



Kanton Graubünden
Gemeinde Surses

Baugesetz

Marmorera

Hinweis: Dieses digitale Dokument enthält in zeitlicher Reihenfolge alle einzelnen rechtskräftigen Erlasse zum Baugesetz (vereinfachte Digitalisierungsform i.R. der erstmaligen Digitalisierung 2018/19).

Beschluss Gemeinde	Genehmigung Kanton	Änderung
22. Dezember 1990	RB Nr. 2238 vom 1. September 1992	Totalrevision Baugesetz
1. Februar 1993	RB Nr. 2105 vom 24. August 1993	Teilrevision Baugesetz

BAUGESETZ

DER

GEMEINDE MARMORERA

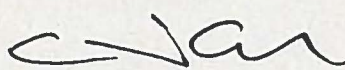
Von der Gemeindeversammlung Marmorera angenommen am
22.12.1990

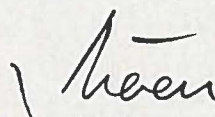


Von der Regierung genehmigt gemäss
Beschluss vom 1.9.92 Nr. 2238
Namens der Regierung

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:


Chr. Brändli


Dr. Riesen

INHALTSVERZEICHNIS

	<u>Art.</u>
I <u>Allgemeines</u>	
Zweck	1
Geltungsbereich	2
Natur- und Heimatschutz	3
Baubehörde	4
Ausnahmen	5
Planungszone	6
II <u>Grundordnung</u>	
1. <u>Allgemeines</u>	
Grundordnung	7
Zonenplan	8
Genereller Gestaltungsplan	9
Genereller Erschliessungsplan	10
Verfahren	11
2. <u>Bauvorschriften</u>	
2.1. <u>Bauvoraussetzungen</u>	
Baubewilligung	12
Bedingungen und Auflagen, Revers	13
Baureife	14
2.2. <u>Gestaltung und Situierung von Bauten und Anlagen</u>	
Architektur	15
Dächer	16

Einfriedungen	17
Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern	18
Reklamen und Hinweistafeln	19
Antennen	20
Waldabstand, Gewässerabstand	21

2.3. Verkehrs- und Versorgungsanlagen

Verkehrssicherheit	22
Zu- und Ausfahrten	23
Abstellplätze für Motorfahrzeuge	
a) Pflichtparkplätze	24
b) Anordnung	25
Hausnamen	26
Werkleitungen	27

2.4. Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen

Ausführung von Bauten und Anlagen	
a) Grundsatz	28
b) Wohnhygiene	29
c) Energiehaushalt	30
d) Schallschutz	31
Emissionen	32
Unverschmutztes Abwasser und Schnee	33
Bauarbeiten	34
Unterhalt	35

2.5. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraumes	36
--	----

Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	37
---	----

3. Zonen

3.1. Allgemeines

Lagerplätze	38
-------------	----

3.2. Bauzonen

Wohnzone	39
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	40
Zonenschema	41
Geschlossene und offene Bauweise	42
Ausnutzungsziffer	43
Nutzungsübertragung und Parzellierung	44
Gebäude- und Firsthöhe	45
Gebäudelänge	46
Grenz- und Gebäudeabstand	47

3.3. Weitere Zonen

Landwirtschaftszone	48
Forstwirtschaftszone	49
Archäologiezone	50
Archäologische Schutzzone	51
Naturschutzzone	52
Landschaftsschutzzone	53
Spielplatzzone	54
Grundwasser- und Quellschutzzone	55
Gefahrenzone	56

Abbauzone	57
Uebrigtes Gemeindegebiet	58
4. <u>Gestaltung</u>	
Baugestaltungslinien	59
Nutzungsverlegung	60
Geschützte Natur- und Kulturobjekte	61
5. <u>Erschliessung</u>	
5.1. <u>Allgemeines</u>	
Grund- und Groberschliessung	62
Feinerschliessung	63
Erschliessungsetappen	64
5.2. <u>Projektierung, Ausführung und Unterhalt</u>	
Bau- und Niveaulinien	65
Generelle Projekte und Bauprojekte	66
Verfahren	67
Ausführung und Unterhalt	
a) Oeffentliche Erschliessungs- anlagen	68
b) Private Erschliessungsanlagen	69
5.3. <u>Finanzierung</u>	
Finanzierung der öffentlichen Er- schliessungsanlagen	70

