

Kanton Graubünden Gemeinde Bonaduz



Teilrevision Ortsplanung Dorfkern

Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Teilrevision Baugesetz

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am:

Die Gemeindepräsidentin:

Der Gemeindegemeinderat:

Von der Regierung genehmigt am:

RB-Nr.

Der Regierungspräsident:

Der Kanzleidirektor:

Impressum

Projekt
Bonaduz – Teilrevision Ortsplanung Dorfkern
Projektnummer: 27058
Dokument: Baugesetz

Auftraggeber
Gemeinde Bonaduz

Bearbeitungsstand
Stand: Öffentliche Mitwirkungsaufgabe
Bearbeitungsdatum: 19.12.2018

Bearbeitung
STW AG für Raumplanung, Chur (Ralf Petter)
Bänziger Toller und Partner, Chur (Duri Pally)

z:\gemeinde\bonaduz\27058_optr_dorfkern\01_rap\02_resultate\02_baug\20181219_tr_baug_dorfkern.docx

Teilrevision Baugesetz

Änderungen:

normal: unverändert

kursiv: Kommentar

~~gestrichen:~~ aufzuheben

fett: neu

2. Baukommission

Art. 6

- 1 Die Baukommission besteht aus drei Mitgliedern. Das mit dem Bauwesen betraute Mitglied des Gemeindevorstands gehört ihr von Amtes wegen an. Die Baukommission konstituiert sich selbst. Sie ist beschlussfähig, wenn zwei Mitglieder anwesend sind.
- 2 Der Leiter des Bauamtes nimmt an den Sitzungen der Baukommission mit beratender Stimme teil.
- 3 Die Baukommission amtiert als beratendes Organ der Baubehörde in allen Angelegenheiten, in welchen diese einen Entscheid auf Grund eines Baugesuches zu fällen hat. Die Baukommission prüft die Baugesuche auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und stellt der Baubehörde Antrag.

3. Planungskommission

Art. 6a

- 1 Die Baubehörde kann bei Bedarf eine Planungskommission wählen. Das mit dem Bau- und Planungswesen betraute Mitglied des Gemeindevorstandes gehört der Planungskommission von Amtes wegen an.
- 2 Die Planungskommission bereitet die Planungsmassnahmen zuhanden der Baubehörde vor.

4. Bauamt

Art. 6b

- 1 Die Gemeinde betreibt ein Bauamt.
- 2 Die Aufgaben des Bauamtes werden von der Baubehörde bestimmt.

- 1 Die Baubehörde und die Baukommission können externe Fachleute zur unabhängigen und vertieften Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen oder gestalterischen Fragen beiziehen. - Die Kosten dieser externen Fachleute gehen vollumfänglich zulasten der Bauherrschaft.
- 2 Die Baubehörde setzt für die qualitative Beurteilung von Bauvorhaben in den im Gesetz vorgesehenen Fällen* die Fachkommission Ortsbild ein. Die Fachkommission Ortsbild ist beratendes Organ der Baubehörde. Sie besteht aus mindestens drei unabhängigen, externen Fachpersonen ohne Interessenbindungen zur örtlichen Bau- und Immobilienwirtschaft. Der Leiter des Bauamtes und - nach Ermessen der Fachkommission - in der Regel auch der Ortsplaner nehmen an den Sitzungen der Fachkommission Ortsbild mit beratender Stimme teil. Die Fachkommission Ortsbild konstituiert sich selbst. - Von den Kosten der Fachkommission Ortsbild übernimmt die Gemeinde pro Bauprojekt 50%, maximal aber insgesamt Fr. 5'000.-.

* Art. 11a, 11b, 21, 42, 53

- 1 Die Bauweise und das Mass der Nutzung in den Bauzonen richten sich, soweit in der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung Vorschriften über Begriffe und Messweisen fehlen, nach dem Zonenschema und den zugehörigen Begriffsbestimmungen sowie der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB).
- 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.
- 3 Aufgehoben.
- 4 Aufgehoben.

