überbauung in bezug auf Zweckbestimmung, Bauweise, Geschosszahl, Gebäudehöhe, Grenzabstand, Ausnutzung und ev. Materialien. Ebenfalls Teile des Baugebietes sind die Reservezonen; ein Unterschied besteht nur bezüglich Erschließung (vgl. [Art. 35](#)).

### Art. 74

Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zone eingeteilt:

	<u>Bezeichnung</u>	<u>Farbe</u>
Dorfzone	D	braun
Wohn- und Ferienhauszone (1-geschossig)	W 1	gelbbraun
Wohnzone 2 (2-geschossig)	W 2	hellbraun
Wohnzone 3 (3-geschossig)	W 3	orange
Wohn- und Gewerbezone 3 (3-geschossig)	WG 3	orange/violett
Wohnzone 4 (4-geschossig) W 4	W 4	rot
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öB+A	hellgrün
Übriges Gemeindegebiet	üG	weiß

Die folgenden Zonen sind gesondert vom Zonenplan auf besonderen Plänen dargestellt (Richtpläne, Art. 17, 19, 20). Die dazugehörigen Bestimmungen bilden wohl Teil des Zonenreglements; diese Pläne haben jedoch keinerlei Rechtskraft.

	<u>Bezeichnung</u>	<u>Farbe</u>
Parkierungszone, Verkehrsanlagen	P	hellgelb
Schutzzone	SZ	gelbgrün
Skipisten	SP	hellblau
Wald und Aufforstung	WD	dunkelgrün
Gefahrenzone		

### Art. 75

Etappen

Das Siedlungsgebiet wird in zeitlich abgestufter Reihenfolge durch die Gemeinde erschlossen.

a) Die erste Etappe (Prioritätsbauzone) umfasst die im Zonenplan farblich voll angelegten Zonen.

b) Eine weitere Etappe umfasst die Reservebauzonen. Diese sind im Zonenplan mit einem Band in Zonenfarbe umfasst. Sie unterliegen den Bestimmungen von Art. 35-40 und denjenigen der Bauzone gleicher Farbe der ersten Etappe.

c) Langfristige Etappen umfassen das Bauerwartungsland (vgl. [Art. 37](#)).

## 1. Zonenordnung

### Art. 76

Dorfzone D

Zweck der Zone  
Die Dorfzone umfasst das engere Dorfgebiet sowie die alten Aussenweiler. Sie ist für die Erstellung von Wohn- und Geschäftsbauten vorgesehen und dient zur Wahrung der erhaltenswerten Eigenart des Dorfes und zur

Förderung einer zweckmäßigen Sanierung (vgl. [Art. 58 und 59](#)).

Bauweise :           offen oder geschlossen  
Geschosszahl :       den umliegenden Bauten entsprechend, jedoch max. 3 Geschosse  
Gebäudehöhe :       max. 14 m  
Grenzabstand :       1/3 der Höhe der Baute, mindestens aber 3 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen

#### Besondere Bestimmungen

- Neu-, An- oder Umbauten haben sich in Höhe, Dachform, Proportionen, Material und Farbe den Bauten des Dorfkerns weitgehend anzupassen.
- in besonderen Fällen kann die kantonale Baukommission gestützt auf Art. 12 des Beschlusses vom 15. Mai 1968 über die im Interesse der Feuerpolizei bei Bauten einzuhaltenden Abstände, einen kleineren Abstand bewilligen. Insbesondere kann sie im Einverständnis mit der Gemeinde den Wiederaufbau eines Gebäudes auf dem alten Grundriss gestatten, auch wenn das Bauvorhaben den obigen Vorschriften nicht entspricht, sofern dies zu einer wesentlichen Verbesserung gegenüber einer reglementarischen Bauweise beiträgt. Es dürfen dabei jedoch keine wesentlichen nachbarlichen und öffentlichen Interessen verletzt werden.
- Bei Gesuchen zwecks Umbau alter Gebäude sind Photos von allen Fassaden und vom Gebäude in der Baugruppe beizulegen.
- [Artikel 58](#) und ff sind besonders zu berücksichtigen.

### Art. 77

Wohn- und  
Ferienhaus-  
zone  
WI, WI A

#### Zweck der Zone

Die Zone umfasst Bauzonen, welche landschaftlich sehr exponiert sind und in denen nur Ferien- und Wohnbauten mit beschränkter Höhe gestattet werden. Gewerbebetriebe sind nicht gestattet.

Bauweise :           offen  
Geschosszahl :       max. 1 Vollgeschoss  
Gebäudehöhe :       max. 8.00 m  
Gebäuelänge :       max. 12.00 m  
Grenzabstand :       kleiner Grenzabstand: 1/3 der Höhe, mindestens 3m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen,  
großer Grenzabstand: 60% der Gebäudehöhe, mindestens aber 3 m  
Ausnutzung :       az = 0,3  
Baumaterial :       Sockelgeschoss in Mauerwerk oder Beton, Aufbau mindestens zu 2/3 in Holz erstellt oder verkleidet

#### Besondere Bestimmungen

In der Zone W1A (landschaftlich empfindliches Baugebiet) dürfen nur Bauten bewilligt werden, welche den Bestimmungen des Orts und Landschaftsschutzes voll genügen. Die Bedingungen von [Artikel 58 ff](#) sind sinngemäß anzuwenden.

### Art. 78

Wohnzone W2,  
W2A, W2B mit  
Höhenbe-  
schränkung

#### Zweck der Zone

Die Überbauung mit Wohn- und Ferienhäusern in traditioneller Form. Immissionsfreie und standortbedingte Kleingewerbebetriebe sind gestattet.

Bauweise :           offen  
Geschosszahl :       max. 2 Geschosse  
Gebäudehöhe :       max. 11.00 m, in der Zone W2A 10.00 m und W2B max. 10.00 m  
Gebäuelänge :       max. 14.00 m  
Grenzabstand :       kleiner Grenzabstand: 1/3 der Höhe, mindestens aber 3m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen,  
großer Grenzabstand: 60% der Gebäudehöhe  
Ausnutzung :       az = 0.4  
Baumaterial :       Sockelgeschoss in Mauerwerk oder Beton, Aufbau mindestens 2/3 in Holz erstellt oder

verkleidet

#### Besondere Bestimmungen

- in der Zone W2A (landschaftlich empfindliches Baugebiet) dürfen nur Bauten bewilligt werden, welche den Bestimmungen des Orts- und Landschaftsschutzes voll genügen. Die Bedingungen von [Art. 58 ff.](#) sind sinngemäß anzuwenden. Die Gebäudehöhe darf Maximum 10.00 m betragen.

- In der Zone W2B darf die maximale Gebäudehöhe 10.00 m nicht überragen.

Ausnutzung: az = 0.4

### Art. 79

Wohnzone W3,  
Wohn- und  
Gewerbezone

Zweck der Zone  
Förderung einer guten baulichen Ausnutzung der hierzu geeigneten  
Baugebiete für Wohnbauten und Bauten des Gastgewerbes.

WG3

Bauweise : offen  
Geschosszahl : max. 3 Geschosse  
Gebäudehöhe : max. 14.00 m  
Gebäuelänge : max. 16.00 m  
Grenzabstand : kleiner Grenzabstand: 1/3 der Höhe, mindestens aber 3m,  
großer Grenzabstand: 60% der Gebäudehöhe  
Ausnutzung : az = 0.8  
Baumaterial : Sockelgeschoss in Mauerwerk oder Beton, Aufbau mindestens zu 2/3 in Holz erstellt oder verkleidet

#### Besondere Bestimmungen

- In der Zone WG3 sind immissionsfreie Gewerbebetriebe gestattet.

### Art. 80

Wohnzone W4

Zweck der Zone  
Förderung der Wohnbebauung höherer Ausnutzung und der Hotellerie  
im eigentlichen Dorfzentrum.

Bauweise : offen  
Geschosszahl : ohne Quartierplan max. 4 Vollgeschosse  
Gebäudehöhe : ohne Quartierplan max 16.00 m  
Gebäuelänge : max. 20.00 m  
Grenzabstand : kleiner Grenzabstand: 1/3 der Höhe, mindestens aber 3m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen,  
großer Grenzabstand: 60% der Gebäudehöhe  
Ausnutzu : az = 1.0

### Art. 81

Zone für  
öffentliche  
Bauten und  
Anlagen

Zweck der Zone Ausscheiden von Gebieten zur Erstellung von öffentlichen Bauten und Anlagen oder anderen Einrichtungen (Sport, Erholung), die im öffentlichen Interesse liegen. Jegliche private Überbauung ist untersagt.

Bauweise : offen oder geschlossen  
Grenzabstand : kleiner und großer Grenzabstand: 1/3 der Höhe mindestens aber 3.00 m.

### Art. 82

Übriges Gemeinde- gebiet üG	<p>Die Verminderung der Streubauweise, die Erhaltung und die Wahrung noch vorhandener landwirtschaftlicher und landschaftlicher Werte. Besondere Bestimmungen</p> <p>In diesem Gebiet werden nur standortbedingte Bauten bewilligt, insofern sie dem Planungszweck nicht entgegenstehen. Vorbehalten bleiben Artikel <a href="#">38</a> und <a href="#">85</a>. Die Planung der Erschließung der Strassen und Anlagen der Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung hat durch die Privaten zu erfolgen. Die Pläne müssen durch den Gemeinderat genehmigt werden. Die Erschliessung muss derart projektiert werden, dass eine sinnvolle Eingliederung in das künftige Straßennetz und in die Anlagen der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung der Gemeinde möglich ist. Die Strassen, die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung müssen gemäss den genehmigten Plänen erstellt werden. Die Kosten gehen zu Lasten des Grundeigentümers.</p>
--------------------------------------	---

#### Art. 83

Parkierungs- zone	<p>Die Parkierungszone umfasst die bestehenden und zukünftigen öffentlichen und privaten Parkierungsflächen im ganzen Gemeindegebiet.</p>
----------------------	---

### 3. Besondere Vorschriften für Gesamtüberbauungen und für Baulandumlegungen

#### Art. 84

Gesamtüber- bauung	<p>Bei der Überbauung einer größeren zusammenhängenden Fläche kann der Gemeinderat im Rahmen einer Quartierplanung (vgl. Artikel <a href="#">21</a>) Abweichungen vom Baureglement und den Zonenvorschriften gestatten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Grundstückflächen müssen im Übrigen Gemeindegebiet mindestens 10'000 m<sup>2</sup> und im Baugebiet 3'000 m<sup>2</sup> umfassen,</li> <li>- die Überbauung ist gesamthaft zu planen und aufzulegen,</li> <li>- sie muss im einzelnen und in ihrer Gesamtanlage gut gestaltet sein und eine gute Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung aufweisen,</li> <li>- die vorgeschriebenen Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind zu errichten (vgl. Artikel <a href="#">68</a>),</li> <li>- das Ausnutzungsmaß (inkl. Bonus) darf nicht überschritten werden,</li> <li>- im Übrigen Baugebiet muss die Straßenerschließung, die Wasserversorgung und die Kanalisation auf eigene Kosten gebaut werden,</li> <li>- das anzuwendende Verfahren ist dasjenige des Quartierplanes.</li> </ul> <p>Der Gemeinderat kann das Projekt für eine Arealüberbauung fachmännisch begutachten lassen, wobei die Kosten vom Bauherrn zu tragen sind. Weitere Bestimmungen des kantonalen Rechtes bleiben vorbehalten.</p>
-----------------------	--

## VII. Schluss- und Strafbestimmungen

#### Art. 85

Ausnahmebe- willigungen	<p>Sofern besondere Verhältnisse oder Bedürfnisse es rechtfertigen und unter Vorbehalt kantonal- und bundesrechtlicher Bestimmungen kann der Gemeinderat Ausnahmen von den Vorschriften dieses Reglements bewilligen. Es dürfen aber keine nachbarlichen und keine wesentlichen öffentlichen Interessen verletzt werden. Die Erteilung einer Ausnahmebewilligung ist insbesondere zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wenn die Anwendung des Baureglements zu einer außerordentlichen Härte führt,</li> <li>- für Bauten in ausschließlich öffentlichem Interesse,</li> <li>- für provisorische Bauten,</li> <li>- für landwirtschaftliche Bauten,</li> <li>- für touristische Bauten von öffentlichem Interesse (Hotelbaute).</li> </ul>
----------------------------	--

#### **Art. 86**

Hotelbauten Zur Förderung des Tourismus im Ort kann für Hotelbauten von den Zonenvorschriften abgewichen werden und zwar wie folgt:  
- In den Zonen WI und W2 können jeweils die Vorschriften der nächsthöheren Zone angewandt werden

#### **Art. 87**

Beschwerden Gegen den Entscheid kann gemäss Artikel 46 des Gesetzes vom 6. Oktober 1976 über das Verwaltungsverfahren und die Verwaltungsrechtspflege (VVRG) innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung Beschwerde an den Staatsrat eingereicht werden.

#### **Art. 88**

Gebühren Für die Behandlung der Baugesuche und deren Beurteilung, die Benutzung von öffentlichem Grund, die Baukontrolle und die Bezugsbewilligung sind die vom Gemeinderat festgesetzten Gebühren zu entrichten.

#### **Art. 89**

Übertretungen Übertretungen der Vorschriften dieses Baureglements oder bei hördlicher Verfügungen werden mit einer Busse bis zu Fr. 50'000.-- bestraft. Der Kanton und der Bund behalten sich vor, auf Grund ihrer Gesetzgebung den Fehlbaren mit weiteren Strafen zu belasten.  
Außerdem kann der Gemeinderat die Beseitigung des vorschriftswidrigen Zustandes auf Kosten der Fehlbaren anordnen.

#### **Art. 90**

Inkraft-treten Dieses Baureglement tritt nach seiner Annahme durch die Urversammlung (vorliegendes Baureglement wurde an den Urversammlungen vom 13.11.1977 bzw. 9.9.79 genehmigt) und mit Genehmigung durch den Staatsrat (die diesbezügliche Homologation durch den Staatsrat fand am 12.3.1982 statt) in Kraft.  
Damit werden sämtliche bisherigen Bestimmungen aufgehoben, welche dem vorliegenden Baureglement widersprechen.

[zum Inhaltsverzeichnis](#)