

Rechtskräftiges Baugesetz	Baugesetz-Entwurf	Bemerkungen
<b>Präambel</b>		
	<p>Das Malanser Ortsbild gehört zum Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS). Deshalb sind das Bewusstsein für historische Bausubstanz und ortsbildgerechte, architektonische Qualität sowie der sorgfältige Umgang mit den Ressourcen wichtige Werte unserer Gemeinde. Um auch in Zukunft eine hohe Siedlungsqualität zu erreichen, kommt bereits der Projektentstehung eine wichtige Bedeutung zu. Bauende setzen sich vertieft mit den typischen Eigenheiten und Qualitäten unseres Weinbaurdorfs und der wertvollen Landschaft auseinander. Eine freiwillige, dem formellen Baubewilligungsverfahren vorgelagerte Beratung durch die Baukommission kann deshalb für die Erhaltung der Siedlungsqualität hilfreich sein. Gemeinsam können wir so unseren vertrauten Lebensraum einerseits schützen und andererseits weiterentwickeln, was einen sichtbaren Beitrag zur Identität des ganzen Dorfes leistet.</p>	
<b>I Allgemeines</b>		
<p>Art. 1 Geltungsbereich und Zweck</p> <p>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.</p> <p>2 Bei Planungen und bei der Erteilung von Baubewilligungen sind neben den kommunalen Vorschriften die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts einzuhalten.</p>	<p>Art. 1 Geltungsbereich und Zweck</p> <p>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.</p> <p>2 Das Baugesetz unterstützt eine nachhaltige, klimafreundliche bauliche Entwicklung.</p> <p>3 Bei Planungen und bei der Erteilung von Baubewilligungen sind neben den kommunalen Vorschriften die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts einzuhalten.</p>	<p><i>Absatz 2 wird neu hinzugefügt.</i></p>
<p>Art. 2 Boden- und Baulandpolitik</p> <p>1 Die Verfügbarkeit von neu einzuzonenden Bauzonen für den festgelegten Zonenzweck wird durch ein Kaufsrecht zugunsten der Gemeinde oder andere wirksame Massnahmen sichergestellt.</p> <p>2 Bei Planungsmassnahmen, die zu erheblichen Vor- oder Nachteilen führen, sorgt die Baubehörde für einen angemessenen Ausgleich. Ausgleichsleistungen für Planungsmassnahmen auf Stufe Grundordnung werden zwischen der Gemeinde und den Betroffenen vertraglich festgelegt. Erhebliche Vor- oder Nachteile aus Folgeplanungen werden im Rahmen der Folgeplanung ausgeglichen.</p> <p>3 Die Gemeinde kann einen Fonds für den Ausgleich von Vor- und Nachteilen aufnen. Einzelheiten über die Verwendung der Mittel des kommunalen Ausgleichsfonds regelt das von der Gemeinde erlassene Reglement.</p>	<p>Art. 2 Boden- und Baulandpolitik</p> <p>1 Die Gemeinde setzt die raumplanerischen Ziele gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG) und kantonalem Richtplan Siedlung durch eine den örtlichen Verhältnissen angepasste aktive Boden- und Baulandpolitik um.</p> <p>2 Die Gemeinde macht den Erlass von projektbezogenen Planungen von einer angemessenen Kostenbeteiligung der Interessenz abhängig.</p>	<p><i>Artikel gekürzt, da Mehrwertabgabe in Art. 8 ff. neu separat geregelt wird.</i></p>

<p>Art. 3 Grundlagen</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Die Gemeinde erarbeitet nach Bedarf die für Festlegungen in der Grundordnung hinreichenden 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.</li> <li>2 Die Gemeinde kann gestützt auf Grundlagen auch Programme zur Umsetzung von Massnahmen eines Raumentwicklungskonzepts oder eines Leitbilds erarbeiten und entsprechende Aktionen durchführen.</li> </ol>	<p>Art. 3 Grundlagen</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Die Gemeinde erarbeitet nach Bedarf die für Festlegungen in der Grundordnung erforderlichen Grundlagen 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.</li> <li>2 Der Gemeindevorstand erarbeitet ein kommunales räumliches Leitbild (KRL). Dieses bildet eine gemeindeinterne Grundlage für die Umsetzung von Massnahmen in der Nutzungsplanung und die Umsetzung von weiteren raumrelevanten Massnahmen.</li> <li>3 Bei Erlass und Änderung des KRL sorgt der Gemeindevorstand für eine angemessene Mitwirkung der Bevölkerung.</li> </ol>	<p><i>Ergänzung mit Bestimmungen zum kommunalen räumlichen Leitbild. Dies insbesondere zur Klärung der rechtlichen Stellung des KRL, welche sich aus der übergeordneten Gesetzgebung nicht ergibt. Mit vorliegender Bestimmung wird das KRL als gemeindeinterne Grundlage definiert.</i></p> <p><i>Absatz 2 wird gestrichen und durch die neuen Absätze 2 und 3 ersetzt.</i></p>
<p>Art. 5 2. Bau- und Planungskommission</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Die Baubehörde wählt als beratendes Organ eine Bau- und Planungskommission von drei Mitgliedern.</li> <li>2 Die Bau- und Planungskommission bereitet Bau- und Planungsgeschäfte für die Baubehörde vor, trifft Entscheide im Rahmen ihrer Befugnisse oder stellt der Baubehörde Antrag.</li> <li>3 Die Baubehörde kann dieser Kommission Vollzugsaufgaben delegieren, insbesondere die Behandlung und den autonomen Entscheid über Baugesuche und Baueinsprachen. Entscheide der Baukommission können an den Gemeindevorstand (siehe Art. 67) weitergezogen werden.</li> <li>4 Die Baubehörde kann zur Vorbereitung wichtiger Bau- und Planungsvorhaben weitere Personen in die Bau- und Planungskommission wählen.</li> </ol>	<p>Art. 4 1. Baukommission, Planungskommission</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Der Gemeindevorstand wählt eine Baukommission.</li> <li>2 Bei Bedarf wählt der Gemeindevorstand eine Planungskommission. Die Planungskommission bereitet Planungsgeschäfte für den Gemeindevorstand vor und stellt dem Gemeindevorstand Antrag.</li> </ol>	<p><i>Die Baukommission ist eine ständige Kommission, die Planungskommission wird bei Bedarf eingesetzt. Der Artikel wird dementsprechend präzisiert.</i></p>
<p>Behördenorganisation Art. 4 1. Baubehörde</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Die Baubehörde sorgt für eine professionelle und sachgerechte Erfüllung ihrer Aufgaben innert nützlicher Frist. Sie setzt hierfür Fachleute und geeignete technische Hilfsmittel ein.</li> <li>2 Die Baubehörde kann ihre Aufgaben und Befugnisse an eine Bau- und Planungskommission, an ein kommunales Bauamt oder an externe Fachleute delegieren.</li> </ol>	<p>Behördenorganisation Art. 5 2. Baubehörde</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Der Gemeindevorstand und die Baukommission vollziehen dieses Gesetz. Sie sorgen für eine professionelle und sachgerechte Erfüllung der Aufgaben, welche die Nutzungsplanung und das Bauwesen betreffen. Sie setzen Fachleute sowie geeignete technische Hilfsmittel ein.</li> <li>2 Die Baukommission ist im Rahmen ihrer Aufgaben für die erstinstanzliche Behandlung der Baubewilligungsverfahren, für den Erlass von Baustopps sowie für Bussen- und Wiederherstellungsverfahren zuständig.</li> <li>3 Soweit dieses oder ein anderes Gesetz nicht den Gemeindevorstand für zuständig erklärt, ist die Baukommission zuständig.</li> </ol>	<p><i>Zur klaren Regelung der Zuständigkeiten werden die Aufgaben des Gemeindevorstandes und der Baukommission präzisiert.</i></p>
<p>Art. 6 3. Bauberatung</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Die Baubehörde und die Bau- und Planungskommission können externe Fachleute zur vertieften und unabhängigen Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen oder gestalterischen Fragen beiziehen.</li> <li>2 Die Bau- und Planungskommission kann den Bauberater nach Rücksprache mit der Bauherrschaft beiziehen für die Information und Beratung von Bauherrn und Architekten in Bezug auf die Gestaltung von Neu- und Umbauten insbesondere in der Dorfkernzone und der Übergangzone. Er hat jedoch kein Entscheidungsrecht. Die Gemeinde beteiligt sich mit 50 % an den Kosten der Beratung, jedoch höchstens mit Fr. 1'000.—. Vorbehalten bleibt Art. 26 Abs. 4 und Art. 32 Abs. 6.</li> </ol>	<p>Art. 6 3. Fachberatung</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Der Gemeindevorstand, die Baukommission und die Planungskommission können externe Fachleute zur vertieften und unabhängigen Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen oder gestalterischen Fragen beiziehen.</li> <li>2 Die Baukommission zieht die Bauberatung in den in diesem Gesetz vorgesehenen Fällen bei. Sie kann in begründeten Fällen auch bei anderen Bauvorhaben für die Information und Beratung von Bauherrn und Architekten in Bezug auf die Gestaltung von Neu- und Umbauten insbesondere in der Dorfkernzone und der Übergangzone beigezogen werden. Die Bauberatung hat kein Entscheidungsrecht. Die Gemeinde beteiligt sich bis Fr. 1'000.- an den Kosten der Beratung. Darüberhinausgehende Kosten sind durch die Bauherrschaft zu tragen.</li> </ol>	<p><i>Präzisierung und Anpassung der Kostentragung bei der Bauberatung in Absatz 2.</i></p>

<b>II Grundordnung</b>			
<b>1. Allgemeines</b>			
<p>Art. 7 Zuständigkeit</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Zuständig für Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellen Gestaltungsplänen, Generellen Erschliessungsplänen ist die Gemeindeversammlung.</li> <li>2 Zuständig für den Erlass von Arealplänen ist die Baubehörde.</li> <li>3 Die Gemeinde macht den Erlass von projektbezogenen Planungen von einer angemessenen Kostenbeteiligung der Interessenz abhängig.</li> </ol>		<p><i>Die Zuständigkeit ergibt sich aus der übergeordneten Gesetzgebung sowie der Gemeindeverfassung. Um Doppelspurigkeiten zu vermeiden, insbesondere zwischen Verfassung und Baugesetz, wird die Bestimmung aufgehoben.</i></p>	
	<p>Art. 7 Mobilisierung von Bauland</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Die Mobilisierung von Bauland erfolgt nach den Vorgaben des kantonalen Rechts (Art. 19a – 19g KRG).</li> <li>2 Für die im Zonenplan bezeichneten Grundstücke und Grundstücksteile gilt eine Überbauungsfrist von 8 Jahren im Sinne von Art. 19g KRG. Bei Grundstücken mit konkretem Bedarf für selbstgenutzten Wohnraum durch die Eigentümerschaft oder deren Familienmitglieder, kann eine angemessene Verlängerung der Überbauungsfrist vereinbart werden.</li> <li>3 Die Gemeinde richtet eine Anlaufstelle für die Nachfrage nach Bauland ein.</li> <li>4 Bei der Auswahl der Grundstücke im Sinne von Art. 19d Abs. 2 Ziff. 3 und 4 KRG werden insbesondere die Baureife, die Qualität der Verkehrserschliessung, die Zentralität, die Eingriffsstärke der Massnahme sowie die Bedürfnisse der Gemeinde nach bestimmten Bauten und Wohnungstypen bzw. die Eignung der Grundstücke dafür hinsichtlich Grösse und Lage berücksichtigt. Bedürfnissen des traditionellen Rebbaus ist Rechnung zu tragen und bei der Auswahl der Grundstücke besondere Beachtung zu schenken.</li> <li>5 Der Gemeindevorstand erlässt auf den Zeitpunkt einer allfälligen Ausübung von Mobilisierungsmassnahmen hin die erforderlichen Ausführungsbestimmungen. Diese betreffen insbesondere die Organisation der Anlaufstelle für die Nachfrage nach Bauland und für die Übernahme von Grundstücken und der Kriterien bei Weiterveräusserung.</li> </ol>		<p><i>Gestützt auf die übergeordnete Gesetzgebung sind Massnahmen zur Baulandmobilisierung zu treffen. Die Verfahrensbestimmungen sind weitgehend im kantonalen Recht (KRG Art. 19a – 19h) geregelt. Mit vorliegender Bestimmung werden die Überbauungsfristen geklärt (Festlegung im Zonenplan) sowie die Zuständigkeit für den Erlass von Ausführungsbestimmungen (Gemeindevorstand). Absatz 4 präzisiert das Vorgehen bei der Auswahl der Grundstücke.</i></p>
	<p>Mehrwertabgabe Art. 8 1. Massgebende Vorschriften</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Der Vollzug der Mehrwertabgabe durch die Gemeinde erfolgt nach den Vorschriften des kantonalen Rechts (Art. 19i – 19u KRG).</li> </ol>		<p><i>Die Verfahrensbestimmungen zur Mehrwertabgabe sind weitgehend im kantonalen Recht (Art. 19i – 19u KRG) geregelt.</i></p>

	<p>Art. 9 2. Zusätzliche Abgabetatbestände</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Zusätzlich zum Abgabetatbestand der Einzonung gemäss kantonalem Recht erhebt die Gemeinde bei folgenden weiteren Planungsmassnahmen eine Mehrwertabgabe: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Um- und Aufzonungen, sofern sich die zulässige Ausnützungsziffer um mehr als 0.3 erhöht.</li> <li>b) Zuweisung von Land zu einer Zone wie Pferdehaltungszonen, Intensivlandwirtschaftszonen etc., die einen Mehrwert aufgrund erweiterter Nutzungs- oder Überbaumöglichkeiten erfahren.</li> </ol> </li> <li>2 Bei den Abgabetatbeständen nach Absatz 1 sind Mehrwerte von weniger als Fr. 20'000.- pro Grundstück von der Mehrwertabgabe befreit.</li> <li>3 Der Vollzug der Mehrwertabgabe erfolgt sinngemäss nach den Vorschriften des kantonalen Rechts.</li> </ol>	<p><i>Das kantonale Recht sieht Mehrwertabgaben ausschliesslich bei Einzonungen (Nichtbauzone zu Bauzone) vor. Die Gemeinden können zusätzliche Abgabetatbestände vorsehen (Art. 19j Abs. 2 KRG). Von dieser Möglichkeit wird mit vorliegendem Artikel Gebrauch gemacht, indem gewisse Um- und Aufzonungen sowie die Ausscheidung von Spezialzonen auch der Abgabepflicht unterstellt werden. Ausgenommen sind Mehrwerte von weniger als Fr. 20'000.- pro Grundstück. Dies rechtfertigt sich durch dem Umstand, dass auch andere planerische Massnahmen als Einzonungen zu Mehrwerten führen.</i></p>
	<p>Art. 10 3. Höhe der Abgabe</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Die Höhe der Abgabe beträgt: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Bei Einzonungen: 40% des Mehrwerts.</li> <li>b) Bei zusätzlichen Abgabetatbeständen gemäss Art. 9 Baugesetz: 40% des Mehrwerts.</li> </ol> </li> </ol>	<p><i>Der Abgabesatz bei Einzonungen beträgt gemäss kantonalem Recht 30%. Die Gemeinden können diesen Abgabesatz bis auf 50% erhöhen (Art. 19l Abs. 2 KRG). Von dieser Möglichkeit wird mit vorliegendem Artikel Gebrauch gemacht, indem der Abgabesatz auf 40% angehoben wird.</i></p> <p><i>Mehrwertabgaben von Einzonungen sind zu 75% in den kantonalen Fonds zu bezahlen, 25% verbleiben im kommunalen Fonds. Erträge aus zusätzlichen Abgabetatbeständen (um 10% erhöhte Abgabe bei Einzonungen sowie Abgabetatbestände gemäss Art. 7c) verbleiben zu 100% im kommunalen Fonds.</i></p>
	<p>Art. 11 4. Verwendungszweck</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Neben den in Art. 19r KRG aufgeführten Verwendungszwecken können die Mittel im kommunalen Fonds für die folgenden Zwecke verwendet werden: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Massnahmen zur Erhaltung und Aufwertung der räumlichen Qualitäten des Dorfkerns und der Wohnquartiere.</li> <li>b) Beteiligung an Parkieranlagen zwecks Schaffung von Parkplätzen für den Dorfkern und öffentlichen Parkplätzen.</li> <li>c) Massnahmen zur Förderung des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs.</li> </ol> </li> </ol>	<p><i>Die Erträge aus der Mehrwertabgabe sind zweckgebunden einzusetzen. Das kantonale Recht umschreibt die Verwendungszwecke in Art. 19r KRG und erlaubt den Gemeinden, auch weitere Zwecke festzulegen. Von dieser Möglichkeit wird mit vorliegendem Artikel Gebrauch gemacht.</i></p>

