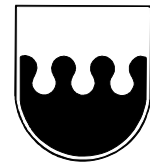


Baugesetz



der

Gemeinde Castrisch

Erlassen an der Gemeindeversammlung vom 24. März 2009
Von der Regierung genehmigt gemäss Beschluss vom 17. November 2009,
Protokoll Nr. 1123

INHALTSÜBERSICHT

I Allgemeines

II Richtplanung

III Grundordnung

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

IV Kommunale Bauvorschriften

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

V Erschliessungsordnung

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

VI Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Inhaltsverzeichnis

	Artikel
I Allgemeines	
Geltungsbereich und Zweck	1
Regionale Zusammenarbeit	2
Boden- und Baulandpolitik	3
Grundlagen	4
Förderung	5
Behördenorganisation	6
1. Baubehörde	7
2. Baukommission	7
3. Bauberatung	8
II Richtplanung	
Kommunaler Richtplan	9
III Grundordnung	
1. Allgemeines	
Zuständigkeit	10
2. Zonenplan	
A. Allgemeines	
Festlegungen	11
B. Bauzonen	
a) Regelbauweise	
Grundsatz	12
Hofstattrecht	13
Zonenschema	14
Geschossflächenziffer	15
Nutzungsübertragung	16
Gesamthöhe	17
Gebäudelänge	18
Grenz- und Gebäudeabstand	19
Masse gemäss IVHB	20
b) Zonenvorschriften	
Wohnbauzonen:	
Dorfzone	21
Wohnzone	22
Gewerbe- und Industriezonen:	
Gewerbemischzone	23
Gewerbezone	24

Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen	25
Parkierungszone	26
C. Schutzzonen	
Ortsbildschutzzone	27
Wald- und Wildschonzone	28
Trockenstandortszone	29
D. Weitere Zonen	
Kompostierzone	30
3. Genereller Gestaltungsplan	
Festlegungen	31
A. Gestaltungsobjekte	
Geschützte Objekte	32
Zu erhaltende Objekte	33
Geschützte Natur- und Kulturobjekte	34
Baumkulturen	35
Schutz der grossen Hufeisennase	36
Baugestaltungslinien	37
B. Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum	
Freihaltebereich	38
4. Genereller Erschliessungsplan	
Festlegungen	39
Sport- und Freizeitanlagen	40
Verkehrsanlagen	41
Versorgungs- und Entsorgungsbereich	42
5. Folgeplanungen	
Folgeplanung	43
IV Kommunale Bauvorschriften	
1. Bauvoraussetzungen	
Baubewilligung	44
Baugesuch	45
Revers	46
Etapplierung grosser Bauvorhaben	47
2. Sicherheit und Gesundheit	
Wohnhygiene	48
Energiehaushalt/Energieanlagen	49

Vorkehren bei Bauarbeiten	50
Schneeräumung	51
3. Gestaltung	
Dächer	52
Einfriedungen und Pflanzen	53
Terrainveränderungen	54
Reklamen und Hinweistafeln	55
Antennen	56
4. Verkehr	
Verkehrssicherheit	57
Zu- und Ausfahrten	58
Abstellplätze für Fahrzeuge 1. Pflichtplätze	59
5. Versorgung und Entsorgung	
Werkleitungen	60
Abwässer	61
6. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum	
Nutzung des öffentlichen Grundes und Gewässer	62
Vorübergehende Benützung des öffentlichen Grundes und Luftraumes	63
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	64
V. Erschliessungsordnung	
1. Allgemeines	
Erschliessungsgesetze	65
Erschliessungsprogramm	66
Strassen- und Hausnamen	67
2. Projektierung und Bewilligung	
Generelle Projekte und Bauprojekte	68
3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung	
Öffentliche Erschliessungsanlagen	69
Private Erschliessungsanlagen	70
Sanierungsplanungen	71
VI Vollzugs- und Schlussbestimmungen	
Vollzug	72
Rechtsmittel	73
Inkrafttreten	74

(IVHB): Hinweis auf die entsprechende Ziffer in der IVHB im Anhang 2

Anhang

- **Anhang 1: Auszüge KRG und KRVO**
- **Anhang 2: Auszug IVHB**

I Allgemeines

Geltungsbereich und Zweck

Art. 1

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

Regionale Zusammenarbeit

Art. 2

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

Boden- und Baulandpolitik

Art. 3

- 1 Die Verfügbarkeit von Bauzonen für den festgelegten Zonenzweck wird durch ein Kaufrecht zugunsten der Gemeinde oder andere wirksame Massnahmen sichergestellt.
- 2 Die Gemeinde kann einen Fonds für den Ausgleich von planungsbedingten Vor- und Nachteilen äufnen oder sich an einem regionalen Fonds beteiligen. Einzelheiten über die Verwendung der Mittel des kommunalen Ausgleichsfonds regelt das von der Gemeinde erlassene Reglement.
- 3 Der Gemeindevorstand kann den Erwerb und die Veräusserung von Bauland bis zum Betrag von Fr. 10'000.00 beschliessen.

- 1 Die Gemeinde erarbeitet nach Bedarf die für Festlegungen in der Grundordnung erforderlichen Grundlagen für die Raumentwicklung wie Siedlungs- und Landschaftsanalysen, Inventare, Konzepte oder Leitbilder. Sie stimmt die Beschaffung der Grundlagen mit den Nachbargemeinden, mit der Region und mit den kantonalen Fachstellen ab und sorgt für deren Austausch.
- 2 Die Gemeinde kann gestützt auf Grundlagen auch Programme zur Umsetzung von Massnahmen eines Raumentwicklungskonzepts oder eines Leitbilds erarbeiten und entsprechende Aktionen durchführen.

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

1. Baubehörde

- 1 Baubehörde ist der Gemeindevorstand. Er sorgt für eine professionelle und sachgerechte Erfüllung ihrer Aufgaben innert nützlicher Frist. Sie setzt hierfür Fachleute und geeignete technische Hilfsmittel ein.
- 2 Die Baubehörde kann ihre Aufgaben und Befugnisse an eine Baukommission, an ein kommunales oder regionales Bauamt oder an externe Fachleute delegieren. Zuständige Behörde für Entscheide und Verfügungen ist der Gemeindevorstand.

2. Baukommission

- 1 Die Baukommission besteht aus drei Mitgliedern. Das mit dem Bauwesen betraute Mitglied des Gemeindevorstands gehört ihr von Amts wegen an. Die übrigen Mitglieder werden vom Gemeindevorstand für die gleiche Amtsdauer wie die Baubehörde gewählt. Die Baukommission konstituiert sich selbst. Sie ist beschlussfähig, wenn zwei Mitglieder anwesend sind.
- 2 Die Baukommission amtet 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 Sind wichtige Bau- und Planungsvorhaben vorzubereiten, kann die Baukommission von der Baubehörde durch die Wahl weiterer Personen ergänzt werden.

3. Bauberatung Art. 8

- 1 Die Baubehörde und die Baukommission können externe Fachleute zur unabhängigen und vertieften Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen, energetischen oder gestalterischen Fragen beziehen.

II Richtplanung

Kommunaler Richtplan Art. 9

- 1 Kommunale und regionale Leitbilder und Raumentwicklungskonzepte können von der Gemeinde in einen kommunalen Richtplan umgesetzt werden.
- 2 Zuständig für die Erarbeitung, den Erlass und Änderungen von Richtplänen ist die Baubehörde. Sie sorgt bei Bedarf für eine angemessene Mitwirkung der Nachbargemeinden und der Region. Sie unterstellt den Erlass und Änderungen der Gemeindeversammlung, wenn der Richtplan Festlegungen enthält, deren Umsetzung eine breite Abstützung in der Bevölkerung bedingt. Fortschreibungen von Richtplänen sind in jedem Fall Sache der Baubehörde.
- 3 Die Baubehörde lässt den Entwurf für den kommunalen Richtplan in der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich auflegen und gibt die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt. Während der öffentlichen Auflage kann jedermann bei der Baubehörde Vorschläge und Einwendungen einbringen. Diese prüft die Eingaben und sorgt in geeigneter Form für eine öffentliche Bekanntmachung des Ergebnisses.
- 4 Die Bestimmungen über den kommunalen Richtplan gelten sinngemäss für den Erlass eines kommunalen Leitbilds.

III Grundordnung

1. Allgemeines

Zuständigkeit Art. 10

1. Zuständig für Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellen Gestaltungsplänen und Generellen Erschliessungsplänen ist die Gemeindeversammlung.
2. Die Pläne der Grundordnung werden für das Siedlungsgebiet, für das Nichtsiedlungsgebiet und projektbezogene Spezialperimeter in geeigneten, den Anforderungen entsprechenden Massstäben bearbeitet.
3. Wo im Baugesetz der Verweis KRG angebracht ist, gelten die Vorschriften und Bestimmungen des KRG (siehe Anhang 1).
4. Für alle übrigen Planinhalte gelten die Vorschriften dieses Baugesetzes, soweit nichts anderes vermerkt ist.
5. Die Gemeinde macht die Erarbeitung und den Erlass von projektbezogenen Planungen von einer angemessenen Kostenbeteiligung der Interessenz abhängig.

2. Zonenplan

A. Allgemeines

Festlegungen Art. 11

1. Der Zonenplan beinhaltet folgende Zonenarten und Festlegungen:

a) Bauzonen

- Dorfzone D (ES III) Art. 21
- Wohnzone W2 (ES II) Art. 22
- Gewerbemischzone GM3 (ES III) Art. 23
- Gewerbezone G (ES III) Art. 24
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA (ES III) Art. 28 KRG
- Zone für öffentliche Bauten ZöB (ES II) Art. 28 KRG
- Zone für Grünflächen ZG Art. 30 KRG
- Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen Art. 25
- Parkierungszone P Art. 26

b) Landwirtschaftszonen

- Landwirtschaftszone LW (ES III) Art. 32 KRG

c) Schutzzonen

- Ortsbildschutzzone OS Art. 27
- Naturschutzzone NS Art. 33 KRG
- Landschaftsschutzzone LS Art. 34 KRG

- Archäologiezone A, Archäologische Schutzzone AS Art. 36 KRG
 - Grundwasser- und Quellschutzzone GQS Art. 37 KRG
 - Gefahrenzone GF Art. 38 KRG
 - Wald- und Wildschonzone WWS Art. 28
 - Trockenstandortzone TSZ Art. 29
- d) Weitere Zonen
- Kompostierzone Art. 30
 - Zonen für künftige bauliche Nutzung ZkbN (ES II/III) Art. 40 KRG
 - Zone übriges Gemeindegebiet ÜG Art. 41 KRG
- e) Weitere Festlegungen
- Quartierplanpflicht Art. 51 KRG
 - Statische Waldgrenzen Art. 13 WaG
 - Waldabstands- und Gewässerabstandslinie Art. 78 KRG
- f) Hinweis
- Wald WaG
- 2 Erschliessungsflächen innerhalb oder am Rand des Siedlungsgebietes bilden Teil der Bauzone. Sie dürfen ausschliesslich nach den Vorgaben des Generellen Erschliessungsplanes und der Erschliessungsordnung überbaut resp. genutzt werden.
- 3 Zonenplan und Zonenschema bezeichnen die Empfindlichkeitsstufen. Zuweisungen und Anwendung der Empfindlichkeitsstufen richten sich nach den Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

B. Bauzonen

a) Regelbauweise

Grundsatz Art. 12

- 1 Die Bauweise und das Mass der Nutzung (2) für Gebäude in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema und den Massvorgaben gemäss KRVO und Baugesetz. Begriffsdefinitionen und Messweisen sind der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) mit den zugehörigen Erläuterungen im Anhang 2 zu entnehmen.
- 2 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind Nutzungsziffern (8) und Grenzabstände (7.1) in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.
- 3 Im Quartierplan können Abweichungen von der zonengemässen Regelbauweise festgelegt werden, wenn damit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei guter Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird.

- 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 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 Zweckänderungen im Sinne der Zonenvorschriften sind gestattet, ausser bei Anbauten und Kleinbauten.
- 4 Besondere Zonenbestimmungen betreffend Ersatzbauten, Gefahrenzonen, Schutzanordnungen des Generellen Gestaltungsplans, Baulinien sowie Abstandsvorschriften gegenüber Kantonsstrassen gehen dem Hofstattrecht vor.

Zonenschema

Art. 14

Zone	Geschoss- Flächenziffer GFZ Art. 15 (8.2)	Gesamt- höhe Art. 17 (5.1)	Max. Gebäude- länge Art. 18 (4.1)	Grenzabstand (7.1) Art. 19/KRVO Art. 37		ES*	Vollgeschosse (6.1)
				klein	gross**		
Dorfzone	-	12.50 m	25 m	2.50 m	5.00 m	III	3
Ortsbildschutzzone	Art. 26						3
Wohnzone 2	0.9	10.00 m	20 m	5.00 m	5.00 m	II	2
Gewerbemischzone 3	1.1	12.50 m	40 m	5.00 m	5.00 m	III	3
Gewerbezone	frei			5.00 m	5.00 m	III	frei
ZöB/ZöBA	frei			2.50 m	5.00 m	II/III	

ES = Empfindlichkeitsstufe gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung

* = im Zonenplan bezeichnet

** = Der grössere Grenzabstand gilt vor der Hauptfassade

- 1 Die Geschossflächenziffer (GFZ) ist die Verhältniszahl der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF).

$$GFZ = \frac{\sum GF}{aGSF}$$

Die im Zonenschema festgelegten Geschossflächenziffern dürfen nicht überschritten werden.

- 2 Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe 1.60 m unterschreiten.
- 3 Für gemeinschaftlich genutzte Hauptnutzflächen in unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten, wie Werk-, Wellness- und Saunaräume, kann die Baubehörde einen GFZ-Bonus von maximal 15 % bewilligen. Die Einhaltung der Bestimmungen gemäss Abs. 1 ist ohne Berücksichtigung dieser Bonusflächen nachzuweisen.
- 4 Wird von einem unüberbauten Grundstück ein Teil abgetrennt, so darf die neue Teilparzelle nur soweit überbaut werden, als die GFZ über das ganze ursprüngliche Grundstück gemessen eingehalten wird.
- 5 Wird die zulässige GFZ durch ein Bauvorhaben um mehr als 50 % unterschritten, muss das Gebäude so platziert werden, dass die verbleibende GFZ auf der verbleibenden Grundstücksfläche weiterhin realisierbar ist. Die Bauherrschaft erbringt den Nachweis im Baugesuch.
- 6 Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstückflächen bzw. Grundstücksteile. Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung.

- 1 Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen, Bäche oder Bahnen getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümern vorliegt. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans oder eines Quartierplans.
- 2 Die Baubehörde führt eine Kontrolle über den realisierten Anteil der zulässigen Nutzungsziffer auf den Grundstücken. Sie lässt Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken.

- 1 Die Gesamthöhe von Gebäuden darf die Werte gemäss Zonenschema nicht überschreiten.
- 2 Bei Gebäuden, die in der Höhe oder Situation um mindestens 3 m gestaffelt sind, werden die Gesamthöhen für jeden Gebäudeteil separat ermittelt. Gebäudeinterne höhenmässige Staffelungen der Geschosse sind bis zu 4.5 m je Vollgeschoss zulässig.

- 1 Gebäude die das massgebende Terrain (1.1) überragen, dürfen die Gebäuelänge (4.1) gemäss Zonenschema nicht überschreiten.
- 2 Die Länge und die Breite von unterirdischen (2.4) Bauten sind frei.

- 1 Die Grenzabstände (7.1) von Gebäuden gemäss Zonenschema sind einzuhalten. Vorbehalten sind Baulinien (7.3) und Unterschreitungen gemäss Art. 77 KRG.
- 2 Der minimale Gebäudeabstand ergibt sich aus der Summe der einzuhaltenden Grenzabstände (7.2 Fig. 7.1) und kann ebenfalls gemäss Art. 77 KRG unterschritten werden.
- 3 Gegenüber öffentlichen oder öffentlichen Zwecken dienenden Strassen haben alle Gebäude einen minimalen Abstand von 5 m vom Fahrbahnrand einzuhalten. Vorspringende Gebäudeteile (3.4) im minimalen Abstandsbereich müssen mindestens 3 m über dem Trottoir- und 4.5 m über dem Strassenniveau liegen. Vorbehalten sind Baulinien.
- 4 Auskragende Gebäudeteile (3.4) wie offene Balkone, Erker, Vordächer, Vortreppen usw. dürfen höchstens 1.30 m in den Grenz- und Gebäudeabstand hineinragen.
- 5 Unterirdische Bauten (2.4) und jene Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende Terrain nicht überragen, müssen keinen Grenzabstand einhalten.
- 6 Wo das Baugesetz keine Grenzabstände vorschreibt sowie für An- und Kleinbauten, (2.2, 2.3) gelten die minimalen, kantonalen Abstandsvorschriften.

- 1 Bei Definitionen gemäss IVHB gelten die folgenden Masse für
 1. Kleinbauten (2.2)
 - maximal zulässige Gesamthöhe (5.1): 4.50 m
 - maximal anrechenbare Gebäudefläche (Anhang IVHB): 40 m²

2. Anbauten (2.3)
 - maximal zulässige Gesamthöhe: 4.50 m
 - maximal anrechenbare Gebäudefläche: 40 m²
3. Unterniveaubauten (2.5)
 - maximales Durchschnitmsmass b über dem massgebenden Terrain: 1.00 m
4. Vorspringende Gebäudeteile (3.4)
 - maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 2.00 m
 - maximale zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes: 2/3
5. Unbedeutend zurückspringe Gebäudeteile (3.5)
 - maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 1.50 m
 - maximal zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes: 1/3
6. Technisch bedingte Dachaufbauten (5.1)
 - maximal zulässiges Mass: 1.3 m
7. Dachgeschosse (6.3)
 - maximale Kniestockhöhe: 1.60 m

b) Zonenvorschriften

Wohnbauzonen:

Dorfzone

Art. 21

- 1 Die Dorfzone ist für Wohnzwecke sowie Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe, ausgenommen Landwirtschaftsbetriebe, bestimmt.
- 2 Neubauten, Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung in die bestehende Siedlung einzufügen.
- 3 Bestehende Bauten dürfen ohne Rücksicht auf die Vorschriften über die Gebäudehöhe, Gebäudelänge sowie Grenz- und Gebäudeabstände umgebaut werden, sofern das Gebäudevolumen nicht verändert wird.

Wohnzone

Art. 22

- 1 Die Wohnzone ist für Wohnzwecke bestimmt. Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe, ausgenommen Landwirtschaftsbetriebe, sind zulässig, sofern sie aufgrund ihrer optischen Erscheinung und ihrer Auswirkungen auf Raum, Umwelt und Erschliessung in ein Wohnquartier passen.
- 2 Sollte die Erschliessung und Überbauung der Wohnzone Fistez binnen 10 Jahren nach Genehmigung der revidierten Ortsplanung nicht realisiert werden, gelten ohne weiteren ortsplanerischen Beschluss der Gemeinde die nutzungsplanerische Festlegung einer Zone für künftige bauliche Nutzung (ZkbN).

Gewerbe- und Industriezonen:

Gewerbemischzone

Art. 23

- 1 Die Gewerbemischzone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe mit zugehörigem betriebsgebundenen Wohnraum bestimmt.
- 2 Zulässig ist je Betrieb eine betriebsgebundene Wohnung. Der Wohnraum darf 40 % der gesamten auf dem Grundstück realisierten baulichen Nutzung (Summe der Geschossflächen) nicht überschreiten. Bestehende gewerblich genutzte Gebäude können eingerechnet werden.
- 3 Die Zweckbestimmung der betrieblich genutzten Flächen ist durch Anordnungen in der Baubewilligung sicherzustellen und im Grundbuch anzumerken.
- 4 Betriebsgebundener Wohnraum darf, wenn er nicht für Betriebsangehörige benötigt wird, beschränkt für andere Zwecke mit Bewilligung durch die Gemeinde genutzt werden.

Gewerbezone

Art. 24

- 1 Die Gewerbezone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe sowie für Sammel- und Sortierplätze bestimmt.
- 2 Es ist nur Wohnraum für Betriebsinhaber oder Personal gestattet, deren ständige Anwesenheit im Betrieb unerlässlich ist.

Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen

Art. 25

- 1 In der Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen dürfen nur Gebäude erstellt werden, die die Anforderungen für Klein- und Anbauten (2.2, 2.3) erfüllen.
- 2 Zulässig ist die Erstellung von eingeschossigen Bauten wie Garagen, Parkieranlagen, Geräteschuppen, Gartenlauben und -anlagen, Gewächshäuser und dgl. Unterirdische Bauten (2.4), offene Abstellplätze und Zufahrten sind erlaubt.
- 3 Bestehende Bauten dürfen in ihrem bisherigen Zweck weitergenutzt werden oder ohne Rücksicht auf die Zonenvorschriften entsprechend den Bestimmungen in Abs. 1 umgenutzt werden, sofern das Gebäudevolumen nicht wesentlich verändert werden.

Parkierungszone

Art. 26

- 1 Die Parkierungszone umfasst Flächen, welche für das Parkieren von Fahrzeugen bestimmt sind. Parkhäuser sind unterirdisch oder als Unterniveaubaute zulässig. Andere Parkhäuser werden nur bewilligt, wenn hinreichende Vorschriften bezüglich Dimensionierung und Gestaltung vorliegen oder im Zuge der Projektierung erlassen werden.

- 2 Parkierungsanlagen, die das massgebende oder das tiefer gelegte Terrain überragen, sind so zu gestalten, dass sie sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

C. Schutzzonen

Ortsbildschutzzone

Art. 27

- 1 In der Ortsbildschutzzone sind Neubauten und Umbauten sowie Renovationen mit besonderer Sorgfalt zu gestalten und auszuführen.
- 2 In der Ortsbildschutzzone ist die bestehende Siedlungsstruktur und Bauweise zu erhalten und zu ergänzen. Wo Baugestaltungslinien fehlen, sind bei Neubauten und Umbauten die bestehenden Baufluchten beizubehalten. Gebäude- und Firsthöhen sowie Dachform richten sich nach den umliegenden Bauten. (Keine ziffernmässige Anordnung im Zonenschema, Art. 14).
- 3 Alle Bauvorhaben sind der Gemeinde vor der Ausarbeitung der Projektpläne bekanntzugeben. Die Baubehörde überprüft die Bauvorhaben aufgrund des Zonen- und Generellen Gestaltungsplanes und entscheidet über allfällige Auflagen. Die Bauberatung ist obligatorisch. Sie kann durch die kantonale Denkmalpflege oder eines Bauberaters wahrgenommen werden.

Wald- und Wildschonzone

Art. 28

- 1 Die Wald- und Wildschonzone umfasst Lebensräume von Tieren, insbesondere die Wild- einstandsgebiete.
- 2 Die Anlage, Präparierung und Markierung von Abfahrtspisten, Langlaufloipen und Schlittelwegen oder anderen Einrichtungen zur Sportausübung sind vom 20. Dezember bis 30. April nicht gestattet. Der Gemeindevorstand erlässt temporäre Betretungs- und Fahrverbote nach Absprache mit der Wildhut und dem Forstdienst.
- 3 Die Verwendung von Motorfahrzeugen ist nur für land- oder forstwirtschaftliche Nutzungen gestattet. Vorbehalten sind generell Not- und Rettungsmassnahmen sowie Pflege- und Hegemassnahmen in Absprache mit der Wildhut und dem Forstdienst.
- 4 Die Wald- und Wildschonzone werden nach den Richtlinien des Amtes für Jagd und Fischerei und der kantonalen Hegekommission gekennzeichnet. Zweckmässige Pflegemassnahmen sind von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zu dulden.

Trockenstandortzone

Art. 29

- 1 Die Trockenstandortzone umfasst Trockenwiesen und Trockenweiden, deren Fläche und Qualität erhalten werden soll.

- 2 Innerhalb der Trockenstandortzone 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 Trockenstandortzone nicht zumutbar ist. Für zonenwidrige Bauten und Anlagen gelten die Vorschriften der übergeordneten Gesetzgebung. Werden Trockenwiesen und Trockenweiden beeinträchtigt, sind Ersatzmassnahmen zu leisten.
- 3 Für die Bewirtschaftung werden Verträge zwischen Kanton und Bewirtschaftern abgeschlossen.

D. Weitere Zonen

Kompostierzone Art. 30

- 1 Die Kompostierzone dient der Zwischenablagerung und der umweltfreundlichen Aufbereitung von kompostierbaren Grünabfällen sowie der Zwischenlagerung von aufbereiteten Holzschnitzeln zur Verfeuerung.
- 2 Es dürfen nur temporäre Anlagen und Geräte aufgestellt werden, die dem Zonenzweck dienen. Bauten und Anlagen, die nicht mehr benötigt werden, sind zu entfernen. Zäune dürfen erstellt werden.
- 3 Der Gemeindevorstand erlässt für die Anlage ein Betriebsreglement.

3. Genereller Gestaltungsplan

Festlegungen Art. 31

Der Generelle Gestaltungsplan der Gemeinde enthält folgende Festlegungen:

- a) Gestaltungsobjekte Art. 32 ff /KRG 43
- b) Gestaltungsbereiche Art. 38
- c) Baulinien Art. 37/Art. 55 KRG

A. Gestaltungsobjekte

Geschützte Objekte Art. 32

- 1 Als geschützte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten mit einer vollständig geschützten Bausubstanz und Struktur.
- 2 Geschützte Bauten müssen unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Bei Erneuerungen oder Umbauten ist die architektonisch sowie die historisch bedeutsame Bausubstanz im Innern des Gebäudes und aussen zu wahren. Änderungen haben sich auf

das Unerlässliche zu beschränken und sind unter sorgfältiger Anpassung an den bestehenden Bau vorzunehmen.

- 3 Bei Bauvorhaben an geschützten Bauten ist die Bauabsicht vor der Ausarbeitung des Projektes der Baubehörde mitzuteilen. Diese entscheidet unter Beizug der kantonalen Denkmalpflege über allfällige Auflagen.

Zu erhaltende Objekte

Art. 33

- 1 Als die zu erhaltende Objekte bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten oder Bauteile, die aufgrund ihrer Stellung, ihres Bauvolumens oder unter Wahrung der inneren und äusseren Erscheinung von ortsbaulicher Bedeutung sind.
- 2 Erhaltenswerte Bauten dürfen nicht abgebrochen werden. Wertvolle Konstruktionsformen und Bauteile sind zu erhalten und dürfen nicht entfernt werden. Erneuerungen und Umbauten sind im Rahmen der Zonenbestimmungen unter Wahrung der äusseren Erscheinung möglich.
- 3 Erneuerungen und Umbauten sind vor der Ausarbeitung der Projekte der Baubehörde mitzuteilen. Diese entscheidet unter Beizug eines Bauberaters über allfällige Auflagen.

Geschützte Natur- und Kulturobjekte

Art. 34

- 1 Für die in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommenen geschützten Natur- und Kulturobjekte gelten die Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.
- 2 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Naturobjekte, wie Hecken, Feld- und Ufergehölze, Baumgruppen und geologische Einzelobjekte sowie Kulturobjekte, wie Baumpflanzungen, Brunnen und Trockenmauern dürfen nicht zerstört werden.
- 3 Die Baubehörde trifft notwendige Massnahmen zur Erhaltung und Pflege der geschützten Objekte.

Baumkulturen

Art. 35

- 1 Die Baumkulturen in den durch den Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Obstgärten sind zu erhalten.
- 2 Abgestorbene oder nicht mehr ertragreiche Bäume dürfen nur durch hochstämmige Bäume ersetzt werden. Neuanlagen sind nach den vorliegenden Bestimmungen erlaubt.
- 3 Die Gemeinde erlässt zur Bewirtschaftung der geschützten Baumkulturen das notwendige Reglement.

- 1 Das Wochenstubenquartier der Grossen Hufeisennase im Kirchenestrich von Castrisch steht unter bundesrechtlichem Schutz.
- 2 Bei Renovationsarbeiten an der Kirche, insbesondere am Dach, Dachstock und Turm ist eine vom Amt für Natur und Umwelt Graubünden für den Fledermausschutz beauftragte Person bereits bei der Planung beizuziehen.

Baugestaltungslinien

Art. 37

- 1 Die Baugestaltungslinien dienen der Gestaltung des Ortsbildes oder einzelner Strassenzüge sowie der Situierung von Bauten innerhalb der Siedlung.
- 2 Baugestaltungslinien dürfen von Hochbauten nicht überschritten werden. Wo die Pläne es vorsehen, bestimmen die Baugestaltungslinien zwingend die Lage von Gebäuden oder Gebäudeseiten.
- 3 Baugestaltungslinien können im Generellen Gestaltungsplan oder in Quartierplänen festgelegt werden.

B. Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum

Freihaltebereich

Art. 38

- 1 Als Freihaltebereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Flächen im Siedlungsraum, welche für die Gliederung der Siedlung von besonderer Bedeutung sind.
- 2 Im Freihaltebereich dürfen keine oberirdischen Bauten neu erstellt werden (Hochbauverbot). Eingeschossige Kleinbauten, die der Pflege und Nutzung dieser Freiflächen dienen, wie Gartenhäuschen, Kaninchen- und Hühnerställe, können zugelassen werden.

4. Genereller Erschliessungsplan

Festlegungen

Art. 39

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan der Gemeinde enthält folgende Festlegungen:
 - Sport- und Freizeitanlagen Art. 40
 - Verkehrsanlagen Art. 41
 - Versorgungs- und Entsorgungsanlagen Art. 42

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan bezeichnet bestehende und geplante Sport- und Freizeitanlagen wie Schiessanlagen, Skilifte, Langlaufloipen sowie die dazugehörigen Betriebseinrichtungen.
- 2 Die Baubehörde schränkt die zulässigen Einriffe bei Bedarf zeitlich und räumlich ein und verfügt weitere Anordnungen nach Absprache mit den zuständigen kantonalen Fachstellen im Baubewilligungsverfahren.

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan bestimmt 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 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 Planes 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.
- 5 Für Verkehrsanlagen wie Verbindungsstrassen, Eisenbahnen oder Seilbahnen, bei denen Bund oder Kanton Träger sind, gelten die jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Diese Verkehrsanlagen sind im Generellen Erschliessungsplan mit Hinweis auf den Träger gekennzeichnet.

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet die bestehenden und geplanten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, die für die hinreichende Erschliessung der Bauzonen notwendig sind. Dazu zählen namentlich Anlagen der Trinkwasserversorgung, der Energieversorgung, der Telekommunikation, der Abfallbewirtschaftung und – nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans – Anlagen der Abwasserbeseitigung.

- 2 Grundstücke in der Bauzone müssen an die im Generellen Erschliessungsplan oder in Folgeplanungen festgelegten öffentlichen Leitungen angeschlossen werden. Die Baubehörde kann den Anschluss an private Erschliessungsanlagen gestatten oder Private verpflichten, ihre Anlagen gegen angemessene Entschädigung Dritten zur Verfügung zu stellen, soweit die Mitbenutzung im öffentlichen Interesse liegt.
- 3 Die Benutzung 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.
- 5 Für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen wie Hochspannungsleitungen oder Telefonleitungen, bei denen Bund, Kanton oder Dritte Träger sind, gelten die jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften.
- 6 Die im Generellen Erschliessungsplan bezeichneten privaten Leitungen haben lediglich Hinweischarakter.

5. Folgeplanungen

Folgeplanung

Art. 43

- 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. Die Verfahren für die Einleitung und Durchführung von Folgeplanungen sind in Art. 46 ff und 51 ff KRG und in der KRVO Art. 16 ff abschliessend geregelt.
- 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.

IV. Kommunale Bauvorschriften

1. Bauvoraussetzungen

Baubewilligung

Art. 44

- 1 Alle Vorhaben für Bauten und Anlagen, einschliesslich Projektänderungen, Unterhalts- und Sanierungsarbeiten sowie Zweckänderungen von Grundstücken, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung zu erwarten sind, sind der Baubehörde vor der Projektierung und Ausführung schriftlich anzuzeigen. Die Baubehörde sorgt für die Erfassung des Vorhabens und der verantwortlichen Bauherrschaft.
- 2 Die Baubehörde entscheidet, ob das angezeigte Vorhaben unter die baubewilligungsfreien Vorhaben gemäss Art. 40 KRVO fällt oder ob eine Baubewilligungspflicht besteht. Sie entscheidet zugunsten der Baubewilligungspflicht, wenn sie dies im öffentlichen Interesse oder zur Wahrung von Rechten Dritter für notwendig oder angemessen hält.
- 3 Bezüglich der baubewilligungspflichtigen Vorhaben entscheidet die Baubehörde sodann, ob das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen ist oder ob die Voraussetzungen für das Meldeverfahren gemäss Art. 50 KRVO erfüllt sind. Für Vorhaben gemäss Art. 40 KRVO, die nach Absatz 2 einer Baubewilligungspflicht unterstellt werden, kommt ausschliesslich das Meldeverfahren gemäss Art. 50 und 51 KRVO zur Anwendung.
- 4 Die Baubehörde teilt der Bauherrschaft ihren Entscheid gemäss Absatz 2 innert 15 Arbeitstagen seit der Anzeige in einer anfechtbaren Verfügung mit. Bei baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben gibt sie gleichzeitig die abzugebende Anzahl Baugesuche, die erforderlichen Baugesuchsunterlagen sowie allfällige nötige Gesuche für Zusatzbewilligungen bekannt.
- 5 Bei den nicht baubewilligungspflichtigen Vorhaben orientiert die Baubehörde die Bauherrschaft ebenfalls über allfällige nötige andere Bewilligungen.
- 6 Nach Eingang des formellen Baugesuchs führt die Baubehörde das festgelegte Verfahren durch, sorgt bei Bedarf für die Einleitung des BAB-Verfahrens und stellt bei Bauvorhaben, die Zusatzbewilligungen erfordern, die notwendige Koordination mit den zuständigen Behörden sicher.

Baugesuch

Art. 45

- 1 Das Baugesuch ist auf amtlichem Formular in zwei, bei BAB-Gesuchen in vier Ausfertigungen einzureichen. In besonderen Fällen kann die Baubehörde die Einreichung weiterer Ausfertigungen verlangen.
- 2 Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:
 1. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, projizierte Fassadenlinie, Lage

der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;
Digitale Katasterkopien sind vor der Baueingabe vom Nachführungsgeometer auf dessen Richtigkeit zu überprüfen und abzustempeln;

2. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude sowie ein bauhistorisches Objektinventar bei schützenswerten und erhaltenswerten Gebäuden und Anlagen in Erhaltungszonen;
3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom und Telefon;
4. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, Zweckbestimmung der Räume;
5. Fassadenfluchten (3.1) und Schnitte im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben zu massgeblichen Höhenmassen gemäss IVHB, mit Verlauf des massgebenden und neuen Terrains bis zur Grenze, sowie Strassenhöhen; (Weicht das massgebende Terrain ausnahmsweise vom natürlichen, resp. bestehenden Verlauf ab, bedingt dies die vorgängige Zustimmung der Baubehörde.);
6. detaillierte Bestimmung der anrechenbaren Grundstücksfläche (8.1), der Geschossflächen und Berechnung der Geschossflächenziffer (8.2) sowie Darstellung der Geschossflächenkomponenten nach SIA 416 (Anhang IVHB) mit Berechnung der notwendigen Abstellplätze;
7. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen, Bepflanzungen, Zufahrten usw.;
8. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
9. Angabe der approximativen Baukosten; kubische Berechnung nach SIA-Norm 416;
10. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
11. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
12. Bei Gebäuden und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen die erforderlichen Bewilligungen gemäss kantonalen Vorschriften;
13. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular; Für historisch wertvolle Gebäude gelten bezüglich Energienachweis besondere Bestimmungen;
14. Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;
15. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Gebäuden in der Gefahrenzone;
16. bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;
17. Detailpläne der Abwasserreinigungsanlagen (Einzelkläranlagen) bzw. der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser sowie Angaben zur Dimensionierung der Anlagen;

18. bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
19. bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstands gemäss FAT-Bericht und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;
20. bei Bauvorhaben mit erheblichen Emissionen von Luftverunreinigungen, Immissionsprognose gemäss eidgenössischen Vorschriften (auf Verlangen der Baubehörde);
21. bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung verursachen, Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;
22. bei Bauvorhaben mit eigenen Lärmquellen Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften (Lärmprognose auf Verlangen der Baubehörde);
23. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
24. Unterlagen für Bewilligungen von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme gemäss den Weisungen der kantonalen Fachstelle für Gewässerschutz;
25. 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);
26. bei Abfallanlagen (z.B. Deponien, Anlagen zum Sammeln und Aufbereiten von Abfällen aller Art, Abfallzwischenlager, Kompostieranlagen ab einer Kapazität von 100 Tonnen pro Jahr, KVA) Angaben und Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
27. Bestätigung der Einsichtnahme in das Formular über die Radongefährdung aufgrund des Informationsblattes;
28. allfällige vertragliche Vereinbarungen und entsprechende Auszüge über Grundbucheinträge oder Anmerkungen; Grundbuchauszug in besonderen Fällen.

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

- 3 Bei Bauvorhaben, die dem Meldeverfahren unterliegen, ist das Baugesuch in vereinfachter Ausführung und lediglich mit den für das Verständnis des Vorhabens notwendigen Unterlagen einzureichen.
- 4 Die Baugesuchsunterlagen sind von der Grundeigentümerin bzw. dem Grundeigentümer, der Bauherrschaft und von den Projektverfassenden zu unterzeichnen.
- 5 Bei Umbauten oder Änderung bewilligter Pläne muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau bzw. der Abänderung ersichtlich sein (bestehend: grau; neu: rot; Abbruch: gelb).

- 6 Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Gemeinde unaufgefordert eine Dokumentation des ausgeführten Werks abzugeben (Ausführungspläne). Bei Bauvorhaben mit BAB-Bewilligung sind der Gemeinde zwei Ausfertigungen abzuliefern.

Revers

Art. 46

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

Etappierung grosser Bauvorhaben

Art. 47

- 1 Die Baubehörde kann bei grösseren Bauvorhaben im Baubewilligungsverfahren Bauetappen festlegen.
- 2 Bauetappen dürfen höchstens auf eine Zeitspanne von 5 Jahren seit Rechtskraft der Baubewilligung festgelegt werden.

2. Sicherheit und Gesundheit

Wohnhygiene

Art. 48

- 1 Wohnräume müssen genügend belichtet und lüftbar sein. Gegebenenfalls sind durch entsprechende technische Ausrüstungen einwandfreie Verhältnisse zu schaffen.
- 2 Wohn- und Schlafräume sind mit Fenstern zu versehen, die über dem Erdreich liegen, ins Freie führen und in ausreichendem Masse geöffnet werden können.
- 3 Arbeitsräume im Untergeschoss sind erlaubt. Diese müssen jedoch einwandfrei belüftet und isoliert sein.

Energiehaushalt/Energieanlagen

Art. 49

- 1 Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen werden nur bewilligt, wenn sie in energetischer Hinsicht den geltenden Vorschriften entsprechen. Die wesentlichen Nachweise sind der Baubehörde mit dem Baugesuch einzureichen.
- 2 Werden an bestehenden Bauten oder Anlagen Nachisolierungen ausgeführt, dürfen von Gebäude- und Firsthöhen, Gebäudelängen sowie Grenz- und Gebäudeabständen um Isolationsstärke abgewichen werden.

- 3 Alle Anlagen zur Nutzung von alternativen Energiequellen sind unter grösstmöglicher Schonung des Orts- und Landschaftsbildes und der Umwelt anzubringen. Die Baubehörde kann die geplante Anlage in diesen Belangen von einem ausgewiesenen Fachmann auf Kosten des Gesuchstellers prüfen lassen.
- 4 Sonnenkollektoren und Sonnenzellen sind zulässig, wenn sie das Orts- und Landschaftsbild möglichst wenig beeinträchtigen. Bei Erdkollektoren und Erdsonden ist ein Grenzabstand von 2.5 m gegenüber dem Nachbargrundstück einzuhalten.

Vorkehren bei Bauarbeiten

Art. 50

- 1 Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen.
- 2 Bauarbeiten sind so zu planen und auszuführen, dass möglichst wenig Immissionen entstehen und die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften eingehalten sind. Bauarbeiten, die Verkehrs- oder anderen Lärm sowie Staub, Erschütterungen oder lästige Gerüche verursachen, dürfen nur werktags von 08.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 19.00 Uhr ausgeführt werden. In besonderen Fällen kann die Baubehörde Ausnahmen gestatten oder weitere Einschränkungen verfügen.
- 3 Baustellenabwasser ist je nach Abwasserart und Anfall zu behandeln, bevor es mit Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (Amt für Natur und Umwelt) in die Kanalisation oder in einen Vorfluter eingeleitet oder versickert wird. Die auf Baustellen anfallenden Abfälle sind nach den eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Vorschriften zu entsorgen. Das Verbrennen oder Vergraben von Abfällen auf Baustellen ist untersagt.
- 4 Private dürfen öffentliche Verkehrsanlagen nur mit schriftlicher Bewilligung der Baubehörde räumen.

Schneeräumung

Art. 51

- 1 Die Verkehrsanlagen der Gemeinde werden während des Winters offengehalten, soweit es den öffentlichen Bedürfnissen entspricht. Die Baubehörde bezeichnet die jeweils zu räumenden Strassen, Wege und Plätze.
- 2 Die Gemeinde ist befugt, bei der Schneeräumung den Schnee unter möglichster Schonung von Bauten und Kulturen auf angrenzende private Grundstücke werfen zu lassen. Schäden an Bauten, Zäunen oder Pflanzen werden durch die Gemeinde instandgestellt oder vergütet. Vorbehalten sind die gemäss Baubewilligung im Winter zu demontierenden Zäune oder entsprechende Vorbehalte.
- 3 Schneerutschungen auf Strassen sind nach Möglichkeit durch geeignete Massnahmen auszuschliessen. Sind öffentliche Strassen dennoch betroffen, so hat die Verursacherin oder der Verursacher den Schnee unverzüglich wegzuräumen, andernfalls kann die Gemeinde die notwendigen Arbeiten auf deren Kosten durchführen lassen.
- 4 Private dürfen öffentliche Verkehrsanlagen nur mit schriftlicher Bewilligung der Baubehörde räumen.

3. Gestaltung

Dächer

Art. 52

- 1 Bei der Dachgestaltung ist auf die ortsüblichen Formen, Farben und Materialien Bezug zu nehmen.
- 2 In den Dorf- und Wohnzonen sind Dächer mit einer Neigung von 25 bis 60 % zulässig. Bei geneigten Dächern in den übrigen Zonen darf die Dachneigung nicht weniger als 25 % betragen. Für Hauptbauten sind Pult- und Flachdächer nicht gestattet, jedoch sind diese für eingeschossige An- und Kleinbauten (2) zulässig.
- 3 In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und in der Gewerbezone können ausnahmsweise Dächer mit weniger als 25 % sowie Pult- und Flachdächer gestattet werden, sofern dadurch eine bessere Gestaltung erreicht wird, oder andere wichtige Gründe eine abweichende Dachgestaltung erfordern.
- 4 Dachaufbauten (5.2) oder Dacheinschnitte sind nur bis zur Hälfte der betreffenden Dachlänge zulässig und dürfen am höchsten Punkt nicht mehr als 2.50 m über die Dachschräge reichen. Die maximal zulässige Breite beträgt 3.50 m.
- 5 Die Baubehörde kann bei guter Gestaltung und nachvollziehbarer Begründung oder im Zusammenhang mit der Nutzung von erneuerbaren Energien Ausnahmen von Absatz 2 gestatten, wenn eine positive Beurteilung der Gestaltungsberatung vorliegt.

Einfriedungen und Pflanzen

Art. 53

- 1 Einfriedungen, wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.
- 2 Entlang öffentlichen Strassen haben Einfriedungen einen Abstand von mindestens 30 cm ab der Strassengrenze einzuhalten. Die maximale Höhe beträgt 1 Meter. Sind sie höher, ist ein der Höhe über 1 m entsprechender Mehrabstand plus 30 cm von der Strassengrenze einzuhalten. Einfriedungen dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.
- 3 In der Land- und Forstwirtschaftszone sind Einfriedungen grundsätzlich nur gestattet, wenn sie zum Schutz von Personen und Tieren oder des Grundeigentums gegen Gefahren unerlässlich sind.
- 4 Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten.
- 5 Bewegliche Weidezäune (Stoppzäune) der Landwirtschaft sind nach der Beweidung, d.h. im Winter, zu entfernen. Gefährliche Maschengitterzäune (Schafzäune) dürfen nicht in Feldgehölzen und in bewaldeten Gebieten erstellt werden.

- 1 Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufs sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Abgrabungen und Aufschüttungen müssen dem umgebenden natürlichen Gelände angepasst werden.
- 2 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nach Abschluss der Arbeiten zu begrünen oder mit einheimischen Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen. Die Baubehörde kann Wiederherstellungspläne verlangen.

- 1 Reklamen und Hinweistafeln sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

- 1 Die Standorte von Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen sind so zu wählen, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.
- 2 Die Baubehörde kann bei neuen Gebäuden, wesentliche Umbauten oder Erweiterungen innerhalb eines Schutz- oder Erhaltungsbereichs die Erstellung von Gemeinschaftsantennen vorschreiben und das anschlusspflichtige Gebiet bestimmen.
- 3 Die Baubehörde kann bei der Erstellung von Gebäuden oder Gebäudegruppen die Erstellung von Gemeinschaftsantennen vorschreiben und das anschlusspflichtige Gebiet bestimmen.

4. Verkehr

- 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 Dachrinnen und Schneefangvorrichtungen anzubringen. Wird durch abfliessendes Wasser oder Dachlawinen die öffentliche Sicherheit gefährdet, haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen. Bleiben sie untätig, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf ihre Kosten ausführen.

- 4 Im Bereich von Kantonsstrassen erfordern neue Anlagen oder Abänderungen bestehender Anlagen eine zusätzliche Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde.

Zu- und Ausfahrten

Art. 58

- 1 Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf öffentliche 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 Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in der Dorfzone, kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten.
- 3 Die maximale Neigung von Rampen wird von der Baubehörde je nach Örtlichkeit festgelegt.
- 4 Die Baubehörde kann die Erstellung gemeinschaftlicher Zu- und Ausfahrten vorschreiben oder die Eigentümer bestehender Anlagen verpflichten, Dritten die Mitbenützung gegen angemessene Entschädigung zu gestatten, sofern sich dies im öffentlichen Interesse als notwendig erweist.
- 5 Die Baubehörde kann die Beseitigung bestehender verkehrshindernder Ausfahrten und Anlagen, wie Mauern, Einfriedungen, Pflanzungen und Böschungen verfügen. Die daraus entstehenden Kosten sind dem Betroffenen von der Gemeinde zu erstatten. Legt dieser jedoch erneut verkehrsbehindernde Anlagen an, gehen die Kosten für wiederkehrende Beseitigungen zu seinen Lasten.

Abstellplätze für Fahrzeuge 1. Pflichtplätze

Art. 59

- 1 Bei neuen Gebäuden sowie bei Umbauten und Erweiterungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, hat die Bauherrschaft auf eigenem Boden während des ganzen Jahr 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 Es sind bereitzustellen bei
 - Wohnbauten 1 Platz pro Wohnung bis 60 m² Hauptnutzfläche
darüber 2 Plätze
 - Bürobauten 1 Platz pro 60 m² Hauptnutzfläche
 - Verkaufslokale 1 Platz pro 20 m² Ladenfläche
 - Pensionen, Hotels 1 Platz pro 3 Fremdenbetten
 - Restaurants 1 Platz pro 5 Sitzplätze (ohne Hotelspeisesäle)

Für andere Bauten und Anlagen bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze, wobei sie sich an die VSS-Normen (Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute) hält.

- 3 Die Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen haben die Parkplatzerstellungspflicht im Sinne von Absatz 1 in dem Umfang zu erfüllen, als sie durch bauliche Massnahmen wie Umbauten und Erweiterungen zusätzliche Pflichteinheiten im Sinne von Absatz 2 (Wohnung, Hauptnutzfläche, Ladenfläche, Fremdenbetten oder Sitzplätze) schaffen.
- 3 Ist das Erstellen von Parkplätzen auf eigenem Grund nicht möglich, kann der Gemeindevorstand den Grundeigentümern zur Leistung von Beiträgen an den Bau und Unterhalt einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet.

5. Versorgung und Entsorgung

Werkleitungen

Art. 60

- 1 Öffentliche Werkleitungen werden in der Regel im Strassengebiet oder innerhalb genehmigter Baulinien verlegt. Muss eine öffentliche Leitung Privatgrundstücke durchqueren, so sind die Grundeigentümer verpflichtet, die Anlage öffentlicher Leitungen, Schächte, Hydranten etc. auf ihrem Boden zu dulden. Eine allfällige Entschädigung wird im Streitfall durch die zuständige Enteignungskommission festgesetzt. Die Kosten für das Verschieben von Werkleitungen nach Generellem Erschliessungsplan bezahlt der Leitungseigentümer. Begünstigte können zur Kostentragung beigezogen werden.
- 2 Das Durchleitungsrecht für private Leitungen richtet sich nach Art. 691 ZGB.
- 3 Die Eigentümer bestehender privater Leitungen sind verpflichtet, andern Grundeigentümern die Mitbenützung ihrer Leitungen gegen angemessene Entschädigung zu gestatten. Die Entschädigung wird im Streitfall durch die Baubehörde festgesetzt.

Abwässer

Art. 61

- 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 Gesetz über die Abwasserbehandlung der Gemeinde Castrisch und des zuständigen Zweckverbandes.
- 3 Unverschmutztes Abwasser ist auf dem Grundstück versickern zu lassen oder in offene Gewässer abzuleiten. Es darf nicht auf öffentliche Strassen, Wege und Plätze abgeleitet werden.

6. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Nutzung des öffentlichen Grundes und Gewässer

Art. 62

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

Vorübergehende Benützung des öffentlichen Grundes und Luftraumes

Art. 63

- 1 Wenn öffentlicher Grund und Luftraum vorübergehend benutzt wird, insbesondere für Bauarbeiten und Lagerplätze haben sich Unternehmer und Bauherr zu folgenden Massnahmen zu verpflichten:
 - a) Verkehrsanlagen und Durchgänge sind in passierbarem Zustand zu halten, abzusichern und nachts ausreichend zu beleuchten.
 - b) Wasserleitungsschieber, Hydranten, Künetten und Abzugsschächte sind zu schützen und stets freizuhalten.
 - c) Gegen herabfallende Materialien sind zweckdienliche Schutzvorrichtungen zu treffen.
 - d) Nach Beanspruchung ist der öffentliche Grund wieder in den früheren Zustand zu versetzen.

Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

Art. 64

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

V. Erschliessungsordnung

1. Allgemeines

Erschliessungsgesetze

Art. 65

- 1 Die Erschliessungsgesetze regeln in Ergänzung des Baugesetzes die Projektierung, die Erstellung und technische Gestaltung, die Benützung, den Unterhalt und die bedarfsgerechte Erneuerung der öffentlichen und privaten Erschliessungsanlagen, insbesondere in den Bereichen der Wasserversorgung, der Abwasserbehandlung, der Abfallbewirtschaftung sowie der Energieversorgung und der Telekommunikation, soweit nicht einzelne Aufgaben Gemeindeverbindungen, konzessionierten Trägerschaften oder Privaten übertragen sind. Die Gesetze legen die Anschlusspflichten und Anschlussvoraussetzungen fest.
- 2 Die Erschliessungsgesetze 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 Gesetze 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 Erschliessungsgesetze sind die Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebung, namentlich das Verursacherprinzip zu beachten. Zuständig für den Erlass der Erschliessungsgesetze ist die Gemeindeversammlung.
- 4 Vorbehalten bleiben besondere Regelungen im Rahmen von Folgeplanungen.

Erschliessungsprogramm

Art. 66

- 1 Die Baubehörde 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 in das jährliche Budget der Gemeinde aufgenommen werden.
- 4 Bei wesentlichen Anpassungen des Erschliessungsprogramms ist das Auflageverfahren zu wiederholen.

- 1 Die Baubehörde entscheidet über die Benennung aller öffentlichen und privaten Strassen, Wege und Plätze. Es sind romanische Bezeichnungen zu verwenden. Berechtigten Wünschen der Anstösser ist nach Möglichkeit Rechnung zu tragen.
- 2 Hausnamen bedürfen einer Bewilligung der Baubehörde. Diese wird erteilt, sofern Benennung und Beschriftung den ortsüblichen Gepflogenheiten entsprechen und eine Verwechslung ausgeschlossen ist.

2. Projektierung und Bewilligung

Generelle Projekte und Bauprojekte

Art. 68

- 1 Die generellen Projekte umfassen die Verkehrsanlagen der Groberschliessung, die Hauptanlagen der Wasserversorgung und der Abwasserentsorgung, die Verkehrsanlagen der Groberschliessung sowie Anlagen der Energieversorgung und der Abfallbewirtschaftung.
- 2 Die Bauprojekte bestimmen Art, Umfang, Lage und bautechnische Gestaltung von Erschliessungsanlagen und weitere Einzelheiten.
- 3 Die Bewilligung der Erschliessungsanlagen erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

Öffentliche Erschliessungsanlagen

Art. 69

- 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. 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.
- 3 Die Gemeinde sorgt für einen einwandfreien Betrieb und Unterhalt sowie die rechtzeitige Erneuerung aller gemeindeeigenen Anlagen.

- 1 Die Ausführung und Finanzierung von privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Die Anlagen sind dauernd in gutem und funktionsfähigem Zustand zu halten und rechtzeitig zu erneuern. Bei Vernachlässigung dieser Verpflichtung trifft die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen. Sofern notwendig, ordnet sie die Ersatzvornahme an.
- 2 Die Baubehörde kann die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eines Quartiers und benachbarter Grundstücke verpflichten, private Gemeinschaftsanlagen zu erstellen und die Anlagen auch Dritten gegen angemessene Entschädigung zur Verfügung zu stellen. Die Baubehörde legt in solchen Fällen die Entschädigungen und den Kostenanteil für jedes angeschlossene Grundstück fest. Für grössere Gemeinschaftsanlagen sind Quartierplanverfahren durchzuführen.
- 3 Die Baubehörde hat auf Antrag private Erschliessungsanlagen, die dem Gemeingebrauch dienen und den technischen Anforderungen genügen, zu übernehmen, sofern die Anlagen unentgeltlich und in gutem Zustand abgetreten werden. Vorbehalten bleibt die Übernahme privater Erschliessungsanlagen auf dem Enteignungsweg.
- 4 Die Gemeinde kann den Unterhalt und die Reinigung von privaten Verkehrs-, Versorgungs- oder Entsorgungsanlagen sowie den Winterdienst auf Privatstrassen gegen Verrechnung der Selbstkosten übernehmen, wenn
 - a) es die Mehrheit der beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer beantragt, oder
 - b) die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ihrer Unterhaltspflicht nicht in genügender Weise nachkommen.

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

- 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.

VI Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Vollzug

Art. 72

- 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. Richtlinien sind von der Baubehörde und von beratenden Fachgremien bei der Beurteilung von Baugesuchen zu beachten.
- 3 Rechtserlasse und Vollzugshilfen werden Interessierten zu den Selbstkosten zur Verfügung gestellt. Sie sind von den mit dem Vollzug des Baugesetzes betrauten Personen (Baukommission, kommunaler Bauverwalter etc.) bei der Ausübung ihrer Tätigkeit zu beachten.

Rechtsmittel

Art. 73

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

Inkrafttreten

Art. 74

- 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 23.01.1996, als aufgehoben.

Also beschlossen in der Gemeindeversammlung vom 24. März 2009.

Die Präsidentin
R. Hohl

Der Schreiber
C. Luginbühl

Von der Regierung genehmigt gemäss Beschluss vom 17.11.2009 (Protokoll Nr. 1123)

Namens der Regierung:

Die Präsidentin/Der Präsident:
Hansjörg Trachsel

Der Kanzleidirektor:
Dr. Claudio Riesen

Anhang 1 Auszüge KRG und KRVO, Stand 06.12.2004/24.05.2005, es gilt jeweils die rechtskräftige Fassung

Anhang 2 Masse gemäss IVHB, Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe