



# GEMEINDE ALMENS

## BAUGESETZ

(ÖFFENTLICHE MITWIRKUNGSAUFLAGE)

Legende:

**Gelb hinterlegt:** (Minimaler) kommunaler Regelungsbedarf; wenn dies ausdrücklich nur einzelne Absätze betrifft, sind diese gelb gekennzeichnet

**(IVHB):** Hinweis auf die entsprechende Ziffer in der IVHB im Anhang I

# Inhaltsübersicht

## I Allgemeines

## II Grundordnung

1. Allgemeines
2. Zonenplan
  - A. Allgemeines
  - B. Bauzonen
  - C. Schutzzonen
3. Genereller Gestaltungsplan
  - A. Allgemeines
  - B. Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum
  - C. Schutzbereiche im Landschaftsraum
  - D. Gestaltungsobjekte
4. Genereller Erschliessungsplan
  - A. Allgemeines
  - B. Erschliessungsanlagen
5. Folgeplanungen

## III Kommunale Bauvorschriften

1. Bauvoraussetzungen
2. Wohnförderung
3. Sicherheit und Gesundheit
4. Gestaltung
5. Verkehr
6. Versorgung und Entsorgung
7. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

## IV Erschliessungsordnung

1. Allgemeines
2. Projektierung und Bewilligung
3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

## V Vollzugs- und Schlussbestimmungen

**Anhänge (*siehe separate Dokumentation*)**

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

**Stichwortverzeichnis (*siehe separate Dokumentation*)**

# Inhaltsverzeichnis

	<b>Artikel</b>
<b>I Allgemeines</b>	
Geltungsbereich und Zweck	1
Regionale Zusammenarbeit	2
Boden- und Baulandpolitik	3
Grundlagen	4
Förderung	5
Behördenorganisation	1. Baubehörde 2. Baukommission 3. Bauberatung
	6 7 8
<b>II Grundordnung</b>	
<b>1. Allgemeines</b>	
Zuständigkeit	9
<b>2. Zonenplan</b>	
<b>A. Allgemeines</b>	
Festlegungen	10
<b>B. Bauzonen</b>	
<b>a) Regelbauweise</b>	
Grundsatz	11
Hofstattrecht	12
Zonenschema	13
Überbauungsziffer	14
Gesamthöhe und Fassadenhöhe	15
Gebäudelänge und Gebäudebreite	16
Grenz- und Gebäudeabstand	17
Masse gemäss IVHB	18
<b>b) Zonenvorschriften</b>	
<b>Wohnbauzonen:</b>	
Dorfzone	19
Dorferweiterungszone	20
Zone für Kleinbauten und Anbauten	21
<b>Zonen für besondere bauliche Nutzungen:</b>	
<b>C. Schutzzonen</b>	
Ruhezone	22
Trockenstandortszone	23
Heckenschutzzone	24

<b>3. Genereller Gestaltungsplan</b>		
<b>A. Allgemeines</b>		
<b>Festlegungen</b>		25
<b>B. Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum</b>		
Bereich mit Gestaltungskonzeptpflicht		26
Erhaltungsbereich		27
Freihaltebereich		28
<b>C. Schutzbereiche im Landschaftsraum</b>		
Bereich zur Erhaltung und Förderung von Hochstammobstgärten		29
<b>D. Gestaltungsobjekte</b>		
Wertvolle Gebäude und Anlagen		30
Wertvolle Natur- und Kulturobjekte		31
Baugestaltungslinie		32
<b>4. Genereller Erschliessungsplan</b>		
<b>A. Allgemeines</b>		
<b>Festlegungen</b>		33
<b>B. Erschliessungsanlagen</b>		
<b>Verkehrsanlagen</b>	Allgemeines	34
	Quartierstrassen	35
	Fuss-, Wander- und Radwege	36
	Landwirtschafts- und Forstwirtschaftsstrassen	37
	Öffentliche Parkieranlagen	38
	<b>Versorgungs- und Entsorgungsanlagen</b>	39
<b>5. Folgeplanungen</b>		
<b>Folgeplanung</b>		40

### III Kommunale Bauvorschriften

<b>1. Bauvoraussetzungen</b>		
Baubewilligung	Gebühren	41
	Anzeigepflicht	42
	Entscheid über Bewilligungspflicht und Art des Verfahrens	43
	Eröffnung des Entscheides und des Verfahren	44
	<b>Baugesuch</b>	45
	Revers	46
<b>2. Wohnförderung</b>		
Wohnanteile		47

<b>3. Sicherheit und Gesundheit</b>		
Wohnhygiene		48
Energiehaushalt		49
Vorkehren bei Bauarbeiten		50
<b>4. Gestaltung</b>		
Farbgebung der Gebäudehülle		51
Dächer		52
Wintergärten		53
Energieanlagen		54
Einfriedungen und Pflanzen		55
Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern		56
Reklamen und Hinweistafeln		57
Antennen		58
<b>5. Verkehr</b>		
Verkehrssicherheit		59
Zu- und Ausfahrten		60
Abstellplätze für Fahrzeuge	1. Pflichtplätze	61
	2. Ersatzabgabe für Autoabstellplätze	62
<b>6. Versorgung und Entsorgung</b>		
Werkleitungen		63
Abwässer		64
<b>7. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum</b>		
Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums		65
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke		66
<b>IV Erschliessungsordnung</b>		
<b>1. Allgemeines</b>		
Erschliessungsreglemente		67
Strassennamen		68
<b>2. Projektierung und Bewilligung</b>		
Generelle Projekte und Bauprojekte		69
<b>3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung</b>		
Öffentliche Erschliessungsanlagen	1. Ausführung	70
	2. Betrieb, Unterhalt und Erneuerung	71
	3. Schneeräumung	72
Private Erschliessungsanlagen	1. Allgemeines	73
	2. Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung	74

3. Übernahme durch die Gemeinde 75

Sanierungsplanungen 76

## V Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Vollzug 77

Rechtsmittel 78

Gesetzessprache 79

Inkrafttreten 80

## **I Allgemeines**

### **Geltungsbereich und Zweck**

Art. 1

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

### **Regionale Zusammenarbeit**

Art. 2

- 1 Die Gemeinde arbeitet in Fragen der Raumentwicklung aktiv mit den benachbarten Gemeinden und mit der regionalen Organisation zusammen. Sie wirkt insbesondere in überkommunalen Richtplanungen sowie bei der Erfüllung weiterer überkommunaler Raumentwicklungsaufgaben mit. Sie kann Verpflichtungen zur Zusammenarbeit (Kooperationen) im regionalen Rahmen eingehen und die gemeinsamen Bestrebungen anteilmässig mitfinanzieren.
- 2 Die Gemeinde stimmt ihre Bodenpolitik und Baulandentwicklung regional ab.
- 3 Die Gemeinde kann Aufgaben im Bereich des formellen Baurechts wie Bauberatung, Baukontrolle usw. dem zuständigen Regionalverband übertragen, wobei die entsprechenden Entscheidkompetenzen bei der Gemeinde verbleiben. Einzelheiten werden in einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Regionalverband geregelt.

### **Boden- und Baulandpolitik**

Art. 3

- 1 Die Verfügbarkeit von Bauzonen für den festgelegten Zonenzweck wird durch ein Kaufsrecht zugunsten der Gemeinde oder andere wirksame Massnahmen sichergestellt.
- 2 Die Gemeinde ist befugt, im Rahmen von Umzonungen einen Teil des entstehenden Mehrwertes abzuschöpfen. Der Mehrwertausgleich wird in einem Reglement geregelt.
- 3 Die Gemeinde eröffnet einen Fonds für den Ausgleich von planungsbedingten Vor- und Nachteilen. Zahlungen für den Ausgleich planerischer Vorteile sind dem Fonds zuzuweisen. Einzelheiten über die Verwendung der Mittel des Ausgleichsfonds regelt das von der Gemeinde erlassene Reglement.

