

# Gemeinde Lavin



## BAUGESETZ

Das Baugesetz wurde ergänzt mit Eintragungen bezogen auf das am 1. November 2005 in Kraft getretene Kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) mit Kantonaler Raumplanungsverordnung (KRVO).

Soweit das neue kantonale Raumplanungsrecht Bestimmungen enthält, die gemäss Art. 107 Abs. 2 KRG als „unmittelbar anwendbar“ gelten, sind die entsprechenden Regelungen im vorliegenden Baugesetz gestrichen worden (es sei denn, es handle sich um eine Materie, bezüglich derer die Gemeinde nach Art. 22 Abs. 3 KRG „strengere Bestimmungen“ erlassen hat).

Im Übrigen wurden einige nützliche Hinweise und Bemerkungen angebracht.

Chur, Dezember 2005

**Stauffer & Studach** Raumentwicklung

---

Von der Gemeindeversammlung gutgeheissen am: 28. März 2000

# INHALTSVERZEICHNIS

	Artikel
<b>I</b>	
<b><u>Allgemeines</u></b>	
Zweck	1
Geltungsbereich	2
Natur- und Heimatschutz	3
Baubehörde	4
Baukommission	5
Bauberatung	6
Ausnahmen	7
Planungszone	8
Bestandesgarantie (Hofstattrecht)	9
<b>II</b>	
<b><u>Richtplanung</u></b>	
Richtplan	10
Inventare	11
<b>III</b>	
<b><u>Grundordnung</u></b>	
<b><u>1. Allgemeines</u></b>	
Grundordnung	12
Zonenplan	13
Genereller Gestaltungsplan	14
Genereller Erschliessungsplan	15
Verfahren	16
<b><u>2. Bauvorschriften</u></b>	
<b><u>2.1. Bauvoraussetzungen</u></b>	
Baubewilligung	17
Bedingungen und Auflagen, Revers	18
Baureife	19
<b><u>2.2. Gestaltung und Situierung von Bauten und Anlagen</u></b>	
Architektur	20
Dächer	21
Balkone, Lauben und Wintergärten	22
Einfriedungen	23
Terrainveränderungen, Böschungen und Stützmauern	24
Reklamen und Hinweistafeln	25
Antennen	26
Anlagen für Alternativenergie	27
Waldabstand, Gewässerabstand	28

### **2.3. Verkehrs- und Versorgungsanlagen**

Sicherheit	29
Zu- und Ausfahrten	30
Abstellplätze für Motorfahrzeuge	
a) Pflichtparkplätze	31
b) Ersatzabgabe	32
Werkleitungen	33

### **2.4. Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen**

Ausführung von Bauten und Anlagen	
a) Grundsatz	34
b) Wohnhygiene	35
c) Energiehaushalt	36
d) Schallschutz	37
e) Umweltbelastung	38
f) Strahlenschutz	39
Abwasser	40
Unterhalt	41

### **2.5. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum**

Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraumes	42
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	43

## **3. Zonen**

### **3.1. Bauzonen**

#### **3.1.1. Allgemeines**

Nutzungsetappen	44
Hauptwohnungsanteile	45
Störungsgrad von Betrieben	46

#### **3.1.2. Zonenarten**

Dorfzone	47
Dorferweiterungszone	48
Gewerbezone	49
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	50

#### **3.1.3. Zonenordnung**

Zonenschema	51
Gebäude- und Firsthöhe	52
Gebäudelänge	53
Grenz- und Gebäudeabstand	54

### **3.2. Weitere Zonen**

Landwirtschaftszone	55
Forstwirtschaftszone	56
Campingzone	57
Übriges Gemeindegebiet	58
Freihaltezone	59
Archäologiezone	60
Archäologische Schutzzone	61
Naturschutzzone	62
Landschaftsschutzzone	63
Wildruhezone	64
Grundwasser- und Quellschutzzone	65
Gefahrenzone	66
Materialablagerungszone	67

### **4. Gestaltung**

Schützenswerte, zu erhaltende und erhaltenswerte Gebäude	68
Erhaltenswerte Mauern	69
Baustandorte, Geschosszahl, Hochbauverbot	70
Baugestaltungslinien	71
Schützenswerte Natur- und Kulturobjekte	72

### **5. Erschliessung**

#### **5.1. Allgemeines**

Grund- und Groberschliessung	73
Feinerschliessung	74

#### **5.2. Projektierung, Ausführung**

Baulinien, Niveaulinien	75
Generelle Projekte und Bauprojekte	76
Verfahren	77
Ausführung	
a) Öffentliche Erschliessungsanlagen	78
b) Private Erschliessungsanlagen	79

#### **5.3. Finanzierung**

Öffentliche Erschliessungsanlagen	80
Private Erschliessungsanlagen	81

## **IV Quartierplanung**

### **1. Quartierplan**

Quartierplan	82
Quartierplanbestimmungen	83

	Quartiergestaltungsplan	84
	Quartiererschliessungsplan	85
	Quartiererschliessung	
	a) Erstellung	86
	b) Finanzierung	87
	<b><u>2. Baulandumlegung</u></b>	
	Baulandumlegung	88
	Alter Bestand	89
	Abzüge für den Gemeinbedarf	90
	Neuzuteilung, Wertausgleich	91
	Bereinigung von Rechten, Vormerkungen und Anmerkungen	92
	Grenzbereinigung	93
	<b><u>3. Quartierplanverfahren</u></b>	
	Einleitung	94
	Erstellung	95
	Öffentliche Auflage, Einsprache	96
	Erlass	97
	Planungskosten	98
	Aufhebung oder Abänderung	99
	Vorbehalt der Baubewilligung	100
<b>V</b>	<b><u>Baubewilligungsverfahren</u></b>	
	Baugesuch	101
	Baugespann	102
	Vorprüfung, Umweltverträglichkeitsprüfung	103
	Auflage, Publikation und Einsprache	104
	Baubescheid	105
	Baubeginn und Baufristen	106
	Bauausführung, Änderungen	107
	Baukontrollen, Bauabnahme	108
	Gebühren	109
<b>VI</b>	<b><u>Vollzugs- und Schlussbestimmungen</u></b>	
	Verantwortlichkeit	110
	Strafbestimmungen	111
	Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes	112
	Rechtsmittel	113
	Gesetzessprache	114
	Inkrafttreten	115

## I. ALLGEMEINES

### Zweck

Art. 1

- <sup>1</sup> Das Baugesetz regelt die zweckmässige Nutzung des Bodens und die geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinde. Wegweisend für die Anwendung des Baugesetzes sind die Ziele und Grundsätze des Raumplanungsrechtes sowie die raumwirksamen Zielsetzungen der Gemeinde, der Region und des Kantons.

### Geltungsbereich

Art. 2

- <sup>1</sup> Das Baugesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet. Seine Vorschriften finden Anwendung auf sämtliche ~~der Bewilligungspflicht unterliegenden~~ Bauten und Anlagen.
- <sup>2</sup> Bestehende Bauten und Anlagen, die diesem Baugesetz nicht entsprechen, dürfen nur unterhalten werden. Änderungen können bewilligt werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.
- <sup>3</sup> ~~Neben den Gemeindebauvorschriften sind die für ein Bauvorhaben anwendbaren Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts einzuhalten. Für benutzbare Grundstücke gelten neben den Gemeindebauvorschriften insbesondere die Bestimmungen des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des bündnerischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGzZGB).~~

### Natur- und Heimatschutz

Art. 3

- <sup>1</sup> Wertvolle Landschaften, Naturobjekte und Biotope dürfen weder zerstört noch wesentlich beeinträchtigt werden. Bauten und Anlagen von historischem, künstlerischem oder architektonischem Wert dürfen nicht abgebrochen werden.
- <sup>2</sup> Die notwendigen Schutzmassnahmen nach Raumplanungsrecht und nach Natur- und Heimatschutzrecht werden im Rahmen der Ortsplanung getroffen.
- <sup>3</sup> Der Gemeindevorstand kann vorsorgliche Schutzverfügungen erlassen.

### Baubehörde

Art. 4

- <sup>1</sup> Baubehörde ist der Gemeindevorstand.
- <sup>2</sup> Der Baubehörde obliegt der Vollzug dieses Gesetzes sowie die Anwendung eidgenössischer und kantonaler Vorschriften, soweit die Gemeinde hiefür zuständig ist.
- <sup>3</sup> Die Baubehörde kann bei Bedarf sachkundige Beraterinnen und Berater beiziehen.



- <sup>1</sup> Die Baukommission besteht aus 3 Mitgliedern. Das mit dem Bauwesen betraute Mitglied des Gemeindevorstandes gehört ihr von Amtes wegen an und ist deren Präsident. Die übrigen Mitglieder werden von der Gemeindeversammlung für die gleiche Amtsdauer wie die Baubehörde gewählt.
- <sup>2</sup> Die Baukommission ist beschlussfähig, wenn mindestens 2 Mitglieder anwesend sind.
- <sup>3</sup> Die Baukommission amtet als beratendes Organ der Baubehörde in allen Angelegenheiten, in welchen diese einen Entscheid auf Grund eines Baugesuches zu fällen hat. Die Baukommission prüft die Baugesuche auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und stellt der Baubehörde Antrag. Sie führt die Baukontrollen und Bauabnahmen durch.

## Bauberatung

- <sup>1</sup> Die Baubehörde bezeichnet eine ausgewiesene Fachperson als Bauberaterin oder Bauberater. Diese darf nicht in der Gemeinde wohnhaft sein und darf nicht Bauten beurteilen, die sie persönlich oder das Architekturbüro in dem Sie beschäftigt ist, geplant oder gebaut hat.  
(Revidiert, Reg. Beschl. 88 vom 03.02.2009)
- <sup>2</sup> Die Bauberatung orientiert und berät Bauherrschaften, Architekten und die Baubehörde in Bezug auf die Gestaltung von Bauvorhaben.
- <sup>3</sup> Die Bauberatung ist in der Dorfzone bei Neubauten, Erweiterungen, wesentlichen Umbauten sowie bei Dachaufbauten, Sonnenergieanlagen und Fassadenrenovierungen zwingend beizuziehen. Die Baubehörde und die Baukommission können die Bauberatung bei Bedarf auch bei Bauvorhaben in anderen Zonen beiziehen, insbesondere bei Bauvorhaben in der Landwirtschaftszone sowie bei Quartierplanungen. Die Kosten für die Bauberatung gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

## Ausnahmen

Art. 82 KRG ist unmittelbar anwendbar

- <sup>1</sup> Liegen ausserordentliche Verhältnisse vor und bedeutet die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen eine unverhältnismässige Härte, so kann die Baubehörde Ausnahmen von einzelnen Vorschriften gewähren, wenn dadurch keine öffentlichen Interessen verletzt werden.
- <sup>2</sup> Ein Anspruch auf Gewährung von Ausnahmen besteht nicht.
- <sup>3</sup> Die Ausnahmegewährung kann mit Bedingungen und Auflagen verknüpft, befristet und insbesondere davon abhängig gemacht werden, dass sich die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer in einem Revers verpflichtet, auf Verlangen der Baubehörde unverzüglich den gesetzlichen Zustand wieder herzustellen.

## Planungszone

Art. 8

Art. 21 KRG ist unmittelbar anwendbar

- <sup>1</sup> Wird eine Planungsmaassnahme in die Wege geleitet, so kann die Baubehörde für die entsprechenden Gebiete eine Planungszone erlassen. Diese ist im Kantonsamtsblatt und auf ortsübliche Weise bekanntzugeben.
- <sup>2</sup> In der Planungszone werden Bauten und Anlagen nicht bewilligt, wenn sie der vorgesehenen Massnahme widersprechen oder ihre Ausführung beeinträchtigen könnten.
- <sup>3</sup> Die Planungszone kann von der Baubehörde für längstens ein Jahr angeordnet und mit Zustimmung des zuständigen kantonalen Departementes angemessen verlängert werden.

## Bestandesgarantie (Hofstattrecht)

Art. 9

Art. 81 KRG ist unmittelbar anwendbar. Gemäss Art. 81 Abs. 3 KRG können die Gemeinden den Wiederaufbau nach Zerstörung oder Abbruch für zulässig erklären (Hofstattrecht).

- <sup>1</sup> Der Weiterbestand bestehender Bauten, die in Widerspruch zu den neuen Vorschriften stehen, ist unter dem Vorbehalt der Anordnungen des Generellen Gestaltungsplanes gewährleistet.
- <sup>2</sup> In der Dorfzone dürfen zerstörte oder abgebrochene Bauten unter dem Vorbehalt von Baulinien und der Anordnungen des Generellen Gestaltungsplanes ohne Rücksicht auf die Vorschriften über die Ausnützung, die Gebäudeabmessungen und die Abstandsvorschriften im gleichen Umfang wieder aufgebaut werden. Dabei darf die bisherige Nutzungsart beibehalten werden. Eine Anpassung an die in der betreffenden Zone vorgeschriebenen Nutzungsart ist zulässig.
- <sup>3</sup> Ein Anspruch auf eine Behandlung im Sinne von Abs. 2 besteht nur, wenn die Gebäudemasse des Altbaus vor dem Abbruch bzw. binnen zwei Monaten seit der Zerstörung im Einvernehmen mit der Gemeinde durch Pläne festgehalten wurden und der Wiederaufbau innerhalb von drei Jahren seit der Zerstörung bzw. dem Abbruch erfolgt. Die vorerwähnten Pläne sind bei der Gemeinde zu deponieren.

## II RICHTPLANUNG

### Richtplan

Art. 10

- <sup>1</sup> Im Richtplan werden die Grundzüge der künftigen Nutzung, Gestaltung, Erschliessung und Ausstattung des Gemeindegebietes festgelegt. Der Richtplan besteht aus Karte und Text. Er stützt sich auf das Leitbild der Gemeinde und berücksichtigt die regionalen und kantonalen Richtpläne.



<sup>2</sup> Der Richtplan ist für die Organe der Gemeinde verbindlich, nicht aber für Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.

<sup>3</sup> Der Richtplan und seine Änderungen unterliegen der Abstimmung in der Gemeinde. Vor der Abstimmung wird der Richtplan während 20 Tagen öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist können Interessierte bei der Baubehörde Anregungen einreichen. Diese nimmt zu den Anregungen Stellung.

#### Inventare

Art. 11

<sup>1</sup> Das Siedlungsinventar umfasst und bewertet die bestehende Bausubstanz und die Aussenräume im Siedlungsbereich.

<sup>2</sup> Das Siedlungsinventar bildet die Grundlage für den Erlass von Schutzzonen und Gestaltungsvorschriften sowie für die Aufnahme wertvoller Bauten, Baugruppen, Natur- und Kulturobjekte in den Generellen Gestaltungsplan. Das Siedlungsinventar steht ausserdem bei Erneuerungen und Umbauten als Projektierungshilfe zur Verfügung.

<sup>3</sup> Das von der Gemeinde erstellte Siedlungsinventar ist regelmässig zu überprüfen und nachzuführen.

### **III GRUNDORDNUNG**

#### **1. Allgemeines**

#### Grundordnung

Art. 12

Art. 22 KRG ist unmittelbar anwendbar

~~<sup>1</sup> Die Grundordnung besteht aus dem Baugesetz, dem Zonenplan, dem Generellen Gestaltungsplan und dem Generellen Erschliessungsplan.~~

~~<sup>2</sup> Das Baugesetz und die Pläne der Grundordnung sind für jedermann verbindlich.~~

#### Zonenplan

Art. 13

<sup>1</sup> Der Zonenplan ordnet die Nutzung des Gemeindegebietes. Er bezeichnet die Bauzonen, die Land- und Forstwirtschaftszonen, die Schutz- und Erholungszonen sowie das übrige Gemeindegebiet.

<sup>2</sup> Der Zonenplan unterscheidet Zonen der Grundnutzung und Zonen überlagerter Nutzung. Die Zonen der Grundnutzung bestimmen allgemein die zulässige Nutzung des Bodens. Die überlagerten Zonen enthalten ergänzende Nutzungsvorschriften.

<sup>3</sup> Im Zonenplan werden die Empfindlichkeitsstufen zugeordnet. Für ihre Anwendung gelten die Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

#### Genereller Gestaltungsplan

Art. 14

- <sup>1</sup> Der Generelle Gestaltungsplan ordnet die Gestaltung und Erhaltung der Bauten oder Baugruppen, der Siedlung und der Landschaft.
- <sup>2</sup> Der Generelle Gestaltungsplan bezeichnet schützenswerte, zu erhaltende und erhaltenswerte Gebäude sowie erhaltenswerte Mauern. Weiter bezeichnet er Gebiete innerhalb der Bauzone, in denen vor der Überbauung eine Quartierplanung durchzuführen ist.
- <sup>3</sup> Der Generelle Gestaltungsplan kann darüber hinaus weitere gestaltungsplanerische Massnahmen enthalten wie die Bezeichnung von schützenswerten Natur- und Kulturobjekten sowie von erhaltenswerten und zu ergänzenden Hecken und Feldgehölzen, die Festlegung von Baugestaltungslinien sowie Wald- und Gewässerabstandslinien und die Bezeichnung von Baustandorten mit vorgeschriebener Geschosshöhe und Firstrichtung.

#### Genereller Erschliessungsplan

Art. 15

- <sup>1</sup> Der Generelle Erschliessungsplan legt die Anlagen der Grund- und Groberschliessung für das ganze Gemeindegebiet fest. Er kann Anlagen der Feinerschliessung festlegen.
- <sup>2</sup> Der Generelle Erschliessungsplan kann Erschliessungsetappen bezeichnen und die zur Freihaltung von Verkehrsflächen und von wichtigen Leitungen erforderlichen Baulinien festlegen.
- <sup>3</sup> Der Generelle Erschliessungsplan kann Massnahmen zur Verkehrsberuhigung vorsehen. Er kann Gebiete bestimmen, in denen Erschliessungsanlagen nach einem besonderen Konzept (Parkierungskonzept, Versorgungskonzept) zu planen und zu erstellen sind.
- <sup>4</sup> Der Generelle Erschliessungsplan dient als Grundlage für die generellen Projekte und für die Finanzierung der Erschliessung.

#### Verfahren

Art. 16

Art. 47 - 50 KRG und Art. 12 -15 KRVO sind unmittelbar anwendbar

- <sup>1</sup> Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellen Gestaltungsplänen und Generellen Erschliessungsplänen unterliegen der Abstimmung in der Gemeinde.
- <sup>2</sup> Bauvorschriften und Pläne sind vor der Abstimmung während 20 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist in der ortsüblichen Weise bekanntzugeben. Die öffentliche Auflage ist zu wiederholen, wenn die Bauvorschriften oder Pläne nach der Planauflage wesentliche Änderungen erfahren. Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Personen, so kann anstelle der öffentlichen Auflage diesen persönlich die Möglichkeit zu Abänderungswünschen und Anträgen eingeräumt werden.

<sup>3</sup> Während der Auflagefrist können Interessierte beim Gemeindevorstand schriftlich Abänderungswünsche und Anträge einreichen. Dieser entscheidet über die Eingaben und gibt den Antragstellenden seinen Entscheid vor der Volksabstimmung schriftlich bekannt.

<sup>4</sup> Beschlüsse der Gemeinde über Erlass oder Abänderung des Baugesetzes sowie der Pläne der Grundordnung sind öffentlich unter Hinweis auf die Beschwerdemöglichkeit bekanntzugeben.

## **2. Bauvorschriften**

### **2.1. Bauvoraussetzungen**

#### **Baubewilligung**

**Art. 17**

Art. 86 KRG und Art. 40 KRVO sind unmittelbar anwendbar

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) bedürfen einer Baubewilligung.

<sup>2</sup> Der Bewilligungspflicht unterliegen insbesondere:

1. Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Abbrüche von Bauten und Anlagen;
2. Änderung der Zweckbestimmung von Bauten und Anlagen oder einzelner Räume;
3. Erneuerungen, soweit sie nach aussen in Erscheinung treten;
4. Kleinbauten und provisorische Bauten sowie Fahrnisbauten, Wohnwagen und ähnliche Objekte, die mehr als 3 Monate pro Jahr am gleichen Ort aufgestellt werden und als Ersatz für feste Bauten dienen;
5. alle in der kantonalen Verordnung über die Feuerpolizei aufgeführten Bewilligungsfälle;
6. alle in der kantonalen Vollziehungsverordnung zum Energiegesetz aufgeführten Bewilligungsfälle;
7. Anlagen für die Lagerung und den Umschlag von Wasser gefährdenden Stoffen nach den Vorschriften über den Gewässerschutz;
8. Versorgungs- und Transportleitungen wie Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen, Kanalisationsleitungen, Rohrleitungen zur Beförderung flüssiger und gasförmiger Brenn- und Treibstoffe sowie elektrische Leitungen;
9. Versorgungsanlagen wie Solaranlagen, Wasserreservoirs, Kläranlagen, Abfallsammelstellen;
10. Verkehrsanlagen wie Strassen, Wege, Parkplätze und Beförderungsanlagen aller Art einschliesslich land- und forstwirtschaftliche sowie touristische Anlagen;

- ~~11. Funkmasten, permanente Krananlagen, Silos;~~
- ~~12. Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen;~~
- ~~13. Reklameeinrichtungen wie Firmentafeln, Schaukästen, Leuchtreklamen;~~
- ~~14. Terrainveränderungen, Mauern aller Art, feste Schwimmbassins;~~
- ~~15. Einfriedungen aller Art;~~
- ~~16. Camping- und Rastplätze;~~
- ~~17. Lagerplätze für Material und Güter aller Art;~~
- ~~18. Materialentnahmestellen wie Kiesgruben, Steinbrüche;~~
- ~~19. Materialablagerungsstellen und Deponien.~~

<sup>3</sup> Keiner Baubewilligung bedürfen folgende Bauten und Anlagen:

- ~~1. Telefonleitungen;~~
- ~~2. Baureklamen auf der Bauparzelle während der Bauzeit;~~
- ~~3. Firmentafeln innerhalb der Bauzonen mit einer Fläche von höchstens 0,5 m<sup>2</sup>;~~
- ~~4. bewegliche Weidezäune.~~

<sup>4</sup> Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen bedürfen der Zustimmung des zuständigen kantonalen Departementes. Ohne Zustimmung erteilte Baubewilligungen sind nichtig. Bei Bauvorhaben im Wald sind neben den Vorschriften über Bauten ausserhalb der Bauzone die Bestimmungen der Waldgesetzgebung zu beachten.

Hinweis: Nach Art. 87/1 KRG erfordern Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen eine „BAB-Bewilligung“. Zuständig für die Erteilung ist die „BAB-Behörde“ (Art. 87/2 KRG).

## Bedingungen und Auflagen, Revers

Art. 18

Art. 90 KRG ist unmittelbar anwendbar

<sup>1</sup> Baubewilligungen können mit Bedingungen und Auflagen verknüpft werden, soweit diese im öffentlichen Interesse liegen, in einem sachlichen Zusammenhang mit dem getroffenen Entscheid stehen und notwendig sind, um einen rechtmässigen Zustand zu gewährleisten.

<sup>2</sup> Die Bewilligung von Bauten und Bauteilen, welche nicht mit der gesetzlichen Regelung übereinstimmen, kann befristet oder an die Bedingung geknüpft werden, dass auf Verlangen der Baubehörde innert angemessener Frist der gesetzliche Zustand wieder hergestellt wird (Revers).

<sup>3</sup> Die Baubehörde lässt Reverse sowie dauernde Auflagen auf Kosten der Bauherrschaft im Grundbuch anmerken.



Art. 72 KRG ist unmittelbar anwendbar

<sup>1</sup> Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen werden nur bewilligt, sofern das Grundstück baureif ist. Ein Grundstück gilt als baureif, wenn

a) seine Form und Grösse eine zonengemässe Überbauung gestatten und wenn eine im betreffenden Gebiet vorgesehene Erschliessung oder Baulandumlegung nicht präjudiziert wird

und

b) die für die betreffende Nutzung erforderliche, vorschriftgemässe Erschliessung vorhanden ist oder nach den gesetzlichen Vorschriften auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Gebäudes erstellt wird.

<sup>2</sup> Die Baubehörde kann in Fällen, in denen die Erschliessungsanlagen erst im Zuge des Bauvorhabens erstellt werden, die Baubewilligung davon abhängig machen, dass die mutmasslichen Kosten für eine allfällige Vollendung der Erschliessungsanlagen durch die Gemeinde von der Bauherrschaft sichergestellt werden.

Art. 89/3 KRG ist unmittelbar anwendbar

<sup>3</sup> Ist die Bauherrschaft nicht Eigentümerin der für die Erschliessung erforderlichen Anlagen oder des hierfür benötigten Bodens, wird die Baubewilligung nur erteilt, wenn sie sich über den Besitz der erforderlichen Rechte für die Erstellung und Benützung der Anlagen ausweist.

## 2.2. Gestaltung und Situierung von Bauten und Anlagen

### Architektur

Art. 20

Art. 73/1 KRG ist unmittelbar anwendbar

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind architektonisch gut zu gestalten und haben auf ihre Umgebung Bezug zu nehmen.

<sup>2</sup> Bauvorhaben, welche den Anforderungen an eine gute Gestaltung, insbesondere bezüglich Proportionen des Gebäudes, Gliederung der Fassaden, Dachgestaltung oder Farbgebung nicht genügen, sind unter Beizug der Bauberatung zu überarbeiten.

### Dächer

Art. 21

<sup>1</sup> Bei der Dachgestaltung ist auf die ortsüblichen Formen, Farben und Materialien Bezug zu nehmen.

<sup>2</sup> Es sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 20° bis 35° a.T. zulässig. Die Baubehörde kann in gestalterisch begründeten Fällen bei Neu- oder Ersatzbauten in der

Dorfzone flach geneigte Dächer nach dem Vorbild der alten Holzzementdächer aus dem 19. Jahrhundert zulassen oder verlangen. In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und in der Gewerbezone sowie für An- und Nebenbauten sind Flachdächer zulässig.

- <sup>3</sup> Dacheinschnitte, Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind mit grösster Zurückhaltung und Sorgfalt zu gestalten. In der Dorfzone unterliegen sie der obligatorischen Bauberatung.

#### Balkone, Lauben und Wintergärten

Art. 22

- <sup>1</sup> Balkone, Lauben und Wintergärten sind mit besonderer Sorgfalt zu gestalten. Sie haben sich bezüglich Grösse und Proportionen gut in die Gesamtgestalt des Gebäudes einzuordnen.
- <sup>2</sup> An schützenswerten und zu erhaltenden Gebäuden sind Balkone und Lauben in der Regel als vor gehängte Holzkonstruktionen auszuführen.

#### Einfriedungen

Art. 23

- <sup>1</sup> Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.
- <sup>2</sup> Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten. Bestehende Zäune aus solchen Materialien sind innert 3 Jahren seit Inkrafttreten dieser Bestimmung zu entfernen. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Anordnungen zur Beseitigung gefährlicher Zäune. Nötigenfalls ordnet sie die Ersatzvornahme an.

#### Terrainveränderungen, Böschungen und Stützmauern

Art. 24

- <sup>1</sup> Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufes sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- <sup>2</sup> Unumgängliche Abgrabungen und Aufschüttungen sind nach Abschluss der Arbeiten zu begrünen oder mit Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen. Die Baubehörde kann Wiederherstellungspläne verlangen.
- <sup>3</sup> Böschungen und Stützmauern sowie hinterfüllte Mauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken.

#### Reklamen und Hinweistafeln

Art. 25

- <sup>1</sup> Reklamen dürfen nur an den von der Gemeinde bezeichneten Stellen sowie an Geschäftshäusern für die dort hergestellten oder angebotenen Produkte oder Dienstleistungen angebracht werden.
- <sup>2</sup> Hinweistafeln sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Sie sind in Romanisch zu beschriften. Zweisprachige Be-



schriftungen können in begründeten Fällen bewilligt werden, sofern die Romanische Sprache eindeutig als Hauptsprache erkennbar ist.

#### Antennen

Art. 26

- <sup>1</sup> Die Standorte von Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen sind so zu wählen, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.
- <sup>2</sup> Die Baubehörde kann bei Neubauten, wesentlichen Umbauten oder Erweiterungen innerhalb der Dorfzone die Erstellung von Gemeinschaftsantennen vorschreiben und das anschlusspflichtige Gebiet bestimmen.

#### Anlagen für Alternativenergie

Art. 27

- <sup>1</sup> Sonnenenergieanlagen für die aktive und passive Sonnenenergienutzung sind zulässig. Sofern sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen, kann die Baubehörde bei den Dachvorschriften Abweichungen gestatten. Sonnenenergieanlagen in der Dorfzone unterliegen der obligatorischen Bauberatung.
- <sup>2</sup> Die Gemeinde erlässt ein Reglement zur Förderung der Nutzung von Alternativenergien.

#### Waldabstand, Gewässerabstand

Art. 28

Art. 78 KRG ist unmittelbar anwendbar

- <sup>1</sup> Bauten und Anlagen haben gegenüber Hochwald einen Abstand von 10 m, gegenüber Niederwald einen Abstand von 5 m einzuhalten. Der Waldabstand bemisst sich beim festgestellten Wald ab Waldgrenze, sonst ab der Waldgrenze gemäss Ausscheidung durch den Forstdienst im Einzelfall.
- <sup>2</sup> Gegenüber öffentlichen Gewässern ist in den Bauzonen ein Abstand von 10 m, ausserhalb der Bauzonen von 20 m einzuhalten. Der Gewässerabstand bemisst sich bei vermarkten Gewässern ab Parzellengrenze, bei nicht vermarkten Gewässern vom Schnittpunkt des mittleren Sommerwasserstandes mit der Uferböschung.
- <sup>3</sup> Vorbehalten bleiben besondere Wald- und Gewässerabstandslinien gemäss Zonenplan oder Generellem Gestaltungsplan.

### 2.3. Verkehrs- und Versorgungsanlagen

#### Sicherheit

Art. 29

- <sup>1</sup> 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.

- 2 Auf Dächern entlang von öffentlich nutzbaren Räumen sind Dachrinnen und Schneefangvorrichtungen anzubringen. Wird durch abfließendes Wasser oder Dachlawinen die öffentliche Sicherheit gefährdet, haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen.
- 3 Im Bereich von Kantonsstrassen erfordern neue Anlagen oder Abänderungen bestehender Anlagen eine zusätzliche Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde.

#### Zu- und Ausfahrten

Art. 30

- 1 Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf verkehrsreiche öffentliche Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 5 m Länge und 3 m Breite aufweisen. Dienen sie zur Unterbringung von Fahrzeugen mit mehr als 5 m Länge, ist der Vorplatz entsprechend zu vergrössern.
- 2 Rampen dürfen eine maximale Neigung von 12% aufweisen. Bei Rampen an verkehrsreichen Strassen muss zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung ein Vorplatz mit einer Neigung von höchstens 5% und von mindestens 4 m Länge vorhanden sein.
- 3 Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in der Dorfzone, kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten.
- 4 Die Baubehörde kann die Erstellung gemeinschaftlicher Zu- und Ausfahrten vorschreiben oder die Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Anlagen verpflichten, Dritten die Mitbenützung gegen angemessene Entschädigung zu gestatten, sofern sich dies im öffentlichen Interesse als notwendig erweist.

#### Abstellplätze für Motorfahrzeuge

##### a) Pflichtparkplätze

Art. 31

- 1 Bei Neubauten sowie bei Umbauten und Erweiterungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, sind auf der Bauparzelle oder in nächster Nähe auf privatem Boden während des ganzen Jahres zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offenzuhalten.
- 2 Es sind bereitzustellen bei
 

- Wohnbauten	1 Platz pro Wohnung bis 120 m <sup>2</sup> Bruttogeschossfläche, darüber 2 Plätze
- Bürobauten/Gewerbebauten	1 Platz pro 50 m <sup>2</sup> Bruttogeschossfläche
- Verkaufslokale	1 Platz pro 30 m <sup>2</sup> Ladenfläche
- Pensionen, Hotels	1 Platz pro 3 Fremdenbetten
- Restaurants	1 Platz pro 5 Sitzplätze (ohne Hotelspeisesäle)

Für andere Bauten und Anlagen bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze, wobei sie sich an die VSS-Normen hält. Sie kann in besonderen Fällen die Pflichtparkplätze gegen Revers herabsetzen.

- <sup>3</sup> In den im Generellen Erschliessungsplan besonders bezeichneten Gebieten gelten für die Bereitstellung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge anstelle von Abs. 1 und 2 die besonderen Anordnungen des Generellen Erschliessungsplanes.
- <sup>4</sup> Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen werden zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet, sofern es die Verhältnisse erfordern.

#### b) Ersatzabgabe

Art. 32

- <sup>1</sup> Ist die Anlage der vorgeschriebenen Abstellplätze auf eigenem oder durch vertragliche Abmachung gesicherten fremdem Boden nicht möglich und können die Abstellplätze auch nicht in einer Gemeinschaftsanlage bereitgestellt werden, ist für jeden fehlenden Parkplatz eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen.
- <sup>2</sup> Die Ersatzabgabe beträgt pro Abstellplatz Fr. 3000.--. Dieser Betrag entspricht dem Zürcher Baukostenindex am 1. April 1998 von 163.8 Punkten. Verändert sich der Index um jeweils 10% der Punkte, erhöht oder ermässigt sich die Ersatzabgabe ebenfalls um 10%.
- <sup>3</sup> 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.

#### Werkleitungen

Art. 33

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> Ändern sich die Bedürfnisse des belasteten Grundstückes, so ist die Leitung auf Kosten der Gemeinde zu verlegen, sofern nicht bei der Begründung des Durchleitungsrechtes eine andere Regelung getroffen worden ist.
- <sup>3</sup> Das Durchleitungsrecht für private Leitungen richtet sich nach Art. 691 ZGB.

## 2.4. Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen

### Ausführung von Bauten und Anlagen

#### a) Grundsatz

Art. 34

Art. 80 KRG ist unmittelbar anwendbar

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind so auszuführen, dass sie die Luft und Gewässer möglichst wenig beeinträchtigen. Auf die Natur und das Wohlbefinden der Bewohnerinnen und Bewohner ist Rücksicht zu nehmen. Bauten und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr müssen auch behinderten Personen zugänglich sein.

Art. 79/1 und 2 KRG sind unmittelbar anwendbar

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen sind nach den anerkannten Regeln der Baukunde zu erstellen. Sie haben den geltenden gesundheits-, feuer- und gewerbepolizeilichen Bestimmungen sowie den Vorschriften des Arbeitsrechtes, der Energie-, der Gewässerschutz- und der Umweltschutzgesetzgebung zu genügen.

<sup>3</sup> Bestehende Bauten und Anlagen, die den gesetzlichen Anforderungen nicht mehr genügen, sind bei Umbauten und Renovationen den geltenden Vorschriften anzupassen. In besonderen Fällen, namentlich bei schützenswerten und erhaltenswerten Bauten und Anlagen, können Ausnahmen gestattet werden.

#### b) Wohnhygiene

Art. 35

<sup>1</sup> Wohn- und Schlafräume müssen im Mittel um 1/2 der Raumhöhe und mit mindestens einer Fassade vollständig über den Erdboden hinausragen.

<sup>2</sup> Arbeitsräume im Untergeschoss sind erlaubt. Diese müssen jedoch einwandfrei belüftet und isoliert sein.

#### c) Energiehaushalt

Art. 36

<sup>1</sup> Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen werden nur bewilligt, wenn sie in energetischer Hinsicht den geltenden Vorschriften entsprechen.

Art. 82/3 KRG ist unmittelbar anwendbar

<sup>2</sup> Werden an bestehenden Bauten oder Anlagen Nachisolierungen ausgeführt, darf von Gebäude- und Firsthöhen, Gebäudelängen, Grenz- und Gebäudeabständen sowie Baulinien um Konstruktionsstärke abgewichen werden.



#### d) Schallschutz

Art. 37

- <sup>1</sup> Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen werden nur bewilligt, wenn sie in bezug auf den Schallschutz den eidgenössischen Lärmschutzbestimmungen entsprechen.
- <sup>2</sup> Die Empfindlichkeitsstufen zur Bestimmung der Belastungsgrenzwerte sind aus dem Zonenplan und dem Zonenschema ersichtlich.

#### e) Umweltbelastung

Art. 38

- <sup>1</sup> Bauten und Anlagen, von denen Einwirkungen wie Lärm, Luftverunreinigungen, Erschütterungen, Licht, Strahlen oder Verunreinigungen des Bodens ausgehen, haben den geltenden eidgenössischen und kantonalen Vorschriften zur Begrenzung der Umweltbelastung zu genügen. Die Einwirkungen sind gesamtheitlich und unter Einbezug der zu erwartenden Entwicklung zu beurteilen.
- <sup>2</sup> Bauten und Anlagen, von denen Lärmemissionen ausgehen, haben die Vorschriften über Emissionsbegrenzungen der eidg. Lärmschutzverordnung einzuhalten. Die Lärmimmissionen dürfen die in den betroffenen Gebieten geltenden Lärmbelastungsgrenzwerte nicht überschreiten. Die Baubehörde ermittelt die Aussenlärmimmissionen, wenn sie Grund zur Annahme hat, dass die massgebenden Belastungsgrenzwerte überschritten sind oder ihre Überschreitung zu erwarten ist.
- <sup>3</sup> Bauten und Anlagen, von denen Luftverunreinigungen ausgehen, haben die Vorschriften über Emissionsbegrenzungen der eidg. Luftreinhalteverordnung einzuhalten. Bei Bauten und Anlagen, welche Luftverunreinigungen verursachen, ist mit dem Baugesuch eine Emissionserklärung einzureichen. Sind erhebliche Emissionen zu erwarten, kann die Baubehörde eine Immissionsprognose verlangen.
- <sup>4</sup> Bestehende Bauten und Anlagen, die den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften zum Schutz der Umwelt nicht genügen, sind nach den Anordnungen der zuständigen Behörden zu sanieren.

#### f) Strahlenschutz

Art. 39

- <sup>1</sup> Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen werden nur bewilligt, wenn sie in Bezug auf den Strahlenschutz der eidgenössischen Strahlenschutzgesetzgebung entsprechen (Verordnung vom 22. Juni 1994).
- <sup>2</sup> Bei der Bauabnahme kann eine Radonmessung verlangt werden.
  - <sup>3</sup> Bestehende Gebäude, welche die eidgenössische Strahlenschutzgesetzgebung nicht einhalten sind nach den Anordnungen der Zuständigen Behörde zu sanieren.

- <sup>1</sup> Abwasser von Bauten und Anlagen sind nach den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über den Schutz der Gewässer zu behandeln.
- <sup>2</sup> Verschmutztes Abwasser, das im Bereich der öffentlichen Kanalisation anfällt, ist in die öffentlichen Leitungen einzuleiten. Vorbehalten bleiben die besonderen Vorschriften über die Behandlung von gewerblichem und industriellem Abwasser.
- <sup>3</sup> Verschmutztes Abwasser, das ausserhalb des Bereiches der öffentlichen Kanalisation anfällt, ist nach den jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften und Anordnungen zu behandeln.
- <sup>4</sup> Nicht verschmutztes Abwasser ist versickern zu lassen oder, wo die örtlichen Verhältnisse dies nicht zulassen, in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten. Nicht verschmutztes Abwasser, das stetig anfällt, darf weder direkt noch indirekt einer zentralen Abwasserreinigungsanlage zugeleitet werden.
- <sup>5</sup> Das weitere bestimmt das Reglement über die Abwasserbehandlung.

Art. 79/4 KRG ist unmittelbar anwendbar

- <sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind stets in gutem Zustand zu halten. Gefährdet eine mangelhaft unterhaltene Baute oder Anlage Menschen, Tiere oder fremdes Eigentum oder verunstaltet sie das Orts- oder Landschaftsbild, verpflichtet die Baubehörde die Eigentümerin oder den Eigentümer zu den notwendigen Massnahmen. Kommen diese den Weisungen innert Frist nicht nach, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf ihre Kosten durch Dritte vornehmen.
- <sup>2</sup> Schützenswerte, zu erhaltende und erhaltenswerte Gebäude sowie schützenswerte Natur- und Kulturobjekte sind mit besonderer Sorgfalt zu unterhalten und zu pflegen. Eigentümerinnen und Eigentümer, die ihre Unterhaltungspflicht vernachlässigen, werden von der Baubehörde zu den notwendigen Massnahmen verpflichtet. Erwachsen den Pflichtigen aus dem Unterhalt der schützenswerten Objekte Mehrkosten und sind diese für sie nicht trag- oder zumutbar, kann sich die Gemeinde an den Mehrkosten mit Beiträgen beteiligen.

## 2.5. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

- <sup>1</sup> Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Grund oder öffentlichen Gewässern ist nur mit Bewilligung des Gemeindevorstandes zulässig.
- <sup>2</sup> Eine über den gesteigerten Gemeingebrauch hinausgehende Sondernutzung an öffentlichem Grund oder an öffentlichen Gewässern bedarf einer Konzession der Gemeinde.



- <sup>3</sup> Die Baubehörde kann die Nutzung des öffentlichen Luftraumes durch Erker, Balkone oder andere ausladende Gebäudeteile bewilligen, wenn die Benützung des öffentlichen Grundes nicht erschwert wird, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine andern öffentlichen Interessen entgegenstehen.

## Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

Art. 43

- <sup>1</sup> Die Gemeinde ist berechtigt, Hydranten, Tafeln mit Strassenamen, Verkehrssignale, Angaben über Wasserleitungen, Höhen- und Vermessungsfixpunkte sowie Vorrichtungen für die öffentliche Beleuchtung usw. auf Privatgrundstücken oder an Privatbauten unentgeltlich anzubringen. Berechtigten Wünschen der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist Rechnung zu tragen.

## 3. Zonen

### 3.1. Bauzonen

#### 3.1.1. Allgemeines

## Nutzungsetappen

Art. 44

Art. 40 KRG (Zone für künftige bauliche Nutzung) ist gemäss Art. 107 Abs. 2 Ziffer 4 unmittelbar anwendbar

- <sup>1</sup> Das Baugebiet wird in zwei Nutzungsetappen unterteilt.

<sup>2</sup> Ordentliche Baubewilligungen werden nur für Bauvorhaben in der ersten Nutzungsetappe erteilt. Für Ausnahmbewilligungen in der zweiten Nutzungsetappe gelten sinngemäss die Vorschriften über das übrige Gemeindegebiet.

<sup>3</sup> Die Umteilung von Gebieten der zweiten in die erste Nutzungsetappe erfolgt im ordentlichen Einzonungsverfahren.

## Hauptwohnungsanteile

Art. 45

<sup>1</sup> Werden neue Wohnungen erstellt oder bestehende wesentlich umgebaut oder erweitert, dürfen die im Zonenschema festgelegten Anteile ausschliesslich als Hauptwohnungen genutzt werden. Bei Bauten mit nur einer Wohnung ist die ganze Wohnfläche nur als Hauptwohnung zu nutzen.

<sup>2</sup> Als Hauptwohnungen gelten Wohnungen, die von Personen mit festem Wohnsitz in der Gemeinde als ständiger Wohnsitz genutzt werden. Alle übrigen Wohnungen gelten als Zweitwohnungen.

<sup>3</sup> Hauptwohnungsanteile werden in Prozenten der Bruttowohnfläche angegeben, wobei die Bruttowohnfläche die Wohnfläche mit Innen- und Aussenwände umfasst. Hauptwohnungs-

anteile sind in der Regel auf jedes einzelne Gebäude anzuwenden. Die Baubehörde kann für angrenzende Grundstücke und bei mehreren Bauten auf dem gleichen Grundstück die Verlegung oder Zusammenfassung von Hauptwohnungsanteilen bewilligen, sofern der vorgeschriebene Anteil bezogen auf alle Gebäude eingehalten ist. Die Zweckbestimmung der Hauptwohnungen ist durch Auflagen in der Baubewilligung sicherzustellen.

- <sup>4</sup> Der mögliche Anteil an Zweitwohnungen darf nur erstellt werden, wenn der vorgeschriebene Anteil an Hauptwohnungen erstellt wird.
- <sup>5</sup> Stirbt die Eigentümerin oder der Eigentümer einer Hauptwohnung, sind die gesetzlichen Erben und Erben berechtigt, die Wohnung für eigene Bedürfnisse auch als Zweitwohnung zu nutzen. In andern besonderen Fällen, wie vorübergehende Veränderung des Aufenthaltsortes aus beruflichen oder gesundheitlichen Gründen und dgl., kann die Baubehörde befristete Ausnahmen von der zweckgemässen Verwendung von Hauptwohnungen gestatten. Vorbehalten bleiben ferner Ausnahmen in Härtefällen.

### Störungsgrad von Betrieben

Art. 46

- <sup>1</sup> Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe werden nur bewilligt, wenn sie dem Zonenzweck entsprechen und den im Zonenschema festgelegten Störungsgrad nicht überschreiten.
- <sup>2</sup> Es werden nicht störende, mässig störende und stark störende Betriebe unterschieden.
  1. Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in ein Wohnquartier passen und keine Störungen verursachen, welche das gesunde Wohnen erheblich beeinträchtigen (Störungsgrad 1).
  2. Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben und sich auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränken (Störungsgrad 2).
  3. Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend (Störungsgrad 3).
- <sup>3</sup> Bestehende Betriebe, welche den zulässigen Störungsgrad überschreiten, dürfen nicht erweitert werden.

### 3.1.2. Zonenarten

#### Dorfzone

Art. 47

- <sup>1</sup> Die Dorfzone ist für Wohnzwecke, Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt. Die Baubehörde kann kleine landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe mit Kleinvieh zulassen, wenn keine öffentlichen Interessen entgegen stehen.
- <sup>2</sup> Siedlungsstruktur und Bauweise sind zu erhalten und zu ergänzen. Wo Baugestaltungslinien fehlen, sind bei Neubauten und Umbauten die bestehenden Baufluchten beizubehalten. Gebäude- und Firsthöhen sowie Dachform richten sich nach den umliegenden Bauten.

- <sup>3</sup> Wesentliche Veränderungen bestehender Strassenzüge, von Plätzen und Hofräumen werden nur im Rahmen von Quartiergestaltungsplänen zugelassen. Die ortsüblichen Gebäude- und Firsthöhen sowie Gebäudevolumen sind auch bei Quartierplanungen zu beachten.

#### Dorferweiterungszone

Art. 48

- <sup>1</sup> Die Dorferweiterungszone ist für Wohnzwecke, Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt.

#### Gewerbezone

Art. 49

- <sup>1</sup> Die Gewerbezone ist für Produktionsbetriebe bestimmt.
- <sup>2</sup> Die offene Lagerung von Materialien, Maschinen und Geräten ist in der Regel nicht zulässig. Die Baubehörde kann dies zulassen, wenn dadurch das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.
- <sup>3</sup> Es sind nur Wohnungen für die Betriebsinhaberin, den Betriebsinhaber oder Personal gestattet, deren ständige Anwesenheit im Betrieb unerlässlich ist.

#### Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Art. 50

- <sup>1</sup> Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen bestimmt.
- <sup>2</sup> Gegenüber angrenzenden Zonen gelten sinngemäss deren Grenz- und Gebäudeabstände, mindestens aber von 2.50 m bzw. 5 m. Die übrigen Zonenvorschriften der angrenzenden Zonen sind bei der Erstellung von Bauten und Anlagen angemessen zu berücksichtigen.

### **3.1.3. Zonenordnung**

#### Zonenschema

Art. 51

- <sup>1</sup> Die Bauweise und das Mass der Nutzung in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema und den zugehörigen Begriffsbestimmungen.
- <sup>2</sup> Das Zonenschema bestimmt ferner den zulässigen Störungsgrad von Betrieben sowie die Empfindlichkeitsstufen.
- <sup>3</sup> Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind die Ausnützungsziffer und die Grenzabstände in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.

	Max. Gebäudehöhe (m)	Max. Firsthöhe (m)	Max. Gebäudelänge Traufseite (m)	Max. Gebäudelänge Giebelseite (m)	Min. Grenzabstand (m)	Min. Hauptwohnungsanteile (%)	Störungsgrad 2)	Empfindlichkeitsstufe nach LSV 3)
Dorfzone	Art. 47				2.5	0	2	III
Dorferweiterungszone	9.0	12.0	15.0 1)	10.0	4.0	30	2	III
Gewerbezone	11.0	14.0	35.0	20.0	6.0	0	2	III
Zone öff. Bauten u. Anlagen	Art. 50				2.5	0	1	II/III

1) Beim Zusammenbau von zwei oder mehr Wohngebäude kann die Gebäudelänge (Traufseite) um 5 m überschritten werden

2) Störungsgrade (siehe. Art. 46):  
 1 = nicht störend  
 2 = mässig störend  
 3 = stark störend

3) LSV = Lärmschutzverordnung

#### Gebäude- und Firsthöhe

Art. 52

<sup>1</sup> Als Gebäudehöhe gilt das Mittel aller Hauptgebäudeecken, gemessen vom gewachsenen Boden bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut. Bei Abgrabungen ist die Gebäudehöhe vom neugestalteten Terrain aus zu messen.

<sup>2</sup> Die Firsthöhe wird ab Niveaupunkt bis Oberkant First gemessen.

<sup>3</sup> Bei gegliederten Bauten wird die Gebäude- und Firsthöhe für jeden Baukörper ermittelt. Als Gliederung gilt nur ein Vor- oder Rücksprung von mindestens 3 m, der vom Terrain bis zum Dach reicht.

#### Gebäudelänge

Art. 53

<sup>1</sup> Als Gebäudelänge gilt die grössere Seite des kleinsten das Gebäude begrenzenden Rechteckes. Eingeschossige Anbauten, die nicht zu Wohn- oder Arbeitszwecken dienen, sind bei der Ermittlung der Gebäudelänge nicht zu berücksichtigen.

#### Grenz- und Gebäudeabstand

Art. 54

Art. 75 – 77 KRG und Art. 37 KRVO sind unmittelbar anwendbar

<sup>1</sup> Gebäude, die den gewachsenen Boden überragen, haben die im Zonenschema festgelegten Grenzabstände einzuhalten. Bei eingeschossigen An- und Nebenbauten, die nicht zu Wohn- oder Arbeitszwecken dienen, beträgt jedoch der Grenzabstand in allen Bauzonen 2.50 m.



Als Grenzabstand gilt die kürzeste, waagrecht gemessene Entfernung zwischen der Umfassungswand des Gebäudes und der Grundstücksgrenze.

- <sup>2</sup> Die Grenzabstände können von Nachbarinnen bzw. Nachbarn mit Zustimmung der Baubehörde durch Vertrag herabgesetzt werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. Der Vertrag ist von der Baubehörde zu genehmigen und im Grundbuch anzumerken.
- <sup>3</sup> Zwischen Gebäuden auf dem gleichen Grundstück ohne An- und Nebenbauten gemäss Abs. 1 ist der doppelte Grenzabstand als Gebäudeabstand einzuhalten. Als Gebäudeabstand gilt die kürzeste waagrecht gemessene Entfernung zwischen den Umfassungswänden der Gebäude. Die Baubehörde kann geringere Abstände bewilligen, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.
- <sup>4</sup> Auskragende Gebäudeteile wie offene Balkone, Erker, Vordächer, Vortreppen usw. dürfen höchstens 1.50 m in den Grenz- und Gebäudeabstand hineinragen. Ihre Gesamtlänge darf 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten.
- <sup>5</sup> Einfriedungsmauern bis zu einer Höhe von 1.50 m dürfen auf die Grundstücksgrenze gestellt werden. Darüber hinaus haben sie einen Grenzabstand um die Mehrhöhe einzuhalten. Gegenüber öffentlichen Strassen haben alle Einfriedungsmauern einen Abstand von 0.30 m einzuhalten.

### 3.2. Weitere Zonen

#### Landwirtschaftszone

Art. 55

- <sup>1</sup> Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet und für diese Nutzung zu erhalten ist.
- <sup>2</sup> Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach dem übergeordneten Recht.
- <sup>3</sup> Bauten in der Landwirtschaftszone haben sich gut in die Landschaft einzufügen. Die Baubehörde trifft notwendige Anordnungen bezüglich Stellung, Grösse, Lage und Ausgestaltung der Bauten.

#### Forstwirtschaftszone

Art. 56

- <sup>1</sup> Die Forstwirtschaftszone umfasst den bestehenden Wald im Sinne der Waldgesetzgebung und Flächen, die für die Aufforstung bestimmt sind. Im Waldfeststellungsverfahren ermittelte Waldgrenzen sind im Zonenplan eingetragen.
- <sup>2</sup> Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach der Waldgesetzgebung und den darauf abgestimmten Vorgaben der forstlichen Planung sowie den Bestimmungen über Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen.

- 1 Die Campingzone ist für Campingplätze bestimmt. Es sind ausschliesslich betrieblich notwendige Bauten und Anlagen zulässig, wie sanitäre Anlagen, Verkaufskioske, Restaurants und Parkplätze.
- 2 Bauten und Anlagen haben sich gut in die Landschaft einzuordnen. Sie dürfen ausschliesslich innerhalb des im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Baustandes erstellt werden. Die Baubehörde trifft notwendige Anordnungen bezüglich Lage, Stellung und Gestaltung der Bauten.
- 3 Der Betrieb eines Campingplatzes bedarf einer Betriebsbewilligung des Gemeindevorstandes. Diese wird nur erteilt, wenn alle erforderlichen sanitären Anlagen bei der Eröffnung des Betriebes vorhanden sind. Für bewilligte Campingplätze ist eine Campingordnung aufzustellen, welche der Genehmigung durch den Gemeindevorstand bedarf.
- 4 Das ständige Stationieren von Wohnwagen, Wohnmobilen, Zelten und ähnlichen Einrichtungen in der Campingzone ist verboten. Im übrigen gelten die Vorschriften der jeweiligen Campingordnung.
- 5 Zeitlich befristete Zeltlager können vom Gemeindevorstand ausserhalb der Campingzone bewilligt werden.

## Übriges Gemeindegebiet

- 1 Das übrige Gemeindegebiet umfasst das unproduktive Land und jene Flächen, für die noch keine Grundnutzung festgelegt ist.
- 2 Bauten und Anlagen, die einen künftigen Zonenzweck beeinträchtigen, sind nicht zulässig. Der Gemeinde dürfen durch die Bewilligung zulässiger Bauvorhaben keine Kosten erwachsen. Es besteht kein Anspruch auf Anschluss an öffentliche Erschliessungsanlagen.

## Freihaltezone

- 1 Die Freihaltezone umfasst jene Flächen, welche zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, zur Freihaltung von Aussichtsflächen, zur Gliederung von Siedlungsgebieten und zur Erhaltung von Erholungs- und Freiflächen mit einem dauernden Bauverbot belegt sind.
- 2 Änderungen in der Benützung und Bewirtschaftung der Grundstücke sowie Terrainveränderungen dürfen dem Freihaltezweck nicht widersprechen.
- 3 Innerhalb der Bauzone sind einzelne eingeschossige Kleinbauten in Holzbauweise wie Gartenhäuser mit einer Grundfläche von max. 9 m<sup>2</sup> zulässig. Der Stellung und Gestaltung solcher Bauten ist besondere Beachtung zu schenken.



- <sup>4</sup> Balkone, Lauben, Wintergärten und Freitreppen als Anbauten an bestehende Gebäude dürfen max. 2.0 m in die Freihaltezone hineinragen, sofern diese vollständig innerhalb der Bauzone liegen.

#### Archäologiezone

Art. 60

- <sup>1</sup> Die Archäologiezone umfasst jene Flächen, auf denen mit grosser Wahrscheinlichkeit archäologische Funde und Befunde zu erwarten sind.
- <sup>2</sup> Alle Bauvorhaben und Grabarbeiten (Leitungsgräben, Schächte etc.) sind der Gemeinde und dem Archäologischen Dienst vor der Ausarbeitung der Projektpläne bekannt zu geben. Die Baubehörde entscheidet nach Einholung einer Stellungnahme des Archäologischen Dienstes über die notwendigen Auflagen.

#### Archäologische Schutzzone

Art. 61

- <sup>1</sup> Die archäologische Schutzzone schützt bekannte archäologische Fundstellen wie z.B. Siedlungsplätze, Gräberfelder, archäologische bedeutende Bauten und Anlagen usw. vor willkürlicher Zerstörung und Veränderung jeder Art.
- <sup>2</sup> In der archäologischen Schutzzone sind Bauten und Anlagen, die den Zweck der Zone beeinträchtigen, untersagt. Unumgängliche Bodeneingriffe jeglicher Art sind nur mit ausdrücklicher Bewilligung des Archäologischen Dienstes gestattet.
- <sup>3</sup> Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung ist grundsätzlich gestattet. Die Baubehörde trifft nach Rücksprache mit dem Archäologischen Dienst notwendige Einschränkungen.

#### Naturschutzzone

Art. 62

- <sup>1</sup> Die Naturschutzzone umfasst Biotop und weitere Standorte, die sich durch besondere Artenvielfalt oder das Vorkommen seltener Arten auszeichnen.
- <sup>2</sup> In der Naturschutzzone sind Bauten und Anlagen aller Art, Terrainveränderungen, Entwässerungen, Rodungen, Düngung, Materialablagerungen und andere störende Eingriffe oder Nutzungen untersagt.
- <sup>3</sup> Die Baubehörde trifft notwendige Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Kennzeichnung der geschützten Gebiete. Sie kann insbesondere Zutrittsverbote erlassen. Angepasste landwirtschaftliche Nutzung ist im Rahmen der Pflegemassnahmen zulässig.
- <sup>4</sup> Für die Bewirtschaftung von Wald innerhalb von Naturschutzzonen gelten die Bestimmungen der forstlichen Planung.

- <sup>5</sup> Nutzungs- und Bewirtschaftungsbeschränkungen, Unterhalts- und Pflegeverpflichtungen sowie Entschädigungsleistungen können im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen vertraglich geregelt werden.

#### Landschaftsschutzzone

Art. 63

- <sup>1</sup> Die Landschaftsschutzzone umfasst Natur- und Kulturlandschaften von besonderer Schönheit und Eigenart.
- <sup>2</sup> Die Erstellung von Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, Abbauvorhaben, Materialablagerungen und andere bauliche Vorkehren, die dem Schutzzweck entgegenstehen, sind nicht gestattet. Vorbehalten sind Bauten und Anlagen, soweit sie für die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung des betreffenden Gebietes notwendig sind und ein Standort ausserhalb der Landschaftsschutzzone nicht zumutbar ist. Bestehende Bauten und Anlagen dürfen erneuert werden.
- <sup>3</sup> Wertvolle Baumbestände wie Hecken, Feld- und Ufergehölze innerhalb der Landschaftsschutzzone dürfen in ihrem Bestand nicht verringert werden. Entfernung oder wesentliche Beeinträchtigungen von Hochstammkulturen bedürfen einer Bewilligung der Baubehörde. Diese wird nur erteilt, wenn überwiegende Interessen den Eingriff rechtfertigen und im gleichen Gebiet Realersatz geleistet wird. Die Erteilung von Bewilligungen für die Entfernung oder wesentliche Beeinträchtigungen von Hecken, Feld- und Ufergehölzen richtet sich nach den eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen.
- <sup>4</sup> Für die Bewirtschaftung von Wald innerhalb von Landschaftsschutzzonen gelten die Bestimmungen der forstlichen Planung.

#### Wildruhezone

Art. 64

- <sup>1</sup> Die Wildruhezone schützt die Lebensräume von Wildtieren und dient der ungestörten Entfaltung der Fauna.
- <sup>2</sup> In der Wildruhezone ist jedes Begehen und Befahren abseits der markierten Wege vom \* **21. Dezember** bis 30. April untersagt. Not- und Rettungsmassnahmen sowie forstwirtschaftliche Nutzungen sind gestattet. \* (Revidiert, Reg. Beschl. 88 vom 03.02.2009)
- <sup>3</sup> Verstösse gegen das obengenannte Verbot werden nach den Strafbestimmungen dieses Baugesetzes geahndet.

#### Grundwasser- und Quellschutzzone

Art. 65

- <sup>1</sup> Die Grundwasser- und Quellschutzzone umfasst Gebiete, die für die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung vor Störungen geschützt werden. Innerhalb der Grundwasser- und Quellschutzzone sind Bauten und Anlagen sowie Nutzungen nicht zulässig, welche die Wasservorkommen gefährden könnten. Die zulässigen Nutzungen können in einem Reglement umschrieben werden.

- <sup>2</sup> Der Gemeindevorstand erlässt für Grundwasserfassungen sowie bei Bedarf für Quelfassungen detaillierte Schutzzonenpläne mit den Zonen S I (Fassungsbereich), S II (engere Schutzzone) und S III (weitere Schutzzone) samt zugehörigen Reglementen nach der Gewässerschutzgesetzgebung. Nutzungsbeschränkungen auf Parzellen innerhalb der detaillierten Schutzzonen sind im Grundbuch anzumerken.
- <sup>3</sup> Bauten und Anlagen in Grundwasser- und Quellschutzzonen können nur mit Auflagen bewilligt werden. Sie werden unter Beizug einer Fachperson festgelegt und sind Bestandteil der Baubewilligung.

#### Gefahrenzone

Art. 66

Art. 38 KRG ist unmittelbar anwendbar

- <sup>1</sup> Die Gefahrenzone bezeichnet die durch Lawinen, Rutschungen, Steinschlag, Überschwemmung oder andere Naturereignisse bedrohten Gebiete.
- <sup>2</sup> In der Gefahrenzone mit hoher Gefahr (Gefahrenzone I) dürfen keine Bauten erstellt und erweitert werden, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen. Zerstörte Bauten dürfen nur in Ausnahmefällen wieder aufgebaut werden. Standortgebundene Bauten, die nicht dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, sind mit entsprechendem Objektschutz zulässig.
- <sup>3</sup> In der Zone mit geringer Gefahr (Gefahrenzone II) bedürfen Bauvorhaben (Neu- und Erweiterungsbauten, Umbauten mit erheblicher Wertvermehrung) der Genehmigung durch die Gebäudeversicherung des Kantons Graubünden. Diese umschreibt die erforderlichen baulichen Schutzmassnahmen als Bauauflagen.

#### Materialablagerungszone

Art. 67

- <sup>1</sup> Die Materialablagerungszone umfasst Flächen, die für die Verwertung oder Beseitigung von unverschmutztem Aushub- und Abraummaterial bestimmt sind.
- <sup>2</sup> Die Gestaltung der Ablagerungsflächen nach Abschluss der Ablagerung oder einzelner Etappen sowie weitere Massnahmen über die Gestaltung des Ablagerungsgeländes und den Schutz der Umgebung sind im Generellen Gestaltungsplan festgelegt.
- <sup>3</sup> Für die Errichtung, den Betrieb, den Abschluss und den Unterhalt der Materialablagerungen sowie für den Abschluss und dessen Sicherstellung gelten im übrigen die einschlägigen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Vorbehalten bleiben insbesondere die notwendigen Bewilligungen des kantonalen Amtes für Umweltschutz für Ablagerungen, die der Beseitigung von unverschmutztem Aushub- und Abraummaterial dienen.

#### 4. Gestaltung

##### Schützenswerte, zu erhaltende und erhaltenswerte Gebäude

Art. 68

- <sup>1</sup> Als schützenswerte Gebäude bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Gebäude, die wegen ihrer Stellung, Form und Bausubstanz von hohem siedlungsbaulichem und bauhistorischem Wert sind. Schützenswerte Bauten sind integral zu erhalten. Sie dürfen nicht abgebrochen oder ausgekernt werden. Umbauten, die sich für die Modernisierung des Gebäudes als unerlässlich erweisen, sind unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig.
- <sup>2</sup> Als zu erhaltende Gebäude bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Gebäude, die wegen ihrer Stellung, Form und Bausubstanz von siedlungsbaulichem und bauhistorischem Wert sind. Bei zu erhaltenden Bauten ist die wichtige historische Bausubstanz und Grundstruktur des Gebäudes im Wesentlichen zu erhalten. Die Baubehörde kann Teilabbrüche bewilligen, sofern sie sich für die bessere Nutzung des Gebäudes als unerlässlich erweisen und dem Erhaltungsziel nicht widersprechen. Bei Erneuerungen und Umbauten ist auf die historische Bausubstanz und Bauweise Rücksicht zu nehmen.
- <sup>3</sup> Als erhaltenswerte Gebäude bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Gebäude, die wegen ihrer Stellung und Form von siedlungsbaulicher Bedeutung sind. Erhaltenswerte Gebäude sind grundsätzlich zu erhalten. Die Baubehörde kann den Abbruch bewilligen, sofern ein Neubauprojekt vorliegt, welches bezüglich Stellung, Form und Gestaltung mindestens die gleichen siedlungsbaulichen Qualitäten aufweist wie das abzubrechende Gebäude. Auf einen Ersatzbau kann nur dann verzichtet werden, wenn ein gewichtiges, das öffentliche Interesse am Wiederaufbau überwiegendes Bedürfnis nachgewiesen wird.

##### Erhaltenswerte Mauern

Art. 69

- <sup>1</sup> Die im Generellen Gestaltungsplan als erhaltenswert bezeichneten Mauern dürfen nicht abgebrochen werden. Sie sind vom Eigentümer instand zu halten.
- <sup>2</sup> Die Baubehörde kann unerlässliche Teilabbrüche oder Verschiebungen erhaltenswerter Mauern bewilligen, wenn dadurch das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

##### Baustandorte, Geschosszahl, Hochbauverbot

Art. 70

- <sup>1</sup> Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Baustandorte bestimmen die Lage von Hauptgebäuden bzw. von Nebenbauten.
- <sup>2</sup> Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichnete Geschosszahl bestimmt die erforderliche Anzahl Geschosse von Hauptgebäuden innerhalb von Baustandorten. Die vorgeschriebenen Geschosse haben als Vollgeschosse in Erscheinung zu treten.
- <sup>3</sup> Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Flächen mit Hochbauverbot dürfen oberirdisch nicht überbaut werden.



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

- <sup>1</sup> Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Natur- und Kulturobjekte dürfen weder zerstört noch beeinträchtigt werden.
- <sup>2</sup> Die Baubehörde trifft notwendige Massnahmen zur Erhaltung und Pflege der geschützten Objekte.

**5. Erschliessung****5.1. Allgemeines**

- <sup>1</sup> Die Grunderschliessung umfasst das übergeordnete Strassennetz, Wasserversorgungswerke, Abwasserreinigungs- und Abfallanlagen sowie die Transportanlagen bis zu den Anlagen der Groberschliessung.
- <sup>2</sup> Die Groberschliessung umfasst die Sammelstrassen sowie die Hauptleitungen und zugehörige Anlagen der Wasser- und Energieversorgung, der Abwasserbehandlung und der Telekommunikation.
- <sup>3</sup> Zu den Anlagen der Grund- oder der Groberschliessung zählen je nach Bedeutung die Wirtschaftswege, die Radwege, die Fuss- und Wanderwege sowie Parkieranlagen.
- <sup>4</sup> Für die Ausgestaltung, die Benützung, den Unterhalt und die Erneuerung der gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und der Groberschliessung gelten die Vorschriften der von der Gemeinde erlassenen Erschliessungsreglemente.

- <sup>1</sup> Die Feinerschliessung umfasst die Erschliessungsstrassen, namentlich Quartierstrassen, sowie Plätze und Fussgängerbereiche wie auch die Anschlüsse der einzelnen Grundstücke an die Hauptstränge der öffentlichen Erschliessungsanlagen. Zur Feinerschliessung zählen ferner Gemeinschaftsanlagen, wie Parkieranlagen, Transportanlagen, Energieversorgungsanlagen, Abfallsammelstellen und dgl.
- <sup>2</sup> Die Baubehörde kann die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eines Quartiers und benachbarter Grundstücke verpflichten, private Gemeinschaftsanlagen zu erstellen. Für grössere Gemeinschaftsanlagen sind Quartierplanverfahren durchzuführen.
- <sup>3</sup> Eigentümerinnen und Eigentümer privater Verkehrs- oder Versorgungsanlagen können von der Baubehörde verpflichtet werden, ihre Anlagen gegen angemessene Entschädigung auch Dritten zur Verfügung zu stellen, soweit diese Mitbenutzung im öffentlichen Interesse liegt. Die Entschädigung wird durch die Baubehörde festgesetzt.
- <sup>4</sup> Für die Ausgestaltung, die Benützung, den Unterhalt und die Erneuerung der Anlagen der Feinerschliessung gelten im Übrigen die Vorschriften der von der Gemeinde erlassenen Erschliessungsreglemente sowie die Bestimmungen der Quartierpläne.

## 5.2. Projektierung, Ausführung

### Baulinien, Niveaulinien

Art. 75

- <sup>1</sup> Baulinien dienen der Sicherung bestehender oder geplanter Verkehrs- und Versorgungsanlagen. Der im Baulinienbereich gelegene Boden darf ober- und unterirdisch nicht überbaut werden.
- <sup>2</sup> Einzelne Vorsprünge wie Vordächer, Erker und Balkone dürfen bis 1.50 m über die Baulinie hinausragen, sofern sie mindestens 3 m über dem Trottoir- und 4.50 m über dem Strassenniveau liegen.
- <sup>3</sup> Bauliche Veränderungen an Bauten im Baulinienbereich dürfen nur ausnahmsweise vorgenommen werden. Der entstehende Mehrwert ist auf Kosten der Eigentümerin bzw. des Eigentümers im Grundbuch anzumerken. Er wird im Enteignungsfall nicht vergütet.
- <sup>4</sup> Niveaulinien bestimmen die Höhenlage projektierter Verkehrsanlagen. Eingänge, Einfahrten etc. sind auf die Niveaulinien auszurichten.

### Generelle Projekte und Bauprojekte

Art. 76

- <sup>1</sup> Die Projektierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen ist Sache der Gemeinde.
- <sup>2</sup> Die generellen Projekte umfassen die Hauptanlagen der Wasserversorgung (GWP) und der Abwasserbehandlung (GEP; GKP), die Verkehrsanlagen der Groberschliessung sowie Anlagen der Energieversorgung und der Abfallbewirtschaftung.



- <sup>3</sup> Die Bauprojekte bestimmen Art, Umfang, Lage und bautechnische Gestaltung von Erschliessungsanlagen und weitere Einzelheiten.

#### Verfahren

Art. 77

Art. 57/2 KRG ist unmittelbar anwendbar für Bau- und Niveaulinien

- <sup>1</sup> ~~Bau- und Niveaulinien~~, generelle Projekte und Bauprojekte sind während 20 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen. Während der Auflage kann bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden.
- <sup>2</sup> Nach Ablauf der Auflagefrist entscheidet die Baubehörde über allfällige Einsprachen und gibt ihren Entscheid den Einsprechenden schriftlich und begründet bekannt. ~~Der Erlass von Bau- und Niveaulinien sowie die Genehmigung von generellen und von Bauprojekten ist in ortsüblicher Weise bekanntzugeben.~~
- <sup>3</sup> ~~Für Bau- und Niveaulinien, die in einem Generellen Erschliessungsplan oder in einem Quartierplan festgelegt worden, gelten ausschliesslich die Verfahrensvorschriften der betreffenden Planungsmassnahme.~~

#### Ausführung

##### a) Öffentliche Erschliessungsanlagen

Art. 78

- <sup>1</sup> Die Ausführung der gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung ist Sache der Gemeinde.
- <sup>2</sup> Anlagen der Feinerschliessung werden von der Gemeinde erstellt, wenn diese einer grösseren Anzahl von Grundstücken dienen. Lehnt die Gemeinde die Durchführung der Feinerschliessung ab, sind die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer berechtigt, diese Anlagen nach den Plänen der Gemeinde als private Erschliessungsanlagen zu erstellen.

##### b) Private Erschliessungsanlagen

Art. 79

- <sup>1</sup> Die Ausführung von privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.
- <sup>2</sup> 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.

### 5.3. Finanzierung

#### 1. Öffentliche Erschliessungsanlagen

Art. 80

- <sup>1</sup> Die Gemeinde deckt ihre Auslagen für die Erstellung, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung der öffentlichen Erschliessungsanlagen durch die Erhebung von Grundeigentümerbeiträgen, Anschlussgebühren und Benutzungsgebühren. Soweit besondere Umstände vorliegen, trägt die Gemeinde die Restkosten aus allgemeinen Mitteln.
- <sup>2</sup> Die Modalitäten für die Erhebung von Grundeigentümerbeiträgen, Anschlussgebühren und Benutzungsgebühren werden in den entsprechenden Erschliessungsreglementen der Gemeinde geregelt.

Hinweis: Das Beitragsverfahren wird in Art. 22 – 27 KRVO abschliessend geregelt.

#### Private Erschliessungsanlagen

Art. 81

- <sup>1</sup> Die Finanzierung der privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.
- <sup>2</sup> Dienen Erschliessungsanlagen mehreren Grundstücken gemeinsam, sind die Kosten für die Erstellung, den Unterhalt und die Erneuerung von den Privaten selbst aufzuteilen. Besondere Regelungen bei Quartierplanungen bleiben vorbehalten.
- <sup>3</sup> Werden Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer von der Gemeinde zur Erstellung von gemeinschaftlichen Erschliessungsanlagen verpflichtet oder ist eine bestehende Anlage auf Anordnung der Baubehörde auch Dritten zur Verfügung zu stellen, legt die Baubehörde den Kostenanteil für jedes angeschlossene Grundstück fest.
- <sup>4</sup> Die Gemeinde kann den Unterhalt und die Reinigung von privaten Erschliessungsanlagen gegen Berechnung der Selbstkosten übernehmen, wenn
  - a) es die Mehrheit der beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer beantragt, oder
  - b) die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ihrer Unterhaltspflicht nicht in genügender Weise nachkommen.

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

## IV QUARTIERPLANUNG

Quartierplanung und Baulandumlegung:

Bezüglich der Instrumente Quartierplanung und Baulandumlegung sowie der entsprechenden Verfahren enthält das neue kantonale Raumplanungsrecht ein abschliessendes, geschlossenes und verbindliches Regelungssystem.

- Quartierplanung: Art. 51 – 54 KRG und Art. 16 – 21 KRVO sind unmittelbar anwendbar
- Baulandumlegung: Art. 65 – 71 KRG und Art. 28 – 35 KRVO sind unmittelbar anwendbar

### 1. Quartierplan

Quartierplan Art. 82

---

<sup>1</sup> Der Quartierplan regelt die Gestaltung und Erschliessung eines umgrenzten Teils einer Bauzone erster und zweiter Nutzungsetappe. Er kann Anlagen der Quartierausstattung vorsehen.

<sup>2</sup> Der Quartierplan besteht aus den Quartierplanbestimmungen, dem Quartiergestaltungsplan und dem Quartierererschliessungsplan. Für gemeinschaftliche Versorgungsanlagen können selbständige Quartierversorgungspläne erlassen werden.

<sup>3</sup> Der Quartierplan umfasst nach Bedarf zusätzlich Pläne und Verzeichnisse der Baulandumlegung oder den Grenzberreinigungsplan.

Quartierplanbestimmungen Art. 83

---

<sup>1</sup> Die Quartierplanbestimmungen enthalten Vorschriften über die Gestaltung der Bauten und Anlagen.

<sup>2</sup> Sie regeln mindestens die Erstellung und Finanzierung der Quartierererschliessung sowie die Grundsätze für die Verteilung der Planungs- und der Erschliessungskosten unter den Quartierplanbeteiligten.

<sup>3</sup> Die Quartierplanbestimmungen können die Bauvorschriften der Grundordnung ergänzen. Sie können im Rahmen der Grundordnung Nutzungspflichten vorsehen. Abweichungen von allgemeinen Bauvorschriften und von Zonenvorschriften sind nur nach Massgabe der Bestimmungen über den Quartiergestaltungsplan zulässig.

Quartiergestaltungsplan Art. 84

---

Hinweis: Gemäss Art. 25/4 KRG können die Gemeinden vorsehen, dass im Rahmen von Quartierplänen von der Regelbauweise abgewichen werden darf.

<sup>1</sup> Der Quartiergestaltungsplan gewährleistet die Einordnung neuer Quartiere in die gewachsene Siedlung und in die Landschaft. Er schafft für bestehende Quartiere die Voraussetzungen für ihre Erneuerung und Verbesserung.

<sup>2</sup> Der Quartiergestaltungsplan trennt wenigstens die überbaubaren und freizuhaltenen Flächen. Enthält er weitergehende Anordnungen über die zulässigen Baukörper, ihre Nutzung und Gestaltung und bietet er Gewähr für eine gute Beziehung der geplanten Bauten zur baulichen und landschaftlichen Umgebung und untereinander, können darin folgende Abweichungen von allgemeinen Bauvorschriften und von Zonenvorschriften festgelegt werden

1. Die Gebäude- und Grenzabstände, die Gebäudelängen und der Zusammenbau mehrerer Baukörper sowie die Dachform können nach architektonischen Kriterien frei bestimmt werden.
2. Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Berechnung der Gebäude- und Firsthöhen ab neuem Terrain vorgeschrieben werden.

<sup>3</sup> Gegenüber Nachbargrundstücken, die nicht in das Quartierplanverfahren einbezogen sind, gelten die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände.

#### Quartiererschliessungsplan

Art. 85

<sup>1</sup> Der Quartiererschliessungsplan legt die Erschliessung des Quartierplangebietes mit Verkehrs- und Versorgungsanlagen verbindlich fest. Er ist auf den Quartiergestaltungsplan, den Generellen Erschliessungsplan und die generellen Projekte der Gemeinde abzustimmen.

<sup>2</sup> Der Quartiererschliessungsplan kann Gemeinschaftsanlagen wie Einstellgaragen, Energieversorgungsanlagen und dgl. vorschreiben. Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen können zu einem Anschluss an eine Gemeinschaftsanlage verpflichtet werden, sofern deren Anschluss zweckmässig und zumutbar ist.

<sup>3</sup> Der Quartiererschliessungsplan kann Etappen für die Ausführung der Erschliessungsanlagen festlegen.

#### Quartiererschliessung

##### a) Erstellung

Art. 86

<sup>1</sup> Anlagen der Quartiererschliessung, die nach Abschluss des Verfahrens von der Gemeinde übernommen werden, sind durch die Gemeinde zu erstellen. Der hierfür benötigte Boden ist durch die Baulandumlegung auszuweisen und in das Eigentum der Gemeinde überzuführen.

<sup>2</sup> Anlagen der Quartiererschliessung, die nicht übernommen werden, erstellen die Quartierplanbeteiligten unter Aufsicht der Gemeinde. Die Rechte und Pflichten der Beteiligten an diesen Anlagen sind in den Quartierplanbestimmungen zu regeln.



- <sup>1</sup> Die Kosten der Quartiererschliessung gehen grundsätzlich zu Lasten der Quartierplanbeteiligten. Die Gemeinde leistet Beiträge, wenn an der Erstellung der Anlagen ein unmittelbares öffentliches Interesse besteht, das über die gemeinschaftlichen Interessen der Beteiligten hinausgeht.
- <sup>2</sup> Der Kostenverteiler ist nach den für die Grundeigentümerbeiträge geltenden Grundsätzen aufzustellen und in die Quartierplanbestimmungen aufzunehmen.
- <sup>3</sup> Die Kostenanteile werden mit der Fertigstellung der Erschliessungsanlagen zur Bezahlung fällig. Die Baubehörde kann jedoch die Quartierplanbeteiligten bereits während der Bauausführung zu Akontozahlungen verpflichten. In Rechnung gestellte Kostenanteile sind innert 60 Tagen zu bezahlen. Bei verspäteter Zahlung wird ein Verzugszins in der Höhe des Zinssatzes der Graubündner Kantonalbank für 2. Hypotheken zuzüglich 1/2% berechnet.

## 2. Baulandumlegung

- <sup>1</sup> Die Baulandumlegung dient der Neuordnung der Eigentumsverhältnisse im Umlegungsgebiet. Sie schafft die Voraussetzungen für die Verwirklichung des Quartiergestaltungs- und des Quartiererschliessungsplanes.
- <sup>2</sup> Die Baulandumlegung kann von der Baubehörde von Amtes wegen angeordnet werden. Sie ist ausserdem zu beschliessen, wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verlangt, denen mehr als die Hälfte des Umlegungsgebietes gehört.
- <sup>3</sup> Zum Schutz der Baulandumlegung kann die Baubehörde einen Umlegungsbann beschliessen. Während des Umlegungsbannes dürfen ohne Zustimmung der Baubehörde keine rechtlichen oder tatsächlichen Verfügungen über die Grundstücke getroffen werden, welche die Baulandumlegung beeinträchtigen oder erschweren. Im übrigen gelten für den Umlegungsbann sinngemäss die Vorschriften über den Erlass von Planungszonen.

- <sup>1</sup> Für alle Grundstücke im Umlegungsgebiet sind gestützt auf das Grundbuch ein Bestandesplan und ein Bestandesverzeichnis zu erstellen. Daraus sind die Eigentumsverhältnisse an den einbezogenen Grundstücken mit Einschluss der beschränkten dinglichen Rechte, ausgenommen Pfandrechte, sowie die Vormerkungen und die Anmerkungen ersichtlich.
- <sup>2</sup> Bestandesplan und Bestandesverzeichnis sind während 20 Tagen aufzulegen. Den Betroffenen ist Gelegenheit zu geben, Änderungen oder Ergänzungen zu beantragen.

<sup>3</sup> Streitigkeiten, welche den Bestand und Umfang des Eigentums betreffen, sind auf den Zivilweg zu verweisen.

#### Abzüge für den Gemeinbedarf

Art. 90

<sup>1</sup> Von der Gesamtfläche des Umlegungsgebietes ist das Land unentgeltlich in Abzug zu bringen, welches benötigt wird für die Erschliessung sowie für Gemeinschaftsanlagen, die überwiegend den Bedürfnissen im Umlegungsgebiet dienen. Die verbleibende Fläche bildet die Verteilungsmasse für die Neuzuteilung.

<sup>2</sup> Die Abtretung von Boden oder Rechten zu weitergehenden öffentlichen Zwecken richtet sich, sofern keine Einigung erzielt wird, nach den Vorschriften des Enteignungsgesetzes.

#### Neuzuteilung, Wertausgleich

Art. 91

<sup>1</sup> Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer erhalten durch den Umlegungsplan und das Neuzuteilungsverzeichnis aus der Verteilungsmasse Boden zugewiesen, der anteilmässig dem Land entspricht, das sie in die Umlegung eingeworfen haben. Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, deren Anteil an der Verteilungsmasse nicht ausreicht, um ein überbaubares Grundstück zu bilden, haben keinen Anspruch auf eine Landzuteilung.

<sup>2</sup> Durch Boden nicht ausgleichbare Mehr- oder Minderwerte sind in Geld voll auszugleichen.

<sup>3</sup> Bei etappenweiser Erschliessung des Quartiers ist bei der Zuteilung der Grundstücke auf die Bauabsichten der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer Rücksicht zu nehmen. Bauwilligen ist Boden in der ersten Etappe zuzuweisen. Bei Baulandumlegungen zur Erschliessung von Land für den Wohnungsbau kann die Neuzuteilung mit der Verpflichtung verbunden werden, dass die Grundstücke in einer für den die Betroffenen zumutbaren Frist überbaut oder für Zwecke, die der Überbauung dienen, zur Verfügung gestellt werden (Bauverpflichtung).

#### Bereinigung von Rechten, Vormerkungen und Anmerkungen

Art. 92

<sup>1</sup> Beschränkte dingliche Rechte sowie Vormerkungen und Anmerkungen, die durch die Baulandumlegung gegenstandslos werden oder dem Umlegungszweck entgegenstehen, sind nicht in die Neuzuteilung aufzunehmen. Alle übrigen sind durch Rechte gleichen Inhalts im Neuzustand zu ersetzen. Rechte, die nicht in die Neuzuteilung übernommen werden, sind mit Ausnahme der gegenstandslos gewordenen Rechte voll zu entschädigen.

<sup>2</sup> Mit Ausnahme der Grundpfandrechte gehen mit dem Erwerb des Eigentums an den neu zuteilten Parzellen sämtliche beschränkten dinglichen Rechte des alten Bestandes unter. Die Grundpfandrechte werden nach Massgabe von Art. 802 ZGB von den abzutretenden Grundstücken oder Teilen davon auf die zum Ersatz zugewiesenen Parzellen verlegt. Wird kein neues Grundstück zugewiesen, sind die Grundpfandrechte abzulösen.

#### Grenzberichtigung

Art. 93

<sup>1</sup> Befinden sich im Quartierplangebiet ungünstig abgegrenzte Parzellen, die jedoch keine eigentliche Baulandumlegung erfordern, kann die Baubehörde auf Begehren einer Grundeigentümerin oder eines Grundeigentümers die Grenzbereinigung anordnen, wenn den andern Beteiligten daraus keine nennenswerten Nachteile erwachsen.

<sup>2</sup> In gleicher Weise kann die Grenzbereinigung auch bei Randparzellen des Planungsgebietes angeordnet werden, wenn diese gegenüber Parzellen ausserhalb des Planungsgebietes ungünstige Grenzen aufweisen.

### 3. Quartierplanverfahren

#### Einleitung

Art. 94

<sup>1</sup> Die Quartierplanung wird nach Orientierung der Betroffenen durch Beschluss der Baubehörde eingeleitet. Die Einleitung erfolgt von Amtes wegen. Sie ist ausserdem zu beschliessen, wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verlangt, denen mehr als die Hälfte des Quartierplangebietes gehört.

<sup>2</sup> Der Einleitungsbeschluss hat Angaben über den Zweck der Quartierplanung und die Abgrenzung des Planungsgebietes zu enthalten. Er ist öffentlich bekanntzugeben und den Betroffenen schriftlich mitzuteilen.

<sup>3</sup> Gegen die Einleitung des Verfahrens und die Abgrenzung des Planungsgebietes kann innert 20 Tagen bei der Baubehörde Einsprache erhoben werden.

#### Erstellung

Art. 95

<sup>1</sup> Nach Eintritt der Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses lässt die Baubehörde den Quartierplan ausarbeiten. Den Quartierplanbeteiligten ist Gelegenheit zu geben, dabei mitzuwirken.

<sup>2</sup> Auf Antrag kann die Baubehörde die Erstellung des Planes den Quartierplanbeteiligten überlassen, wenn sie den Quartierplan nicht selbst in Auftrag geben will. Ein Anspruch auf Auflage eines solchen Quartierplanes besteht nicht.

<sup>3</sup> Vor der öffentlichen Auflage ist der Quartierplan dem zuständigen Grundbuchamt zur formellen Prüfung zu unterbreiten. Die Baubehörde kann ferner Quartierpläne, die von den Beteiligten selbst erstellt werden, auf deren Kosten beurteilen lassen.

#### Öffentliche Auflage, Einsprache

Art. 96

<sup>1</sup> Die Baubehörde legt den Quartierplan während 20 Tagen öffentlich auf und gibt die Auflage in ortsüblicher Weise bekannt. Die beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie allfällige von einer Baulandumlegung betroffene Dienstbarkeitsberechtigte und Personen mit vorgemerkten persönlichen Rechten sind vor der Auflage schriftlich zu benachrichtigen.

<sup>2</sup> Während der öffentlichen Auflage kann bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Diese entscheidet über die Einsprachen.

<sup>3</sup> Wird auf Grund von Einsprachen der Quartierplan geändert, ist die Auflage zu wiederholen. Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Quartierplanbeteiligte, so ist diesen Gelegenheit zur Einsprache innert einer Frist von 20 Tagen zu geben.

#### Erlass

Art. 97

<sup>1</sup> Nach Abschluss des Auflage- und Einspracheverfahrens sorgt die Baubehörde für die Erstellung der Mutationsdokumente für Baulandumlegungen und Grenzbereinigungen. Gestützt darauf entscheidet sie über den Erlass des Quartierplanes.

<sup>2</sup> Der Erlass ist den Quartierplanbeteiligten und allfälligen Einsprechenden, bei Baulandumlegungen ausserdem den weiteren Betroffenen schriftlich mitzuteilen.

<sup>3</sup> Der Eigentumserwerb erfolgt mit dem Eintritt der Rechtskraft des Quartierplans.

<sup>4</sup> Die Baubehörde lässt den Quartierplan nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch anmerken. Gleichzeitig meldet sie Rechtsänderungen aus Baulandumlegungen und Grenzbereinigungen zum grundbuchlichen Vollzug an.

#### Planungskosten

Art. 98

<sup>1</sup> Die Kosten der Quartierplanung einschliesslich der Kosten einer allfälligen Baulandumlegung oder Grenzbereinigung mit den zugehörigen Vermessungs- und Vermarkungskosten sowie der Aufwand der Gemeinde für die Prüfung des Quartierplanes gehen vollumfänglich zu Lasten der Quartierplanbeteiligten.

<sup>2</sup> Die Planungskosten sind nach dem Vorteilsprinzip auf die Quartierplanbeteiligten zu verteilen. Planungskosten, die bloss einzelne Beteiligte betreffen, sind allein diesen zu belasten.

<sup>3</sup> Die Kostenanteile werden nach Abschluss der Quartierplanung mit der Zustellung des Kostenverteilers zur Bezahlung fällig. Die Baubehörde kann jedoch die Quartierplanbeteiligten bereits während des Verfahrens zur Leistung von Kostenvorschüssen verpflichten. In Rechnung gestellte Kostenanteile sind innert 60 Tagen zu bezahlen. Bei verspäteter Zahlung wird ein Verzugszins in der Höhe des Zinssatzes der Graubündner Kantonalbank für 2. Hypotheken zuzüglich ½ % berechnet.

#### Aufhebung oder Abänderung

Art. 99

<sup>1</sup> Haben sich die Verhältnisse seit dem Erlass erheblich geändert, kann die Baubehörde Quartierpläne von Amtes wegen oder auf Antrag von Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern ganz oder teilweise aufheben oder abändern. Die Betroffenen sind vor Einleitung des Verfahrens anzuhören.



<sup>2</sup> Die Baubehörde ist zur Aufhebung oder Abänderung verpflichtet, wenn ein Quartierplan geänderten Nutzungs- oder Erschliessungsvorschriften nicht mehr entspricht.

<sup>3</sup> Für Aufhebung oder Abänderung von Quartierplänen gelten sinngemäss die Bestimmungen über deren Einleitung und Erlass.

#### Vorbehalt der Baubewilligung Art. 100

<sup>1</sup> Vor der Erstellung der einzelnen Bauten und Anlagen im Quartierplangebiet ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

<sup>2</sup> Bauten oder Anlagen der Quartiererschliessung dürfen erst nach Genehmigung der Ausführungsprojekte durch die Baubehörde erstellt werden.

### **V Baubewilligungsverfahren**

Unmittelbar anwendbar sind für

- das Baubewilligungsverfahren Art. 86 – 92 KRG und Art. 41 – 51 KRVO;
- für die Koordination Art. 88 KRG und Art. 52 – 59 KRVO;
- für die Verfahrenskosten Art. 96 KRG und
- für die Baukontrollen Art. 60 – 61 KRVO

#### Baugesuch Art. 101

<sup>1</sup> Für alle der Bewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) ist bei der Baubehörde ein Baugesuch in zweifacher Ausfertigung auf amtlichem Formular einzureichen. Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich beizulegen:

- ✓ 1. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;
- ✓ 2. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude;
- ✓ 3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom und Telefon;
- ✓ 4. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, Zweckbestimmung der Räume;
- ✓ 5. Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben über Stockwerk- und Gebäudehöhe, alter und neuer Geländeverlauf bis zur Grenze, Strassenhöhen;
- ✓ 6. Fassadenpläne 1:100 mit bestehenden und neuen Terrainlinien;

- ✓ 7. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen usw.;
- ✓ 8. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
- ✓ 9. Angabe der approximativen Baukosten;
- ✓ 10. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
- ✓ 11. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen (spätestens bei Baubeginn);
- ✓ 12. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular;
- ✓ 13. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Bauten in der Gefahrenzone;
- ✓ 14. bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen (spätestens bei Baubeginn);
- ✓ 15. Detailpläne der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser (spätestens bei Baubeginn);
- ✓ 16. bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
- ✓ 17. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten oder mit eigenen Lärmquellen, Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
- ✓ 18. Unterlagen für Bewilligungen von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme gemäss den Weisungen des Amtes für Umweltschutz auf amtlichem Formular;
- ✓ 19. Bestätigung dass die erforderlichen Massnahmen zum Schutz vor erhöhten Radonkonzentrationen nach den anerkannten Regeln der Baukunst getroffen werden;
- ✓ 20. allfällige vertragliche Vereinbarungen und entsprechende Auszüge über Grundbucheinträge oder Anmerkungen; Grundbuchauszug in besondern Fällen.

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

Art. 89/3 KRG ist unmittelbar anwendbar

<sup>2</sup> Das Baugesuch, die Planbeilagen, der Energienachweis und die Emissionserklärung sind von der Grundeigentümerin bzw. dem Grundeigentümer, der Bauherrschaft und von der Projektverfasserin bzw. dem Projektverfasser zu unterzeichnen.

Art. 42/4 KRVO ist unmittelbar anwendbar

<sup>3</sup> Bei Umbauten oder Änderung bewilligter Pläne muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau bzw. der Abänderung ersichtlich sein (bestehend: grau; neu: rot; Abbruch: gelb).

Baugespann

Art. 102

<sup>1</sup> Gleichzeitig mit der Einreichung des Baugesuches ist für Bauvorhaben, die nach aussen in Erscheinung treten, ein Baugespann aufzustellen. Dieses muss Lage, Höhe und Gestalt der Bauteile klar erkennen lassen. Aufschüttungen und Böschungen von mehr als 1 m Höhe sind ebenfalls zu profilieren.

<sup>2</sup> Die Erdgeschosshöhe ist an den Profilen zu markieren. Die Grenzsteine sind freizulegen. Bei Bauten an der Kantonsstrasse sorgt die Baubehörde für die Orientierung des zuständigen kantonalen Tiefbauamtes über die Profilierung.

<sup>3</sup> Das Baugespann darf vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches nur mit Bewilligung der Baubehörde entfernt werden. Es ist in jedem Falle während der Dauer der öffentlichen Auflage stehen zu lassen. Nach Eintritt der Rechtskraft des Baubescheides ist das Baugespann umgehend zu entfernen.

Vorprüfung, Umweltverträglichkeitsprüfung

Art. 103

<sup>1</sup> Nach Eingang ist das Baugesuch auf Vollständigkeit zu prüfen und festzustellen, ob die Bauprofile ordnungsgemäss gestellt sind.

<sup>2</sup> Bei mangelhafter Baueingabe oder Profilierung ist den Gesuchstellenden Gelegenheit zur Behebung der Mängel zu geben, bevor das Baugesuch öffentlich aufgelegt wird.

<sup>3</sup> Ist für den Entscheid über ein Bauvorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erforderlich, sorgt die dafür zuständige Behörde für die Durchführung der UVP.

Auflage, Publikation und Einsprache

Art. 104

<sup>1</sup> Bauvorhaben werden während 20 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufgelegt. Ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wird gleichzeitig der Umweltverträglichkeitsbericht öffentlich aufgelegt.

- <sup>2</sup> Die Auflage ist rechtzeitig und unter Angabe der Bauherrschaft, der Bauparzelle, des Bauvorhabens und der Einspruchsmöglichkeit in ortsüblicher Weise bekanntzugeben. Während der öffentlichen Auflage kann bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden.
- <sup>3</sup> Auf die Auflage und Publikation kann verzichtet werden, wenn eine Beeinträchtigung von Rechten Dritter ausgeschlossen ist.

#### Baubescheid

Art. 105

- <sup>1</sup> Bei Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen erlässt die Baubehörde nach Prüfung des Baugesuches und allfälliger Einsprachen sowie nach Vorliegen der gemäss eidgenössischem oder kantonalem Recht erforderlichen Bewilligungen den Baubescheid.
- <sup>2</sup> Das Verfahren für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen.
- <sup>3</sup> Der Baubescheid ist Gesuchstellerinnen und Gesuchstellern sowie allfälligen Einsprecherinnen und Einsprechern schriftlich zu eröffnen.
- <sup>4</sup> Ablehnende Baubescheide und Einspracheentscheide sind zu begründen. Privatrechtliche Einsprachen werden auf den Zivilweg verwiesen.

#### Baubeginn und Baufristen

Art. 106

- <sup>1</sup> Mit den Bauarbeiten einschliesslich Abbruch und Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung rechtskräftig ist.
- <sup>2</sup> Die Baubewilligung erlischt, wenn nicht innert zweier Jahre seit Eintritt der Rechtskraft mit dem Bau begonnen worden ist. Ein angefangener Bau ist mit Einschluss der Umgebungsarbeiten binnen 2 Jahren nach Baubeginn zu vollenden. Die Baubehörde kann diese Fristen auf begründetes Gesuch hin angemessen verlängern.
- <sup>3</sup> Wird ein begonnener Bau nicht vollendet, so sind unvollendete Bauteile unverzüglich zu entfernen, die Baugrube ist aufzufüllen und der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.

#### Bauausführung, Änderungen

Art. 107

- <sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind nach den bewilligten Plänen auszuführen.
- <sup>2</sup> Änderungen gegenüber den genehmigten Plänen müssen von der Baubehörde vor der Ausführung genehmigt werden.
- <sup>3</sup> Können durch eine Projektänderung Rechte Dritter beeinträchtigt werden, ist ein neues Auflageverfahren durchzuführen.



- <sup>1</sup> Die Baukommission übt die Kontrolle über die Bauten und Anlagen aus. Sie prüft die Ausführung von Bauvorhaben auf ihre Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und der Baubewilligung und überwacht die Einhaltung von Sicherheits- und Schutzbestimmungen. Sie kann bei bestehenden Bauten und Anlagen Baukontrollen durchführen, wenn Anzeichen für eine Übertretung baugesetzlicher Vorschriften vorliegen.
- <sup>2</sup> Der Baukommission und den von ihr beauftragten Aufsichtspersonen ist der Zutritt zu den kontrollierten Bauten und Anlagen jederzeit zu gestatten. Baukontrollen an bestehenden Bauten und Anlagen sind den Betroffenen rechtzeitig anzuzeigen.
- <sup>3</sup> Die Baukontrollen für bewilligte Bauvorhaben werden der Bauherrschaft im Baubescheid mitgeteilt. Die Bauherrschaft hat den Abschluss der einzelnen Baustadien rechtzeitig zu melden. Bei Neubauten und Erweiterung bestehender Gebäudegrundrisse ist ein Schnurgerüst zu erstellen, das von der Baukommission vor Beginn der Maurerarbeiten zu kontrollieren ist.
- <sup>4</sup> Anschlüsse an öffentliche Versorgungsanlagen sind der Gemeinde vor dem Eindecken zur Abnahme anzumelden. Die angeschlossenen Anlagen dürfen erst nach vollzogener Abnahme in Betrieb genommen werden.
- <sup>5</sup> Nach der Vollendung nimmt die Baukommission den Bau ab.

- <sup>1</sup> Die Gemeinde erhebt für ihre Umtriebe im Baubewilligungsverfahren kostendeckende Gebühren. Sie erlässt eine Gebührenordnung.
- <sup>2</sup> Auslagen für Fachgutachten und für Bauberatungen, besondere Leistungen der Gemeindeverwaltung sowie allfällige Kosten des Grundbuchamtes gehen grundsätzlich zu Lasten der Gesuchstellenden. Sie sind zusätzlich zur ordentlichen Baubewilligungsgebühr zu entrichten. Die Baubehörde kann die Bevorschussung dieser Kosten verlangen.
- <sup>3</sup> Die Kosten offensichtlich unbegründeter Einsprachen sind den Einsprechenden zu überbinden.

## VI Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Für die Verantwortlichkeit, Wiederherstellung und Strafe sind Art. 93 – 95 KRG unmittelbar anwendbar

### Verantwortlichkeit Art. 110

Art. 93 KRG ist unmittelbar anwendbar

<sup>1</sup> Bauherrschaften, Architektinnen und Architekten, Bauleiterinnen und Bauleiter sowie Unternehmerinnen und Unternehmer sind verantwortlich für

- die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften und der Anordnungen der Baubehörde und der Baukommission,
- die Übereinstimmung der ausgeführten Bauten und Anlagen mit den genehmigten Plänen und dem Baugespann sowie für
- die Erfüllung der an die Baubewilligung geknüpften Bedingungen und Auflagen.

<sup>2</sup> Die Baukontrollen entlasten die genannten Personen nicht von ihrer Verantwortlichkeit.

### Strafbestimmungen Art. 111

Art. 95 KRG ist unmittelbar anwendbar

<sup>1</sup> Wer vorsätzlich oder fahrlässig dieses Gesetz oder darauf beruhende Erlasse und Verfügungen verletzt, wird von der Baubehörde mit Busse bis zu Fr. 30'000. bestraft. Handelt die Täterin oder der Täter aus Gewinnsucht, so ist die Baubehörde an das Höchstmass der Busse nicht gebunden.

<sup>2</sup> Wird eine Widerhandlung beim Besorgen der Angelegenheit einer juristischen Person oder sonst in Ausübung geschäftlicher oder dienstlicher Verrichtung für andere begangen, so sind die Strafbestimmungen auf die Personen anwendbar, die in deren Namen gehandelt haben oder hätten handeln sollen. Für Bussen und Kosten haftet die juristische Person, die Gesellschaft oder die Personengesamtheit solidarisch.

<sup>3</sup> Die Baubehörde ermittelt den Sachverhalt und die persönlichen Verhältnisse der Betroffenen. Diese sind vor Ausfällung der Busse anzuhören.

### Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes Art. 112

Art. 94 KRG ist unmittelbar anwendbar

<sup>1</sup> Die Bauherrschaft hat einen vorschriftswidrigen Zustand auf Aufforderung der Baubehörde hin zu beseitigen, gleichgültig, ob sie für dessen Herbeiführung bestraft worden ist oder nicht.

<sup>2</sup> Kommt die Bauherrschaft dieser Aufforderung innert Frist nicht nach, so lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf deren Kosten durch Dritte vornehmen.

<sup>3</sup> Für die Kosten der Ersatzmassnahme steht der Gemeinde ein gesetzliches Pfandrecht gegenüber der Grundeigentümerin bzw. dem Grundeigentümer zu.

#### Rechtsmittel

Art. 113

Art. 100 – 104 KRG ist unmittelbar anwendbar

<sup>1</sup> ~~Beschlüsse der Gemeinde über Erlass oder Abänderung des Baugesetzes, des Zonenplanes, des Generellen Gestaltungsplanes und des Generellen Erschliessungsplanes können innert 20 Tagen seit der öffentlichen Bekanntgabe durch Beschwerde bei der Regierung angefochten werden.~~

<sup>2</sup> Beschlüsse und Verfügungen der Baubehörde auf Grund dieses Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Rekurs beim Verwaltungsgericht angefochten werden.

<sup>3</sup> Verfügungen und Anordnungen der Baukommission oder einzelner Gemeindefunktionäre bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Einsprache bei der Baubehörde angefochten werden.

#### Gesetzessprache

Art. 114

<sup>1</sup> Das vorliegende Gesetz besteht in romanischer und deutscher Sprache.

<sup>2</sup> Massgebend für die Auslegung des Baugesetzes ist die durch die Gemeinde beschlossene und von der Regierung genehmigte romanische Fassung.

#### Inkrafttreten

Art. 115

<sup>1</sup> Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Gemeinde mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.

<sup>2</sup> Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die bis zum Inkrafttreten des Baugesetzes noch nicht bewilligt bzw. genehmigt sind.

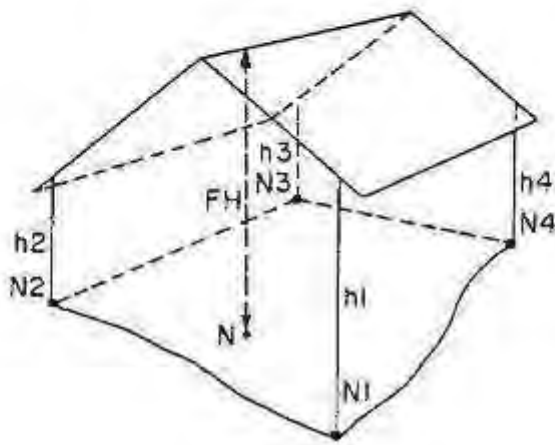
<sup>3</sup> Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde als aufgehoben.

Also beschlossen in der Gemeindeversammlung am 28. März 2000.

# Anhang



Gebäude- und Firsthöhe (Art. 52)



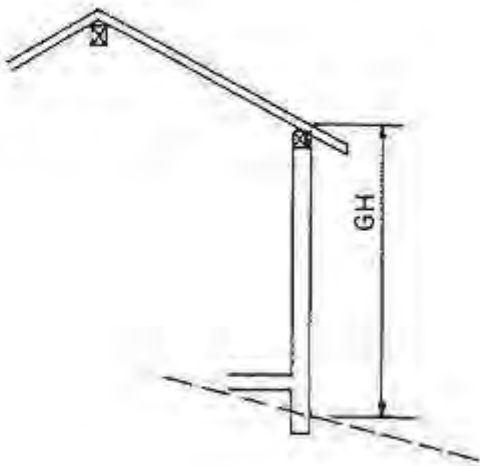
GH = Gebäudehöhe

FH = Firsthöhe

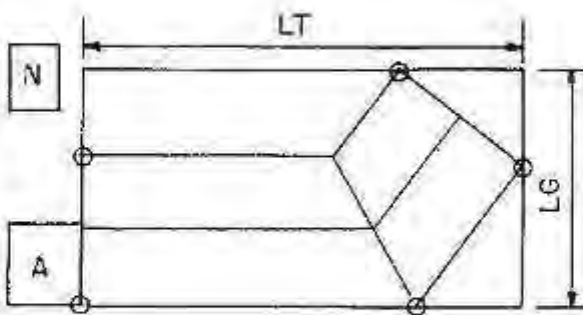
N = Niveaupunkt

$$GH = \frac{h1 + h2 + h3 + h4}{4}$$

$$N = \frac{N1 + N2 + N3 + N4}{4}$$



Gebäudelänge (Art. 53)



LT = Gebäudelänge Traufseite

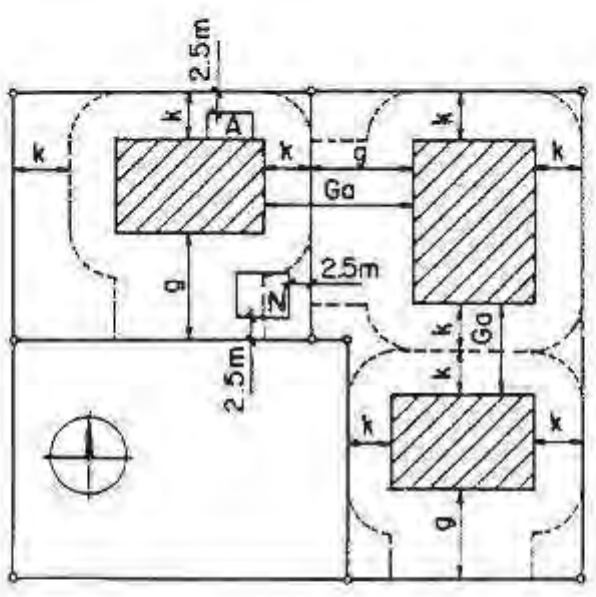
LG = Gebäudelänge Giebelseite

LTxLG = kleinstes umschreibendes Rechteck

A = Anbaute

N = Nebenbaute

Grenz- und Gebäudeabstand (Art. 54)



- g = grosser Grenzabstand
- k = kleiner Grenzabstand
- Ga = Gebäudeabstand
- A = Anbaute
- N = Nebenbaute