



Kanton Graubünden
Gemeinde Domat/Ems

Teilrevision Baugesetz

Ergänzungen im Bereich Siedlung

Mitwirkung (2. Vorlage)

Von der Urnengemeinde angenommen am:

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Von der Regierung genehmigt am:

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:

Bearbeitungsstand
10.11.2025

251212_Domat-Ems_TR_Siedlung_Baugesetz_Mitwirkung_2.Vorlage

Das Baugesetz der Gemeinde Domat/Ems vom 30.11.2008 (genehmigt von der Regierung am 10.03.2009) wird wie folgt ergänzt:

Hinweis

Normal = Rechtskräftiger Gesetzestext

Rot = Änderung oder Ergänzung

durchgestrichen = Streichung

I Allgemeines

Mobilisierung von Bauland

Art. 4a

- 1 Die Mobilisierung von Bauland erfolgt nach den Vorgaben des kantonalen Rechts (Art. 19a – 19g KRG).
- 2 Die Frist für die Überbauung von unüberbauten Grundstücken oder Grundstücksteilen, die sich schon am 25. Oktober 2018 in einer Bauzone befanden, beträgt 8 Jahre.
- 3 Die Gemeinde richtet auf der Gemeindeverwaltung eine Anlaufstelle für die Nachfrage nach Bauland ein.
- 4 Der Gemeindevorstand erlässt auf den Zeitpunkt einer allfälligen Ausübung von Mobilisierungsmassnahmen hin die erforderlichen Ausführungsbestimmungen. Dies insbesondere betreffend Organisation der Anlaufstelle für Nachfrage nach Bauland und Festlegung der Auswahlkriterien für die Übernahme (Art. 19d Abs. 2 Ziff. 4 KRG) und der Kriterien bei Veräusserungen.

Mehrwertabgabe

1. Massgebende Vorschriften

Art. 4b

- 1 Der Vollzug der Mehrwertabgabe durch die Gemeinde erfolgt nach den Vorschriften des kantonalen Rechts (Art. 19i – 19u KRG).

2. Höhe der Abgabe

Art. 4c

- 1 Die Höhe der Abgabe beträgt:
 - a) Bei Einzonungen: 30 % des Mehrwerts.

3. Verwendungszweck

Art. 4d

- 1 Neben den in Art. 19r KRG aufgeführten Verwendungszwecken können die Mittel im kommunalen Fonds für die folgenden Zwecke verwendet werden, sofern es sich um Vorhaben der öffentlichen Hand handelt:
 - a) Massnahmen zur Erhaltung und Aufwertung des Dorfkerns.
 - b) Massnahmen zur Förderung der Zentrumsentwicklung.
 - c) Massnahmen zur Aufwertung von Wohnquartieren.
 - d) Förderung von Folgeplanungen zugunsten der Innenentwicklung

Kommunales räumliches Leitbild

Art. 4e

- 1 Der Gemeindevorstand erarbeitet ein kommunales räumliches Leitbild (KRL). Dieses bildet eine gemeindeinterne Grundlage für die Umsetzung von Massnahmen in der Nutzungsplanung, Folgeplanungen oder anderen Sachplanungen.
- 2 Das KRL wird dem Gemeinderat zur Kenntnis gebracht und durch den Gemeindevorstand beschlossen.
- 3 Bei Erlass und Änderung des KRL sorgt der Gemeindevorstand für eine angemessene Mitwirkung der Bevölkerung.

III Grundordnung

1. Allgemeines

Zuständigkeit

Art. 6

- 1 Zuständig für Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellem Gestaltungsplan und Generellem Erschliessungsplan ist die Urnengemeinde.
- 2 Zuständig für den Erlass und Änderungen von Arealplänen ist der Gemeinderat.
- 3 Die Gemeinde macht die Erarbeitung und den Erlass von projektbezogenen Nutzungsplanungen von einer angemessenen Beteiligung der Privatinteressenz an den Planungskosten abhängig.