<b>2. Zonenplan</b>		
<b>A. Bauzonen</b>		
<b>a) Regelbauweise</b>		
<p>Art. 8 Regelbauweise</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Die Bauweise und das Mass der Nutzung in den Bauzonen richten sich, soweit in der KRVO Vorschriften über Begriffe und Messweisen fehlen, nach dem Zonenschema und den zugehörigen Begriffsbestimmungen.</li> <li>2 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind Nutzungsziffern und Grenzabstände in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.</li> <li>3 Wird in der Wohn-Gewerbezone A ein Gewerbeanteil von mindestens 40 % erreicht, kann die Baubehörde bzw. die Baukommission eine Erhöhung der zulässigen Ausnützung um höchstens 0.1 bewilligen.</li> <li>4 Im Quartierplan können folgende Abweichungen von der zonengemässen Regelbauweise festgelegt werden, wenn damit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei guter Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Grenz- und Gebäudeabstände auf Grundstücken im Quartierplangebiet können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb des Quartierplangebiets gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.</li> <li>2. Die Gebäudelängen und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden.</li> <li>3. Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Berechnung der Gebäude- und Firsthöhen ab neuem Terrain vorgeschrieben werden.</li> <li>4. Das zulässige Mass der Nutzung kann bis maximal (15 %) erhöht werden.</li> </ol> </li> <li>5 Für Verkehrsflächen im Siedlungsgebiet gelten ausschliesslich die Vorgaben des Generellen Erschliessungsplans sowie der Erschliessungsordnung.</li> </ol>	<p>Art. 12 Regelbauweise</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Die Bauweise und das Mass der Nutzung in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema und den zugehörigen Begriffsbestimmungen. Für Begriffe und Messweisen, die Gegenstand der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) bilden, gelten die in den Anhängen zur IVHB und den zugehörigen Erläuterungen enthaltenen Umschreibungen.</li> <li>2 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind Nutzungsziffern und Grenzabstände in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.</li> <li>3 Wird in der Wohn-Gewerbezone A ein Gewerbeanteil von mindestens 40 % erreicht, kann die Baukommission eine Erhöhung der zulässigen Ausnützung um höchstens 15 % bewilligen.</li> <li>4 Im Quartierplan können folgende Abweichungen von der zonengemässen Regelbauweise festgelegt werden, wenn damit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei guter Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Grenz- und Gebäudeabstände auf Grundstücken im Quartierplangebiet können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb des Quartierplangebiets gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.</li> <li>2. Die Gebäudelängen und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden.</li> <li>3. Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Ermittlung der Fassadenhöhen ab neuem Terrain vorgeschrieben werden.</li> <li>4. Das zulässige Mass der Nutzung kann bis maximal 10 % erhöht werden.</li> </ol> </li> </ol>	<p><i>Begriffe und Messweisen vom Baubegriffen sind gemäss der „Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe“ zu übernehmen. Absatz 1 verweist neu auf dieses Konkordat und die darin enthaltenen Umschreibungen.</i></p>
<p>Art. 9 Zonenschema (&gt; separates Dokument)</p> <p>Fussnoten:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Der grosse Grenzabstand gilt in der Regel an der am meisten besonnten, längeren Gebäudeseite, der kleine Grenzabstand an den übrigen Gebäudeseiten. Bei An- und Kleinbauten beträgt der Grenzabstand in allen Bauzonen 2.5 m. Unterirdische Bauten und jene Teile von Unterniveaubauten, die das gewachsene oder abgegrabene Terrain nicht überragen, müssen keinen Grenzabstand einhalten (Definition siehe Art. 15).</li> <li>2 Aufstufungen siehe Zonenplan</li> <li>3 Die Vorschriften angrenzender Zonen sind gebührend zu berücksichtigen.</li> <li>4 Kann durch den Gemeindevorstand auf maximal 100 m erhöht werden, sofern dies aus betrieblicher Sicht zweckmässig erscheint, eine positive Beurteilung der Bauberatung vorliegt und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.<sup>1</sup></li> </ol>	<p>Art. 13 Zonenschema (&gt; separates Dokument)</p> <p>Fussnoten:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Der grosse Grenzabstand ist von der Hauptfassade, der kleine Grenzabstand von den Nebenfassaden aus einzuhalten. Die Hauptfassade wird aufgrund der Lage der Hauptwohnräume bestimmt; im Zweifel sind zusätzlich die topografische Lage, die Stellung der Nachbargebäude sowie die Parzellenstruktur massgebend. Bei An- und Kleinbauten beträgt der Grenzabstand in allen Bauzonen 2.5 m. Unterirdische Bauten und jene Teile von Unterniveaubauten, die das gewachsene oder abgegrabene Terrain nicht überragen, müssen keinen Grenzabstand einhalten (Definition siehe Art. 20).</li> <li>2 Aufstufungen siehe Zonenplan (ES: Empfindlichkeitsstufen)</li> <li>3 Die Vorschriften angrenzender Zonen sind gebührend zu berücksichtigen.</li> <li>4 Kann durch den Gemeindevorstand auf maximal 100 m erhöht werden, sofern dies aus betrieblicher Sicht zweckmässig erscheint, eine positive Beurteilung der Bauberatung vorliegt und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.<sup>1</sup></li> </ol>	<p><i>Präzisierung in Fussnote 1 betreffend Messweise des grossen Grenzabstandes.</i></p>
	<p>Art. 14 Bauabstand gegenüber der Landwirtschaftszone</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Bei der Erstellung von Gebäuden und Unterniveaubauten, die das massgebende Terrain überragen, ist gegenüber der Landwirtschaftszone ein Bauabstand von mindestens 1.50 m einzuhalten. Unterschreitungen sind nicht zulässig.</li> </ol>	<p><i>Gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichtes ist gegenüber der Landwirtschaftszone ein angemessener Bauabstand einzuhalten. Dies insbesondere, wo zwischen Bauzone und Landwirtschaftszone keine Grundstücksgrenze besteht. Mit vorliegender Bestimmung wird dies präzisiert, wonach dieser Abstand mindestens 1.50 m beträgt.</i></p>

<p>Art. 10 Hofstattrecht</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Für den Abbruch und Wiederaufbau rechtmässig erstellter Gebäude innerhalb der Bauzonen gilt das Hofstattrecht im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen.</li> <li>2 Werden rechtmässig erstellte Gebäude, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, zerstört oder ganz oder teilweise abgebrochen, dürfen sie ohne Rücksicht auf die geltenden Vorschriften der Regelbauweise in ihrer bisherigen Lage und Ausdehnung wieder aufgebaut werden, wenn die bestehende oder beabsichtigte neue Nutzung dem Zonenzweck entspricht, keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen und das Baugesuch für den Wiederaufbau innert drei Jahren nach Zerstörung beziehungsweise zusammen mit dem Abbruchgesuch eingereicht wird. Abweichungen bezüglich Lage und Ausdehnung sind gestattet, wenn dadurch der bisherige Zustand verbessert wird und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen.</li> <li>3 Besondere Zonenbestimmungen betreffend Ersatzbauten, Gefahrenzonen, Schutzanordnungen des Generellen Gestaltungsplans, Baulinien und Baugestaltungslinien sowie Abstandsvorschriften gegenüber Kantonsstrassen gehen dem Hofstattrecht vor. Bei Zweckänderungen im Hofstattrecht sind die kommunalen Bauvorschriften gemäss Kapitel III einzuhalten.</li> </ol>	<p>Art. 15 Hofstattrecht</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Für den Abbruch und Wiederaufbau rechtmässig erstellter Gebäude innerhalb der Bauzonen gilt das Hofstattrecht im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen.</li> <li>2 Werden rechtmässig erstellte Gebäude, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, zerstört oder ganz oder teilweise abgebrochen, dürfen sie ohne Rücksicht auf die geltenden Vorschriften der Regelbauweise in ihrer bisherigen Lage und Ausdehnung wieder aufgebaut werden, wenn die bestehende oder beabsichtigte neue Nutzung dem Zonenzweck entspricht, keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen und das Baugesuch für den Wiederaufbau innert drei Jahren nach Zerstörung beziehungsweise zusammen mit dem Abbruchgesuch eingereicht wird. Abweichungen bezüglich Lage und Ausdehnung sind gestattet, wenn dadurch der bisherige Zustand verbessert wird und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen.</li> <li>3 Besondere Zonenbestimmungen betreffend Ersatzbauten, Gefahrenzonen, Schutzanordnungen des Generellen Gestaltungsplans, Baulinien und Baugestaltungslinien sowie Abstandsvorschriften gegenüber Kantonsstrassen gehen dem Hofstattrecht vor.</li> </ol>	<p><i>Verzicht auf letzten Satz von Absatz 3, da widersprüchlich zu Absatz 2.</i></p>
<p>b) Begriffe und Messweisen</p>		
<p>Art. 11 Ausnützungsziffer</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Grundstücksfläche  Ausnützungsziffer (AZ) = <math display="block">\frac{\text{anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF)}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche (GF)}}</math></li> <li>2 Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen im Aussenmass mit Ausnahme des Mehrmasses von Aussenmauern mit Wandstärke über 30 cm. Übersteigt die Höhe der Geschosse bei Gewerbebauten, Hallen u.ä. 5.0 m, so wird pro 3.0 m Gebäudehöhe sowie für Bruchteile über 2.0 m ein Geschoss berechnet.</li> <li>3 Im Dachgeschoss sind ohne Rücksicht auf die Nutzung Raumteile anzurechnen, deren lichte Höhe gemessen bis Unterkant Dachsparren 1.8 m überschreitet. Bei Geschossen mit einer Höhe von über 4.5 m wird pro 2.7 m Gebäudehöhe ein Geschoss berechnet und die zugehörige Bruttogeschossfläche ermittelt.</li> <li>4 Nicht angerechnet werden alle dem Wohnen und Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen, insbesondere: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) An- und Kleinbauten</li> <li>b) Zu Wohnungen gehörende Keller- und Trockenräume sowie Waschküchen, Heiz- und Tankräume</li> <li>c) Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen</li> <li>d) Maschinenräume für Lift- Ventilations- und Klimaanlage</li> <li>e) Nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge usw.</li> <li>f) Korridore, Laubengänge, Treppen und Lifte in Mehrfamilienhäusern, die jederzeit allen Bewohnern zugänglich sind</li> <li>g) Offene Erdgeschosshallen und überdeckte offenen Dachterrassen</li> <li>h) Offenen ein- und vorspringende Balkone</li> <li>i) Gemeinschaftsräume (z.B. Bastelräume) in Mehrfamilienhäusern mit drei und mehr Wohnungen, die allen Bewohnern zugänglich sind. Die Benützung ist durch Anmerkung im Grundbuch oder auf andere Weise rechtlich sicherzustellen.</li> </ol> </li> </ol>		<p><i>Die Ausnützungsziffer wird neu in Art. 37a der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) abschliessend definiert. Die bisherige kommunale Definition entfällt daher.</i></p>

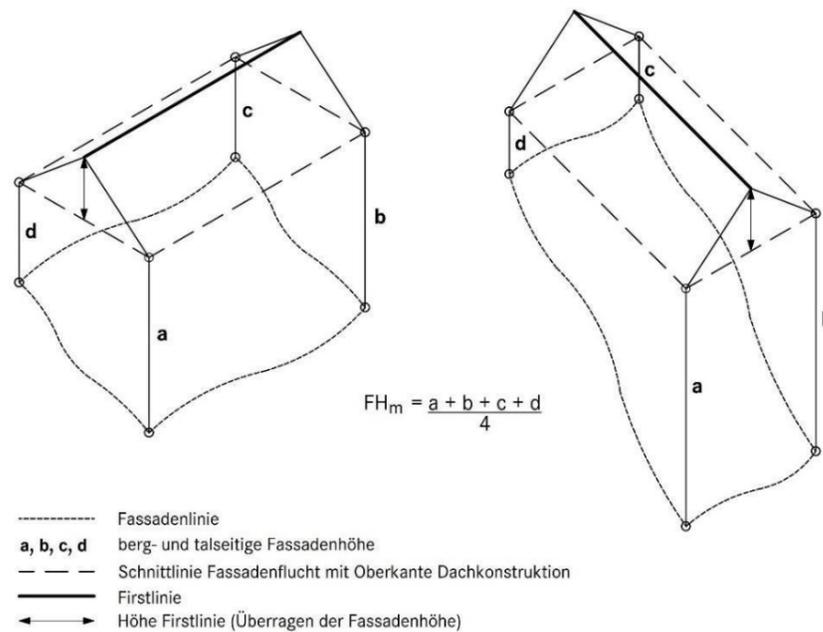
<p>Verglaste Balkone und Wintergärten bis 20 m<sup>2</sup> Grundfläche werden nicht angerechnet, grössere nur zu 50%. Dabei sind sie energetisch sinnvoll anzuordnen, dürfen nicht künstlich beheizt werden und baulich muss eine klare Trennung vorliegen. Gewerblich genutzte Gewächshäuser sind nur zu 75% anzurechnen.</p> <p>5 Als Grundstücksfläche wird das in der Bauzonen liegende und von der Baueingabe erfasste sowie baulich noch nicht ausgenützte Land angerechnet. Wald, im öffentlichen Eigentum stehende und jedermann zugängliche Fahrbahn- und Trottoirflächen sowie für solche Anlagen reservierte Grundstücksteile, sofern durch Baulinien gesichert sind, werden abgezogen.</p> <p>6 Grundstücke, die an die Bauparzelle unmittelbar angrenzen oder lediglich durch Strassen oder Bäche von ihr getrennt sind, können mit Zustimmung des Eigentümers für die Berechnung der Ausnützungsziffer miteinbezogen werden. Dabei darf das zonengemässe Erscheinungsbild des Quartiers nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>7 Wird von einem überbauten Grundstück ein Teil abgetrennt, so darf die neue Parzelle nur soweit überbaut werden, dass die Ausnützungsziffer über das Ganze gemessen eingehalten wird.</p> <p>8 Die Beanspruchung einer Parzelle zur Berechnung der Ausnützungsziffer muss im Grundbuch angemerkt werden.</p>		
	<p>Art. 16 Haushälterische Bodennutzung</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Alle Bauvorhaben haben dem Gebot des haushälterischen Umgangs mit dem Boden zu genügen. Insbesondere sind eine bodensparende, kompakte Bauweise sowie eine optimale Ausnutzung und effiziente Erschliessung der Bauzonen anzustreben.</li> <li>2 Bauvorhaben (Neubauten und wesentliche Erweiterungen bestehender Bauten) haben grundsätzlich mindestens 80 % der geltenden Ausnützungsziffer auszuschöpfen. Für Bauvorhaben in Zonen ohne Ausnützungsziffer gelten die Ziele gemäss Abs. 1 sinngemäss.</li> <li>3 Wird die Mindestausnutzung gemäss Absatz 2 ausnahmsweise nicht erreicht, hat der Baugesuchsteller anhand eines konkreten Projektes nachvollziehbar aufzuzeigen, wie und wo die gesamte restliche Ausnutzung nachträglich in baulicher und funktionaler Hinsicht sinnvoll realisiert werden kann.</li> <li>4 Die Baukommission kann die Baubewilligung mit Auflagen verbinden wie z. B. hinsichtlich der Erschliessung, der Baustandorte für die Restnutzung oder die zeitliche Realisierung.</li> </ol>	<p><i>Der kantonale Richtplan Siedlung weist die Gemeinden an, im Baugesetz eine Bestimmung aufzunehmen, welche eine Mindestausschöpfung des zulässigen Nutzungsmasses (Ausnützungsziffer) von 80% sicherstellt. Dies wird mit vorliegender Bestimmung umgesetzt. Die Bestimmung präzisiert, dass beispielsweise auch eine etappenweise Überbauung zulässig ist, wenn damit eine spätere Erreichung des Mindestnutzungsmasses nicht verunmöglicht wird (Abs. 3).</i></p>
<p>Art. 12 Nutzungsübertragung</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen, Bäche oder Bahnen getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümern vorliegt. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans, eines Arealplans oder eines Quartierplans.</li> <li>2 Die Baubehörde führt eine Kontrolle über die realisierte Geschossfläche beziehungsweise das realisierte Gebäudevolumen auf den Grundstücken. Sie lässt Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken.</li> </ol>	<p>Art. 17 Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Wird von einem teilweise überbauten Grundstück der unüberbaute Teil abgetrennt, darf die neue Teilparzelle nur so weit überbaut werden, als die Nutzungsziffer über das ganze ursprüngliche Grundstück eingehalten wird.</li> <li>2 Grundstücke, die an die Bauparzelle unmittelbar angrenzen oder lediglich durch Strassen oder Bäche von ihr getrennt sind und in der gleichen Zone liegen, können mit Zustimmung der Eigentümerschaft für die Berechnung der Ausnützungsziffer miteinbezogen werden. Dabei darf das zonengemässe Erscheinungsbild des Quartiers nicht beeinträchtigt werden. Die Beanspruchung einer Parzelle zur Berechnung der Ausnützungsziffer muss im Grundbuch angemerkt werden.</li> <li>3 Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen innerhalb der Bauzonen sind unzulässig, wenn sie geeignet sind, die Umsetzung der Vorschriften über die Baulandmobilisierung oder der Vorschrift über die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses gemäss Art. 16 zu vereiteln oder zu erschweren. Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen innerhalb der Bauzone bedürfen der Zustimmung durch die Baukommission.</li> </ol>	<p><i>Absätze 1 und 2 entsprechen weitgehend dem bisherigen Baugesetz (Art. 11 Abs. 6 und 7). Mit Absatz 3 soll vermieden werden, dass im Zusammenhang mit den Vorgaben zur Mindestausnutzung oder Baulandmobilisierung unweckmässige Grundstücke abgetrennt werden. Aпарzellierungen bleiben weiterhin möglich, sofern eine zonengemässe Überbauung der neuen Grundstücke gewährleistet ist.</i></p>

Art. 13 Gebäude- und Firsthöhe

- 1 Als Gebäudehöhe gilt das Mittel aller Hauptgebäudeecken, gemessen vom gewachsenen Boden bis zum Schnittpunkt mit der Oberkante der Dachkonstruktion. Bei Abgrabungen ist die Gebäudehöhe vom neu gestalteten Terrain aus zu messen.
- 2 Die Firsthöhe wird ab Niveaupunkt bis Oberkant First gemessen. Der Niveaupunkt entspricht dem Mittel aller Hauptgebäudeecken, gemessen beim gewachsenen oder abgegrabenen Terrain. Bei Pultdächern darf der höchste Punkt der Dachkonstruktion max. 1.5m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen.
- 3 Bei gegliederten Bauten wird die Gebäude- und Firsthöhe für jeden Baukörper einzeln ermittelt. Als Gliederung gilt nur ein Vor- oder Rücksprung von mindestens 3.0 m, der vom Terrain bis zum Dach reicht.

Art. 18 Fassadenhöhe und Firstlinie

- 1 Die mittlere traufseitige Fassadenhöhe darf die Werte gemäss Zonenschema nicht überschreiten. Als mittlere traufseitige Fassadenhöhe (FH<sub>m</sub>) gilt das Mittel aller traufseitigen Fassadenhöhen gemessen an den Hauptgebäudeecken ab dem massgebenden Terrain. Bei Abgrabungen sind die Fassadenhöhen vom neu gestalteten Terrain aus zu messen.
- 2 Die Firstlinie darf die zulässige Fassadenhöhe maximal um das im Zonenschema festgelegte Mass überragen.
- 3 Bei Pultdachbauten darf der höchste Punkt der Dachkonstruktion maximal
- 4 1.5 m über der zulässigen Fassadenhöhe liegen.
- 5 Attikageschosse werden bei der Ermittlung der Fassadenhöhe nicht berücksichtigt.
- 6 Bei gegliederten Bauten wird die Fassadenhöhe für jeden Baukörper separat ermittelt. Als Gliederung gilt ein Vor- oder Rücksprung von mindestens 3 m, der vom massgebenden Terrain bis zum Dach reicht.



