



# Gemeinde Susch

## Baugesetz

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

# Inhaltsverzeichnis

I.	<u>Allgemeines</u>	Artikel
	Zweck	1
	Geltungsbereich	2
	Natur- und Heimatschutz	3
	Baubehörde	4
	Ausnahmen	5
	Planungszone (Bausperre)	6
II.	<u>Grundordnung</u>	
1.	Allgemeines	
	Grundordnung	7
	Zonenplan	8
	Genereller Gestaltungsplan	9
	Genereller Erschliessungsplan	10
	Verfahren	11
2.	Bauvorschriften	
2.1.	<i>Bauvoraussetzungen</i>	
	Baubewilligung	12
	Bedingungen und Auflagen, Revers	13
	Baureife	14
2.2.	<i>Gestaltung und Situierung von Bauten und Anlagen</i>	
	Architektur	15
	Dächer	16
	Einfriedungen	17
	Reklamen und Hinweistafeln	18
	Antennen	19
	Waldabstand, Gewässerabstand	20
2.3.	<i>Verkehrs- und Versorgungsanlagen</i>	
	Verkehrssicherheit	21
	Abstellplätze für Motorfahrzeuge	22
	Werkleitungen	23
2.4.	<i>Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen</i>	
	Ausführung von Bauten und Anlagen	
	a) Grundsatz	24
	b) Wohnhygiene	25
	c) Energiehaushalt	26
	d) Schallschutz	27

	Artikel
Emissionen	28
Unverschmutztes Abwasser und Schnee	29
Unterhalt	30
2.5. <i>Öffentlicher und privater Grund und Luftraum</i>	
Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraumes	31
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	32
3. <i>Zonen</i>	
3.1. <i>Bauzonen</i>	
3.1.1. <i>Allgemeines</i>	
Hauptwohnungsanteile	33
Lagerplätze	34
3.1.2. <i>Zonenarten</i>	
Dorfzone	35
Wohnzone	36
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	37
Gärtnerreizezone	38
3.1.3. <i>Zonenordnung</i>	
Zonenschema	39
Geschosszahl	40
Gebäudehöhe	41
Gebäuelänge	42
Grenz- und Gebäudeabstand	43
3.2. <i>Weitere Zonen</i>	
Landwirtschaftszone	44
Forstwirtschaftszone	45
Freihaltezone	46
Archäologiezone	47
Archäologische Schutzzone	48
Landschaftsschutzzone	49
Wintersportzone	50
Campingzone	51
Grundwasser- und Quellschutzzone	52
Gefahrenzone	53
Abbau- und Materialablagerungszone	54
Übriges Gemeindegebiet	55
4. <i>Gestaltung</i>	
Erhaltungsbereich	56
Anpassungsbereich	57
Geschützte Natur- und Kulturobjekte	58

5. Erschliessung	
5.1. Allgemeines	
Erschliessung	59
5.2. Projektierung, Ausführung und Unterhalt	
Baulinien	60
Generelle Projekte und Bauprojekte	61
Verfahren	62
Ausführung und Unterhalt	
a) Öffentliche Erschliessungsanlagen	63
b) Private Erschliessungsanlagen	64
5.3. Finanzierung	
Finanzierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen	65
Grundeigentümerbeiträge	
a) Anteile und Beitragspflicht	66
b) Kostenverteiler	67
c) Verfahren, Fälligkeit	68
Anschlussgebühren	
a) Gebührenpflicht, Berechnung	69
b) Erhebung, Fälligkeit	70
c) Einsprache	71
Benützungsgebühren	72
Gesetzliches Pfandrecht	73

### III. Quartierplanung

1. Quartierplan	
Quartierplan	74
Quartierplanbestimmungen	75
Quartiergestaltungsplan	76
Quartiererschliessungsplan	77
Baulandumlegung	78
2. Quartierplanverfahren	
Einleitung, Erstellung	79
Öffentliche Auflage, Einsprache	80
Erlass	81
Planungskosten	82
Aufhebung oder Abänderung	83

#### IV. Baubewilligungsverfahren

Baugesuch	84
Baugespann	85
Auflage, Publikation und Einsprache	86
Baubescheid	87
Baubeginn und Baufristen	88
Bauausführung, Änderungen	89
Baukontrollen, Bauabnahme	90
Gebühren	91

#### V. Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Verantwortlichkeit	92
Strafbestimmungen	93
Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes	94
Rechtsmittel	95
Gesetzessprache	96
Inkrafttreten	97

## I. Allgemeines

### Art. 1

<sup>1</sup> Das Baugesetz ordnet die zweckmässige Nutzung des Bodens und die bauliche Entwicklung der Gemeinde. Es fördert insbesondere die Wohnlichkeit des Ortes, die Erhaltung der Schönheit und Eigenart der Landschaft sowie den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen. Zweck

### Art. 2

<sup>1</sup> Das Baugesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet. Seine Vorschriften finden Anwendung auf sämtliche ~~der Bewilligungspflicht unterliegenden~~ Bauten und Anlagen. Geltungsbereich

<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. Im Verhältnis unter Nachbarn gelten neben den Gemeindebauvorschriften insbesondere die Bestimmungen des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des bündnerischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGzZGB).~~

### Art. 3

<sup>1</sup> Wertvolle Landschaften, Naturobjekte und Biotope sowie Bauten und Anlagen von historischem, künstlerischem oder architektonischem Wert dürfen nicht zerstört oder abgebrochen werden. Natur- und Heimatschutz

<sup>2</sup> Die notwendigen Schutzmassnahmen nach Raumplanungsrecht und nach Natur- und Heimatschutzrecht werden im Rahmen der Ortsplanung getroffen. Dazu dienen der Erlass von Schutzzonen, Erhaltungs- und Anpassungsbereichen sowie die Aufnahme der zu schützenden Objekte in den Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan.

<sup>3</sup> Zur vorsorglichen Unterschützstellung kann der Gemeindevorstand provisorische Massnahmen, insbesondere Schutzverfügungen erlassen.

## Art. 4

- Baubehörde
- 1 Baubehörde ist der Gemeinderat.
  - 2 Der Baubehörde obliegt der Vollzug dieses Gesetzes sowie die Anwendung eidgenössischer und kantonaler Vorschriften, soweit die Gemeinde hierfür zuständig ist.
  - 3 Die Baubehörde kann bei Bedarf sachkundige Berater beiziehen. Sie kann auch eine spezielle Baukommission von 3–5 Mitgliedern einsetzen.

## Art. 5

Art. 82 KRG ist unmittelbar anwendbar

- Ausnahmen
- ~~1 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.~~
  - ~~2 Ein Anspruch auf Gewährung von Ausnahmen besteht nicht.~~

## Art. 6

Art. 21 KRG ist unmittelbar anwendbar

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

# II. Grundordnung

## 1. ALLGEMEINES

### Art. 7

Art. 22 KRG ist unmittelbar anwendbar

- Grundordnung
- ~~1 Die Grundordnung besteht aus dem Baugesetz, dem Zonenplan, dem Generellen Gestaltungsplan und dem Generellen Erschliessungsplan.~~
  - ~~2 Das Baugesetz und die Pläne der Grundordnung sind für jedermann verbindlich.~~

## Art. 8

- <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. Zonenplan
- <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 (ES) bezeichnet. Für ihre Ausscheidung und Anwendung gelten die Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

## Art. 9

- <sup>1</sup> Der Generelle Gestaltungsplan ordnet die Gestaltung und Erhaltung der Bauten oder Baugruppen, der Siedlung und der Landschaft. Genereller Gestaltungsplan
- <sup>2</sup> Der Generelle Gestaltungsplan bezeichnet Erhaltungsgebiete und Anpassungsbereiche. Er bestimmt die geschützten und erhaltenswerten Bauten.
- <sup>3</sup> Zur Gestaltung des Ortsbildes, von Strassenzügen, Plätzen oder Hofräumen können im Generellen Gestaltungsplan Baugestaltungslinien festgelegt werden.
- <sup>4</sup> Durch den Generellen Gestaltungsplan können Kultur- und Naturobjekte unter Schutz gestellt werden.