III Quartierplanung

1. Quartierplan

Quartierplan	71
Quartierplanbestimmungen	72
Quartiergestaltungsplan	73
Quartiererschliessungsplan	74
Quartiererschliessung	
a) Erstellung	75
b) Finanzierung	76
Quartierausstattung	77

2. Baulandumlegung

Baulandumlegung	78
Alter Bestand	79
Abzüge für den Gemeinbedarf	80
Neuzuteilung, Wertausgleich	81
Bereinigung der beschränkten dinglichen Rechte sowie der Vormerkungen und An- merkungen	82
Grenzbereinigung	83

3. Quartierplanverfahren

Einleitung	84
Erstellung des Quartierplanes	85
Oeffentliche Auflage, Einsprache	86
Erlass	87
Planungskosten	88
Aufhebung oder Abänderung von Quartier- plänen	89
Vorbehalt der Baubewilligung	90

IV Baubewilligungsverfahren

Baugesuch	91
Baugespann	92
Vorprüfung, Umweltverträglichkeitsprüfung	93
Auflage, Publikation und Einsprache	94
Baubescheid	95
Vorentscheid	96
Baubeginn und Baufristen	97
Bauausführung, Aenderung	98
Baukontrollen, Bauabnahme	99
Gebühren	100

V Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Verantwortlichkeit	101
Strafbestimmungen	102
Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes	103
Rechtsmittel	104
Inkrafttreten	105

I. ALLGEMEINES

Art. 1

Zweck

Das Baugesetz ordnet die zweckmässige Nutzung des Bodens und die bauliche Entwicklung der Gemeinde. Es fördert insbesondere die Entstehung und Erhaltung wohnlicher Siedlungen, die Wahrung der Schönheit und Eigenart von Siedlungen und Landschaft sowie den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen.

Art. 2

Geltungsbereich

- 1) Das Baugesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet. Seine Vorschriften finden Anwendung auf sämtliche der Bewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen.
- 2) Bestehende Bauten und Anlagen, die diesem Baugesetz nicht entsprechen, dürfen nur unterhalten werden. Geringfügige Aenderungen können bewilligt werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.
- 3) 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 und des bündnerischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch.

Art. 3

Natur- und Heimatschutz

- 1) Wertvolle Landschaften, Naturobjekte und Biotope sowie Bauten und Anlagen von historischem, künstlerischem oder architektonischem Wert dürfen nicht zerstört oder abgebrochen werden.
- 2) Die notwendigen Schutzmassnahmen nach Raumplanungsrecht und nach Natur- und Heimatschutzrecht werden im Rahmen der Ortsplanung durch Erlass von Schutzzonen und -bereichen sowie durch Aufnahme der zu schützenden Objekte in den Zonenplan bzw. den Generellen Gestaltungsplan getroffen.
- 3) Zur vorsorglichen Unterschutzstellung kann der Gemeindevorstand provisorische Massnahmen, insbesondere Schutzverfügungen, erlassen.

Art. 4

Baubehörde

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

Art. 5

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.
 - 3) Die Ausnahmegewilligung kann mit Bedingungen und Auflagen verknüpft, befristet und insbesondere davon abhängig gemacht werden, dass sich der Grundeigentümer in einem Revers verpflichtet, auf Verlangen der Baubehörde unverzüglich den gesetzlichen Zustand wieder herzustellen.

Art. 6

Planungszone

-
- 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 Neubauten oder bauliche Veränderungen 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

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

Zonenplan

- 1) Der Zonenplan ordnet die Nutzung des Gemeindegebietes. Er bezeichnet die Bauzonen, die Land- und Forstwirtschaftszonen, die Schutz- und Erholungszonen sowie das übrige Gemeindegebiet.
- 2) 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.

- 3) Im Zonenplan werden die Empfindlichkeitsstufen bezeichnet. Für ihre Ausscheidung und Anwendung gelten die Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

Art. 9

Genereller Gestaltungsplan

- 1) Der Generelle Gestaltungsplan ordnet die Gestaltung und Erhaltung der Bauten oder Baugruppen, der Siedlung und der Landschaft. Er bezeichnet Schutzbereiche, Erhaltungsbereiche, Anpassungsbereiche, Freihaltebereiche und Neugestaltungsbereiche. Er bestimmt Gebiete, in denen Bauten und Anlagen nur auf Grund rechtskräftiger Quartierpläne bewilligt werden.
- 2) Der Generelle Gestaltungsplan bezeichnet die geschützten und erhaltenswerten Bauten oder Baugruppen. Zur Gestaltung des Ortsbildes, von Strassenzügen, Plätzen oder Hofräumen können im Generellen Gestaltungsplan Baugestaltungslinien festgelegt werden. Zur Schaffung von Freiflächen oder zur Freihaltung von Landschaftsteilen können Nutzungsverlegungen vorgeschrieben werden.
- 3) Durch den Generellen Gestaltungsplan können Kultur- und Naturobjekte unter Schutz gestellt werden.

Art. 10

Genereller Erschliessungsplan

- 1) 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.
- 2) Im Generellen Erschliessungsplan können Gemeinschaftsanlagen, wie Wasser- und Kanalisationsanlagen, Parkieranlagen, Heizungsanlagen und dgl. festgelegt werden.
- 3) Der Generelle Erschliessungsplan dient als Grundlage für die generellen Projekte und für die Bemessung der Erschliessungsbeiträge.

Art. 11

Verfahren

- 1) Erlass und Aenderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellen Gestaltungsplänen und Generellen Erschliessungsplänen unterliegen der Abstimmung in der Gemeinde.
- 2) Bauvorschriften und Pläne sind vor der Abstimmung während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist in der ortsüblichen Weise bekanntzugeben. Die öffentliche Auflage ist zu wiederholen, wenn auf Grund von Anträgen in der Gemeindeversammlung die Bauvorschriften oder Pläne eine wesentliche Aenderung erfahren. Betreffen die Aenderungen 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 Entscheid 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

Baubewilligung

- 1) Bauten und Anlagen bedürfen einer Baubewilligung.
- 2) Der Bewilligungspflicht unterliegen insbesondere:
 1. Neubauten sowie Umbauten und Erweiterungen an bestehenden Gebäuden;
 2. Aenderung 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, Wohnwagen und ähnliche Objekte, die mehr als einen Monat pro Jahr am gleichen Ort aufgestellt werden und als Ersatz für feste Bauten dienen;
6. alle in den kantonalen Vorschriften über die Feuerpolizei 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 sowie elektrische Leitungen, ausgenommen Telefonleitungen;
9. Versorgungsanlagen, wie Wasserreservoirs, Kläranlagen, Kehrichthäuschen;
10. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, Wärmepumpen;
11. Private Verkehrsanlagen, wie Strassen, Wege, Parkplätze sowie Beförderungsanlagen aller Art einschliesslich touristische Anlagen;
12. Freileitungen aller Art ausgenommen Telefonleitungen;

13. Aussenantennen, Funkmasten, permanente Krananlagen und Silos;
 14. Reklameeinrichtungen wie Firmentafeln, Schaukästen, Leuchtreklamen;
 15. Terrainveränderungen, Stütz- und Futtermauern;
 16. Einfriedungen aller Art, ausgenommen bewegliche Weidezäune;
 17. Lagerplätze für Material und Güter aller Art;
 18. Materialentnahmestellen wie Kiesgruben, Steinbrüche;
 19. Materialablagerungen für Aushub- und Abraummaterial;
 20. Deponien für Abfälle, Bauschutt und dgl., Düngerstätten;
 21. Camping- und Rastplätze;
- 3) Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen bedürfen der Zustimmung des zuständigen kantonalen Departementes. Ohne Zustimmung erteilte Baubewilligungen sind nichtig.

Art. 13

Bedingungen und Auflagen, Revers

- 1) Baubewilligungen können mit Bedingungen und Auflagen verknüpft werden, soweit diese im öffentlichen Interesse liegen, in einem sachlichen Zusammenhang mit dem getrof-

fenen Entscheid stehen und notwendig sind, um einen rechtmässigen Zustand zu gewährleisten.

- 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 kann Reverse sowie dauernde Auflagen auf Kosten der Bauherrschaft im Grundbuch anmerken lassen.

Art. 14

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 Ueberbauung gestatten und wenn eine im betreffenden Gebiet vorgesehene Erschliessung oder Baulandumlegung nicht präjudiziert wirdund
 - 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.

2.2. Gestaltung und Situierung von Bauten und Anlagen

Art. 15

Architektur

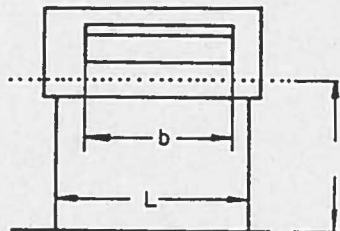
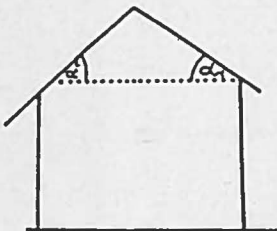
-
- 1) Bauten und Anlagen sind architektonisch gut zu gestalten und haben auf ihre Umgebung Bezug zu nehmen.
 - 2) Bauvorhaben, welche den Anforderungen an eine gute Gestaltung, insbesondere bezüglich Proportionen des Gebäudes, Gliederung der Fassaden, Dachgestaltung oder Farbgebung nicht genügen, sind unter Beizug eines Bauberaters zu überarbeiten.