- 1 Die Gemeinde erarbeitet nach Bedarf die für Festlegungen in der Grundordnung erforderlichen Grundlagen für die Raumentwicklung wie Siedlungs- und Landschaftsanalysen, Inventare, Konzepte oder Leitbilder. Sie stimmt die Beschaffung der Grundlagen mit den Nachbargemeinden, mit der Region und mit den kantonalen Fachstellen ab und sorgt für deren Austausch.

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

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

- 1 Die Baukommission besteht aus drei Mitgliedern und einem Stellvertreter. Das mit dem Bauwesen betraute Mitglied des Gemeindevorstands (Baufachchef) gehört ihr von Amtes wegen an. Die übrigen Mitglieder werden von der Gemeindeversammlung für die gleiche Amtsdauer wie die Baubehörde gewählt. Die Baukommission konstituiert sich selbst. Sie ist beschlussfähig, wenn drei Mitglieder anwesend sind.
- 2 Die Baukommission bereitet Bau- und Planungsgeschäfte für die Baubehörde vor, trifft Entscheide im Rahmen ihrer Befugnisse oder stellt der Baubehörde Antrag.

- 1 Die Baubehörde und die Baukommission können externe Fachleute zur unabhängigen und vertieften Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen, energetischen oder gestalterischen Fragen beiziehen.
- 2 Die Baubehörde bezeichnet einen ausgewiesenen Fachmann als Bauberater (Bauberater, Denkmalpflege des Kantons Graubünden). Dieser darf nicht in der Gemeinde wohnhaft sein und daselbst während seiner Amtsdauer keine Projektierungs- und Bauaufträge übernehmen.
- 3 Bei Bauvorhaben an geschützten Bauten muss der Bauberater beigezogen werden. Diese Bauvorhaben müssen vor Inangriffnahme der Projektierung bei der Baubehörde angezeigt werden.
- 4 Bauvorhaben an erhaltenswerten Bauten und wichtigen Baukörpern sind der Baubehörde frühzeitig anzuzeigen. Diese entscheidet, ob der Bauberater beizuziehen ist.
- 5 Der Beitrag der Gemeinde an die Bauberatung wird in dem vom Gemeindevorstand zu erlassenden Reglement für die Bauberatung geregelt.

## II Grundordnung

### 1. Allgemeines

#### Zuständigkeit

Art. 9

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

### 2. Zonenplan

#### A. Allgemeines

#### Festlegungen

Art. 10

1. Der Zonenplan beinhaltet folgende Zonenarten und Festlegungen:

- a) Bauzonen
  - Dorfzone (ES III) Art. 19 BauG
  - Dorferweiterungszone (ES III) Art. 20 BauG
  - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ES II) Art. 28 KRG
  - Zone für öffentliche Anlagen (ES II) Art. 28 KRG
  - Zone für Kleinbauten und Anbauten Art. 21 BauG
- b) Landwirtschaftszonen
  - Landwirtschaftszone (ES III) Art. 32 KRG
- c) Schutzzonen
  - Naturschutzzone Art. 33 KRG
  - Landschaftsschutzzone Art. 34 KRG
  - Ruhezone Art. 22 BauG
  - Trockenstandortszone Art. 23 BauG
  - Heckenschutzzone Art. 24 BauG
  - Grundwasser- und Quellschutzzone Art. 37 KRG
  - Gefahrenzone I Art. 38 KRG
  - Gefahrenzone II Art. 38 KRG
- d) Weitere Zonen
  - Zone für künftige bauliche Nutzung Art. 40 KRG
  - Zone übriges Gemeindegebiet (ES III) Art. 41 KRG
- e) Folgeplanungen
  - Quartierplanpflicht Art. 40 BauG
  - Art. 51 KRG
- f) Weitere Festlegungen
  - Statische Waldgrenzen Art. 13 WaG

- 2 Erschliessungsflächen innerhalb oder am Rand des Siedlungsgebietes bilden Teil der Bauzone. Sie dürfen ausschliesslich nach den Vorgaben des Generellen Erschliessungsplans und der Erschliessungsordnung überbaut resp. genutzt werden.
- 3 Zonenplan und Zonenschema bezeichnen die Empfindlichkeitsstufen. Zuweisung und Anwendung der Empfindlichkeitsstufen richten sich nach den Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

## **B. Bauzonen**

### **a) Regelbauweise**

#### Grundsatz

Art. 11

- 1 Die Bauweise und das Mass der Nutzung für Gebäude (2) in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema und den Massvorgaben gemäss KRVO und Baugesetz. Begriffsdefinitionen und Messweisen sind der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) mit den zugehörigen Erläuterungen im Anhang I zu entnehmen.
- 2 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind Nutzungsziffern (8) und Grenzabstände (7.1) in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.
- 3 Im Rahmen von Quartierplanungen kann von der Regelbauweise abgewichen werden, sofern damit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei überdurchschnittlicher Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird. Längensmasse und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Höhenmasse und Nutzungsziffern können innerhalb des Quartierplangebietes je nach Bedürfnis erhöht werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb eines Quartierplangebietes gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.

#### Hofstattrecht

Art. 12

- 1 Für den Abbruch und Wiederaufbau rechtmässig erstellter Gebäude innerhalb der Bauzonen gilt das Hofstattrecht im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen.
- 2 Werden rechtmässig erstellte Gebäude, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, durch höhere Gewalt zerstört oder ganz oder teilweise abgebrochen, dürfen sie ohne Rücksicht auf die geltenden Vorschriften der Regelbauweise in ihrer bisherigen Lage und Ausdehnung sowie mit gleicher Nutzung wieder aufgebaut werden, wenn die Nutzung dem Zonenzweck entspricht, keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen und das Baugesuch für den Wiederaufbau innert drei Jahren nach Zerstörung beziehungsweise zusammen mit dem Abbruchgesuch eingereicht wird.
- 3 Abweichungen von einzelnen Massen des Altbaus können im Rahmen der bestandenen Gebäudekubatur gestattet oder angeordnet werden, wenn damit eine bessere Gesamtges-

taltung erreicht wird oder wenn dies aus anderen wichtigen Gründen des öffentlichen Interesses erforderlich ist und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen.

- 4 Die Gebäudemasse sind vor dem Abbruch des Gebäudes oder binnen zwei Monaten nach dessen Zerstörung in einem von der Baubehörde zu genehmigenden Plan festzuhalten.
- 5 Bei Zweckänderungen sind sämtliche kommunalen Bauvorschriften einzuhalten.
- 6 Besondere Zonenbestimmungen betreffend Ersatzbauten, Gefahrenzonen, Schutzanordnungen des Generellen Gestaltungsplans, Baulinien sowie Abstandsvorschriften gegenüber Kantonsstrassen gehen dem Hofstattrecht vor.

Art.	Zone	ÜZ <sup>1)</sup>	Gesamthöhe <sup>2)</sup>	Fassadenhöhe traufseitig <sup>2)</sup>	Gebäudelänge <sup>3)</sup>	Gebäudebreite	kleiner Grenzabstand <sup>3)</sup> (7.1) und KRVO Art. 37	grosser Grenzabstand <sup>3)</sup> (7.1) und KRVO Art. 37	Wohnanteil	ES <sup>4)</sup>
		Art. 14	Art. 15	Art. 15	Art. 16	Art. 16	Art. 17	Art. 17	Art. 47	
19 BauG	Dorfzone D	0.6	9 + z m	6.6 + z m	20 m	14 m	2.5 m	2.5 m	50%	III
20 BauG	Dorferweiterungszone DE	0.3	9 + z m	6.6 + z m	18 m	18 m	2.5 m	5 m	50%	III
28 KRG	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	-	-	-	-	-	Gemäss angrenzender Zone, mind. 2.5 m	Gemäss angrenzender Zone, mind. 2.5 m		II/III
28 KRG	Zone für öffentliche Anlagen	-	-	-	-	-	Gemäss angrenzender Zone, mind. 2.5 m	Gemäss angrenzender Zone, mind. 2.5 m		II

1) Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF). Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.

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

2) Die maximalen Höhen (Gesamthöhe, traufseitige Fassadenhöhe) ergeben sich im geneigten Gelände aus den festgelegten Höhen und einem Zuschlag z, welcher der halben Höhendifferenz des massgebenden Terrains gemessen bei den berg- und talseitigen Eckpunkten der projizierten Fassadenlinie entspricht; maximaler Zuschlag z = 3 m.

3) Gegenüber öffentlichen oder öffentlichen Zwecken dienenden Strassen haben alle Gebäude einen minimalen Abstand gemäss dem kleinen Grenzabstand der jeweiligen Zone vom Fahrbahnrand einzuhalten. Vorspringende Gebäudeteile (3.4) im minimalen Abstandsbereich müssen mindestens 3 m über dem Trottoir- und 4.5 m über dem Strassenniveau liegen. Gegenüber Kantonsstrassen gelten die Abstandsvorschriften gemäss Strassengesetz. Vorbehalten sind Baulinien (7.3)

4) Gemäss Umweltschutzgesetzgebung und Zuweisung im Zonenplan; Aufstufungen siehe Zonenplan

- 1 Die im Zonenschema festgelegten Überbauungsziffern (ÜZ) dürfen nicht überschritten werden.
- 2 Vordächer (8.4) bis 1 m werden nicht angerechnet.
- 3 Wird von einem unüberbauten Grundstück ein Teil abgetrennt, so darf die neue Teilparzelle nur soweit überbaut werden, als die ÜZ über das ganze ursprüngliche Grundstück gemessen eingehalten wird.
- 4 Wird die zulässige ÜZ durch ein Bauvorhaben um mehr als 50% unterschritten, muss das Gebäude so platziert werden, dass die verbleibende ÜZ auf der verbleibenden Grundstücksfläche weiterhin realisierbar ist. Die Bauherrschaft erbringt den Nachweis im Baugesuch.

- 1 Die Gesamthöhe (5.1) und die Fassadenhöhe (5.2) von Gebäuden dürfen die Werte gemäss Zonenschema nicht überschreiten.
- 2 Bei Gebäuden, die in der Höhe oder Situation um mindestens 3 m gestaffelt sind, werden die Gesamthöhen und Fassadenhöhen für jeden Gebäudeteil separat ermittelt.

- 1 Gebäude die das massgebende Terrain (1.1) überragen, dürfen die Gebäuelänge (4.1) und die Gebäudebreite (4.2) gemäss Zonenschema nicht überschreiten.
- 2 Werden zwei oder mehr selbständige Gebäude zusammengebaut (Doppel- und Reihenhäuser) darf die Gebäuelänge um insgesamt 4 m überschritten werden.
- 3 Die Länge und die Breite von unterirdischen Bauten (2.4) sind frei.

- 1 Die Grenzabstände (7.1) von Gebäuden gemäss Zonenschema sind einzuhalten. Vorbehalten sind Baulinien (7.3) und Unterschreitungen gemäss KRG.
- 2 Der grosse Grenzabstand ist von der projizierten Hauptfassade, die kleinen Grenzabstände sind von den projizierten Nebenfassaden einzuhalten. Die Hauptfassade wird aufgrund der Lage der Hauptwohnräume bestimmt und richtet sich in der Regel nach Süden oder Westen. In Zweifelsfällen entscheidet die Baubehörde unter Berücksichtigung der topografischen Lage und der Stellung von Nachbargebäuden über den anwendbaren Grenzabstand.

- 3 Der minimale Gebäudeabstand ergibt sich aus der Summe der einzuhaltenden Grenzabstände (7.2, Fig. 7.1) und kann ebenfalls gemäss KRG unterschritten werden.
- 4 Gegenüber öffentlichen oder öffentlichen Zwecken dienenden Strassen haben alle Gebäude einen minimalen Abstand gemäss dem kleinen Grenzabstand der jeweiligen Zone vom Fahrbahnrand einzuhalten ausser der generelle Gestaltungsplan sieht ausdrücklich Bau- oder Baugestaltungslinien vor, die den kleinen Grenzabstand unterschreiten. Vorspringende Gebäudeteile (3.4) im minimalen Abstandsbereich müssen mindestens 3 m über dem Trottoir- und 4.5 m über dem Strassenniveau liegen. Vorbehalten sind Bau- oder Baugestaltungslinien (7.3)
- 5 Gegenüber Grenzen haben vorspringende Gebäudeteile (3.4) immer den minimalen Abstand von 1.5 m einzuhalten.
- 6 Unterirdische Bauten (2.4) und jene Teile von Unterniveaubauten (2.5), die das massgebende Terrain nicht überragen, müssen keinen Grenzabstand (7.1) einhalten.
- 7 Wo das Baugesetz keine Grenzabstände vorschreibt sowie für An- und Kleinbauten (2.2, 2.3), gelten die minimalen, kantonalen Abstandsvorschriften.

## Masse gemäss IVHB

Art. 18

- 1 Bei Definitionen gemäss IVHB gelten die folgenden Masse für
  1. Kleinbauten (2.2)
    - maximal zulässige Gesamthöhe (5.1): 4 m
    - maximal anrechenbare Gebäudefläche (Anhang IVHB): 30 m<sup>2</sup>
  2. Anbauten (2.3)
    - maximal zulässige Gesamthöhe: 4 m
    - maximal anrechenbare Gebäudefläche: 30 m<sup>2</sup>
  3. Unterniveaubauten (2.5)
    - maximales Durchschnittsmass b über dem massgebenden Terrain: 0.60 m
    - maximales Mass f über dem massgebenden Terrain: 2.5 m
  4. Vorspringende Gebäudeteile (3.4)
    - maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 1.5 m
    - maximal zulässiges Mass b für die Breite: 5 m
    - maximale zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes: 1/3
  5. Unbedeutend zurückspringende Gebäudeteile (3.5)
    - maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 1.5 m
    - maximal zulässiges Mass b für die Breite: 5 m
    - maximal zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes: 1/3

6. Technisch bedingte Dachaufbauten (5.1)
  - maximal zulässiges Mass: 1.5 m
7. Dachaufbauten (5.2)
  - maximale zulässige Höhe (Überschreitung der Dachfläche): 0.50 m unter dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion (5.1)
  - maximale zulässige Breite von Dachaufbauten: in der Summe maximal ein Drittel der Breite der zugehörigen Dachfläche (ohne Vordach)
  - Dachflächenfenster dürfen gesamthaft nicht mehr als 1/10 der jeweiligen Dachfläche ausmachen.
8. Untergeschosse (6.2)
  - maximal zulässiges Durchschnitmsmass b über der Fassadenlinie: 1.00 m
9. Dachgeschosse (6.3)
  - maximale Kniestockhöhe b: 1.2 m
  - grosse Kniestockhöhe d: wie kleine Kniestockhöhe

## **b) Zonenvorschriften**

### **Wohnbauzonen**

---

#### Dorfzone Art. 19

- 1 Die Dorfzone ist für Wohnzwecke sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt.
- 2 Bestehende Landwirtschaftsbetriebe dürfen nur in Ausnahmefällen um- und ausgebaut werden. Die FAT-Abstände sind zwingend einzuhalten. Neue Landwirtschaftsbetriebe sind nicht zulässig.
- 3 Neue Gebäude, Umbauten und Erweiterungen bestehender Gebäude haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung gut in die bestehende Siedlung einzu-fügen.