*Infolge der neuen Begriffsdefinitionen nach IVHB ist die bisherige Gebäudehöhe durch die Fassadenhöhe abzulösen. Die Fassadenhöhe kann für berg- und talseitige Fassaden differenziert werden. In Anlehnung an die bisherige Praxis der Gebäudehöhe, wird auf die mittlere Fassadenhöhe abgestützt. Der First eines Gebäudes darf die Fassadenhöhe um das im Zonenschema festgelegte Mass überschreiten.*

<p>Art. 14 Gebäudelänge</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.</li> <li>2 Die im Zonenschema festgelegten maximalen Gebäudelängen und Gebäudebreiten gelten für Einzelbauten und Reihenhäuser. Nicht angerechnet werden An- und Kleinbauten.</li> <li>3 Bei Bauzonen mit geschlossenen Gebäudezeilen entlang von Strassen und Gassen ergibt sich die Gebäudelänge aus der maximalen Anstosslänge zwischen den Erschliessungsachsen.</li> </ol>	<p>Art. 19 Gebäudelänge</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Die im Zonenschema festgelegten maximalen Gebäudelängen gelten für Einzelbauten und Reihenhäuser. Nicht angerechnet werden An- und Kleinbauten.</li> <li>2 Bei Bauzonen mit geschlossenen Gebäudezeilen entlang von Strassen und Gassen ergibt sich die Gebäudelänge aus der maximalen Anstosslänge zwischen den Erschliessungsachsen.</li> </ol>	<p><i>Die Definition der Gebäudelänge richtet sich nach der IVHB und ist im Baugesetz nicht erneut zu umschreiben.</i></p>
<p>Art. 15 An-, Klein- und Unterniveaubauten</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Es gelten folgende Definitionen und Masse für: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. An- und Kleinbauten <ul style="list-style-type: none"> <li>- max. Gebäudehöhe: 3.0 m</li> <li>- max. Grundfläche: 40 m<sup>2</sup></li> <li>- keine Wohn- und Arbeitsräume</li> </ul> </li> <li>2. Unterniveaubauten (Skizze siehe Anhang) <ul style="list-style-type: none"> <li>- max. Durchschnittsmass b über dem gewachsenen oder abgegrabenen Terrain: 0.6 m</li> <li>- max. Mass f über dem gewachsenen oder abgegrabenen Terrain: 2.5 m.</li> </ul> </li> </ol> </li> </ol>		<p><i>Die Begriffsdefinitionen werden gesamthaft neu in Art. 20 geregelt und daher an dieser Stelle aufgehoben.</i></p>
	<p>Art. 20 Masse für die Anwendung von Definitionen gemäss IVHB</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Die nachfolgenden in diesem Baugesetz verwendeten Definitionen und Begriffe richten sich nach der IVHB. <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kleinbauten und Anbauten <ul style="list-style-type: none"> <li>- Max. zulässige Fassadenhöhe: 3.0 m</li> <li>- Max. anrechenbare Gebäudefläche: 40 m<sup>2</sup></li> </ul> </li> <li>2. Unterniveaubauten UNB <ul style="list-style-type: none"> <li>- Max. Durchschnittsmass b für das Hinausragen der UNB: 0.6 m</li> <li>- Max. Mass f über dem massgebenden Terrain: 2.5 m</li> </ul> </li> <li>3. Vorspringende Gebäudeteile <ul style="list-style-type: none"> <li>- Max. zulässiges Mass a für die Tiefe: 2.0 m</li> <li>- Max. zulässiges Mass b für die Breite: 4.0 m</li> <li>- Max. zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnitts: 2/5 pro Geschoss</li> </ul> </li> <li>4. Attikageschoss <ul style="list-style-type: none"> <li>- Minimal notwendiger Versatz a: 3 m auf mindestens zwei ganzen Fassaden</li> <li>- Maximal zulässige Geschossfläche: 50% des darunterliegenden Geschosses</li> <li>- Maximal zulässige Geschosshöhe: 3 m gemessen ab Oberkante Boden Attikageschoss bis Unterkante Dachbegrünung</li> <li>- Brüstungen: keine Rückversetzung gegenüber der Fassadenflucht erforderlich (wird nicht an Fassadenhöhe angerechnet)</li> </ul> </li> </ol> </li> </ol>	<p><i>Die Begriffsdefinitionen der IVHB sind im Baugesetz mit den konkreten Massen festzulegen, was mit vorliegender Bestimmung erfolgt.</i></p>

	<p>Art. 21 Abgrabungen</p> <p>1 Abgrabungen dürfen im Mittel maximal 1.0 m unter der Fassadenlinie liegen. Abgrabungen zur Freilegung von Fassadenfluchten dürfen höchstens an 2/3 der gesamten projizierten Fassadenlinie vorgenommen werden.</p>	<p><i>Aus gestalterischer Sicht sollen Abgrabungen auf ein maximales Mass beschränkt werden.</i></p>
<b>c) Zonenvorschriften</b>		
<b>Wohnbauzonen</b>		
<p>Art. 16 Dorfkernzone (Neu: Art. 22 Dorfkernzone)</p> <p>1 Die Dorfkernzone bezweckt die Erhaltung des baulich wertvollen Ortsbildes von nationaler Bedeutung. Die bestehende Bausubstanz und ihre Umgebung, insbesondere zur traditionellen Bauweise gehörende Gärten und Höfe, soll möglichst erhalten bleiben.</p> <p>2 Zulässig sind neben Wohnbauten auch Bauten für Geschäfte, die Landwirtschaft und das Gastgewerbe sowie mässig störendes Kleingewerbe. Neu- und Umbauten sind in Bezug auf Stellung, Baukörper, Bauabstände, Materialgestaltung und Farbe in die Umgebung einzuordnen.</p>		<p><i>Keine Änderung</i></p>
<p>Art. 17 Übergangzone (Neu: Art. 23 Übergangzone)</p> <p>1 Die Übergangzone bezweckt eine harmonische Anpassung der Bausubstanz an den Dorfkern. Zulässig sind neben Wohnbauten auch kleine, nicht störende Betriebe.</p>		<p><i>Keine Änderung</i></p>
<p>Art. 18 Wohnzone</p> <p>1 Die Wohnzone ist für Wohnzwecke bestimmt. Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sind zulässig, sofern sie aufgrund ihrer optischen Erscheinung und ihrer Auswirkungen auf Raum, Umwelt und Erschliessung in ein Wohnquartier passen.</p>	<p>Art. 24 Wohnzonen</p> <p>1 Die Wohnzone ist für Wohnzwecke bestimmt. Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sind zulässig, sofern sie aufgrund ihrer optischen Erscheinung und ihrer Auswirkungen auf Raum, Umwelt und Erschliessung in ein Wohnquartier passen.</p> <p>2 In der Wohnzone C sind Neubauten oder Ersatzbauten mit mindestens drei Wohnungen pro Gebäude zu erstellen.</p>	<p><i>Die Wohnzone C ist aufgrund der zulässigen Nutzungsmasse für Bauten mit mehreren Wohnungen (z.B. Mehrfamilienhausbauten) ausgerichtet. Um diesen Zonenzweck sicherzustellen, wird Absatz 2 ergänzt. Dies schliesst indessen nicht aus, dass auch in den anderen Wohnzonen Mehrfamilienhausbauten entstehen können.</i></p>
<b>Gewerbe-Wohnzonen</b>		
<p>Art. 19 Wohn-Gewerbezone A</p> <p>1 In der Wohn-Gewerbezone A sind neben Wohnbauten auch Bauten für das Gastgewerbe sowie mässig störende Gewerbebetriebe zulässig.</p> <p>2 Es können maximal 70 % der jeweiligen Bruttogeschossfläche für Wohnzwecke genutzt werden.</p> <p>3 Für gewerblich genutzte Bauten kann die Baukommission im Rahmen einer Quartierplanung von der max. Gebäudelänge abweichen, wobei sie eine Reduktion der Gebäude- und Firsthöhe vorschreiben kann</p>	<p>Art. 25 Wohn-Gewerbezone A</p> <p>1 In der Wohn-Gewerbezone A sind neben Wohnbauten auch Bauten für das Gastgewerbe sowie mässig störende Gewerbebetriebe zulässig.</p> <p>2 Es können maximal 70 % der jeweiligen anrechenbaren Geschossfläche für Wohnzwecke genutzt werden.</p> <p>3 Für gewerblich genutzte Bauten kann die Baukommission im Rahmen einer Quartierplanung von der max. Gebäudelänge abweichen, wobei sie eine Reduktion der Gebäude- und Firsthöhe vorschreiben kann.</p>	<p><i>Änderung zu «anrechenbare Geschossflächen»</i></p>

<p>Art. 20 Wohn-Gewerbezone B</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 In der Wohn-Gewerbezone B sind neben Wohnbauten auch mässig störende Gewerbebetriebe, insbesondere solche für den Gartenbau, zulässig.</li> <li>2 Erweiterungen bestehender Gartenbaubetriebe sowie Umnutzung sind nur im Rahmen von Quartierplänen möglich. Dabei können bei Erweiterungen bestehender Gewerbebetriebe die Gebäudelängen bis auf max. 65.0 m vergrössert und die internen Grenz- und Gebäudeabstände unterschritten werden. Für derartige Bauten gilt jedoch eine um je 5.0 m reduzierte Gebäude- und Firsthöhe. Gegenüber benachbarten Zonen gelten die vorgeschriebenen Grenzabstände.</li> <li>3 Bei Zweckänderung bestehender Gartenbaubetriebe sind mindestens wiederum 40 % der jeweiligen Ausnutzungsziffer für Gewerbebetriebe vorzusehen sowie die Zonenbestimmungen (Gebäude- und Firsthöhe, grosser Grenzabstand sowie Gebäudelänge) der angrenzenden Wohnzone B einzuhalten.</li> </ol>	<p>Art. 26 Wohn-Gewerbezone B</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Die Wohn-Gewerbezone B dient der Erstellung von Wohnbauten. Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sind zulässig, sofern sie aufgrund ihrer optischen Erscheinung und ihrer Auswirkungen auf Raum, Umwelt und Erschliessung in ein Wohnquartier passen.</li> <li>2 Der Erhalt und die Weiterentwicklung des bestehenden Gartenbaubetriebes ist zulässig. Der bestehende Gartenbaubetrieb kann im Rahmen der Regelbauweise unterhalten, erneuert und umgebaut werden. Zudem sind massvolle Erweiterungen zulässig, wobei eine maximale Gebäudelänge von 65 m, eine maximale Fassadenhöhe von 5.0 m und ein Übertagen der Firstlinie von 4.0 m nicht überschritten werden darf.</li> <li>3 Die Erstellung von Wohnbauten ist nur gestützt auf einen Quartierplan zulässig.</li> </ol>	<p><i>Der Gärtnereibetrieb in der Wohn-Gewerbezone B soll weiterhin betrieben werden können. Anschliessend ist das Gebiet für eine Wohnnutzung im Sinne von Absatz 1 vorgesehen. Damit wird insbesondere vermieden, dass später ein anderer Gewerbebetrieb an diesem Standort angesiedelt wird.</i></p>
<p>Art. 21 Gewerbezone</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Die Gewerbezone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.</li> <li>2 Es ist nur Wohnraum, welcher in engem Zusammenhang mit der Gewerbebaute steht und gegenüber der gewerblichen Nutzung lediglich einen untergeordneten Umfang aufweist, zulässig. Pro Gewerbebaute darf maximal eine Wohnung mit einer Wohnfläche von maximal 200 m<sup>2</sup> BGF erstellt werden.</li> <li>3 Neubauten, ausgenommen An- und Kleinbauten, haben grundsätzlich eine minimale Gebäudehöhe von 8.00 m sowie ein Untergeschoss im Ausmass von mindestens der Hälfte der Gebäudegrundfläche aufzuweisen. Ist die Erstellung eines Untergeschosses nachweislich mit den betrieblichen Anforderungen nicht vereinbar oder aufgrund ungeeigneter Baugrundbeschaffenheit mit einem unverhältnismässigen baulichen Mehraufwand verbunden, kann der Gemeindevorstand Ausnahmen gewähren.</li> <li>4 Wird ausnahmsweise auf die Erstellung eines Untergeschosses gemäss Abs. 3 verzichtet, erhöht sich die minimale Gebäudehöhe auf 11.00 m.</li> </ol>	<p>Art. 27 Gewerbezone</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Die Gewerbezone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.</li> <li>2 Es ist nur Wohnraum, welcher gegenüber der gewerblichen Nutzung lediglich einen untergeordneten Umfang aufweist, zulässig. Pro Gewerbebaute darf maximal eine Wohnung mit einer Wohnfläche von maximal 200 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche erstellt werden.</li> <li>3 Neubauten, ausgenommen An- und Kleinbauten, haben grundsätzlich eine minimale Fassadenhöhe von 8.00 m sowie ein Untergeschoss im Ausmass von mindestens der Hälfte der Gebäudegrundfläche aufzuweisen. Ist die Erstellung eines Untergeschosses nachweislich mit den betrieblichen Anforderungen nicht vereinbar oder aufgrund ungeeigneter Baugrundbeschaffenheit mit einem unverhältnismässigen baulichen Mehraufwand verbunden, kann der Gemeindevorstand Ausnahmen gewähren.</li> <li>4 Wird ausnahmsweise auf die Erstellung eines Untergeschosses gemäss Abs. 3 verzichtet, erhöht sich die minimale Fassadenhöhe auf 11.00 m.</li> </ol>	<p><i>Es erfolgen lediglich formelle Anpassungen (Begriff Gebäudehöhe durch Fassadenhöhe ersetzt).</i></p>
	<p>Art. 28 Parkierungszone</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Die Parkierungszone umfasst Flächen, welche für das Parkieren von Fahrzeugen bestimmt sind. Hochbauten sind nur zulässig, wenn deren Dimension und Gestaltung in einem Generellen Gestaltungsplan oder in einer Folgeplanung hinreichend festgelegt werden.</li> </ol>	<p><i>Im Gebiet Karlihof ist neu eine reine Parkierungszone vorgesehen. Mit vorliegender Bestimmung werden die entsprechenden Zonenbestimmungen aufgenommen.</i></p>

<p>Art. 22 Grünzone</p> <p>1 Die Grünzone dient dem Schutz des Ortsbildes. Hochbauten und oberirdisch in Erscheinung tretende Tiefbauten sind untersagt. Zulässig sind Kleinbauten, die im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Zone stehe, wie Wingerthäuschen, Geräteschöpfe usw., die folgende Masse nicht überschreiten: Grundfläche 15 m<sup>2</sup> Gebäudehöhe 2.5 m Firsthöhe 4.0 m.</p> <p>2 Ausnahmen von diesen Höchstmassen können für landwirtschaftliche Ökonomiebauten (u.a. Selbstkelterei) bewilligt werden, die in direktem Zusammenhang mit einem in einer angrenzenden Zone liegenden Hauptbetrieb erstellt werden. Bei Baugesuchen ist der Bauberater anzuhören.</p>		<p><i>neu: Art. 31 Grünzone unter C. Schutzzonen</i></p>
<p><b>B. Landwirtschaftszonen</b></p>		
<p>Art. 23 Intensivlandwirtschaftszone (Neu: Art. 29 Intensivlandwirtschaftszone)</p> <p>1 Die Intensivlandwirtschaftszone umfasst Flächen für die überwiegend oder ausschliesslich bodenunabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzung im Bereich des Pflanzenanbaus und der Tierhaltung.</p> <p>2 Diesem Zweck dienende Bauten und Anlagen sind zulässig. Die Erstellung von gewerblich genutzten Treibhäusern ist nur in der Intensivlandwirtschaftszone gestattet.</p>		<p><i>Keine Änderung</i></p>
<p>Art. 23A Zone für Pferdehaltung</p> <p>1 In der Zone für Pferdehaltung sind nur Bauten und Anlagen zulässig, welche für die Ausübung der Pferdehaltung (Pferdehaltung und Aufzucht, Ausbildung) aus betrieblichen Gründen unerlässlich sind.</p> <p>2 Diesem Zweck dienende Bauten und Anlagen sind zulässig.</p> <p>3 Reitsportveranstaltungen sind bewilligungspflichtig.</p> <p>4 Werden Bauten und Anlagen zu einem späteren Zeitpunkt für die Ausübung des Pferdesports nicht mehr benötigt, so sind diese Bauten und Anlagen, soweit sie gestützt auf Art. 23A, Abs. 1 bewilligt wurden, innert einer Frist von 2 Jahren rückzubauen. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren.</p>	<p>Art. 30 Zone für Pferdehaltung</p> <p>1 In der Zone für Pferdehaltung sind nur Bauten und Anlagen zulässig, welche für die Ausübung der Pferdehaltung (Pferdehaltung und Aufzucht, Ausbildung) aus betrieblichen Gründen unerlässlich sind.</p> <p>2 Diesem Zweck dienende Bauten und Anlagen sind zulässig.</p> <p>3 Reitsportveranstaltungen sind bewilligungspflichtig.</p> <p>4 Werden Bauten und Anlagen zu einem späteren Zeitpunkt für die Ausübung des Pferdesports nicht mehr benötigt, so sind diese Bauten und Anlagen, soweit sie gestützt auf Art. 30, Abs. 1 bewilligt wurden, innert einer Frist von 2 Jahren rückzubauen. Die Baukommission trifft die erforderlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren.</p>	<p><i>Präzisierung der Zuständigkeit</i></p>
<p><b>C. Schutzzonen</b></p>		
	<p>Art. 31 Grünzone</p> <p>1 Die Grünzone dient dem Schutz des Ortsbildes. Hochbauten und oberirdisch in Erscheinung tretende Tiefbauten sind untersagt. Zulässig sind Kleinbauten, die im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Zone stehe, wie Wingerthäuschen, Geräteschöpfe usw., die folgende Masse nicht überschreiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundfläche 15 m<sup>2</sup></li> <li>- Fassadenhöhe 2.5 m</li> <li>- Höhe Firstlinie 1.5 m über Fassadenhöhe</li> </ul> <p>2 Die Baukommission kann Ausnahmen von diesen Höchstmassen bewilligen für landwirtschaftliche Ökonomiebauten (u.a. Selbstkelterei), die in direktem Zusammenhang mit einem in einer angrenzenden Zone liegenden Hauptbetrieb erstellt werden. Bei Baugesuchen ist der Bauberater anzuhören.</p>	<p><i>Es erfolgen lediglich formelle Anpassungen.</i></p>

<p>Art. 24 Zone mit erhaltenswerter Flora und Fauna</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Die Zone mit erhaltenswerter Flora und Fauna umfasst Gebiete mit naturnahen Standorten wie Trockenwiesen, Trockenweiden und Hochstammobstanlagen sowie wertvolle Waldvegetationen.</li> <li>2 Die erhaltenswerte Flora darf nicht unwiederbringlich zerstört werden. Sie ist angemessen zu erhalten und zu ergänzen. Abgehende Flächen sind in der Regel zu ersetzen.</li> <li>3 Neue Bauten und Anlagen sowie bauliche Eingriffe sind nur zulässig, wenn sie den Zonenzweck nicht beeinträchtigen. Vorbehalten bleiben weitergehende oder abweichende Anordnungen nach der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung sowie Anordnungen aus Bewirtschaftungsverträgen.</li> </ol>	<p>Art. 32 Zone mit erhaltenswerter Flora und Fauna</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Die Zone mit erhaltenswerter Flora und Fauna umfasst Gebiete mit naturnahen Standorten wie Trockenwiesen, Trockenweiden und Hochstammobstanlagen sowie wertvolle Waldvegetationen.</li> <li>2 Die erhaltenswerte Flora darf nicht unwiederbringlich zerstört werden. Sie ist angemessen zu erhalten und zu ergänzen. Abgehende Flächen sind in gleicher Qualität zu ersetzen.</li> <li>3 Neue Bauten und Anlagen sowie bauliche Eingriffe sind nur zulässig, wenn sie den Zonenzweck nicht beeinträchtigen. Vorbehalten bleiben weitergehende oder abweichende Anordnungen nach der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung sowie Anordnungen aus Bewirtschaftungsverträgen.</li> </ol>	<p><i>Ergänzung betreffend Sicherstellung der Qualität von Ersatzpflanzungen.</i></p>
<p>Art. 24A Gewässerraumzone</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Die Gewässerraumzone umfasst den Gewässerraum im Sinne des Bundesrechts.</li> <li>2 Neue Bauten und Anlagen dürfen nur nach Massgabe des Bundesrechts errichtet werden. Der Gewässerraum ist nach Massgabe des Bundesrechts extensiv zu bewirtschaften.</li> <li>3 Der Bestandesschutz von rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, richtet sich nach Art. 81 Abs. 1 und 2 KRG. Solche Bauten dürfen unter den gleichen Voraussetzungen zudem abgebrochen und wiederaufgebaut werden. Ausserhalb der Bauzone richtet sich der Bestandesschutz nach den Bestimmungen des Bundesrechts.</li> <li>4 Bauten und Anlagen haben einen Abstand von mindestens 5 Metern beidseits des Gewässers einzuhalten, welcher nur in begründeten Ausnahmefällen unterschritten werden darf.</li> <li>5 Vor der Erteilung von Baubewilligungen in der Gewässerraumzone ist bei Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen die kantonale Fachstelle für Gewässerschutz anzuhören. Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen ist eine Zustimmung der Fachstelle erforderlich.</li> </ol>		<p><i>Die Gewässerraumzone ist zwischenzeitlich in Art. 37a KRG geregelt. Die Bestimmung im Baugesetz ist obsolet.</i></p>
<p><b>D. Weitere Zonen</b></p>		
<p>Art. 25 Schrebergartenzone</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Die Schrebergartenzone umfasst Gärten, die der Nutzung für die Selbstversorgung vorbehalten sind.</li> <li>2 Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer erstellen eine Gartenordnung, welche durch die Baubehörde sowie die zuständige kantonale Fachstelle (Amt für Raumentwicklung) genehmigt wird. Bauten und Anlagen, welche der genehmigten Gartenordnung entsprechen, bedürfen keiner Bewilligung. Für andere Bauten und Anlagen gelten die Vorschriften über die Landwirtschaftszone.</li> </ol>	<p>Art. 33 Schrebergartenzone</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Die Schrebergartenzone umfasst Gärten, die der Nutzung für die Selbstversorgung vorbehalten sind.</li> <li>2 Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer erstellen eine Gartenordnung, welche durch den Gemeindevorstand sowie die zuständige kantonale Fachstelle (Amt für Raumentwicklung) genehmigt wird. Bauten und Anlagen, welche der genehmigten Gartenordnung entsprechen, bedürfen keiner Bewilligung. Für andere Bauten und Anlagen gelten die Vorschriften über die Landwirtschaftszone.</li> </ol>	<p><i>Präzisierung der Zuständigkeit.</i></p>
	<p>Art. 34 Lagerplatzzone</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 In der Lagerplatzzone ist die vorübergehende und dauernde Lagerung von Materialien und Gütern gestattet. Nicht zulässig ist das Lagern von umweltgefährdenden Stoffen, das Deponieren oder Zwischenlagern von Abfällen sowie von Recyclingbaustoffen aus aufbereiteten Bauabfällen.</li> <li>2 Die Erstellung von Hochbauten ist nicht zulässig.</li> </ol>	<p><i>Neu eingefügt. Der Bereich «Deponie Cotinelli» ist neu als Lagerplatzzone vorgesehen.</i></p>