## Art. 10

- <sup>1</sup> Der Generelle Erschliessungsplan legt die Anlagen der Grund- und Groberschliessung für das ganze Gemeindegebiet fest. Er kann Erschliessungsetappen bezeichnen und die zur Freihaltung von Verkehrsflächen und von wichtigen Leitungen erforderlichen Baulinien festlegen. Genereller Erschliessungsplan
- <sup>2</sup> Im Generellen Erschliessungsplan können Gemeinschaftsanlagen, wie Parkieranlagen, Heizungsanlagen und dgl. festgelegt werden.
- <sup>3</sup> Der Generelle Erschliessungsplan dient als Grundlage für die generellen Projekte und für die Finanzierung der Erschliessung.



## Art. 11

Art. 47 – 50 KRG und Art. 12 – 16  
KRVO sind unmittelbar anwendbar

Verfahren

~~1 Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generalen Gestaltungsplänen und generellen Erschliessungsplänen unterliegen der Abstimmung in der Gemeinde.~~

~~2 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 Planaufgabe wesentliche Änderungen erfahren. Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Grundeigentümer, so kann anstelle der öffentlichen Auflage diesen persönlich die Möglichkeit zu Abänderungswünschen und Anträgen eingeräumt werden.~~

~~3 Während der Auflagefrist kann jedermann beim Gemeindevorstand schriftlich Abänderungswünsche und Anträge einreichen. Dieser entscheidet über die Eingaben und gibt den Antragstellern seinen Bescheid vor der Volksabstimmung schriftlich bekannt.~~

~~4 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

#### Art. 12

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

Baubewilligung

~~1 Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) bedürfen einer Baubewilligung.~~

~~2 Der Bewilligungspflicht unterliegen insbesondere:~~

- ~~1. Neubauten sowie Umbauten und Erweiterungen an bestehende Gebäuden;~~
- ~~2. Änderung der Zweckbestimmung bestehender Bauten und Anlagen oder einzelner Räume;~~
- ~~3. Erneuerungen, soweit sie nach aussen in Erscheinung treten;~~
- ~~4. Abbruch von Bauten oder Gebäudeteilen;~~
- ~~5. Kleinbauten und provisorische Bauten sowie Fahrnisbauten; —~~

- ~~6. Wohnwagen und ähnliche Objekte, die mehr als 15 Tage pro Jahr am gleichen Ort aufgestellt werden und als Ersatz für feste Bauten dienen;~~
7. alle in den kantonalen Vorschriften über die Feuerpolizei aufgeführten Bewilligungsfälle;
8. Anlagen für die Lagerung und den Umschlag von Wasser gefährdenden Stoffen nach den Vorschriften über den Gewässerschutz;
9. Versorgungs- und Transportleitungen wie Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen, Kanalisationsleitungen sowie elektrische Leitungen, ausgenommen Telefonleitungen;
10. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, Wärmepumpen;
11. Private Verkehrsanlagen, wie Strassen, Wege, Wanderwege, Parkplätze sowie Beförderungsanlagen aller Art einschliesslich touristische Anlagen;
12. Aussenantennen, Funkmasten, Fahnenmasten, permanente Krananlagen und Silos;
13. Reklameeinrichtungen wie Firmentafeln, Schaukästen, Leuchtreklamen;
14. Terrainveränderungen, Stützmauern;
15. Einfriedungen aller Art, ausgenommen bewegliche Weidezäune;
16. Lagerplätze für Material und Güter aller Art;
17. Materialentnahmestellen wie Kiesgruben, Steinbrüche;
18. Materialablagerungen für Aushub- und Abraummateriale;
19. Deponien für Abfälle, Bauschutt und dgl., Düngerstätten;
20. Camping- und Rastplätze.

<sup>3</sup> Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen bedürfen der Zustimmung des zuständigen kantonalen Departementes. Ohne Zustimmung erteilte Baubewilligungen sind nichtig.

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)

#### Art. 13

Art. 90 KRG ist unmittelbar anwendbar

~~1. 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.~~

Bedingungen und Auflagen, Revers

~~2 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).~~

~~3 Die Baubehörde lässt Reverse sowie dauernde Auflagen auf Kosten der Bauherrschaft im Grundbuch anmerken.~~

#### Art. 14

Art. 72 KRG ist unmittelbar anwendbar

Baureife

~~1 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, vorschriftsgemässe Erschliessung vorhanden ist oder nach den gesetzlichen Vorschriften auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Gebäudes erstellt wird.~~

~~2 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.~~

~~3 Ist die Bauherrschaft nicht Eigentümer der für die Erschliessung erforderlichen Anlagen oder des hierfür benötigten Bodens, wird die Baubewilligung nur erteilt, wenn sich die Bauherrschaft über den Besitz der erforderlichen Rechte für die Erstellung und Benützung der Anlagen ausweist.~~

Art. 89/3 KRG ist unmittelbar anwendbar

## 2.2 Gestaltung und Situierung von Bauten und Anlagen

#### Art. 15

Art. 73/1 KRG ist unmittelbar anwendbar

Architektur

~~1 Bauten und Anlagen sind architektonisch gut zu gestalten und haben auf ihre Umgebung Bezug zu nehmen.~~

~~2 Bauvorhaben, welche den Anforderungen an eine gute Gestaltung, insbesondere bezüglich Proportionen des Gebäudes, Gliederung der Fassaden, Dachgestaltung oder Farb-~~

gebung nicht genügen, sind unter Beizug des Bauberaters zu überarbeiten.

#### Art. 16

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

<sup>2</sup> Die Neigung der Dachflächen muss zwischen 40% und 70% liegen.

<sup>3</sup> Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig, die Baubehörde kann an bestehenden Bauten bei guter Gestaltung Ausnahmen bewilligen.

#### Art. 17

<sup>1</sup> Einfriedungen, wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Einfriedungen

<sup>2</sup> Stacheldrahtzäune sind auf dem ganzen Gemeindegebiet untersagt.

#### Art. 18

<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. Reklamen und Hinweistafeln

<sup>2</sup> Hinweistafeln sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Sie sind in Romanisch zu beschriften.

#### Art. 19

<sup>1</sup> Neue Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen werden nur bewilligt, wenn kein Anschluss an eine bereits bestehende Antenne möglich und zumutbar ist. Antennen

<sup>2</sup> Die Baubehörde kann die Erstellung von Gemeinschaftsantennen vorschreiben.

#### Art. 20

Art. 78 KRG ist unmittelbar anwendbar

~~1 Hochbauten haben gegenüber dem Wald einen Abstand von 20 m einzuhalten. Der Waldabstand ist beim vermessenen Waldareal ab Waldarealgrenze, in andern Fällen ab Stockgrenze zu messen.~~ Waldabstand, Gewässerabstand

~~2 Gegenüber öffentlichen Gewässern ist ein Abstand von 5 m einzuhalten. Der Gewässerabstand bemisst sich bei vermarkten Gewässern ab Parzellengrenze, bei nicht vermarkten Gewässern vom Schnittpunkt des mittleren Sommerwasserstandes mit der Uferböschung.~~

~~3 Vorbehalten bleiben besondere Wald- und Gewässerabstandslinien, die im Zonenplan festgelegt werden.~~

## 2.3 Verkehrs- und Versorgungsanlagen

### Art. 21

Verkehrssicherheit

1 Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benutzer der Verkehrsanlagen nicht gefährden.

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

### Art. 22

Abstellplätze für Motorfahrzeuge

1 Für jede Wohnung ist mindestens ein offener oder gedeckter Abstellplatz zu schaffen. Für andere Bauten bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Parkplätze.

### Art. 23

Werkleitungen

1 Für öffentliche und private Wasser- und Abwasserleitungen gelten die Vorschriften des Gemeindereglementes über die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung.

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

### Art. 24

Art. 80 KRG ist unmittelbar anwendbar

Ausführung von Bauten und Anlagen  
a) Grundsatz

1 Alle Bauten und Anlagen haben jede mögliche Rücksicht auf die Reinheit der Luft und der Gewässer, auf die Natur und auf das Wohlbefinden der Bewohner zu nehmen. ~~Bei Bauten mit erheblichem Publikumsverkehr und bei Verkehrsanlagen ist auf die Bedürfnisse behinderter Personen Rücksicht zu nehmen.~~

Art. 79/1 und 2 KRG ist unmittelbar  
anwendbar

- ~~2 Bauten und Anlagen sind nach den anerkannten schweizerischen Regeln der Baukunde zu erstellen. Sie haben den geltenden gesundheits-, feuer- und gewerbepolizeilichen Bestimmungen sowie den Vorschriften des Arbeitsrechtes, der Energie- und Umweltschutzgesetzgebung zu genügen.~~  
3 Bestehende Bauten und Anlagen, die den gesetzlichen Anforderungen nicht mehr genügen, sind bei Umbauten und Renovationen den geltenden Vorschriften anzupassen, soweit dies technisch möglich und für den Eigentümer zumutbar ist.

#### Art. 25

- 1 Wohn- und Schlafräume müssen im Mittel um  $\frac{1}{2}$  der Raumhöhe und mit mindestens einer Fassade vollständig über den Erdboden hinausragen. b) Wohnhygiene  
2 Arbeitsräume im Untergeschoss sind erlaubt. Diese müssen jedoch einwandfrei belüftet und isoliert sein.

#### Art. 26

Art. 82/3 KRG ist unmittelbar anwendbar

- 1 Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen werden nur bewilligt, wenn sie in energietechnischer Hinsicht den geltenden Vorschriften entsprechen. c) Energiehaushalt  
2 Werden an bestehenden Bauten oder Anlagen ~~Nachisolationen~~ ausgeführt, darf von Gebäudehöhen, Gebäudelängen sowie Grenz- und Gebäudeabständen um Isolationsstärke ~~abgewichen werden.~~

#### Art. 27

- 1 Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen werden nur bewilligt, wenn sie in bezug auf den Schallschutz den geltenden Vorschriften entsprechen. d) Schallschutz  
2 Die Empfindlichkeitsstufen zur Bestimmung der Belastungsgrenzwerte sind aus dem Zonenplan ersichtlich.

#### Art. 28

- 1 Bauten und Anlagen werden nur bewilligt, wenn sie den geltenden eidgenössischen und kantonalen Vorschriften zur Begrenzung der Umweltbelastung genügen. Emissionen  
2 Bauten und Anlagen, von denen Lärmemissionen ausgehen, werden nur bewilligt, wenn sie die Bedingungen der geltenden Lärmempfindlichkeitsstufen erfüllen.

<sup>3</sup> Bestehende Bauten und Anlagen, die den geltenden Vorschriften nicht genügen, unterliegen der Sanierungspflicht nach der Umweltschutzgesetzgebung.

#### Art. 29

Unverschmutztes Abwasser und Schnee

<sup>1</sup> Unverschmutztes Abwasser ist auf dem Grundstück versickern zu lassen oder in offene Gewässer abzuleiten. Es darf nicht auf öffentliche Strassen, Wege und Plätze abgeleitet werden.

<sup>2</sup> Wird durch abfliessendes Wasser, Eisschlag oder Schneerutsche von Bauten oder Anlagen die öffentliche Sicherheit gefährdet, hat der Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen.

#### Art. 30

Art. 73/3 und 79/4 KRG sind unmittelbar anwendbar

Unterhalt

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind stets in gutem Zustand zu halten. Dem Unterhalt geschützter und erhaltenswerter Bauten sowie der Pflege geschützter Natur- und Kulturobjekte ist besondere Beachtung zu schenken.

~~<sup>2</sup> Gefährdet ein mangelhaft unterhaltenes Bauwerk Menschen, Tiere oder fremdes Eigentum, wirkt es verunstaltend oder wird eine geschützte oder erhaltenswerte Baute dem Zerfall ausgesetzt, verpflichtet die Baubehörde den Eigentümer zu den erforderlichen Massnahmen. Kommt er den Weisungen nicht nach, lässt die Baubehörde die notwendigen Massnahmen auf seine Kosten ausführen.~~

<sup>3</sup> Diese Vorschriften gelten sinngemäss auch für Einfriedungen, Mauern, Werk-, Lager- und Bauplätze, Erschliessungswerke sowie Geländeänderungen, die durch Abgrabungen oder Auffüllungen entstanden sind.

### 2.5 Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

#### Art. 31

Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraumes

<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 und andere ausladende Gebäudeteile bewilligen, wenn die Benützung des öffentlichen Grundes nicht erschwert wird, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine andern öffentlichen Interessen entgegenstehen.

#### Art. 32

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

Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

### 3. ZONEN

#### 3.1 Bauzonen

##### 3.1.1 Allgemeines

#### Art. 33

<sup>1</sup> Werden neue Wohnungen erstellt, müssen mindestens 25% der Bruttogeschossfläche als Hauptwohnungen genutzt werden. Bei Bauten mit nur einer Wohnung ist die ganze Wohnfläche als Hauptwohnung zu nutzen.

Hauptwohnungsanteile

<sup>2</sup> Beim Bau neuer Wohnungen in bestehenden Bauten unterliegt lediglich die neugeschaffene Wohnfläche der Anteilsregelung. Die Baubehörde kann jedoch auf Antrag des Grundeigentümers die Verlegung von Hauptwohnungsanteilen innerhalb des Gebäudes oder Gebäudekomplexes (z.B. Wohnhaus und Stall) auf bestehende, nicht der Anteilsregelung unterliegende Wohnungen bewilligen, sofern deren Zweckbestimmung sichergestellt wird.

<sup>3</sup> Als Hauptwohnung gelten Wohnungen, die von Personen mit festem Wohnsitz in der Gemeinde als ständiger Wohnsitz genutzt werden. Alle übrigen Wohnungen gelten als Zweitwohnungen.

<sup>4</sup> Die Zweckbestimmung der Hauptwohnungen ist durch Auflagen in der Baubewilligung sicherzustellen.



<sup>5</sup> Der mögliche Anteil an Zweitwohnungen darf nur erstellt werden, wenn der vorgeschriebene Anteil an Hauptwohnungen erstellt oder bereitgestellt wird.

<sup>6</sup> Stirbt der Eigentümer einer Hauptwohnung, die bisher von ihm als Hauptwohnung genutzt wurde, sind seine gesetzlichen Erben berechtigt, die Wohnung für eigene Bedürfnisse auch als Zweitwohnung zu nutzen. In anderen 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.

#### Art. 34

Lagerplätze

<sup>1</sup> Lagerplätze für Material und Güter aller Art ausser Rund- und Brennholz, dürfen ausschliesslich in Bauzonen erstellt werden, in denen mässig oder stark störende Bauvorhaben zugelassen sind. Sie dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

<sup>2</sup> Die Baubehörde ordnet bei bestehenden Lagerplätzen, die das Orts- und Landschaftsbild verunstalten oder übermässige Emissionen verursachen, Massnahmen zur Verbesserung oder ihre Beseitigung an.

<sup>3</sup> Die Kosten solcher Massnahmen gehen zulasten des Eigentümers oder Betreibers des Lagerplatzes.

### 3.1.2 Zonenarten

#### Art. 35

Dorfzone

<sup>1</sup> Die Dorfzone ist für Wohnbauten, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Landwirtschaftsbetriebe bestimmt.

<sup>2</sup> Neubauten, Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung in die bestehende Siedlung einzufügen.

<sup>3</sup> Bestehende Bauten dürfen ohne Rücksicht auf Gebäudehöhe, Geschosszahl, Gebäudelänge sowie Grenz- und Gebäudeabstände umgebaut werden, sofern der Zweck des Gebäudes und das Gebäudevolumen nicht verändert werden.

<sup>4</sup> Bei wesentlichen Bauvorhaben ist die Baubehörde vor der Ausarbeitung des Bauprojektes zu konsultieren.

### Art. 36

- <sup>1</sup> Die Wohnzone ist für die Erstellung von Wohnbauten bestimmt. Wohnzone
- <sup>2</sup> Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe einschliesslich Gastgewerbebetriebe sind zulässig.

### Art. 37

- <sup>1</sup> Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen bestimmt. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- <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.

### Art. 38

- <sup>1</sup> Die Gärtnereizone ist für Gärtnereibetriebe bestimmt. Gärtnereizone
- <sup>2</sup> Es dürfen nur betriebsnotwendige Bauten und Anlagen wie Betriebsgebäude, Gewächshäuser, Lagergebäude und dergleichen erstellt werden. Wohnbauten sind nicht zulässig.

## 3.1.3 Zonenordnung

### Art. 39

- <sup>1</sup> Die Bauweise und das Mass der Nutzung in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema und den zugehörigen Begriffsbestimmungen. Zonenschema

Zone	Dorfzone	Wohnzone	Zone für öffentl. Bauten und Anlagen	Gärtnerzone
Vollgeschosszahl max.	2	2	Art. 37	2
Dachgeschoss	1	1		1
Gebäudehöhe max.	8.00 m	7.00 m		8.00 m
Gebäuelänge max.	30.00 m	20.00		60.00 m
Grenzabstand	3.50 m	4.00 m	2.50 m	5.00 m
Gebäudeabstand	7.00 m	8.00 m	5.00 m	–
Hauptwohnungsanteil	25 %	25 %	–	–

#### Art. 40

- Geschosszahl
- <sup>1</sup> Die Geschosszahl wird von der Talseite her berechnet. Ragt das Untergeschoss oder der Keller um mehr als 1.20 m über das gewachsene oder aufgeschüttete Terrain, gilt es als Vollgeschoss.
- <sup>2</sup> Ausgebaute Dachgeschosse gelten als Vollgeschoss, wenn die Flächen der Wohnteile mehr als 50% des darunterliegenden Vollgeschosses betragen.

#### Art. 41

- Gebäudehöhe
- <sup>1</sup> Die Gebäudehöhe wird vom tiefsten Punkt des neuen Bodens längs der Gebäudeaussenseite aus gemessen bis zur Schnittlinie der Fassade mit der Dachhaut. Die max. Gebäudehöhe darf nicht durch Aufschüttung von mehr als einem Meter beeinflusst werden.

## Art. 42

- <sup>1</sup> Bei offener Bauweise gelten die im Zonenschema festgelegten maximalen Gebäudelängen. Bei geschlossener und halboffener Bauweise bestehen keine Einschränkungen bezüglich Gebäudelänge. Gebäudelänge
- <sup>2</sup> Als Gebäudelänge gilt die grössere Seite des kleinsten das Gebäude begrenzenden Rechteckes.

## Art. 43

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

- ~~1 Als Grenzabstand gilt bei Hochbauten jeder Art die kürzeste, waagrecht gemessene Entfernung zwischen der Umfassungswand und der Grundstücksgrenze.~~ Grenz- und Gebäudeabstand
- <sup>2</sup> Bei eingeschossigen An- und Nebengebäuden bis 3 m Gebäudehöhe, die keine Wohn- oder Arbeitsräume enthalten und nicht mehr als 30 m<sup>2</sup> Grundfläche aufweisen, beträgt der Grenzabstand in allen Bauzonen 2,50 m.
- ~~<sup>3</sup> Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn und Genehmigung durch die Baubehörde können die Grenzabstände unterschritten werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. Die von der Baubehörde genehmigte Vereinbarung ist im Grundbuch anzumerken.~~
- <sup>4</sup> Zwischen mehreren Bauten auf dem gleichen Grundstück ist der doppelte Grenzabstand als Gebäudeabstand einzuhalten. Die Baubehörde kann geringere Gebäudeabstände bewilligen, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.
- <sup>5</sup> Ausragende Gebäudeteile wie offene Balkone, Erker, Vordächer, Vortreppen usw. dürfen höchstens 1,50 m in den Grenz- und Gebäudeabstand hineinragen. Ihre Gesamtlänge darf  $\frac{2}{5}$  der Fassadenlänge nicht überschreiten.

## 3.2 Weitere Zonen

### Art. 44

- <sup>1</sup> Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet und für diese Nutzung zu erhalten ist. Landwirtschaftszone
- <sup>2</sup> Bauten und Anlagen werden nur bewilligt, soweit sie für die landwirtschaftliche Nutzung des Bodens erforderlich sind oder den Wohnbedürfnissen der bäuerlichen Bevölkerung

und ihrer Mitarbeiter sowie der Sicherung existenzfähiger Landwirtschaftsbetriebe dienen. Die Erstellung von Gärtnereien ist zulässig.

<sup>3</sup> Neue landwirtschaftliche Wohnbauten und Ökonomiegebäude dürfen nur an den im Zonenplan bezeichneten Standorten erstellt werden.

<sup>4</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. Für neue landwirtschaftliche Wohnbauten gelten die Vorschriften der Wohnzone.

#### Art. 45

Forstwirtschaftszone

<sup>1</sup> Die Forstwirtschaftszone umfasst den bestehenden Wald und grössere Flächen, die für die Aufforstung bestimmt sind.

<sup>2</sup> Die Nutzung richtet sich nach der Forstgesetzgebung und den Bestimmungen über Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen.

#### Art. 46

Freihaltezone

<sup>1</sup> Die Freihaltezone umfasst jene Flächen, welche zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, zur Freihaltung von Aussichtslagen, Gewässerufern oder Waldrändern, zur Gliederung von Siedlungsgebieten und zur Erhaltung von Erholungs- und Freiflächen mit einem dauernden Bauverbot belegt sind.

<sup>2</sup> Änderungen in der Benützung und Bewirtschaftung der Grundstücke sowie Terrainveränderungen dürfen dem Freihaltezweck nicht widersprechen.

#### Art. 47

Archäologiezone

<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.

#### Art. 48

<sup>1</sup> Die archäologische Schutzzone schützt bekannte archäologische Fundstellen wie z.B. Siedlungsplätze, Gräberfelder, archäologisch bedeutende Bauten und Anlagen usw. vor willkürlicher Zerstörung und Veränderung jeder Art.

Archäologische  
Schutzzone

<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.

#### Art. 49

<sup>1</sup> Die Landschaftsschutzzone schützt Landschaften und Landschaftsteile von besonderer Schönheit und Eigenart, wie Umgebung von Siedlungen, See- und Flussufer, Aussichtslagen und Baumbestände vor der Zerstörung und Verbauung.

Landschafts-  
schutzzone

<sup>2</sup> Die Erstellung von Bauten und Anlagen, wesentliche Terrainveränderungen, Abbauvorhaben, Materialablagerungen, Deponien und andere bauliche Vorkehrungen, die dem Zonenzweck entgegenstehen, sind nicht gestattet. Neue Straßen und Wege sind nur zulässig, soweit sie für die Nutzung des betreffenden Gebietes unerlässlich sind oder ein anderes überwiegendes öffentliches Interesse nachgewiesen ist.

<sup>3</sup> Bestehende Bauten dürfen erneuert werden.

#### Art. 50

<sup>1</sup> Die Wintersportzone umfasst das für die Ausübung des Wintersportes erforderliche Gelände wie Aufstiegs- und Abfahrtsgebiete für Skifahrer, Übungsgelände, Langlaufloipen, Schlittelwege u.ä.

Wintersport-  
zone

<sup>2</sup> In der Wintersportzone steht jedermann der freie Zutritt zur Ausübung des Wintersportes offen. Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, Pflanzungen und Düngungen, welche die Ausübung des Wintersportes beeinträchtigen, sind nicht zulässig. Einfriedungen im Bereich von Skipisten sind vom Grundeigentümer in der Zeit vom 1. Dezember bis 30. April zu entfernen.

## Art. 51

- Campingzone
- <sup>1</sup> Die Campingzone ist für Campingplätze bestimmt. Es sind ausschliesslich betrieblich notwendige Bauten und Anlagen zulässig, wie sanitäre Anlagen und Verkaufskioske.
  - <sup>2</sup> Für bewilligte Campingplätze hat der Bewilligungsempfänger eine Campingordnung aufzustellen, welche durch den Gemeinderat genehmigt wird.
  - <sup>3</sup> Das ständige Stationieren von Wohnwagen, Wohnmobilen, Zelten und ähnlichen Einrichtungen in der Campingzone bedarf einer besonderen Bewilligung der Baubehörde. Im übrigen gelten die Vorschriften der jeweiligen Campingordnung.
  - <sup>4</sup> Zeitlich befristete Zeltlager können vom Gemeinderat ausserhalb der Campingzone bewilligt werden.

## Art. 52

- Grundwasser- und Quellschutzzone
- <sup>1</sup> Die Grundwasser- und Quellschutzzone schützt die für die Trinkwasserversorgung genutzten und nutzbaren Grund- und Quellwasservorkommen.
  - <sup>2</sup> Der Gemeinderat erlässt für jede Grundwasserfassung der Trinkwasserversorgung und nach Bedarf auch bei entsprechenden Quellfassungen sowie bei Mineralquellen einen besonderen Schutzzonenplan mit den Zonen S1 (Fassungsbereich), S2 (engere Schutzzone) und S3 (weitere Schutzzone) und mit dem zugehörigen Schutzzonenreglement. Diese Pläne werden durch die Regierung genehmigt. Die Zugehörigkeit einer Parzelle zu einer dieser Schutzzone ist im Grundbuch anzumerken. Die in der Grundwasser- und Quellschutzzone geltenden Nutzungsbeschränkungen richten sich nach den besonderen Schutzzonenplänen und den zugehörigen Reglementen.
  - <sup>3</sup> Ein Vorhaben in einer Grundwasser- und Quellschutzzone ohne besonderen Schutzzonenplan kann nur bewilligt werden, wenn der Gemeinderat unter Beizug eines Geologen Schutzbestimmungen erlässt, die als Auflagen in die Bewilligung aufgenommen werden. In der unmittelbaren Umgebung von Grundwasser- und Quellfassungen (Umkreis von 40 m) ist der Weidgang verboten. Ausserdem sind nur Gründungen gestattet.

#### Art. 53

Art. 38 KRG ist unmittelbar anwendbar.

~~1 Die Gefahrenzone bezeichnet die durch Lawinen oder andere Naturereignisse bedrohten Gebiete.~~

Gefahrenzone

~~2 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.~~

~~3 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.~~

#### Art. 54

1 Die Abbauzone bezeichnet die für Materialentnahmen (Kiesgruben, Steinbrüche etc.) bestimmten Flächen.

Abbau- und Materialablage-  
zone

2 Die Materialablagezone ist für Materialablagerungen bestimmt. Es darf nur unverschmutztes Aushub- und Abraummaterial abgelagert werden.

3 Die Abbau- oder Ablagerungsflächen sind nach Abschluss der Materialentnahmen oder -ablagerungen bzw. einzelner Etappen im Sinne der künftigen Nutzung zu gestalten, zu rekultivieren und ordnungsgemäss zu unterhalten. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren. Sie kann insbesondere eine geeignete Sicherstellung (zweckgebundenes Depositum) für die Kosten verlangen, welche für den Abschluss der Materialentnahme oder -ablagerung erforderlich sind.

4 Für grössere Abbau- oder Ablagerungsvorhaben erlässt die Gemeinde einen generellen Gestaltungsplan.

#### Art. 55

1 Das übrige Gemeindegebiet umfasst das unproduktive Land und jene Flächen, für die noch keine Grundnutzung festgelegt ist.

Übriges  
Gemeinde-  
gebiet



<sup>2</sup> 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.

## 4. GESTALTUNG

### Art. 56

Erhaltungsbereich

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

<sup>2</sup> Im Erhaltungsbereich gelegene Bauten und Anlagen sowie wertvolle Bauteile und Konstruktionsformen sind zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Erneuerungen und Umbauten sind im Rahmen der Zonenbestimmungen unter Wahrung der äusseren Erscheinung möglich. Neubauten sind an bezeichneten Baustandorten innerhalb eines vorgegebenen Bauvolumens mit Auflagen gestattet.

<sup>3</sup> Bauvorhaben im Erhaltungsbereich sind vor der Ausarbeitung des Bauprojektes der Baubehörde mitzuteilen. Diese zieht den Bauberater bei.

### Art. 57

Anpassungsbereich

<sup>1</sup> Als Anpassungsbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit Baugruppen, Bauten und Anlagen sowie Freiräumen, die auf Grund ihrer besonderen Stellung, Form und Gliederung von ortsbaulicher Bedeutung sind.

<sup>2</sup> Im Anpassungsbereich gelegene Bauten können nur abgebrochen werden, wenn sie in Anlehnung an ihre ursprüngliche Form und Stellung wieder aufgebaut werden. Erneuerungen und Umbauten sind im Rahmen der Zonenbestimmungen möglich. Neubauten sind gestattet, sofern sie sich in bezug auf Grösse, Form und Stellung an die bestehende Bauweise in der Umgebung anpassen.

## Art. 58

- <sup>1</sup> Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Naturobjekte, wie Hecken, Feld- und Ufergehölze, Einzelbäume und Baumgruppen, geologische Einzelobjekte sowie Kulturbauten dürfen nicht zerstört werden. Geschützte  
Natur- und  
Kulturobjekte
- <sup>2</sup> Die Baubehörde trifft notwendige Massnahmen zur Erhaltung und Pflege der geschützten Objekte.

## 5. ERSCHLIESSUNG

### 5.1 Allgemeines

#### Art. 59

- <sup>1</sup> Die Gemeinde sorgt nach den Vorschriften des Baugesetzes, des Reglementes über die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sowie nach den jeweils geltenden eidgenössischen und kantonalen Vorschriften für die Projektierung, die Ausführung, den Unterhalt und die Finanzierung der im Generellen Erschliessungsplan festgesetzten Erschliessungsanlagen. Erschliessung

### 5.2 Projektierung, Ausführung und Unterhalt

#### Art. 60

- <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. Baulinien
- <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 des Eigentümers im Grundbuch anzumerken. Er wird im Enteignungsfall nicht vergütet.

## Art. 61

Generelle  
Projekte und  
Bauprojekte

1 Die Projektierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen ist Sache der Gemeinde.

2 Die generellen Projekte umfassen die Hauptanlagen der Wasserversorgung (GWP) und der Abwasserbeseitigung (GKP), die Verkehrsanlagen der Groberschliessung sowie Anlagen der Energieversorgung und der Abfallbeseitigung.

3 Die Bauprojekte bestimmen Art, Umfang, Lage und bautechnische Gestaltung von Erschliessungsanlagen und weitere Einzelheiten.

## Art. 62

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

Verfahren

1 ~~Baulinien~~, 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.

2 Nach Ablauf der Auflagefrist entscheidet die Baubehörde über allfällige Einsprachen und gibt ihren Entscheid dem Einsprecher schriftlich und begründet bekannt. ~~Der Erlasse von Baulinien sowie die Genehmigung von generellen und von Bauprojekten ist in ortsüblicher Weise bekanntzugeben.~~

~~3 Für Baulinien, die im Generellen Erschliessungsplan oder in einem Quartierplan festgelegt werden, gelten ausschliesslich die Verfahrensvorschriften der betreffenden Planungsmassnahme.~~

## Art. 63

Ausführung  
und  
Unterhalt  
a) Öffentliche  
Erschliessungsanlagen

1 Die Ausführung und der Unterhalt der gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung sind Sache der Gemeinde. Anlagen der Feinerschliessung werden von der Gemeinde erstellt und unterhalten, wenn diese einer grösseren Anzahl von Grundeigentümern dienen. Lehnt die Gemeinde die Durchführung der Feinerschliessung ab, sind die Grundeigentümer berechtigt, diese Anlagen nach den Plänen der Gemeinde als private Erschliessungsanlagen zu erstellen.

2 Für die Ausführung und den Unterhalt von Wasserversorgungs- und Kanalisationsanlagen gelten im übrigen die Vorschriften des Gemeindereglementes über die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.

<sup>3</sup> Die Gemeinde ist befugt, bei der Schneeräumung den Schnee unter möglicher Schonung von Bauten und Kulturen auf angrenzende private Grundstücke werfen zu lassen. Die betroffenen Grundstücke sind von der Gemeinde nach der Schneeschmelze von Splitt und Abfällen zu reinigen. Schäden an Bauten, Zäunen oder Pflanzen werden vergütet.

#### Art. 64

<sup>1</sup> Die Ausführung und der Unterhalt von privaten Erschliessungsanlagen einschliesslich der Schneeräumung sind Sache der Grundeigentümer. Vorbehalten bleiben die besonderen Bestimmungen des Gemeindereglementes über die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.

b) Private Erschliessungsanlagen

<sup>2</sup> Die Gemeinde kann durch Beschluss der Baubehörde den Unterhalt privater Erschliessungsanlagen, insbesondere die Schneeräumung auf Privatstrassen vertraglich gegen Ersatz der Kosten übernehmen.

<sup>3</sup> Die Baubehörde hat auf Antrag des Eigentümers 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

#### Art. 65

<sup>1</sup> Die Finanzierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen ist grundsätzlich Sache der Gemeinde. Die Grundeigentümer beteiligen sich an den Kosten durch Bezahlung von Grundeigentümerbeiträgen, Anschluss- und Benützungsgebühren.

Finanzierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen

<sup>2</sup> Für Verkehrsanlagen werden Grundeigentümerbeiträge erhoben, soweit den Grundeigentümern aus der Erstellung, dem Ausbau oder der Abänderung solcher Anlagen ein wirtschaftlicher Sondervorteil erwächst.

<sup>3</sup> Für den Anschluss der Liegenschaften an die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung erhebt die Gemeinde Anschlussgebühren.

<sup>4</sup> Für den Betrieb und Unterhalt der öffentlichen Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung werden Benützungsgebühren erhoben.

## Art. 66

Grundeigentümerbeiträge  
a) Anteile und  
Beitragspflicht

1 Der Anteil an den Kosten der öffentlichen Verkehrsanlagen, welcher von der Gesamtheit der Grundeigentümer zu tragen ist, wird durch die Baubehörde festgelegt. Massgebend ist der Anteil der öffentlichen bzw. privaten Interessen an den Anlagen. Dienen Erschliessungsanlagen ausschliesslich der Überbauung und Nutzung eines Gebietes durch die Grundeigentümer, sind ihnen die Erschliessungskosten ganz zu überbinden.

2 Bei kleinen Erschliessungsanlagen kann auf die Erhebung von Grundeigentümerbeiträgen verzichtet werden, falls der damit verbundene Aufwand in keinem Verhältnis zu den zu erwartenden Beiträgen steht.

3 Der Beitragspflicht unterliegen sämtliche für das öffentliche Werk notwendigen Aufwendungen, insbesondere auch Projektierungs-, Landerwerbs- und Bauleitungskosten sowie Bauzinsen und die Aufwendungen für die Erstellung des Kostenverteilers.

4 Bei Gesamthandsverhältnissen sind die Gesamteigentümer, bei Miteigentumsverhältnissen die einzelnen Mit- bzw. Stockwerkeigentümer, bei Baurechtsverhältnissen der Bauberechtigte beitragspflichtig. Massgebend für die Beitragspflicht ist der Grundbucheintrag im Zeitpunkt der öffentlichen Auflage des Kostenverteilers.

## Art. 67

b) Kostenver-  
teiler

\* Der auf die Gesamtheit der Grundeigentümer entfallende Anteil an den Erschliessungskosten ist in einem Kostenverteiler auf die Grundeigentümer aufzuteilen. Massgebend sind die ihnen durch die Erschliessung erwachsenden Vor- und Nachteile.

## Art. 68

Art. 22 - 27 KRVO sind unmittelbar  
anwendbar

c) Verfahren,  
Fälligkeit

~~1 Werden beitragspflichtige Verkehrsanlagen im Rahmen einer Quartierplanung erstellt, sind die Grundeigentümerbeiträge im Quartierplanverfahren festzulegen.~~

~~2 In andern Fällen erfolgt die Einleitung des Verfahrens, die Aufstellung des Kostenverteilers und die Rechnungsstellung gemäss der kantonalen Raumplanungsverordnung.~~

~~3 Die Grundeigentümerbeiträge werden mit der Rechnungsstellung zur Bezahlung fällig. Die Baubehörde kann bei grös-~~

seren Anlagen oder langdauernden Arbeiten Abschlagszahlungen bis zur Höhe der mutmasslichen Anteile festlegen. In Rechnung gestellte Beiträge sowie Abschlagszahlungen sind innert 60 Tagen seit Rechnungsstellung zu bezahlen. Für verspätete Zahlungen wird ein Verzugszins in der Höhe des Zinssatzes der Graubündner Kantonalbank für 2. Hypotheken zuzüglich 1/2% berechnet.

#### Art. 69

<sup>1</sup> Für Neubauten und bestehende Bauten, die erstmals an die Anlagen der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung der Gemeinde angeschlossen werden, haben die Grundeigentümer eine einmalige Anschlussgebühr zu bezahlen.

Anschlussgebühren  
a) Gebührenpflicht,  
Berechnung

<sup>2</sup> Bei Gesamthandsverhältnissen sind die Gesamteigentümer, bei Miteigentumsverhältnissen die einzelnen Mit- bzw. Stockwerkeigentümer, bei Baurechtsverhältnissen der Bauberechtigte beitragspflichtig.

<sup>3</sup> Für die Höhe und Berechnung der Anschlussgebühren sowie für Nachbelastungen bei baulichen Veränderungen gelten die Vorschriften des Gemeinderegulativs über die Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühren.

#### Art. 70

<sup>1</sup> Die Anschlussgebühren für Neubauten oder nachträgliche bauliche Veränderungen werden bei Erteilung der Baubewilligung auf Grund der geschätzten Baukosten provisorisch in Rechnung gestellt. Die definitive Veranlagung erfolgt nach Eingang der Neuwertschätzung.

Erhebung,  
Fälligkeit

<sup>2</sup> Die Anschlussgebühren für bestehende Bauten werden dem Eigentümer im Zeitpunkt des Anschlusses in Rechnung gestellt.

<sup>3</sup> Die Anschlussgebühren werden mit Zustellung der Rechnung zur Bezahlung fällig. Sie 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.

#### Art. 71

<sup>1</sup> Einsprachen gegen Anschlussgebühren sind innert 20 Tagen seit Zustellung der Rechnung schriftlich und begründet bei der Baubehörde einzureichen.

c) Einsprache

<sup>2</sup> Die Baubehörde prüft die Einsprache und teilt dem Einsprecher die Höhe der geschuldeten Gebühr in einer rekursfähigen Verfügung mit.

#### Art. 72

Benützungsgebühren

<sup>1</sup> Für den Betrieb und Unterhalt der Gemeindewasserversorgung und der Abwasserbeseitigung werden jährliche Benützungsgebühren erhoben.

<sup>2</sup> Für die Höhe und Berechnung der Benützungsgebühren gelten die Vorschriften des Gemeinderegulativs über die Wasser- und Kanalisationstaxen.

<sup>3</sup> Die Benützungsgebühren werden mit der Zustellung der Rechnung zur Bezahlung fällig. Für den Verzugszins bei verspäteter Bezahlung sowie für Einsprachen gegen die Gebührenrechnungen gelten sinngemäss die Vorschriften über die Anschlussgebühren.

#### Art. 73

Gesetzliches Pfandrecht

<sup>1</sup> Für sämtliche rechtskräftig festgesetzten Grundeigentümerbeiträge sowie Anschluss- und Benützungsgebühren besteht ein gesetzliches Pfandrecht gemäss Art. 162 EGzZGB.

<sup>2</sup> Die Beanspruchung des Pfandrechtes ist dem Beitrags- bzw. Gebührenpflichtigen in einer rekursfähigen Verfügung zu eröffnen.

### III. QUARTIERPLANUNG

Quartierplanung und Baulandumlegung: Bezüglich der Instrumente Quartierplanung und Baulandumlegung sowie der entsprechenden Verfahren enthält das neue KRG und die KRVO ein abschliessendes, und verbindliches Regelungssystem.

#### 1. Quartierplan

##### Art. 74

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

Quartierplan

~~<sup>1</sup> Der Quartierplan regelt die Gestaltung und Erschliessung eines umgrenzten Teils einer Bauzone.~~

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

~~3 Der Quartierplan umfasst nach Bedarf zusätzlich Pläne und Verzeichnisse der Baulandumlegung oder den Grenzbereinigungsplan.~~

#### Art. 75

~~1 Die Quartierplanbestimmungen enthalten Vorschriften über die Gestaltung der Bauten und Anlagen.~~

Quartierplanbestimmungen

~~2 Sie regeln mindestens die Erstellung und Finanzierung der Quartierserschliessung sowie die Grundsätze für die Verteilung der Planungs- und der Erschliessungskosten unter den Grundeigentümern.~~

~~3 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.~~

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

#### Art. 76

~~1 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.~~

Quartiergestaltungsplan

~~2 Der Quartiergestaltungsplan trennt wenigstens die überbaubaren und freizuhaltenden 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 können nach architektonischen Kriterien frei bestimmt werden.~~
- ~~2. Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Berechnung der Gebäudehöhen ab neuem Terrain vorgeschrieben werden.~~

~~3 Gegenüber Nachbargrundstücken, die nicht in das Quartierplanverfahren einbezogen sind, gelten die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände.~~



## Art. 77

Quartier-  
erschlies-  
sungsplan

~~1 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.~~

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

~~3 Der Quartiererschliessungsplan kann Etappen für die Ausführung der Erschliessungsanlagen festlegen.~~

## Art. 78

Bauland-  
umlegung

~~1 Die Baulandumlegung dient der Neuordnung der Eigentumsverhältnisse im Umlegungsgebiet. Sie schafft die Voraussetzungen für die Verwirklichung des Quartiergestaltungs- und des Quartiererschliessungsplanes.~~

~~2 Die Baulandumlegung kann von der Baubehörde von Amtes wegen angeordnet werden. Sie ist ausserdem zu beschliessen, wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümer verlangt, denen mehr als die Hälfte des Umlegungsgebietes gehört.~~

~~3 Im übrigen gelten für die Baulandumlegung die Vorschriften des kantonalen Raumplanungsgesetzes.~~

## 2. Quartierplanverfahren

### Art. 79

Einleitung,  
Erstellung

~~1 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 Grundeigentümer verlangt, denen mehr als die Hälfte des Quartierplangebietes gehört.~~

~~2 Der Einleitungsbeschluss hat Angaben über den Zweck der Quartierplanung und die Abgrenzung des Planungsgebietes zu enthalten. Er ist öffentlich bekanntzugeben und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitzuteilen.~~

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

~~4 Nach Eintritt der Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses lässt die Baubehörde den Quartierplan ausarbeiten. Den Grundeigentümern ist Gelegenheit zu geben, dabei mitzuwirken.~~

#### Art. 80

~~1 Die Baubehörde legt den Quartierplan während 20 Tagen öffentlich auf und gibt die Auflage in ortsüblicher Weise bekannt. Die beteiligten Grundeigentümer und allfällige von einer Baulandumlegung betroffene Dienstbarkeitsberechtigten sowie Inhaber vorgemerkter persönlicher Rechte sind vor der Auflage schriftlich zu benachrichtigen.~~

Öffentliche  
Auflage,  
Einsprache

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

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

#### Art. 81

~~1 Nach Abschluss des Auflage- und Einspracheverfahrens entscheidet die Baubehörde über den Erlass des Quartierplanes.~~

Erlass

~~2 Der Erlass ist den betroffenen Grundeigentümern und allfälligen Einsprechern, bei Baulandumlegungen ausserdem den weiteren Betroffenen schriftlich mitzuteilen.~~

~~3 Die Baubehörde lässt den Quartierplan nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch anmerken. Gleichzeitig meldet sie Rechtsänderungen aus Baulandumlegungen und Grenzvereinbarungen zum grundbuchlichen Vollzug an.~~

## Art. 82

Planungs-  
kosten

<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 Grundeigentümer zu verteilen. Planungskosten, die bloss einzelne Grundeigentümer 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 ~~1/2%~~ berechnet.

## Art. 83

Aufhebung  
oder  
Abänderung

~~1~~ Heben sich die Verhältnisse seit dem Erlass erheblich ~~geändert~~, kann die Baubehörde Quartierpläne von Amtis ~~wegen~~ oder auf Antrag von 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~~.

#### IV. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Baubewilligungsverfahren

Art. 85 – 97 KRG / Art. 41 – 51 KRVO

Koordination

Art. 88 KRG / Art. 52 – 58 KRVO

Art. 84

Verfahrenskosten Art. 98 KRG

Baukontrollen Art. 60 – 61 KRVO

<sup>1</sup> Für alle der Bewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) ist bei der Behörde 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. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom, Telefon;
3. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1 : 100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, Zweckbestimmung der Räume;
4. Schnitte 1 : 100 mit vollständigen Angaben über Stockwerk- und Gebäudehöhe, alter und neuer Geländeverlauf bis zur Grenze, Strassenhöhen;
5. Fassadenpläne 1 : 100 mit bestehenden und neuen Terrainlinien;
6. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen usw.;
7. Bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude;
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;
12. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular;
13. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Bauten in der Gefahrenzone;

14. Detailpläne der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser;
15. Bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
16. Bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten oder mit eigenen Lärmquellen, Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
17. 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;
18. Allfällige vertragliche Vereinbarungen mit Anstössern und entsprechende Auszüge über Grundbucheinträge oder Anmerkungen; Grundbuchauszug in besonderen 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.

~~2 Das Baugesuch, die Planbeilagen, der Energienachweis und die Emissionserklärung sind vom Grundeigentümer, der Bauerschaft und vom Projektverfasser zu unterzeichnen.~~

~~3 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).~~

Art. 42/4 KRVO ist unmittelbar anwendbar

Art. 80/3 KRG ist unmittelbar anwendbar

#### Art. 85

Baugespann

~~1 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 Baute klar erkennen lassen. Aufschüttungen und Böschungen von mehr als 1 m Höhe sind ebenfalls zu profilieren.~~

~~2 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. In jedem Falle ist es wenigstens 30 Tage stehen zu lassen. Nach Eintritt der Rechtskraft des Baubescheides ist das Baugespann umgehend zu entfernen.

#### Art. 86

- <sup>1</sup> Bauvorhaben werden während 20 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufgelegt. Bei Bauvorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, sind gleichzeitig der Bericht und die Ergebnisse der UVP öffentlich aufzulegen. Auflage, Publikation und Einsprache
- <sup>2</sup> Die Auflage ist rechtzeitig und unter Angabe der Bauherrschaft, der Bauparzelle, des Bauvorhabens und der Einsprachemöglichkeit 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.

#### Art. 87

- <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. Baubescheid
- <sup>2</sup> Das Verfahren für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen.
- <sup>3</sup> Der Baubescheid ist dem Gesuchsteller und allfälligen Einsprechern schriftlich zu eröffnen. Ablehnende Baubescheide und Einspracheentscheide sind zu begründen. Privatrechtliche Einsprachen werden auf den Zivilweg verwiesen.

#### Art. 88

- <sup>1</sup> Mit den Bauarbeiten einschliesslich Abbruch und Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung rechtskräftig ist. Baubeginn und Baufristen
- <sup>2</sup> Die Baubewilligung erlischt, wenn nicht innert eines Jahres seit Eintritt der Rechtskraft mit dem Bau begonnen worden ist. Ein angefangener Bau ist mit Einschluss der Umge-

Arbeitsarbeiten 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.

#### Art. 89

Bauausführung,  
Änderungen

~~1 Bauten und Anlagen sind nach bewilligten Plänen auszuführen.~~

~~2 Änderungen gegenüber den genehmigten Plänen müssen von der Baubehörde vor der Ausführung genehmigt werden.~~

~~3 Können durch eine Projektänderung Rechte Dritter beeinträchtigt werden, ist ein neues Auflageverfahren durchzuführen.~~

#### Art. 90

Baukontrollen,  
Baubabnahme

~~1 Die Baubehörde 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.~~

~~2 Der Baubehörde und den von ihr beauftragten Aufsichtspersonen ist der Zutritt zu den zu kontrollierenden Bauten und Anlagen jederzeit zu gestatten. Baukontrollen an bestehenden Bauten und Anlagen sind dem Eigentümer rechtzeitig anzuzeigen.~~

#### Art. 91

Gebühren

~~1 Die Gemeinde erhebt für ihre Umtriebe im Baubewilligungsverfahren kostendeckende Gebühren. Sie erlässt eine Gebührenordnung.~~

~~2 Auslagen für die Einholung von Fachgutachten und für Bauberatungen sowie allfällige Grundbuchkosten gehen grundsätzlich zu Lasten des Gesuchstellers und sind zusätzlich zur ordentlichen Baubewilligungsgebühr zu entrichten. Die Baubehörde kann die Bevorschussung dieser Kosten verlangen.~~

~~3 Die Kosten offensichtlich unbegründeter Einsprachen sind dem Einsprecher zu überbinden.~~

## V. VOLLZUGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### Art. 92

Art. 93 KRG ist unmittelbar anwendbar

- ~~1 Für die Befolgung der gesetzlichen Vorschriften und der Anordnungen von Baubehörde und 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 sind Bauherrschaft, Architekt, Bauleiter und Unternehmer verantwortlich.~~ Verantwortlichkeit
- ~~2 Die von der Gemeinde durchgeführten Baukontrollen entlasten diese Personen nicht von ihrer Verantwortlichkeit.~~

### Art. 93

Art. 95 KRG ist unmittelbar anwendbar

- ~~1 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 der Täter aus Gewinnsucht, so ist die Baubehörde an das Höchstmass der Busse nicht gebunden.~~ Strafbestimmungen
- ~~2 Wird eine Widerhandlung beim Besorgen der Angelegenheit einer juristischen Person oder sonst in Ausübung geschäftlicher oder dienstlicher Verrichtung für einen anderen 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.~~
- ~~3 Die Baubehörde ermittelt den Sachverhalt und die persönlichen Verhältnisse des Betroffenen. Dieser ist vor Ausfällung der Busse anzuhören.~~

### Art. 94

Art. 94 KRG ist unmittelbar anwendbar

- ~~1 Die Bauherrschaft hat einen vorschriftswidrigen Zustand auf Aufforderung der Baubehörde hin zu beseitigen, gleichgültig ob sie für dessen Herbeiführung bestraft worden ist oder nicht.~~ Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes
- ~~2 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 dem Grundeigentümer zu.

#### Art. 95

Art. 100 – 104 KRG ist unmittelbar  
anwendbar

#### Rechtsmittel

<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 einer Baukommission oder einzelner Gemeindefunktionäre bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Einsprache bei der Baubehörde angefochten werden.

#### Art. 96

#### Gesetzes- sprache

<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 deutsche Fassung.

#### Art. 97

#### Inkrafttreten

<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, insbesondere das Baugesetz und der Zonenplan vom 17. Februar und 5. Oktober 1970 sowie die seither erfolgten Änderungen und Ergänzungen als aufgehoben.

Also beschlossen in der Gemeindeversammlung vom  
13. Dezember 1991.

Der Präsident:

sig. Fritz Felix

Der Aktuar:

sig. Daniel Bulfoni

Von der Regierung genehmigt gemäss Beschluss vom 1. De-  
zember 1992 (Protokoll Nr. 2954).

Namens der Regierung:

Der Präsident:

sig. Chr. Brändli

Der Kanzleidirektor:

sig. Dr. Riesen