---

#### Dorferweiterungszone Art. 20

- 1 Die Dorferweiterungszone ist für Wohnzwecke sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sowie für Gastgewerbebetriebe, ausgenommen Landwirtschaftsbetriebe, bestimmt.
- 2 Neue Gebäude, Umbauten und Erweiterungen bestehender Gebäude ergänzen und bereichern die vorhandenen Strukturen und die traditionelle Bausubstanz der angrenzenden Dorfzone bezüglich Stellung, Volumen, Proportionen, Dachform und Gestaltung.

- 1 Die Zone für Kleinbauten (2.2) und Anbauten (2.3) ist für die Erstellung von Gebäuden wie Garagen, Parkieranlagen, Geräteschuppen oder Gartenlauben bestimmt. Unterirdische Bauten (2.4), offene Autoabstellplätze und Zufahrten sind zulässig.
- 2 Bestehende Gebäude dürfen in ihrem bisherigen Zweck weitergenutzt oder für zulässige Zwecke nach Absatz 1 umgenutzt werden, sofern das Gebäudevolumen nicht verändert wird.

## C. Schutzzonen

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

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

- 1 In der Heckenschutzzone sind Hecken und Feldgehölze grundsätzlich in ihrer ursprünglichen Form zu belassen.
- 2 Ist ausnahmsweise die Entfernung einer Hecke unumgänglich, ist in der Umgebung geeigneter Ersatz in gleicher Grösse zu schaffen. Gesuche zur Heckenentfernung sind gleichzeitig mit dem Baugesuch oder dem Meldeformular für nicht baubewilligungspflichtige Vorhaben der Gemeinde resp. zu Händen des Kantons einzureichen.
- 3 Die Pflege der Hecken und Feldgehölze soll nach Möglichkeit mittels Bewirtschaftungsverträgen im Rahmen des Vernetzungsprojektes „Kulturlandschaft Domleschg“ gesichert werden.
- 4 Innerhalb der Heckenschutzzone gilt ein generelles Düngeverbot.

### 3. Genereller Gestaltungsplan

#### A. Allgemeines

#### Festlegungen

- 1 Der Generelle Gestaltungsplan enthält folgende Festlegungen:
  - a) Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum
    - Bereich mit Gestaltungskonzeptpflicht Art. 26 BauG
    - Erhaltungsbereich Art. 27 BauG
    - Freihaltebereich Art. 28 BauG
  - b) Schutzbereiche im Landschaftsraum
    - Bereich zur Erhaltung und Förderung von Hochstammobstgärten Art. 29 BauG
  - c) Gestaltungsobjekte
    - Geschützte Gebäude und Anlagen Art. 30 BauG/74 KRG
    - Erhaltenswerte Gebäude und Anlagen Art. 30 BauG
    - Wichtige Baukörper Art. 30 BauG
    - Wertvolle Natur- und Kulturobjekte Art. 31 BauG
    - Baugestaltungslinie Art. 32 BauG

## **B. Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum**

### Bereich mit Gestaltungskonzeptpflicht

Art. 26

- 1 Bauvorhaben im Bereich mit Gestaltungskonzeptpflicht müssen vor Inangriffnahme der Projektierung bei der Baubehörde angezeigt werden.
- 2 Die Baubehörde entscheidet über die notwendigen Massnahmen, um einerseits eine gestalterische Einheit und andererseits eine gute Einbettung ins Orts- und Landschaftsbild zu erreichen.
- 3 Im Bereich mit Gestaltungskonzeptpflicht kann die Baubehörde ein Gestaltungskonzept, eine Studie, einen Gestaltungswettbewerb oder den Beizug des Bauberaters verlangen.

### Erhaltungsbereich

Art. 27

- 1 Als Erhaltungsbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit Baugruppen, Gebäude und Anlagen sowie Freiräume, die auf Grund ihrer Gesamtform, Stellung und äussern Erscheinung von erheblicher räumlicher, architektonischer oder ortsbaulicher Bedeutung sind.
- 2 Im Erhaltungsbereich gelegene Gebäude und Anlagen sowie wertvolle Gebäudeteile und Konstruktionsformen sind zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Erneuerungen und Umbauten sind im Rahmen der Zonenbestimmungen unter Wahrung der äussern Erscheinung möglich. Neue Gebäude, Aussen- und Gartenanlagen sind besonders sorgfältig zu gestalten.
- 3 Ortsfremde Aussenanlagen sind im Erhaltungsbereich nicht gestattet.
- 4 Von der Pflicht zur Erhaltung ausgenommen sind einzelne nicht erhaltenswerte Gebäude oder Anlagen oder Teile davon gemäss Entscheid der Baubehörde gestützt auf eine entsprechende Beurteilung des Bauberaters.
- 5 Bauvorhaben sind vor der Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden und durch die Bauberatung zu beurteilen und zu begleiten.

### Freihaltebereich

Art. 28

- 1 Als Freihaltebereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Aussenräume wie Gärten, Sichtachsen, Freiräume und Übergangsräume in den Landschaftsraum, die für das Ortsbild von besonderer Bedeutung sind.
- 2 Im Freihaltebereich dürfen keine oberirdischen Gebäude und Anlagen neu erstellt werden (Hochbauverbot). Parkierungsflächen sind nicht gestattet.

- 3 Anlagen für Freizeit und Erholung können in Ausnahmefällen und nach Absprache mit der Bauberatung bewilligt werden.

## **C. Schutzbereiche im Landschaftsraum**

Bereich zur Erhaltung und Förderung von Hochstammobstgärten

Art. 29

- 1 Als Bereich zur Erhaltung und Förderung von Hochstammobstgärten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Gebiete, die in erster Linie der langfristigen Pflege und Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes und der Erhaltung ökologisch wertvoller Lebensräume dienen. Die darin liegenden Hochstammobstbäume sind zu erhalten.
- 2 Müssen in diesen Bereichen dennoch Obstbäume aus zwingenden Gründen gefällt werden, so besteht Ersatzpflicht. Abgestorbene oder nicht mehr ertragreiche Bäume dürfen nur durch hochstämmige Bäume ersetzt werden.
- 3 Neupflanzungen von Hochstammobstbäumen sind ausdrücklich erlaubt und erwünscht.
- 4 Die Pflege der Hochstammobstgärten soll nach Möglichkeit mittels Bewirtschaftungsverträgen im Rahmen des Vernetzungsprojektes „Kulturlandschaft Domleschg“ gesichert werden.

## **D. Gestaltungsobjekte**

Wertvolle Gebäude und Anlagen

Art. 30

- 1 Bauvorhaben an wertvollen Gebäuden und Anlagen sind vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden. Diese legt unter Beizug der Bauberatung die erforderlichen Schutzanordnungen fest und entscheidet über allfällige Auflagen.
- 2 Geschützte Gebäude und Anlagen dürfen weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Erneuerungen, Um- und Anbauten, die sich für die bestimmungsgemässe Nutzung eines Gebäudes oder einer Anlage als unerlässlich erweisen, sind unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig. Bauvorhaben sind durch die Denkmalpflege zu begleiten.
- 3 Zu erhaltende Gebäude oder Anlagen dürfen in ihrer wesentlichen äusseren Substanz nicht zerstört werden. Bauvorhaben mit Ausnahme von unwesentlichen Sanierungsarbeiten sind durch die Bauberatung zu begleiten.
- 4 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten wichtigen Baukörper sind für Ortsbild und Siedlungsstruktur von erheblicher Bedeutung. Ein Abbruch solcher Bauten wird nur zusammen mit einem angemessenen Ersatz bewilligt. Die Baubehörde kann die entsprechenden Bankgarantien verlangen.