* Ausnutzungsziffer (AZ), Überbauungsziffer (ÜZ), Grünflächenziffer (GZ)

- 1 In der Kernzone kann im Rahmen von Gesamtüberbauungen (Absatz 2) und Folgeplanungen* entsprechend den Vorgaben im Zonenschema (Art. 13) von der Regelbauweise abgewichen werden, sofern folgende Voraussetzungen erfüllt sind:
 - a. Haushälterische Nutzung des Bodens.
 - b. Gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume. Dabei sind insbesondere folgende Anforderungen sicherzustellen:

- die präzise ortsbauliche Setzung und volumetrische Ausbildung von Gebäuden mit Berücksichtigung der Umgebung;
 - die besonders gute Proportionierung, Gliederung und Gestaltung der Gebäude zum Beispiel in Bezug auf Fassadenstruktur, Materialisierung und Farbgebung;
 - die sorgfältige Gestaltung der Erdgeschosse, insbesondere entlang der Hauptstrasse und der Versamerstrasse;
- c. Gute Einordnung in das Orts-, Quartier-, und Landschaftsbild. Dazu zählen auch die sorgfältige Integration von Tiefgaragenrampen und oberirdischen Parkfeldern in die Umgebung sowie die gute Gestaltung der Vorzonen zwischen strassenseitiger Fassade und Strassenraum.
 - d. Die sorgfältige und rationelle Erschliessung sowie die nach Möglichkeit gemeinsamen, unterirdischen Autoabstellanlagen.
 - e. Energieeffiziente Gebäude.
 - f. Gute Spiel-, Freizeit-, Erholungs- und Gartenanlagen sowie ökologische Ausgleichsflächen.
 - g. Gemeinsame Entsorgungseinrichtungen.
 - h. Die zweckmässige Abgrenzung des Bezugsgebiets.
 - i. Eine angemessene Wohnqualität sowohl innerhalb als auch ausserhalb des Bezugsgebiets.
- 2 Eine Gesamtüberbauung liegt vor, wenn ein Gebiet mit einer zusammenhängenden Fläche von mindestens 1'800 m² in der Kernzone gesamthaft beplant und überbaut wird. Wird eine Gesamtüberbauung etappiert realisiert, so ist das auch für Rechtsnachfolger verbindliche Überbauungs- und Erschliessungskonzept auf allen betroffenen Parzellen im Grundbuch anzumerken. Änderungen sind im Rahmen der Voraussetzungen von Absatz 1 jederzeit möglich.
 - 3 Bei Gesamtüberbauungen erarbeitet die Fachkommission Ortsbild eine Stellungnahme darüber, ob die Anforderungen gemäss Absatz 1 erfüllt sind. Die Stellungnahme ist zusammen mit dem Baugesuch aufzulegen. Die Bauherrschaft kann die Fachkommission (über die Baubehörde) vor Einreichung des Baugesuchs um eine vorläufige Stellungnahme zu wesentlichen Fragen der Einordnung und Gestaltung ersuchen. Betreffend Kosten gilt Art. 7 Abs. 2.
 - 4 Bei Folgeplanungen* beurteilt die Fachkommission Ortsbild in der Regel in einer ersten Planungsphase (im Rahmen einer vorläufigen Stellungnahme) das Richtkonzept/Richtprojekt, welches der Planung zugrunde gelegt werden soll. In der Folge kann sie während der Planung nach Bedarf (über die Baubehörde) um weitere vorläufige Stellungnahmen ersucht werden. Ist die Planung im Wesentlichen abgeschlossen, erarbeitet die Fachkommission eine Stellungnahme darüber, ob die Folgeplanung die Anforderungen gemäss Absatz 1 erfüllt.

Betreffend Kosten gilt Art. 7 Abs. 2.

- 5 Es besteht kein Anspruch auf Gewährung der gemäss Zonenschema (Art. 13) im Rahmen von Gesamtüberbauungen und Folgeplanungen* maximal zulässigen Abweichungen von der Regelbauweise. Abweichungen werden nur in dem Umfang gewährt, als die Voraussetzungen von Absatz 1 erfüllt sind.
- 6 Erachtet die Baubehörde dies als zweckmässig, so kann sie im Verlauf eines Verfahrens betreffend Gesamtüberbauung im Sinne von Absatz 2 und 3 jederzeit von Amtes wegen eine Folgeplanung durchführen.

* Arealplanung, Quartierplanung

Abweichungen von der Regelbauweise ausserhalb der Kernzone

Art. 11b

- 1 Im Rahmen von Folgeplanungen* ausserhalb der Kernzone können folgende Abweichungen von der zonengemässen Regelbauweise festgelegt werden, wenn sinngemäss die Voraussetzungen gemäss Art. 11a Abs. 1 erfüllt sind:
 - a. Die Grenz- und Gebäudeabstände auf Grundstücken im Bezugsgebiet können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb des Plangebiets gelten die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.
 - b. Die Gebäudelängen und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden.
 - c. Die Ausnutzungsziffer darf um max. 20 % erhöht werden.
- 2 Die Fachkommission Ortsbild erarbeitet eine Stellungnahme darüber, ob die Voraussetzungen gemäss Absatz 1 erfüllt sind. Art. 11a Abs. 4 und 5 gelten sinngemäss.

* Arealplanung, Quartierplanung

a) Zonenschema ohne Kernzone

Art.	Zone	AZ nach SIA 421 (2006)		Gesamthöhe ¹⁾ Art. 16 [z m]	Fassadenhöhe traufseitig ²⁾ Art. 16	Gebäuelänge ³⁾ Art. 17	Grenzabstand Art. 19	ES ⁴⁾	
			Max. Anteil Wohnen %						
21	Kernzone	KZ	-	-	17,0 m	13,0 + z m	28,0 m ⁵⁾	2,5 m	III
22	Wohnzone 3	W3	0,65	-	14 m	10,0 + z m	35,0 m	4,0 m	II
22	Wohnzone 2	W2	0,50	-	11,0 m	7,0 + z m	25,0 m	4,0 m	II
23	Wohnmischzone 3	WM3	0,70	-	14,0 m	10,0 + z m	35,0 m	4,0 m	III
24	Gewerbemischzone 3	GWM3	0,80	40 %	14,0 m	10,0 + z m	35,0 m	6,0 m	III
25	Industrie- und Gewerbezone	IGZ	-	-	15,0 m	-	80,0 m	3,0 m	IV
26 ^(a)	Industrie-Gewerbezone Farsch	IGF	-	-	15,0 m	-	80,0 m	3,0 m	IV
27	Mischzone Vicrusch	MZV							
	100% Gewerbe		-	-	GGP	GGP	GGP	GGP	III
	Mischnutzung Wohnen / Gewerbe		0,7	-	14,0 m	10,0 + z m	35,0 m	6,0 m	III
28 ^(a)	Arbeitsplatzzone	A	-	-	15,0 m	11,0 + z m	AP	AP	III
29	Zone für Energieverteilanlagen	E	-	-	-	-			IV
30^(b)	Lager- und Materialumschlagzone	LM			20,0 m		40,0 m	2,5 m	IV
32	Bahnhofzone	BH	-	-	14,0 m	10,0 + z m	35,0 m	2,5 m	III
KRG	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ZöBA	-	-	-	-	-	2,5 m	II / III

- Die zulässige Gesamthöhe ergibt sich im geneigten Gelände aus der festgelegten Gesamthöhe und einem Zuschlag z, welcher der halben Höhendifferenz des massgebenden Terrains gemessen bei den berg- und talseitigen, giebelseitigen Fassadenhöhe entspricht; maximaler Zuschlag z = 3 m.
- Die zulässige Fassadenhöhe ergibt sich im geneigten Gelände aus der festgelegten Fassadenhöhe und einem Zuschlag z, welcher der halben Höhendifferenz des massgebenden Terrains gemessen bei den berg- und talseitigen, traufseitigen Fassaden entspricht; maximaler Zuschlag z = 3 m.
- Bei geschlossener Gebäudezeile oder mit Generellem Gestaltungsplan bzw. Folgeplanungen frei
- Gemäss Umweltschutzgesetzgebung und Zuweisung im Zonenplan; Aufstufungen siehe Zonenplan
- ~~Angemessene Überschreitung der Gebäuelänge in der Kernzone bei nachweislich guter Gestaltung und mit Bauberatung möglich~~

GGP = Genereller Gestaltungsplan; AP = Arealplan

^(a) Art. 26 und 28: Genehmigungsverfahren sistiert.

^(b) Art. 30: Nicht genehmigt gemäss RB Nr. 724 vom 7. Juli 2009

b) Zonenschema Kernzone (Art. 21; ES III)

	Überbauungsziffer (ÜZ; Ziff. 8.4 IVHB), ohne aGbF von An- und Kleinbauten Min. Max.		Min. Grünflächen- ziffer (GZ; Ziff. 8.5 IVHB)	Grenzabstand (Art. 19)	Gebäuelänge (Art. 17; Ziff. 4.1 IVHB)	Fassadenhöhe traufseitig (Art. 16; Ziff. 5.2 IVHB)	Gesamthöhe (Art. 16; Ziff. 5.1 IVHB)	Vollgeschosse (Ziff. 6.1 IVHB)
REGELBAUWEISE								
a) Kernzone 1	-	-	-	3 m	25 m	11.2 m ^{3b)}	15.2 m ^{3b)}	4
b) Kernzone 2	0.25, mit 3 Vollge- schossen auf dieser aGbF ¹⁾	0.30 ²⁾	0.40 ^{1) 3a)}	3 m	25 m	9.4 m ^{3b)}	13.4 m ^{3b)}	3
MAXIMAL MÖGLICHE ABWEICHUNGEN BEI GESAMTÜBERBAUUNGEN / FOLGEPLANUNGEN (ART. 11a):								
a) Kernzone 1								
- Bei Gesamtüberbauung und Folgeplanung	kA	kA	kA	gegenüber Grund- stücken ausserhalb Beizugsgebiet 3 m, im Übrigen frei	frei	kA	kA	kA
b) Kernzone 2								
- Folgeplanung mit Beizugsgebiet < 1'800 m ²	kA	kA	kA	Gegenüber Grund- stücken ausserhalb Beizugsgebiet 3 m, im Übrigen frei	frei	kA	kA	kA
- Gesamtüberbauung und Folgeplanung mit Beizugsge- biet ≥ 1'800 m ²		0.35 ^{2) 3c)}	kA ^{3c)}			bis 11.2 m ^{3b)}	bis 15.2 m ^{3b)}	bis 4

- 1) Minimale ÜZ und GZ: Unterschreitung zulässig, wenn die minimale ÜZ beziehungsweise die minimale GZ aus objektiven Gründen nicht sinnvoll realisiert werden kann und eine positive Stellungnahme der Fachkommission Ortsbild vorliegt.
- 2) Förderung innenliegender Balkone/Loggias: Werden in allen Vollgeschossen (ohne Erdgeschoss) eines Gebäudes unbeheizte innenliegende Balkone und/oder Loggias realisiert, so darf die innenliegende Balkon-/Loggiafläche jenes Stockwerks mit der flächenkleinsten derartigen Fläche bei der ÜZ-Berechnung von der aGbF in Abzug gebracht werden. Der Abzug beträgt maximal 8 % der aGbF. Bei nur teilweise innenliegenden Balkonen/Loggias gilt Satz 1 für die innenliegende Teilfläche.
- 3) Gewerbebonus:
 - a) GZ: Bei Gewerbe- und Dienstleistungsflächen im Erdgeschoss kann die Baubehörde die erforderliche anrechenbare Grünfläche (aGrF) pro Aussen-Pflichtparkplatz für Besucher/Kunden um 10 m² reduzieren, sofern die Verhältnisse es erfordern.
 - b) Fassaden- und Gesamthöhe: Werden im Erdgeschoss auf mindestens 50% der realisierten Fläche gewerbliche Nutzungen mit einer die übliche Geschosshöhe übersteigenden Höhe realisiert, so erhöhen sich die Fassadenhöhe traufseitig und die Gesamthöhe um diese Mehrhöhe (effektive Geschosshöhe EG ./ . übliche Geschosshöhe EG), maximal aber um 1.8 Meter. Bei Beanspruchung dieses Bonusses ist die gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss im Grundbuch anzumerken und dauernd beizubehalten.
 - c) ÜZ und GZ bei Gesamtüberbauung und Folgeplanung mit Beizugsgebiet ≥ 1'800 m²: Wird das Erdgeschoss ausschliesslich für Gewerbe- und Dienstleistungsflächen genutzt, kann die ÜZ für das Erdgeschoss auf maximal 0.5 erhöht und die GZ auf minimal 0.3 reduziert werden. Ab dem 1. OG gilt weiterhin eine maximale ÜZ von 0.35, wobei für die projizierte Fassadenlinie (Ziff. 8.4 in Verbindung mit Ziff. 3.3 IVHB) die Fassadenteile über dem EG massgeblich sind. Bei Beanspruchung dieses Gewerbebonus ist die ausschliesslich gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss im Grundbuch anzumerken und dauernd beizubehalten.

kA = keine Abweichung

aGbF = anrechenbare Gebäudefläche (vgl. Ziff. 8.4 IVHB)

- 1 Die im Zonenschema festgelegten Ausnützungsziffern (AZ), Überbauungsziffern (ÜZ; ohne die aGbF von An- und Kleinbauten) sowie Grünflächenziffern (GZ) sind nach Massgabe der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung beziehungsweise der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) und nachfolgenden Bestimmungen einzuhalten.
- 2 Aufgehoben
- 3 Aufgehoben

* AZ = Art. 37 KRVO; ÜZ = Ziff. 8.4 IVHB; GZ = Ziff. 8.5 IVHB

- 1 Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen (Ausnützungsziffer, Überbauungsziffer, Grünflächenziffer) zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen, Bäche oder Bahnen getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümern vorliegt und keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen im Rahmen des Generellen Gestaltungsplans, eines Arealplans, eines Quartierplans oder einer Gesamtüberbauung (Art. 11a Abs. 2).
- 2 Übertragungen gemäss Absatz 1 sind im Grundbuch anzumerken.
- 3 Bei Abparzellierungen dürfen die abgetrennten Flächen nur soweit überbaut werden, als die vorgeschriebenen Nutzungsziffern über das ganze ursprüngliche Grundstück eingehalten werden.

-

Aufgehoben

* Vormals Mehrlängenzuschlag

- 1 Die Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Zonenschema sind einzuhalten.
- 2 Der minimale Gebäudeabstand ergibt sich aus der Summe der einzuhaltenden Grenzabstände. Zwischen Gebäuden auf dem gleichen Grundstück kann die Baubehörde geringere Abstände bewilligen, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.
- 3 Gegenüber rechtmässig erstellten Altbauten, die den gesetzlichen Grenzabstand zufolge einer Gesetzesänderung nicht einhalten, bemisst sich der Gebäudeabstand aus der Summe des tatsächlichen Grenzabstandes der Altbaute und dem gesetzlichen Grenzabstand der Neubaute, sofern nicht zugunsten der Altbaute ein Näherbaurecht besteht oder überwiegende öffentliche Interessen die Einhaltung des gesetzmässigen Gebäudeabstandes verlangen.
- 4 Vorspringende Gebäudeteile:
 - In der Kernzone dürfen Dachvorsprünge, Vordächer und Vortreppen maximal 1.5 m** in den Grenzabstand hineinragen; im Übrigen dürfen in der Kernzone vorspringende Gebäudeteile nicht in den Grenzabstand hineinragen.
 - In den übrigen Zonen dürfen vorspringende Gebäudeteile maximal 1.5 m** in den Grenzabstand hineinragen.
- 5 Unterschreitungen gemäss Art. 77 Abs. 1 KRG:
 - In der Kernzone sind Unterschreitungen des minimalen Gebäudeabstandes gestützt auf Art. 77 Abs. 1 KRG ausgeschlossen. Zulässig sind solche Unterschreitungen ausschliesslich im Rahmen von Gesamtüberbauungen und Folgeplanungen.
 - In den übrigen Zonen gelten betreffend Art. 77 Abs. 1 KRG keine Einschränkungen.
- 6 Unterirdische Bauten und jene Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende Terrain nicht überschreiten, müssen unter Vorbehalt der Strassenabstandsvorschriften (Art. 19a) keinen Grenzabstand einhalten.
- 7 Wo das Baugesetz keine Grenzabstände vorschreibt sowie für jene Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende Terrain überragen, gelten die minimalen Abstandsvorschriften der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung*.
- 8 Vorbehalten bleiben in jedem Fall Baulinien, abweichende Festlegungen in der Grundordnung oder in einer Folgeplanung sowie Abweichungen im Rahmen einer Gesamtüberbauung (Art. 11a in Verbindung mit Art. 13 lit. b).

* Art. 75 ff. KRG

** Bis zum Abschluss der zurzeit hängigen KRG-Revision gilt statt 1.5 m noch 1 m (vgl. Art. 22 Abs. 3 in Verbindung mit Art. 75 Abs. 3 KRG)

- 1 Bauten und Anlagen haben gegenüber öffentlichen oder öffentlichen Zwecken dienenden Strassen und Trottoirs unter- und oberirdisch einen minimalen Abstand von 2.5 m einzuhalten. Der Mindestabstand von Einfriedigungen zu solchen Strassen beträgt 0.5 m und zu Trottoirs 0.3 m.
 - 2 Für vorspringende Gebäudeteile gilt Art. 55 Abs. 3 KRG sinngemäss.
 - 3 Die Baubehörde kann – in der Regel gegen Revers - Unterschreitungen bewilligen, wenn es die Verhältnisse erlauben; Art. 82 Abs. 2 KRG gilt sinngemäss.
 - 4 Vorbehalten bleiben die Strassenabstandsvorschriften der kantonalen Strassen-gesetzgebung.* Im Übrigen gilt Art. 19 Abs. 8 sinngemäss.
- * Art. 17, 45, 46 und 52 StrG sowie Art. 19-22 StrV

- 1 Bei Definitionen gemäss IVHB gelten die folgenden Masse für
 1. Kleinbauten (2.2 IVHB)
 - maximal zulässige Gesamthöhe: 4,5 m
 - maximal anrechenbare Gebäudefläche: 70 m²
 2. Anbauten (2.3 IVHB)
 - maximal zulässige Gesamthöhe: 4,5 m
 - maximal anrechenbare Gebäudefläche: 70 m²
 3. Unterniveaubauten (2.5 IVHB)
 - maximales Durchschnittsmass b über dem massgebenden Terrain: 0.75 m
 - maximales Mass f über dem massgebenden Terrain: 2.5 m
 4. Vorspringende Gebäudeteile (3.4 IVHB)
 - a) Vordächer*, Vortreppen/Rampen und offene Balkone
 - maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 3 m
 - Maximale Summe b ($b_1 + b_2 + \dots + b_n$) pro Stockwerk und Fassadenabschnitt = 2/5 der Länge dieses Fassadenabschnitts
 - b) übrige vorspringende Gebäudeteile
 - maximal zulässiges Mass a für die Tiefe und b für die Breite: je 1 m
 - 4a. Unbedeutend rückspringende Gebäudeteile (3.5 IVHB)
 - maximal zulässiges Mass a für die Tiefe und b für die Breite: je 1 m
 - Innenliegende Balkone, Loggien und dergleichen gelten unabhängig von ihren Massen a und b als unbedeutend rückspringende Gebäudeteile.**

5. Technisch bedingte Dachaufbauten (5.1 IVHB)
 - maximal zulässiges Mass: 1.5 m
6. Dachaufbauten (5.2 IVHB)
 - maximale zulässige Höhe (Überschreitung der Dachfläche): 40 cm unter dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion
7. Untergeschosse (6.2 IVHB)
 - maximal zulässiges Durchschnitmsmass b über der Fassadenlinie: 0.75 m
8. Dachgeschosse (6.3 IVHB)
 - maximale Kniestockhöhe b: 1.0 m
 - grosse Kniestockhöhe d: wie kleine Kniestockhöhe
 - maximal zulässige Breite von Dachaufbauten: 4 m; in der Summe maximal die 3/5-tel der zugehörigen Dachfläche (ohne Vordach)
9. Attikageschoss (6.4 IVHB)
 - Attikageschosse sind auf allen Seiten innerhalb des Lichtraumprofils, welches sich aus der zulässigen Gesamthöhe und der zulässigen traufseitigen Fassadenhöhe ergibt, zu errichten.