3. Genereller Gestaltungsplan		
A. Gestaltungsbereich		
<p>Art. 26 Ortsbildschutzbereiche</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 In den im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Ortsbildschutzbereichen sind Um- und Anbauten, Renovationen sowie Neubauten mit besonderer Sorgfalt zu gestalten und auszuführen. Räumliche Strukturen von Bauten, Strassen, Gassen, Plätzen sowie Mauern sind zu erhalten.</li> <li>2 Die Situierung von Hauptbauten richtet sich nach ortsbaulichen Kriterien, insbesondere nach den bestehenden Baufluchten. Reduzierte Grenzabstände gegenüber Strassen, Gassen und Plätzen werden vom Gemeindevorstand im Einzelfall festgelegt.</li> <li>3 Bauvorhaben im Ortsbildschutzbereich sowie im Neugestaltungsbereich sind der Baubehörde vor der Ausarbeitung eines Bauprojektes zu melden. Die Baubehörde holt in der Regel eine Stellungnahme einer ausgewiesenen Fachperson (vom Gemeindevorstand bestimmt) ein. Danach beurteilt die Baubehörde das Bauvorhaben und hält den Befund in einem schriftlichen Vorbericht fest und formuliert notwendige Schutzmassnahmen bzw. Anordnungen. Gestützt auf diesen Vorbericht legt die Baubehörde nach Anhörung des Grundeigentümers die Randbedingungen für das Bauvorhaben in einer anfechtbaren Verfügung fest und bestimmt dabei insbesondere, welche Gebäudeteile zu erhalten und welche beseitigt werden dürfen. Bei sämtlichen Massnahmen und Anordnungen ist den Nutzungsabsichten der Grundeigentümer nach Möglichkeit Rechnung zu tragen.</li> <li>4 Die mit dem Verfahren gemäss Abs. 3 verbundenen Kosten für eine erstmalige Beratung gehen zu Lasten der Gemeinde.</li> </ol>	<p>Art. 35 Ortsbildschutzbereiche</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 In den im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Ortsbildschutzbereichen sind Um- und Anbauten, Renovationen sowie Neubauten mit besonderer Sorgfalt zu gestalten und auszuführen. Räumliche Strukturen von Bauten, Strassen, Gassen, Plätzen sowie Mauern sind zu erhalten.</li> <li>2 Die Situierung von Hauptbauten richtet sich nach ortsbaulichen Kriterien, insbesondere nach den bestehenden Baufluchten.</li> <li>3 Bauvorhaben im Ortsbildschutzbereich sowie im Neugestaltungsbereich sind der Baukommission vor der Ausarbeitung eines Bauprojektes zu melden. Die Baukommission legt unter Beizug der Bauberatung und nach Anhörung der Bauherrschaft die gestalterischen Rahmenbedingungen für die Entwicklung eines ortsbaulich qualitätsvollen Projektes fest. Die Ausarbeitung des Baugesuchs und die Ausführung des Projekts sind durch die Bauberatung zu begleiten. Bei sämtlichen Massnahmen und Anordnungen ist den Nutzungsabsichten der Grundeigentümerschaft nach Möglichkeit Rechnung zu tragen.</li> </ol>	<p><i>Das Verfahren für die Festlegung der Schutz- und Erhaltungsmassnahmen im Ortsbildschutzbereich wird vereinfacht. Die Möglichkeit zum Erlass einer Verfügung durch die Baukommission besteht weiterhin und soll hier nicht spezifisch geregelt werden.</i></p>
<p>Art. 27 Neugestaltungsbereich</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Als Neugestaltungsbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan nicht oder schwach überbaute Gebiete, die nach einer in einem Siedlungskonzept erarbeiteten Struktur zu überbauen sind. Das Siedlungskonzept wird durch die betroffenen Grundeigentümer in enger Zusammenarbeit mit dem Bauberater erarbeitet und bedarf der Genehmigung der Baubehörde.</li> <li>2 Neubauten, Ersatzbauten, Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten haben auf die vorhandenen räumlichen Strukturen von Bauten, Strassen, Gassen, Plätzen sowie Mauern Bezug zu nehmen resp. diese weiter zu entwickeln.</li> </ol>	<p>Art. 36 Neugestaltungsbereich</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Als Neugestaltungsbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan nicht oder schwach überbaute Gebiete, die nach einer in einem Siedlungskonzept erarbeiteten Struktur zu überbauen sind. Das Siedlungskonzept wird durch die betroffene Grundeigentümerschaft in enger Zusammenarbeit mit dem Bauberater erarbeitet.</li> <li>2 Neubauten, Ersatzbauten, Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten sind nach den Vorgaben des Generellen Gestaltungsplans oder eines Quartierplans zu erstellen.</li> <li>3 Neubauten, Ersatzbauten, Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten haben auf die vorhandenen räumlichen Strukturen von Bauten, Strassen, Gassen, Plätzen sowie Mauern Bezug zu nehmen resp. diese weiter zu entwickeln.</li> </ol>	<p><i>Präzisierung der Zuständigkeit und Möglichkeit zur Sicherstellung der Qualitätsanforderungen mittels Generellem Gestaltungsplan oder Quartierplan.</i></p>
<p>Art. 28 Bereich ‚wertvolle Gassen- und Platzräume‘</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Der Generelle Gestaltungsplan bezeichnet Bereiche «wertvolle Gassen- und Platzräume», in denen der Strassenraum inkl. angrenzenden Bauten und Vorplätze nach einem Konzept zu gestalten und aufzuwerten sind. Das Konzept wird durch die Gemeinde in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern erarbeitet.</li> </ol>	<p>Neu: Art. 37 Bereich «wertvolle Gassen- und Platzräume»</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Der Generelle Gestaltungsplan bezeichnet Bereiche «wertvolle Gassen- und Platzräume», in denen der Strassenraum inkl. angrenzenden Bauten und Vorplätze nach einem Konzept zu gestalten und aufzuwerten sind. Das Konzept wird durch die Gemeinde in Zusammenarbeit mit der Grundeigentümerschaft erarbeitet.</li> </ol>	<p><i>Geringfügige redaktionelle Änderungen</i></p>
<p>Art. 29 Gartenanlage (Neu: Art. 38 Gartenanlage)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichnete Gartenanlage des Schlosses Bothmar ist von besonderer kulturhistorischer Bedeutung. Gartenanlage und Bepflanzungen sind zu unterhalten und zu ergänzen. Bei Erneuerungen ist die Denkmalpflege beratend beizuziehen.</li> </ol>		<p><i>Keine Änderung</i></p>

<p>Art. 30 Freihaltebereich A, B, C und D</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Als Freihaltebereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan wertvolle Siedlungsfreiräume, die für die Strukturierung des inneren Ortsbildes und die Freihaltung des äusseren Ortsbildes von besonderer Bedeutung sind.</li> <li>2 Der Freihaltebereich A umfasst Freiflächen wie Gartenanlagen und Baumgärten, wertvolle Aussenräume und dgl.. Der bisherige Charakter ist im Wesentlichen zu erhalten. Es dürfen, ausgenommen Anbauten an geschützte Bauten, keine oberirdische Bauten neu erstellt werden (Hochbauverbot). Die Baubehörde kann Anbauten und eingeschossige Kleinbauten wie Gartenhäuser mit einer Gebäudegrundfläche von max. 10 m<sup>2</sup> zulassen.</li> <li>3 Der Freihaltebereich B umfasst Umschwungsflächen von wichtigen Bauten. Der Gartencharakter ist im Wesentlichen zu erhalten. Es dürfen nur Anlagen (ober- und unterirdische) und eingeschossige Bauten für Nebennutzungen von 20 m<sup>2</sup> erstellt werden.</li> <li>4 Innerhalb des Freihaltebereichs A und B bleibt die Ausnützung gemäss Baugesetz und Zonenplan gewährleistet. Unterirdische Bauten sind ohne Einschränkungen zulässig.</li> <li>5 Der Freihaltebereich C umfasst Umschwungsflächen von Bauten. Es dürfen lediglich unterirdische Bauten sowie Anlagen für die Platz- und Gartengestaltung und eingeschossige Vorbauten für Hauszugänge erstellt werden. Die Ausnützung gemäss Baugesetz und Zonenplan wird nicht gewährt.</li> <li>6 Der Freihaltebereich D umfasst Umschwungsflächen von Bauten. Es dürfen lediglich Anlagen der pferdesportlichen Nutzung wie feste Zäune, Einfriedungen und temporäre Anlagen zur Ausbildung und zum Training der Pferde (Hindernisse) erstellt werden. Die Gemeinde ist darauf bedacht, bauliche Massnahmen auf das betrieblich notwendige sowie von der Tierschutzgesetzgebung geforderte, zu beschränken.</li> </ol>	<p>Art. 39 Freihaltebereich A, B, C und D</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Als Freihaltebereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan wertvolle Siedlungsfreiräume, die für die Strukturierung des inneren Ortsbildes und die Freihaltung des äusseren Ortsbildes von besonderer Bedeutung sind.</li> <li>2 Der Freihaltebereich A umfasst Freiflächen wie Gartenanlagen und Baumgärten, wertvolle Aussenräume und dgl.. Der bisherige Charakter ist im Wesentlichen zu erhalten. Es dürfen, ausgenommen Anbauten an geschützte Bauten, keine oberirdischen Bauten neu erstellt werden (Hochbauverbot). Die Baukommission kann Anbauten und Kleinbauten wie Gartenhäuser mit einer Gebäudegrundfläche von max. 10 m<sup>2</sup> zulassen.</li> <li>3 Der Freihaltebereich B umfasst Umschwungsflächen von wichtigen Bauten. Der Gartencharakter ist im Wesentlichen zu erhalten. Die Baukommission kann An- und Kleinbauten bis zu einer Gebäudegrundfläche von 20 m<sup>2</sup> zulassen. Technisch notwendige oberirdische Anlagen sind zulässig, soweit sie den Zonenzweck nicht vereiteln.</li> <li>4 Innerhalb des Freihaltebereichs A und B bleibt die Ausnützung gemäss Baugesetz und Zonenplan gewährleistet. Unterirdische Bauten sind ohne Einschränkungen zulässig.</li> <li>5 Der Freihaltebereich C umfasst Umschwungsflächen von Bauten. Es dürfen lediglich unterirdische Bauten sowie Anlagen für die Platz- und Gartengestaltung und eingeschossige Vorbauten für Hauszugänge erstellt werden. Die Ausnützung gemäss Baugesetz und Zonenplan wird nicht gewährt.</li> <li>6 Der Freihaltebereich D umfasst Umschwungsflächen von Bauten. Es dürfen lediglich Anlagen der pferdesportlichen Nutzung wie feste Zäune, Einfriedungen und temporäre Anlagen zur Ausbildung und zum Training der Pferde (Hindernisse) erstellt werden. Bauliche Massnahmen sind auf das betrieblich notwendige sowie von der Tierschutzgesetzgebung geforderte, zu beschränken.</li> </ol>	<p><i>Redaktionelle Umformulierung: Bisher war aus dem Wortlaut nicht klar, worauf sich die Fläche von 20 m<sup>2</sup> in Absatz 3 bezieht. Mit der Neuformulierung wird präzisiert, dass damit die An- und Kleinbauten gemeint sind.</i></p>
<p>Art. 31 Beiträge (Neu: Art. 40 Beiträge)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Die Gemeinde kann Beiträge leisten, wenn an der Durchsetzung der Massnahmen und Anordnungen gemäss Art. 26 (Neu: Art. 35) ein erhebliches öffentliches Interesse besteht.</li> </ol>	<p><i>Keine Änderung</i></p>	

B. Gestaltungsobjekte		
<p>Art. 32 Geschützte, erhaltenswerte und ortsbaulich bedeutende Bauten</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Bauvorhaben an geschützten, erhaltenswerten oder ortsbaulich bedeutenden Bauten sind der Baubehörde vor der Ausarbeitung eines Bauprojektes zu melden. Die Baubehörde holt in der Regel eine Stellungnahme einer ausgewiesenen Fachperson (vom Gemeindevorstand bestimmt) ein. Danach beurteilt die Baubehörde das Bauvorhaben und hält den Befund in einem schriftlichen Vorbericht fest und formuliert notwendige Schutzmassnahmen bzw. Anordnungen. Gestützt auf diesen Vorbericht legt die Baubehörde nach Anhörung des Grundeigentümers die Randbedingungen für das Bauvorhaben in einer anfechtbaren Verfügung fest und bestimmt dabei insbesondere, welche Gebäudeteile zu erhalten und welche beseitigt werden dürfen. Bei sämtlichen Massnahmen und Anordnungen ist den Nutzungsabsichten der Grundeigentümer nach Möglichkeit Rechnung zu tragen.</li> <li>2 Geschützte Bauten sind wegen ihrer Stellung, Architektur und Bausubstanz von hohem siedlungsbaulichem und bauhistorischem Wert. Sie sind grundsätzlich integral zu erhalten und dürfen weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Umbauten und Anbauten, die sich für die Modernisierung der Bauten als unerlässlich erweisen, sind unter Vorbehalt von Art. 26 Abs. 1 und 3 bei grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig.</li> <li>3 Geschützte Brunnenanlagen sind zu erhalten.</li> <li>4 Als erhaltenswerte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten, die wegen ihrer Stellung, Architektur und Bausubstanz von siedlungsbaulichem und bauhistorischem Wert sind. Sie dürfen nicht abgebrochen werden. Bei Erneuerungen und Umbauten ist die wichtige historische Bausubstanz und Grundstruktur des Gebäudes im wesentlichen zu erhalten. Die Baubehörde kann unter Vorbehalt von Art. 26 Abs. 1 und 3 Teilabbrüche bewilligen, sofern sie sich für die bessere Nutzung des Gebäudes als unerlässlich erweisen und dem Erhaltungsziel nicht widersprechen.</li> <li>5 Als ortsbaulich bedeutende Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten, die wegen ihrer Stellung und Architektur von siedlungsbaulicher Bedeutung sind. Sie sind grundsätzlich zu erhalten. Unter Vorbehalt von Art. 26 Abs. 1 und 3 kann die Baubehörde den Abbruch bewilligen, sofern ein Neubauprojekt vorliegt, welches bezüglich Stellung, Form und Gestaltung mindestens die gleichen siedlungsbaulichen Qualitäten aufweist wie das abzubrechende Objekt. Auf einen Ersatzbau kann nur dann verzichtet werden, wenn ein gewichtiges, das öffentliche Interesse am Wiederaufbau überwiegendes Bedürfnis nachgewiesen wird.</li> <li>6 Die mit dem Verfahren gemäss Abs. 1 verbundenen Kosten für eine erstmalige Beratung gehen zu Lasten der Gemeinde.</li> </ol>	<p>Art. 41 Geschützte, erhaltenswerte, ortsbaulich bedeutende Bauten</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Bauvorhaben an geschützten, erhaltenswerten oder ortsbaulich bedeutenden Bauten sind der Baukommission vor der Ausarbeitung eines Bauprojektes zu melden. Die Baukommission legt unter Beizug der Bauberatung und nach Anhörung der Bauherrschaft die gestalterischen Rahmenbedingungen für die Entwicklung eines ortsbaulich qualitätsvollen Projektes fest. Die Ausarbeitung des Baugesuchs und die Ausführung des Projekts sind durch die Bauberatung zu begleiten. Bei Bauvorhaben an kantonal geschützten Objekten gemäss Art. 28 der kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung ist der Beizug der Denkmalpflege zwingend. Bei sämtlichen Massnahmen und Anordnungen ist den Nutzungsabsichten der Grundeigentümerschaft nach Möglichkeit Rechnung zu tragen.</li> <li>2 Geschützte Bauten sind wegen ihrer Stellung, Architektur und Bausubstanz von hohem siedlungsbaulichem und bauhistorischem Wert. Sie sind grundsätzlich integral zu erhalten und dürfen weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Umbauten und Anbauten, die sich für die Modernisierung der Bauten als unerlässlich erweisen, sind unter Vorbehalt von Art. 35 Abs. 1 und 3 bei grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig.</li> <li>3 Geschützte Brunnenanlagen sind zu erhalten.</li> <li>4 Als erhaltenswerte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten, die wegen ihrer Stellung, Architektur und Bausubstanz von siedlungsbaulichem und bauhistorischem Wert sind. Sie dürfen nicht abgebrochen werden. Bei Erneuerungen und Umbauten ist die wichtige historische Bausubstanz und Grundstruktur des Gebäudes im Wesentlichen zu erhalten. Die Baukommission kann unter Vorbehalt von Art. 35 Abs. 1 und 3 Teilabbrüche bewilligen, sofern sie sich für die bessere Nutzung des Gebäudes als unerlässlich erweisen und dem Erhaltungsziel nicht widersprechen.</li> <li>5 Als ortsbaulich bedeutende Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten, die wegen ihrer Stellung und Architektur von siedlungsbaulicher Bedeutung sind. Sie sind grundsätzlich zu erhalten. Unter Vorbehalt von Art. 35 Abs. 1 und 3 kann die Baukommission den Abbruch bewilligen, sofern ein Neubauprojekt vorliegt, welches bezüglich Stellung, Form und Gestaltung mindestens die gleichen siedlungsbaulichen Qualitäten aufweist wie das abzubrechende Objekt. Auf einen Ersatzbau kann nur dann verzichtet werden, wenn ein gewichtiges, das öffentliche Interesse am Wiederaufbau überwiegendes Bedürfnis nachgewiesen wird.</li> </ol>	<p><i>Das Verfahren für die Festlegung der Schutz- und Erhaltungsmaßnahmen von wertvollen Bauten wird vereinfacht. Die Möglichkeit zum Erlass einer Verfügung durch die Baubehörde besteht weiterhin und soll hier nicht spezifisch geregelt werden. Präzisierung der Zuständigkeit.</i></p>
<p>Art. 33 Hecken, Feldgehölze, Baumgruppen und Einzelbäume</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Naturobjekte sowie erhaltenswerten Hecken und Feldgehölze dürfen weder zerstört noch beeinträchtigt werden.</li> <li>2 Massvolles und periodisches Zurückschneiden sowie das auf den Stock setzen von Baumarten wie Esche, Ahorn, Linde und ausschlagekräftigen Sträuchern wie Hasel und Weide auf 1/3 des Bestandes sind gestattet.</li> <li>3 Die Baubehörde trifft notwendige Massnahmen zur Erhaltung und Pflege der geschützten Objekte.</li> </ol>	<p>Art. 42 Hecken, Feldgehölze, Baumgruppen und Einzelbäume</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Naturobjekte sowie erhaltenswerten Hecken und Feldgehölze dürfen weder zerstört noch beeinträchtigt werden.</li> <li>2 Massvolles und periodisches Zurückschneiden sowie das auf den Stock setzen von Baumarten wie Esche, Ahorn, Linde und ausschlagekräftigen Sträuchern wie Hasel und Weide auf 1/3 des Bestandes sind gestattet.</li> <li>3 Der Gemeindevorstand trifft notwendige Massnahmen zur Erhaltung und Pflege der geschützten Objekte.</li> </ol>	<p><i>Keine Änderung</i></p>