- 1 Für die in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommenen geschützten Kulturobjekte gelten die Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.
- 2 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten erhaltenswerten Kultur- und Naturobjekte wie historischer Verkehrsweg, Brunnenanlagen, Biotop für Amphibien, Hecken und Feldgehölze und weitere sind in besonderem Masse zu pflegen und in ihrem Bestand zu erhalten.
- 3 Die im Generellen Gestaltungsplan aufgenommenen Wochenstuben- und Sommerquartiere von Fledermausarten (Naturobjekte) stehen unter bundesrechtlichem Schutz. Bei Renovationsarbeiten an diesen Gebäuden, insbesondere im Bereich des Dachstockes und/oder des Turmes, ist deren Schutz zu gewährleisten und eine vom Amt für Natur und Umwelt Graubünden für den Fledermausschutz beauftragte Person bereits bei der Planung beizuziehen.
- 4 Die Baubehörde unterstützt Massnahmen zur Weiterentwicklung der Natur- und Kulturlandschaft und zur Erhaltung der wertvollen Objekte. Bei Bauvorhaben trifft sie notwendige Anordnungen zur Erhaltung wertvoller Objekte im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

#### Baugestaltungslinie (7.3)

Art. 32

- 1 Baugestaltungslinien bestimmen zwingend die Lage von Fassadenfluchten (3.1). Für Anbauten kann vom Grundsatz abgewichen werden, wenn eine positive Beurteilung der Bauberatung vorliegt. Vorbehalten bleiben die kantonalen Vorschriften der Strassengesetzgebung bei Baugestaltungslinien im Bereich von Kantonsstrassen.
- 2 Baugestaltungslinien werden im Generellen Gestaltungsplan oder in Folgeplänen festgelegt.

## 4. Genereller Erschliessungsplan

### A. Allgemeines

#### Festlegungen

Art. 33

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan enthält folgende Festlegungen:

##### Erschliessungsanlagen

- |   |                      |
|---|----------------------|
| - Kantonale Verbindungsstrasse                  | kant. Strassengesetz |
| - Quartierstrassen                              | Art. 35 BauG         |
| - Fuss-, Wander- und Radwege                    | Art. 36 BauG         |
| - Landwirtschafts- und Forstwirtschaftsstrassen | Art. 37 BauG         |
| - Öffentliche Parkieranlagen                    | Art. 38 BauG         |

- Postautohaltestellen Art. 34 BauG
- Versorgungs- und Entsorgungsanlagen Art. 39 BauG

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

## **B. Erschliessungsanlagen**

### **Verkehrsanlagen**

#### Allgemeines Art. 34

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan bestimmt die Quartierstrassen, die Anlagen für den Langsamverkehr wie Fuss- und Wanderwege, Radwege sowie die Landwirtschafts- und Forstwirtschaftsstrassen, soweit die Anlagen für die Erschliessung des Gemeindegebietes notwendig sind. Er legt die für eine hinreichende Erschliessung erforderlichen Ausstattungen wie öffentliche Parkplätze und Postautohaltestellen fest.

#### Quartierstrassen Art. 35

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

#### Fuss-, Wander- und Radwege Art. 36

- 1 Fuss-, Wander- und Radwege ausserhalb der Siedlungen sind als Naturwege anzulegen und zu kennzeichnen.
- 2 Die Fuss-, Wander- und Radwege sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung von jedermann begangen werden.

- 1 Landwirtschafts- und Forstwirtschaftsstrassen dienen der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung des angeschlossenen Gebietes.
- 2 Sie sind grundsätzlich als Naturstrassen anzulegen und nur dort zu asphaltieren oder als Betonspuren zu realisieren, wo sich dies aus zwingenden Gründen als notwendig erweist.
- 3 Die Benutzung der Landwirtschafts- und Forstwirtschaftsstrassen richtet sich nach den Vorschriften der Wald- und Meliorationsgesetzgebung sowie der örtlichen Verkehrsregelung der Gemeinde.

- 1 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 Tarif festgelegt.
- 2 Die Baubehörde erlässt bei Bedarf für öffentliche Parkplätze sowie für Gemeinschaftsanlagen, die von der Gemeinde erstellt werden, eine Benützungsordnung.
- 3 Öffentliche Parkieranlagen haben sich gut ins Orts- und Landschaftsbild einzupassen.

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet die bestehenden und geplanten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, die für die hinreichende Erschliessung der Bauzonen notwendig sind. Dazu zählen namentlich Anlagen der Trinkwasserversorgung, der Energieversorgung, der Telekommunikation, der Abfallbewirtschaftung und - nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans - Anlagen der Abwasserbeseitigung.
- 2 Die im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen sind öffentlich. Der Anschluss privater Grundstücke an die öffentlichen Anlagen sowie die Entsorgung von Abfällen richten sich nach dem Kanalisations-, Wasser- oder Kehrichtreglement.

## 5. Folgeplanungen

- 1 In den im Zonenplan unter Hinweis auf Ziel und Zweck bezeichneten Gebieten mit Folgeplanung (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 Zonenplan festgelegte Abgrenzung des Planungsgebiets ist für jedermann verbindlich. Die Baubehörde kann jedoch zu Beginn oder im Verlauf der Planung das Verfahren auf weitere Grundstücke ausdehnen, sofern sich dies als notwendig oder zweckmässig erweist.
- 3 Folgeplanungen können von der Baubehörde auch ausserhalb von Gebieten mit Folgeplanpflicht gemäss Zonenplan durchgeführt werden, wenn sich eine Folgeplanung zur Umsetzung der Grundordnung als notwendig oder zweckmässig erweist.

### **III Kommunale Bauvorschriften**

#### **1. Bauvoraussetzungen**

Baubewilligung

Gebühren Art. 41

---

- 1 Die Gemeinde Almens erhebt Gebühren für ihre Leistungen im Baubewilligungsverfahren.
- 2 Diesbezüglich erlässt die Baubehörde eine Gebührenverordnung.

Anzeigepflicht Art. 42

---

- 1 Bauvorhaben (Gebäude und Anlagen einschliesslich Projektänderungen, Zweckänderungen, Erneuerungsarbeiten, Unterhaltsarbeiten, Zweckänderungen von Grundstücken, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung zu erwarten sind), sind vorgängig der Projektierung und Ausführung ausnahmslos schriftlich der Baubehörde anzuzeigen.
- 2 Als Bauvorhaben gelten: Neu- und Umbauten von Gebäuden und Anlagen einschliesslich Projektänderungen, Zweckänderungen, Erneuerungsarbeiten, Unterhaltsarbeiten, Terrainveränderungen, Zäune, Zweckänderungen von Grundstücken, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung zu erwarten sind.
- 3 Die Baubehörde registriert das Vorhaben und die Bauherrschaft.

Entscheid über Baubewilligungspflicht und die Art des Verfahrens Art. 43

---

- 1 Die Baubehörde entscheidet, ob das angezeigte Vorhaben unter die baubewilligungsfreien Vorhaben gemäss Art. 40 KRVO fällt oder ob eine Baubewilligungspflicht besteht. Sie entscheidet zugunsten der Baubewilligungspflicht, wenn sie dies im öffentlichen Interesse oder zur Wahrung von Rechten Dritter für notwendig oder angemessen hält.
- 2 Bezüglich der baubewilligungspflichtigen Vorhaben entscheidet die Baubehörde sodann, ob das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen ist oder ob die Voraussetzungen für das Meldeverfahren gemäss Art. 50 KRVO erfüllt sind. Für Vorhaben gemäss Art. 40 KRVO, die nach Absatz 1 einer Bewilligungspflicht unterstellt werden, kommt ausschliesslich das Meldeverfahren gemäss Art. 50 und 51 KRVO zur Anwendung.

- 1 Die Baubehörde teilt der Bauherrschaft ihren Entscheid gemäss Art. 43 innert 15 Arbeitstagen seit der Anzeige in einer anfechtbaren Verfügung mit. Bei baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben gibt sie gleichzeitig die abzugebende Anzahl Baugesuche, die erforderlichen Baugesuchsunterlagen sowie allfällige nötige Gesuche für Zusatzbewilligungen bekannt.
- 2 Bei den nicht baubewilligungspflichtigen Vorhaben orientiert die Baubehörde die Bauherrschaft ebenfalls über allfällige nötige andere Bewilligungen.
- 3 Nach Eingang des formellen Baugesuchs führt die Baubehörde das festgelegte Verfahren durch, sorgt bei Bedarf für die Einleitung des BAB-Verfahrens und stellt bei Bauvorhaben, die Zusatzbewilligungen erfordern, die notwendige Koordination mit den zuständigen Behörden sicher.

## Baugesuch

- 1 Das Baugesuch ist auf amtlichem Formular in zwei, bei BAB-Gesuchen in vier Ausfertigungen einzureichen. In besonderen Fällen kann die Baubehörde die Einreichung weiterer Ausfertigungen verlangen.
- 2 Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:
  1. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1'000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, projizierte Fassadenlinie (3.3), Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baugestaltungslinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;
  2. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude sowie ein bauhistorisches Objektinventar bei schützenswerten und erhaltenswerten Gebäuden und Anlagen;
  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 (3.3) im Grundriss des 1. Vollgeschosses (6.1); Zweckbestimmung der Räume;
  5. Fassadenfluchten (Ansichten) (3.1) und Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben zu massgeblichen Höhenmassen gemäss IVHB, mit Verlauf des massgebenden und neuen Terrains bis zur Grenze, sowie Strassenhöhen; (Weicht das massgebende Terrain ausnahmsweise vom natürlichen, resp. bestehenden Verlauf ab, bedingt dies die vorgängige Zustimmung der Baubehörde.);

6. detaillierte Berechnung der anzuwendenden Nutzungsziffer (8) mit Darstellung der Geschossflächenkomponenten nach SIA 416 und den für die jeweilige Nutzungsziffer massgeblichen Elementen gemäss Figur 8.4 und der Abstellplätze;
7. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen, Bepflanzungen usw.;
8. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
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 Gebäuden und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen die erforderlichen Bewilligungen gemäss kantonalen Vorschriften;
13. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular; Für historisch wertvolle Gebäude gelten bezüglich Energienachweis besondere Bestimmungen;
14. Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;
15. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Gebäuden in der Gefahrenzone;
16. bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;
17. Detailpläne der Abwasserreinigungsanlagen (Einzelkläranlagen) bzw. der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser sowie Angaben zur Dimensionierung der Anlagen;
18. bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
19. bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstands gemäss FAT-Bericht und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;
20. bei Bauvorhaben mit erheblichen Emissionen von Luftverunreinigungen, Immissionsprognose gemäss eidgenössischen Vorschriften (auf Verlangen der Baubehörde);
21. bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung verursachen, Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;
22. bei Bauvorhaben mit eigenen Lärmquellen Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften (Lärmprognose auf Verlangen der Baubehörde);

23. Unterlagen für Bewilligungen von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme gemäss den Weisungen der kantonalen Fachstelle für Gewässerschutz;
24. Angaben über Art und Menge der bei Ausführung des Bauvorhabens anfallenden Abfälle und Angaben über deren Entsorgung auf besonderem Formular (Entsorgungserklärung vom Amt für Natur und Umwelt);
25. allfällige vertragliche Vereinbarungen und entsprechende Auszüge über Grundbucheinträge oder Anmerkungen; Grundbuchauszug in besonderen Fällen.
26. Bei Bauten ausserhalb der Bauzone sind Konflikte betreffend Natur und Landschaft aufzuzeigen.

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

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

Revers

Art. 46

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

## 2. Wohnförderung

### Wohnanteile

Art. 47

- 1 Bei neuen Gebäuden, wesentlichen Umbauten und Erweiterungen dürfen die im Zonenschema festgelegten Wohnanteile ausschliesslich als Wohnraum genutzt werden.
- 2 Wohnanteile werden in Prozenten der anrechenbaren Gebäudefläche (8.4) angegeben. Sie sind in der Regel auf jedes einzelne Gebäude anzuwenden. Die Baubehörde kann für angrenzende Grundstücke oder bei mehreren Gebäuden auf dem gleichen Grundstück die Verlegung oder Zusammenfassung der Wohnanteile bewilligen, sofern der vorgeschriebene Wohnanteil bezogen auf alle Gebäude eingehalten ist.
- 3 Die Zweckbestimmung der Wohnräume ist durch Auflagen in der Baubewilligung sicherzustellen.

## 3. Sicherheit und Gesundheit

### Wohnhygiene

Art. 48

- 1 Räume mit Hauptnutzflächen (Anhang IVHB) müssen genügend belichtet und lüftbar sein. Gegebenfalls sind durch entsprechende technische Ausrüstungen einwandfreie Verhältnisse zu schaffen.
- 2 Wohn- und Schlafräume sind mit Fenstern zu versehen, die über dem Erdreich liegen, ins Freie führen und in ausreichendem Masse geöffnet werden können; die Fensterfläche hat wenigstens einen Zehntel der Nettogeschossfläche (Anhang IVHB) zu betragen.
- 3 Für Wohn- und Arbeitsräume ist eine lichte Höhe (5.4) von durchschnittlich wenigstens 2.20 m in Dachgeschossen (6.3) von 1.80 m einzuhalten.
- 4 Arbeitsräume im Untergeschoss oder Unterniveaubauten sind erlaubt, sofern sie einwandfrei belüftet und isoliert sind.

### Energiehaushalt

Art. 49

- 1 Die Gemeinde fördert in erster Linie Massnahmen zur Reduktion des Energieverbrauchs und die Verwendung erneuerbarer Energien.
- 2 Bei Neubauten ist darauf zu achten, dass durch entsprechende Orientierung der Bauten und Fassadenabwicklungen die Energie optimal genutzt werden kann.
- 3 Werden an bestehenden Bauten oder Anlagen Aussenisolationen bewilligt und durchgeführt, darf hierfür von Gesamthöhe, Fassadenhöhe, Gebäudelängen, Grenz- und Gebäudedebstand sowie Baugestaltungslinien um die Konstruktionsstärke abgewichen werden.

- 4 Neubauten sind nach dem Minenergiestandard ([www.minenergie.ch](http://www.minenergie.ch)) oder nach einem gleichwertigen Energiekonzept auszuführen.
- 5 Fassaden sollen im Grundsatz auf besonnten Lagen offen, auf beschatteten Lagen geschlossen gestaltet sein. Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, sind vornehmlich an besonnten Lagen vorzusehen.
- 6 Investitionen für nachgewiesene, über das gesetzlich geforderte Mass hinausgehende energietechnische Massnahmen sind für Kanalisations- und Wasseranschlüsse nicht gebührenpflichtig.

