



# Baugesetz Furna

---

**Gemeindeversammlungsbeschluss vom 17. September 2010**

**Arbeitsversion mit Ergänzungen gemäss  
RB 416 vom 14. Mai 2013**



# Inhaltsverzeichnis

---

<b>1. Allgemeines</b>		<b>4</b>
Geltungsbereich und Zweck	Art. 1	4
Regionale Zusammenarbeit	Art. 2	4
Boden- und Baulandpolitik	Art. 3	4
Baubehörde	Art. 4	4
4. Bauberatung	Art. 5	5
<b>2. Grundordnung</b>		<b>5</b>
Zuständigkeit	Art. 6	5
Festlegungen	Art. 7	5
Regelbauweise	Art. 8	6
Hofstattrecht	Art. 9	7
Zonenschema	Art. 10	8
Ausnützungsziffer	Art. 11	9
Gesamthöhe und Fassadenhöhe	Art. 12	9
Gebäudelänge und Gebäudebreite	Art. 13	10
Grenz- und Gebäudeabstand	Art. 14	10
Dorfzone	Art. 15	11
Wohnzone Börtji	Art. 16	11
Erstwohnungszone Ruedischhus	Art. 17	11
Gewerbemischzone	Art. 18	11
Zone für touristische Einrichtungen	Art. 19	12
Zone für Sport – und Freizeitnutzung	Art. 20	12
Trockenstandortszone	Art. 21	12
Grundwasser- und Quellschutzzone	Art. 22	13
Wintersportzone	Art. 23	13
Materialablagerungszone	Art. 24	14
Festlegungen	Art. 25	14
Bauverbot	Art. 25a	15
Schützenswerte und erhaltenswerte Bauten und Anlagen	Art. 26	15
Bauten ausserhalb Dauersiedlungsgebiet	Art. 27	15
Wertvolle Natur- und Kulturobjekte	Art. 28	15
Festlegungen	Art. 29	16
Verkehrsanlagen	Art. 30	16
Öffentliche Parkieranlagen	Art. 31	17
Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	Art. 32	17
Folgeplanung	Art. 33	17
<b>3. Kommunale Bauvorschriften</b>		<b>18</b>
Meldeverfahren	Art. 34	18
Baugesuch	Art. 35	19
Revers	Art. 36	21
Hauptwohnungsanteil	Art. 37	21
Energieeffizienz	Art. 38	22
Vorkehren bei Bauarbeiten	Art. 39	22
Fasadengestaltung	Art. 40	23
Wintergärten	Art. 41	23
Dächer	Art. 42	23



Energieanlagen, Solaranlagen	Art. 43	24
Einfriedungen und Pflanzen	Art. 44	24
Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern	Art. 45	24
Verkehrssicherheit	Art. 46	25
Zu- und Ausfahrten	Art. 47	25
Abstellplätze für Motorfahrzeuge	Art. 48	26
Werkleitungen	Art. 49	26
Abwässer	Art. 50	26
Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraums	Art. 51	27
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	Art. 52	27
<b>4. Erschliessungsordnung</b>		<b>27</b>
Erschliessungsreglemente	Art. 53	27
Erschliessungsprogramm	Art. 54	28
Mehrwertbeiträge (Grundeigentümerbeiträge)	Art. 55	28
Generelle Projekte und Bauprojekte	Art. 56	29
Öffentliche Erschliessungsanlagen	Art. 57	29
Betrieb, Unterhalt und Erneuerung	Art. 58	29
Schneeräumung	Art. 59	30
Private Erschliessungsanlagen	Art. 60	30
Sanierungsplanung	Art. 61	30
<b>5. Vollzugs- und Schlussbestimmungen</b>		<b>31</b>
Vollzug	Art. 62	31
Rechtsmittel	Art. 63	31
Inkrafttreten	Art. 64	31
<b>Anhang I: Begriffe und Skizzen</b>		<b>33</b>



# 1. Allgemeines

## Geltungsbereich und Zweck

Art. 1

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

*Art. 22 KRG ; Raumplanungsverordnung KRVO ; Bundesgesetz über die Raumplanung RPG*

## Regionale Zusammenarbeit

Art. 2

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

*Art. 2 KRG und Art. 85 Abs. 4 KRG.*

## Boden- und Baulandpolitik

Art. 3

- 1 Die Verfügbarkeit von Bauzonen für den festgelegten Zonenzweck wird durch ein Kaufsrecht zugunsten der Gemeinde oder andere wirksame Massnahmen sichergestellt.

*Art. 19 KRG*

## Baubehörde

Art. 4

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

*Art. 85 KRG*



#### 4. Bauberatung<sup>1</sup>

Art. 5

- 1 Die Baubehörde kann externe Fachleute zur unabhängigen und vertieften Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen oder gestalterischen Fragen beiziehen.

*Art. 43 und 74 KRG; Art. 96 KRG*

## 2. Grundordnung

### Allgemeines

#### Zuständigkeit

Art. 6

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

*Art. 22 und 48 KRG*

### Zonenplan

#### Festlegungen<sup>2</sup>

Art. 7

- 1 Der Zonenplan der Gemeinde beinhaltet folgende Zonenarten und Festlegungen:
  - a) Bauzonen
    - Dorfzone (ES III) Art. 15 BauG
    - Wohnzone Börtji (ES II) Art. 16 BauG
    - Erstwohnungszone Ruedischhus (ES II) Art. 17 BauG
    - Gewerbemischzone (ES III) Art. 18 BauG
    - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ES II/III) Art. 28 KRG
    - Zone für touristische Einrichtungen (ES III) Art. 29 KRG, Art. 19 BauG
    - Zone für Sport und Freizeitnutzung (ES III) Art. 20 BauG
  - b) Landwirtschaftszonen
    - Landwirtschaftszone (ES III) Art. 32 KRG

<sup>1</sup> Geändert gemäss RB 416 vom 14. Mai 2013

<sup>2</sup> Geändert gemäss RB 416 vom 14. Mai 2013



- c) Schutzzonen
- Naturschutzzone Art. 33 KRG
  - Trockenstandortszone Art. 21 BauG
  - Landschaftsschutzzone Art. 34 KRG
  - Freihaltezone Art. 35 KRG
  - Archäologiezone Art. 36 KRG
  - Grundwasser- und Quellschutzzone Art. 37 KRG, Art. 22 BauG
  - Gefahrenzone 1 + 2 Art. 38 KRG
- d) Weitere Zonen
- Wintersportzone Art. 39 KRG, Art. 23 BauG
  - Materialablagerungszone Art. 24 BauG
  - Zone für künftige bauliche Nutzung (ES II) Art. 40 KRG
  - Zone übriges Gemeindegebiet (ES III) Art. 41 KRG
- f) Weitere Festlegungen
- Statische Waldgrenzen Art. 13 WaG
- 2 Erschliessungsflächen innerhalb oder am Rand des Siedlungsgebietes bilden Teil der Bauzone. Sie dürfen ausschliesslich nach den Vorgaben des Generellen Erschliessungsplans und der Erschliessungsordnung überbaut resp. genutzt werden.
- 3 Zonenplan und Zonenschema bezeichnen die Empfindlichkeitsstufen. Zuweisung und Anwendung der Empfindlichkeitsstufen richten sich nach den Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

## Bauzonen

### Regelbauweise

Art. 8

- 1 Die Bauweise und das Mass der Nutzung für Gebäude in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema und den Massvorgaben gemäss KRVO und Baugesetz. Begriffsdefinitionen und Messweisen sind – die Ausnützungsziffer ausgenommen – der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) mit den zugehörigen Erläuterungen im Anhang I zu entnehmen.
- 2 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind Ausnützungsziffer 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 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:



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.
2. Die Gebäudelängen und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden.
3. Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Berechnung der Gebäude- und Firsthöhen ab neuem Terrain vorgeschrieben werden.
4. Für Verkehrsflächen im Siedlungsgebiet gelten ausschließlich die Vorgaben des Generellen Erschliessungsplans sowie der Erschliessungsordnung.

