Kanton
Graubünden

Gemeinde
Masein

Baugesetz
Gemeinde Masein

Mitwirkungsauflage

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am:

Die Gemeindepräsidentin:

Beatrix Vital

Der Gemeindeschreiber:

Markus Giger

Von der Regierung genehmigt am:

RB:

Der Regierungspräsident:

Dr. Christian Rathgeb

Der Kanzleidirektor:

Daniel Spadin

20.10.2020

Inhaltsverzeichnis

I	**ALLGEMEINES**		**1**
	Geltungsbereich und Zweck	Art. 1	1
	Regionale Zusammenarbeit	Art. 2	1
	Boden- und Baulandpolitik	Art. 3	1
	Förderung	Art. 4	2
	Behördenorganisation: 1. Baubehörde	Art. 5	2
	2. Planungskommission	Art. 6	2
	3. Baukommission	Art. 7	2
	4. Externe Beratung	Art. 8	2
II	**RÄUMLICHES LEITBILD**		**3**
	Kommunales Räumliches Leitbild	Art. 9	3
III	**GRUNDORDNUNG**		**3**
1.	**Allgemeines**		**3**
	Zuständigkeit	Art. 10	3
2.	**Baulandmobilisierung**		**4**
	Massgebende Vorschriften	Art. 11	4
	Grundsatz	Art. 11a	4
	Ergänzende Bestimmungen	Art. 12	4
	Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen	Art. 13	5
3.	**Mehrwertabgabe**		**6**
	Massgebende Vorschriften	Art. 14	6
	Grundsatz	Art. 14a	6
	Höhe der Abgabe	Art. 15	6
4.	**Zonenplan**		**7**
A.	Allgemeines		7
	Festlegungen	Art. 16	7
B.	Bauzonen		8
a)	Regelbauweise		8
	Grundsatz	Art. 17	8
	Hofstattrecht	Art. 18	8
	Zonenschema	Art. 19	9
	Nutzungsziffer (8)	Art. 20	10
	Gesamthöhe und Fassadenhöhe	Art. 21	10
	Gebäudelänge und Gebäudebreite	Art. 22	11
	Grenz- und Gebäudeabstand	Art. 23	11
	Masse für die Anwendung von Definitionen gemäss IVHB	Art. 24	12
b)	Zonenvorschriften		12
	Dorfzone	Art. 25	12
	Dorferweiterungszone	Art. 26	13
	Wohnzone	Art. 27	13
	Wohnmischzone	Art. 28	13
	Gewerbezone	Art. 29	13
	Zwischenlagerzone	Art. 30	13
C.	Schutzzonen		14
	Wald- und Wildschonzone	Art. 31	14
	Trockenstandortzone	Art. 32	14
	Schutzzone Tagstein	Art. 33	14
	Schlosszone	Art. 34	15
3.	**Genereller Gestaltungsplan**		**15**
A.	Allgemeines		15
	Festlegungen	Art. 35	15

B.	Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum		15
	Erhaltungsbereich	Art. 36	15
C.	Gestaltungsobjekte		16
	Wertvolle Bauten und Anlagen	Art. 37	16
	Wertvolle Natur- und Kulturobjekte	Art. 38	16
	Baulinien für die bauliche Gestaltung (7.3)	Art. 39	16
4.	**Genereller Erschliessungsplan**		**17**
A.	Allgemeines		17
	Festlegungen	Art. 40	17
B.	Erschliessungsanlagen		17
	1. Allgemeines	Art. 41	17
	2. Sammel- und Erschliessungsstrassen	Art. 42	18
	3. Privatstrassen	Art. 43	18
	4. Wirtschaftswege	Art. 44	18
	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	Art. 45	19
5.	**Folgeplanungen**		**19**
	Folgeplanung	Art. 46	19
IV.	**KOMMUNALE BAUVORSCHRIFTEN**		**20**
1.	**Formelles Baurecht**		**20**
	1. Anzeigepflicht	Art. 47	20
	2. Entscheid über Baubewilligungspflicht und die Art des Verfahrens	Art. 48	20
	3. Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens	Art. 49	20
	Baugesuch	Art. 50	21
	Revers	Art. 51	23
2.	**Sicherheit und Gesundheit**		**24**
	Vorkehren bei Bauarbeiten	Art. 52	24
3.	**Gestaltung**		**24**
	Dächer und Dachaufbauten	Art. 53	24
	Einfriedungen und Pflanzen	Art. 54	25
	Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern	Art. 55	25
4.	**Verkehr**		**25**
	Verkehrssicherheit	Art. 56	25
	Zu- und Ausfahrten	Art. 57	25
	Abstellplätze für Fahrzeuge	Art. 58	26
	Ersatzabgabe für Autoabstellplätze	Art. 59	26
5.	**Versorgung und Entsorgung**		**27**
	Werkleitungen	Art. 60	27
	Abwässer	Art. 61	27
	Kompostierungsanlagen	Art. 62	27
6.	**Öffentlicher und privater Grund und Luftraum**		**28**
	Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums	Art. 63	28
	Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	Art. 64	28
	Nutzung von fremdem Eigentum für private Zwecke	Art. 65	29
V.	**ERSCHLIESSUNGSORDNUNG**		**29**
1.	**Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung**		**29**
	Öffentliche Erschliessungsanlagen: 1. Ausführung	Art. 66	29
	2. Betrieb, Unterhalt und Erneuerung	Art. 67	30
	3. Schneeräumung	Art. 68	30
	Private Erschliessungsanlagen: 1. Allgemeines	Art. 69	30
	2. Übernahme durch die Gemeinde	Art. 70	31
VI	**VOLLZUGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN**		**32**

Vollzug	Art. 71	32
Baubewilligungsgebühren	Art. 72	32
Rechtsmittel	Art. 73	32
Inkrafttreten	Art. 74	32

Anhang

I Definitionen und Begriffe mit Skizzen und Erläuterungen (IVHB, KRVO, SIA 416)

II Auszüge Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG)

III Auszüge Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO)

IV Übersicht weiterer Gesetze und Verordnungen

(1) Die Nummern in Klammern verweisen auf die entsprechenden Ziffern der IVHB in Beilage I

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.

3 Personen-, Funktions- oder Berufsbezeichnungen in diesem Gesetz beziehen sich auf beide Geschlechter.

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 anteilsmässig mitfinanzieren.

2 Die Gemeinde stimmt ihre Bodenpolitik und Baulandentwicklung regional ab.

3 Die Gemeinde kann Aufgaben im Bereich des formellen Baurechts wie Gestaltungsberatung, Baukontrolle usw. der zuständigen Region übertragen, wobei die entsprechenden Entscheidkompetenzen bei der Gemeinde verbleiben. Einzelheiten werden in einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde und der Region geregelt.

Boden- und Baulandpolitik — Art. 3

Die Gemeinde fördert die Verwirklichung der raumplanerischen Ziele durch eine den örtlichen Verhältnissen angepasste aktive Boden- und Baulandpolitik.

Förderung — Art. 4

1 Die Gemeinde fördert Massnahmen zugunsten der Natur und Landschaft, für eine qualitätsvolle Bau- und Siedlungsgestaltung und zur Erhaltung geschützter und schützenswerter Objekte.

2 Die Baubehörde kann für Vorhaben nach Absatz 1 projektbezogene Beiträge aus dem ordentlichen Budget oder einem hierfür geäufneten Fonds gewähren. Der Beitrag kann von einer angemessenen Mitsprache der Gemeinde abhängig gemacht werden.

Behördenorganisation: 1. Baubehörde — Art. 5

1 Baubehörde ist der Gemeindevorstand. Sie sorgt für eine fachlich kompetente, wirksame, zeitgerechte und koordinierte Erfüllung ihrer Aufgaben.

2 Sie setzt hierfür Fachleute und geeignete technische Hilfsmittel ein und sorgt für eine kontinuierliche Weiterbildung der mit Bauaufgaben betrauten Gemeindemitarbeitenden.

2. Planungskommission — Art. 6

Der Gemeindevorstand kann für Planungsaufgaben eine Planungskommission einsetzen. Er bestimmt gleichzeitig deren Aufgaben und Organisation.

3. Baukommission — Art. 7

1 Wahl und Amtsdauer richten sich nach der Verfassung der Gemeinde Masein.

2 Die Baukommission bereitet Baugeschäfte für die Baubehörde vor, trifft Entscheide im Rahmen ihrer Befugnisse oder stellt der Baubehörde Antrag.

4. Externe Beratung — Art. 8

Die Baubehörde, die Baukommission und die Planungskommission können externe Fachleute zur Beratung und unabhängigen und vertieften Beurteilung in rechtlichen, technischen, energetischen oder gestalterischen Fragen beiziehen.

II Räumliches Leitbild

Kommunales Räumliches Leitbild — Art. 9

1 Der Gemeindevorstand beschliesst gestützt auf die erarbeiteten Grundlagen das kommunale räumliche Leitbild (KRL). Dieses ist für die kommunalen Behörden wegweisend.

2 Der Gemeindevorstand stellt eine angemessene Mitwirkung der Bevölkerung sicher.

III Grundordnung

1. Allgemeines

Zuständigkeit — Art. 10

1 Zuständig für Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellem Gestaltungsplan, Generellem Erschliessungsplan sowie von Reglementen, soweit sie Bestandteil der Grundordnung bilden, ist die Gemeindeversammlung.

2 Zuständig für Erlass und Änderung des Arealplans ist der Gemeindevorstand.

3 Die Gemeinde macht die Erarbeitung und den Erlass von projektbezogenen Planungen von einer angemessenen Kostenbeteiligung der Interessenz abhängig.

2. Baulandmobilisierung

Massgebende Vorschriften — Art. 11

Die Mobilisierung von Bauland erfolgt nach den folgenden Vorschriften:

a) Bauzonen	Baugesetz	KRG
Grundsatz	Art. 11a	
Massnahmen im Allgemeinen		Art. 19a KRG
Vertragliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen		Art. 19b KRG
Gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit bei Einzonungen: Bauverpflichtung		Art. 19c KRG
Kaufrecht der Gemeinde		Art. 19d KRG
Entlassung aus der Bauzone		Art. 19e KRG
Weitere Massnahmen		Art. 19f KRG
Gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit bei bestehenden Bauzonen		Art. 19g KRG
Befristete Einzonung		Art. 19h KRG
Ergänzende Bestimmungen	Art. 12	
Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen	Art. 13	
Zuständige kommunale Behörde, Anmerkung und Eintrag im Grundbuch		Art. 19w KRG

Grundsatz — Art. 11a

1 Die Gemeinde stellt sicher, dass die Bauzonen zeitgerecht ihrer Bestimmung zugeführt werden können.

2 Die Mobilisierung von Bauland erfolgt nach den Vorschriften des kantonalen Rechts und den nachfolgenden ergänzenden kommunalen Bestimmungen.

Ergänzende Bestimmungen — Art. 12

Die Frist für die Überbauung von im Zonenplan gekennzeichneten zu mobilisierenden Grundstücken beziehungsweise von Grundstücksteilen, die bereits vor dem 1. April 2019 einer Bauzone zugewiesenen worden sind, beträgt 8 Jahre.

Wird die Bauverpflichtung im Sinne von Art. 19c KRG nicht fristgerecht erfüllt, kann der Gemeindevorstand bei bestehenden Bauzonen anstelle der im kantonalen Recht vorgesehenen Massnahmen die folgende weitere Massnahme treffen:

- Erhebung einer jährlichen Abgabe vom säumigen Grundeigentümer, welche im 1. Jahr nach unbenütztem Ablauf der Bauverpflichtungsfrist 1% des Verkehrswertes des eingezonten Landes beträgt und sich in der Folge jährlich um einen Prozentpunkt erhöht, dies bis maximal 10%.

1. Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen innerhalb der Bauzonen sind unzulässig, wenn sie geeignet sind, die Umsetzung der Vorschriften über die Baulandmobilisierung (Artikel 19c ff. KRG) oder der Vorschrift über die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses (Art. 20 Abs. 3 BauG) zu vereiteln oder zu erschweren.

2. Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen innerhalb der Bauzone bedürfen der Zustimmung durch die Baubehörde.

3. Mehrwertabgabe

Massgebende Vorschriften — Art. 14

Der Vollzug der Mehrwertabgabe durch die Gemeinde erfolgt nach den folgenden Vorschriften:

a) Bauzonen	Baugesetz	KRG
Grundsatz	Art. 14a	
Mehrwertabgabe: Abgabepflicht		Art. 19i KRG
Abgabetatbestände		Art. 19j KRG
Entstehung und Bemessung, Kosten des Gutachtens		Art. 19k KRG
Höhe der Abgabe	Art. 15	Art. 19l KRG
Veranlagung der Abgabe, Teuerung		Art. 19m KRG
Fälligkeit der Abgabe		Art. 19n KRG
Bezug der fälligen Abgabe		Art. 19o KRG
Zuweisung der Erträge aus der Abgabe		Art. 19p KRG
Verwendungszweck des kantonalen Fonds		Art. 19q KRG
Verwendungszweck des kommunalen Fonds		Art. 19r KRG
Entschädigung von Planungsnachteilen: Materielle Enteignung		Art. 19s KRG
Vergütung von Erschliessungsaufwendungen		Art. 19t KRG
Rückerstattung geleisteter Mehrwertzahlungen		Art. 19u KRG
Bedingungen, Modalitäten, Zuständigkeit		Art. 19v KRG
Zuständige kommunale Behörde, Anmerkung und Eintrag im Grundbuch		Art. 19w KRG

Grundsatz — Art. 14a

Der Vollzug der Mehrwertabgabe durch die Gemeinde erfolgt nach den Vorschriften des kantonalen Rechts und der nachfolgenden ergänzenden kommunalen Bestimmungen.

Höhe der Abgabe — Art. 15

Die Höhe der Abgabe beträgt:

a) bei Einzonungen: 50% des Mehrwerts;

b) bei Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht: 20% des Mehrwerts;

4. Zonenplan

A. Allgemeines

Festlegungen — Art. 16

1 Der Zonenplan beinhaltet folgende Zonenarten und Festlegungen:

	Baugesetz	*KRG*
a) Bauzonen		
- Dorfzone	Art. 25	
- Dorferweiterungszone	Art. 26	
- Wohnzone	Art. 27	
- Wohnmischzone	Art. 28	
- Gewerbezone	Art. 29	
- Zwischenlagerzone	Art. 30	
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ES II/III)		Art. 28 KRG
- Zone für Grünflächen		Art. 30 KRG
b) Landwirtschaftszonen		
- Landwirtschaftszone		Art. 32 KRG
c) Schutzzonen		
- Naturschutzzone		Art. 33 KRG
- Landschaftsschutzzone		Art. 34 KRG
- Freihaltezone		Art. 35 KRG
- Archäologiezone, Archäologische Schutzzone		Art. 36 KRG
- Grundwasser- und Quellschutzzone		Art. 37 KRG
- Gewässerraumzone		Art. 37a KRG
- Wald- und Wildschonzone	Art. 31	
- Trockenstandortzone	Art. 32	
- Schutzzone Tagstein	Art. 33	
- Schlosszone	Art. 34	
d) Weitere Zonen		
- Gefahrenzone I		Art. 38 KRG
- Gefahrenzone II		Art. 38 KRG
- Wintersportzone		Art. 39 KRG
- Zone übriges Gemeindegebiet (ES III)		Art. 41 KRG
e) Folgeplanung	Art. 46	
- Arealplanpflicht		Art. 46 KRG
- Quartierplanpflicht		Art. 51 KRG
f) Weitere Festlegungen		
- Statische Waldgrenzen		Art. 13 WaG

2 Erschliessungsflächen innerhalb oder am Rand der Bauzonen gelten als Bauzone, weshalb für Bauvorhaben auf solchen Flächen kein Baubewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone durchzuführen ist.

3 Zonenplan und Zonenschema bezeichnen die Empfindlichkeitsstufen. Zuweisung und Anwendung der Empfindlichkeitsstufen richten sich nach den Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

B. Bauzonen

a) Regelbauweise

Grundsatz Art. 17

1 Das Mass der Nutzung, die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die zulässigen Gebäudeabmessungen in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema und den zugehörigen baugesetzlichen Umschreibungen.

2 Für Begriffe und Messweisen, die Gegenstand der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) bilden, gelten die in den Anhängen zur IVHB und den zugehörigen Erläuterungen enthaltenen Umschreibungen (A).

3 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 (2) liegt.

4 Im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen kann von der Regelbauweise abgewichen werden, sofern damit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei überdurchschnittlicher Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird. Abstände, Längenmasse und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb eines Areal- oder Quartierplangebietes gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.

Hofstattrecht Art. 18

1 Für den Abbruch und Wiederaufbau rechtmässig erstellter Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen gilt das Hofstattrecht im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen.

2 Werden rechtmässig erstellte Bauten oder Anlagen innerhalb der Bauzonen, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, durch höhere Gewalt zerstört oder ganz oder teilweise abgebrochen, dürfen sie ohne Rücksicht auf die geltenden Vorschriften der Regelbauweise in ihrer bisherigen Lage und Ausdehnung wieder aufgebaut werden, wenn die bestehende oder beabsichtigte neue Nutzung dem Zonenzweck entspricht, keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen und das Baugesuch für den Wiederaufbau innert drei Jahren nach Zerstörung bzw. zusammen mit dem Abbruchgesuch eingereicht wird. Dem Abbruchgesuch sind Aufnahmepläne des Bestands beizulegen. Geringfügige Abweichungen bezüglich Lage und Ausdehnung sind gestattet, wenn dadurch der bisherige Zustand verbessert wird und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen.

3 Erweiterungen sind zulässig, wenn sie den geltenden Vorschriften der Regelbauweise entsprechen.

Art. BauG	Zone	Abkürzung	AZ Art. 19	Fassadenhöhe Art. 20	Gesamthöhe Art. 20	Gebäudelänge und -breite Art. 21	Grenzabstand gross	Grenzabstand klein	ES 3)
24	Dorfzone	D 1)	-	10.00 m + z m	13.50 m + z m	20.00 m 2) 3)	2.50 m	2.50 m	III
25	Dorferweiterungszone	DE	0.70	9.00 m + z m	12.50 m + z m	20.00 m 2)	2.50 m	2.50 m	III
26	Wohnzone 0.6	W 0.6	0.60	7.50 m + z m	10.50 m + z m	20.00 m 2)	5.00 m	2.50 m	II
26	Wohnzone 0.7	W 0.7	0.70	8.50 m + z m	11.50 m + z m	20.00 m 2)	5.00 m	2.50 m	II
26	Wohnzone 0.8	W 0.8	0.80	9.00 m + z m	12.50 m + z m	20.00 m 2)	5.00 m	2.50 m	II
27	Wohnmischzone	WM	0.80	9.00 m + z m	12.50 m + z m	20.00 m 2)	5.00 m	2.50 m	III
28	Gewerbezone	G	-	10.00 m + z m	13.50 m + z m	nach Bedarf	2.50 m	2.50 m	III
KRG	Zone für öffentliche Bauten und Anlage	ZöBA	-	nach Bedarf			2.50 m	2.50 m	II/III

1) Ein Anspruch auf die Höchstmasse in der Dorfzone besteht nicht. Vorbehalten bleibt Art. 24 Dorfzone

2) Beim Zusammenbauen von zwei selbstständigen Bauten kann die zulässige Gebäudelänge um 5.0 m überschritten werden

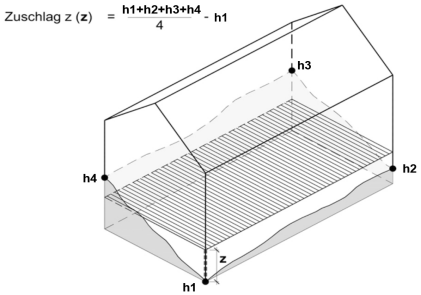
3) Bei geschlossener Bauweise (min. 3 Gebäude entlang einer Strasse oder Gasse) kann die zulässige Gebäudelänge um 10 m überschritten werden

Die Gesamt- und traufseitigen Fassadenhöhen gemäss Zonenschema dürfen im geneigten Gelände um den Zuschlag z überschritten werden. Z ergibt sich aus dem Mittel der Summe der Meereshöhen des massgebenden Terrains in den tal- und bergseitigen Gebäudeecken (projizierte Fassadenlinie) abzüglich der Meeresshöhe des tiefsten Punktes. In der Regel:

$$z = \frac{(h1 + h2 + h3 + h4)}{4} - h1$$ (h1 = geringste Meereshöhe)

$$z = \frac{(h1 + h2 + h3 + h4 + \ldots + hn)}{n} - h1$$ bei gegliederten Gebäudegrundrissen

z maximal = 2.5m



Nutzungsziffer (8) Art. 20

1 Als Nutzungsziffer gilt die im Zonenschema festgelegte Ausnützungsziffer AZ (B 8.5).

2 Wird von einem teilweise überbauten Grundstück der unüberbaute Teil abgetrennt, darf die neue Teilparzelle nur soweit überbaut werden, als die Nutzungsziffer über das ganze ursprüngliche Grundstück eingehalten wird.

3 Wird die zulässige Nutzungsziffer oder bauliche Nutzung unter Einhaltung der Massbeschränkungen gemäss Regelbauweise oder der Festlegungen des Generellen Gestaltungsplans durch ein Bauvorhaben um mehr als 20 % unterschritten, muss das Gebäude so platziert werden, dass die verbleibende Nutzungsziffer oder bauliche Nutzungsmöglichkeit auf der unbebauten Grundstücksfläche realisierbar ist. Die Bauherrschaft erbringt den Nachweis im Baugesuch.

4 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 Grundeigentümern vorliegt und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans, eines Arealplans oder eines Quartierplans. Die Baubehörde lässt Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken.

Gesamthöhe und Fassadenhöhe Art. 21

1 Die Gesamthöhe (5.1) und die Fassadenhöhe (5.2) von Gebäuden darf die Werte gemäss Zonenschema nicht überschreiten. Bei Abgrabungen ist das abgegrabene Terrain, bei Aufschüttungen das natürliche Terrain massgebend. Als Gebäudehöhe gilt das Mittel aller Gebäudehauptecken, gemessen vom gewachsenen Boden bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dacheindeckung.

2 Die Firsthöhe wird talseitig ab gewachsenem Terrain bis zum höchstgelegenen Punkt der Dacheindeckung gemessen. Bei Abgrabungen von mehr als 1/3 des Fassadenlänge wird vom neuen Geländeverlauf gemessen.

3 Bei Flachdachbauten reduziert sich die zulässige Gesamthöhe um 2 m.

4 Bei Gebäuden, die in der Höhe oder Situation um mindestens 3 m gestaffelt sind, werden die Gesamthöhen für jeden Gebäudeteil separat ermittelt.

Gebäudelänge und Gebäudebreite — Art. 22

1 Gebäude, die das massgebende Terrain (1.1) überragen, dürfen die Gebäudelänge (4.1) gemäss Zonenschema nicht überschreiten.

2 Werden zwei oder mehr selbständige Gebäude zusammengebaut (Doppel- und Reihenhäuser), darf die Gebäudelänge um insgesamt 5 m überschritten werden.

3 Die Länge und die Breite von unterirdischen Bauten (2.4) sind frei.

Grenz- und Gebäudeabstand — Art. 23

1 Die Grenzabstände (7.1) gemäss Zonenschema sind einzuhalten. Vorbehalten sind Baulinien (7.3) und Unterschreitungen gemäss KRG.

2 Der minimale Gebäudeabstand ergibt sich aus der Summe der einzuhaltenden Grenzabstände (7.2, Fig. 7.1) und kann ebenfalls gemäss KRG unterschritten werden.

3 Gegenüber Strassen haben alle Gebäude einen minimalen Abstand von 2.5 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 (7.3).

4 Gegenüber Grenzen haben vorspringende Gebäudeteile (3.4) immer einen minimalen Abstand von 1.5 m einzuhalten.

5 Unterirdische Bauten (2.4) und jene Teile von Unterniveaubauten (2.5), die das massgebende Terrain nicht überragen, müssen keinen Grenzabstand (7.1) einhalten.

6 Wo das Baugesetz keine Grenzabstände vorschreibt sowie für Klein- und Anbauten (2.2, 2.3) gelten die minimalen kantonalen Abstandsvorschriften.

Masse für die Anwendung von Definitionen gemäss IVHB Art. 24

1 Bei den nachstehenden Begriffen und Messweisen nach IVHB gelten folgende Masse:

1. Kleinbauten (2.2)
   - maximal zulässige Gesamthöhe (5.1): 5 m
   - maximal zulässige Fassadenhöhe: 4 m
   - maximal anrechenbare Gebäudefläche (8.4): 50 m^2

2. Anbauten (2.3)
   - maximal zulässige Gesamthöhe: 5 m
   - maximal zulässige Fassadenhöhe: 4 m
   - maximal anrechenbare Gebäudefläche: 50 m^2

3. Vorspringende Gebäudeteile (3.4)
   - maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 1 m
   - maximal zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes: 2/5

6. Technisch bedingte Dachaufbauten (5.1)
   - maximal zulässige Höhe (Überschreitung der Dachfläche): 1 m
   - Dachaufbau muss 50 cm unter dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion liegen (5.1)

7. Zurückversetzte Brüstungen bei Flachdachbauten (5.2)
   - minimal notwendiger Versatz: 1 m

8. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dachfenster und Oberlichter (siehe Art. 54 Abs. 3) (5.2)
   - Dachaufbau muss 50 cm unter dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion liegen (5.1)
   - maximal zulässige Fläche 30 % der zugehörigen Dachfläche

b) Zonenvorschriften

Dorfzone Art. 25

1 Die bestehende Siedlungsstruktur und Bauweise ist in der Dorfzone zu erhalten und zu ergänzen. Es können Wohnbauten, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie landwirtschaftliche Bauten erstellt werden.

2 Neue Gebäude sowie Umbau und Erweiterung bestehender Gebäude haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung gut in die bestehende Siedlung einzufügen. Projektabsichten sind vor der Ausarbeitung der Projektpläne der Baubehörde anzumelden. Die Baubehörde entscheidet über den Beizug der Bauberatung.

Dorferweiterungszone Art. 26

1 Die Dorferweiterungszone ist für Wohnbauten und mässig störendes Kleingewerbe bestimmt.

2 Im Weiteren gelten die Vorschriften für Neubauten sowie An- und Nebenbauten der Dorfzone.

Wohnzone Art. 27

1 Die Wohnzone ist für Wohnnutzungen bestimmt. Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sind zulässig, sofern sie aufgrund ihrer optischen Erscheinung, ihres Charakters und ihrer Auswirkungen auf Raum, Umwelt, Erschliessung und Befindlichkeit in ein Wohnquartier passen.

Wohnmischzone Art. 28

1 Die Wohnmischzone ist für Wohnnutzungen sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt. Auswirkungen von gewerblichen Nutzungen auf die Wohnqualität sind im Rahmen der umweltrechtlichen Einschränkungen zu dulden.

Gewerbezone Art. 29

1 Die Gewerbezone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

2 Wohnraum ist nicht gestattet.

Zwischenlagerzone Art. 30

1 Die Zwischenlagerzone ist für das zeitlich begrenzte Lagern von getrennt gesammelten und einer Weiterbehandlung zuzuführenden Materialien, insbesondere kompostierbare Gartenabfälle, bestimmt.

2 Es dürfen nur Materialen gelagert werden, welche die Umwelt nicht gefährden. Insbesondere ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen sowie Sonderabfällen jeglicher Art untersagt. Auf Dauer erstellte Hochbauten sind nicht zulässig. Gestattet sind nur die für die Aufbereitung und Sammlung der Materialien notwendigen Anlagen und Geräte.

3 Für die Errichtung und den Betrieb der Zwischenlagerzone gelten im Übrigen die einschlägigen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Die Gemeinde erlässt für den Betrieb und den Unterhalt ein Reglement.

C. Schutzzonen

Wald- und Wildschonzone — Art. 31

1 Die Wald- und Wildschonzone umfasst Lebensräume von Tieren, insbesondere die Wildeinstandsgebiete.

2 Die Anlage, Präparierung und Markierung von Abfahrtspisten, Langlaufloipen und Schlittelwegen oder anderen Einrichtungen zur Sportausübung sind im Winter 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 Wildschonzonen werden nach den Richtlinien des Amtes für Jagd und Fischerei und der kantonalen Hegekommission gekennzeichnet. Zweckmässige Pflegemassnahmen sind von den Grundeigentümern zu dulden.

Trockenstandortzone — Art. 32

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

2 Für die Bewirtschaftung werden Verträge zwischen Kanton und Bewirtschaftern abgeschlossen.

3 Zulässig sind neue standortgebundene Bauten und Anlagen, die für die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung des Gebietes notwendig sind oder dem Schutz vor Naturgefahren oder einem anderen überwiegenden öffentlichen Interesse dienen, wenn ein Standort ausserhalb der Trockenstandortzone nicht zumutbar ist. Werden Trockenwiesen und -weiden beeinträchtigt, sind Ersatzmassnahmen zu leisten.

4 Für Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung gelten ausschliesslich die Bestimmungen des Bundesrechts.

Schutzzone Tagstein — Art. 33

1 Die Schutzzone Tagstein umfasst jene Flächen, die der Urproduktion Forstwirtschaft und Tierhaltung sowie Obst- und Gemüsebau dienen. Sie bezweckt, die Erhaltung dieses althergebrachten, traditionellen Gutsbetriebs.

Schlosszone Art. 34

1 Die Volumen der bestehenden Schlossanlage sind in ihrem heutigen Bestand grundsätzlich zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden oder anderweitig baulich wesentlich verändert werden. Bei Zerstörung ist die Schlossanlage in der heutigen Erscheinungsform wieder aufzubauen.

2 Bei allen baulichen Veränderungen (Konservierung, Restaurierung, Unterhalt und Umbau) ist der Beizug der kantonalen Denkmalpflege obligatorisch.

3. Genereller Gestaltungsplan

A. Allgemeines

Festlegungen Art. 35

Der Generelle Gestaltungsplan enthält folgende Festlegungen:

a) Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum
- Erhaltungsbereich Art. 36

b) Gestaltungsobjekte
- Wertvolle Bauten und Anlagen Art. 37 / 74 KRG
- Wertvolle Natur- und Kulturobjekte Art. 38
- Baulinien für die bauliche Gestaltung (7.3) Art. 39 / 55 KRG

B. Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum

Erhaltungsbereich Art. 36

1 Als Erhaltungsbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit Baugruppen, Bauten und Anlagen sowie Freiräume, die auf Grund ihrer Gesamtform, Stellung und äusseren Erscheinung von erheblicher räumlicher, architektonischer oder ortsbaulicher Bedeutung sind.

2 Im Erhaltungsbereich gelegene Bauten und Anlagen sowie wertvolle Gebäudeteile und Konstruktionsformen sind zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Erneuerungen und Umbauten sind im Rahmen der Zonenbestimmungen unter Wahrung der äusseren Erscheinung möglich.

3 Von der Pflicht zur Erhaltung ausgenommen sind Bauten, Anlagen oder Teile davon, die weder als geschützt noch als erhaltenswert im GGP bezeichnet sind, gestützt auf eine entsprechende Beurteilung der Denkmalpflege oder der Gestaltungsberatung.

4 Bauvorhaben sind vor der Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden und durch die Gestaltungsberatung zu beurteilen und zu begleiten.

C. Gestaltungsobjekte

Wertvolle Bauten und Anlagen — Art. 37

1 Als geschützte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten oder Baugruppen, die aufgrund ihrer Stellung, Architektur und Bausubstanz von hohem siedlungsbaulichem und bauhistorischem Wert sind. Sie sind grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Erneuerungen, Um- und Anbauten sind unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig.

2 Als erhaltenswerte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Gebäude, die durch ihre Lage und Gestalt wesentlich zur erhaltenswerten Qualität des Ortsbildes und zur Identität des Ortes beitragen. Sie dürfen nicht abgebrochen werden. Bauliche Veränderungen sind möglich, wenn die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur im Wesentlichen unverändert bleiben.

3 Alle Bauvorhaben gemäss Absatz 1 und 2 sind durch die Denkmalpflege oder die kommunale Gestaltungsberatung zu begleiten. Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden. Die Kosten der Gestaltungsberatung sind Teil der kostendeckenden Baubewilligungsgebühr.

4 Als erhaltenswerte bezeichnete (Einfriedungs-)Mauern sind zu erhalten. Die Baubehörde kann einzelne Durchbrüche und geringfügige Verschiebungen (Abbruch/Wiederaufbau) bewilligen, wenn dadurch das Gassenbild nicht beeinträchtigt wird. Bei einem Abbruch/Wiederaufbau sind die Mauern mindestens in der ursprünglichen gestalterischen Qualität zu erstellen.

Wertvolle Natur- und Kulturobjekte — Art. 38

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

2 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten erhaltenswerten Natur- und Kulturobjekte sind in besonderem Masse zu pflegen und in ihrem Bestand zu erhalten.

3 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.

Baulinien für die bauliche Gestaltung (7.3) — Art. 39

Baulinien bestimmen zwingend die Lage von Fassadenfluchten (3.1). Abweichungen von bis zu 1 Meter sind zulässig.

4. Genereller Erschliessungsplan

A. Allgemeines

Festlegungen — Art. 40

1 Der Generelle Erschliessungsplan enthält folgende Festlegungen:

a) Verkehrsanlagen

- 1. Allgemeines — Art. 41
- 2. Sammel- und Erschliessungsstrassen — Art. 42
- 3. Privatstrassen — Art. 43
- 4. Wirtschaftswege — Art. 44

b) Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

- Versorgungs- und Entsorgungsanlagen — Art. 45

c) Weitere Festlegungen

- Baulinien (7.3) — Art. 55 KRG

2 Verkehrs-, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, die einem spezialrechtlichen Plan- oder Projektgenehmigungsverfahren unterliegen, werden im Generellen Erschliessungsplan als Hinweis erfasst.