---

#### Vorkehren bei Bauarbeiten

Art. 50

- 1 Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen.
- 2 Bauarbeiten sind so zu planen und auszuführen, dass möglichst wenig Immissionen entstehen und die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften eingehalten sind. Bauarbeiten, die Verkehrs- oder andern Lärm sowie Staub, Erschütterungen oder lästige Gerüche verursachen, dürfen nur werktags von 07.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 19.00 Uhr ausgeführt werden. In besonderen Fällen kann die Baubehörde Ausnahmen gestatten oder weitere Einschränkungen verfügen.
- 3 Baustellenabwasser ist je nach Abwasserart und Anfall zu behandeln, bevor es mit Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (Amt für Natur und Umwelt) in die Kanalisation oder in einen Vorfluter eingeleitet oder versickert wird. Die auf Baustellen anfallenden Abfälle sind nach den eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Vorschriften zu entsorgen.

## **4. Gestaltung**

---

#### Farbgebung der Gebäudehülle

Art. 51

- 1 Die Farbgebung der Gebäudehülle hat sich harmonisch in die Umgebung (umliegende Gebäude) einzupassen. Als Entscheidungsgrundlage dient das Siedlungsinventar der Gemeinde Almens von 1996.
- 2 Vor der Realisierung einer Neubaute oder einer Fassadensanierung ist der Baubehörde ein Material- und Farbkonzept zur Begutachtung abzugeben.
- 3 Das Siedlungsinventar der Gemeinde Almens ist mit den erfolgten Neu- oder Umbauten zu aktualisieren.

- 1 Dächer sind als gestalterische Einheit mit Bezug zur umgebenden Bausubstanz (Dachformen, Materialien und Farben) und Siedlungsstruktur zu gestalten. Solaranlagen haben sich in die Dachlandschaft einzupassen. Solaranlagen sind nur erlaubt, sofern sie in die Dachfläche integriert werden können oder eine positive Beurteilung der Bauberatung vorliegt.
- 2 Grundsätzlich sind nur Giebeldächer mit einer Neigung von 40 bis 80% zulässig. Flacher geneigte Pultdächer und Flachdächer können für Anbauten und Kleinbauten sowie für Dachterrassen bis 30 m<sup>2</sup> gestattet werden.
- 3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dachfenster und Oberlichter sind innerhalb der zulässigen Masse erlaubt, sofern eine ästhetische Dach- und Gesamtgestaltung sichergestellt ist. Bei den im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Schutzobjekten besteht kein Anspruch, sofern nicht eine positive Beurteilung der Bauberatung vorliegt.

- 1 Allseitig verglaste Anbauten (Wintergärten) sind nicht erlaubt. Es ist mindestens eine Seite ohne Verglasung zu erstellen.

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

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

- 1 Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufs sind nicht zulässig, ausser sie sind gestalterisch sinnvoll, konstruktionsbedingt notwendig und beeinträchtigen das Orts- und Landschaftsbild nicht. Abgrabungen und Aufschüttungen müssen dem umgebenden natürlichen Gelände angepasst werden.
- 2 Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen im Mittel maximal 0.80 m unter resp. über der Fassadenlinie (3.2) liegen und höchstens ein Drittel der projizierten Fassadenlinie (3.3) umfassen. Drängen sich aus gestalterischen Gründen weitergehende Abgrabungen oder Aufschüttungen auf, kann die Baubehörde Ausnahmen gewähren.
- 3 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nach Abschluss der Arbeiten zu begrünen. Die Baubehörde kann Wiederherstellungspläne verlangen.
- 4 Böschungen und Stützmauern sowie hinterfüllte Mauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken.

**Reklamen und Hinweistafeln**

## Art. 57

- 1 Reklamen und Hinweistafeln dürfen nur an den von der Gemeinde bezeichneten Stellen sowie an Geschäftshäusern für die dort hergestellten oder angebotenen Produkte oder Dienstleistungen angebracht werden. Sie dürfen eine Fläche von 1.5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- 2 Leuchtreklamen sind nicht erlaubt, ausser es liegen wichtige öffentliche Interessen vor.
- 3 Reklamen und Hinweistafeln dürfen das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Sie sind in deutsch zu beschriften.
- 4 Plakatwände sind nur an den von der Gemeinde bestimmten Standorten erlaubt.
- 5 Weihnachtsbeleuchtung ist nur in der Adventszeit erlaubt. Sie ist zwischen 24.00 und 17.00 Uhr auszuschalten. Sie ist dezent zu halten.

**Antennen**

## Art. 58

- 1 Neue Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen werden nur bewilligt, wenn kein Anschluss an eine bereits bestehende Antenne möglich und zumutbar ist.
- 2 Die Standorte von Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen sind so zu wählen, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.
- 3 Die Baubehörde kann bei neuen Gebäuden, wesentlichen Umbauten oder Erweiterungen die Erstellung von Gemeinschaftsantennen vorschreiben und das anschlusspflichtige Gebiet bestimmen.

## 5. Verkehr

### Verkehrssicherheit

Art. 59

- 1 Die Baubehörde sorgt dafür, dass die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen gefahrlos benützt werden können.
- 2 Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benutzerinnen und Benutzer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen auf Kosten der Eigentümerin oder des Eigentümers der Anlage verfügen.
- 3 Auf Dächern entlang von öffentlich nutzbaren Räumen sind Dachkännel und Schneefangvorrichtungen anzubringen. Wird durch abfliessendes Wasser oder Dachlawinen die öffentliche Sicherheit gefährdet, haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen. Bleiben sie untätig, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf ihre Kosten ausführen.
- 4 Im Bereich von Kantonsstrassen erfordern neue Anlagen oder Abänderungen bestehender Anlagen eine zusätzliche Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (Tiefbauamt).

### Zu- und Ausfahrten

Art. 60

- 1 Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf kommunale Strassen müssen einen Vorplatz von mindestens 5 m Länge und 3 m Breite aufweisen.
- 2 Offene Autounterstände, Wege und Plätze mit direkter Ausfahrt auf kommunale Strassen müssen einen Vorplatz von mindestens 2.5 m Länge (kleiner Grenzabstand) und 3 m Breite aufweisen.
- 3 Rampen dürfen eine maximale Neigung von 12% aufweisen. Bei Rampen an verkehrsreichen Strassen muss zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung ein Vorplatz mit einer Neigung von höchstens 5% und von mindestens 4 m Länge vorhanden sein.
- 4 Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten.
- 5 Die Baubehörde kann die Erstellung gemeinschaftlicher Zu- und Ausfahrten vorschreiben oder die Eigentümer bestehender Anlagen verpflichten, Dritten die Mitbenützung gegen angemessene Entschädigung zu gestatten, sofern sich dies im öffentlichen Interesse als notwendig erweist.
- 6 Für Zu- und Ausfahrten an Kantonsstrassen gelten die Vorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung.

- 1 Bei neuen Gebäuden sowie bei Umbauten und Erweiterungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, hat die Bauherrschaft auf eigenem Boden während des ganzen Jahrs zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offen zu halten oder die erforderlichen Rechte für die dauernde Benützung von Abstellplätzen auf fremdem Boden nachzuweisen.
- 2 Grundsätzlich sind bereitzustellen bei

Wohngebäude	1 Platz pro Wohnung bis 100 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche, darüber 2 Plätze
Gewerbe-/Bürogebäude	1 Platz pro 50 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche
Restaurants	1 Platz pro 5 Sitzplätze (ohne Aussensitzplätze)

Für weitere Gebäude bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze gemäss den Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS-Normen). Sie berücksichtigt bei der Festlegung der Anzahl Pflichtparkplätze die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und den Anteil des Langsamverkehrs am erzeugten Verkehrsaufkommen. Sie kann in besonderen Fällen die Anzahl Pflichtparkplätze gegen Revers herabsetzen.