[Art. 25 KRG](#)

## Hofstattrecht

Art. 9

- 1 Für den Abbruch und Wiederaufbau rechtmässig erstellter Gebäude innerhalb der Bauzonen gilt das Hofstattrecht im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen.
- 2 Werden rechtmässig erstellte Gebäude, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, durch höhere Gewalt zerstört, dürfen sie ohne Rücksicht auf die geltenden Vorschriften der Regelbauweise in ihrer bisherigen Lage und Ausdehnung und mit der bisherigen Zweckbestimmung wieder aufgebaut werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen und das Baugesuch für den Wiederaufbau innert drei Jahren nach Zerstörung eingereicht wird. Abweichungen bezüglich Lage und Ausdehnung sind gestattet, wenn dadurch der bisherige Zustand verbessert wird und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen.
- 3 Besondere Zonenbestimmungen betreffend Ersatzbauten, Gefahrenzonen, Schutzanordnungen des Generellen Gestaltungsplans, Baulinien sowie Abstandsvorschriften gegenüber Kantonsstrassen gehen dem Hofstattrecht vor.

[Art. 81 KRG](#)



Zone		Dorfzone	Wohnzone Börtji	Erstwohnungszone Ruedischhus	Gewerbemischzone	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Zone für touristische Einrichtungen
<b>Abkürzung</b>		DZ	WZ	EWZ	GMZ	ZöBA	ZtE
<b>Gemeindebaugesetz</b>		Art. 15	Art. 16	Art. 17	Art. 18	Art. 28 KRG	Art. 19
<b>AZ</b>		0.8	0.35	0.5	0.6		-
<b>Gesamthöhe</b>	m	11	11	11	11		11
<b>Fassadenhöhe traufseitig</b>	m	8	8	8	8		8
<b>Max-Min Gebäudebreite Giebelwand</b>	m	12-7.5	12-8	14 - 8	-		20
<b>Max-Min Gebäudelänge Firstrichtung</b>	m	16-8.5	15-8.5	14 - 8	25	50	
<b>Min. Grenzabstand</b>	m	4	4	4	4	4	2.5
<b>Min. Hauptwohnungsanteil</b>	%	-	-	60	-	-	-
<b>Empfindlichkeitsstufen</b>		III	II	II	III	II / III*	III

\* Zuordnung höhere ES siehe Zonenplan

<sup>3</sup> Geändert gemäss RB 416 vom 14. Mai 2013





## Ausnützungsziffer<sup>4</sup>

Art. 11

- 1 Die Ausnützungsziffer (AZ) ist das Verhältnis der Summe der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) der Gebäude und der anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF).

$$AZ = \frac{\sum aGF}{aGSF}$$

- 2 Als anrechenbare Geschossfläche (aGF) gilt die Summe aller Hauptnutzflächen (HNF), Verkehrsflächen (VF) und Konstruktionsflächen (KF) in Hauptbauten.
- 3 Übersteigt die Höhe der Geschosse 4.50 m, so wird pro 3.00 m Gebäudehöhe ein Geschoss berechnet und die zugehörige Geschossfläche ermittelt.
- 4 Hauptnutzflächen im Dachgeschoss, deren lichte Höhe 1.60 m unterschreitet, werden nicht gerechnet. In Geschossen, die nicht vollständig über dem gewachsenen oder abgegrabenen Boden liegen, sind Raumteile ohne Rücksicht auf die Nutzung anzurechnen, die mehr als 1.60 m über das gewachsene oder abgegrabene Terrain hinausragen.
- 5 Verkehrsflächen die ausschliesslich nicht anrechenbare Geschossflächen erschliessen, werden nicht gerechnet.
- 6 Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen, bzw. Grundstücksteile. Nicht anzurechnen werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung.
- 7 Wird von einem unüberbauten Grundstück ein Teil abgetrennt, so darf die neue Teilparzelle nur soweit überbaut werden, als dass die Ausnützungsziffer über das Ganze gemessen eingehalten wird.

*Skizzen im Anhang*

## Gesamthöhe und Fassadenhöhe

Art. 12

- 1 Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und dem lotrecht darunter liegenden Punkt auf dem massgebenden Terrain.
- 2 Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine und Lüftungsanlagen können den höchsten Punkt der Dachkonstruktion überragen.
- 3 Bei Gebäuden, die in der Höhe oder Situation gestaffelt sind, werden die Gesamthöhe und die Fassadenhöhen für jeden Gebäudeteil separat ermittelt.

<sup>4</sup> Geändert gemäss RB 416 vom 14. Mai 2013



- 4 Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht der traufseitigen Fassaden mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie auf dem massgebenden Terrain.
- 5 Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Terrainverlauf. Kann dieser wegen früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Wird der natürlich gewachsene Terrainverlauf bei einem Bauvorhaben durch Abgrabungen verändert, gilt der neue Terrainverlauf als massgebendes Terrain.

*Skizzen im Anhang*

#### Gebäudelänge und Gebäudebreite

Art. 13

- 1 Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.
- 2 Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.
- 3 Die im Zonenschema festgelegten maximalen Gebäudelängen und Gebäudebreiten gelten für Einzelbauten und Reihenhäuser. Anbauten mit einer Gebäudelänge von maximal 4 m sind nicht einzurechnen. Kleinbauten werden wie Gebäude behandelt.

*Skizzen im Anhang*

#### Grenz- und Gebäudeabstand<sup>5</sup>

Art. 14

- 1 Gebäude, die den gewachsenen Boden überragen, haben die im Zonenschema festgelegten Grenzabstände, mindestens aber 2.50 m, einzuhalten. Bei eingeschossigen An- und Kleinbauten, die bei der Ermittlung der Ausnützungsziffer nicht angerechnet werden, beträgt der Grenzabstand in allen Bauzonen 2.50 m. Vorbehalten bleiben bei Vorhaben an Kantonsstrassen die Abstandsvorschriften gemäss Art. 45 Strassengesetz (StrG).
- 2 Dachgesimse, Vordächer und Vortreppen usw. dürfen um höchstens 1 m in den zonenmässigen Grenz- und Gebäudeabstand hineinragen. Dasselbe gilt für Balkone und Erker, sofern ihre Gesamtlänge pro Geschoss auf 1/4 der zugehörigen Fassadenlänge beschränkt bleibt.

*Skizzen im Anhang*

<sup>5</sup> Geändert gemäss RB 416 vom 14. Mai 2013



## Zonenvorschriften

---

### Dorfzone Art. 15

---

- 1 Die Dorfzone ist für Wohnzwecke sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt. Neue Landwirtschaftsbetriebe sind nicht zulässig.
- 2 Neue Gebäude, Umbauten und Erweiterungen bestehender Gebäude haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung gut in die bestehende Siedlung einzufügen.

---

### Wohnzone Börtji Art. 16

---

- 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.
- 2 Im Weiteren sind die Quartierplanvorschriften Überbauung Wohnzone Börtji zu beachten.

---

### Erstwohnungszone Ruedischhus Art. 17

---

- 1 Die Wohnzone Ruedischhus ist für den Bau von Hauptwohnungen bestimmt. Zweitwohnungen dürfen nur im Zusammenhang mit der Erstwohnung erstellt werden.
- 2 Der Flächenanteil der Zweitwohnung darf nicht mehr als 40% der totalen Bruttogeschossfläche betragen welche auf derselben Parzelle vorhanden ist oder gleichzeitig erstellt wird. Als Hauptwohnungen gelten Wohnungen für die ortsansässige Bevölkerung. Die Zweckbestimmung dieser Wohnungen ist zudem vertraglich zu regeln und damit sicherzustellen. Zweitwohnungen sind alle nicht zu den Hauptwohnungen zählenden Wohnungen mit Ausnahme von Wohnanteilen in hotelmässig bewirtschafteten Betrieben, deren Zweckbestimmung ebenfalls vertraglich gesichert ist. Zur Sicherstellung kann die Baubehörde ein grundbuchlich gesichertes Zweckentfremdungsverbot verlangen.
- 3 Im Weiteren sind die Quartierplanbestimmungen Ruedischhus zu beachten.

---

### Gewerbemischzone<sup>6</sup> Art. 18

---

- 1 Die Gewerbemischzone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe mit zugehörigem betriebsgebundenen Wohnraum bestimmt.

---

<sup>6</sup> Geändert gemäss RB 416 vom 14. Mai 2013



- 2 Wohnraum kann erstellt werden, sofern dieser mit dem Betrieb verbunden ist und die Wohnfläche 35% der auf dem Grundstück zulässigen Bruttogeschossfläche nicht überschreitet. Bestehende Bauten sind einzurechnen.
- 3 Die Zweckbestimmung der betrieblich genutzten Flächen ist durch Anordnungen in der Baubewilligung sicherzustellen und im Grundbuch anzumerken.

---

#### Zone für touristische Einrichtungen

Art. 19

- 1 Diese Zone ist für touristische Bauten und Anlagen, wie Sport- und Freizeitanlagen, Verpflegungs- und Verkaufsstätten sowie Service Stationen im Bereich von Tal-, Mittel- und Bergstationen touristischer Transportanlagen bestimmt. Wohnraum für Betriebspersonal ist gestattet.
- 2 In der Zone für touristische Einrichtungen dürfen, soweit die Parzelle Nr. 1008 betroffen ist, keine Baubewilligungen erteilt werden oder neue landwirtschaftsfremde Nutzungen stattfinden, solange kein gültiger Nutzungsvertrag zwischen der Grundeigentümerin und der Nutzniesserin vorliegt. Wenn der notwendige Nutzungsvertrag innerhalb von 5 Jahren ab Genehmigung der Nutzungszone durch die Regierung nicht zustande kommt, fällt die Fläche ohne Umzonungsverfahren in die Landwirtschaftszone zurück.

---

#### Zone für Sport – und Freizeitnutzung

Art. 20

- 1 Die Zone für Sport- und Freizeitnutzungen umfasst jene Gebiete, die für die sportliche Betätigung und die Erholung in der Landschaft bestimmt sind.
- 2 Gebäude und Anlagen, die sportlichen Zwecken oder der Erholung dienen, wie Spiel- und Badeanlagen, Rast- und Picknickplätze oder Parkanlagen, dürfen nur auf den im Zonenplan oder Generellen Gestaltungsplan besonders gekennzeichneten Standorten innerhalb dieser Zone erstellt werden.

---

#### Trockenstandortszone

Art. 21

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



---

**Grundwasser- und Quellschutzzone**

Art. 22

- 1 Die Grundwasser- und Quellschutzzone umfasst Gebiete, die für die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung vor Störungen geschützt werden. Innerhalb der Grundwasser- und Quellschutzzone sind Bauten und Anlagen sowie Nutzungen nicht zulässig, welche die Wasservorkommen gefährden könnten.
- 2 Die Gemeinde erlässt ein Reglement über die zulässigen Nutzungen in den Grundwasser- und Quellschutzzonen.

---

**Wintersportzone<sup>7</sup>**

Art. 23

- 1 In der Wintersportzone besteht ein allgemeines Zutrittsrecht zur Ausübung des Wintersportes. Die maschinelle Präparierung von Pisten sowie für die Ausübung des Wintersports notwendige weitergehende Eingriffe wie die Errichtung und der Betrieb von Beschneiungsanlagen oder Terrainanpassungen sind innerhalb der Wintersportzone grundsätzlich gestattet.
- 2 Gebäude und Anlagen haben sich, soweit sie nicht unterirdisch angelegt werden können, gut in das Landschaftsbild einzufügen. Mobile Anlageteile, die das massgebende Terrain überragen sind nach Saisonschluss nach Möglichkeit zu entfernen.
- 3 Schäden oder Ertragsausfälle, die durch die Ausübung des Wintersports und durch die Präparierung von Pisten an Grundstücken innerhalb der Wintersportzone entstehen, werden von einer Fachperson beurteilt und von der Gemeinde behoben oder entschädigt.
- 4 Kosten, die der Gemeinde aus der Freihaltung und Nutzung des Wintersportgeländes erwachsen, werden den vom Wintersport profitierenden Unternehmungen und Vereinigungen wie Bergbahnen, Beherbergungsbetriebe, Tourismusorganisationen, Skischulen überbunden.
- 5 Das Verfahren für die Feststellung und Entschädigung von Ertragsausfällen sowie für die Erhebung von Beiträgen gemäss Absatz 4 wird in dem von der Gemeinde zu erlassenden Reglement über die Sicherung des Wintersports geregelt.
- 6 Bei gegenseitiger Überlagerung von Wintersport- und Naturschutzzone bleibt die Ausübung des Wintersports grundsätzlich gewährleistet. Die Pistenpräparation darf jedoch zu keiner Schädigung des zu schützenden Biotops führen und nur bei 30 cm minimaler Mächtigkeit gesetzten Schnees erfolgen. Eine Beschneigung von Biotopen nationaler Bedeutung oder deren chemische Präparierung ist nicht zulässig.

---

<sup>7</sup> Geändert gemäss RB 416 vom 14. Mai 2013



## Materialablagerungszone

Art. 24

- 1 Die Materialablagerungszone umfasst Flächen, die für die Errichtung einer Inertstoffdeponie für die Beseitigung von unverschmutztem Aushub-, Ausbruch- und Abraummateriale bestimmt sind.
- 2 Gebäude und Anlagen können für die Dauer des Deponiebetriebs bewilligt werden, sofern sie für den Betrieb unerlässlich sind.
- 3 Die Gestaltung des Deponiegeländes nach Abschluss der Deponie oder einzelner Etappen sowie weitere Massnahmen betreffend den Aufbau und die Gestaltung der Deponie und den Schutz der Umgebung sind in einem Generellen Gestaltungsplan oder im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.
- 4 Für die Errichtung, den Betrieb und den Unterhalt der Deponie sowie für den Abschluss und dessen Sicherstellung gelten im Übrigen die einschlägigen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Vorbehalten bleiben insbesondere die notwendigen Bewilligungen des kantonalen Amtes für Natur und Umwelt.
- 5 Der Gemeindevorstand kann die Betreiber einer Deponie verpflichten, unverschmutztes Aushub- und Abräummaterial, welches nach Unwetterereignissen anfällt, im Rahmen der betrieblichen Möglichkeiten anzunehmen.

## Genereller Gestaltungsplan

[Art.42 und 44 KRG](#)

## Festlegungen

Art. 25

- 1 Der Generelle Gestaltungsplan der Gemeinde kann folgende Festlegungen enthalten:
  - a) Gestaltungsbereiche
    - Generell geschützter Siedlungsbereich Art.43 / 73 KRG
  - b) Gestaltungsobjekte
    - Generell geschützte Einzelbauten Art. 43 / 74 KRG
    - Schützenswerte und erhaltenswerte Bauten und Anlagen Art. 26 BauG
    - Bauten ausserhalb Dauersiedlungsgebiet Art. 27 BauG
    - Natur- und Kulturobjekte Art. 44 KRG, Art. 28 BauG
    - Gewässerabstandslinien Art. 78 KRG
    - Baulinien Art. 55 KRG



## Bauverbot<sup>8</sup>

Art 25a

- 1 Flächen, für die im Rahmen des Generellen Gestaltungsplanes ein Bauverbot festgelegt ist, dürfen weder unter- noch oberirdisch überbaut werden.
- 2 Terrainveränderungen, Pflanzungen, Mauern und Einfriedungen sind zulässig, wenn sie dem Zweck des Bauverbots nicht entgegenstehen.

## Schützenswerte und erhaltenswerte Bauten und Anlagen

Art. 26

- 1 Bauvorhaben an schützens- und erhaltenswerten Gebäuden und Anlagen sind vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden. Diese legt unter Beizug der Denkmalpflege oder der Bauberatung die erforderlichen Schutzanordnungen fest und entscheidet über allfällige Auflagen.
- 2 Schützenswerte Gebäude und Anlagen dürfen weder abgebrochen noch ausgemauert 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 oder die Bauberatung zu begleiten.
- 3 Zu erhaltende Gebäude oder Anlagen dürfen in ihrer wesentlichen Substanz nicht zerstört werden. Bauvorhaben mit Ausnahme von unwesentlichen Sanierungsarbeiten sind durch die Denkmalpflege oder die Bauberatung zu begleiten.

## Bauten ausserhalb Dauersiedlungsgebiet

Art. 27

- 1 Bauten ausserhalb des Dauersiedlungsgebietes (Maiensäss- und Alpstufe) sind in der Regel zu erhalten.
- 2 Bauliche Massnahmen, welche über die der Meldepflicht unterliegenden Arbeiten hinausgehen, sind vor der Ausarbeitung des Bauprojektes bei der Gemeinde anzumelden. Die Gemeinde legt in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege oder der Bauberatung die allenfalls notwendigen Schutz-, Erhaltungs- und Begleitmassnahmen für das Bauvorhaben fest.
- 3 Nach der Erarbeitung eines Inventars über die Bauten ausserhalb des Dauersiedlungsgebietes sind die Bauvorhaben an zu schützenden und zu erhaltenden Bauten durch die Denkmalpflege oder die Bauberatung zu begleiten.

## Wertvolle Natur- und Kulturobjekte

Art. 28

- 1 Für die in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommenen geschützten Natur- und Kulturobjekte gelten die Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.

<sup>8</sup> Ergänzend aufgenommen gemäss RB 416 vom 14. Mai 2013



- 2 Die Baubehörde unterstützt Massnahmen zur Weiterentwicklung der Natur- und Kulturlandschaft und zur Erhaltung der wertvollen Objekte. Bei Bauvorhaben trifft sie notwendige Anordnungen zur Erhaltung wertvoller Objekte im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

*Siehe Art. 44 KRG.*

## **Genereller Erschliessungsplan**

Festlegungen Art. 29

---

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan der Gemeinde enthält folgende Festlegungen:
- a) Erschliessungsbereiche
    - Beschneidungsflächen Art. 45 KRG
  - b) Erschliessungsanlagen
    - Verkehrsanlagen Art. 30 BauG
    - Versorgungs- und Entsorgungsanlagen Art. 32 BauG
  - c) Weitere Festlegungen
    - Baulinien Art. 55 KRG

## **Erschliessungsanlagen**

Verkehrsanlagen Art. 30

---

- 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.
- 2 Die Sammel-, (Dorf-) 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.
- 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.





- 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.

*Art. 45 und 97 KRG*

#### Öffentliche Parkierungsanlagen

Art. 31

- 1 Öffentliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge dürfen in der Regel nur gegen Entgelt benützt werden. Die Parkplatzgebühren für Motorwagen und Motorräder werden in einem von der Gemeinde zu erlassenden Tarif festgelegt.
- 2 Die Baubehörde erlässt bei Bedarf für öffentliche Parkplätze sowie für Gemeinschaftsanlagen, die von der Gemeinde erstellt werden, eine Benützungsordnung.

#### Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

Art. 32

- 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.
- 2 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.
- 3 Die Benützung der öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsanlagen richtet sich nach den Erschliessungsreglementen der Gemeinde.
- 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.

*Art. 45 KRG*

### Folgeplanungen

#### Folgeplanung

Art. 33

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

*Art.26 und 46 KRG und Art. 16 KRVO*

### **3. Kommunale Bauvorschriften**

#### **1. Bauvoraussetzungen**

Meldeverfahren<sup>9</sup>

Art. 34

- 1 Der Meldepflicht unterliegen nachfolgende Bauvorhaben
  1. Reparatur- und Unterhaltsarbeiten an bestimmungsgemäss nutzbaren Bauten und Anlagen, sofern sie nur der Werterhaltung dienen und die Baute und Anlage dadurch keine Änderung oder Zweckänderung erfährt;
  2. Zweckänderungen ohne erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;
  3. Neueindeckung von Dächern mit gleichem oder ähnlichem Dachmaterial;
  4. Gebäude mit einem Volumen bis zu 5 m<sup>3</sup> (Kleinbauten) sowie Fahrradunterstände mit einer Grundfläche bis zu 4.0 m<sup>2</sup>;
  5. Bauten und Anlagen, die nicht für länger als sechs Monate pro Jahr aufgestellt oder errichtet werden, wie
    - Verpflegungs- und Verkaufsstätten,
    - Service-Stationen für Sport- und Freizeitgeräte,
    - Stände, Hütten, Buden, Zelte für Feste, Vorführungen, Ausstellungen und sonstige Anlässe,
    - Kinderspielplätze, Skiförderbänder, Natureisbahnen,
    - Einrichtungen für Trendsportarten und Rennstrecken,
    - Strassenreklamen
    - unbeleuchtete Reklame an touristischen Einrichtungen mit einer Fläche bis zu 5 m<sup>2</sup>;
  6. Anlagen der Gartenraumgestaltung wie Fusswege, Gartenplätze, Storen, Treppen, Feuerstellen, Biotope, Pflanzentröge, Kunstobjekte, Fahnenstangen, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;

<sup>9</sup> Geändert gemäss RB 416 vom 14. Mai 2013



7. Reklameeinrichtungen, wie Firmentafeln, Schaukasten, Leuchtreklamen und Hinweistafeln mit einer Fläche bis zu 1.5 m<sup>2</sup>;
  8. Satellitenempfangsanlagen für Radio und Fernsehen mit einer Fläche bis zu 1.5 m<sup>2</sup>;
  9. nicht reflektierende Sonnenkollektoren oder Solarzellen mit einer Absorberfläche bis maximal 6.0 m<sup>2</sup> pro Fassade oder Dachseite innerhalb der Bauzonen und bis maximal 2.0 m<sup>2</sup> ausserhalb der Bauzonen;
  10. Terrainveränderungen bis 0.8 m Höhe oder Tiefe und einer veränderten Kubatur von 100 m<sup>3</sup>, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen.
  11. Einfriedungen bis 1 m Höhe sowie Stütz- und Futtermauern bis zu 1 m Höhe, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen.
  12. Fundamentfreie Unterstände und dergleichen bis 25 m<sup>3</sup> Grundfläche für Nutztiere, fundamentfreie Plastiktunnels und Melkstände sowie ähnliche Einrichtungen der Landwirtschaft und des Gartenbaus wie kleine Vorrichtungen für den Verkauf von Produkten.
- 2 Meldepflichtige Bauvorhaben werden im Meldeverfahren gemäss kantonaler Raumplanungsverordnung (KRVO) behandelt, und sind in zweifacher Ausfertigung bei der Baubehörde einzureichen.

## Baugesuch<sup>10</sup>

Art. 35

- 1 Für alle der Baubewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) ist bei der Baubehörde ein Baugesuch auf amtlichem Formular in dreifacher Ausfertigung, bei BAB-Gesuchen in fünffacher Ausfertigungen einzureichen. In besonderen Fällen kann die Baubehörde die Einreichung weiterer Ausfertigungen verlangen.
- 2 Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:
  1. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;
  2. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude;
  3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom und Telefon;
  4. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:50 oder 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, Zweckbestimmung der Räume;
  5. Schnitte 1:50 oder 1:100 mit vollständigen Angaben über Stockwerk- und Gebäudehöhe, alter und neuer Geländeverlauf bis zur Grenze, Strassenhöhen;
  6. Fassadenpläne 1:50 oder 1:100 mit bestehenden und neuen Terrainlinien einschliesslich Höhenkoten;

<sup>10</sup> Geändert gemäss RB 416 vom 14. Mai 2013



7. detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer und der Abstellplätze; kubische Berechnung nach SIA-Ordnung Nr. 416;
8. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen, Bepflanzungen usw.;
9. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
10. Angabe der approximativen Baukosten;
11. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
12. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
13. Bei Bauten und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen die erforderlichen Bewilligungen gemäss kantonalen Vorschriften;
14. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular;
15. Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;
16. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Bauten in der Gefahrenzone;
17. bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;
18. Detailpläne der Abwasserreinigungsanlagen (Einzelkläranlagen) bzw. der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser sowie Angaben zur Dimensionierung der Anlagen;
19. bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
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;
21. bei Bauvorhaben mit erheblichen Emissionen von Luftverunreinigungen, Immissionsprognose gemäss eidgenössischen Vorschriften (auf Verlangen der Baubehörde);
22. bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung verursachen, Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;
23. bei Bauvorhaben mit eigenen Lärmquellen Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften (Lärmprognose auf Verlangen der Baubehörde);
24. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
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;
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);
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;

28. Bestätigung, dass die erforderlichen Massnahmen zum Schutz gegen Radon getroffen werden auf besonderem Formular;
  29. allfällige vertragliche Vereinbarungen und entsprechende Auszüge über Grundbucheinträge oder Anmerkungen; Grundbuchauszug in besonderen Fällen.
- 3 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.
  - 4 Bei Bauvorhaben, die dem Meldeverfahren unterliegen, ist das Baugesuch in vereinfachter Ausführung und lediglich mit den für das Verständnis des Vorhabens notwendigen Unterlagen einzureichen.
  - 5 Die Baugesuchsunterlagen sind von der Grundeigentümerin bzw. dem Grundeigentümer, der Bauherrschaft und von den Projektverfassenden zu unterzeichnen.
  - 6 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).
  - 7 Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Gemeinde unaufgefordert eine Dokumentation des ausgeführten Werks abzugeben (Ausführungspläne).

## Revers

Art. 36

- 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 Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer verpflichten, auf Verlangen der Baubehörde innert angemessener Frist den gesetzlichen Zustand wieder herzustellen (Revers).
- 2 Die Baubehörde lässt Reverse auf Kosten der Bauherrschaft im Grundbuch anmerken.

[Art.90 KRG](#)

## 2. Wohnförderung

### Hauptwohnungsanteil<sup>11</sup>

Art. 37

- 1 Werden neue Wohnungen erstellt oder bestehende wesentlich umgebaut oder erweitert, dürfen die im Zonenschema festgelegten Anteile ausschliesslich als

<sup>11</sup> Geändert gemäss RB 416 vom 14. Mai 2013



Hauptwohnungen genutzt werden. Bei Bauten mit nur einer Wohnung ist die ganze anrechenbare Geschossfläche nur als Hauptwohnung zu nutzen.

- 2 Als Hauptwohnungen gelten Wohnungen, die von Personen mit festem Wohnsitz in der Gemeinde als ständiger Wohnsitz genutzt werden. Alle übrigen Wohnungen gelten als Zweitwohnungen.
- 3 Hauptwohnungsanteile werden in Prozenten der anrechenbaren Geschossfläche angegeben. Sie sind in der Regel auf jedes einzelne Gebäude anzuwenden. Die Baubehörde kann für angrenzende Grundstücke und bei mehreren Bauten auf dem gleichen Grundstück die Verlegung oder Zusammenfassung von Hauptwohnungsanteilen bewilligen, sofern der vorgeschriebene Anteil bezogen auf alle Gebäude eingehalten ist. Die Zweckbestimmung der Hauptwohnungen ist durch Auflagen in der Baubewilligung sicherzustellen.
- 4 Der mögliche Anteil an Zweitwohnungen darf nur erstellt werden, wenn der vorgeschriebene Anteil an Hauptwohnungen erstellt wird.
- 5 Stirbt der Eigentümer einer Hauptwohnung, sind die gesetzlichen Erben berechtigt, die Wohnung für eigene Bedürfnisse auch als Zweitwohnung zu nutzen. In andern besonderen Fällen, wie vorübergehende Veränderung des Aufenthaltsortes aus beruflichen oder gesundheitlichen Gründen und dgl., kann die Baubehörde befristete Ausnahmen von der zweckgemässen Verwendung von Hauptwohnungen gestatten. Vorbehalten bleiben ferner Ausnahmen in Härtefällen.

---

## Energieeffizienz

Art. 38

- 1 Bauten und Anlagen sind auf eine effiziente und umweltgerechte Energienutzung auszurichten.

## 3. Sicherheit und Gesundheit

*Art.24 und 79 und 80 KRG*

---

## Vorkehren bei Bauarbeiten

Art. 39

- 1 Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen.
- 2 Bauarbeiten sind so zu planen und auszuführen, dass möglichst wenige 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 06.00 bis 20.00 Uhr ausgeführt werden. In besonderen Fällen kann die Baubehörde Ausnahmen gestatten oder weitere Einschränkungen verfügen.
- 3 Baustellenabwasser ist je nach Abwasserart und Anfall zu behandeln, bevor es mit Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (Amt für Natur und Umwelt)



in die Kanalisation oder in einen Vorfluter eingeleitet oder versickert wird. Die auf Baustellen anfallenden Abfälle sind nach den eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Vorschriften zu entsorgen.

#### 4. Gestaltung

*Art. 24 KRG*

---

##### Fasadengestaltung Art. 40

- 1 Hauptbauten müssen auf gemauertem Sockel in Holz gebaut oder mit Holz verkleidet sein. An der bergseitigen Fassade sind geländebedingte Abstufungen des Sockels möglich. Ausgenommen von diesen Bestimmungen sind Garagen und Anbauten.

---

##### Wintergärten Art. 41

- 1 Anlagen und Bauteile, wie z.B. verglaste treibhausförmige Veranden oder Wintergärten dürfen keine übermässig oder unzeitig zu erwartende Blend- bez. Lärmwirkung auf die Nachbarschaft hinterlassen.
- 2 Es sind nur eingeschossige Wintergärten bis zu einer maximalen Grundfläche von 30 m<sup>2</sup> zulässig. Sie sind bei traditionellen Bauten seitlich anzuordnen.
- 3 Verglaste Flächen sind durch vertikale Stützen (Rahmen) zu unterteilen (Raster).

---

##### Dächer Art. 42

- 1 Bei der Dachgestaltung ist auf die ortsüblichen Formen, Farben und Materialien Bezug zu nehmen.
- 2 Auf dem ganzen Gemeindegebiet sind nur Giebel- und Kreuzgiebeldächer mit einer Dachneigung von 21% bis 70% (11.6 bis 35.0 Grad AT) zulässig. Beide Dachflügel haben die gleiche Neigung aufzuweisen.
- 3 Dachaufbauten über der zulässigen Gebäudehöhe dürfen höchstens 1/4 der Fassadenlänge betragen und sind mit Schlepp- oder Giebeldächer zu versehen. Die minimale Neigung eines Schlepddaches beträgt mindestens 21% (11.6 Grad AT).
- 4 Für An- und Nebenbauten können Pult- und Flachdächer gestattet werden.
- 5 Ein Dachvorsprung unter 50 cm (horizontal gemessen ohne Dachrinne) ist nur auf der Bergseite sowie bei Dachaufbauten und untergeordneten Anbauten, zulässig.



## Energieanlagen, Solaranlagen

## Art. 43

- 1 Anlagen zur Nutzung von alternativen Energiequellen sind im Rahmen der technischen Möglichkeiten gut ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Die Baubehörde zieht bei Bedarf externe Fachleute für die technische und gestalterische Beurteilung bei.
- 2 Solaranlagen sind soweit möglich auf An- und Nebenbauten zu erstellen. Sie werden nur zugelassen, wenn sie folgende Voraussetzungen erfüllen:
  - harmonisch innerhalb der Dachflächen verteilt, ohne andere Dachelemente zu beeinträchtigen;
  - gute gestalterische Einpassung in die Ebene der Dachhaut;
  - Montage mind. 0.5 m vom Dachrand und unterhalb des Dachfirstes, ausgenommen davon sind voll in die Dachhaut integrierte Photovoltaikanlagen;
  - keine störenden Montage- und Installationseinrichtungen;
  - Vorkehrungen zur Vermeidung von Dachlawinen werden getroffen.

Auf Flachdächern dürfen Solaranlagen aufgeständert werden. Die Voraussetzungen sind sinngemäss anzuwenden.

- 3 Die Baubehörde kann die zur Beurteilung erforderlichen Fotomontagen bzw. Visualisierungen verlangen.

## Einfriedungen und Pflanzen

## Art. 44

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

## Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern

## Art. 45

- 1 Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufes sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- 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.





- 3 Böschungen und Stützmauern sowie hinterfüllten Mauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken.

## 5. Verkehr

### Art. 24 KRG

#### Verkehrssicherheit<sup>12</sup>

Art. 46

- 1 Die Baubehörde sorgt dafür, dass die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen, insbesondere die Anlagen für den Langsamverkehr, gefahrlos benützt werden können.
- 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.
- 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 deren Kosten ausführen.

#### Zu- und Ausfahrten

Art. 47

- 1 Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf verkehrsreiche kommunale Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 5 m Länge und 3 m Breite aufweisen. Dienen sie zur Unterbringung von Fahrzeugen mit mehr als 5 m Länge, ist der Vorplatz entsprechend zu vergrössern.
- 2 Rampen dürfen eine maximale Neigung von 12% aufweisen. Bei Rampen an verkehrsreichen Strassen muss zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung ein Vorplatz mit einer Neigung von höchstens 5% und von mindestens 4 m Länge vorhanden sein.
- 3 Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in Kerngebieten, kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten.

<sup>12</sup> Neue Bauten und Anlagen sowie die Änderung bestehender Bauten und Anlagen im Bereich der Kantonsstrasse erfordern nebst der Baubewilligung der Gemeinde auch eine Bewilligung des kantonalen Tiefbauamtes (Art. 52 Strassengesetz).



## Abstellplätze für Motorfahrzeuge<sup>13</sup>

Art. 48

- 1 Bei Neubauten sowie bei Umbauten und Erweiterungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, sind auf der Bauparzelle oder in nächster Nähe auf privatem Boden während des ganzen Jahres zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offen zu halten.
- 2 Es sind bereitzustellen bei
  - Wohnbauten 1 Platz pro Wohnung bis 100 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche, darüber 2 Plätze
  - Geschäfts- und Gewerbebauten 1 Platz pro 50 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche
- 3 Für andere Bauten und Anlagen bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze, wobei sie sich an die VSS-Normen hält. Sie kann in besonderen Fällen die Pflichtparkplätze gegen Revers herabsetzen.
- 4 Eigentümer und Eigentümerinnen bestehender Bauten und Anlagen werden zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet, sofern es die Verhältnisse erfordern.

## 6. Versorgung und Entsorgung

### Werkleitungen

Art. 49

- 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.
- 2 Ändern sich die Bedürfnisse des belasteten Grundstückes, so ist die Leitung auf Kosten der Gemeinde zu verlegen, sofern nicht bei der Begründung des Durchleitungsrechtes eine andere Regelung getroffen worden ist.
- 3 Das Durchleitungsrecht für private Leitungen richtet sich nach Art. 691 ZGB.

### Abwässer

Art. 50

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

<sup>13</sup> Geändert gemäss RB 416 vom 14. Mai 2013



## 7. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

*Art. 24 KRG*

### Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraums

Art. 51

- 1 Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Grund oder öffentlichen Gewässern ist nur mit Bewilligung des Gemeindevorstands zulässig.
- 2 Eine über den gesteigerten Gemeingebrauch hinausgehende Sondernutzung an öffentlichem Grund oder an öffentlichen Gewässern bedarf einer Konzession der Gemeinde.
- 3 Die Baubehörde kann die Nutzung des öffentlichen Luftraums durch Erker, Balkone oder andere ausladende Gebäudeteile bewilligen, wenn die Benützung des öffentlichen Grunds nicht erschwert wird, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine andern öffentlichen Interessen entgegenstehen. Bestehende vorspringende Gebäudeteile wie Vorsprünge, Sockel, Erker, Vordächer dürfen bewilligungsfrei nachisoliert werden.
- 4 Bewilligungen für gesteigerter Gemeingebrauch und Sondernutzungen können von der Leistung einer Entschädigung abhängig gemacht werden.

### Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

Art. 52

- 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, Robidoc, Messeinrichtungen auf Privatgrundstücken oder an Privatbauten unentgeltlich anzubringen. Berechtigten Wünschen der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist Rechnung zu tragen.

## 4. Erschliessungsordnung

### 1. Allgemeines

#### Erschliessungsreglemente

Art. 53

- 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.

- 2 Die Erschliessungsreglemente regeln ausserdem die Deckung der Aufwendungen der Gemeinde für den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung der Versorgungs- und Entsorgungsanlagen. Sie legen insbesondere fest, welche Versorgungsanlagen nach den Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung über Beiträge und welche über Gebühren finanziert werden. Soweit Gebühren erhoben werden, bestimmen die Reglemente den Kreis der Gebührenpflichtigen, die Bemessungsgrundlagen und die Gebührenansätze sowie das Verfahren für die Veranlagung und den Bezug der Gebühren.
- 3 Bei der Ausgestaltung der Erschliessungsreglemente sind die Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebung, namentlich das Verursacherprinzip zu beachten. Zuständig für den Erlass der Erschliessungsreglemente ist die Gemeindeversammlung.
- 4 Vorbehalten bleiben besondere Regelungen im Rahmen von Quartierplanungen.

#### Erschliessungsprogramm

Art. 54

- 1 Die Gemeinde ist zuständig für den Erlass des Erschliessungsprogramms.
- 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.
- 3 Die Baubehörde sorgt dafür, dass die sich aus dem Erschliessungsprogramm ergebenden finanziellen Verpflichtungen im jährlichen Budget der Gemeinde vorgesehen werden.
- 4 Bei wesentlichen Anpassungen des Erschliessungsprogramms ist das Auflageverfahren zu wiederholen.

[Art.59 KRG](#)

#### Mehrwertbeiträge (Grundeigentümerbeiträge)<sup>14</sup>

Art. 55

*Gemäss RB 416 vom 14. Mai 2013 nicht genehmigt - Verweis auf Art. 63 KRG.*

<sup>14</sup> Gestrichen gemäss RB 416 vom 14. Mai 2013



## 2. Projektierung und Bewilligung

### Generelle Projekte und Bauprojekte

Art. 56

- 1 Die Projektierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen ist Sache der Gemeinde.
- 2 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.
- 3 Die Bauprojekte bestimmen Art, Umfang, Lage und bautechnische Gestaltung von Erschliessungsanlagen und weitere Einzelheiten.
- 4 Die Bewilligung der Erschliessungsanlagen erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

## 3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

### Öffentliche Erschliessungsanlagen

Art. 57

- 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.
- 2 Anlagen der Feinerschliessung werden von der Gemeinde erstellt, wenn diese einer grösseren Anzahl von Grundstücken dienen.
3. Lehnt die Baubehörde Anträge Interessierter auf Durchführung der Feinerschliessung ab, ermächtigt sie die Antragstellenden, die Anlagen nach den Plänen der Gemeinde als private Erschliessungsanlagen zu erstellen.

### Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

Art. 58

- 1 Die Gemeinde sorgt für einen einwandfreien Betrieb und Unterhalt sowie die rechtzeitige Erneuerung aller gemeindeeigenen Erschliessungsanlagen.
- 2 Verunreinigungen von öffentlichen Verkehrsanlagen sind zu vermeiden. Die Gemeinde sorgt für eine periodische Reinigung der von ihr unterhaltenen Anlagen.
- 3 Werden Verkehrsanlagen durch Private übermässig verschmutzt, sind diese von den Verursachern auf eigene Kosten zu reinigen. Die Baubehörde trifft, sofern notwendig, die erforderlichen Anordnungen.



## Schneeräumung

Art. 59

- 1 Die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen werden während des Winters von der Gemeinde offengehalten, soweit es den öffentlichen Bedürfnissen entspricht. Die Baubehörde bezeichnet im Rahmen der von der Gemeinde gesprochenen Kredite die jeweils zu räumenden Gemeindestrassen, Wege und Plätze.
- 2 Die Verwendung chemischer Auftaumittel ist nur ausnahmsweise gestattet.
- 3 Die Gemeinde ist befugt, bei der Schneeräumung den Schnee unter möglicher Schonung von Bauten und Kulturen auf angrenzenden privaten Grundstücken abzulagern. Die betroffenen Grundstücke sind von der Gemeinde nach der Schneeschmelze von Split und Abfällen zu reinigen. Schäden an Bauten, Zäunen oder Pflanzen werden vergütet.

## Private Erschliessungsanlagen

Art. 60

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

## Sanierungsplanung

Art. 61

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



## 5. Vollzugs- und Schlussbestimmungen

### Vollzug

Art. 62

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

*Art. 85 KRG.*

### Rechtsmittel

Art. 63

- 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 30 Tagen seit Mitteilung durch Einsprache bei der Baubehörde angefochten werden.
- 2 Jeder Partei steht es offen, die Sistierung des Verfahrens zugunsten einer Mediation zu beantragen. Das Verfahren richtet sich nach der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.

*Art. 6 KRG.*

### Inkrafttreten

Art. 64

- 1 Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Gemeinde mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.
- 2 Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Baugesetzes noch nicht bewilligt oder genehmigt sind.
- 3 Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde, insbesondere das Baugesetz vom 4.Juni 1978, als aufgehoben.



Also beschlossen von der Gemeindeversammlung Furna am 17. September 2010

Die Gemeindepräsidentin:

Die Gemeindeaktuarin:

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

Namens der Regierung:

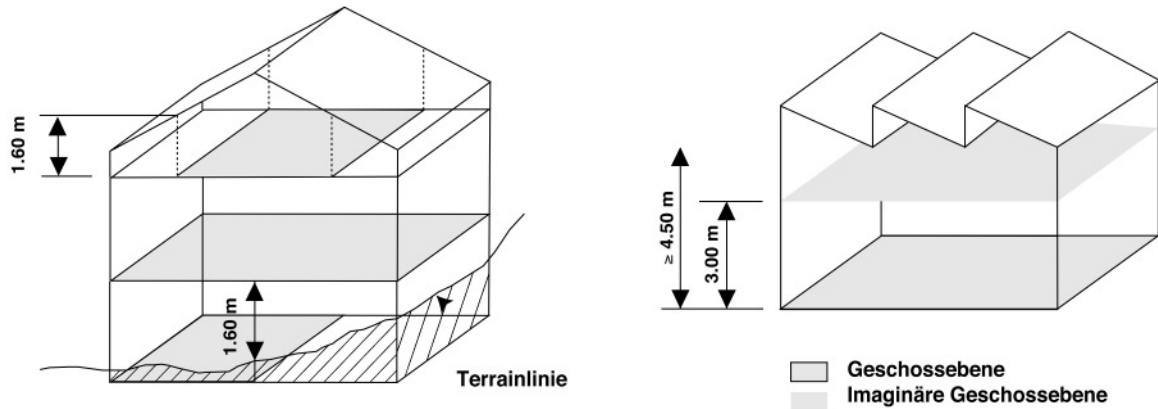
Der Regierungspräsident:

Der Kanzleidirektor:

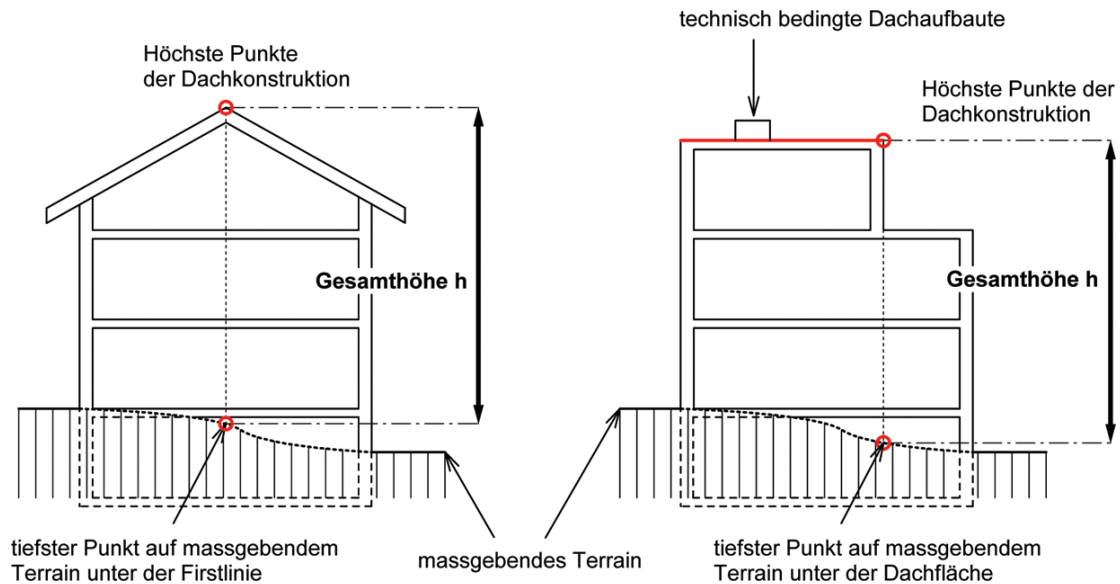


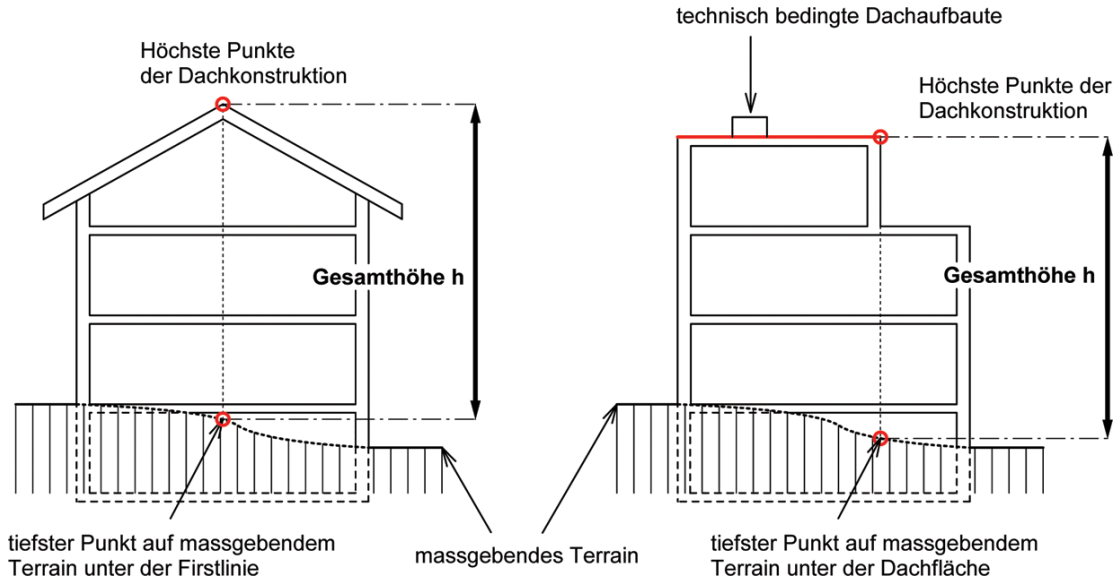
## Anhang I: Begriffe und Skizzen

### Ausnützungsziffer (Art. 11)

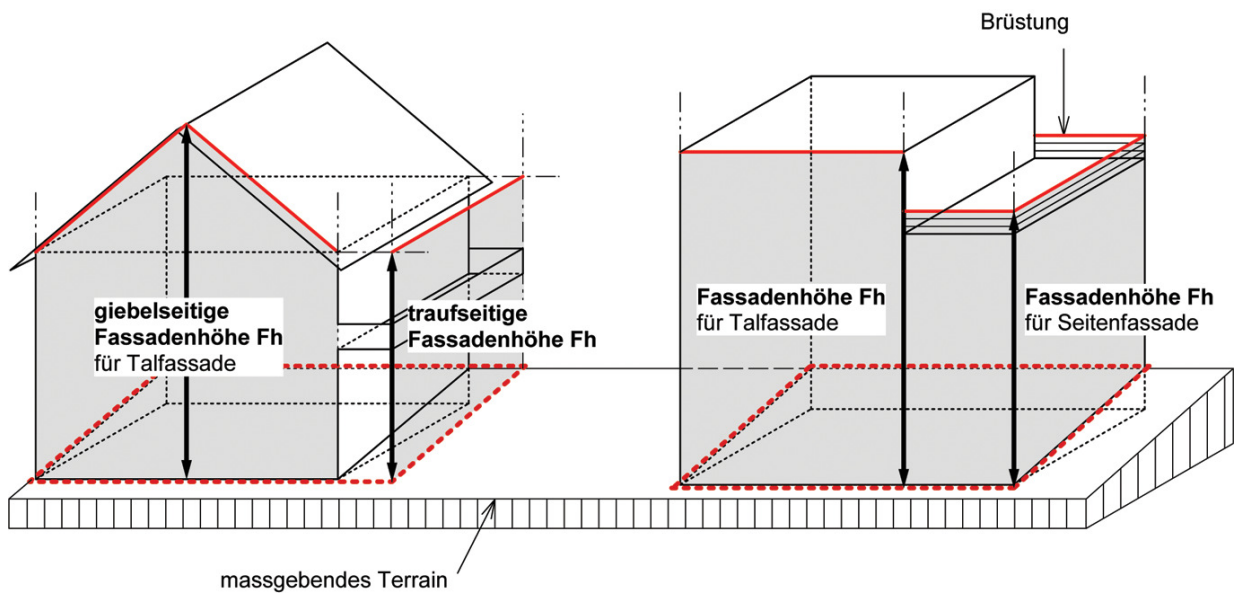


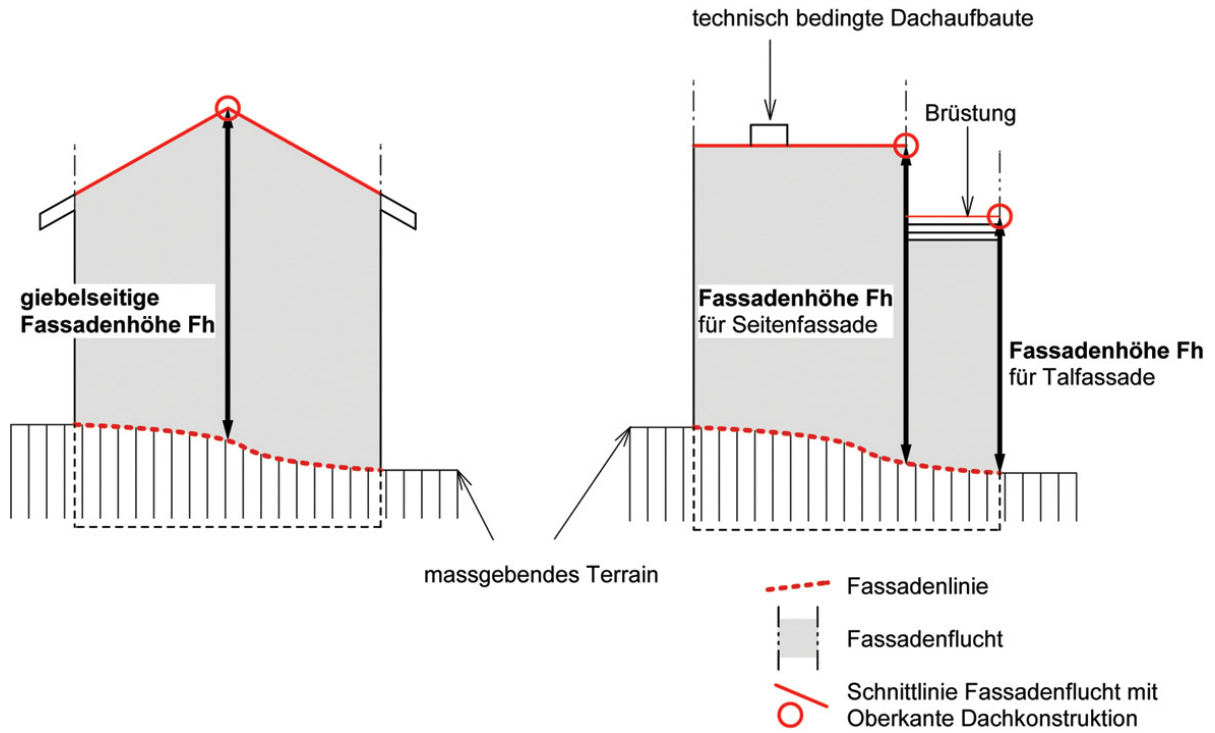
### Gesamthöhe (Art. 12)



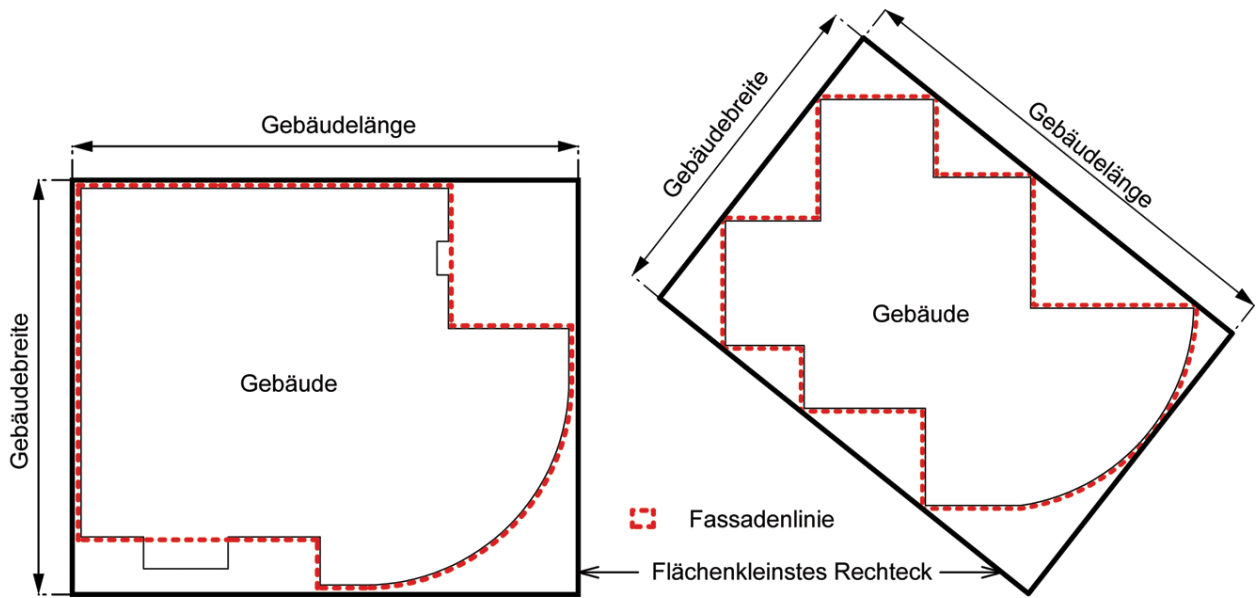


### Fassadenhöhe (Art. 12)





### Gebäudelänge, Gebäudebreite (Art. 13)





## Grenz- und Gebäudeabstand (Art. 14)