B. Erschliessungsanlagen

1. Allgemeines — Art. 41

1 Der Generelle Erschliessungsplan bestimmt die Sammel- und Erschliessungsstrassen, die Anlagen für den Langsamverkehr wie Fuss- und Wanderwege, Radwege sowie die Wald- und Güterstrassen, soweit die Anlagen für die Erschliessung des Gemeindegebietes notwendig sind. Er legt die für eine hinreichende Erschliessung erforderlichen Ausstattungen wie öffentliche Parkplätze, Bushaltestellen fest.

2 Der Generelle Erschliessungsplan kennzeichnet jene projektierten Strassen und Wege, für die mit der Genehmigung des Plans das Enteignungsrecht erteilt wird. Sind Verkehrsanlagen auf privatem Grundeigentum geplant, sorgt die Baubehörde für den Land- oder Rechtserwerb.

3 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.

2. Sammel- und Erschliessungsstrassen — Art. 42

1 Sammel- und Erschliessungsstrassen sind nach Art und Ausmass dem zu erschliessenden Gebiet anzupassen. Sie sind mit dem übergeordneten Strassennetz so zu verbinden, dass sie keinen Fremdverkehr anziehen. Wo es die Verhältnisse erfordern, werden die Strassen und Plätze beleuchtet. Sie sind so auszugestalten, dass sie als Aussenräume für gemeinschaftliche Zwecke des Quartiers und als Zufahrt benutzt werden können.

2 Die Sammel- und Erschliessungsstrassen (auch Sammel- und Erschliessungsstrasse in Privatbesitz) samt Ausstattungen sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung von jedermann begangen und befahren werden.

3. Privatstrassen — Art. 43

Die als Privatstrassen bezeichneten Strassen sind Sammel- und Erschliessungsstrassen in Privatbesitz. Für die Privatstrassen gelten die Bestimmungen gemäss Artikel 42 Sammel- und Erschliessungsstrassen.

4. Wirtschaftswege — Art. 44

1 Wirtschaftswege dienen den Nutzungen des angeschlossenen Nichtsiedlungsgebietes, insbesondere der land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung.

2 Sie sind grundsätzlich als Naturstrassen anzulegen und nur dort zu asphaltieren, wo sich dies aus zwingenden Gründen als notwendig erweist.

3 Die Benutzung der Wald- und Güterstrassen richtet sich nach den Vorschriften der Wald- und Meliorationsgesetzgebung sowie der örtlichen Verkehrsregelung der Gemeinde.

4 Die Gemeinde erlässt nach Bedarf Nutzungsbeschränkungen für den Langsamverkehr.

Versorgungs- und Entsorgungsanlagen Art. 45

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 Die im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen sind öffentlich. Der Anschluss privater Grundstücke an die öffentlichen Anlagen sowie die Entsorgung von Abfällen richten sich nach den Erschliessungsreglementen bzw. Gesetzen.

3 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. Folgeplanungen

Folgeplanung Art. 46

1 In den im Zonenplan 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 vorgesehen neuen Vorschriften und Vorgaben nicht entgegenstehen.

2 Die im Zonenplan festgelegte Abgrenzung des Planungsgebietes ist für jedermann verbindlich. Die Baubehörde kann 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. Formelles Baurecht

Baubewilligung

1. Anzeigepflicht — Art. 47

1 Bauvorhaben (Bauten und Anlagen einschliesslich Projektänderungen, Zweckänderungen, Erneuerungsarbeiten, Unterhaltsarbeiten, Zweckänderungen an Grundstücken, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung zu erwarten sind) sind vorgängig der Projektierung und Ausführung ausnahmslos schriftlich der Baukommission anzuzeigen.

2 Die Baukommission registriert das Vorhaben und die Bauherrschaft.

2. Entscheid über Baubewilligungspflicht und die Art des Verfahrens — Art. 48

1 Die Baukommission 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 Anzeichen dafür bestehen, dass durch ein bewilligungsfreies Bauvorhaben materielle Vorschriften oder Rechte Dritter verletzt sein könnten.

2 Bezüglich der baubewilligungspflichtigen Vorhaben entscheidet die Baukommission sodann, ob das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen ist oder ob die Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren gemäss Art. 50 ff. KRVO erfüllt sind.

3. Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens — Art. 49

1 Die Baubehörde teilt der Bauherrschaft ihre Entscheide gemäss Art. 49 BauG innert 15 Arbeitstagen seit der Anzeige in einer anfechtbaren Verfügung mit. Bei baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben gibt sie gleichzeitig die abzugebende Anzahl Baugesuche sowie die erforderlichen Baugesuchsunterlagen bekannt.

2 Bei allen Vorhaben orientiert die Baubehörde die Bauherrschaft zudem über allfällig nötige Zusatzbewilligungsgesuche.

3 Nach Eingang des formellen Baugesuchs führt die Baubehörde das festgelegte Verfahren durch, sorgt bei Bedarf für die Einleitung des BAB-Verfahrens und stellt bei Bauvorhaben, die Zusatzbewilligungen erfordern, die notwendige Koordination mit den zuständigen Behörden sicher.

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 (3.3), Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;

2. Angaben und Vereinbarungen über allfällige Näher- und Grenzbaurechte und dergleichen sowie über allfällige dauernde oder vorübergehende Beanspruchungen fremder öffentlicher oder privater Grundstücke im Sinne von Art. 100 und 102, unter Beilage allenfalls vorhandener Auszüge aus dem Grundbuch (Einträge, Vormerkungen, Anmerkungen).

3. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude;

4. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom und Telefon;

5. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, alle relevanten Masse gemäss IVHB; projizierte Fassadenlinie (3.3) im Grundriss des 1. Vollgeschosses (6.1); Zweckbestimmung der Räume;

6. Fassadenfluchten (Ansichten) (3.1) und Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben zu massgeblichen Höhenmassen gemäss IVHB, mit Verlauf des massgebenden und neuen Terrains in der Flucht der projizierten Fassadenlinie bis zur Grenze, sowie Strassenhöhen; Angabe der massgeblichen Längen-, Flächen- und Höhenmasse von Abgrabungen, zum Herausragen von Unterniveaubauten sowie von Dachaufbauten. (Weicht das massgebende Terrain ausnahmsweise vom natürlichen, resp. bestehenden Verlauf ab, bedingt dies die vorgängige Zustimmung der Baubehörde);

7. detaillierte Berechnung der anzuwendenden Nutzungsziffer (8) mit Darstellung der Geschossflächenkomponenten nach SIA 416 und den für die jeweilige Nutzungsziffer massgeblichen Elementen gemäss Figur 8.2, 8.3 oder 8.4 und der Abstellplätze;

8. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Baugrubensicherungen, Parkplätzen, Bepflanzungen usw.;

9. Wiederherstellungspläne zu Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern.

10. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;

11. Angabe der approximativen Baukosten.

12. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;

13. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;

14. Bei Bauten und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen die erforderlichen Gesuche gemäss kantonalen Vorschriften;

15. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular. Für geschützte und wertvolle Gebäude gelten bezüglich Energienachweis besondere Bestimmungen;

16. Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;

17. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Gebäuden in der Gefahrenzone;

18. bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;

19. Detailpläne der Abwasserreinigungsanlagen (Einzelkläranlagen) bzw. der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser sowie Angaben zur Dimensionierung der Anlagen;

20. bei Bauvorhaben, einschliesslich temporäre Anlagen wie Baustelleninstallationen, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;

21. bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstands gemäss FAT-Bericht und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;

22. bei Bauvorhaben, einschliesslich temporäre Anlagen wie Baustelleninstallationen, mit erheblichen Emissionen von Luftverunreinigungen, Immissionsprognose gemäss eidgenössischen Vorschriften (auf Verlangen der Baubehörde);

23. bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung verursachen, Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;

24. bei Bauvorhaben, einschliesslich temporäre Anlagen wie Baustelleninstallationen, mit eigenen Lärmquellen Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften (Lärmprognose auf Verlangen der Baubehörde);

25. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;

26. Unterlagen für die Bewilligung 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;

27. Angaben über Art und Menge der bei Ausführung des Bauvorhabens anfallenden Abfälle und Angaben über deren Entsorgung auf besonderem Formular (Entsorgungserklärung Amt für Natur und Umwelt);

28. allfällige Angaben zu NHG-Schutzobjekten

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 vereinfachten Baubewilligungsverfahren 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. vom Grundeigentümer, von der Bauherrschaft und von den Projektverfassenden zu unterzeichnen. In besonderen Fällen ersetzt ein Nachweis der Verfügungsberechtigung die Unterschrift von Grundeigentümerin bzw. Grundeigentümer.

5 Bei Änderung bestehender Bauten und Anlagen sowie bewilligter Pläne muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach der Änderung ersichtlich sein (bestehend: grau/schwarz; neu: rot; Abbruch: gelb).

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

Revers — Art. 51

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

2 Die Baubehörde lässt Reverse auf Kosten der Bauherrschaft im Grundbuch anmerken.

2. Sicherheit und Gesundheit

Vorkehren bei Bauarbeiten — Art. 52

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 07.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 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.

3. Gestaltung

Dächer und Dachaufbauten — Art. 53

1 Dächer sind als ästhetisch ansprechende, gestalterische Einheit mit Bezug zur umgebenden Bausubstanz (Dachformen, Materialien) und Siedlungsstruktur zu gestalten.

2 In der Dorfzone und Dorferweiterungszone sind nur Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 15 Grad zulässig. In den übrigen Zonen sind nur Satteldächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung von nicht weniger als 15 Grad zulässig. Pultdächer sind für Hauptbauten nicht zulässig. Flacher geneigte Pultdächer und Flachdächer können für Anbauten und Kleinbauten sowie für Dachterrassen bis 50 m^2 gestattet werden. In der Gewerbezone ist die Dachform für alle Bauten frei.

3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dachfenster und Oberlichter sind innerhalb der zulässigen Masse erlaubt, sofern eine ästhetische ansprechende Dach- und Gesamtgestaltung sichergestellt ist. In der Dorfzonen und Dorferweiterungszone sowie bei den im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Schutzobjekten besteht kein Anspruch auf Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dachfenster und Oberlichter, sofern nicht eine positive Beurteilung der Gestaltungsberatung vorliegt.

Einfriedungen und Pflanzen Art. 54

Unter Vorbehalt weitergehender Vorschriften gemäss kantonaler Strassengesetzgebung, ist von öffentlichen Strassen mindestens ein Abstand von 50 cm, von Trottoirs ein solcher von 30 cm einzuhalten.

Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern Art. 55

Abgrabungen und Aufschüttungen sind dem umgebenden Gelände anzupassen und nach Abschluss der Arbeiten mit Bäumen, Sträuchern oder Pflanzen zu begrünen.

4. Verkehr

Verkehrssicherheit Art. 56

1 Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benützer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen auf Kosten der Eigentümerin oder des Eigentümers der Anlage verfügen.

2 Auf Dächern entlang von öffentlich nutzbaren Räumen sind Dachkännel und Schneefangvorrichtungen anzubringen. Wird durch abfliessendes Wasser oder Dachlawinen die öffentliche Sicherheit gefährdet, haben 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. 57

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.

2 Rampen dürfen eine maximale Neigung von 15% aufweisen. Bei Rampen an verkehrsreichen Strassen muss zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung ein Vorplatz mit einer Neigung von höchstens 5% und von mindestens 4 m Länge vorhanden sein.

3 Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in Kerngebieten, kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten.

Abstellplätze für Fahrzeuge — Art. 58

1. Bei allen Neubauten sowie bei Umbauten und Erweiterungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, insbesondere bei Erhöhung der Anzahl Wohneinheiten, sind auf der Bauparzelle oder in nächster Nähe auf privatem Boden während des ganzen Jahres zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauern für die Parkierung offen zu halten.

2. Für Wohnbauten ist pro Wohnung ein Abstellplatz vorzusehen. Bei Wohnungen mit mehr als 80 m2 Bruttogeschossfläche 2 Abstellplätze.

3. Für andere Bauten und Anlagen bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtplätze, wobei sie sich an den VSS-Normen orientiert.

4. Ist die Errichtung von Abstellplätzen auf eigenem Grund und Boden nicht möglich, ist der Grundeigentümer durch den Gemeindevorstand zur Leistung oder Sicherstellung von Beiträgen für den Bau und den Unterhalt solcher Anlagen auf dem öffentlichen Grund gemäss Parkplatzverordnung der Gemeinde Masein verpflichtet.

Ersatzabgabe für Autoabstellplätze — Art. 59

1 Ist die Anlage der vorgeschriebenen Abstellplätze auf eigenem oder durch vertragliche Abmachung gesichertem fremdem Boden nicht möglich und können die Abstellplätze auch nicht in einer Gemeinschaftsanlage bereitgestellt werden, ist für jeden fehlenden Abstellplatz eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen.

2 Die Ersatzabgabe beträgt pro Abstellplatz Fr. 10'000.-.

3 Die Ersatzabgabe wird der Bauherrschaft bei Erteilung der Baubewilligung in Rechnung gestellt und ist vor Baubeginn zu bezahlen. Der Ertrag der Abgaben ist für die Erstellung öffentlicher Parkplätze zu verwenden. Die Bezahlung der Ersatzabgabe gibt keinen Anspruch auf einen Parkplatz. Die Ersatzabgabe wird im Grundbuch angemerkt.

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 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 Durchleitungsrechts eine andere Regelung getroffen worden ist.

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 Reglement über die Abwasserbehandlung.

Kompostierungsanlagen — Art. 62

1 Kompostierungsanlagen sind so anzulegen und zu betreiben, dass keine unnötigen Geruchsemissionen oder andere Belästigungen für Dritte entstehen und dass die Verbreitung invasiver Neophyten bestmöglich ausgeschlossen werden kann.

6. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums — Art. 63

1 Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Grund oder öffentlichen Gewässern ist nur mit Bewilligung des Gemeindevorstandes 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 gesteigerter Gemeingebrauch und Sondernutzungen können von der Leistung einer Entschädigung abhängig gemacht werden. Einzelheiten über die Bemessung und Erhebung regelt der in einer Gebührenverordnung.

Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke — Art. 64

1 Die Gemeinde sowie die von ihr mit Ver- und Entsorgungsaufgaben beauftragten oder konzessionierten Trägerschaften sind berechtigt, Schilder und Tafeln wie Verkehrssignale, Strassentafeln, Wegmarkierungen, Vermessungszeichen, Angaben über Werkleitungen sowie Einrichtungen wie Hydranten, der Ver- und Entsorgung, Vorrichtungen für die öffentliche Beleuchtung, Schaltkästen, Messeinrichtungen auf Privatgrundstücken oder an Privatbauten unentgeltlich anzubringen. Berechtigten Wünschen der Grundeigentümer ist Rechnung zu tragen.

Nutzung von fremdem Eigentum für private Zwecke Art. 65

1 Die Bauherrschaft ist bei Bauvorhaben in der Bauzone berechtigt, fremden Privatboden vorübergehend als Baustellenzufahrt, zur Lagerung von Material und Maschinen, zur Einlassung von Erdankern oder zu vergleichbaren Zwecken in Anspruch zu nehmen, sofern dies für Vorbereitungshandlungen oder für die Ausführung des Bauvorhabens unumgänglich ist.

2 Die Ausübung dieses Rechts hat für das Eigentum des Betroffenen möglichst schonend zu erfolgen und darf dieses nicht in unzumutbarer Weise gefährden oder beeinträchtigen. Die Bauherrschaft hat die Massnahmen und Vorrichtungen nach Beendigung der Bauarbeiten zu entfernen, sofern dies technisch möglich ist und keinen unverhältnismässigen Aufwand verursacht.

3 Der Betroffene hat Anspruch auf angemessene Entschädigung für die vorübergehende Beanspruchung und auf vollen Schadenersatz.

4 Der Ansprecher hat die beabsichtigte Inanspruchnahme dem Betroffenen genau und rechtzeitig schriftlich mitzuteilen. Stimmt der Betroffene innert 30 Tagen seit der Mitteilung nicht zu oder können sich die Beteiligten über die Höhe der angemessenen Entschädigung nicht einigen, entscheidet auf Begehren des Ansprechers die kommunale Baubehörde innert 20 Tagen mittels anfechtbarer Verfügung über die Zulässigkeit der Inanspruchnahme und / oder die Höhe der Entschädigung.

5 Allfällige Schadenersatzansprüche hat der Betroffene auf dem Zivilweg geltend zu machen.

V. Erschliessungsordnung

1. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

Öffentliche Erschliessungsanlagen: 1. Ausführung Art. 66

1 Die gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung werden von der Gemeinde ausgeführt.

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.

2. Betrieb, Unterhalt und Erneuerung — Art. 67

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.

3. Schneeräumung — Art. 68

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 Gemeinde ist befugt, bei der Schneeräumung den Schnee unter möglichster Schonung von Bauten und Kulturen auf angrenzenden privaten Grundstücken abzulagern. Die betroffenen Grundstücke sind von der Gemeinde nach der Schneeschmelze von Split und Abfällen zu reinigen. Schäden an Bauten, Zäunen oder Pflanzen werden vergütet.

Private Erschliessungsanlagen: 1. Allgemeines — Art. 69

1 Die Ausführung und Finanzierung von privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der 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.

2. Übernahme durch die Gemeinde Art. 70

1 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 Grundeigentümer beantragt, oder

b) die Grundeigentümer ihrer Unterhaltspflicht nicht in genügender Weise nachkommen.

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

2 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.

VI Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Vollzug Art. 71

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.

Baubewilligungsgebühren Art. 72

1 Die Gemeinde erhebt für ihren Aufwand im Zusammenhang mit einem Baubewilligungsverfahren eine Gebühr. Die Bemessung und Erhebung regelt der Gemeindevorstand in einer Gebührenordnung.

2 Weitere Verrichtungen bemessen sich nach Aufwand.

3 Auslagen für Leistungen Dritter wie Fachgutachten, Beratungen sowie Grundbuchkosten sind der Gemeinde zusätzlich zu vergüten.

4 Einzelheiten über die Bemessung und Erhebung regelt der Gemeindevorstand in einer Gebührenverordnung.

Rechtsmittel Art. 73

Verfügungen und Anordnungen der Bau- und Planungskommission, des Bauamts oder einzelner Gemeindefunktionäre bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Einsprache bei der Baubehörde angefochten werden.

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 20. November 2009, als aufgehoben.

MBauG 12 **Anhang I**

Definitionen und Begriffe mit Skizzen und Erläuterungen

A: IVHB B: KRVO (Seite 18) C: SIA 416 (Seite 19)

A IVHB (Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe)

1. TERRAIN

1.1 Massgebendes Terrain

Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

Die Feststellung des massgebenden Terrains kann gelegentlich schwierig sein. In unklaren Situationen braucht es unter Umständen einen Feststellungsentscheid; die zuständige Behörde wird in der Regel einen auf das umgebende natürliche Terrain abgestimmten Geländeverlauf ermitteln und festlegen.

Eine vom natürlich gewachsenen Geländeverlauf abweichende Festlegung des massgebenden Terrains kann insbesondere wegen der Hochwassergefahr, einer Gefährdung des Grundwassers oder aus Gründen der Siedlungsentwässerung zweckmässig sein.

2. GEBÄUDE

2.1 Gebäude

Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.

Die Gebäude weisen eine festgelegte Mindestgrösse auf, die mit Höhenmassen, Längenmassen und Gebäudeflächen- massen umschrieben werden kann.

2.2 Kleinbauten

Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten.

Kleinbauten sind beispielsweise Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser, Pavillons; sie dürfen die zu- lässigen Masse beispielsweise bezüglich Fassadenhöhe und Gebäudelänge nicht überschreiten.

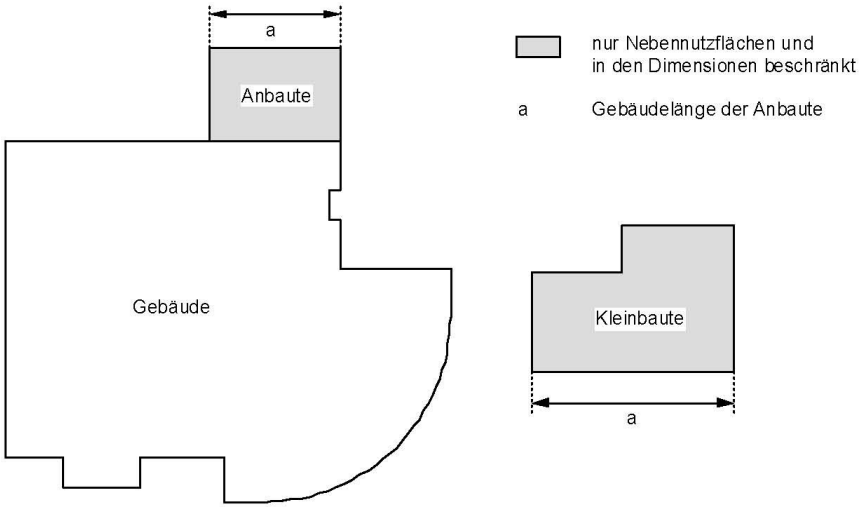
Nebennutzflächen (NNF) sind in der Norm SIA 416 definiert (vgl. C).

2.3 Anbauten

Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Mas- se nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.

Anbauten überschreiten mindestens eines der zulässigen Masse für vorspringende Gebäudeteile.

Figur 2.1 – 2.3 Gebäude, Kleinbauten und Anbauten



2.4 Unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, voll- ständig unter dem massgebenden, respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen.

Unter Geländer und Brüstungen werden Konstruktionen verstanden, welche dem Schutz der Zugänge dienen.

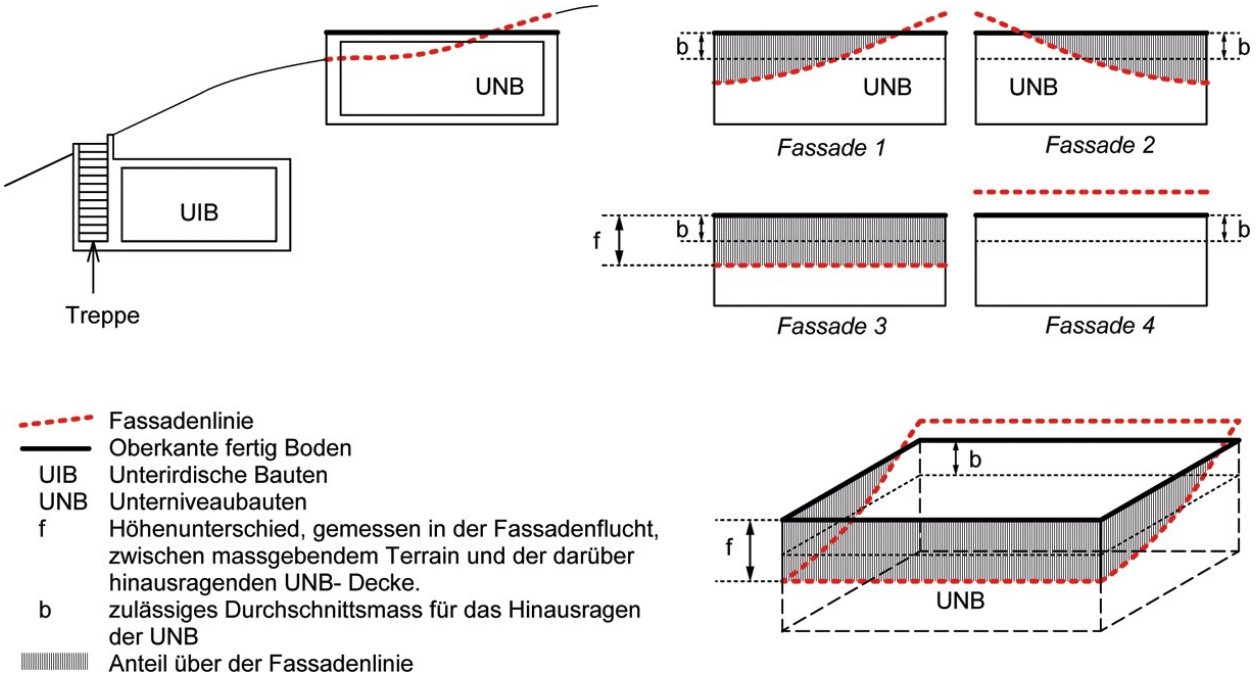
2.5 Unterniveaubauten

Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende, respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.

Das höchst zulässige Mass kann für den Fassadenteil, der am meisten über das Terrain hinausragt, festgelegt werden oder für das Durchschnittsmass.

Mit den unterschiedlichen Definitionen für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten wird ermöglicht, bei Bedarf unterschiedliche Grenzabstandsvorschriften zu erlassen.

Das massgebende Terrain wird bei unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten nur in den Fassadenfluchten betrachtet.



Figur 2.4 und 2.5 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten

3. GEBÄUDETEILE

3.1 Fassadenflucht

Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain: Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.

Die Fassadenflucht stellt zum Beispiel bei unbedeutend zurückversetzten Gebäudeteilen die imaginäre Weiterführung der Fassade dar.

Die Fassadenflucht dient zur Bestimmung der Fassadenlinie sowie zur Definition des Attikageschosses.

3.2 Fassadenlinie

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

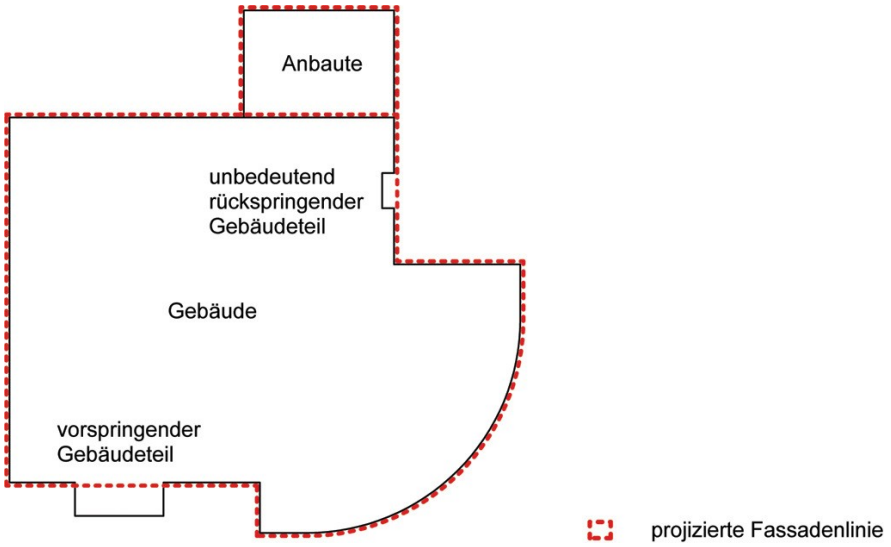
Die Fassadenlinie dient als Hilfsgrösse zur Bestimmung der Höhenmasse von Gebäuden und der Untergeschosse sowie zur Definition der Überbauungsziffer.

Die Fassadenlinie besteht aus Fassadenabschnitten, insbesondere aus Geraden, Kreisbogen usw.

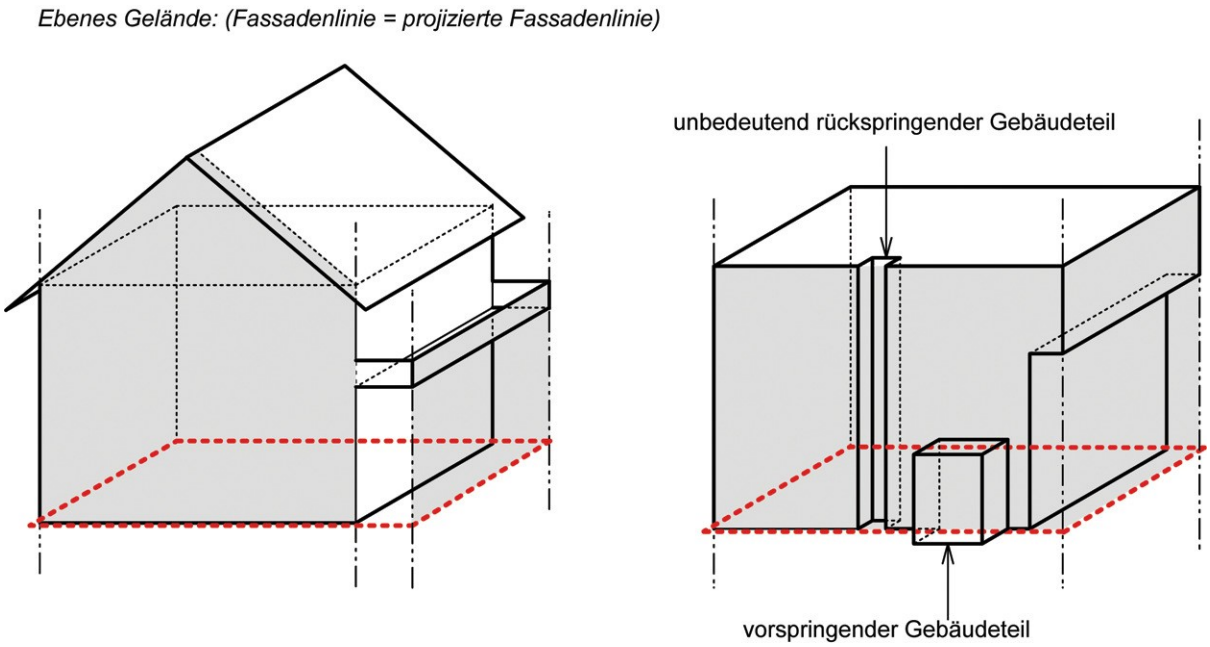
3.3 Projizierte Fassadenlinie

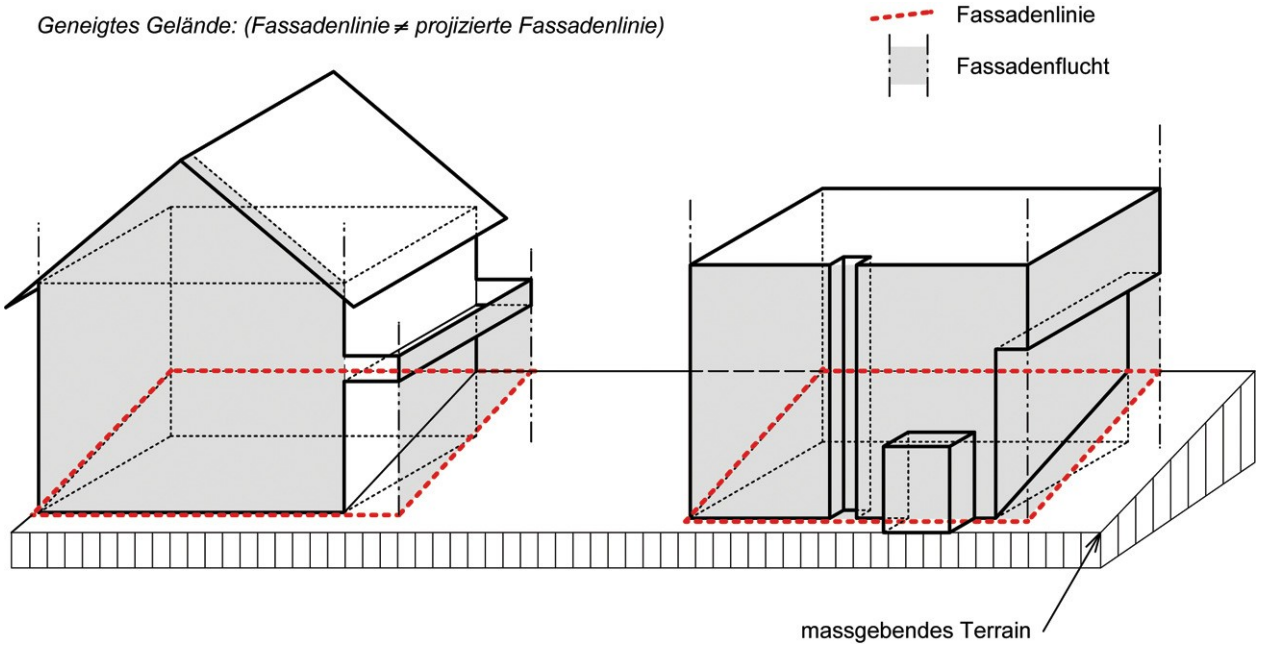
Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.

Die projizierte Fassadenlinie dient als Hilfsgrösse zur Bestimmung der Abstände (Grenz- und Gebäudeabstand) sowie der Gebäudelänge und Gebäudebreite.



Figur 3.3 Projizierte Fassadenlinie





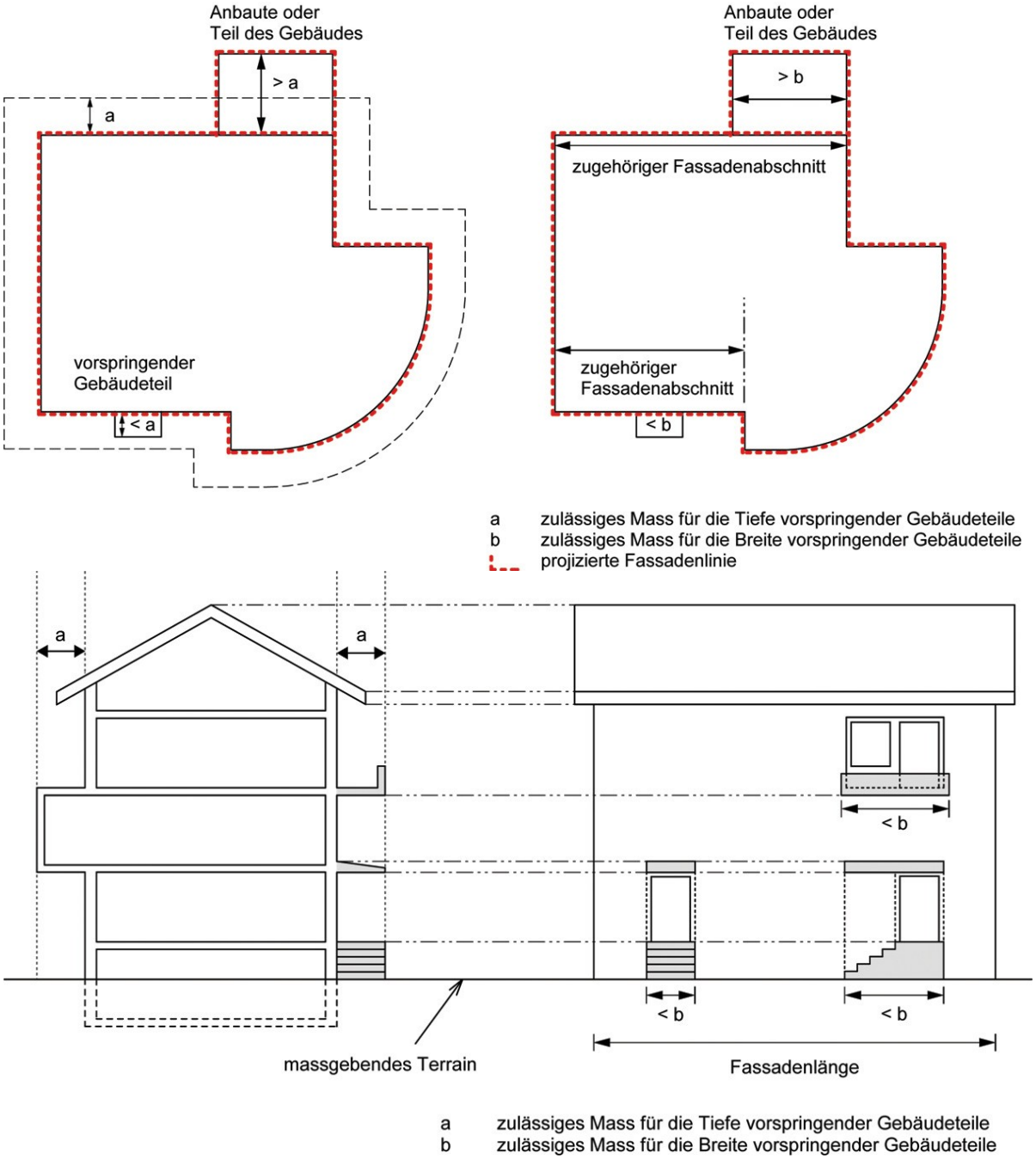
Figur 3.1 – 3.3 Fassadenflucht und Fassadenlinie

3.4 Vorspringende Gebäudeteile

Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus und dürfen - mit Ausnahme der Dachvorsprünge - das zulässige Mass (für die Breite), beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten.

Vorspringende Gebäudeteile sind beispielsweise Erker, Vordächer, Aussentreppen, Balkone.

Ragen sie über das zulässige Mass hinaus oder überschreiten sie das auf den zugehörigen Fassadenabschnitt bezogene Mass, dann gelten sie als Teile des Gebäudes (z.B. vorspringendes geschlossenes Treppenhaus, Wintergarten, grösserer Erker, Balkon) oder als Anbaute (z.B. Geräteschopf).



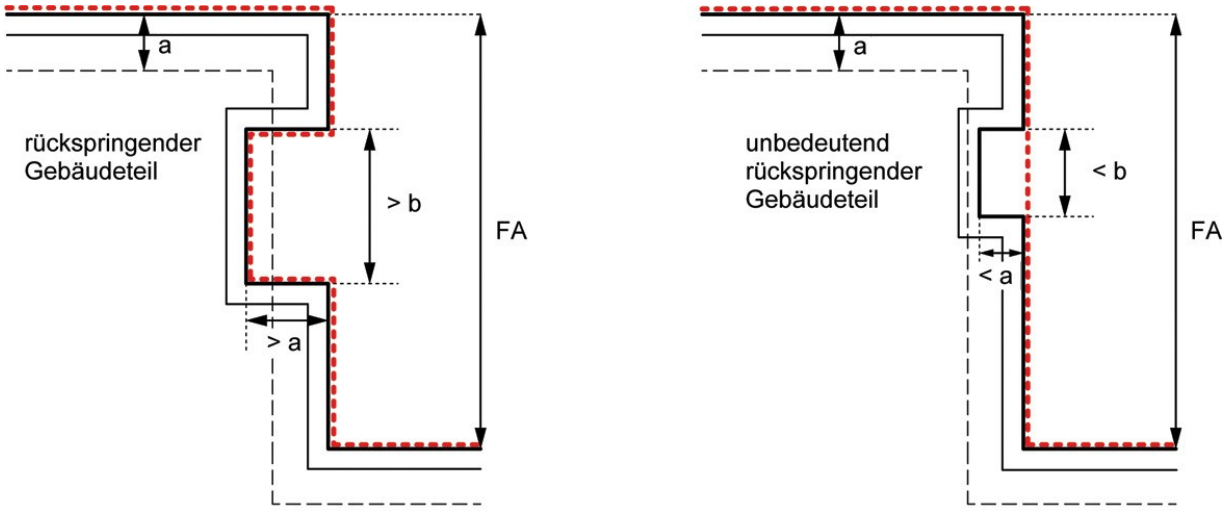
Figur 3.4 Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt und Seitenansicht)

3.5 Rückspringende Gebäudeteile

Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.

Rückspringende Gebäudeteile sind beispielsweise innenliegende Balkone, Arkaden, zurückversetzte Eingänge.

Rückspringende Gebäudeteile gelten als unbedeutend, wenn sie nur bis zum zulässigen Mass für die Tiefe gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt sind und das zulässige Mass (für die Breite), beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten.



a zulässiges Mass für die Tiefe von unbedeutend rückspringenden Gebäudeteilen
b zulässiges Mass für die Breite von unbedeutend rückspringenden Gebäudeteilen
FA zugehöriger Fassadenabschnitt
Fassade
Fassadenlinie

Figur 3.5 Rückspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile

4. LÄNGENBEGRIFFE, LÄNGENMASSE

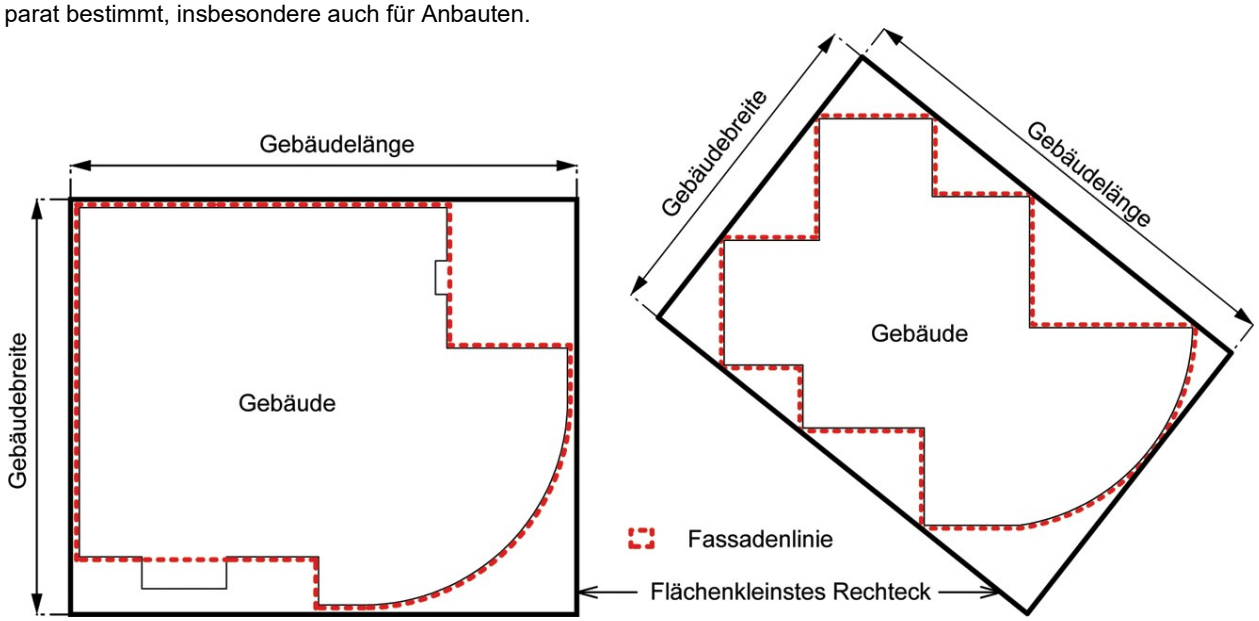
4.1 Gebäudelänge

Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

4.2 Gebäudebreite

Die Gebäudelänge und Gebäudebreite dienen der Dimensionierung von Gebäuden und werden für jedes Gebäude separat bestimmt, insbesondere auch für Anbauten.



Figur 4.1 und 4.2 Gebäudelänge und Gebäudebreite

5. HÖHENBEGRIFFE, HÖHENMASSE

Die Begriffe betreffend der Höhe von Punkten, Linien und Bauten dienen der Dimensionierung der Bauten in ihrer dritten Dimension bzw. als Hilfsgrösse zur Festlegung von Niveaus bestimmter Gebäudepunkte und Geschossen.

5.1 Gesamthöhe

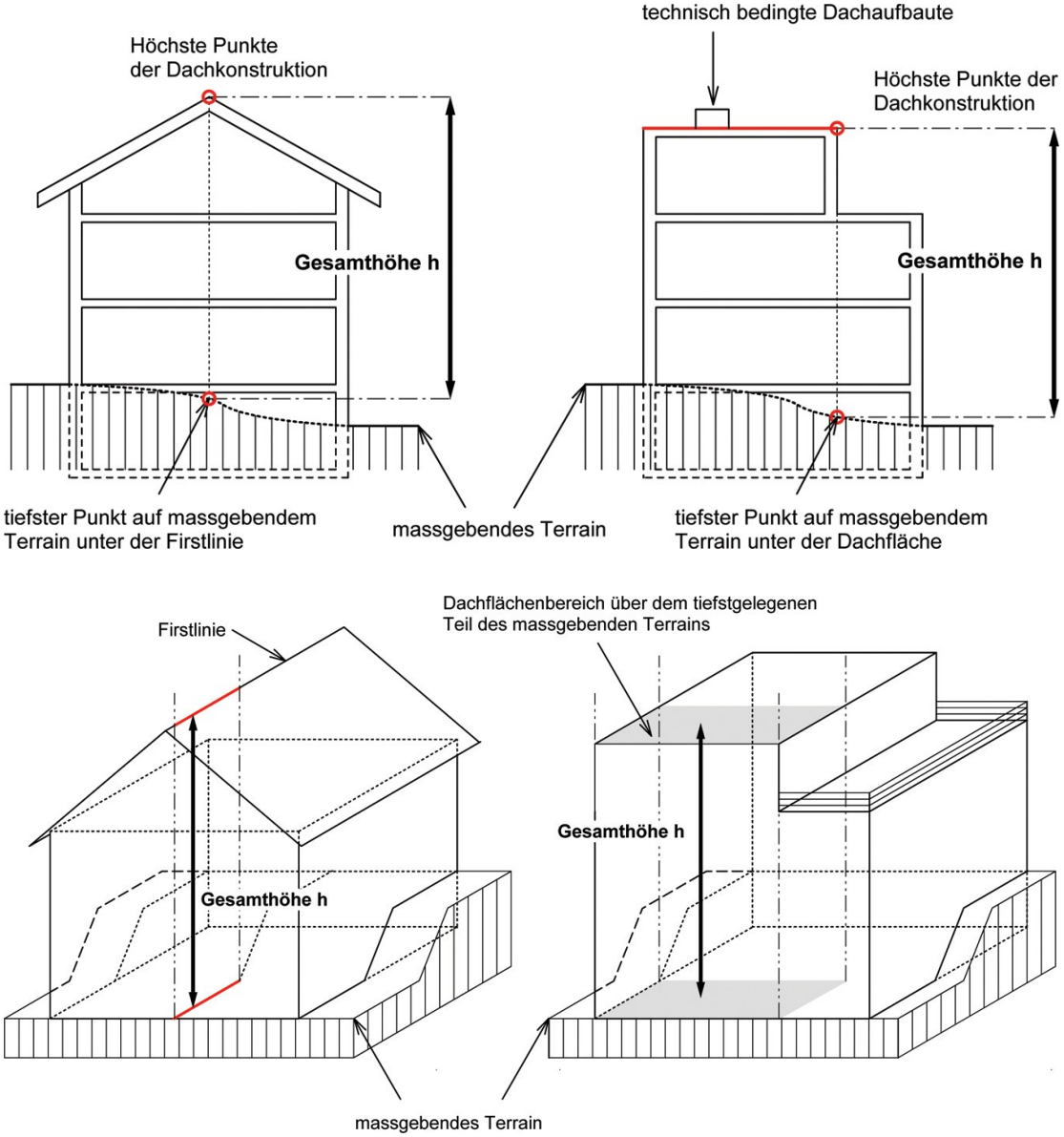
Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

Bei den höchsten Punkten der Dachkonstruktion handelt es sich bei Giebeldächern um die Firsthöhe, bei Flachdächern um die Dachfläche, beziehungsweise um den Dachflächenbereich über dem tiefstgelegenen Teil des massgebenden Terrains.

Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen usw. können den höchsten Punkt der Dachkonstruktion überragen, dürfen aber in ihren Abmessungen das zulässige Mass nicht überschreiten.

Wo auf Regelungen der Gesamthöhe verzichtet wird, sind in der Regel Bestimmungen über die Dachgestaltung erforderlich.

Bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Gesamthöhe für jeden Gebäudeteil separat ermittelt.



Figur 5.1 Gesamthöhe

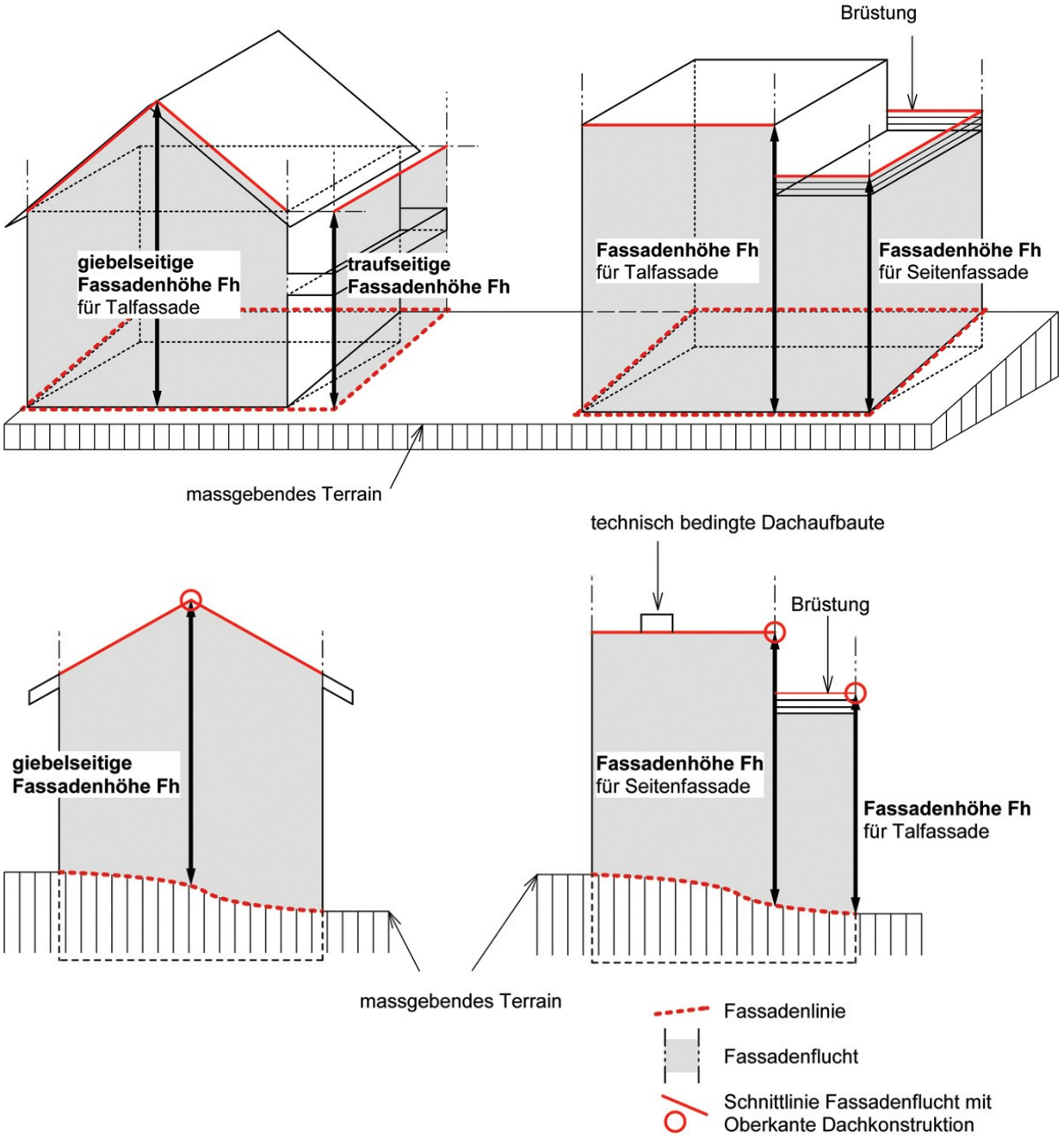
5.2 Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

Bei Flachdachbauten wird die Fassadenhöhe bis zur Oberkante der Brüstung gemessen, es sei denn, die Brüstung ist um ein festgelegtes Mass gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt. Als Brüstungen gelten auch durchbrochene Abschlüsse, wie Geländerkonstruktionen.

Das zulässige Mass der Fassadenhöhe kann für traufseitige- und giebelseitige Fassaden sowie für berg- und talseitige Fassaden unterschiedlich festgelegt werden.

Die Fassadenhöhe dient der Begrenzung des Masses, in dem Fassaden ohne Abgrabungen in Erscheinung treten dürfen und hat vor allem in stark geneigtem Gelände ihre Bedeutung. Wenn die talseitige Fassade bezüglich der Höhe, mit der sie in Erscheinung tritt, auch mit Berücksichtigung von Abgrabungen begrenzt werden soll, erfordert dies eine zusätzliche Regelung. Zur Definition der Höhe eines Gebäudes eignet sich die Fassadenhöhe in vielen Fällen weniger gut als die Gesamthöhe.



Figur 5.2 Fassadenhöhe

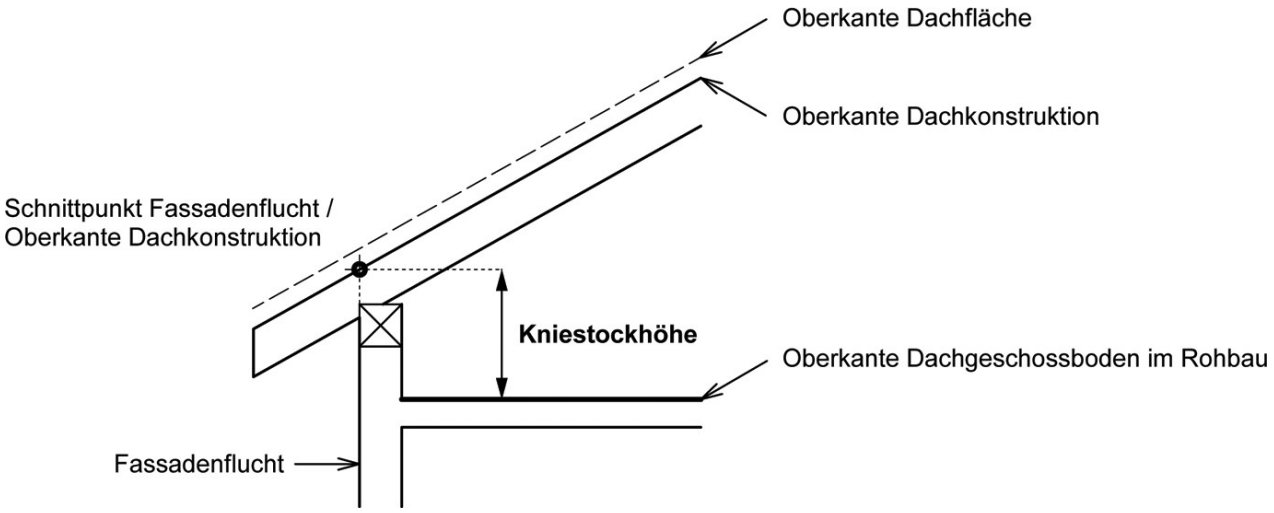
Die Fassadenhöhe wird bemessen bis zur Oberkante der Dachkonstruktion ohne Dachhaut und darf deshalb nicht verwechselt werden mit der Profilierungshöhe, welche in der Regel die Oberkante der Dachfläche markiert.

Dachaufbauten sind Bauteile, welche die Dachfläche höchstens um das festgelegte Mass gegen aussen durchbrechen. Überschreiten sie dieses Mass, so handelt es sich beispielsweise um Giebelfassaden, Frontfassaden (bei Tonnendächern) oder überbreite Dachdurchbrüche, die bei der Bemessung der Fassadenhöhe miteinbezogen werden müssen.

5.3 Kniestockhöhe

Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

Die Kniestockhöhe dient als Hilfsgrösse zur Definition des Dachgeschosses.



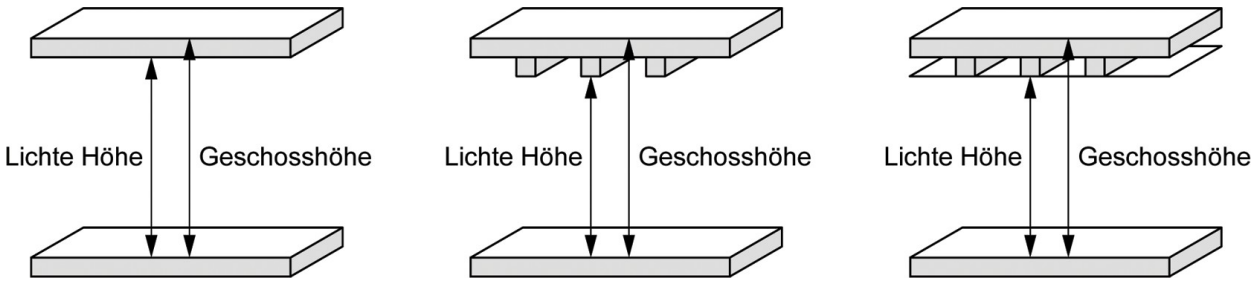
Figur 5.3 Kniestockhöhe

5.4 Lichte Höhe

Die lichte Höhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des fertigen Bodens und der Unterkante der fertigen Decke bzw. Balkenlage, wenn die Nutzbarkeit eines Geschosses durch die Balkenlage bestimmt wird.

Die lichte Höhe dient als Hilfsgrösse zur Definition von wohnhygienischen und arbeitsphysiologischen Mindestanforderungen.

Einzelne sichtbare Balken mindern beispielsweise die Nutzbarkeit der Raumhöhe noch nicht.



Figur 5.4 Lichte Höhe

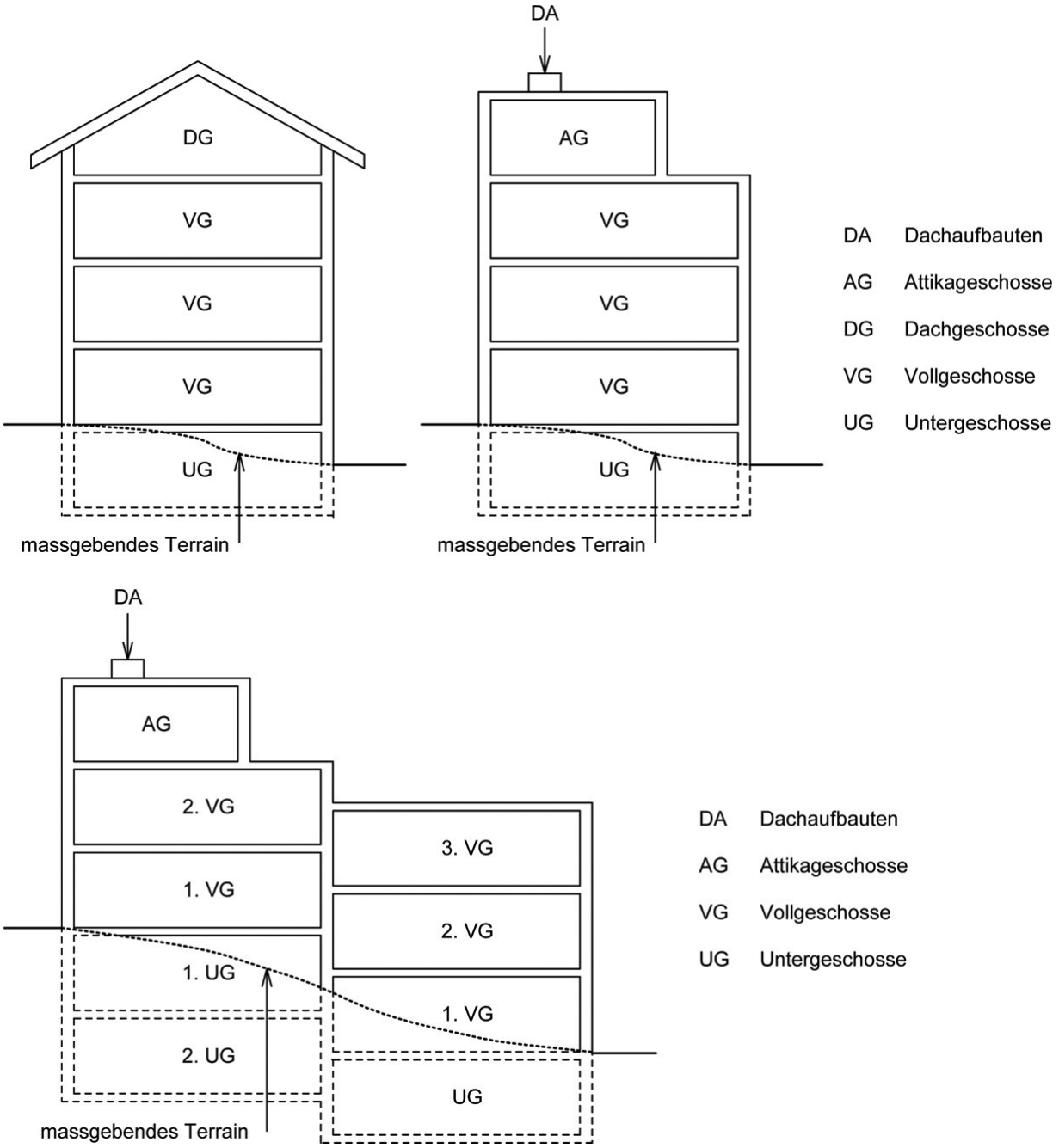
6. GESCHOSSE

Begriffe und Festlegungen betreffend Geschosse dienen der Differenzierung verschiedener Bauzonen und der Regelungen in Sondernutzungsplänen.

6.1 Vollgeschosse

Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse.

Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

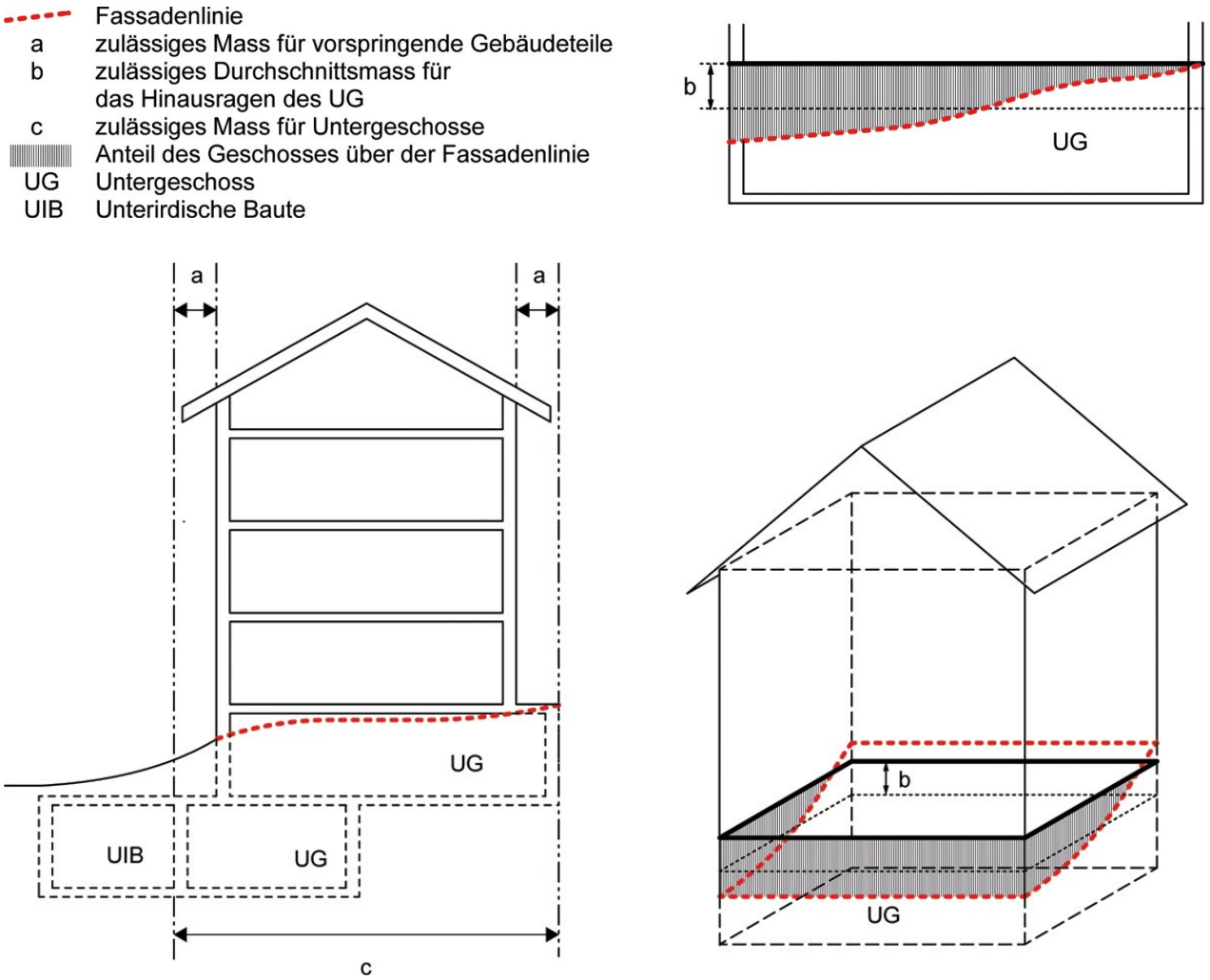


Figur 6.1 Geschosse und Geschosszahl

6.2 Untergeschosse

Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt.

Untergeschosse können höchstens bis zum zulässigen Mass für vorspringende Gebäudeteile über die Fassadenlinie hinausragen. Ragen sie darüber hinaus, dann handelt es sich um Unterniveaubauten oder um unterirdische Bauten.



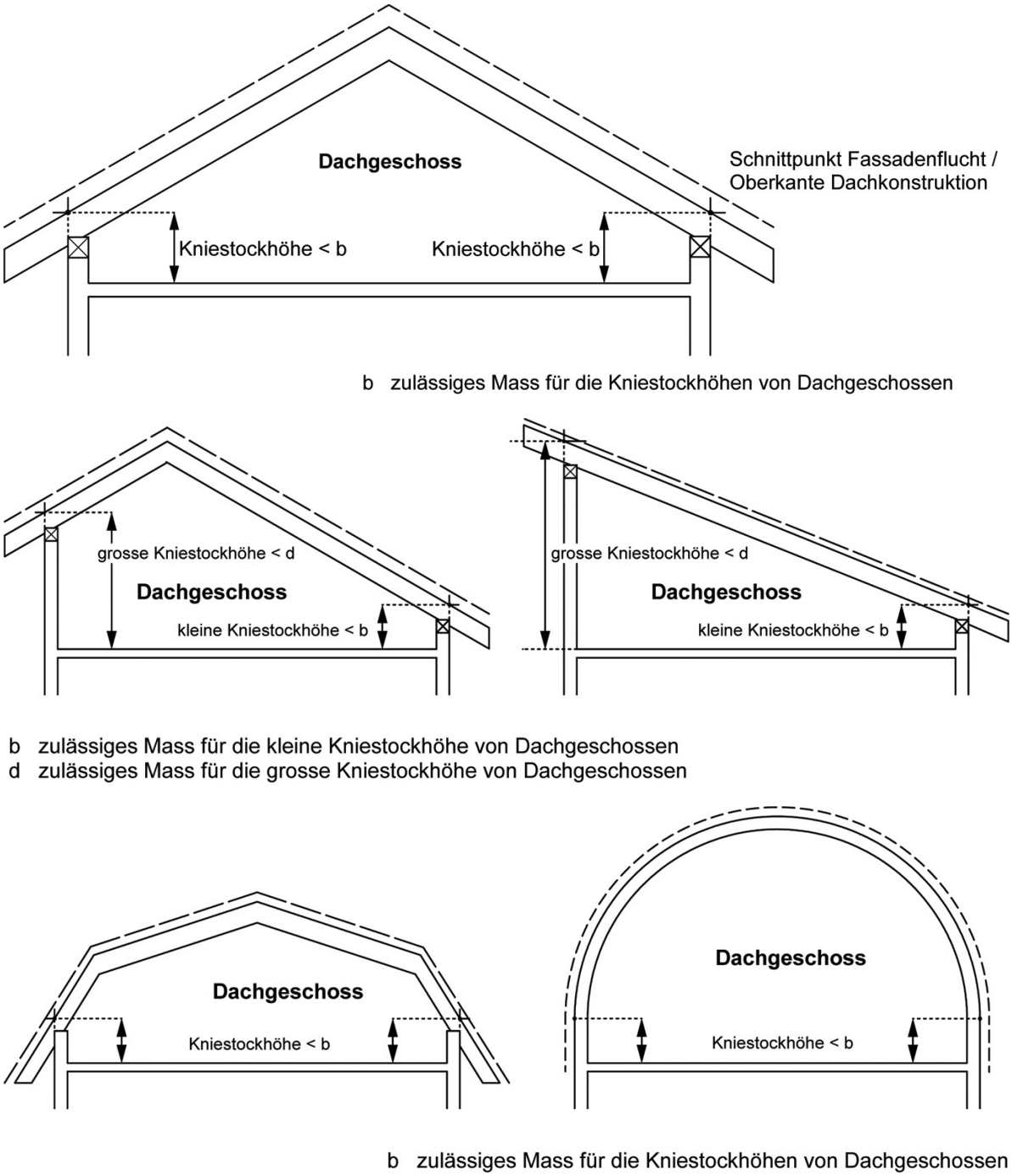
Figur 6.2 Untergeschosse

6.3 Dachgeschosse

Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten.

Wo asymetrische Giebeldächer oder Pultdächer zulässig sind, können für die Definition des Dachgeschosses kleine und grosse Kniestockhöhenbezeichnet werden.

Die Dachfläche darf nur bis zum zulässigen Mass (für die Breite) durch Dachaufbauten durchbrochen werden. Wird dieses Mass überschritten, zählt das Geschoss als Vollgeschoss.



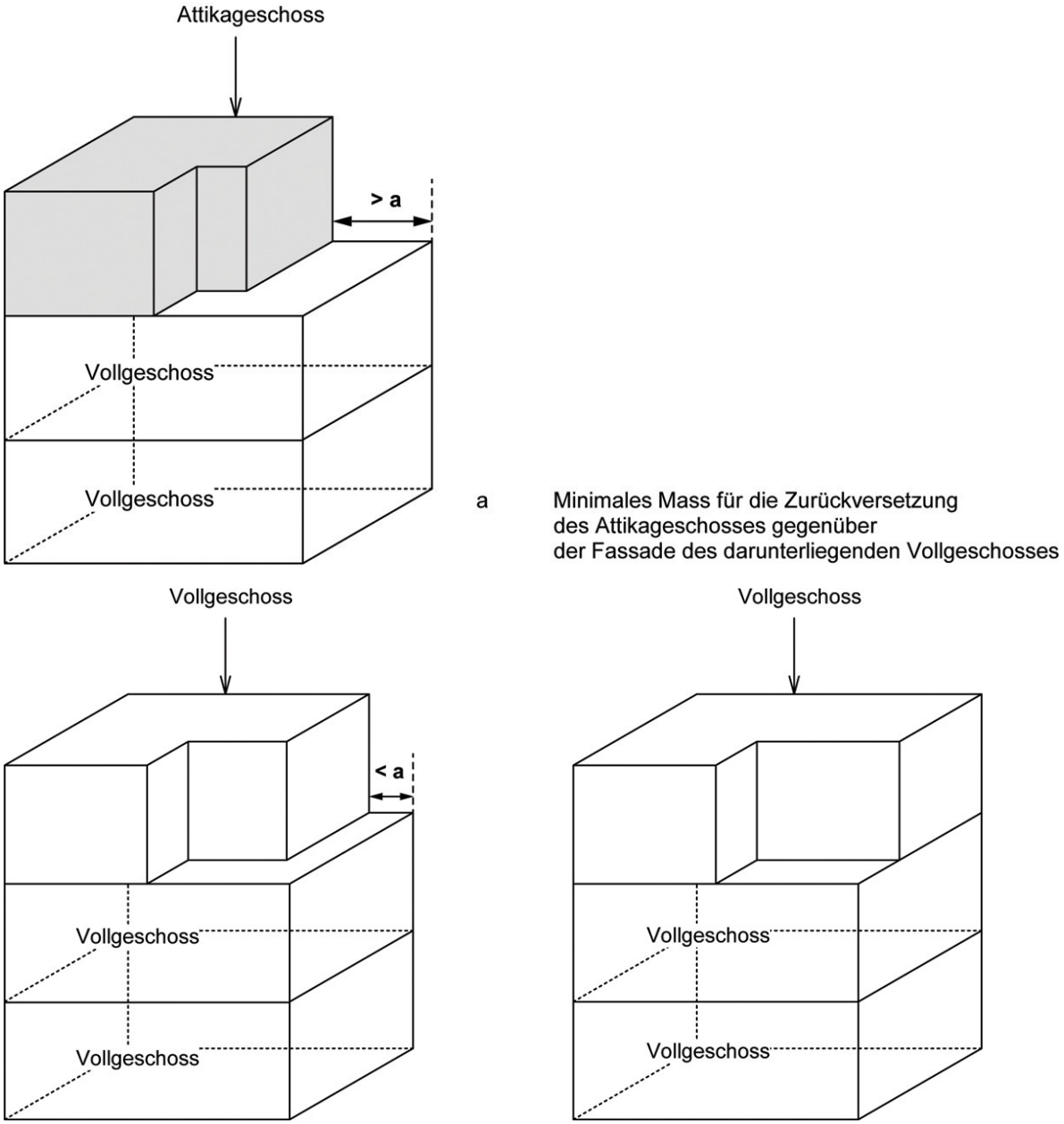
Figur 6.3 Dachgeschosse

6.4 Attikageschosse

Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um ein festgelegtes Mass zurückversetzt sein.

Attikageschosse können dank dieser Definition, insbesondere in Hanglagen auf der Bergseite und auf weiteren Seiten, auch direkt auf die Fassadenfluchten des darunter liegenden Geschosses gebaut werden.

Diese Definition ermöglicht, dass in bestimmten Regionen, Gemeinden, Gebieten oder Zonen festgelegt werden kann, dass das Attikageschoss jeweils auf der talseitigen, auf der längeren oder bezogen auf mehrere Fassadenfluchten gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückversetzt sein muss.



Figur 6.4 Attikageschosse

7. ABSTÄNDE UND ABSTANDSBEREICHE

Die Abstände dienen insbesondere der gegenseitigen Anordnung von Bauten und Anlagen, der Wohn- und Arbeitshygiene sowie dem Schutz natürlicher Elemente und Gegebenheiten (Ufer, Waldränder).

7.1 Grenzabstand

Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

Wo grosse und kleine Grenzabstände bestehen oder Mehrlängenzuschläge gelten, wird der grosse Grenzabstand senkrecht zur Fassade gemessen. Gegenüber Gebäudeecken gilt auf jeden Fall der kleine Grenzabstand.

Der Grenzabstand von Anbauten wird separat gemessen.

7.2 Gebäudeabstand

Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

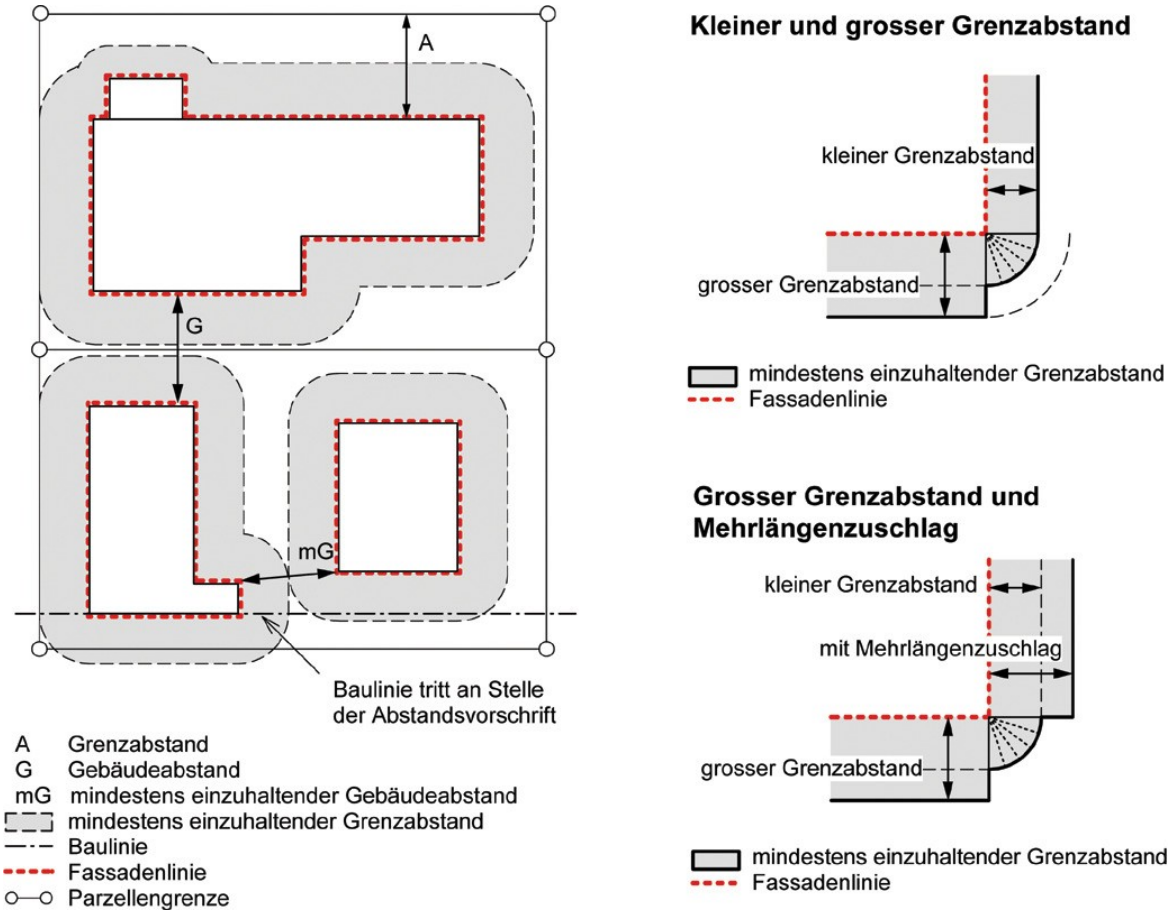
7.3 Baulinien

Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen, insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung.

Die Baulinien treten an Stelle der generellen Abstandsvorschriften.

Die Baulinien beziehen sich auf die projizierten Fassadenlinien.

Baulinien werden in der Regel im öffentlichen Interesse festgelegt. Diese Abgrenzungen können sich je nach Zweck der Baulinien auf alle Bauten und Anlagen oder lediglich auf Gebäude oder Gebäudeteile mit bestimmten Nutzungen oder auf bestimmte Geschosse beziehen.

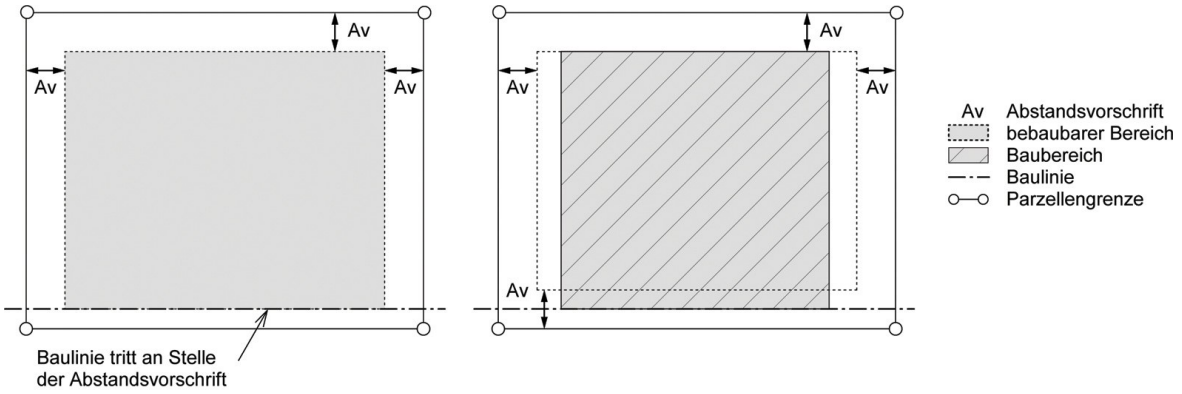


Figur 7.1 – 7.3 Abstände und Abstandsbereiche

7.4 Baubereich

Der Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien in einem Nutzungsplan festgelegt wird.

Der bebaubare Bereich umfasst jenen Teil der Grundstücksfläche, auf welchem Gebäude erstellt werden dürfen. Er ergibt sich aus Abstandsvorschriften und Baulinien.



Figur 7.4 bebaubarer Bereich und Baubereich

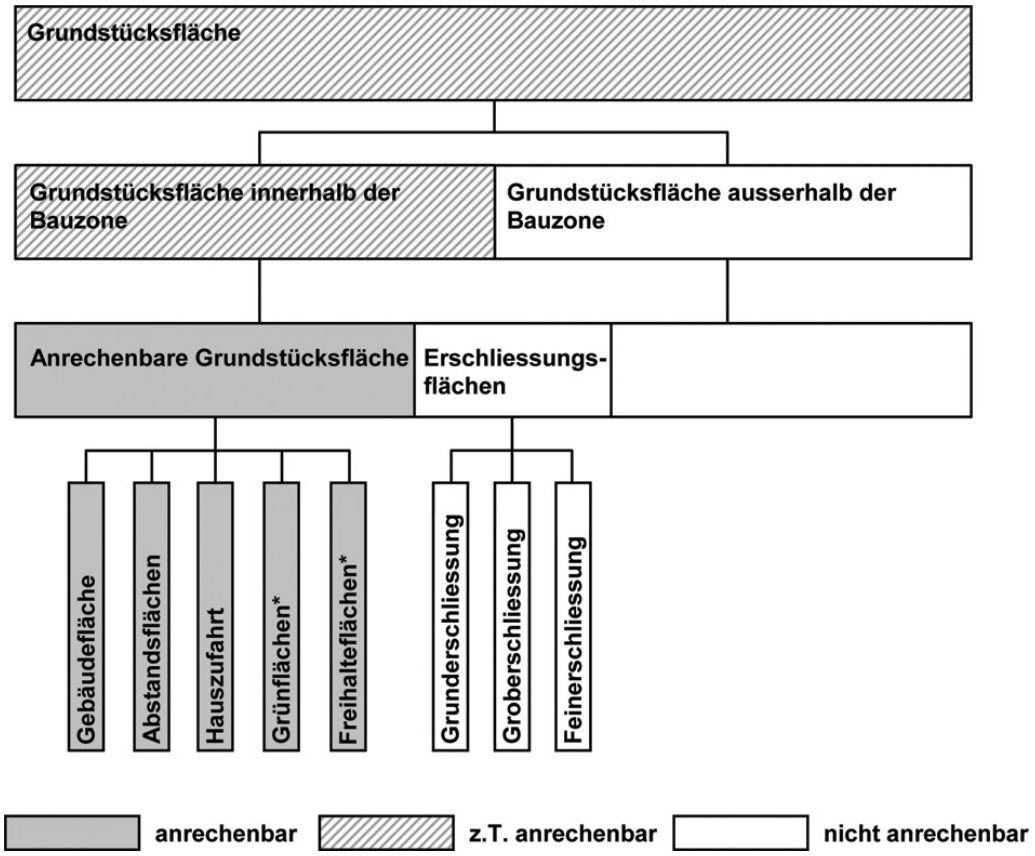
8. NUTZUNGSZIFFERN

8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche

Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile.

Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet.

Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung.



* Freihalteflächen und Grünflächen, soweit sie Bestandteil der Bauzonen und mit einer entsprechenden Nutzungsziffer belegt sind.

Figur 8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche

8.2 Geschossflächenziffer

Die Geschossflächenziffer (GFZ) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Die Summe aller Geschossflächen besteht aus folgenden Komponenten:

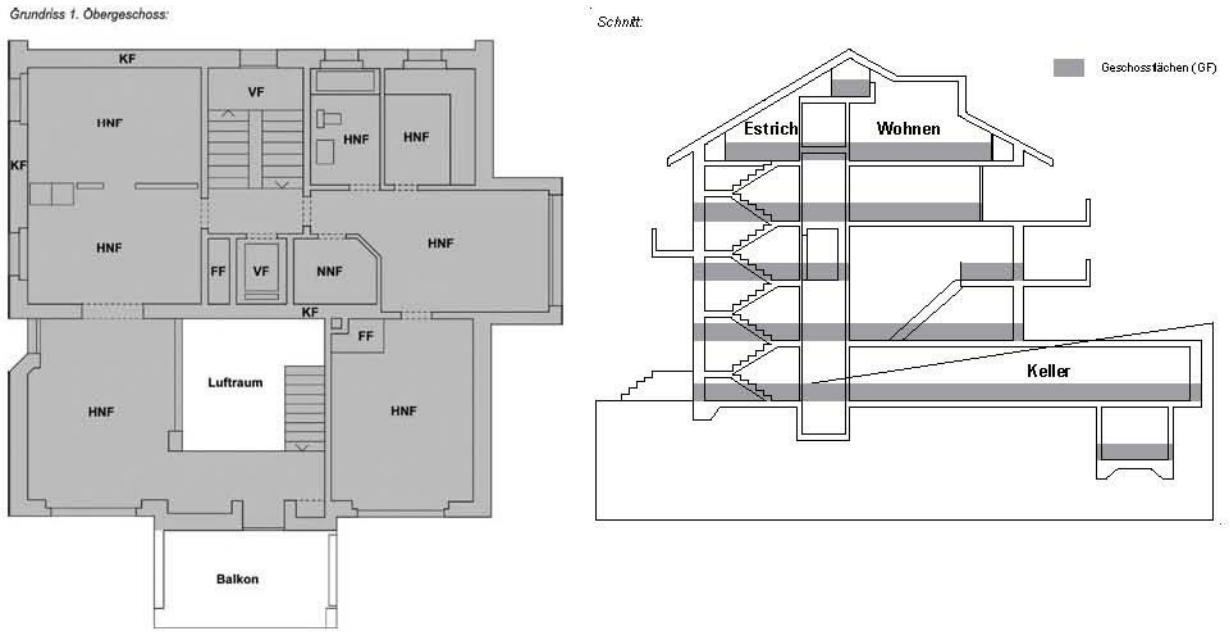
- Hauptnutzflächen HNF
- Nebennutzflächen NNF
- Verkehrsflächen VF
- Konstruktionsflächen KF
- Funktionsflächen FF

Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter einem vom Gesetzgeber vorgegebenen Mindestmass liegt-

$$\text{Geschossflächenziffer} = \frac{\text{Summe aller Geschossflächen}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \qquad \text{GFZ} = \frac{\sum \text{GF}}{\text{aGSF}}$$

Die Geschossflächenziffer ersetzt die Ausnützungsziffer ***(Vorbehalt Anwendung von Art. 37a KRVO).***

Die Geschossflächenkomponenten sind in Norm SIA 416 definiert (vgl. C).



Figur 8.2 Geschossflächenziffer

8.3 Baumassenziffer

Die Baumassenziffer (BMZ) ist das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain (BVm) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

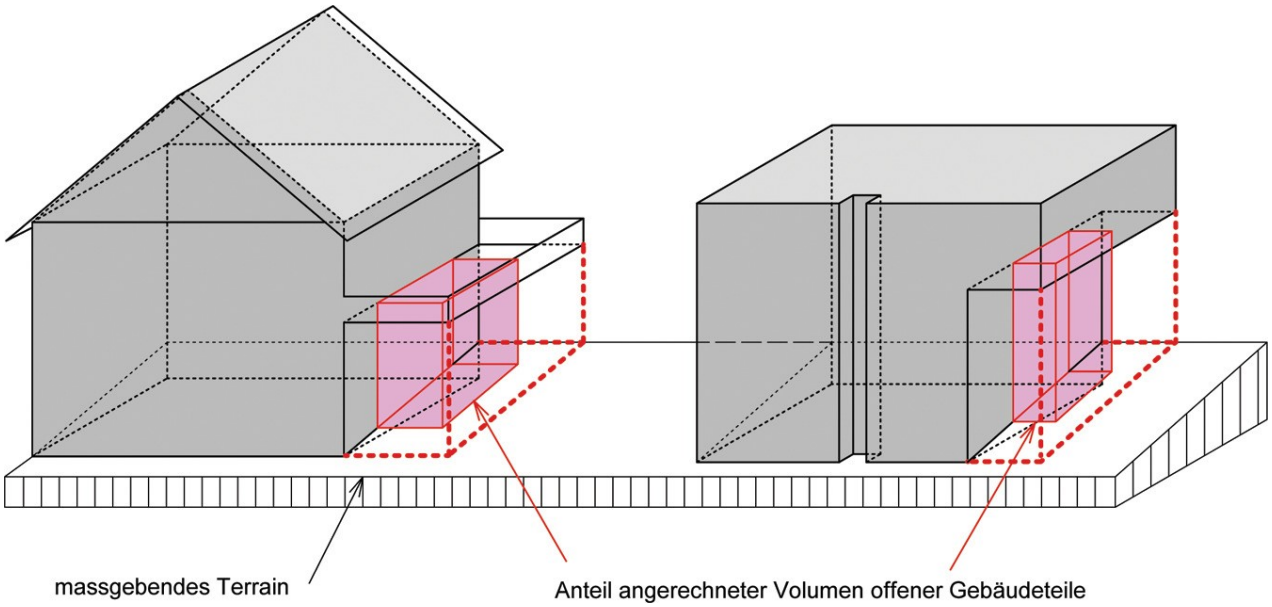
Als Bauvolumen über dem massgebenden Terrain gilt das Volumen des Baukörpers in seinen Aussenmassen.

Die Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse (beispielsweise Wände) umgrenzt sind, werden zu einem festgelegten Anteil angerechnet.

$$\text{Baumassenziffer} = \frac{\text{Bauvolumen über massgebendem Terrain}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \qquad \text{BMZ} = \frac{\text{BVm}}{\text{aGSF}}$$

Die Baumassenziffer BMZ wird als Mass für die Volumendichte verwendet und dient als Element zur Festlegung der zonencharakteristischen Bauweise.

Die BMZ wird primär für Industrie- und Gewerbe- bzw. Arbeitszonen verwendet, kann aber auch für gemischte und Wohnzonen eingesetzt werden.



Figur 8.3 Baumassenziffer

8.4 Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

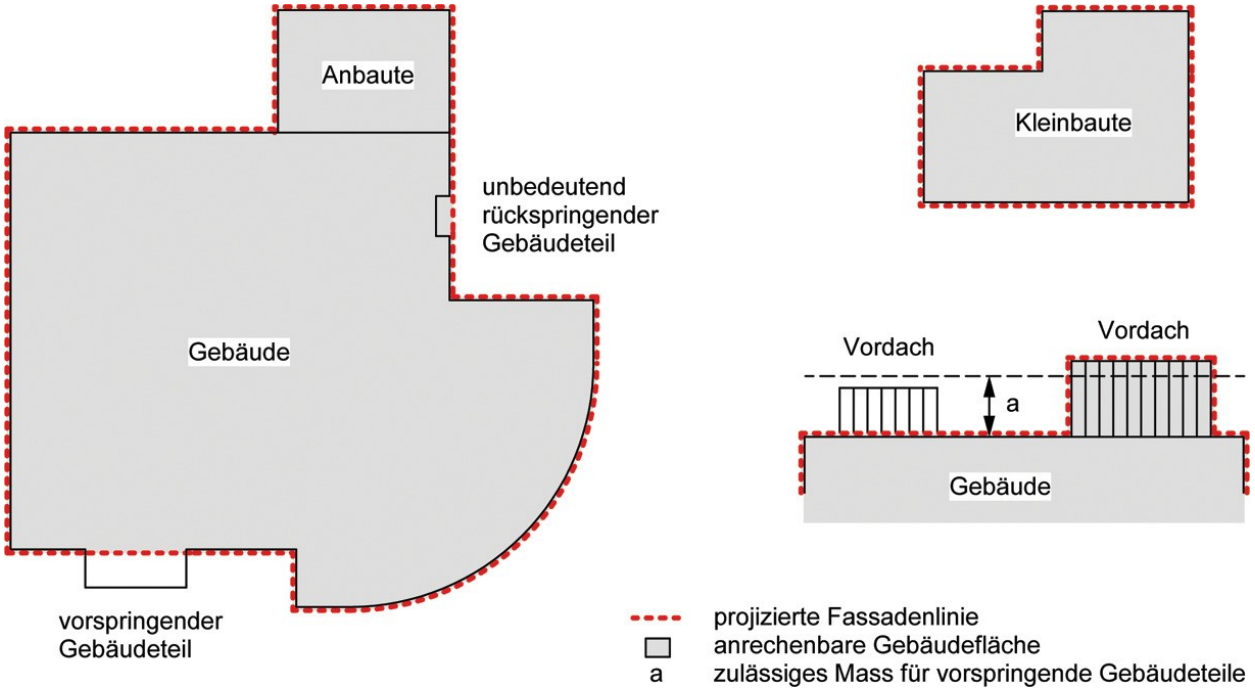
$$\text{Überbauungsziffer} = \frac{\text{anrechenbare Gebäudefläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \qquad \text{ÜZ} = \frac{\text{aGbF}}{\text{aGSF}}$$

Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.

Die Überbauungsziffer ÜZ ist eine Flächenanteilsziffer, welche den durch die Gebäude beanspruchten Teil eines Grundstücks beschreibt.

Bei deren Festlegung spielen visuelle und damit gestalterische Zielsetzungen mit hinein.

Zur anrechenbaren Gebäudefläche zählen die Flächen von Gebäuden, Kleinbauten, Anbauten sowie die Flächen der Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende Terrain überragen.



Figur 8.4 Anrechenbare Gebäudefläche

Von Vordächern, die über das zulässige Mass hinausragen, wird die gesamte Fläche zur anrechenbaren Gebäudefläche gezählt.

Die anrechenbare Gebäudefläche darf nicht verwechselt werden mit der Gebäudegrundfläche gemäss Norm SIA 416, welche jene Fläche des Grundstücks umfasst, die „von Gebäuden oder Gebäudeteilen durchdrungen wird". Die Definition der Gebäudegrundfläche eignet sich wenig für die bau- und planungsrechtlichen Regelungen; es ist deshalb notwendig, im Unterschied dazu die Begriffe der anrechenbaren Gebäudefläche, der Fassadenflucht beziehungsweise der projizieren Fassadenlinie einzuführen.

B KRVO (Kantonale Raumplanungsverordnung)

8.5 Ausnützungsziffer (Art. 37a KRVO)

Hinweis: Die Ausnützungsziffer, als zulässige Nutzungsziffer gemäss kantonaler Raumplanungsgesetzgebung Graubündens, ist nicht Bestandteil der IVHB!

Die AZ ist das Verhältnis der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF). Sie wird berechnet:

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

Als anrechenbare Geschossfläche (aGF) gelten folgende Flächen:

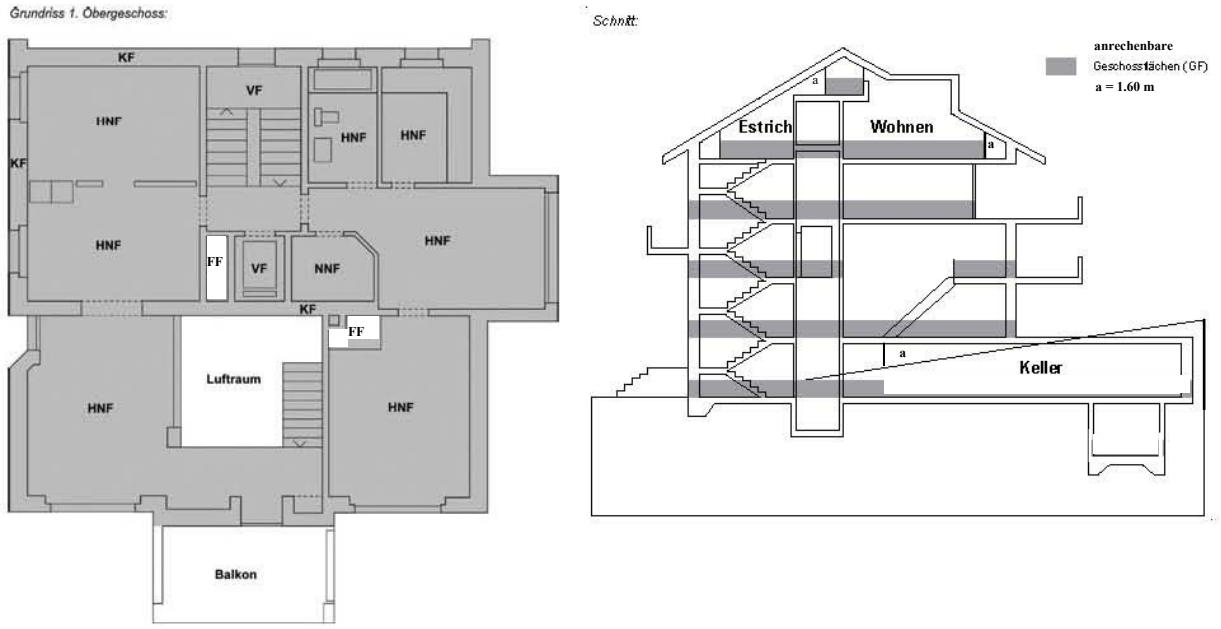
1. Hauptnutzflächen (HNF);
2. Nebennutzflächen (NNF), Verkehrsflächen (VF) und Konstruktionsflächen (KF), soweit sie Räume oder Raumteile betreffen, die mehr als 1.60 m über das massgebende oder tiefer gelegte Terrain hinausragen.

Nicht angerechnet werden:

1. Alle Flächen unter 1.60 m lichter Höhe;
2. Funktionsflächen (FF);
3. Folgende Arten von Nebennutzflächen (NNF): Fahrzeugeinstellräume, Schutzräume, Kehrichträume, Gartenhäuschen für Gartengeräte und dergleichen, Holzschöpfe sowie Kleintierställe.

Die Definition der Flächen richtet sich nach der Norm SIA 416 *(siehe Anhang)*.

Zur anrechenbaren Grundstücksfläche gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile mit Einschluss der Flächen der Hauszufahrten. Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung.



Figur 8.5: anrechenbare Geschossfläche

C SIA 416 (Definitionen aus der Norm SIA 416)

Geschossfläche GF *Surface de plancher SP*	Die Geschossfläche GF ist die allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche der zugänglichen Geschosse einschliesslich der Konstruktionsflächen. Nicht als Geschossflächen gerechnet werden Flächen von Hohlräumen unter dem untersten zugänglichen Geschoss. Die Geschossfläche GF gliedert sich in - Nettogeschossfläche NGF und - Konstruktionsfläche KF.
Nettogeschossfläche NGF *Surface de plancher nette SPN*	Die Nettogeschossfläche NGF ist der Teil der Geschossfläche GF zwischen den umschliessenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteilen. Die Nettogeschossfläche NGF gliedert sich in - Nutzfläche NF, - Verkehrsfläche VF und - Funktionsfläche FF.
Nutzfläche NF *Surface utile SU*	Die Nutzfläche NF ist der Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im weiteren Sinne dient. Die Nutzfläche NF gliedert sich in - Hauptnutzfläche HNF und - Nebennutzfläche NNF
Hauptnutzfläche HNF *Surface utile principale SUP*	Die Hauptnutzfläche HNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient.
Nebennutzfläche NNF *Surface utile secondaire SUS*	Die Nebennutzfläche NNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher die Hauptnutzfläche HNF zur Nutzfläche ergänzt. Sie ist je nach Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes zu definieren.

Zu den Nebennutzflächen gehören z. B. im Wohnungsbau
- Waschküchen
- Estrich- und Kellerräume,
- Abstellräume,
- Fahrzeugeinstellräume,
- Schutzräume und
- Kehrichträume.

Verkehrsfläche VF
Surface de dégagement SD

Die Verkehrsfläche VF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher ausschliesslich deren Erschliessung dient.

Zur Verkehrsfläche gehören z. B. im Wohnungsbau die Flächen von ausserhalb der Wohnung liegenden Korridoren, Eingangshallen, Treppen, Rampen und Aufzugsschächten.

Funktionsfläche FF
Surface des installations SI

Die Funktionsfläche FF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, der für haustechnische Anlagen zur Verfügung steht.

Zur Funktionsfläche FF gehören Flächen wie
- Räume für Haustechnikanlagen,
- Motorenräume von Aufzugs- und Förderanlagen,
- Ver- und Entsorgungsschächte, Installationsgeschosse sowie Ver- und Entsorgungskanäle und
- Tankräume.

Konstruktionsfläche KF
Surface de construction SC

Die Konstruktionsfläche KF ist die Grundrissfläche der innerhalb der Geschossfläche GF liegenden umschliessenden und innenliegenden Konstruktionsbauteile wie Aussen- und Innenwände, Stützen und Brüstungen.

Einzuschliessen sind die lichten Querschnitte von Schächten und Kaminen sowie Tür- und Fensternischen, sofern sie nicht der Nettogeschossfläche NGF zugeordnet sind.

Bauteile wie versetzbare Trennwände und Schrankwände sind keine umschliessenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteile im Sinne dieser Norm.

Die Konstruktionsfläche KF gliedert sich in
- Konstruktionsfläche tragend KFT und
- Konstruktionsfläche nichttragend KFN.

Grundstücksfläche GSF
Surface de terrain ST

Das betrachtete Grundstück kann umfassen
- eine einzelne Parzelle,
- mehrere Parzellen und
- Teile einer oder mehrerer Parzellen

Die Fläche des Grundstücks gliedert sich in
- Gebäudegrundfläche GGF und
- Umgebungsfläche UF.

Umgebungsfläche UF
Surface des abords SA

Die Umgebungsfläche UF ist jene Fläche des Grundstücks, die nicht von Gebäudeteilen durchdrungen wird. Massgebend sind die Verhältnisse nach der Bauausführung.

Flächen über ganz oder teilweise im Erdreich liegenden Bauten oder Teilen von Bauten gelten als Umgebungsfläche, sofern sie bepflanzt, begangen oder befahren werden können und mit dem anschliessenden Terrain in Verbindung stehen.

Die Umgebungsfläche gliedert sich in
- Bearbeitete Umgebungsfläche BUF (Hart- bzw. Grünflächen) und
- Unbearbeitete Umgebungsfläche UUF.