* Betreffend Dachvorsprünge vgl. Ziff. 3.4 IVHB und Art. 75 Abs. 3 KRG

** Vgl. auch Art. 13 lit. b Fussnote 2

Kernzone

Art. 21

- 1 In der Kernzone soll die Eigenart des Ortsbildes erhalten und - unter Berücksichtigung qualitativer Anforderungen – zeitgemäss erneuert werden.*
- 2 Die Kernzone gliedert sich gemäss Zonenplan und Zonenschema in die Kernzone 1 und die Kernzone 2. Sie ist bestimmt für Wohnzwecke, für mässig störende Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sowie für Gastgewerbebetriebe.
- 3 Neue Gebäude, wesentliche Erweiterungen, Umbauten mit Fassadenänderungen sowie generell Bauvorhaben, welche sich wesentlich aufs Ortsbild auswirken, bedürfen einer Stellungnahme der Fachkommission Ortsbild. Bei anderen Bauvorhaben kann der Gemeindevorstand die Bauberatung oder die Fachkommission Ortsbild nach Ermessen beiziehen.
- 4 Bei Bauvorhaben gemäss Absatz 3 Satz 1
 - sollen Bauwillige die benachbarten Grundeigentümer über die Planungs- und Bauabsichten schriftlich informieren, mit dem Ziel, allfällige Synergien insbesondere betreffend Erschliessung und Baurealisation frühzeitig zu erkennen, und

- wird empfohlen, der Fachkommission Ortsbild (über die Baubehörde) frühzeitig eine Konzeptstudie zur vorläufigen Stellungnahme betreffend Einordnung und Gestaltung zu unterbreiten. Betreffend Kosten gilt Art. 7 Abs. 2.

- 5 Vorbehältlich strengerer Anforderungen gemäss Art. 11a BauG sind Bauten, Anlagen und Freiräume (a) architektonisch gut zu gestalten und haben sich (b) gut in das Orts-, Quartier- und Strassenbild einzuordnen. Konkret zählen dazu namentlich
- die Stellung der Bauten;
 - die Grösse der Baukuben;
 - die Wirkung der Bauten im Strassenraum;
 - die Form, Staffelung und Gliederung der Baumasse;
 - die Dachgestaltung;
 - die Fassadengliederung;
 - das Material- und Farbkonzept;
 - die Terrain- und Umgebungsgestaltung.

* Betreffend Dächer vgl. Art. 53 Abs. 2; betreffend Ästhetik vgl. Art 73 Abs. 1 KRG

-

Art. 38

Aufgehoben*

* Vormals "Bereich mit besonderen Gestaltungsanforderungen"

-

Art. 40

Aufgehoben*

* Vormals „Baulinien für die bauliche Gestaltung“

Freihaltebereich, Platzbereich

Art. 42

- 1 Als Freihaltebereich und Platzbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ausserräume wie Gärten, Sichtachsen, Freiräume und Übergangsräume in den Landschaftsraum, die für das Ortsbild von besonderer Bedeutung sind.
- 2 Im Freihaltebereich dürfen keine oberirdischen Gebäude und Anlagen neu erstellt werden (Hochbauverbot). Parkierungsflächen sind in der Regel nicht gestattet.
- 3 Im Platzbereich ist die bestehende Platzsituation zu erhalten oder aufzuwerten. Letztere darf namentlich auch nicht von Bauvorhaben im Umfeld des Platzbereichs beeinträchtigt werden. Bauvorhaben, welche die Situation verändern, sind durch die Fachkommission Ortsbild zu beurteilen und zu begleiten.

III/1. Formelles Baurecht

Meldeverfahren

Art. 48a

- 1 Die gemäss kantonaler Raumplanungsgesetzgebung nicht baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben* sind dem Meldeverfahren unterstellt.
- 2 Baubewilligungen im Meldeverfahren erteilt im Rahmen von Absatz 1 der Departementsvorsteher Bau und in den übrigen Fällen** die Baubehörde.

*Art. 40 KRVO

** Art. 50 KRVO

Nebenräume und Velounterstände

Art. 52a

- 1 Im Umfang von mindestens 10% der Hauptnutzflächen sind (nicht für die Wohnnutzung geeignete) Nebennutzflächen, wie Estrich, Keller und allgemeine Nebenräume bereitzustellen.
- 2 Ab drei Wohnungen sind - sofern sinnvoll möglich - bei Neubauten sowie bei wesentlichen Erweiterungen/Umbauten in einem üblichen Umfang leicht zugängliche, gedeckte Velounterstände bereitzustellen. Die Baubehörde kann die Normen des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute als grobe Richtlinie beiziehen.

Dächer

Art. 53

- 1 Die Dächer sind in Material, Form, Farbe und Neigung so zu gestalten, dass sie das Strassen- und Dorfbild nicht beeinträchtigen.
- 2 In der Kernzone sind nur Giebel- und Walmdächer zulässig. In den übrigen Bauzonen sind auch andere Dachformen zulässig.
- 3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dachfenster und Oberlichter sind innerhalb der zulässigen Masse* erlaubt, sofern eine ästhetische Dach- und Gesamtgestaltung sichergestellt ist.
- 4 Die Baubehörde kann bei guter Gestaltung und nachvollziehbarer Begründung oder im Zusammenhang mit der Nutzung von erneuerbaren Energien in der Kernzone Ausnahmen von Absatz 2 gestatten, wenn eine positive Beurteilung der Fachkommission Ortsbild vorliegt.

*Art. 20 Ziff. 8

- 1 Bei neuen Gebäuden sowie bei Umbauten, ~~und~~ Erweiterungen und Zweckänderungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, hat die Bauherrschaft auf eigenem Boden während des ganzen Jahrs zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offen zu halten oder die erforderlichen Rechte für die dauernde Benützung von Abstellplätzen auf fremdem Boden nachzuweisen.
- 2 Die Baubehörde bestimmt die Anzahl der Pflichtparkplätze für Bewohner und Besucher bzw. für Personal und Kunden/Besucher gestützt auf die Normen des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute.
- 3 Müssen für Wohnnutzungen in der Kernzone mehr als 7 Parkplätze für Bewohner und Besucher geschaffen werden, so sind die Pflichtparkplätze für Erstere unterirdisch oder innerhalb der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF; Ziff. 8.4 IVHB) anzuordnen. Soweit dies aufgrund der konkreten Umstände nicht sinnvoll möglich ist und eine positive Stellungnahme der Fachkommission Ortsbild vorliegt, kann die Baubehörde Ausnahmen bewilligen.
- 4 Die Abstellplätze sind so anzuordnen, dass sie unabhängig voneinander benützt werden können. Dienen zwei oder mehrere Abstellplätze der gleichen Wohnung oder dem gleichen Betrieb, so kann von dieser Vorschrift abgewichen werden.
- 5 Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Gebäude und Anlagen werden zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet, sofern es die Verhältnisse erfordern.
- 6 In einem der Baubehörde einzureichenden Parkplatzplan ist festzulegen, welchen Gebäudeteilen die entsprechenden Pflichtparkplätze dienen bzw. bei welchen Pflichtparkplätzen es sich um Besucherparkplätze handelt. Pflichtparkplätze und dazugehörige Gebäudeteile dürfen nicht unabhängig voneinander veräussert werden. Die Baubehörde lässt den Parkplatzplan im Grundbuch anmerken.

- 1 Die Baubehörde vollzieht die ihr nach diesem Gesetz, den darauf beruhenden Erlassen und der übergeordneten Gesetzgebung überbundenen Aufgaben. Sie sorgt für eine rechtzeitige und sachgerechte Erfüllung aller gesetzlichen Obliegenheiten.
- 2 Die Baubehörde kann zu einzelnen Bestimmungen des Baugesetzes präzisierende bzw. ergänzende Ausführungsbestimmungen erlassen und namentlich das Verfahren betreffend die Fachkommission Ortsbild regeln. Sie kann bei Bedarf auch Vollzugshilfen wie Merkblätter oder Richtlinien für die Ausgestaltung von Bauvorhaben - namentlich mit Bezug auf Gestaltung, Wohnhygiene, Sicherheit, Unterhalt - oder betreffend die einzureichenden Baugesuchsunterlagen erlassen.

Die Überarbeitung des GGP betreffend wertvolle Gebäude und Anlagen (Art. 39) erfolgt für das ganze Gemeindegebiet in einer späteren Planungsphase. Der Nichtausscheidung entsprechender Bauten und Anlagen in der vorliegenden Teilrevision Kernzone kommt mithin keine Planbeständigkeit zu.