<p>Art. 34 Einfriedungen und Pflanzen</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Einfriedungen wie Mauern aller Art sowie Zäune und dgl. sind aus gestalterischen Gründen zu erhalten. Sie sind vom Eigentümer instand zu halten. Die Baubehörde kann unerlässliche Abbrüche, Durchbrüche oder Verschiebungen von Einfriedungen bewilligen, wenn dadurch der Wert der siedlungsbaulichen Situation und der räumlich vorherrschenden Struktur nicht geschmälert wird.</li> <li>2 Neue Einfriedungen sowie neue Lebhäge sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Mobile Weidezäune sind nach erfolgter Beweidung umgehend wieder zu entfernen.</li> <li>3 Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten. Bestehende Zäune aus solchen Materialien sind innert 1 Jahr seit Inkrafttreten dieser Bestimmung zu entfernen. Nötigenfalls ordnet die Baubehörde die Ersatzvornahme an.</li> <li>4 Beeinträchtigen Pflanzen fremdes Eigentum, die öffentliche Sicherheit oder verunstalten sie das Orts- und Landschaftsbild, kann die Baubehörde die Beseitigung der Pflanzen anordnen.</li> <li>5 Pflanzen, Zäune und Einfriedungen längs der Strassen sind so zu gestalten, dass die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigt wird. An Strassen, die dem Motorfahrzeugverkehr offenstehen, müssen sie einen Abstand von mindestens 30 cm aufweisen. Die Baukommission kann die Anpassung oder Entfernung bestehender Pflanzen und Anlagen anordnen, die diesen Vorschriften nicht entsprechen.</li> </ol>	<p>Art. 43 Einfriedungen und Pflanzen</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Einfriedungen wie Mauern aller Art sowie Zäune und dgl. sind aus gestalterischen Gründen zu erhalten. Sie sind vom Eigentümer instand zu halten. Die Baukommission kann unerlässliche Abbrüche, Durchbrüche oder Verschiebungen von Einfriedungen bewilligen, wenn dadurch der Wert der siedlungsbaulichen Situation und der räumlich vorherrschenden Struktur nicht geschmälert wird.</li> <li>2 Neue Einfriedungen sowie neue Lebhäge sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Für neue Lebhäge sind einheimische Pflanzen zu verwenden. Mobile Weidezäune sind nach erfolgter Beweidung umgehend wieder zu entfernen.</li> <li>3 Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten. Bei Verstössen ordnet die Baukommission die Entfernung der Zäune an.</li> <li>4 Beeinträchtigen Pflanzen fremdes Eigentum, die öffentliche Sicherheit oder verunstalten sie das Orts- und Landschaftsbild, kann die Baukommission die Beseitigung der Pflanzen anordnen.</li> <li>5 Pflanzen, Zäune, Einfriedungen und Mauern aller Art längs der Strassen sind so zu gestalten, dass die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigt wird. Von Strassen, die dem Motorfahrzeugverkehr offenstehen, müssen sie einen Grenzabstand von mindestens 30 cm aufweisen. Die Baukommission kann die Anpassung oder Entfernung bestehender Pflanzen und Anlagen anordnen, die diesen Vorschriften nicht entsprechen.</li> </ol>	<p><i>Redaktionelle Anpassungen und Ergänzungen sowie Präzisierung der Zuständigkeiten.</i></p>
<p>Art. 35 Baugestaltungslinien (Neu: Art. 44 Baugestaltungslinien)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Die Baugestaltungslinien dienen der Strukturierung von Überbauungen, der Gestaltung des Ortsbilds oder einzelner Strassenzüge sowie der Situierung von Bauten oder Anlagen innerhalb der Siedlung.</li> <li>2 Baugestaltungslinien dürfen von Hochbauten nicht überschritten werden. Wo die Pläne es vorsehen, bestimmen die Baugestaltungslinien zwingend die Lage oder Ausdehnung von Gebäuden oder Gebäudeseiten.</li> <li>3 Baugestaltungslinien werden im Generellen Gestaltungsplan oder in Folgeplänen festgelegt.</li> </ol>		<p><i>Keine Änderung</i></p>
<p><b>4. Genereller Erschliessungsplan</b></p>		
<p><b>A. Erschliessungsanlagen</b></p>		
<p>Art. 36 Verkehrsanlagen</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet die bestehenden und geplanten Sammel- und Erschliessungsstrassen, Anlagen für den Langsamverkehr wie Fuss- und Wanderwege, Radwege sowie Wald- und Güterstrassen, soweit sie für die Erschliessung der Gemeinde notwendig sind. Er legt die für eine hinreichende Erschliessung der Gemeinde erforderlichen Ausstattungen wie öffentliche Parkplätze, Bus- und Postautohaltestellen fest.</li> <li>2 Die Sammel- und Erschliessungsstrassen samt Ausstattungen sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung von jedermann begangen und befahren werden. Die Anlagen für den Langsamverkehr stehen jedermann zur freien Benützung offen. Die Benutzung der Wald- und Güterstrassen richtet sich nach den Vorschriften der Wald- und Meliorationsgesetzgebung sowie der örtlichen Verkehrsregelung der Gemeinde.</li> <li>3 Der Generelle Erschliessungsplan bezeichnet jene geplanten Strassen und Wege, für die das Enteignungsrecht mit der Genehmigung des Plans erteilt wird. Liegen Verkehrsanlagen auf privatem Grundbesitz, sorgt die Baubehörde für einen rechtzeitigen Land- oder Rechtserwerb.</li> <li>4 Wo der Generelle Erschliessungsplan für Verkehrsanlagen der Feinerschliessung lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.</li> </ol>	<p>Art. 45 Verkehrsanlagen</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet die bestehenden und geplanten Sammel- und Erschliessungsstrassen, Anlagen für den Langsamverkehr wie Fuss- und Wanderwege, Radwege sowie Wald- und Güterstrassen, soweit sie für die Erschliessung der Gemeinde notwendig sind. Er legt die für eine hinreichende Erschliessung der Gemeinde erforderlichen Ausstattungen wie öffentliche Parkplätze, Bus- und Postautohaltestellen fest.</li> <li>2 Die Sammel- und Erschliessungsstrassen samt Ausstattungen sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung von jedermann begangen und befahren werden. Die Anlagen für den Langsamverkehr stehen jedermann zur freien Benützung offen. Die Benutzung der Wald- und Güterstrassen richtet sich nach den Vorschriften der Wald- und Meliorationsgesetzgebung sowie der örtlichen Verkehrsregelung der Gemeinde.</li> <li>3 Der Generelle Erschliessungsplan bezeichnet jene geplanten Strassen und Wege, für die das Enteignungsrecht mit der Genehmigung des Plans erteilt wird. Liegen Verkehrsanlagen auf privatem Grundbesitz, sorgt der Gemeindevorstand für einen rechtzeitigen Land- oder Rechtserwerb.</li> <li>4 Wo der Generelle Erschliessungsplan für Verkehrsanlagen der Feinerschliessung lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.</li> </ol>	<p><i>Präzisierung der Zuständigkeiten</i></p>

<p>5 Für Verkehrsanlagen wie Kantonsstrassen, Eisenbahnen oder Seilbahnen, bei denen Bund oder Kanton Träger sind, gelten die jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Diese Verkehrsanlagen sind im Generellen Erschliessungsplan mit Hinweis auf den Träger zu kennzeichnen.</p>	<p>5 Für Verkehrsanlagen wie Kantonsstrassen, Eisenbahnen oder Seilbahnen, bei denen Bund oder Kanton Träger sind, gelten die jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Diese Verkehrsanlagen sind im Generellen Erschliessungsplan mit Hinweis auf den Träger zu kennzeichnen.</p>	
<p>Art. 37 Versorgungs- und Entsorgungsanlagen</p> <p>1 Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet die bestehenden und geplanten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen wie Anlagen der Trinkwasserversorgung, der Energieversorgung und der Telekommunikation sowie nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans der Abwasserbeseitigung, die für die hinreichende Erschliessung der Bauzonen notwendig sind.</p> <p>2 Grundstücke in der Bauzone müssen an die im Generellen Erschliessungsplan oder in Folgeplanungen festgelegten öffentlichen Leitungen angeschlossen werden. Die Baubehörde kann den Anschluss an private Erschliessungsanlagen gestatten oder Private verpflichten, ihre Anlagen gegen angemessene Entschädigung Dritten zur Verfügung zu stellen, soweit die Mitbenutzung im öffentlichen Interesse liegt.</p> <p>3 Die Benutzung der öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsanlagen richtet sich nach den Erschliessungsreglementen der Gemeinde.</p> <p>4 Wo der Generelle Erschliessungsplan für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.</p> <p>5 Für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen wie Hochspannungsleitungen oder 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.</p>	<p>Art. 46 Versorgungs- und Entsorgungsanlagen</p> <p>1 Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet die bestehenden und geplanten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen wie Anlagen der Trinkwasserversorgung, der Energieversorgung und der Telekommunikation sowie nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans der Abwasserbeseitigung, die für die hinreichende Erschliessung der Bauzonen notwendig sind.</p> <p>2 Grundstücke in der Bauzone müssen an die im Generellen Erschliessungsplan oder in Folgeplanungen festgelegten öffentlichen Leitungen angeschlossen werden. Die Baukommission kann den Anschluss an private Erschliessungsanlagen gestatten oder Private verpflichten, ihre Anlagen gegen angemessene Entschädigung Dritten zur Verfügung zu stellen, soweit die Mitbenutzung im öffentlichen Interesse liegt.</p> <p>3 Die Benutzung der öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsanlagen richtet sich nach der Gesetzgebung der Gemeinde.</p> <p>4 Wo der Generelle Erschliessungsplan für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.</p> <p>5 Für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen wie Hochspannungsleitungen oder 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.</p>	<p><i>Präzisierung der Zuständigkeiten und redaktionelle Bereinigungen.</i></p>
<p><b>5. Folgeplanungen</b></p>		
<p>Art. 38 Folgeplanung</p> <p>1 In den im Zonenplan unter Hinweis auf Ziel und Zweck bezeichneten Gebieten mit Folgeplanung (Arealplanung, Quartierplanung, Landumlegung) werden Bauvorhaben nur bewilligt, wenn sie den Erlass der Folgeplanung nicht beeinträchtigen und wenn sie den rechtskräftigen und vorgesehenen neuen Vorschriften und Vorgaben nicht entgegenstehen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Art. 47 Folgeplanung</p> <p>1 In den im Zonenplan unter Hinweis auf Ziel und Zweck bezeichneten Gebieten mit Folgeplanung (Arealplanung, Quartierplanung, Landumlegung) werden Bauvorhaben nur bewilligt, wenn sie den Erlass der Folgeplanung nicht beeinträchtigen und wenn sie den rechtskräftigen und vorgesehenen neuen Vorschriften und Vorgaben nicht entgegenstehen.</p> <p>2 Die im Zonenplan festgelegte Abgrenzung des Planungsgebiets ist für jedermann verbindlich. Der Gemeindevorstand kann jedoch zu Beginn oder im Verlauf der Planung das Verfahren auf weitere Grundstücke ausdehnen, sofern sich dies als notwendig oder zweckmässig erweist.</p> <p>3 Folgeplanungen können vom Gemeindevorstand auch ausserhalb von Gebieten mit Folgeplanpflicht gemäss Zonenplan durchgeführt werden, wenn sich eine Folgeplanung zur Umsetzung der Grundordnung als notwendig oder zweckmässig erweist.</p> <p>4 Im Rahmen von Folgeplanungen stellt der Gemeindevorstand mit geeigneten Mitteln sicher, dass der Boden gemäss den Nutzungsbestimmungen haushälterisch genutzt wird. Der Gemeindevorstand kann verlangen, dass auf der Grundlage einer Bebauungs- und Erschliessungsstudie ein ortsbauliches Konzept zu entwickeln ist, welches folgenden Ansprüchen genügt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Optimale Einordnung von Bauten und Anlagen in die bestehende Siedlungs- und Freiraumstruktur, sowie Bildung von kompakten Quartieren mit klaren Siedlungsrändern;</li> <li>b) Sicherstellung einer optimalen Ausschöpfung der zulässigen Ausnützung, mindestens jedoch 80% gemäss Art. 16.</li> <li>c) Landsparende Erschliessung und Parkierung</li> </ul>	<p><i>Den Areal- und Quartierplänen kommt künftig eine noch wichtigere Bedeutung zu als bisher. Mit diesen Instrumenten werden unter anderem die Rahmenbedingungen für die Innenentwicklung geschaffen. Ihnen kommt damit auch eine qualitätssichernde Bedeutung zu. Um diesem Anspruch auch im Baugesetz Ausdruck zu verleihen, wird in Absatz 4 (neu) präzisiert, welche Anforderungen durch die Folgeplanungen zu erfüllen sind.</i></p>

III Kommunale Bauvorschriften		
1. Bauvoraussetzungen		
<p>Baubewilligung Art. 40 2. Entscheid über Baubewilligungspflicht und die Art des Verfahrens</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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 (siehe Anhang).</li> </ol> <p>Art. 41 3. Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Die Baubehörde teilt der Bauherrschaft ihren Entscheid gemäss Art. 40 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.</li> <li>2 Bei den nicht baubewilligungspflichtigen Vorhaben orientiert die Baubehörde die Bauherrschaft ebenfalls über allfällige nötige Bewilligungen.</li> <li>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.</li> </ol> <p>Art. 42 Meldepflicht</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Der Gemeindevorstand bestimmt gemäss Art. 50 kantonale Raumplanungsverordnung (KRVO) die meldepflichtigen Bauvorhaben (siehe Anhang). Die meldepflichtigen Bauvorhaben werden im Meldeverfahren (Art. 51 KRVO) behandelt.</li> </ol>	<p>Baubewilligung Art. 48 1. Bewilligungspflicht</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) dürfen nur mit schriftlicher Baubewilligung der Baukommission errichtet, geändert, abgebrochen oder in ihrem Zweck geändert werden. Der Baubewilligungspflicht unterliegen auch Zweckänderungen von Grundstücken, sofern erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung zu erwarten sind.</li> <li>2 Auf untergeordnete Bauvorhaben, bei welchen mit keinen Einsprachen zu rechnen ist, findet gemäss Artikel 50 ff. KRVO das vereinfachte Baubewilligungsverfahren Anwendung.</li> </ol>	<p><i>Formelle Anpassungen an die Begriffe des übergeordneten Rechts. Neuformulierung zwecks Klärung der massgeblichen Verfahren und Zuständigkeiten.</i></p>
<p>Art. 39 1. Anzeigepflicht</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Bauvorhaben (Gebäude und Anlagen einschliesslich Projektänderungen, Zweckänderungen, Erneuerungsarbeiten, nach aussen in Erscheinung tretende 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.</li> <li>2 Die Baubehörde registriert das Vorhaben und die Bauherrschaft.</li> </ol>	<p>Art. 49 2. Anzeigepflicht</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Die gemäss Artikel 40 Absatz 1 KRVO von der Baubewilligungspflicht ausgenommenen Bauvorhaben sind der Baukommission vor der Ausführung schriftlich anzuzeigen. Davon ausgenommen sind mobile Weidezäune gemäss Artikel 40 Abs. 1 Ziffer 19 KRVO.</li> <li>2 Die Beschreibung des Vorhabens muss genügend detailliert sein, damit die Baukommission entscheiden kann, ob die Voraussetzungen für ein baubewilligungsfreies Vorhaben nach Artikel 40 Absatz 1 KRVO erfüllt sind.</li> <li>3 Die Baukommission teilt der Bauherrschaft mit anfechtbarer Verfügung eine allfällige Baubewilligungspflicht mit und orientiert gleichzeitig darüber, ob das angezeigte Vorhaben dem ordentlichen oder vereinfachten Baubewilligungsverfahren untersteht und ob Zusatzbewilligungsgesuche erforderlich sind. Sie entscheidet zugunsten der Baubewilligungspflicht, wenn Anzeichen dafür bestehen, dass durch ein bewilligungsfreies Bauvorhaben Vorschriften oder Rechte Dritter verletzt sein könnten.</li> <li>4 Ohne anderweitige Mitteilung innert 15 Arbeitstagen kann die Bauherrschaft mit der Ausführung beginnen.</li> </ol>	<p><i>Formelle Anpassungen an die Begriffe des übergeordneten Rechts. Neuformulierung zwecks Klärung der massgeblichen Verfahren und Zuständigkeiten.</i></p>

	<p>Art. 50 3. Solaranlagen auf Dächern</p> <p>1 Für Solaranlagen im Ortsbildschutzbereich sowie auf geschützten, erhaltenswerten und ortsbaulich bedeutenden Bauten gilt in jedem Fall eine Baubewilligungspflicht.</p>	<p><i>Einführung einer Bewilligungspflicht für Solaranlagen in sensiblen Siedlungsbereichen.</i></p>
<p>Art. 43 Baugesuch</p> <p>1 Für alle der Baubewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) ist bei der Baubehörde ein Baugesuch auf amtlichem Formular in vier, bei BAB-Gesuchen in fünf Ausfertigungen einzureichen. In besonderen Fällen kann die Baubehörde die Einreichung weiterer Ausfertigungen verlangen.</p> <p>2 Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;</li> <li>2. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude sowie ein bauhistorisches Objektinventar bei schützenswerten und erhaltenswerten Bauten und Anlagen in Erhaltungszonen;</li> <li>3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom und Telefon;</li> <li>4. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, Zweckbestimmung der Räume;</li> <li>5. Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben über Stockwerk- und Gebäudehöhe, alter und neuer Geländeverlauf bis zur Grenze, Strassenhöhen;</li> <li>6. Fassadenpläne 1:100 mit bestehenden und neuen Terrainlinien einschliesslich Höhenkoten;</li> <li>7. detaillierte Berechnung der Geschossflächenziffer oder Baumasseziffer und der Abstellplätze; kubische Berechnung nach SIA-Ordnung Nr. 116;</li> <li>8. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen, Bepflanzungen usw.;</li> <li>9. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;</li> <li>10. Angabe der approximativen Baukosten;</li> <li>11. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;</li> <li>12. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;</li> <li>13. Bei Bauten und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen die erforderlichen Bewilligungen gemäss kantonalen Vorschriften;</li> <li>14. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular;</li> <li>15. Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;</li> <li>16. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Bauten in der Gefahrenzone;</li> <li>17. bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;</li> <li>18. Detailpläne der Abwasserreinigungsanlagen (Einzelkläranlagen) bzw. der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser sowie Angaben zur Dimensionierung der Anlagen;</li> <li>19. bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen,</li> </ol>	<p>Art. 51 Baugesuch</p> <p>1 Für alle der Baubewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) ist bei der Baukommission ein Baugesuch auf amtlichem Formular in zwei, bei BAB-Gesuchen in vier Ausfertigungen einzureichen. In besonderen Fällen kann die Baukommission die Einreichung weiterer Ausfertigungen verlangen.</p> <p>2 Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Grundbuchauszug und Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (vom Grundbuchgeometer beglaubigte Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, projizierte Fassadenlinie, Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;</li> <li>2. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude sowie ein bauhistorisches Objektinventar bei schützenswerten und erhaltenswerten Bauten und Anlagen;</li> <li>3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom und Telefon;</li> <li>4. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, alle relevanten Masse gemäss IVHB; projizierte Fassadenlinie im Grundriss des 1. Vollgeschosses; Zweckbestimmung der Räume;</li> <li>5. Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben über Stockwerk- und Gebäudehöhe, alter und neuer Geländeverlauf bis zur Grenze, Strassenhöhen; Fassadenfluchten (Ansichten) und Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben zu massgeblichen Höhemassen gemäss IVHB, mit Verlauf des massgebenden und des neuen Terrains in der Flucht der projizierten Fassadenlinie bis zur Parzellengrenze, sowie Strassenhöhen; Angabe der massgeblichen Längen-, Flächen- und Höhenmasse von Abgrabungen, zum Herausragen von Unterniveaubauten sowie von Dachaufbauten. (Weicht das massgebende Terrain ausnahmsweise vom natürlichen, resp. bestehenden Verlauf ab, bedingt dies die vorgängige Zustimmung der Baukommission);</li> <li>6. Fassadenpläne 1:100 mit bestehenden und neuen Terrainlinien einschliesslich Höhenkoten;</li> <li>7. kubische Berechnung nach SIA-Ordnung Nr. 116; detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer mit Darstellung der Geschossflächenkomponenten nach SIA 416 und den für die Ausnützungsziffer massgeblichen Elementen und der Abstellplätze;</li> <li>8. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Baugrubensicherungen, Parkplätzen, Bepflanzungen usw.;</li> <li>9. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;</li> <li>10. Angabe der approximativen Baukosten; kubische Berechnung nach SIA-Norm 416;</li> <li>11. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;</li> <li>12. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;</li> </ol>	<p><i>Die erforderlichen Unterlagen für Baugesuche werden entsprechend den übergeordneten Vorgaben und der Praxis der Baukommission neu formuliert.</i></p>

<p>Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;</p> <p>20. bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstands gemäss FAT-Bericht und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;</p> <p>21. bei Bauvorhaben mit erheblichen Emissionen von Luftverunreinigungen, Immissionsprognose gemäss eidgenössischen Vorschriften (auf Verlangen der Baubehörde);</p> <p>22. bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung verursachen, Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;</p> <p>23. bei Bauvorhaben mit eigenen Lärmquellen Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften (Lärmprognose auf Verlangen der Baubehörde);</p> <p>24. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;</p> <p>25. 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;</p> <p>26. 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);</p> <p>27. bei Abfallanlagen (z.B. Deponien, Anlagen zum Sammeln und Aufbereiten von Abfällen aller Art, Abfallzwischenlager, Kompostieranlagen ab einer Kapazität von 100 Tonnen pro Jahr, KVA) Angaben und Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften.</p> <p>28. allfällige vertragliche Vereinbarungen und entsprechende Auszüge über Grundbucheinträge oder Anmerkungen; Grundbuchauszug in besonderen Fällen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>4 Die Baugesuchsunterlagen sind von der Grundeigentümerin bzw. dem Grundeigentümer, der Bauherrschaft und von den Projektverfassenden zu unterzeichnen.</p> <p>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).</p>	<p>13. Bei Bauten und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen die erforderlichen Gesuche gemäss kantonalen Vorschriften (samt Vorprüfungsbericht des kantonalen Tiefbauamtes);</p> <p>14. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular; für geschützte und wertvolle Gebäude gelten bezüglich Energienachweis besondere Bestimmungen;</p> <p>15. Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;</p> <p>16. Lärmdeklaration für Luft / Luftwärmepumpen, Luft / Wasserwärmepumpen sowie Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage nach Vorgaben der kantonalen Lärmschutzfachleute (Cercle Bruit); Bei Aussenanlagen zusätzlich Begründung, weshalb kein Innengerät möglich ist und welche Varianten geprüft wurden (Variantenstudium).</p> <p>17. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Bauten in der Gefahrenzone;</p> <p>18. bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;</p> <p>19. Detailpläne der Abwasserreinigungsanlagen (Einzelkläranlagen) bzw. der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser sowie Angaben zur Dimensionierung der Anlagen;</p> <p>20. bei Bauvorhaben, einschliesslich temporäre Anlagen wie Baustelleninstallationen,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>die Luftverunreinigungen verursachen: Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;</li> <li>mit erheblichen Emissionen von Luftverunreinigungen: Immissionsprognose gemäss eidgenössischen Vorschriften (auf Verlangen der Baukommission);</li> <li>mit eigenen Lärmquellen: Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften (Lärmprognose auf Verlangen der Baukommission);</li> </ol> <p>21. bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstands gemäss FAT-Bericht und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;</p> <p>22. bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung verursachen, Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;</p> <p>23. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;</p> <p>24. Unterlagen für Bewilligungen von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme gemäss den Weisungen der kantonalen Fachstelle für Gewässerschutz;</p> <p>25. Angaben über Art, Qualität und Menge der bei Ausführung des Bauvorhabens anfallenden Abfälle und Angaben über deren Entsorgung auf besonderem Formular (elektronische Entsorgungserklärung vom Amt für Natur und Umwelt);</p> <p>26. bei Abfallanlagen (z.B. Deponien, Anlagen zum Sammeln und Aufbereiten von Abfällen aller Art, Abfallzwischenlager, Kompostieranlagen ab einer Kapazität von 100 Tonnen pro Jahr, KVA) Angaben und Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;</p> <p>27. Angaben und Vereinbarungen über allfällige Näher- und Grenzbaurechte und dergleichen sowie über allfällige dauernde oder vorübergehende Beanspruchungen fremder öffentlicher oder privater Grundstücke unter Beilage einschlägiger Auszüge aus dem Grundbuch (Einträge, Vormerkungen, Anmerkungen);</p> <p>28. Angaben zu betroffenen Schutzobjekten nach Bundesgesetz über Natur- und Heimatschutz (NHG).</p>	
---	---	--

	<p>Die Baukommission kann auf einzelne Unterlagen verzichten oder weitere anfordern, sofern dies für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist. Bei besonderen Bauvorhaben kann sie ein Modell verlangen. Baugesuchspläne dürfen das Format DIN-A1 nicht überschreiten.</p> <p>3 Bei Bauvorhaben, die dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren unterliegen, ist das Baugesuch in vereinfachter Ausführung und lediglich mit den für das Verständnis des Vorhabens notwendigen Unterlagen einzureichen. Gesuche für koordinationspflichtige Zusatzbewilligungen richten sich nach den spezialrechtlichen Vorgaben.</p> <p>4 Die Baugesuchsunterlagen sind von der Grundeigentümerin bzw. dem Grundeigentümer, von der Bauherrschaft und von den Projektverfassenden zu unterzeichnen. In besonderen Fällen ersetzt ein Nachweis der Verfügungsberechtigung die Unterschrift der Grundeigentümerin bzw. des Grundeigentümers.</p> <p>5 Bei Umbauten oder Änderung bewilligter Pläne muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bautteile vor und nach dem Umbau bzw. der Abänderung ersichtlich sein (bestehend: schwarz; neu: rot; Abbruch: gelb).</p> <p>6 Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Baukommission unaufgefordert eine Dokumentation des ausgeführten Werks im Doppel abzugeben (Ausführungspläne). Bei Bauvorhaben mit BAB-Bewilligung sind der Baukommission drei Ausfertigungen abzuliefern.</p>	
<b>2. Wohnförderung</b>		
<p>Art. 44 Kinderspielplätze, Nebenräume</p> <p>1 Werden Wohnsiedlungen oder Mehrfamilienhäuser erstellt, wesentlich umgebaut oder erweitert, sind auf privatem Grund besonnte und vor dem Verkehr geschützte Kinderspielplätze von ausreichender Grösse in der Regel 15 - 20 % der gesamten Nettogeschossfläche zu erstellen.</p> <p>2 Mindestens 10% der Hauptnutzflächen sind als Estrich, Keller, Bastel- und allgemeine Nebenräume ausserhalb der Wohnungen bereitzustellen.</p>	<p>Art. 52 Kinderspielplätze, Nebenräume</p> <p>1 Werden Wohnsiedlungen oder Mehrfamilienhäuser erstellt, wesentlich umgebaut oder erweitert, sind ab fünf Wohneinheiten auf privatem Grund besonnte und vor dem Verkehr geschützte Kinderspielplätze von ausreichender Grösse in der Regel 15 - 20% der gesamten Nettogeschossfläche zu erstellen.</p> <p>2 Mindestens 10% der Hauptnutzflächen sind als Estrich, Keller, Bastel- und allgemeine Nebenräume ausserhalb der Wohnungen bereitzustellen.</p>	<p><i>Präzisierung, dass vorliegende Bestimmung ab fünf Wohneinheiten zur Anwendung gelangt.</i></p>
<b>3. Sicherheit und Gesundheit</b>		
<p>Art. 45 Wohnhygiene</p> <p>1 Wohnbauten sind nach den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner so zu gestalten und auszuführen, dass sie einem möglichst weiten Kreis von Personen dienen können.</p> <p>2 Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume im Untergeschoss sind erlaubt, sofern sie genügend belichtet, einwandfrei belüftet und isoliert sind.</p> <p>3 Arbeitsräume im Untergeschoss sind erlaubt. Diese müssen jedoch einwandfrei belüftet und isoliert sein.</p>	<p>Art. 53 Wohnhygiene</p> <p>1 Wohnbauten sind nach den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner so zu gestalten und auszuführen, dass sie einem möglichst weiten Kreis von Personen dienen können.</p> <p>2 Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume im Untergeschoss sind erlaubt, sofern sie genügend belichtet, einwandfrei belüftet und isoliert sind.</p>	<p><i>Verzicht auf Absatz 3.</i></p>

<p>Art. 46 Vorkehren bei Bauarbeiten</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen.</li> <li>2 Bauarbeiten sind so zu planen und auszuführen, dass möglichst wenig Immissionen entstehen und die massgeblichen 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.</li> <li>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.</li> </ol>	<p>Art. 54 Vorkehren bei Bauarbeiten</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen.</li> <li>2 Bauarbeiten sind so zu planen und auszuführen, dass möglichst wenig Immissionen entstehen und die massgeblichen 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, samstags bis 18.00 Uhr, ausgeführt werden. In besonderen Fällen kann die Baukommission Ausnahmen gestatten oder weitere Einschränkungen verfügen.</li> <li>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.</li> </ol>	<p><i>Präzisierung der Zuständigkeit.</i></p>
<p><b>4. Gestaltung</b></p>		
<p>Art. 47 Dächer</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Bei der Dachgestaltung ist auf die ortsüblichen Formen, Farben und Materialien Bezug zu nehmen.</li> <li>2 In der Dorfkern- und Übergangszone sind nur Giebel- und Walmdächer zulässig, deren Neigung jener der das Bauvorhaben umgebenden Gebäude angepasst ist. Ausnahmsweise sind für An- und Kleinbauten Pultdächer und Terrassen möglich.</li> <li>3 Dachöffnungen zur Belichtung von Dachräumen sind in der Regel als bescheidene Nebenlichtquellen in Form von Dachflächenfenstern bis maximal 1 m<sup>2</sup> Fensterfläche pro Fenster oder Schleppegauben auszugestalten.</li> <li>4 Weitere kleine Dachdurchbrüche können in begründeten Fällen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie eine durch andere Massnahmen nicht zu erreichende, wesentliche Verbesserungen der inneren räumlichen Nutzung und Wohngestaltung bewirken und sich in die Dachlandschaft einfügen. In ihrem Ausmass haben solche Dachdurchbrüche je ein architektonisch ausgewogenes Verhältnis zur betreffenden Dachfläche zu wahren.</li> <li>5 Ausserhalb der Dorfkern- und Übergangszone sind andere Dachformen zulässig, wenn die Dachgestaltung dem Objekt und der Umgebung angemessen ist und keine Nachteile für das Quartier entstehen.</li> <li>6 Flachdächer von Neubauten sind zu begrünen, sofern die Dachfläche mindestens 30 m<sup>2</sup> aufweist und nicht als Terrasse genutzt wird.</li> </ol>	<p>Art. 55 Dächer</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Bei der Dachgestaltung ist auf die ortsüblichen Formen, Farben und Materialien Bezug zu nehmen.</li> <li>2 In der Dorfkern- und Übergangszone sind nur Giebel- und Walmdächer zulässig, deren Neigung jener der das Bauvorhaben umgebenden Gebäude angepasst ist. Ausnahmsweise sind für An- und Kleinbauten Pultdächer und Terrassen möglich. <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Dachöffnungen zur Belichtung von Dachräumen sind als bescheidene Nebenlichtquellen in Form von Dachflächenfenstern oder Schleppegauben auszugestalten.</li> <li>b) Weitere kleine Dachdurchbrüche können in begründeten Fällen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie eine durch andere Massnahmen nicht zu erreichende, wesentliche Verbesserungen der inneren räumlichen Nutzung und Wohngestaltung bewirken und sich in die Dachlandschaft einfügen. In ihrem Ausmass haben solche Dachdurchbrüche je ein architektonisch ausgewogenes Verhältnis zur betreffenden Dachfläche zu wahren.</li> </ol> </li> <li>3 Ausserhalb der Dorfkern- und Übergangszone sind andere Dachformen zulässig, wenn die Dachgestaltung dem Objekt und der Umgebung angemessen ist und keine Nachteile für das Quartier entstehen.</li> <li>4 Dachfenster dürfen die Grösse von maximal 1 m<sup>2</sup> Fensterfläche pro Fenster nicht überschreiten und pro Raum ist 1 Dachflächenfenster zulässig.</li> <li>5 Dachaufbauten sowie Dacheinschnitte sind auf max. 1/3 der Fassadenlänge zu begrenzen. Die Baukommission kann bei guter Gestaltung und nachvollziehbarer Begründung Dachaufbauten und Dacheinschnitte bis zu max. 1/2 der Fassadenlänge gestatten, wenn eine positive Beurteilung der Bauberatung vorliegt.</li> <li>6 Flachdächer von Neubauten sind zu begrünen, sofern die Dachfläche mindestens 30 m<sup>2</sup> aufweist und nicht als Terrasse genutzt wird.</li> </ol>	<p><i>Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bisher nicht explizit im Baugesetz geregelt. Dies ist für die Baubewilligungspraxis unbefriedigend. Mit Absatz 4 (neu) wird dieser Mangel behoben und eine der bisherigen Praxis angelehnte Regelung eingefügt.</i></p>

<p>Art. 48 Energieanlagen</p> <p>1 Anlagen zur Nutzung von alternativen Energiequellen sind im Rahmen der technischen Möglichkeiten gut ins Orts- und Landschaftsbild, in die Dachfläche oder die Fassade einzufügen. In der Dorfkern- und der Übergangzone sind die Anlagen bündig in das Dacheindeckungsmaterial einzubauen.</p> <p>2 In den übrigen Zonen sind auf Flachdächern aufgeständerte Solaranlagen zulässig. Die Anlage muss zur Dachkante einen minimalen Abstand von 50 cm aufweisen, darf nicht mehr als 100 cm über die Oberkante des Dachrandes hinausragen und muss innerhalb des Lichtraumprofils gemäss Baugesetz liegen.</p>	<p>Art. 56 Energieanlagen</p> <p>1 Das Bewilligungsverfahren und die Gestaltung von Solaranlagen richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften des übergeordneten Rechts.</p> <p>2 Freistehende am Boden installierte Solaranlagen sind innerhalb des Baugebietes nicht zulässig.</p> <p>3 Das Aufständern von Solaranlagen ist grundsätzlich nur auf Flachdächern und auf wenig einsehbaren Klein- oder Anbauten erlaubt. Aufgeständerte Solaranlagen dürfen die Dachfläche um maximal 1.00 m überragen. Die Anlagen müssen ferner innerhalb eines 45°-Winkels, gemessen ab Dachrand, liegen. Solaranlagen an Fassaden sind parallel zur Fassade zu erstellen.</p> <p>4 Für Solaranlagen im Ortsbildschutzbereich sowie auf geschützten und erhaltenswerten Bauten gemäss Generellem Gestaltungsplan gilt in jedem Fall eine Baubewilligungspflicht, wobei folgende, zusätzlichen Anforderungen gelten:</p> <p>1) Solaranlagen haben sich durch geeignete Gestaltung und Ausführung vollflächig in das Gebäude und das Ortsbild einzufügen.</p> <p>2) Solaranlagen sind in die Dachhaut einzubauen (Indachanlage). Bei bestehenden Bauten dürfen sie flächenbündig auf die Dachhaut aufgesetzt werden (Aufdachanlage), wenn keine anderen baulichen Massnahmen an der Dachhaut vorgenommen werden.</p> <p>3) Das Aufständern von Sonnenkollektoren und Solarzellen ist nicht zulässig.</p> <p>5 Die Erstellung von Kleinwindanlagen (Anlagen mit einer Nennleistung bis 12 kW) ist nur innerhalb der Gewerbezone zulässig.</p>	<p><i>Mit der zunehmenden Umsetzung von Solaranlagen ist eine transparente baugesetzliche Regelung hinsichtlich der Gestaltung solcher Anlagen angezeigt. Mit der Neufassung von Art. 48 (neu Art. 56) werden allgemeine Gestaltungsvorgaben (Abs. 1 – 3) sowie ergänzende Vorgaben für den Ortsbildschutzbereich (Abs. 4) formuliert. Beim Ortskern von Malans handelt es sich um ein Ortsbild von nationaler Bedeutung, in welchem erhöhte Anforderungen an die Gestaltung von Solaranlagen nach Bundesrecht zulässig sind (Art. 18a Abs. 3 RPG i.V.m. Art. 32b RPV)</i></p>
	<p>Art. 57 Umgebungsgestaltung</p> <p>1 Bei Neubauten und Ersatzbauten ist die Umgebung der Bauten möglichst ansprechend, naturnah und ökologisch zu gestalten.</p>	<p><i>Neue Regelung zur Umgebungsgestaltung, womit höhere Anforderungen zu erfüllen sind.</i></p>
<p>Art. 49 Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern</p> <p>1 Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufs sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.</p> <p>2 Unumgängliche Abgrabungen und Aufschüttungen sind nach Abschluss der Arbeiten zu begrünen oder mit einheimischen Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen. Die Baubehörde kann Wiederherstellungspläne verlangen.</p> <p>3 Böschungen und Stützmauern sowie hinterfüllte Mauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken.</p>	<p>Art. 58 Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern</p> <p>1 Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufs sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Sie sind auf das Unerlässliche zu beschränken.</p> <p>2 Unumgängliche Abgrabungen und Aufschüttungen sind nach Abschluss der Arbeiten zu begrünen oder mit einheimischen Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen. Die Baukommission kann Wiederherstellungspläne verlangen.</p> <p>3 Böschungen und Stützmauern sowie hinterfüllte Mauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken.</p>	<p><i>Ergänzung, wonach Terrainveränderungen auf das Unerlässliche zu beschränken sind.</i></p>
<p>Art. 50 Reklamen und Hinweistafeln</p> <p>1 Reklamen und Hinweistafeln sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.</p>	<p>Art. 59 Reklamen und Hinweistafeln</p> <p>1 Die Baukommission kann Reklamen und Hinweistafeln bewilligen, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen und nach einem einheitlichen Konzept gestaltet sind.</p>	<p><i>Präzisierung der Zuständigkeiten</i></p>
<p>Art. 51 Antennen (Neu: Art. 60 Antennen)</p> <p>1 Die Standorte von Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen sind so zu wählen, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Die Baukommission kann bei Neubauten, wesentlichen Umbauten oder Erweiterungen innerhalb Ortsbildschutzbereiches ein Anschluss an Telekabel oder Gemeinschaftsantennen vorschreiben sowie das anschlusspflichtige Gebiet bestimmen.</p>		<p><i>Keine Änderung</i></p>