2. Zonenplan

B. Bauzonen

Zonenschema

Art. 9

Art.	Zone	Ausnützungs-ziffer SIA 421 Art. 10	Vollgeschosse (6.1) Art.12 min. max.	Gesamthöhe ¹⁾ Art. 13	Fassadenhöhe trauf-seitig ²⁾ Art. 13	Gebäudelänge ³⁾ Art. 14	Grenzabstand Art. 15 kleiner grosser	ES ⁴⁾
22 BG	Kernzone A-Kernzone K	-	2 4	14.00	10.50	Art. 22KA [†]	Art. 22KA [†]	⁵⁾ III
23 BG	Kernzone B		2 4	14.00	10.50	Art. KB [‡]	2.50	2.50 III
24 BG	Kernzone C		2 4	14.00	10.50	Art. 24KB [‡]	2.50	2.50 III
24 BG	Kernzone D		2 3	11.00	7.50	30	2.50	2.50 III
24 BG	Kernzone E		3 4	14.00	10.50	-	-	- III
24a BG	Kernerweiterungszone KE	-	2 3	11.00	7.50	30	2.50	2.50 III
24b BG	Zentrumszone Z	-	2 4	14.00	10.50	30	2.50	2.50 III
24c BG	Zentrumszone Bahnhof ZB	-	2 4	14.00	10.50	30	2.50	2.50 III
25 BG	Wohnzone 2 W2	0.6		10.00	6.50	30	3.00	6.00 II
25 BG	Wohnzone 3 W3	0.8		12.50	9.10*	40	4.00	8.00 II
25 BG	Wohnzone 4 W4	1.0		15.30*	12.00*	50	5.00	10.00 II
25a BG	Wohnzone Cuncclas WC	Art. 25a		Art. 25a	Art. 25a	Art. 25a	Art. 25a	Art. 25a II
26 BG	Gewerbezone	-		13.50	10.00	80	4.00	4.00 III
27 BG	Industriezone A	-						IV
28 BG	Industriezone B	-		19.50	16.50	100	4.00	4.00 IV
29 BG	Industriezone C	-						IV
30 BG	Parkierungszone	-						
31 BG	Schrebergartenzone	-						
28 KRG	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	-						II od. III

¹⁾ Messweise gemäss IVHB (Anhang zum Baugesetz)²⁾ traufseitige Fassadenhöhe bei Giebelbauten gemäss IVHB (Anhang zum Baugesetz)³⁾ Bei geschlossener Gebäudezeile frei; Zulässigkeit siehe Zonenvorschriften⁴⁾ gemäss Umweltschutzgesetzgebung Lärmschutzgesetzgebung und Zuweisung im Zonenplan; Aufstufungen siehe Zonenplan⁵⁾ geschlossene Bauweise^{†)} Art. KA = Artikel über die Kernzone A (Art. 22-BG)^{‡)} Art. KB = Artikel über die Kernzone B (Art. 23-BG)

Ausnützungsziffer

Art. 10

- 1 Die Ausnützungsziffer ist das Verhältnis der Summe der anrechenbaren Geschossflächen zur anrechenbaren Grundstücksfläche. anrechenbare Geschossflächen

— anrechenbare Geschossfläche

$$\text{Ausnützungsziffer AZ} = \frac{\text{anrechenbare Geschossfläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}}$$

- 2 Die anrechenbare Geschossfläche setzt sich zusammen aus den Hauptnutzflächen, Verkehrsflächen und Konstruktionsflächen gemäss SIA Norm 416. Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe (5.4) unter 1.60 m liegt, sowie Nebennutzflächen und Funktionsflächen gemäss SIA Norm 416.
 - 3 Zur anrechenbaren Grundstücksfläche gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile mit Einschluss der Flächen der Hauszufahrten.
 - 4 Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschließung.
- 1 Die Definition der Ausnützungsziffer richtet sich nach Art. 37a KRVO.

Haushälterische Bodennutzung

Art. 10a

- 1 Alle Bauvorhaben haben dem Gebot des haushälterischen Umgangs mit dem Boden zu genügen. Insbesondere sind eine bodensparende, kompakte Bauweise sowie eine optimale Ausnützung und effiziente Erschliessung der Bauzonen anzustreben.
- 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.
- 3 Kann die Mindestausnützung gemäss Absatz 2 nicht erreicht werden, hat der Baugesuchsteller anhand eines konkreten Projektes nachvollziehbar aufzuzeigen, wie und wo die gesamte restliche Ausnützung nachträglich in baulicher und funktionaler Hinsicht sinnvoll realisiert werden kann.
- 4 Die Baukommission beurteilt die Erfüllung der Anforderungen gemäss Abs. 2 und 3 und kann die Baubewilligung mit Auflagen verbinden wie z. B. hinsichtlich der Erschliessung, der Baustandorte für die Restnutzung, die zeitliche Realisierung usw. oder sie kann die Einleitung einer Folgeplanung beschliessen.

Nutzungsübertragung und Parzellierung

Art. 11

- 1 [...]
- 2 [...]
- 3 [...]
- 4 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. 10a zu vereiteln oder zu erschweren. Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen innerhalb der Bauzone bedürfen der Zustimmung durch die Baubehörde.

Grenz- und Gebäudeabstand

Art. 15

- 1 [...]
- 2 Der kleine Grenzabstand gilt in der Regel für die beiden nach der nördlichen und östlichen Himmelsrichtung gewandten Gebäudeseiten. Der grosse Grenzabstand ist gilt für die übrigen beiden Gebäudeseiten ausschliesslich für die Hauptwohnseite anzuwenden. Bei den restlichen Gebäudeseiten gilt der kleine Grenzabstand. In Zweifelsfällen entscheidet die Baubehörde.
- 3 [...]

Konkrete Masse für einzelne IVHB-Begriffe

Art. 18

Für die nachstehenden IVHB-Begriffe gelten die folgenden Masse:

1. Kleinbauten und Anbauten (2.2 und 2.3)
 - maximal zulässige traufseitige Fassadenhöhe (5.1): 3.00 m 4.00 m
 - maximal anrechenbare Gebäudefläche (Anhang IVHB): 30 m² 40 m²
2. [...]
3. [...]
4. [...]
5. [...]
6. [...]
7. [...]
8. Dachgeschosse in der Kernzone (6.3)
Maximale Kniestockhöhe b: 1.60 m
Zulässige Breite von Dachaufbauten, damit das Dachgeschoss nicht zum Vollgeschoss wird: 4.00 m; in der Summe maximal 1/3 der Fassadenlänge

9. Attikageschoss (6.4)

- minimal notwendiger Versatz a: 3.00 m auf der längeren der beiden Gebäudeseiten mit grossem Grenzabstand bei 2 ganzen Fassaden
- minimal notwendiger Versatz b: 1.50 m auf allen übrigen Seiten
- Mit Zustimmung der unmittelbar betroffenen Nachbarn und sofern keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen, kann auf die Einhaltung des minimal notwendigen Versatzes a und b auf zwei Fassadenfluchten verzichtet werden. In diesem Fall vergrössert sich der Versatz a und b gegenüber den bei den übrigen Fassadenfluchten entsprechend.
- Kein notwendiger Versatz bei Gebäudeteilen zur internen Erschliessung wie Treppenhäuser und Liftschächte

10. [...]

b) Zonenvorschriften

Wohnbauzonen

Kernzonen 1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 19

Aufgehoben

Kernzone A

Art. 22

- 1 Die Kernzone umfasst das Zentrum der Ortschaft. Sie ist für Wohnzwecke sowie für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe bestimmt. Neue Landwirtschaftsbetriebe und Erweiterungen bestehender Betriebe sind nicht zulässig.
- 2 In der Kernzone soll die bestehende Strassenbebauung in der typischen Siedlungsstruktur erhalten und ergänzt werden. Bauten, welche dieser Siedlungsstruktur nicht entsprechen, sind bei einem Wiederaufbau oder wesentlichen Umbau strukturgerecht zu erstellen bzw. umzubauen. Wo Baugestaltungslinien fehlen, bestimmen die bestehenden Baufluchten die Lage der Bauten. Vorbehalten bleiben die Abstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung.
- 3 Bauten und Anlagen sind in Bezug auf Stellung, Form und Grösse, Neigung und Firstrichtung des Daches sowie die wesentlichen konstruktiven Merkmale wie Material, Farbgebung und Fassaden so zu gestalten, dass sie dem baulichen Charakter der Kernzone entsprechen. Kreuzgiebel sind zulässig.
- 4 Die ortstypischen Hofräume und Toreinfahrten dürfen grundsätzlich nur geringfügig und unter Wahrung des Gesamteindrucks verändert werden. Weitergehende Veränderungen bedürfen eines Quartiergestaltungsplanes.

- 5 In der Kernzone A ist die geschlossene Bauweise die Regel.
- 6 Bei Neubauten und Umbauten ist auf die typischen Häuserfronten aus schmalen aneinander gebauten Häusern mit betont vertikaler Gliederung von Fassaden und Dächern zu achten.
- 7 Die Breite bzw. Länge der einzelnen Gebäude darf gegenüber Strassen und Gassen 12.00 m nicht überschreiten. In besonderen Fällen und soweit eine architektonisch gute Lösung gewährleistet wird, kann der Gemeindevorstand Abweichungen bewilligen.
- 8 Bei Bauten und Anlagen, die für die hergebrachte historische Siedlungsstruktur besonders prägend sind, kann die Baubehörde gänzliche oder teilweise Abbrüche untersagen sowie spezifische Auflagen zum Schutz von wichtigen Strukturelementen verfügen.

Kernzone B

Art. 23

Aufgehoben

Kernzonen C, D und E

Art. 24

Aufgehoben

Kernerweiterungszone

Art. 24a

- 1 Die Kernerweiterungszone ist für Wohnnutzungen sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe, ausgenommen Landwirtschaftsbetriebe, bestimmt.
- 2 Neue Gebäude sowie Umbau und Erweiterung bestehender Gebäude ergänzen und berücksichtigen die vorhandenen Strukturen und die traditionelle Bausubstanz der angrenzenden Kernzone bezüglich Stellung, Volumen, Proportionen, Dachform und Gestaltung.

Zentrumszone

Art. 24b

- 1 Die Zentrumszone ist für Wohnnutzungen, für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sowie für publikumsorientierte Nutzungen bestimmt. Die zulässigen Nutzungen dienen der Belebung der Hauptachsen.
- 2 Siedlungsstruktur und Bauweise sollen erhalten und ergänzt werden. Neue Gebäude sowie Umbau und Erweiterung bestehender Gebäude haben sich gut in die vorhandene Siedlungsstruktur einzufügen.

Zentrumszone Bahnhof

Art. 24c

- 1 Die Zentrumszone ist für Wohnnutzungen, für Dienstleistungsbetriebe sowie für publikumsorientierte Nutzungen bestimmt. Die zulässigen Nutzungen dienen der Belebung des Bahnhofgebietes.
- 2 Neubauten sowie Umbauten bestehender Gebäude haben zu angrenzenden öffentlichen Räumen und Plätzen Bezug zu nehmen. Flachdächer sind zulässig.
- 3 Bei Gebäuden mit publikumsorientierten, gewerblichen Erdgeschossnutzungen kann die Baubehörde eine um je 1.50 m erhöhte Gesamt- und Fassadenhöhe gestatten. Voraussetzung ist eine dauernde Sicherung des entsprechenden Nutzungszwecks im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

Wohnzone Cunclas

Art. 25a

- 1 Die Wohnzone Cunclas bezweckt die Siedlungserneuerung und Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung der vorhandenen räumlichen Qualitäten.
- 2 Die Wohnzone Cunclas ist für Wohnnutzungen bestimmt. Nicht störende Dienstleistungsbetriebe sind zulässig. Die Realisierung von gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss ist im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens nach Abs. 3 zu prüfen.
- 3 Für die Wohnzone Cunclas gilt die Pflicht zur Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens. Das Ergebnis des Verfahrens ist im Rahmen eines Quartierplanverfahrens eigentümerverbindlich umzusetzen. Zuhanden dieser Folgeverfahren gelten folgende Ziele und Rahmenbedingungen:

Ziele:

- a) Erlangen eines städtebaulichen und architektonischen Konzeptes zur Erneuerung und Entwicklung des Wohnquartiers.
- b) Klären des Umgangs mit der vorhandenen Bausubstanz unter Berücksichtigung der Interessen an die Siedlungsverdichtung und der energetischen Ansprüche.
- c) Prüfung von Bestimmungen betreffend publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen.

Rahmenbedingungen:

- d) Es gelten maximal die Regelbaumasse der Wohnzone 3. Abweichungen von der Regelbauweise im Rahmen der Quartierplanung gemäss Art. 8 Baugesetz sind zulässig.
- e) Die Mindestausnützung hat bezogen auf die gesamte Wohnzone Cunclas jener der Wohnzone 2 zu entsprechen.

Gewerbe- und Industriezonen

Gewerbezone

Art. 26

- 1 Die Gewerbezone ist für gewerbliche Bauten bestimmt.
- 2 Pro Gewerbebetrieb sowie pro einheitlichem, zusammenhängenden Gebäudekomplex mit mehreren Gewerbebetrieben ist nur eine Wohnung gestattet. Diese darf ausschliesslich vom Betriebsinhaber oder einem Betriebsangestellten genutzt werden.
- 3 In der Gewerbezone Hofstätte werden Bauten und Anlagen erst bewilligt, wenn die im Generellen Erschliessungsplan enthaltene Erschliessungsstrasse „Via Lager“ baulich und verkehrstechnisch neu so ausgestaltet und beruhigt wird, dass Konflikte zwischen dem motorisierten Verkehr einerseits und dem Langsamverkehr, Anwohnern sowie Nutzern der Sportanlagen anderseits möglichst minimiert werden können.

Weitere Zonen

Rebwirtschaftszone

Art. 36a

- 1 Die Rebwirtschaftszone umfasst das Land gemäss Rebbaukataster
- 2 Reb- und Gerätehütten sowie Anlagen sind zulässig, wenn sie für die Bewirtschaftung der Reben notwendig sind. Reb- und Gerätehütten dürfen eine maximale Grundfläche von 9 m² und eine Gesamthöhe von 3 m nicht überschreiten. Die Benützung zu Wohnzwecken ist untersagt.

3. Genereller Gestaltungsplan

A. Allgemeines

Festlegungen

Art. 42

- 1 Der Generelle Gestaltungsplan kann folgende Festlegungen enthalten:
 - f) Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum
 - Baubereiche (7.4) Art. 43 BG
 - Bereich mit Pflicht zur Gestaltungsberatung Art. 43a BG
 - ~~Strassenbereich mit erhöhten Gestaltungsanforderungen~~ Art. 43b BG
 - g) Gestaltungsbereiche im Landschaftsraum
 - Bereiche mit Nutzungsbeschränkungen Art. 44 BG
 - h) Gestaltungsobjekte
 - Geschützte, ~~erhaltenswerte und architektonisch bedeutende und erhaltens-~~ Art. 45 BG
 - werte Bauten
 - Baulinien (7.3) für die bauliche Gestaltung Art. 46 BG
 - Natur- und Kulturobjekte Art. 47 BG
- 2 Im Generellen Gestaltungsplan können weitere Festlegungen der Gestaltung getroffen werden.

D. Gestaltungsobjekte

~~Geschützte, erhaltenswerte und architektonisch bedeutende und erhaltens-~~ Art. 45
~~werte Bauten~~

- 1 ~~Bauvorhaben an geschützten und erhaltenswerten Bauten sind vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden. Diese legt unter Bezug der Denkmalpflege bzw. der Gestaltungsberatung die erforderlichen Schutzanordnungen fest und entscheidet über allfällige Auflagen.~~

~~Geschützte Bauten dürfen weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Erneuerungen, Um- und Anbauten, die sich für die bestimmungsgemäße Nutzung eines Gebäudes oder einer Anlage als unerlässlich erweisen, sind unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig. Bauvorhaben sind durch die Denkmalpflege zu begleiten.~~
- 2 ~~Geschützte Bauten dürfen weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Erneuerungen, Um- und Anbauten, die sich für die bestimmungsgemäße Nutzung eines Gebäudes oder einer Anlage als unerlässlich erweisen, sind unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig. Bauvorhaben sind durch die Denkmalpflege zu begleiten.~~

Erhaltenswerte Bauten tragen durch ihre Gestalt wesentlich zur Qualität des Ortsbildes und zur Identität des Ortes bei. Erhaltenswerte Bauten dürfen in ihrer wesentlichen äusseren Erscheinung nicht zerstört werden. Teilabbrüche können bewilligt werden, sofern sie sich für die bessere Nutzung des Gebäudes als unerlässlich erweisen und dem Erhaltungsziel nicht widersprechen. Bei Erneuerungen und Umbauten ist auf die historische Bausubstanz und Bauweise Rücksicht zu nehmen. Bauvorhaben sind durch die Denkmalpflege oder die Gestaltungsberatung zu begleiten.

- 3 ~~Erhaltenswerte Gebäude sind zu erhalten. Sie dürfen ausgekernt und in begründeten Fällen auch abgebrochen werden, wobei die wesentlichen Charakteristika für deren Erhaltenswürdigkeit auch mit einem allfälligen Neu- oder Ersatzbau einzuhalten sind (Gesamtform, Stellung, äussere Erscheinung, bedeutende Bauteile). Bauvorhaben sind durch die Denkmalpflege oder die Gestaltungsberatung zu begleiten.~~

Architektonisch bedeutende Bauten sind wichtige Zeitzeugen einer bestimmten Architekturperiode. Sie sind grundsätzlich zu erhalten. Bei Erneuerungen und Umbauten ist auf die vorhandene Bausubstanz und Bauweise Rücksicht zu nehmen. Die Baubehörde kann Abbrüche gestatten, wenn dies für eine qualitätsvolle Innenentwicklung oder Siedlungserneuerung erforderlich ist. Die Bauherrschaft erbringt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die entsprechenden Nachweise. Die Baubehörde nimmt gestützt darauf eine Interessenabwägung vor und entscheidet im Einzelfall.

- 4 Brunnenstandorte sind für diesen Zweck zu erhalten und dürfen nicht zweckentfremdet werden.

Baulinien für die bauliche Gestaltung

Art. 46

- 1 Baulinien des Typs A gelten wie Grenzabstandsvorschriften. Unterschreitungen gemäss KRG sind nicht zulässig.
- 2 Baulinien des Typs B gelten wie Grenzabstandsvorschriften. Unterschreitungen gemäss KRG sind zulässig.
- 3 Baulinien des Typs C bestimmen zwingend die Lage von Fassadenfluchten (3.1).
- 4 Baulinien des Typs D bestimmen zwingend die vertikale und horizontale Ausdehnung von Gebäuden.
- 5 Baulinien für die bauliche Gestaltung werden im Generellen Gestaltungsplan oder in Folgeplänen festgelegt.

- 6 Baulinien Erdgeschoss / Arkade bestimmen zwingend die Fassadenflucht im Erdgeschoss. Der Bereich zwischen der Baulinie und dem Strassenrand ist dem Fussverkehr zur Verfügung zu stellen.

5. Folgeplanung

Folgeplanung

Art. 57

- 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.
- 2 Die im Zonenplan festgelegte Abgrenzung des Planungsgebiets ist für jeden verbindlich. Die Baubehörde kann jedoch zu Beginn oder im Verlauf der Planung das Verfahren auf weitere Grundstücke ausdehnen, sofern sich dies als notwendig oder zweckmäßig erweist.
- 3 Folgeplanungen können von der Baubehörde auch ausserhalb von Gebieten mit Folgeplanpflicht gemäss Zonenplan durchgeführt werden, wenn sich eine Folgeplanung zur Umsetzung der Grundordnung als notwendig oder zweckmäßig erweist.
- 4 Im Rahmen von Folgeplanungen sind eine hohe Aussenraumqualität mit angemessenen Grün- und Freiräumen sicherzustellen. Die Baubehörde fordert in der Regel ein Freiraumkonzept ein.

IV Kommunale Bauvorschriften

1. Formales Baurecht

Anwendungsbereich des ~~Meldeverfahrens vereinfachten Baubewilligungsverfahrens~~ Art. 60

- 1 Das Meldeverfahren ist ein vereinfachtes Baubewilligungsverfahren. Es Das vereinfachte Baubewilligungsverfahren findet Anwendung auf untergeordnete Bauvorhaben, bei welchen mit keinen Einsprachen zu rechnen ist, wie insbesondere
 1. [...]
 2. [...]
- 2 Darüber hinaus unterliegen die nachstehenden Bauvorhaben, die nach Art. 40 KRVO keiner Baubewilligung bedürfen, dem ~~Meldeverfahren vereinfachten Baubewilligungsverfahren~~ nach Art. 51 KRVO:

1. [...]
2. [...]
3. [...]
4. [...]
5. *Nicht reflektierende Sonnenkollektoren oder Solarzellen mit einer Absorberoberfläche bis maximal 6.00 m² pro Fassade oder Dachseite innerhalb der Kernzone A;
6. [...]
7. [...]
8. [...]