- 3 Für Gebäude ab 4 Wohneinheiten und für Hotels sind 2/3 der Parkplätze unterirdisch (2.4) oder im Innern des Gebäudes zu erstellen.
- 4 Für Fahrräder und Motorfahräder sind ebenfalls genügend Abstellflächen bereitzustellen. Wo die Verhältnisse es zulassen und die Kosten zumutbar sind, sind die Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahräder in geschlossenen, gut zugänglichen Räumen unterzubringen oder wenigstens zu überdachen.
- 5 Wertvolle Baumbestände und Gärten sowie für das Ortsbild bedeutsame Räume wie Innenhöfe, Plätze oder Mauern und Einfriedungen dürfen nicht für die Anlage von Abstellplätzen beseitigt oder beansprucht werden.
- 6 Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Gebäude und Anlagen werden zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet, sofern es die Verhältnisse erfordern.

- 1 Ist die Anlage der vorgeschriebenen Abstellplätze auf eigenem oder durch vertragliche Abmachung gesichertem fremdem Boden nicht möglich und können die Abstellplätze auch nicht in einer Gemeinschaftsanlage bereitgestellt werden, ist für jeden fehlenden Abstellplatz eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen.
- 2 Die Ersatzabgabe beträgt pro fehlenden Abstellplatz Fr. 3'000.00. Dieser Betrag entspricht dem Zürcher Baukostenindex vom April 2009 von 122.2 Punkten. Verändert sich

der Index um jeweils 10% der Punkte, erhöht oder ermässigt sich die Ersatzabgabe ebenfalls um 10%.

- 3 Die Ersatzabgabe wird der Bauherrschaft bei Erteilung der Baubewilligung in Rechnung gestellt und ist vor Baubeginn zu bezahlen. Der Ertrag der Abgaben ist für die Erstellung oder den Unterhalt öffentlicher Parkplätze oder die Förderung des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs zu verwenden.

## **6. Versorgung und Entsorgung**

### **Werkleitungen**

Art. 63

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

### **Abwässer**

Art. 64

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

## **7. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum**

### **Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums**

Art. 65

- 1 Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Grund oder öffentlichen Gewässern ist nur mit Bewilligung des Gemeindevorstands zulässig.
- 2 Eine über den gesteigerten Gemeingebrauch hinausgehende Sondernutzung an öffentlichem Grund oder an öffentlichen Gewässern bedarf einer Konzession der Gemeinde.

- 3 Die Baubehörde kann die Nutzung des öffentlichen Luftraums durch Erker, Balkone oder andere ausladende Gebäudeteile bewilligen, wenn die Benützung des öffentlichen Grundes nicht erschwert wird, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine anderen öffentlichen Interessen entgegenstehen. Bestehende vorspringende Gebäudeteile wie Vorsprünge, Sockel, Erker, Vordächer dürfen bewilligungsfrei nachisoliert werden.
- 4 Bewilligungen für gesteigerter Gemeingebrauch und Sondernutzungen können von der Leistung einer Entschädigung abhängig gemacht werden.

---

#### Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

Art. 66

- 1 Die Gemeinde ist berechtigt, Schilder und Tafeln wie Verkehrssignale, Strassentafeln, Wegmarkierungen, Vermessungszeichen, Angaben über Werkleitungen sowie technische Einrichtungen wie Hydranten, Vorrichtungen für die öffentliche Beleuchtung, Schaltkästen, Messeinrichtungen auf Privatgrundstücken oder an Privatbauten unentgeltlich anzubringen. Berechtigten Wünschen der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist Rechnung zu tragen.

## **IV Erschliessungsordnung**

### **1. Allgemeines**

#### **Erschliessungsreglemente**

Art. 67

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

#### **Strassennamen**

Art. 68

- 1 Die Baubehörde entscheidet über die Benennung der öffentlichen und privaten Strassen, Wege und Plätze auf Gemeindegebiet.
- 2 Es sind ortsübliche Bezeichnungen zu verwenden. Berechtigten Wünschen der Anstösser ist nach Möglichkeit Rechnung zu tragen.
- 3 Die Gemeinde führt ein Verzeichnis mit den Strassennamen.

### **2. Projektierung und Bewilligung**

#### **Generelle Projekte und Bauprojekte**

Art. 69

- 1 Die generellen Projekte umfassen die Verkehrsanlagen der Groberschliessung, die Hauptanlagen der Wasserversorgung (Generelles Wasserversorgungsprojekt, GWP) und der

Abwasserentsorgung (Generelles Entwässerungsplan, GEP), die Verkehrsanlagen der Groberschliessung sowie Anlagen der Energieversorgung und der Abfallbewirtschaftung.

- 2 Die Bauprojekte bestimmen Art, Umfang, Lage und bautechnische Gestaltung von Erschliessungsanlagen und weitere Einzelheiten.
- 3 Die Bewilligung der Erschliessungsanlagen erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

### **3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung**

#### Öffentliche Erschliessungsanlagen

##### Ausführung

Art. 70

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

##### Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

Art. 71

- 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.

##### Schneeräumung

Art. 72

- 1 Die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen werden während des Winters von der Gemeinde offen gehalten, soweit es den öffentlichen Bedürfnissen entspricht. Die Baubehörde bezeichnet im Rahmen der von der Gemeinde gesprochenen Kredite die jeweils zu räumenden Gemeindestrassen, Wege und Plätze.
- 2 Die Verwendung chemischer Auftaumittel ist nicht gestattet.

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

## Private Erschliessungsanlagen

### Allgemeines

Art. 73

- 1 Die Ausführung und Finanzierung von privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.
- 2 Private Erschliessungsanlagen sind dauernd in gutem und funktionsfähigem Zustand zu halten und rechtzeitig zu erneuern.
- 3 Die Schneeräumung auf Privatstrassen und die Freilegung privater Zugänge ist Sache der Privaten. Bei Vernachlässigung dieser Verpflichtung trifft die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen. Sofern notwendig, ordnet sie die Ersatzvornahme an.

### Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung

Art. 74

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

### Übernahme durch die Gemeinde

Art. 75

- 1 Die Gemeinde kann den Unterhalt und die Reinigung von privaten Verkehrs-, Versorgungs- oder Entsorgungsanlagen sowie den Winterdienst auf Privatstrassen gegen Verrechnung übernehmen, wenn
  - a) es die Mehrheit der beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer beantragt, oder

- b) die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ihrer Unterhaltspflicht nicht in genügender Weise nachkommen.

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

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

### Sanierungsplanungen

Art. 76

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

## V Vollzugs- und Schlussbestimmungen

### Vollzug

Art. 77

- 1 Die Baubehörde vollzieht die ihr nach diesem Gesetz, den darauf beruhenden Erlassen und der übergeordneten Gesetzgebung überbundenen Aufgaben. Sie sorgt für eine rechtzeitige und sachgerechte Erfüllung aller gesetzlichen Obliegenheiten.
- 2 Die Baubehörde erlässt bei Bedarf Vollzugshilfen wie Merkblätter oder Richtlinien für die Ausgestaltung von Bauvorhaben namentlich mit Bezug auf Gestaltung, Wohnhygiene, Sicherheit, Unterhalt.
- 3 Rechtserlasse und Vollzugshilfen werden Interessierten zu den Selbstkosten zur Verfügung gestellt. Sie sind von den mit dem Vollzug des Baugesetzes betrauten Personen (Baukommission, kommunaler Bauverwalter etc) bei der Ausübung ihrer Tätigkeit zu beachten.

### Rechtsmittel

Art. 78

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

### Gesetzessprache

Art. 79

- 1 Das vorliegende Gesetz besteht in deutscher Sprache.

### Inkrafttreten

Art. 80

- 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 10. August 1998 als aufgehoben.

Also beschlossen in der Gemeindeversammlung vom .....

Der Präsident

Die Aktuarin

Von der Regierung genehmigt gemäss Beschluss vom ..... (Protokoll Nr. ....)

Namens der Regierung:

Die Präsidentin/Der Präsident:

Der Kanzleidirektor: