



Baugesetz

der

Gemeinde Fläsch

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 25. Juni 2025

Der Präsident

Die Gemeindeschreiberin

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

Der Präsident

Der Kanzleidirektor

Inhaltsverzeichnis

I ALLGEMEINES

Geltungsbereich und Zweck	Art. 1	7
Regionale Zusammenarbeit	Art. 2	7
Boden- und Baulandpolitik	Art. 3	7
Baubehörde	Art. 4	8
Baufachchef	Art. 5	8
Baukommission	Art. 6	8
Vorprüfung und Baubewilligungsverfahren	Art. 7	9

II GRUNDLAGEN

Grundlagen	Art. 8	9
------------	--------	---

III GRUNDORDNUNG

1. Allgemeines

Zuständigkeit	Art. 9	10
---------------	--------	----

2. Baulandmobilisierung

Grundsatz	Art. 10	10
Massgebende Vorschriften	Art. 11	10
Ergänzende kommunale Vorschriften	Art. 12	11
Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen	Art. 13	11

3. Mehrwertabgabe

Massgebende Vorschriften	Art. 14	12
Zusätzliche Abgabebetbestände	Art. 15	12
Höhe der Abgabe	Art. 16	12
Verwendungszweck	Art. 17	13

4. Zonenplan

A. Allgemeines

Festlegungen	Art. 18	13
--------------	---------	----

B. Bauzonen

Regelbauweise

Grundsatz	Art. 19	14
Hofstattrecht	Art. 20	15
Zonenschema	Art. 21	15
Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses	Art. 22	16
Nutzungsziffer	Art. 23	16
Abgrabungen und Aufschüttungen	Art. 24	16
Gesamthöhe	Art. 25	17
Gebäudelänge und Gebäudebreite	Art. 26	17
Grenz- und Gebäudeabstand	Art. 27	17
Masse für die Anwendung von Definitionen gem. IVHB	Art. 28	18

Zonenvorschriften		
Kernzone	Art. 29	19
Dorfzone	Art. 30	19
Raststättenzone	Art. 31	19
Gartenzone	Art. 32	20
Zone für Reben und Obstbäume	Art. 33	20
C. Nichtbauzonen		
Landwirtschaftszonen		
Rebwirtschaftszone	Art. 34	20
Obstbaumzone	Art. 35	21
Waldweidezone	Art. 36	21
Zone für Pferdehaltung	Art. 37	21
Schutzzonen		
Trockenstandortzone	Art. 38	21
Weitere Zonen		
Deponiezone	Art. 39	22
Zone Natur Bike Trail	Art. 39a	22

5. Genereller Gestaltungsplan

A. Allgemeines		
Festlegungen	Art. 40	23
B. Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum		
Schutzbereich	Art. 41	23
C. Gestaltungsobjekte		
Wertvolle Natur- und Kulturobjekte	Art. 42	24

6. Genereller Erschliessungsplan

A. Allgemeines		
Festlegungen	Art. 43	24
B. Erschliessungsanlagen		
Allgemeines	Art. 44	25
Sammel- und Erschliessungsstrassen	Art. 45	25
Wirtschaftswege (Güterstrassen)	Art. 46	25
Langsamverkehrswege	Art. 47	26
Öffentliche Parkieranlagen	Art. 48	26
Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	Art. 49	26

7. Folgeplanungen

Folgeplanung	Art. 50	27
--------------	---------	----

IV KOMMUNALE BAUVORSCHRIFTEN

1. Formelles Baurecht

Baubewilligung		
Anzeigespflicht	Art. 51	28
Entscheid über Bewilligungspflicht u. Art des Verfahrens	Art. 52	28
Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens	Art. 53	28
Baugesuch	Art. 54	29
Revers	Art. 55	31

2. Sicherheit und Gesundheit

Wohnhygiene	Art. 56	32
Vorkehren bei Bauarbeiten	Art. 57	32

3. Gestaltung

Umsetzung	Art. 58	33
Gestaltungskriterien	Art. 59	33
Dächer und Dachaufbauten	Art. 60	33
Vor- und rückspringende Gebäudeteile	Art. 61	34
Materialisierung Kernzone	Art. 62	34
Materialisierung Dorfzone	Art. 63	34
Anlagen für die Energieerzeugung	Art. 64	35
Einfriedungen und Pflanzen	Art. 65	35
Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern	Art. 66	36
Reklame- und Hinweistafeln	Art. 67	36
Antennen	Art. 68	36

4. Verkehr

Verkehrssicherheit	Art. 69	36
Zu- und Ausfahrten	Art. 70	37
Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Motorfahräder und Fahrräder	Art. 77	37
Ersatzabgabe für Motorfahrzeug-Abstellplätze	Art. 72	38

5. Versorgung und Entsorgung

Werkleitungen	Art. 73	39
Abwasser	Art. 74	39
Kompostierungsanlagen	Art. 75	40

6. Öffentlicher u. privater Grund u. Luftraum

Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraumes	Art. 76	40
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	Art. 77	40

V ERSCHLIESSUNGSORDNUNG

1. Projektierung und Bewilligung

Generelle Projekte und Bauprojekte	Art. 78	41
------------------------------------	---------	----

2. Ausführung, Betrieb, Unterhalt u. Erneuerung

Öffentliche Erschliessungsanlagen		
Ausführung	Art. 79	41
Betrieb, Unterhalt und Erneuerung	Art. 80	41
Private Erschliessungsanlagen		
Allgemeines	Art. 81	42
Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung	Art. 82	42
Sanierungsplanungen	Art. 83	42

VI VOLLZUGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Vollzug	Art. 84	43
Baubewilligungsgebühren	Art. 85	43
Rechtsmittel	Art. 86	43
Inkrafttreten	Art. 87	44

Anhang zum Baugesetz
Begriffe und Messweisen, Definitionen und Begriffe mit Skizzen und Erläuterungen
(IVHB, KRVO, SIA 416)

Hinweise

Die Angaben in (...) beziehen sich auf die entsprechenden Kapitel und Ziffern im IVHB,
Ausgabe 2021

Vorwort

Im Zuge des neuen Raumplanungsgesetzes (RPG 2014) sind alle Gemeinden aufgefordert, ihre Ortsplanung zu überarbeiten.

Im vorliegenden Baugesetz sind die neuen Elemente der übergeordneten Gesetzgebung abgebildet, wie z.B. die Baulandmobilisierung. Zudem wurden einige Artikel den heutigen Gegebenheiten angepasst, so dass ein aktualisiertes Baugesetz vorliegt.

Mit der Revision des Baugesetzes hat sich der Anspruch an die Gestaltung von Um- und Neubauten nicht geändert. So gilt weiterhin der Grundgedanke, dass architektonische Qualität, Sensibilität im Umgang mit historischer Bausubstanz und ortsbildgerechte Weiterentwicklung der Siedlungsstrukturen (Werte, die sich in einem zunehmend globalisierten Umfeld immer mehr als Marktvorteil herauskristallisieren) mit Mass- und Bauvorschriften alleine nicht zu erreichen sind.

Deshalb kommt dem Projektentstehungs- und Bewilligungsprozess auch weiterhin eine hohe Bedeutung zu. Dieser ist in der Gemeinde Fläsch zweiteilig gegliedert. Eine fest geregelte Bauberatung ist dem formellen Bewilligungsverfahren vorgeschaltet. Sie hat zum Ziel, vertrauten Lebensraum zu wahren und zu entwickeln sowie die Siedlungsqualität als Ganzes im öffentlichen Interesse zu pflegen und zu fördern.

Bauen in Fläsch setzt somit eine vertieftere Auseinandersetzung mit den Werten und Qualitäten des Weinbaudorfes voraus. Jede Baute soll einen Beitrag an das Erscheinungsbild von Fläsch leisten. Das ist unser Anspruch.

Neben der Gestaltung ist es auch wichtig, dass bei der Auswahl der Baumaterialien auf Nachhaltigkeit und Dauerhaftigkeit geachtet wird. Besonders im Kernbereich ist, wenn immer möglich, bestehende Bausubstanz zu erhalten, denn dies ist eine wichtige Form der Nachhaltigkeit.

Der Gemeindevorstand ist überzeugt, dass längerfristig die gemeinsame Diskussion mit Fachleuten und der Bauherrschaft über den Beitrag eines jeden einzelnen Bauvorhabens zur Identität und Ausstrahlung des „Schmuckstücks der Bündner Herrschaft“ als Bereicherung empfunden wird.

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. Die Wahrung der Eigenart und Identität von Fläsch als „Weinbaudorf“ ist ein zentrales Anliegen. Es wird die Entwicklung einer zeitgemässen Baukultur im ländlichen Kontext der Bündner Herrschaft unter Berücksichtigung der bestehenden Qualitäten des Ortsbildes, des Dorfcharakters und der baulich-konstruktiven Eigenheiten von Fläsch angestrebt.
3. 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

Die Gemeinde arbeitet in Fragen der Raumentwicklung aktiv mit den benachbarten Gemeinden und mit der Region zusammen. Sie wirkt insbesondere in überkommunalen Richtplanungen sowie bei der Erfüllung weiterer überkommunaler Raumentwicklungsaufgaben mit.

Boden- und Baulandpolitik

Art. 3

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

Baubehörde

Art. 4

1. Baubehörde ist der Gemeindevorstand. Sie sorgt für eine fachlich kompetente, wirksame, zeitgerechte und koordinierte Erfüllung ihrer Aufgaben.
2. Die Baubehörde stützt sich in ihren Entscheidungen auf die Empfehlungen der Baukommission.
3. Für die Fachberatung kann die Baubehörde fachkundige Spezialisten beiziehen, die die Baukommission ergänzen. Entstehen daraus ausserordentliche Kosten, werden diese der Bauherrschaft weiterverrechnet.

Baufachchef

Art. 5

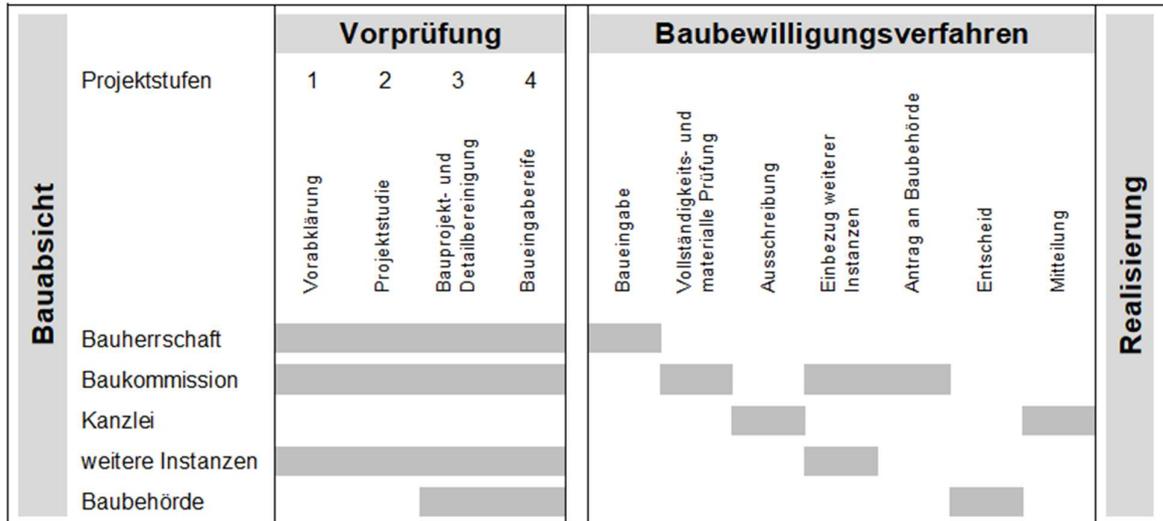
1. Das mit dem Bauwesen betraute Mitglied des Gemeindevorstands amtiert als Baufachchef.
2. Der Baufachchef ist für die sach- und fristgerechte Erfüllung aller ihm übertragenen Bau- und Planungsaufgaben verantwortlich. Er leitet das Bauwesen und ist Ansprechpartner für die Gemeindebevölkerung in den technischen Fragen zu den Bauvorschriften und in den organisatorischen Fragen zum Baubewilligungsprozess.
3. Der Baufachchef ist üblicherweise Vorsitzender der Baukommission.

Baukommission

Art. 6

1. Die Baukommission besteht aus dem Baufachchef und zwei durch die Gemeindeversammlung gewählte Mitglieder. Sie ist beschlussfähig, wenn mindestens zwei Mitglieder anwesend sind.
2. Der Bauberater begleitet und berät die Baukommission in ihren Aufgaben. In besonderen Fällen kann der Bauberater auch von der Baubehörde direkt hinzugezogen werden.
3. Die Baukommission ist beratendes Organ der Baubehörde und prüft die Bauvorhaben im Hinblick auf die Ortsbildentwicklung gemäss Art. 1, Abs. 2 dieses Baugesetzes. Der Baufachchef leitet und koordiniert die Vorprüfung und das Baubewilligungsverfahren. Der Baufachchef führt eine Wegleitung mit Gestaltungskriterien nach Art. 59. Die Baukommission stellt der Baubehörde Antrag. Die Baubehörde entscheidet über die Baugesuche.
4. Die Baukommission orientiert und berät Bauherrschaften sowie Architektinnen und Architekten bezüglich der Gestaltung von sämtlichen Bauvorhaben sowie bezüglich der Ausgestaltung von Folgeplanungen auf dem ganzen Gemeindegebiet. Sie nimmt die vorläufige Beurteilung gemäss Art. 41 KRVO vor.

1. Die Vorprüfung wird durch die Baukommission, das Bewilligungsverfahren durch die Baubehörde gemäss KRG und KRVO durchgeführt.



2. Die Vorprüfung durch die Baukommission umfasst vier Stufen:
 1. Vorabklärung
 2. Projektstudie
 3. Bauprojekt- und Detailbereinigung
 4. Baueingabereife
3. Die Stufen 1 bis 4 ermöglichen einen zielorientierten Projektentstehungsprozess in enger Zusammenarbeit mit der Baukommission und der Baubehörde.

II Grundlagen

Der Gemeindevorstand erarbeitet die für die Planung notwendigen Grundlagen wie Siedlungs- und Landschaftsanalysen, Inventare, Leitbilder oder Konzepte. Er stimmt die Beschaffung der Grundlagen mit den Nachbargemeinden, mit der Region und mit den kantonalen Fachstellen ab und sorgt für deren Austausch.

III Grundordnung

1. Allgemeines

Zuständigkeit

Art. 9

1. Zuständig für Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellem Gestaltungsplan und Generellem Erschliessungsplan sowie von Regelungen, soweit sie Bestandteil der Grundordnung bilden, ist die Gemeindeversammlung.
2. Zuständig für Erlass und Änderung von Quartier- oder Arealplan ist der Gemeindevorstand.
3. Die Gemeinde macht die Erarbeitung und den Erlass von projektbezogenen Planungen von einer angemessenen Kostenbeteiligung der Interessenten abhängig.

2. Baulandmobilisierung

Grundsatz

Art. 10

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

Massgebende Vorschriften

Art. 11

Die Mobilisierung von Bauland erfolgt nach den folgenden Vorschriften:

- | | |
|---|--------------|
| - 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 kommunale Vorschriften | Art. 12 |
| - Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen | Art. 13 |
| - Zuständige kommunale Behörde, Anmerkung und Eintrag im Grundbuch | Art. 19w KRG |

1. Die Frist für die Überbauung von neu einer Bauzone zugewiesenen Grundstücken beträgt 4 Jahre seit Rechtskraft der Planung (KRG 19c).
2. Die Frist für die Überbauung von Grundstücken, beziehungsweise Grundstücksteilen, die bereits einer Bauzone zugewiesen worden sind und für die im Zonenplan neu eine Bauverpflichtung angeordnet wird, beträgt 8 Jahre seit rechtskräftiger Anordnung der Bauverpflichtung.
3. Wird die Bauverpflichtung gemäss Absatz 1 und 2 nicht fristgerecht erfüllt, steht dem Gemeindevorstand, als Sanktion neben den im kantonalen Recht Art 19 KRG vorgesehenen Massnahmen, die folgende weitere Massnahme zur Verfügung: Erhebung einer jährlichen Abgabe von der säumigen Grundeigentümerschaft, 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. 22) 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:

- Abgabepflicht	Art. 19i KRG
- Abgabetatbestände	Art. 19j KRG
- Entstehung und Bemessung der Mehrwertabgabe, Kosten des Gutachtens	Art. 19k KRG
- Höhe der Abgabe	Art. 19l KRG
- Veranlagung, Teuerung	Art. 19m KRG
- Fälligkeit der Abgabe	Art. 19n KRG
- Bezug der fälligen Abgabe	Art. 19o KRG
- Zuweisung der Erträge	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
- Finanzierungsansprüche der Gemeinde gegenüber dem kantonalen Fonds	Art. 19v KRG
- Ergänzende kommunale Vorschriften:	
· zusätzliche Abgabetatbestände	Art. 15
· Höhe der Abgabe	Art. 16
· Verwendungszweck	Art. 17
- Zuständige kommunale Behörde, Anmerkung und Eintrag im Grundbuch	Art. 19w KRG

zusätzliche Abgabetatbestände

Art. 15

1. Zusätzlich zum Abgabetatbestand der Einzonung gemäss kantonalem Recht erhebt die Gemeinde bei allen weiteren Planungsmassnahmen, welche zu einem Mehrwert von CHF 20'000.- oder mehr pro Grundstück führen, eine Mehrwertabgabe.
2. Für die Entstehung und Bemessung der Abgabe sowie für deren Veranlagung, Anpassung an die Teuerung, Fälligkeit und Bezug gelten sinngemäss die entsprechenden Bestimmungen des kantonalen Rechts

Höhe der Abgabe

Art. 16

Die Höhe der Abgabe beträgt 30% des Mehrwerts

Neben den in Art. 19r KRG aufgeführten Verwendungszwecken können die Mittel im kommunalen Fonds für die folgenden Zwecke verwendet werden:

- a) Erschliessung von Bauland dort, wo dies Aufgabe der Gemeinde ist
- b) Finanzierung von Studien zur Aufwertung des Siedlungsgebietes
- c) Finanzierung von Ausbauten der Infrastruktur, welche wegen Einzonungen erst nötig geworden sind

4. Zonenplan

A. Allgemeines

Festlegungen

Art. 18

1. Der Zonenplan beinhaltet folgende Zonenarten und Festlegungen:

- | | |
|--|--------------|
| a) Bauzonen | |
| - Kernzone | Art. 29 |
| - Dorfzone | Art. 30 |
| - Raststättenzone | Art. 31 |
| - Gartenzone | Art. 32 |
| - Zone für Reben und Obstbäume | Art. 33 |
| - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | Art. 28 KRG |
| b) Landwirtschaftszonen | |
| - Landwirtschaftszone | Art. 32 KRG |
| - Rebwirtschaftszone | Art. 34 |
| - Obstbaumzone | Art. 35 |
| - Waldweidezone | Art. 36 |
| - Zone für Pferdehaltung | Art. 37 |
| c) Schutzzonen | |
| - Naturschutzzone | Art. 33 KRG |
| - Landschaftsschutzzone | Art. 34 KRG |
| - Archäologiezone, Archäologische Schutzzone | Art. 36 KRG |
| - Grundwasser- und Quellschutzzone | Art. 37 KRG |
| - Gewässerraumzone | Art. 37a KRG |
| - Trockenstandortszone | Art. 38 |
| d) Weitere Zonen | |
| - Gefahrenzone 1 | Art. 38 KRG |
| - Gefahrenzone 2 | Art. 38 KRG |
| - Zone für künftige bauliche Nutzung | Art. 40 KRG |
| - Zone übriges Gemeindegebiet | Art. 41 KRG |
| - Deponiezone | Art. 39 |
| - Zone Natur Bike Trail | Art. 39a |

- | | |
|-------------------------|-------------|
| e) Folgeplanungen | |
| - 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

Regelbauweise

Grundsatz

Art. 19

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) sind, gelten die in den Anhängen zur IVHB und den zugehörigen Erläuterungen enthaltenen Umschreibungen.
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. Höhenmasse ⁽⁵⁾ dürfen um max. 25%, Nutzungsziffern ⁽⁸⁾ um max. 15% erhöht werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb eines Areal- oder Quartierplangebietes gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise

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.
4. Vorbehalten bleiben besondere gesetzliche Anpassungs- oder Sanierungspflichten sowie besondere Regelungen des eidgenössischen oder kantonalen Rechts für bestehende Bauten und Anlagen, wie Vorschriften in Gefahrenzonen, Abstandsvorschriften gegenüber Kantonsstrassen, besondere Zonenbestimmungen betreffend Ersatzbauten und Ersatzanlagen, Vorschriften über den vorbeugenden Brandschutz, Schutzanordnungen des Generellen Gestaltungsplans oder Baulinien.

Zone	ÜZ max (8.4)	Gesamthöhe	Gebäude		Grenzabstand		ES ¹⁾
			Breite	Länge	klein	gross	
Art. 29/30	Art. 22	Art. 25	Art. 26	Art. 26	Art. 27	Art.27	
Kernzone KZ	-	14m ²⁾	-	-	2.5m	2.5m	III
Dorfzone DZ	0.45	11m+z ³⁾	15m	22m	2.5m	5m	III

¹⁾ gemäss Lärmschutzverordnung

²⁾ es besteht kein Anspruch auf die Gesamthöhe (Art. 25)

³⁾ Die zulässige Gesamthöhe ergibt sich, im geneigten Gelände, aus der festgelegten Gesamthöhe und einem Zuschlag 'z', welcher der halben Höhendifferenz des massgebenden Terrains entspricht (gemessen bei den berg- und talseitigen Giebfassaden); maximaler Zuschlag z = 3m

1. Neue Bauten sowie Erweiterungen und neubauähnliche Umgestaltungen bestehender Bauten werden grundsätzlich nur bewilligt, wenn das festgelegte Mass der Nutzung (Überbauungsziffer und Gebäudeabmessungen) zu mindestens 80% ausgeschöpft wird.
2. Die Baubehörde kann Ausnahmen zulassen, wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen oder wenn die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses gemäss Abs. 1 eine unverhältnismässige Härte bedeuten würde.
3. Werden Ausnahmen nach Abs. 2 zugelassen, so sind Bauten so zu platzieren, dass die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses gemäss Abs. 1 später auf der unbebauten Grundstücksfläche noch sinnvoll möglich ist, was von der Bauherrschaft im Baugesuch nachzuweisen ist.

1. Als Nutzungsziffer gilt die im Zonenschema festgelegte Überbauungsziffer.
2. 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 resp. Grundeigentümerinnen vorliegt und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans, eines Arealplans oder eines Quartierplans.
3. Die Baubehörde führt eine Kontrolle über den realisierten Anteil der zulässigen Nutzungsziffer auf den Grundstücken. Sie lässt Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken.

1. Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen im Mittel maximal 0.8m unter resp. über der Fassadenlinie ^(3.2) liegen und höchstens 1/3 der projizierten Fassadenlinie umfassen.
2. 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.
3. Aus gestalterischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann die Baubehörde topographisch bedingte Abgrabungen oder Aufschüttungen bewilligen, die die zulässigen Masse überschreiten. Ein positiver Grundsatzentscheid der Baubehörde vor Eingabe des Baugesuches ist zwingend. Dieser bedingt eine positive Beurteilung der Gestaltung durch den Bauberater.

Die Gesamthöhe (5.1) von Gebäuden darf die Werte gemäss Zonenschema nicht überschreiten.

Bei Gebäuden, die in der Höhe um mindestens 1m oder in der horizontalen Ebene um mindestens 4m gestaffelt sind, werden die Gesamthöhen für jeden Gebäudeteil separat ermittelt.

1. Höhen und Breiten von Gebäuden sind ortstypisch zu proportionieren, so dass sie insbesondere mit der sie umgebenden Bausubstanz und Siedlungsstruktur in Einklang stehen.
2. Gebäude, die das massgebende Terrain (1.1) überragen, dürfen die Gebäuelänge (4.1) und die Gebäudebreite (4.2) gemäss Zonenschema nicht überschreiten.
3. Werden zwei oder mehr selbständige Gebäude zusammengebaut (Doppel- und Reihenhäuser), darf die Gebäuelänge um insgesamt 4m überschritten werden.
4. Die Länge und die Breite von unterirdischen Bauten (2.4) sind frei. Die Zufahrten und Zugänge zu unterirdischen Bauten dürfen maximal auf einer Breite von 4m vom neugestalteten Terrain zugänglich gemacht werden. Davon ausgenommen sind jene Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende Terrain überragen (1.1).

1. Die Grenzabstände (7.1) gemäss Zonenschema sind einzuhalten. Vorbehalten sind Baulinien (7.3) sowie Unterschreitungen und Vorbehalte 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 öffentlichen oder öffentlichen Zwecken dienenden Strassen haben alle Gebäude einen minimalen Abstand von 2.5m vom Fahrbahnrand einzuhalten. Vorspringende Gebäudeteile (3.4) im minimalen Abstandsbereich müssen mindestens 3m über dem Trottoir- und 4.5m über dem Strassenniveau liegen. Vorbehalten sind Baulinien (7.3).
4. Gegenüber Grenzen haben vorspringende Gebäudeteile (3.4) immer einen minimalen Abstand von 1.5m 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.

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

1. Kleinbauten ^(2.2)
 - maximal zulässige Gesamthöhe: 4m
 - maximal anrechenbare Gebäudefläche: 40m²
2. Anbauten ^(2.3)
 - maximal zulässige Gesamthöhe: 4m
 - maximal anrechenbare Gebäudefläche: 40m²
3. Unterniveaubauten ^(2.5)
 - max. Durchschnittsmass b über dem massgebenden Terrain: 0.80m
 - maximales Mass f über dem massgebenden Terrain: 2.5m
4. Vorspringende Gebäudeteile ^(3.4)
 - maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 1.5m
 - maximal zulässiges Mass b für die Breite: 2m
 - maximal zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes 1/3 je Stockwerk
5. Unbedeutend zurückspringende Gebäudeteile ^(3.5)
 - maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 1m
 - maximal zulässiges Mass b für die Breite: 3m
6. Technisch bedingte Dachaufbauten
 - maximal zulässige Höhe (Überschreitung des höchsten Punktes der Dachkonstruktion) 1m
 - nachweislich unumgängliche, technisch bedingte Mehrhöhen bleiben vorbehalten
7. Dachaufbauten
 - maximale zulässige Höhe (über der Dachfläche): 50cm unter dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion
 - maximal zulässige Breite von Dachaufbauten: 3m
 - maximal zulässige Fläche: 20% der zugehörigen effektiven Dachfläche

Bei guter Gestaltung kann die Baubehörde Ausnahmen bewilligen.

Zonenvorschriften

Kernzone

Art. 29

1. Die Kernzone ist für Wohnnutzungen sowie für Landwirtschafts-, Weinbau-, Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe, bestimmt.
2. Siedlungsstruktur und Bauweise sind zu erhalten und zu ergänzen. Wo Baulinien fehlen, sind bei neuen Gebäuden, einschliesslich Ersatzbauten und Umbauten, die bestehenden Fassadenfluchten ^(3.1) beizubehalten. Bei geschlossenen Gebäudezeilen entlang von Strassen und Gassen richten sich die Längen- und Höhenmasse ^(4, 5) sowie die Dachform nach den umliegenden Gebäuden und Strukturen.
3. Ökonomiegebäude (z.B. Ställe) sind in ihrer Grundstruktur und Wirkung zu erhalten. Bei guter Gestaltung kann die Baubehörde Ausnahmen bewilligen, wobei die Ersatzbaute entweder den äusseren Auftritt des Stallgebäudes erhält, oder dann so neu definiert, dass sich die Neubaute ästhetisch und architektonisch, ins Ortsbild passend, aufwertend in die umgebenden Gebäude eingliedert.
4. Alle Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung der Projekte der Baubehörde mitzuteilen. Diese bestimmt in Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft die Rahmenbedingungen gemäss Art. 7 Abs. 2.
5. Bestehende Wingertmauern sind zu schützen und zu erhalten.

Dorfzone

Art. 30

1. Die Dorfzone ist für Wohnnutzungen sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe (inkl. Weinbau), ausgenommen Landwirtschaft, bestimmt.
2. Neue Gebäude, sowie Umbau und Erweiterung bestehender Gebäude, haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung gut in die bestehende Siedlung einzufügen.
3. Alle Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung der Projekte der Baubehörde mitzuteilen. Diese bestimmt in Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft die Rahmenbedingungen gemäss Art. 7 Abs. 2.

Raststättenzone

Art. 31

Diese Zone ist bestimmt für die einer Autobahnraststätte dienenden Bauten und Anlagen, wie insbesondere Restaurant, Motel, Shop, Tankstelle und Parkplätze.

1. Die Gartenzone ist für die Erstellung von Geräteschuppen, Gartenlauben oder Kleintierställen bestimmt. Unterirdische Bauten, offene Autoabstellplätze und Zufahrten sind nicht zulässig.
2. Bauten und Anlagen dürfen eine Gesamthöhe von 3.5 m und eine Fläche von 12 m² aufweisen. Es gilt ein Grenzabstand von 2.5 m.

1. Die Zone für Reben und Obstbäume dient der für Fläsch charakteristischen Strukturierung der Nichtbebauung innerhalb der Bauzonen. Sie ist für den Erhalt der bestehenden Weinberge innerhalb des Dorfes sowie für Obstbäume und Grünflächen vorgesehen. Es dürfen keine Bauten erstellt werden.
2. Auf den Flächen mit Obstbäumen sind die Hochstammobstbäume zu erhalten und zu ergänzen. Alte Bäume die gefällt werden, sind durch neue zu ersetzen (Realersatz).
3. Zulässig sind nur Anlagen von öffentlichem Interesse, welche möglichst zu begrünen sind und nur Befestigungen von untergeordneter Bedeutung aufweisen, wie z.B. Brunnen, Sitzbänke, Spielgeräte

C. Nichtbauzonen

Landwirtschaftszonen

Rebwirtschaftszone

1. Die Rebwirtschaftszone umfasst das Land gemäss Rebbaukataster.
2. Reb- und Gerätehütten sowie Anlagen sind zulässig, wenn sie für die Bewirtschaftung der Reben notwendig sind. Reb- und Gerätehütten dürfen eine maximale Grundfläche von 12m² und eine Gesamthöhe von 3.5m nicht überschreiten. Die Benützung zu Wohnzwecken ist untersagt.
3. Bestehende Wingertmauern sind zu schützen und zu erhalten.

Obstbaumzone

Art. 35

1. Die Obstbaumzone dient dem Erhalt und der Schaffung von Hochstammobstbaumgärten.
2. Bäume die gefällt werden, sind durch neue hochstämmige Obstbäume zu ersetzen (Realersatz).

Waldweidezone

Art. 36

Die Waldweidezone wird durch die Land- und Forstwirtschaft gemeinsam bewirtschaftet. Als Grundlage dient das Bewirtschaftungsreglement.

Zone für Pferdehaltung

Art. 37

1. In der Zone für Pferdehaltung sind Bauten und Anlagen zulässig, welche für die Pferdehaltung notwendig sind.
2. Reitsportveranstaltungen sind bewilligungspflichtig.
3. Werden Bauten und Anlagen zu einem späteren Zeitpunkt für die Ausübung der Pferdehaltung nicht mehr benötigt, so sind diese Bauten und Anlagen innert einer Frist von 2 Jahren zurückzubauen.
4. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren.

Schutzzonen

Trockenstandortzone

Art. 38

1. Die Trockenstandortzone umfasst Trockenwiesen und -weiden, deren Fläche und Qualität erhalten werden soll.
2. Für die Bewirtschaftung werden Verträge zwischen Kanton und Bewirtschaftern oder Bewirtschaftnerinnen 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.

Weitere Zonen

Deponiezone

Art. 39

1. Die Deponiezone umfasst Flächen, die für die Errichtung einer Deponie für unverschmutztes Aushubmaterial bestimmt ist.
2. Bauten und Anlagen können für die Dauer des Deponiebetriebs bewilligt werden, sofern sie für den Betrieb unerlässlich sind.
3. Nach Beendigung der Deponierung wird die Fläche im Gefälle 2:3 angeböschert und mit einem standortgerechten Laubmischwald bestockt. Die Gemeinde kann eine geeignete Sicherheit (zweckgebundenes Depositum) für die finanziellen Mittel verlangen, welche für den Abschluss und die Rekultivierung der Deponie erforderlich sind.
4. Für die Errichtung, den Betrieb und den Unterhalt der Deponie, sowie für den Abschluss und dessen Sicherstellung, gelten im Übrigen die einschlägigen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Vorbehalten bleiben insbesondere die notwendigen Bewilligungen der kantonalen Fachstelle für Natur und Umwelt.
5. Der Gemeindevorstand kann Betreiber resp. Betreiberinnen einer Deponie verpflichten, unverschmutztes Aushub- und Abräummaterial, welches nach Unwetterereignissen anfällt, im Rahmen der betrieblichen Möglichkeiten und zu marktgerechten Konditionen anzunehmen.

Zone Natur Bike Trail

Art. 39a

1. Die Zone Natur Bike Trail ist für Anlagen zum Erlernen und Üben von Fahrtechniken und Fähigkeiten im Bereich des Mountainbikesports bestimmt.
2. Die Anlagen haben Natur und Landschaft zu schonen und sich bestmöglich in das Gelände einzufügen. Terrainveränderungen sind zu minimieren. Für allfällige Hindernisse sind natürliche Materialien zu verwenden. Hochbauten sind nicht erlaubt.
3. Die Anlagen sind regelmässig zu überprüfen und zu unterhalten. Werden die Anlagen nicht mehr betrieben, sind sämtliche vorgenommenen Massnahmen rückzubauen und der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen.

5. Genereller Gestaltungsplan

A. Allgemeines

Festlegungen

Art. 40

Der Generelle Gestaltungsplan enthält folgende Festlegungen:

a) Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum

- Schutzbereich
- Baubereich (7.4)

Art. 41

b) Gestaltungsobjekte

- Geschützte Einzelbauten
- Wertvolle Natur- und Kulturobjekte
- Baulinien (7.3) für die bauliche Gestaltung

Art. 43&74 KRG

Art. 42

Art. 55 KRG

B. Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum

Schutzbereich

Art. 41

1. Als Schutzbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit Baugruppen, Gebäude und Anlagen sowie Freiräume, die auf Grund ihrer Gesamtform, Stellung und äusseren Erscheinung von erheblicher räumlicher, architektonischer, ortsbaulicher oder historischer Bedeutung sind. Dazu gehören insbesondere Gebäude und Anlagen, Dächer, Fassaden, Fenster, Gassen, Plätze, Brunnen, Mauern, Gärten und Pflanzen.
2. Im Schutzbereich gelegene Gebäude und Anlagen, sowie wertvolle Gebäudeteile und Konstruktionsformen, sind zu erhalten. Bei guter Gestaltung kann die Baubehörde Ausnahmen bewilligen. Eine Ersatzneubaute muss auf jeden Fall immer mindestens gleichwertige oder höhere siedlungsbauliche Qualitäten aufweisen als die zu ersetzende Baute. Bauliche Änderungen an Objekten werden nur gestützt auf ein Gebäudeinventar bewilligt. Die Kantonale Denkmalpflege kann für die Erstellung des Gebäudeinventars herbeigezogen werden. Das Gebäudeinventar ist vor Ausarbeitung der Projektpläne zu erstellen (vgl. Siedlungsinventar vom Nov. 2005). Es bildet die Grundlage für die Festlegung der zulässigen baulichen Änderungen. Darüber hinaus ist die jeweils aktuelle Inventarliste der Denkmalpflege zu beachten.
3. Die im Generellen Gestaltungsplan enthaltenen geschützten Bauten sind aufgrund ihrer Stellung, Architektur und Bausubstanz von hohem siedlungsbaulichem und bauhistorischem Wert. Sie sind grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Erneuerungen sowie Um- und Anbauten sind unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig. Der Beizug der Denkmalpflege ist zwingend.
4. Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten, erhaltenswerten Hausgärten, Vorplätze und Strassenräume (Strassen-/Platzbereich) sind in ihrem Ausmass und ihrer Form zu erhalten. Die bisherige Nutzung der einzelnen Flächen ist beizubehalten. In besonderen Fällen kann eine Umnutzung gestattet werden.
5. Bauvorhaben im Schutzbereich haben alle 4 Stufen der Vorprüfung gemäss Art. 7 Abs. 2 dieses Baugesetzes zu durchlaufen.

C. Gestaltungsobjekte

Wertvolle Natur- und Kulturobjekte

Art. 42

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, wie historische Wege, Brunnenanlagen, traditionelle Hochstammobstanlagen, Baumdenkmäler, markante Einzelbäume und Trockensteinmauern 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.

6. Genereller Erschliessungsplan

A. Allgemeines

Festlegungen

Art. 43

1. Der Generelle Erschliessungsplan enthält folgende Festlegungen:
 - a) Erschliessungsanlagen
 - Sammel- und Erschliessungsstrassen Art. 45
 - Wirtschaftswege (Güterstrassen) Art. 46
 - Langsamverkehrswege Art. 47
 - Öffentliche Parkieranlagen Art. 48
 - Versorgungs- und Entsorgungsanlagen Art. 49
 - 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

Verkehrsanlagen

Allgemeines

Art. 44

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, Bus- und Postautohaltestellen 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.

Sammel- und Erschliessungsstrassen

Art. 45

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. Die Beleuchtung von Strassen und Plätzen wird entsprechend dem bestehenden Beleuchtungskonzeptes individuell gestaltet.
2. Quartierstrassen sind so auszugestalten, dass sie als Aussenräume für gemeinschaftliche Zwecke des Quartiers und als Zufahrt benutzt werden können.
3. Die Sammel- und Erschliessungsstrassen, samt Ausstattungen, sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung von der Allgemeinheit begangen und befahren werden.

Wirtschaftswege (Güterstrassen)

Art. 46

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.

Langsamverkehrswege

Art. 47

1. Bei der Festlegung der Wegnetze des Langsamverkehrs wird auf die Entflechtung der verschiedenen Mobilitätsformen geachtet. Fusswege und Fussgängerzonen sind attraktiv zu gestalten.
2. Wanderwege werden gemäss Fuss- und Wanderweggesetzgebung des Bundes signalisiert. Bei Wanderwegen ausserhalb des Siedlungsgebietes ist darauf zu achten, dass die Wegoberfläche nicht mit einem bitumen- oder zementgebundenen Deckbelag versehen ist.
3. Veloverbindungen auf Strassen mit erheblichem Verkehrsaufkommen sind auf Radstreifen oder separat angelegten Radwegen zu führen. Mountainbikerrouten werden wo nötig, sinnvoll und möglich, getrennt vom Fuss- und Wanderwegnetz festgelegt.
4. Die Gemeinde sorgt dafür, dass die Langsamverkehrswege von der Allgemeinheit (jedermann) im Rahmen ihrer Zweckbestimmung begangen und befahren werden können. Die Gemeinde erlässt bei Bedarf Nutzungsbeschränkungen wie Reitverbote auf den ausschliesslich für den Langsamverkehr bestimmten Wegen.

Öffentliche Parkieranlagen

Art. 48

1. Die Gemeinde sorgt für ein ausreichendes Angebot an öffentlichen Parkieranlagen für Motorfahrzeuge und Fahrräder.
2. Der Gemeindevorstand schlägt, bei Bedarf, für öffentliche Parkplätze sowie für Gemeinschaftsanlagen, die von der Gemeinde erstellt werden, der Gemeindeversammlung eine Benützungsverordnung vor.

Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

Art. 49

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 Erschliessungserlassen der Gemeinde.
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.

7. Folgeplanungen

Folgeplanung

Art. 50

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.

IV Kommunale Bauvorschriften

1. Formelles Baurecht

Anzeigepflicht

Art. 51

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 Baubehörde anzuzeigen.
2. Die Baubehörde registriert das Vorhaben und die Bauherrschaft.

Entscheid über Baubewilligungspflicht und die Art des Verfahrens

Art. 52

1. 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 Anzeichen dafür bestehen, dass durch ein bewilligungsfreies Bauvorhaben materielle Vorschriften oder Rechte Dritter verletzt sein könnten.
2. Bezüglich der baubewilligungspflichtigen Vorhaben entscheidet die Baubehörde sodann, ob das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen ist oder ob die Voraussetzungen für das vereinfachte Baubewilligungsverfahren gemäss Art. 50 ff. KRVO erfüllt sind. Für Vorhaben gemäss Art. 40 KRVO, die nach Absatz 1 einer Bewilligungspflicht unterstellt werden, kommt ausschliesslich das vereinfachte Baubewilligungsverfahren gemäss Art. 50 ff. KRVO zur Anwendung.

Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens

Art. 53

1. Die Baubehörde teilt der Bauherrschaft ihre Entscheide 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 digital oder 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. Grundbuchauszug und Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie mit Stempel des Geometers) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, projizierte Fassadenlinie (3.3), Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;
 2. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen: Fotodokumentation über das bestehende Gebäude, sowie ein bauhistorisches Objektinventar bei Gebäuden und Anlagen im Schutzbereich;
 3. Situationsplan mit Anschlüssen für sämtliche Werkleitungen
 4. 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;
 5. 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);
 6. detaillierte Berechnung der anzuwendenden Nutzungsziffer (8) mit Darstellung der Geschossflächenkomponenten nach SIA 416 und den für die jeweilige Nutzungsziffer massgeblichen Elementen gemäss Figur 8.4 und der Abstellplätze;
 7. Ein einfaches Volumen-Modell (z.B. Karton) 1:100 des Bauprojektes, sowie der Nachbargebäude
 8. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Baugrubensicherungen, Parkplätzen und eine Liste der Bepflanzungen;
 9. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Materialisierung und Farbgebung;
 10. Angabe der approximativen Baukosten; kubische Berechnung nach SIA-Norm 416;
 11. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
 12. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;

13. Bei Bauten und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen die erforderlichen Gesuche gemäss kantonalen Vorschriften (samt Vorprüfungsbericht des kant. Tiefbauamtes);
14. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular;
15. Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;
16. Lärmdeklaration für Luft / Luftwärmepumpen oder Luft / Wasserwärmepumpen oder Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage nach Vorgaben der kant. Lärmschutzfachleute (Cercle Bruit);
17. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Gebäuden und gebäudeähnlichen Bauten 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 temporärer Anlagen, wie Baustelleninstallationen, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
21. bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstandes gemäss FAT-Bericht und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;
22. bei Bauvorhaben, einschliesslich temporärer Anlagen wie Baustelleninstallationen, mit erheblichen Emissionen von Luftverunreinigungen, Immissionsprognose gemäss eidgen. Vorschriften (auf Verlangen der Baubehörde);
23. bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung verursachen, Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;
24. bei Bauvorhaben, einschliesslich temporärer Anlagen, wie Baustelleninstallationen, mit eigenen Lärmquellen Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften (Lärmprognose auf Verlangen der Baubehörde);
25. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten Unterlagen gemäss eidg. 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, Qualität und Menge der bei Ausführung des Bauvorhabens anfallenden Abfälle und Angaben über deren Entsorgung auf besonderem Formular (Entsorgungserklärung für Bauabfälle der Fachstelle für Natur und Umwelt);
28. 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;
29. Bestätigung, dass die erforderlichen Massnahmen zum Schutz gegen Radon getroffen werden, auf besonderem Formular;

30. 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. 76 und Art. 77, unter Beilage einschlägiger Auszüge aus dem Grundbuch (Einträge, Vormerkungen, Anmerkungen);
 31. allfällige Angaben zu NHG-Schutzobjekten (NHG = Natur- und Heimatschutzgesetz).
 32. vor Baubeginn muss die Finanzierbarkeit nachgewiesen werden.
3. Die Baubehörde kann auf einzelne Planunterlagen verzichten oder weitere anfordern, sofern dies für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist. Bei besonderen Bauvorhaben kann sie ein Modell verlangen.
 4. Bei Bauvorhaben, die dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren unterliegen, ist das Baugesuch in vereinfachter Ausführung und lediglich mit den für das Verständnis des Vorhabens notwendigen Unterlagen einzureichen. Gesuche für koordinationspflichtige Zusatzbewilligungen richten sich nach den spezialrechtlichen Vorgaben.
 5. 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.
 6. 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).
 7. 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. 55

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

2. Sicherheit und Gesundheit

Wohnhygiene

Art. 56

1. Räume mit Hauptnutzflächen (B: SIA 416) müssen genügend belichtet und lüftbar sein. Gegebenenfalls sind durch entsprechende technische Ausrüstungen einwandfreie Verhältnisse zu schaffen.
2. Bei Neubauten ist für Wohn- und Arbeitsräume eine lichte Höhe (5.4) von durchschnittlich wenigstens 2.30m und in Dachgeschossen (6.3) von 2.00m einzuhalten. Es werden nur Raumteile mit einer lichten Höhe von 1.60m angerechnet. Wohn- und Schlafräume sind mit Fenstern zu versehen, die über dem Erdreich liegen, ins Freie führen und in ausreichendem Masse geöffnet werden können; die Fensterfläche hat wenigstens einen Zehntel der Raumfläche zu betragen.

Vorkehren bei Bauarbeiten

Art. 57

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 12.00Uhr und von 13.00 bis 19.00Uhr 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 (Fachstelle 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 verwerten oder zu entsorgen.

3. Gestaltung

Umsetzung

Art. 58

Bei guter Gestaltung und entsprechender Begründung kann die Baubehörde Ausnahmen gestatten.

Gestaltungskriterien

Art. 59

Für die Kern- und Dorfzone von Fläsch sind für Neu- und Umbauprojekte die nachfolgenden Gestaltungskriterien von besonderer Bedeutung:

1. Die räumliche Stellung (Firstrichtung und Volumina) in Bezug zur vorhandenen Siedlungsstruktur.
2. Die vorhandene topografische Situation.
3. Die vom (Wein-)Berg aus gut einsehbare Dachlandschaft.
4. Das Wechselspiel von Hauptbauten und Nebenbauten, bzw. von (zusammengebauten) Wohnhäusern und Ställen (Stein / Holz; massiv / leicht; weiss-grau / braunschwarz).
5. Schlanke Baukörper, vor allem bei Mehrfamilienhäusern.
6. Einfriedungs- und Umfassungsmauern, Gassenräume, Kies- und Strassenbeläge.
7. Baulücken sind zu vermeiden.
8. Reben, einheimische Obstbäume und einheimische Bepflanzungen sind zu bevorzugen.

Dächer und Dachaufbauten

Art. 60

1. Dächer sind als ästhetisch ansprechende, gestalterische Einheit mit Bezug zur umgebenden Bausubstanz (Dachformen, Materialien, Farbgebung) und Siedlungsstruktur zu gestalten.
2. In der Kern- und Dorfzone sind nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer (Krüppelwalm bis max. 1/3 der Dachhöhe) mit einer ortstypischen Neigung von mind. 30° zulässig. Beide entgegengesetzten Dachflügel haben dieselbe Neigung aufzuweisen. Geringere Dachneigungen, Pultdächer und Flachdächer können für klar untergeordnete Dachflächen, angebaute Gebäudevolumen, oder Kleinbauten, gestattet werden.

3. Dachaufbauten sind erlaubt, sofern eine ästhetische Dach- und Gesamtgestaltung sichergestellt ist. Ortstypisch sind Schleppdächer und Schleppgauben. Die Baubehörde kann bei guter Gestaltung und nachvollziehbarer Begründung, oder im Zusammenhang mit der Nutzung von erneuerbaren Energien, Ausnahmen gestatten.

Vor- und rückspringende Gebäudeteile (3.4 resp. 3.5)

Art. 61

Vor- und rückspringende Gebäudeteile müssen eine gestalterische Einheit mit dem Gebäude bilden (Grösse, Proportionen, Materialien).

Materialisierung Kernzone

Art. 62

1. Für sämtliche Fassaden in der Kernzone dürfen nur Baustoffe verwendet werden, welche einem natürlichen Alterungsprozess unterworfenen sind. Insbesondere sind dies: Mineralische Aussenputze, Kalk, Stein, Beton, Holz.
In besonderen Fällen, u.a. beim Einsatz von technologisch weiterentwickelten Werkstoffen mit besonderen Eigenschaften, kann die Baubehörde Ausnahmen gestatten.
2. Fassadenöffnungen sind in Holz, Metall, Glas oder komplett offen auszuführen. Ob die Fenster Sprossen aufweisen müssen, muss situativ entschieden werden und steht im Kontext mit dem Charakter des Hauses und den Nachbargebäuden.
3. Sämtliche Oberflächen und die Farbgebung von Gebäudefassaden müssen von der Baukommission freigegeben werden, auch bei Renovationen.

Materialisierung weitere Zonen

Art. 63

Analog der Kernzone müssen sämtliche Oberflächen und die Farbgebung von Gebäudefassaden von der Baukommission freigegeben werden, allerdings wird in den weiteren Zonen lediglich auf ein harmonisches Erscheinungsbild im Kontext mit den umliegenden Gebäuden geachtet. Die Freigabepflicht gilt auch für Renovationen.

1. Solar- und Photovoltaikanlagen (SPA) sind in jedem Fall meldepflichtig. SPA in der Kernzone sind baubewilligungspflichtig. Ausserhalb der Bauzone sind SPA an Fassaden, Mauern oder als freistehende Anlagen baubewilligungspflichtig.
2. Zum Schutz der Dachlandschaft in der Kernzone, kann die Baubehörde Solar- und Photovoltaikanlagen ablehnen, wenn diese technisch unverhältnismässig sind (z.B. auf kleinen, schiefwinkligen Dachflächen) oder das Ortsbild beeinträchtigen würden.
3. Solar- und Photovoltaikanlagen in der Kernzone sind bei neuen Bauten in die Dachhaut einzubauen. Bei bestehenden Bauten dürfen sie flächenbündig auf die Dachhaut aufgesetzt werden, wenn keine anderen baulichen Massnahmen an der Dachhaut vorgesehen sind und sie sich farblich in die umliegende Dachlandschaft integrieren.
4. Thermische Solaranlagen müssen so gestaltet sein, dass sie sich von PV-Anlagen zur Stromerzeugung optisch kaum unterscheiden.
5. Wärmepumpenanlagen müssen primär im Innern des Gebäudes aufgestellt werden. Wo dies nachweislich nicht möglich ist, kann die Wärmepumpe ausserhalb des Gebäudes, an wenig einsehbaren Orten, aufgestellt werden. Es sind die gesetzlichen Mindestabstände zu den benachbarten Wohngebäuden und die Vorgaben gemäss Lärmschutzverordnung (LSV Art. 7) einzuhalten.
6. Windenergieanlagen sind in der Kern- und Dorfzone nicht bewilligungsfähig.

1. Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Insbesondere Zyklopenmauern, Betonlöffelsteine und Thujenhecken (Aufzählung nicht abschliessend) sind ortsfremd und deshalb unzulässig. Gegenüber Strassen und Wegen sind, wenn immer möglich, die ortstypischen Weinbergmauern auszuführen.
2. Mobile, geflochtene Weidezäune sind nach erfolgter Beweidung umgehend wieder zu entfernen und dürfen nicht im Freien gelagert werden.
3. Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten.
4. Beeinträchtigen Pflanzen die öffentliche Sicherheit oder das Orts- und Landschaftsbild, kann die Baubehörde deren Beseitigung anordnen, oder durch Dritte entsprechend zurückschneiden lassen. Die damit verbundenen Kosten gehen zu Lasten der Grundeigentümerschaft.
5. Bei der Bepflanzung sind einheimische Gewächse vorgeschrieben.

1. Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungen, Stützmauern sowie hinterfüllte Mauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken und dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
2. Abgrabungen und Aufschüttungen sind dem umgebenden Gelände anzupassen und nach Abschluss der Arbeiten mit einheimischen Bäumen, Sträuchern oder Pflanzen zu begrünen. Die Baubehörde kann Wiederherstellungspläne verlangen.

Dauerhafte und temporäre Reklamen und Hinweistafeln dürfen das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Sie sind ab einer Grösse von 30x42cm (Format A3) bewilligungspflichtig. Beleuchtete Reklamen und Tafeln dürfen nicht blinken und müssen warmweisses Licht aufweisen. Im Bereich von Kantonsstrassen ist eine Bewilligung des Tiefbauamtes Graubünden erforderlich.

1. Die Standorte von Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen sind so zu wählen, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.
2. Die Baubehörde kann bei Neubauten sowie wesentlichen Umbauten oder Erweiterungen innerhalb eines Schutz- oder Erhaltungsbereichs die Erstellung von Gemeinschaftsantennen, resp. den Anschluss ans Kabelnetz 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 Benutzerinnen und Benutzer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen auf Kosten der Eigentümerin oder des Eigentümers der Anlage verfügen.

3. Auf Dächern entlang von öffentlich nutzbaren Räumen sind Dachkännel und Schneefangvorrichtungen anzubringen. Wird durch abfliessendes Wasser oder Dachlawinen die öffentliche Sicherheit gefährdet, haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen. Bleiben sie untätig, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf deren Kosten ausführen.
4. An Kantonsstrassen bedingen neue Anlagen oder Änderungen an bestehenden Anlagen eine zusätzliche Bewilligung des kantonalen Tiefbauamtes.

Zu- und Ausfahrten

Art. 70

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

Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Motorfahräder und Fahrräder

Art. 71

1. Bei neuen Bauten sowie bei Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, hat die Bauherrschaft in angemessener Distanz während des ganzen Jahres zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offen zu halten oder die erforderlichen Rechte für die dauernde Benützung von Abstellplätzen auf fremdem Boden nachzuweisen. Ausnahmen: erhaltenswerte Hausgärten, Vorplätze und Strassenräume, als solche im Generellen Gestaltungsplan entsprechend hervorgehoben, dürfen nicht zu Parkierungsanlagen umgenutzt werden.
2. Grundsätzlich sind bereitzustellen bei Wohngebäuden: 1 Motorfahrzeug-Abstellplatz pro Wohnung bis 100m² Geschossfläche, darüber 2 Plätze. Für weitere Bauten und Anlagen bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtplätze gemäss den Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS-Normen). Sie berücksichtigt bei der Festlegung der Anzahl Pflichtplätze die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und den Anteil des Langsamverkehrs am erzeugten Verkehrsaufkommen. Sie kann in besonderen Fällen die Anzahl Pflichtplätze gegen Revers herabsetzen.

3. Wenn mehr als 6 Abstellplätze bei Wohn- und Büro-/Gewerbegebäuden erstellt werden müssen, sind 2/3 der Pflichtplätze unterirdisch ^(2.4) oder im Innern des Gebäudes zu erstellen. Wo diese Umsetzung nachweislich nicht möglich ist, kann die Baubehörde Ausnahmen bewilligen.
4. Die Abstellplätze sind so anzuordnen, dass sie unabhängig voneinander benützt werden können. Dienen zwei oder mehrere Abstellplätze der gleichen Wohnung oder dem gleichen Betrieb, so kann von dieser Vorschrift abgewichen werden.
5. In einem der Baubehörde einzureichenden Parkplatzplan ist festzulegen, welchen Gebäudeteilen die entsprechenden Pflichtparkplätze dienen. Pflichtparkplätze und die dazugehörigen Gebäudeteile dürfen nicht unabhängig voneinander veräußert werden. Die Baubehörde lässt den Parkplatzplan mit den Pflichtparkplätzen im Grundbuch anmerken.
6. Der Wohnung zugeordnete Parkplätze und Garagenplätze dürfen nicht anderweitig verwendet werden, es sei denn, es bestehen weniger Motorfahrzeuge als Parkplätze angerechnet wurden.
7. Hat eine Wohnung mehr Motorfahrzeuge als Parkplätze angerechnet wurden, so sind für die überzähligen Fahrzeuge bei der Gemeinde Parkgenehmigungen in entsprechender Anzahl zu kaufen, oder alternative Parkierungsmöglichkeiten nachzuweisen.
8. Für Fahrräder und Motorfahrräder sind genügend Abstellplätze bereitzustellen. Die Anzahl richtet sich nach den VSS-Normen. Wo die Verhältnisse es zulassen und die Kosten zumutbar sind, sind die Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahrräder in geschlossenen, gut zugänglichen Räumen unterzubringen oder wenigstens zu überdachen.
9. Wertvolle Baumbestände und Gärten sowie für das Ortsbild bedeutsame Räume wie Innenhöfe, Plätze oder Mauern und Einfriedungen dürfen nicht für die Anlage von Abstellplätzen beseitigt oder beansprucht werden.

Ersatzabgabe für Motorfahrzeug-Abstellplätze

Art. 72

1. Die Pflicht zur Schaffung von Abstellplätzen ist grundsätzlich real zu erfüllen. Ist die Anlage der vorgeschriebenen Motorfahrzeug-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. Der Betrag für die Ersatzabgabe ist in der Gebührenverordnung zum Baugesetz geregelt.
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 und den Unterhalt öffentlicher Parkierungsanlagen zu verwenden. Die

Bezahlung der Ersatzabgabe gibt keinen Anspruch auf einen Motorfahrzeug-Abstellplatz.

4. Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, welche im Zusammenhang mit der Baubewilligung von der Pflicht zur Erstellung von Pflichtparkplätzen befreit wurden, können nachträglich durch Verfügung der Baubehörde zur Miete der fehlenden Abstellplätze verpflichtet werden, sofern die Gemeinde entsprechende Parkplätze in einer Parkieranlage zur Verfügung stellen kann.
5. Die Pflicht zur nachträglichen Miete der fehlenden Pflichtparkplätze obliegt derjenigen Grundeigentümerschaft, welche im Zeitpunkt der Anordnung im Grundbuch eingetragen ist.
6. Die geleistete Ersatzabgabe wird nicht an die Miete eines Abstellplatzes in einer Parkieranlage angerechnet, hingegen entfällt der Kauf einer Parkgenehmigung.
7. Werden Pflichtparkplätze nach Bezahlen der Ersatzabgabe auf eigenem oder privatem Grund Dritter (im Sinne von Art. 61 Abs. 2 KRG) erstellt, besteht innerhalb von 10 Jahren seit Bezahlung der Ersatzabgabe ein Anspruch auf Rückerstattung. Der Rückerstattungsanspruch reduziert sich pro Jahr zwischen Bezahlung der Ersatzabgabe und Erstellung der Abstellplätze um 1/10.

5. Versorgung und Entsorgung

Werkleitungen

Art. 73

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.

Abwasser

Art. 74

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 die Gesetzgebung über die Abwasserbehandlung.

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.
2. Kompostierungsanlagen sind vor Zugriff durch Wildtiere zu schützen.

6. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

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, etc. dürfen 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 Gemeindevorstand in einer Gebührenverordnung.

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 technische Einrichtungen wie Hydranten, Vorrichtungen für die öffentliche Beleuchtung, Schaltkästen, Messeinrichtungen, etc. auf Privatgrundstücken oder an Privatbauten unentgeltlich anzubringen. Berechtigten Wünschen der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist Rechnung zu tragen.

V Erschliessungsordnung

1. Projektierung und Bewilligung

Generelle Projekte und Bauprojekte

Art. 78

1. Die generellen Projekte umfassen die Verkehrsanlagen der Groberschliessung, die Hauptanlagen der Wasserversorgung und der Abwasserentsorgung 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.

2. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

Öffentliche Erschliessungsanlagen

Ausführung

Art. 79

1. Die gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung werden von der Gemeinde nach Massgabe des Erschliessungsprogramms ausgeführt. Vorbehalten bleiben besondere Erschliessungsanordnungen für die im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Erschliessungsbereiche.
2. Anlagen der Feinerschliessung werden von der Gemeinde erstellt, wenn diese einer grösseren Anzahl von Grundstücken dienen. Die Finanzierung der Feinerschliessung richtet sich nach KRG Art. 63
3. Lehnt die Baubehörde Anträge Interessierter auf Durchführung der Feinerschliessung ab, ermächtigt sie die Antragstellenden, die Anlagen nach den Plänen der Gemeinde als private Erschliessungsanlagen zu erstellen.

Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

Art. 80

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.

Private Erschliessungsanlagen

Allgemeines

Art. 81

1. Die Ausführung und Finanzierung von privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.
2. Private Erschliessungsanlagen sind dauernd in gutem und funktionsfähigem Zustand zu halten und rechtzeitig zu erneuern. Wird dies vernachlässigt, kann die Baubehörde die Sanierung oder den Ersatz anordnen.
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.

Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung

Art. 82

1. 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. Für grössere Gemeinschaftsanlagen sind Quartierplanverfahren durchzuführen.
2. Eigentümerinnen und Eigentümer privater Verkehrs- oder Versorgungsanlagen können von der Baubehörde verpflichtet werden, Anlagen wie Privatstrassen, Zufahrten, Zugangswege, Wasserleitungen, Kanalisationsleitungen gegen angemessene Entschädigung auch Dritten zur Verfügung zu stellen, soweit die Mitbenutzung im öffentlichen Interesse liegt.
3. Die Kostenanteile an Gemeinschaftsanlagen sowie die Entschädigungen für die Mitbenutzung privater Anlagen werden von der Baubehörde nach dem Vorteilsprinzip festgesetzt.

Sanierungsplanungen

Art. 83

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.

VI Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Vollzug

Art. 84

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 und Unterhalt.
3. Rechtserlasse und Vollzugshilfen werden Interessierten zu den Selbstkosten zur Verfügung gestellt. Sie sind für die mit dem Vollzug des Baugesetzes betrauten Personen (Planungskommission, Baukommission, kommunaler Bauverwalter etc.) bei der Ausübung ihrer Tätigkeit bindend.

Baubewilligungsgebühren

Art. 85

1. Die Gemeinde erhebt für ihren Aufwand im Zusammenhang mit einem Baubewilligungsverfahren eine Gebühr gemäss gültiger Gebührenverordnung.
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 und legt diese der Gemeindeversammlung vor.

Rechtsmittel

Art. 86

1. Gegen Entscheide der Baukommission kann, binnen 14 Tagen seit der Zustellung, beim Gemeindevorstand Beschwerde geführt werden.
2. Die Entscheide des Gemeindevorstandes, welcher auch Baubehörde ist, unterliegen der Beschwerde an die kantonalen Rekursinstanzen.
3. Jeder Partei steht es offen, die Sistierung des Verfahrens zugunsten einer Mediation zu beantragen. Das Verfahren richtet sich nach der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.

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 12.05.2009, als aufgehoben.
4. In Kraft bleiben bis auf Weiteres die Generellen Gestaltungspläne 1:1000 und 1:500 Teilrevision 'Erweiterung Deponie Altneugut Balzers', welche von der Regierung mit Beschluss Nr. 679 am 08. Juli 2014 genehmigt wurden.