3 Das Verfahren und die Anzeigepflicht richten sich nach dem kantonalen Recht.

Revers

Art. 60a

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

3. Energieeffizientes Bauen

Materielle Energievorschriften

Art. 64

Aufgehoben

Förderung

1. Kosten Zertifizierung

Art. 65

Aufgehoben

2. Beiträge Gebäudesanierungen und -umbauten

Art. 66

Aufgehoben

Dächer

Art. 68

- 1 Dächer sind als gestalterische Einheit mit Bezug zur umgebenden Bausubstanz (Dachformen, Materialien) und Siedlungsstruktur zu gestalten.
- 2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte über der zulässigen traufseitigen Fassadenhöhe dürfen höchstens ~~2/3~~ ^{1/2} der Fassadenlänge betragen. Dachaufbauten dürfen maximal 2.00 m hoch sein und müssen die Gesamthöhe (5.1) beachten.

4. Gestaltung und Umwelt

Windenergieanlagen

Art. 73a

- 1 ~~Windenergieanlagen zur Produktion von Strom für den eigenen häuslichen oder betrieblichen Energiebedarf können ohne vorgängige Durchführung einer Nutzungsplanung direkt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens resp. Bewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen beurteilt werden. Ihre Zulässigkeit richtet sich nach den allgemeinen Bau-, Zonen- und Umweltschutzvorschriften.~~

~~Die Erstellung von Kleinwindanlagen mit einer Gesamthöhe von weniger als 30 Metern ist nicht zulässig. Ausnahmen bilden Anlagen zur Energieversorgung in abgelegenen Gebieten und zu Forschungszwecken.~~

- 1 Alle übrigen Windenergieanlagen, wie insbesondere solche zur kommerziellen Stromproduktion, bedürfen vorgängig des Baubewilligungsverfahrens einer Nutzungsplanung auf der Basis einer gesamtkommunalen Standortevaluation nach anerkannten Standortkriterien. Vorbehalten bleiben Standortfestlegungen im Rahmen einer regionalen oder kantonalen Richtplanung.

~~Bei der Erstellung von Grosswindanlagen mit einer Gesamthöhe ab 30 Metern sind die Planungsvorschriften des übergeordneten Rechts zu beachten.~~

Solaranlagen

Art. 73b

- 1 ~~Solaranlagen haben sich grundsätzlich an die allgemeinen Vorschriften über die Bauästhetik und Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild zu halten, wobei dem energiepolitischen Anliegen eines bestmöglichen Energiewirkungsgrades in der Interessenabwägung besonderes Gewicht beizumessen ist.~~

~~Das Bewilligungsverfahren und die Gestaltung von Solaranlagen richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften des übergeordneten Rechts. Als Beurteilungsgrundlage für die Gestaltung zieht die Baubehörde den jeweiligen Leitfaden für Solaranlagen der Fachstelle für Raumplanung bei.~~

- 2 Im Hinblick auf die im Einzelfall vorzunehmende Interessenabwägung und gestalterische Beurteilung erlässt die Baubehörde eine Wegleitung.

In der Industrie- und Gewerbezone sind Solaranlagen auf Dächern unter Beachtung der Gestaltungsvorschriften des übergeordneten Rechts generell bewilligungsfrei.

- 3 Solaranlagen auf Dächern von Bauten, die gemäss Generellem Gestaltungsplan als geschützt, erhaltenswert oder architektonisch bedeutend eingestuft sind, sind in jedem Fall baubewilligungspflichtig.

Mobilfunkanlagen

Art. 73c

- 1 Unter diese Bestimmung fallen Mobilfunkanlagen, die ausserhalb von Gebäuden angebracht werden und die von allgemein zugänglichen Standorten optisch wahrgenommen werden können.
- 2 Mobilfunkanlagen sind in erster Linie in den Industrie- und Gewerbezonen sowie anderen Zonen mit geringer Wohnnutzung zu erstellen. Bestehende Standorte sind vorzuziehen.
- 3 Mobilfunkanlagen sind in den übrigen Bauzonen nur zulässig, wenn kein Standort in einer Zone nach Abs. 2 möglich ist. In diesen Fällen ist zudem eine Koordination mit bestehenden Mobilfunkanlagen zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Anlage am bestehenden Standort zu erstellen.
- 4 In Wohnzonen sind Mobilfunkanlagen nur zum Empfang von Signalen oder für die Erschliessung der Nachbarschaft der Anlage gestattet und sind unauffällig zu gestalten.
- 5 Die Zulässigkeit von Mobilfunkanlagen ausserhalb der Bauzonen richtet sich im Übrigen nach Bundesrecht und kantonalem Recht.

Zu- und Ausfahrten

Art. 76

- 1 Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf verkehrsreiche kommunale Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 5.00 m Länge und 3.00 m Breite aufweisen. Dienen sie zur Unterbringung von Fahrzeugen mit mehr als 5.00 m Länge, ist der Vorplatz entsprechend zu vergrössern.
- 2 Zufahrten zu Garagen und Höfen dürfen eine maximale Neigung von 15% aufweisen. Sie müssen von der Fahrbahngrenze aus wenigstens 3.00 m bzw. von der Trottoirgrenze aus wenigstens 1.00 m mit maximal 4% Neigung verlaufen. Die freie Sicht auf die Strasse soll wenigstens 3.50 m von der Fahrbahngrenze

unter einem Winkel von 45 Grad gewährleistet sein. Zudem sind die Ausfahrten mit Radien von 3.00 m auszurunden, sofern sie schmäler als 4.00 m sind.

- 3 Die Sichtverhältnisse bei der Einmündung in die Strasse richten sich ab mehr als 15 Parkplätzen nach den jeweils geltenden VSS-Normen.**
- 4 Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in Kerngebieten, kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten.

Pflichtparkplätze

Art. 77

- 1 Bei neuen Gebäuden sowie bei Umbauten und Erweiterungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, hat die Bauherrschaft in angemessener Distanz während des ganzen Jahres zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offen zu halten. Sofern dies auf fremdem Boden erfolgen soll, hat die Bauherrschaft die erforderlichen Rechte für die dauernde Benützung von Abstellplätzen nachzuweisen. **Garagenzufahrten und -vorplätze gelten ausser bei Einfamilienhäusern in der Regel nicht als Autoabstellplätze.**
- 2 Für Motorfahrzeuge sind bereitzustellen:

- Wohngebäude	1 Platz pro Wohnung bis 80 120m²
	Hauptnutzfläche, darüber 2 Plätze
- Gewerbe-/Bürogebäude	1 Platz pro 80m ² Hauptnutzfläche
- Verkaufslokale	1 Platz pro 20m ² Ladenfläche
- Pensionen, Hotels	1 Platz pro 3 Gastbetten
- Restaurants	1 Platz pro 15m ² Restaurationsfläche (ohne Hotelspeisesäle)

~~Für andere Gebäude bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze gemäss den Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS). Sie berücksichtigt bei der Festlegung der Anzahl Pflichtparkplätze die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und den Anteil des Langsamverkehrs am erzeugten Verkehrsaufkommen. Sie kann in besonderen Fällen die Anzahl Pflichtparkplätze gegen Revers herabsetzen. Garagezufahrten und -vorplätze gelten ausser bei Einfamilienhäusern in der Regel nicht als Autoabstellplätze.~~

- 3 Bei Vorliegen eines Mobilitätkonzepts, welches den Anforderungen des Gemeindevorstands entspricht, kann von den vorgeschriebenen Pflichtparkplätzen gemäss Abs. 2 im Einzelfall abgewichen werden. Dabei ist insbesondere die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und der Anteil des Langsamverkehrs am erzeugten Verkehrsaufkommen zu berücksichtigen.**
- 4 Bei Wohngebäuden mit fünf und mehr Wohnungen ist nebst den Pflichtplätzen nach Absatz 2 ein Besucherparkplatz pro fünf Wohnungen bereitzustellen. Öffentliche Parkplätze in angemessener Distanz können angerechnet werden.

- 5 Bei bestehenden Bauten und Anlagen, welche die Anforderungen der vorstehenden Absätze nicht erfüllen, können die Eigentümerin oder Eigentümer zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an Gemeinschaftsanlagen verpflichtet werden, wenn es die Betriebs-, Wohn- oder Verkehrsverhältnisse ihrer Objekte erfordern.
- 6 Für Fahrräder und Motorfahrräder sind ebenfalls genügend Abstellflächen bereitzustellen.