<p>Art. 51a Mobilfunkanlagen (Neu: Art. 61 Mobilfunkanlagen)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Für die Erstellung von neuen visuell wahrnehmbaren Mobilfunkanlagen und bei baulichen Änderungen an bestehenden Mobilfunkanlagen ist eine Standortevaluation durch die Gesuchstellerin im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gemäss nachfolgenden Bestimmungen erforderlich.</li> <li>2 Im Rahmen der Standortevaluation sind von der Gesuchstellerin insbesondere folgende Anforderungen zu prüfen: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Vereinbarkeit mit den Anliegen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes</li> <li>b) Grösstmöglicher Schutz von Wohngebieten vor ideellen Immissionen infolge von Mobilfunkantennen</li> <li>c) Möglichkeit zur Kombination mit bestehenden Bauten und Anlagen</li> </ol> </li> <li>3 Um die Anzahl der erforderlichen Antennenstandorte möglichst gering zu halten, sind, soweit technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar, durch die Anbieter gemeinsam genutzte Standorte anzustreben. Die Gesuchstellerin hat darzulegen, wie das Bauvorhaben diese Zielvorgabe berücksichtigt und welche Anstrengungen sie diesbezüglich unternommen hat.</li> <li>4 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens hat die Gesuchstellerin die Ergebnisse der Standortevaluation gemäss Absatz 2 und 3 nachvollziehbar aufzuzeigen.</li> <li>5 Die Baukommission kann von den Mobilfunkanbietern verlangen, dass diese mit ihr eine Vereinbarung im Sinne eines Kooperations- und Dialogmodells zur Standortevaluation von Mobilfunkanlagen abschliessen.</li> <li>6 Innerhalb des im Generellen Erschliessungsplan bezeichneten Ausschlussgebietes 1 ist die Erstellung von visuell wahrnehmbaren Mobilfunkanlagen nicht zulässig. Im Ausschlussgebiet 2 ist die Erstellung von visuell wahrnehmbaren Mobilfunkanlagen nur zulässig, wenn diese die Ansicht des historischen Ortsbildes nicht beeinträchtigen.</li> <li>7 Nach Inbetriebnahme der neuen oder geänderten Anlage wird auf Kosten der Betreiberin eine NIS-Abnahmemessung an den drei höchstbelasteten Orten mit empfindlichen Nutzungen (OMEN gemäss NISV) durchgeführt.</li> <li>8 Nicht mehr bestimmungsgemäss genutzte Mobilfunkantennen sind auf Kosten der Mobilfunkbetreiber zu entfernen und gesetzeskonform zu entsorgen. Der ursprüngliche Zustand ist wiederherzustellen. Die Baukommission setzt eine angemessene Beseitigungsfrist.</li> </ol>		<p><i>Bestimmung nicht Gegenstand der Vorlage (beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 21. Oktober 2021).</i></p>
<b>5. Verkehr, Versorgung und Entsorgung</b>		
<p>Art. 52 Verkehrssicherheit</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Die Baubehörde sorgt dafür, dass die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen, insbesondere die Anlagen für den Langsamverkehr, gefahrlos benützt werden können.</li> <li>2 Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benützerinnen und Benützer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen auf Kosten der Eigentümerin oder des Eigentümers der Anlage verfügen.</li> <li>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.</li> </ol>	<p>Art. 62 Verkehrssicherheit</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Der Gemeindevorstand sorgt dafür, dass die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen, insbesondere die Anlagen für den Langsamverkehr, gefahrlos benützt werden können.</li> <li>2 Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benützerinnen und Benützer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Die Baukommission kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen auf Kosten der Eigentümerin oder des Eigentümers der Anlage verfügen.</li> <li>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.</li> </ol>	<p><i>Präzisierung der Zuständigkeiten</i></p>
<p>Art. 53 Zu- und Ausfahrten</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf verkehrsreiche kommunale Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 5.0 m Länge und 3.0 m Breite aufweisen. Dienen sie zur Unterbringung von Fahrzeugen mit mehr als 5.0 m Länge, ist der Vorplatz entsprechend zu vergrössern.</li> <li>2 Rampen dürfen eine maximale Neigung von 15% 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 3.0 m Länge vorhanden sein. Zudem sind die Ausfahrten mit Radien von 3.5 m auszurunden.</li> <li>3 Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in Ortsbildschutzbereichen, kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten.</li> </ol>	<p>Art. 63 Zu- und Ausfahrten</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf verkehrsreiche kommunale Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 5.0 m Länge und 3.0 m Breite aufweisen. Dienen sie zur Unterbringung von Fahrzeugen mit mehr als 5.0 m Länge, ist der Vorplatz entsprechend zu vergrössern.</li> <li>2 Rampen dürfen eine maximale Neigung von 15% 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 3.0 m Länge vorhanden sein. Zudem sind die Ausfahrten mit Radien von 3.5 m auszurunden.</li> <li>3 Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in Ortsbildschutzbereichen, kann die Baukommission davon abweichende Masse gestatten.</li> </ol>	<p><i>Präzisierung der Zuständigkeiten</i></p>

<p>4 Die Baubehörde kann die Erstellung gemeinschaftlicher Zu- und Ausfahrten vorschreiben oder die Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Anlagen verpflichten, Dritten die Mitbenützung gegen angemessene Entschädigung zu gestatten, sofern sich dies im öffentlichen Interesse als notwendig erweist.</p>	<p>4 Die Baukommission kann die Erstellung gemeinschaftlicher Zu- und Ausfahrten vorschreiben oder die Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Anlagen verpflichten, Dritten die Mitbenützung gegen angemessene Entschädigung zu gestatten, sofern sich dies im öffentlichen Interesse als notwendig erweist.</p> <p>5 Das Anbringen von Verkehrsspiegeln erfordert eine Bewilligung gestützt auf die Beurteilung der Verkehrspolizei. Ohne Bewilligung angebrachte Verkehrsspiegel auf öffentlichem Grund werden auf Veranlassung der Baukommission durch das Werkamt umgehend entfernt.</p>	
<p>Art. 54 Pflichtparkplätze für Motorfahrzeuge</p> <p>1 Bei Neubauten sowie Umbauten, Zweckänderungen und Erweiterungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, sind auf der Bauparzelle oder in angemessener Nähe gemäss Verordnung für die Befreiung von der Pflicht zur Erstellung von Parkplätzen während des ganzen Jahres zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offenzuhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnbauten: 1 Platz pro Wohnung bis 120 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche, darüber 2 Plätze</li> <li>- Verkaufslokale: 1 Platz pro 20 m<sup>2</sup> Ladenfläche</li> <li>- Pensionen, Hotels: 1 Platz pro 5 Fremdenbetten</li> <li>- Restaurants: 1 Platz pro 10 Sitzplätze (ohne Hotelspeisesäle)</li> <li>- Bürobauten: 1 Platz pro 20 m<sup>2</sup> Bürofläche</li> <li>- Für andere Bauten und Anlagen bestimmt die Baukommission die Anzahl der nötigen Abstellplätze, wobei sie sich an die Normen der VSS halten kann.</li> </ul> <p>2 Garagenvorplätze gelten nicht als Pflichtparkplatz.</p> <p>3 Bei Mehrfamilienhäusern ab drei Wohnungen ist mindestens ein Parkplatz pro Wohnung als gedeckter Abstellplatz zu erstellen. Zusätzlich sind 20 % der Pflichtparkplätze als Besucher-Parkplätze erforderlich, müssen entsprechend markiert werden und unbeschränkt benützbar sein. Garagenvorplätze können als Besucher-Parkplätze angerechnet werden.</p> <p>4 Werden bestehende Bauten, die diesen Vorschriften nicht entsprechen, erweitert, so sind die für das gesamte Gebäude erforderlichen Parkplätze zu schaffen.</p>	<p>Art. 64 Pflichtparkplätze für Motorfahrzeuge - Normalbedarf</p> <p>1 Bei Neubauten, Umbauten, Zweckänderungen und Erweiterungen sind die für das gesamte Gebäude erforderlichen Pflichtparkplätze zu schaffen. Pflichtparkplätze sind auf der Bauparzelle oder in einer Entfernung von max. 200 m (Luftlinie) zu dieser zu erstellen, müssen während des ganzen Jahres zugänglich sein und sind dauernd für die Parkierung offenzuhalten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnbauten: 1 Platz pro Wohnung bis 120 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche, darüber 2 Plätze</li> <li>- Verkaufslokale: 1 Platz pro 20 m<sup>2</sup> Ladenfläche</li> <li>- Pensionen, Hotels: 1 Platz pro 5 Fremdenbetten</li> <li>- Restaurants: 1 Platz pro 10 Sitzplätze (ohne Hotelspeisesäle)</li> <li>- Bürobauten: 1 Platz pro 20 m<sup>2</sup> Bürofläche</li> </ul> <p>Für andere Bauten und Anlagen bestimmt die Baukommission die Anzahl der nötigen Abstellplätze, wobei sie sich an die Normen der VSS halten kann.</p> <p>2 Garagenvorplätze gelten nicht als Pflichtparkplatz.</p> <p>3 Bei Mehrfamilienhäusern ab drei Wohnungen ist mindestens ein Parkplatz pro Wohnung als gedeckter Abstellplatz zu erstellen. Zusätzlich sind 20 % der Pflichtparkplätze als Besucher-Parkplätze erforderlich, müssen entsprechend markiert werden und unbeschränkt benützbar sein. Garagenvorplätze können als Besucher-Parkplätze angerechnet werden.</p>	<p><i>Gemäss Vorschlag der Baukommission</i></p>
	<p>Art. 65 Pflichtparkplätze für Motorfahrzeuge – autoarme Nutzungen</p> <p>1 Für autoarme Nutzungen kann die Anzahl Pflichtparkplätze im Einzelfall gestützt auf ein Mobilitätskonzept abweichend von Art. 64 festgelegt werden. Der Gemeindevorstand legt die Anforderungen an ein Mobilitätskonzept fest.</p> <p>2 Voraussetzung für eine abweichende Anzahl Pflichtparkplätze ist in jedem Fall der Nachweis durch die Bauherrschaft, dass die Anzahl Pflichtparkplätze gemäss Art. 64 nachträglich auf eigenem Grundstück oder in max. 200 m Entfernung (Luftlinie) erstellt oder beschafft werden können.</p> <p>3 Die Grundeigentümerschaft hat gegenüber der Baukommission jährlich unaufgefordert Bericht über die Umsetzung und Einhaltung der Massnahmen gemäss dem Mobilitätskonzept zu erstatten.</p> <p>4 Bei Abweichungen von den Vorgaben des Mobilitätskonzeptes hat die Grundeigentümerschaft die gemäss Art. 64 erforderlichen Pflichtparkplätze nachträglich zu erstellen bzw. nachzuweisen.</p> <p>5 Die erforderlichen Flächen und Rechte für eine nachträgliche Realisierung gemäss Absatz 2 sowie die Verpflichtung gemäss Absatz 4 sind vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.</p>	<p><i>Neu eingefügt. Im Rahmen eines Mobilitätskonzeptes können damit die Pflichtparkplätze reduziert werden. Damit wird eine Flexibilisierung gegenüber der bisherigen Regelung erreicht.</i></p>

	<p>Art. 66 Pflichtparkplätze für Motorfahrzeuge - Ersatzabgabe</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Ist die Anlage der vorgeschriebenen Motorfahrzeug-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. Aus der Bezahlung der Ersatzabgabe ergibt sich kein Recht auf Zuteilung von reservierten Parkplätzen und/oder auf Befreiung von Parkplatzgebühren.</li> <li>2 Die Ersatzabgabe beträgt pro Pflichtplatz Fr. 10'000.-. Die Ersatzabgabe basiert auf dem Landesindex der Konsumentenpreise, Stand August 2023 von 106.4 Punkten (Basis Dezember 2020=100). Verändert sich der Index um jeweils 10% der Punkte wird auch die Ersatzabgabe entsprechend angepasst.</li> <li>3 Der Ertrag der Ersatzabgabe wird ausschliesslich für die Erstellung öffentlicher Parkplätze verwendet. Der Gemeindevorstand erlässt die erforderlichen Ausführungsbestimmungen.</li> </ol>	<p>Die bisherige separate „Verordnung für die Befreiung von der Pflicht zur Erstellung von Parkplätzen“ vom 6. Mai 2009 soll abgelöst werden. Die wesentlichen Bestimmungen der Verordnung werden mit vorliegendem Artikel in das Baugesetz überführt. Dies ist sachlich richtig, da dies direkt mit der Pflichtparkplatzregelung in Zusammenhang steht.</p>
<p>Art. 55 Abstellplätze für Motorfahrzeuge – Anordnung</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 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.</li> </ol>	<p>Art. 67 Abstellplätze für Motorfahrzeuge</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Die Beanspruchung von wertvollen Baumbestände und Gärten sowie für das Ortsbild bedeutsame Räume wie Innenhöfe, Plätze oder Mauern und Einfriedungen für die Anlage von Abstellplätzen ist so weit wie möglich zu vermeiden.</li> </ol>	<p>Redaktionelle Anpassungen</p>
<p>Art. 56 Werkleitungen (Neu: Art. 68 Werkleitungen)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Öffentliche Werkleitungen werden in der Regel im Strassengebiet oder innerhalb genehmigter Baulinien verlegt. Muss eine öffentliche Leitung Privatgrundstücke durchqueren, so ist der Bau der Leitung samt zugehörigen Anlagen auf privatem Boden gegen angemessene Entschädigung zu dulden. Die Entschädigung wird im Streitfall durch die zuständige Enteignungskommission festgesetzt.</li> <li>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.</li> </ol>		<p>Keine Änderung</p>
<p>Art. 57 Abwässer</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>2 Einzelheiten bestimmt das Reglement über die Abwasserbehandlung.</li> </ol>	<p>Art. 69 Abwässer</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>2 Einzelheiten bestimmt das Gesetz über die Abwasserbehandlung.</li> </ol>	<p>Redaktionelle Anpassungen</p>
<p><b>6. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum</b></p>		
<p>Art. 58 Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraums</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Grund oder öffentlichen Gewässern ist nur mit Bewilligung des Gemeindevorstands zulässig.</li> <li>2 Eine über den gesteigerten Gemeingebrauch hinausgehende Sondernutzung an öffentlichem Grund oder an öffentlichen Gewässern bedarf einer Konzession der Gemeinde.</li> <li>3 Die Baubehörde kann die Nutzung des öffentlichen Luftraums durch Erker, Balkone oder andere ausladende Gebäudeteile bewilligen, wenn die Benützung des öffentlichen Grunds nicht erschwert wird, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine andern öffentlichen Interessen entgegenstehen. Bestehende auskragende Gebäudeteile wie Vorsprünge, Sockel, Erker, Vordächer dürfen bewilligungsfrei nachisoliert werden.</li> <li>4 Bewilligungen für gesteigerter Gemeingebrauch und Sondernutzungen können von der Leistung einer Entschädigung abhängig gemacht werden.</li> </ol>	<p>Art. 70 Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraums</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Grund oder öffentlichen Gewässern ist nur mit Bewilligung des Gemeindevorstands zulässig.</li> <li>2 Eine über den gesteigerten Gemeingebrauch hinausgehende Sondernutzung an öffentlichem Grund oder an öffentlichen Gewässern bedarf einer Konzession der Gemeinde.</li> <li>3 Die Baukommission kann die Nutzung des öffentlichen Luftraums durch Erker, Balkone oder andere ausladende Gebäudeteile bewilligen, wenn die Benützung des öffentlichen Grunds nicht erschwert wird, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine anderen öffentlichen Interessen entgegenstehen. Bestehende auskragende Gebäudeteile wie Vorsprünge, Sockel, Erker, Vordächer dürfen bewilligungsfrei nachisoliert werden.</li> <li>4 Bewilligungen für gesteigerter Gemeingebrauch und Sondernutzungen können von der Leistung einer Entschädigung abhängig gemacht werden.</li> </ol>	<p>Präzisierung der Zuständigkeiten</p>

<p>Art. 59 Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke (Neu: Art. 71 Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke)</p> <p>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.</p>	<p><i>Keine Änderung</i></p>	
	<p>Art. 72 Nutzung von fremdem Eigentum für private Zwecke</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Die Bauherrschaft ist bei Bauvorhaben in der Bauzone berechtigt, fremden Privatboden vorübergehend als Baustellenzufahrt, zur Lagerung von Material und Maschinen, zur Einlassung von Erdankern oder zu vergleichbaren Zwecken in Anspruch zu nehmen, sofern dies für Vorbereitungshandlungen oder für die Ausführung des Bauvorhabens unumgänglich ist.</li> <li>2 Die Ausübung dieses Rechts hat für das Eigentum des Betroffenen möglichst schonend zu erfolgen und darf dieses nicht in unzumutbarer Weise gefährden oder beeinträchtigen. Die Bauherrschaft hat die Massnahmen und Vorrichtungen nach Beendigung der Bauarbeiten zu entfernen, sofern dies technisch möglich ist und keinen unverhältnismässigen Aufwand verursacht.</li> <li>3 Der Betroffene hat Anspruch auf angemessene Entschädigung für die vorübergehende Beanspruchung und auf vollen Schadenersatz.</li> <li>4 Der Ansprecher hat die beabsichtigte Inanspruchnahme dem Betroffenen genau und rechtzeitig schriftlich mitzuteilen. Stimmt der Betroffene innert 30 Tagen seit der Mitteilung nicht zu oder können sich die Beteiligten über die Höhe der angemessenen Entschädigung nicht einigen, entscheidet auf Begehren des Ansprechers die Baukommission innert 20 Tagen mittels anfechtbarer Verfügung über die Zulässigkeit der Inanspruchnahme und / oder die Höhe der Entschädigung.</li> <li>5 Allfällige Schadenersatzansprüche haben die Betroffenen auf dem Zivilweg geltend zu machen.</li> </ol>	<p><i>Eine Regelung für die Inanspruchnahme von fremdem Eigentum für private Zwecke fehlt bisher im Baugesetz. Dieser Mangel wird mit vorliegender Ergänzung behoben.</i></p>

IV Erschliessungsordnung		
1. Allgemeines		
<p>Art. 60 Erschliessungsprogramm</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Die Baubehörde ist zuständig für den Erlass des Erschliessungsprogramms. Dieses wird vom Bauamt unter Mitwirkung der Planungskommission erarbeitet.</li> <li>2 Die Baubehörde legt den Entwurf für das Erschliessungsprogramm in der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich auf und gibt die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt. Während der öffentlichen Auflage können Betroffene bei der Baubehörde Vorschläge und Einwendungen einbringen. Diese prüft die Eingaben, entscheidet über allfällige Anpassungen und erlässt das Erschliessungsprogramm.</li> <li>3 Die Baubehörde sorgt dafür, dass die sich aus dem Erschliessungsprogramm ergebenden finanziellen Verpflichtungen im jährlichen Budget der Gemeinde vorgesehen werden.</li> <li>4 Bei wesentlichen Anpassungen des Erschliessungsprogramms ist das Auflageverfahren zu wiederholen</li> </ol>	<p>Art. 73 Erschliessungsprogramm</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Der Gemeindevorstand ist zuständig für den Erlass des Erschliessungsprogramms. Dieses wird vom Werkamt unter Mitwirkung der Baukommission erarbeitet.</li> <li>2 Der Gemeindevorstand legt den Entwurf für das Erschliessungsprogramm in der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich auf und gibt die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt. Während der öffentlichen Auflage können Betroffene beim Gemeindevorstand Vorschläge und Einwendungen einbringen. Dieser prüft die Eingaben, entscheidet über allfällige Anpassungen und erlässt das Erschliessungsprogramm.</li> <li>3 Der Gemeindevorstand sorgt dafür, dass die sich aus dem Erschliessungsprogramm ergebenden finanziellen Verpflichtungen im jährlichen Budget der Gemeinde vorgesehen werden.</li> <li>4 Bei wesentlichen Anpassungen des Erschliessungsprogramms ist das Auflageverfahren zu wiederholen.</li> </ol>	<p><i>Präzisierung der Zuständigkeiten</i></p>
<p>Art. 61 Erschliessungsreglemente</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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 Verkehrserschliessung, 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.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>4 Vorbehalten bleiben besondere Regelungen im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen.</li> </ol>	<p>Art. 74 Erschliessungsgesetzgebung</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Die Erschliessungsgesetzgebung regelt in Ergänzung des Baugesetzes die Projektierung, die Erstellung und technische Gestaltung, die Benützung, den Unterhalt und die bedarfsgerechte Erneuerung der öffentlichen und privaten Erschliessungsanlagen, insbesondere in den Bereichen der Verkehrserschliessung, der Wasserversorgung, der Abwasserbehandlung, der Abfallbewirtschaftung sowie der Energieversorgung und der Telekommunikation, soweit nicht einzelne Aufgaben Gemeindeverbindungen, konzessionierten Trägerschaften oder Privaten übertragen sind. Die Erschliessungsgesetzgebung legt die Anschlusspflichten und Anschlussvoraussetzungen fest.</li> <li>2 Die Erschliessungsgesetzgebung regelt 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, werden der Kreis der Gebührenpflichtigen, die Bemessungsgrundlagen und die Gebührenansätze sowie das Verfahren für die Veranlagung und den Bezug der Gebühren bestimmt.</li> <li>3 Bei der Ausgestaltung der Erschliessungsgesetzgebung sind die Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebung, namentlich das Verursacherprinzip zu beachten.</li> <li>4 Vorbehalten bleiben besondere Regelungen im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen.</li> </ol>	<p><i>Formelle Anpassungen bezüglich der Begrifflichkeiten.</i></p>

<b>2. Projektierung und Bewilligung</b>		
<p>Art. 62 Generelle Projekte und Bauprojekte</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Die generellen Projekte umfassen die Verkehrsanlagen der Groberschliessung, die Hauptanlagen der Wasserversorgung und der Abwasserentsorgung, die Verkehrsanlagen der Groberschliessung sowie Anlagen der Energieversorgung und der Abfallbewirtschaftung.</li> <li>2 Generelle Projekte sind während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen. Während der Auflage kann bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Nach Ablauf der Auflagefrist entscheidet die Baubehörde über allfällige Einsprachen und gibt ihren Entscheid den Einsprechenden schriftlich und begründet bekannt.</li> <li>3 Die Bauprojekte bestimmen Art, Umfang, Lage und bautechnische Gestaltung von Erschliessungsanlagen und weitere Einzelheiten.</li> <li>4 Die Bewilligung der Erschliessungsanlagen erfolgt im Baubewilligungsverfahren.</li> </ol>	<p>Art. 75 Generelle Projekte und Bauprojekte</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Die generellen Projekte umfassen die Hauptanlagen der Wasserversorgung und der Abwasserentsorgung, die Verkehrsanlagen der Groberschliessung sowie Anlagen der Energieversorgung und der Abfallbewirtschaftung.</li> <li>2 Generelle Projekte sind während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen. Während der Auflage kann beim Gemeindevorstand schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Nach Ablauf der Auflagefrist entscheidet der Gemeindevorstand über allfällige Einsprachen und gibt seinen Entscheid den Einsprechenden schriftlich und begründet bekannt.</li> <li>3 Die Bauprojekte bestimmen Art, Umfang, Lage und bautechnische Gestaltung von Erschliessungsanlagen und weitere Einzelheiten.</li> <li>4 Die Bewilligung der Erschliessungsanlagen erfolgt im Baubewilligungsverfahren.</li> </ol>	<p><i>Redaktionelle Bereinigung und Präzisierung der Zuständigkeiten</i></p>
<b>3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung</b>		
<p>Art. 63 Öffentliche Erschliessungsanlagen</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Die gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung werden von der Gemeinde nach Massgabe des Erschliessungsprogramms ausgeführt. Vorbehalten bleiben besondere Erschliessungsanordnungen der im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Erschliessungsbereiche.</li> <li>2 Anlagen der Feinerschliessung werden von der Gemeinde erstellt, wenn diese einer grösseren Anzahl von Grundstücken dienen. 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.</li> <li>3 Die Gemeinde sorgt für einen einwandfreien Betrieb und Unterhalt sowie die rechtzeitige Erneuerung aller gemeindeeigenen Anlagen.</li> </ol>	<p>Art. 76 Öffentliche Erschliessungsanlagen</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Die gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung werden von der Gemeinde nach Massgabe des Erschliessungsprogramms ausgeführt. Vorbehalten bleiben besondere Erschliessungsanordnungen der im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Erschliessungsbereiche.</li> <li>2 Anlagen der Feinerschliessung werden von der Gemeinde erstellt, wenn diese einer grösseren Anzahl von Grundstücken dienen. Lehnt der Gemeindevorstand Anträge Interessierter auf Durchführung der Feinerschliessung ab, ermächtigt sie die Antragstellenden, die Anlagen nach den Plänen der Gemeinde als private Erschliessungsanlagen zu erstellen.</li> <li>3 Die Gemeinde sorgt für einen einwandfreien Betrieb und Unterhalt sowie die rechtzeitige Erneuerung aller gemeindeeigenen Anlagen.</li> <li>4 Durch Bauvorhaben hervorgerufene Verunreinigungen von Verkehrsanlagen sind zu vermeiden. Übermässig verschmutzte Verkehrsanlagen sind durch die Bauherrschaft auf eigene Kosten umgehend zu reinigen. Das Werkamt trifft, sofern notwendig, die erforderlichen Anordnungen.</li> </ol>	<p><i>Ergänzung betreffend Verunreinigungen von Verkehrsanlagen (Abs. 4)</i></p>
	<p>Art. 77 Schneeräumung</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen werden während des Winters von der Gemeinde offengehalten, soweit es den öffentlichen Bedürfnissen entspricht. Ist die Schneeräumung unzumutbar, können Verkehrsanlagen gesperrt werden.</li> <li>2 Die Gemeinde ist befugt, bei der Schneeräumung den Schnee unter möglichster Schonung von Bauten und Kulturen auf angrenzenden privaten Grundstücken abzulagern. Die betroffenen Grundstücke sind von der Gemeinde zeitnah von Split und Abfällen zu reinigen. Schäden an Bauten, Zäunen oder Pflanzen werden vergütet.</li> </ol>	<p><i>Mit vorliegender Bestimmung wird die Gemeinde befugt, Schnee auf privaten Grundstücken abzulagern.</i></p>

<p>Art. 64 Private Erschliessungsanlagen</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Die Ausführung und Finanzierung von privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Die Anlagen sind dauernd in gutem und funktionsfähigem Zustand zu halten und rechtzeitig zu erneuern. Bei Vernachlässigung dieser Verpflichtung trifft die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen. Sofern notwendig, ordnet sie die Ersatzvornahme an.</li> <li>2 Die Baubehörde kann die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eines Quartiers und benachbarter Grundstücke verpflichten, private Gemeinschaftsanlagen zu erstellen oder auch Dritten gegen angemessene Entschädigung zur Verfügung zu stellen. Die Baubehörde legt in solchen Fällen die Entschädigungen und den Kostenanteil für jedes angeschlossene Grundstück fest. Für grössere Gemeinschaftsanlagen sind Quartierplanverfahren durchzuführen.</li> <li>3 Die Baubehörde hat auf Antrag private Erschliessungsanlagen, die dem Gemeingebrauch dienen und den technischen Anforderungen genügen, zu übernehmen, sofern die Anlagen unentgeltlich und in gutem Zustand abgetreten werden. Vorbehalten bleibt die Übernahme privater Erschliessungsanlagen auf dem Enteignungsweg.</li> <li>4 Die Gemeinde kann den Unterhalt und die Reinigung von privaten Verkehrs-, Versorgungs- oder Entsorgungsanlagen sowie den Winterdienst auf Privatstrassen gegen Verrechnung der Selbstkosten übernehmen, wenn <ol style="list-style-type: none"> <li>d) es die Mehrheit der beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer beantragt, oder</li> <li>e) die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ihrer Unterhaltspflicht nicht in genügender Weise nachkommen.</li> </ol> <p>Die Kosten werden von der Baubehörde nach dem Vorteilsprinzip auf die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer aufgeteilt.</p> </li> </ol>	<p>Art. 78 Private Erschliessungsanlagen</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Die Ausführung und Finanzierung von privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Die Anlagen sind dauernd in gutem und funktionsfähigem Zustand zu halten und rechtzeitig zu erneuern. Bei Vernachlässigung dieser Verpflichtung trifft die Baukommission die erforderlichen Massnahmen.</li> <li>2 Der Gemeindevorstand kann die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eines Quartiers und benachbarter Grundstücke verpflichten, private Gemeinschaftsanlagen zu erstellen oder auch Dritten gegen angemessene Entschädigung zur Verfügung zu stellen. Der Gemeindevorstand legt in solchen Fällen die Entschädigungen und den Kostenanteil für jedes angeschlossene Grundstück fest. Für grössere Gemeinschaftsanlagen sind Quartierplanverfahren durchzuführen.</li> <li>3 Der Gemeindevorstand 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.</li> <li>4 Die Gemeinde kann den Unterhalt und die Reinigung von privaten Verkehrs-, Versorgungs- oder Entsorgungsanlagen sowie den Winterdienst auf Privatstrassen gegen Verrechnung der Selbstkosten übernehmen, wenn a) es die Mehrheit der beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer beantragt, oder b) die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ihrer Unterhaltspflicht nicht in genügender Weise nachkommen. Die Kosten werden vom Gemeindevorstand nach dem Vorteilsprinzip auf die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer aufgeteilt.</li> </ol>	<p><i>Präzisierung der Zuständigkeit.</i></p>
<p>Art. 65 Sanierungsplanungen</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Die Gemeinde überwacht den Zustand und die Funktionsfähigkeit der eigenen und der privaten Erschliessungsanlagen.</li> <li>2 Sie stellt laufend Optimierungen nach dem neusten Stand der Technik und umfassende Erneuerungen durch frühzeitige Sanierungsplanungen sicher.</li> <li>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.</li> </ol>	<p>Art. 79 Sanierungsplanungen</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Die Gemeinde überwacht den Zustand und die Funktionsfähigkeit der eigenen und der privaten Erschliessungsanlagen.</li> <li>2 Sie stellt laufend Optimierungen nach dem neusten Stand der Technik und umfassende Erneuerungen durch frühzeitige Sanierungsplanungen sicher.</li> <li>3 Sind Erschliessungsanlagen eines Quartiers erneuerungsbedürftig oder fehlen klare rechtliche Regelungen bezüglich Benützung, Unterhalt, Erneuerung und Finanzierung gemeinschaftlich genutzter privater Erschliessungsanlagen, führt der Gemeindevorstand eine Sanierungsquartierplanung durch.</li> </ol>	<p><i>Präzisierung der Zuständigkeit.</i></p>
<b>V Vollzugs- und Schlussbestimmungen</b>		
<p>Art. 66 Vollzug</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Die Baubehörde vollzieht die ihr nach diesem Gesetz, den darauf beruhenden Erlassen und der übergeordneten Gesetzgebung übertragenen Aufgaben. Sie sorgt für eine rechtzeitige und sachgerechte Erfüllung aller gesetzlichen Obliegenheiten.</li> <li>2 Die Baubehörde erlässt bei Bedarf Vollzugshilfen wie Merkblätter oder Richtlinien für die Ausgestaltung von Bauvorhaben namentlich mit Bezug auf Gestaltung, Wohnhygiene, Sicherheit und Unterhalt.</li> <li>3 Rechtserlasse und Vollzugshilfen werden Interessierten zu den Selbstkosten zur Verfügung gestellt. Sie sind von den mit dem Vollzug des Baugesetzes betrauten Personen (Bau- und Planungskommission, kommunaler Bauverwalter etc.) bei der Ausübung ihrer Tätigkeit zu beachten.</li> </ol>	<p>Art. 80 Vollzug</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Der Gemeindevorstand und die Baukommission vollziehen die ihr nach diesem Gesetz, den darauf beruhenden Erlassen und der übergeordneten Gesetzgebung übertragenen Aufgaben. Sie sorgen für eine rechtzeitige und sachgerechte Erfüllung aller gesetzlichen Obliegenheiten.</li> <li>2 Die Baukommission erlässt bei Bedarf Vollzugshilfen wie Merkblätter oder Richtlinien für die Ausgestaltung von Bauvorhaben namentlich mit Bezug auf Gestaltung, Wohnhygiene, Sicherheit und Unterhalt.</li> <li>3 Erlasse und Vollzugshilfen werden elektronisch publiziert und Interessierten zu den Selbstkosten zur Verfügung gestellt. Vollzugshilfen sind von den mit dem Vollzug des Baugesetzes betrauten Personen bei der Ausübung ihrer Tätigkeit zu beachten.</li> </ol>	<p><i>Präzisierung der Zuständigkeit.</i></p>

	<p>Art. 81 Baubewilligungsgebühren</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Die Gemeinde erhebt für ihren Aufwand im Zusammenhang mit einem Baubewilligungsverfahren eine Gebühr von maximal 1 - 3 Promille der Baukosten, mindestens Fr. 100.-, höchstens Fr. 20'000.-.</li> <li>2 Weitere Verrichtungen bemessen sich nach Aufwand.</li> <li>3 Auslagen für Leistungen Dritter wie Fachgutachten, Beratungen sowie Grundbuchkosten sind der Gemeinde zusätzlich zu vergüten.</li> <li>4 Kostenpflichtig ist, wer den Aufwand durch Gesuche aller Art oder durch sein Verhalten verursacht hat. Die sich aus der Behandlung von Einsprachen ergebenden Kosten sind den Einsprechenden zu überbinden, wenn die Einsprache offensichtlich unzulässig oder offensichtlich unbegründet ist. Diesfalls können die Einsprechenden ausserdem zur Leistung einer angemessenen ausseramtlichen Entschädigung an die Gesuchstellenden verpflichtet werden.</li> <li>5 Einzelheiten über die Bemessung und Erhebung regelt der Gemeindevorstand in einer Gebührenverordnung.</li> </ol>	<p><i>Neu eingefügt als gesetzliche Grundlage für die Erhebung von Gebühren im Baubewilligungsverfahren.</i></p>
<p>Art. 67 Rechtsmittel</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Verfügungen und Anordnungen der Bau- und Planungskommission, 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.</li> <li>2 Jeder Partei steht es offen, die Sistierung des Verfahrens zugunsten einer Mediation zu beantragen. Das Verfahren richtet sich nach der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.</li> </ol>	<p>Art. 81 Rechtsmittel</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Verfügungen der Baukommission, des Werkamts und einzelner Gemeindefunktionäre bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Einsprache beim Gemeindevorstand angefochten werden.</li> <li>2 Jeder Partei steht es offen, die Sistierung des Verfahrens zugunsten einer Mediation zu beantragen. Das Verfahren richtet sich nach der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.</li> <li>3 Für das Einspracheverfahren auf Stufe Gemeindevorstand erhebt der Gemeindevorstand Verfahrenskosten von maximal Fr. 5'000.-. Die Kosten richten sich nach dem Umfang und der Schwierigkeit der Sache sowie nach dem Interesse und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Kostenpflichtigen.</li> <li>4 Zusätzlich zu den Verfahrenskosten werden Kosten für weitere Verrichtungen sowie Auslagen für Leistungen Dritter wie Gutachten, Beratungen sowie Grundbuchkosten nach Aufwand erhoben.</li> <li>5 Im Einspracheverfahren beim Gemeindevorstand hat in der Regel die unterliegende Partei die Kosten zu tragen.</li> <li>6 Im Einspracheverfahren beim Gemeindevorstand wird die unterliegende Partei in der Regel verpflichtet, der obsiegenden Partei die durch den Rechtsstreit verursachten notwendigen Kosten zu ersetzen.</li> </ol>	<p><i>Präzisierung der Zuständigkeit und Ergänzungen betreffend Kosten im Einspracheverfahren.</i></p>
<p>Art. 68 Inkrafttreten</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Gemeinde mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.</li> <li>2 Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Baugesetzes noch nicht bewilligt oder genehmigt sind.</li> <li>3 Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde, insbesondere das Baugesetz vom 30. Januar 1989 sowie die Ergänzungen vom 13. Juli 1993 und vom 8. Februar 2000, als aufgehoben.</li> </ol>	<p>Art. 82 Inkrafttreten</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Gemeinde mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.</li> <li>2 Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Baugesetzes noch nicht bewilligt oder genehmigt sind.</li> <li>3 Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde, insbesondere das Baugesetz vom 29. Oktober 2008 sowie die Ergänzungen vom 18. Februar 2010, 23. Mai 2013 und 8. Mai 2017, als aufgehoben.</li> <li>4 Mit Inkrafttreten der am 26. Oktober 2023 von der Gemeindeversammlung beschlossenen Totalrevision des Baugesetzes gilt die «Verordnung für die Befreiung von der Pflicht zur Erstellung von Parkplätzen», von der Gemeindeversammlung beschlossen am 6. Mai 2009, als aufgehoben.</li> </ol>	<p><i>Formelle Ergänzung Absätzen 3 und 4.</i></p>