Art. 16

Dächer

- 1) Bei der Dachgestaltung ist auf die ortsüblichen Formen, Farben und Materialien Bezug zu nehmen.
- 2) In den Bauzonen sind nur Giebel- und Walmdächer mit einer Neigung von 25 - 60 % zulässig.
- 3) Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 4) Dachaufbauten dürfen nicht breiter als zwei Drittel der Gebäudelänge und nicht höher als der Dachfirst sein.

Dachaufbauten



L = Fassadenlänge
GHzul. = zulässige Gebäudelänge

$$b \leq \frac{2}{3} L$$

$$\alpha = 25\% \text{ bis } 60\%$$

Art. 17

Einfriedungen

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

Art. 18 Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern

- 1) Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufes sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- 2) Unumgängliche Abgrabungen und Aufschüttungen sind nach Abschluss der Arbeiten zu begrünen oder mit einheimischen Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen. Die Baubehörde kann Wiederherstellungspläne verlangen.
- 3) Böschungen, Stütz- und Wandmauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken.

Art. 19 Reklamen und Hinweistafeln

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

Art. 20

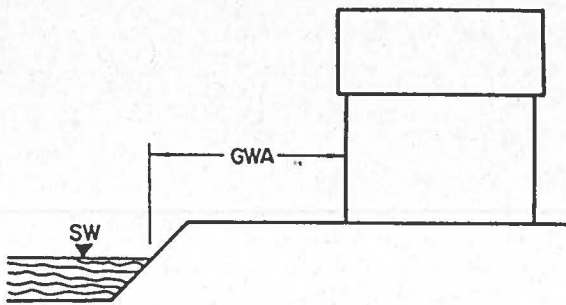
Antennen

-
- 1) Neue Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen werden nur bewilligt, wenn kein Anschluss an eine bereits bestehende Antenne möglich und zumutbar ist.
 - 2) Die Baubehörde kann bei der Erstellung von Gebäuden oder Gebäudegruppen die Erstellung von Gemeinschaftsantennen vorschreiben.

Art. 21

Waldabstand, Gewässerabstand

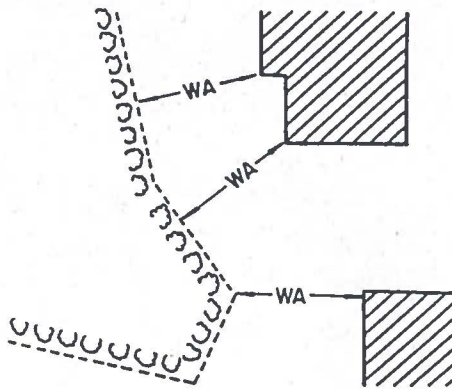
-
- 1) Hochbauten haben gegenüber dem im Zonenplan ausgeschiedenen Wald einen Abstand von 10 m einzuhalten. Der Waldabstand ist beim vermessenen Waldareal ab Waldarealgrenze, in andern Fällen ab Stockgrenze zu messen.
 - 2) Gegenüber öffentlichen Gewässern ist in den Bauzonen ein Abstand von 10 m, ausserhalb 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.



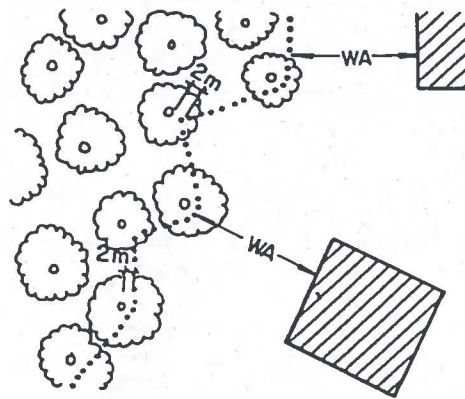
SW = Mittlerer Sommerwasserstand
 GWA = Gewässerstand
 innerhalb Bauzone 5m

WA = Waldabstand
 Vom Baugebiet umgebener Wald:
 - Niederwald 6m
 - Hochwald 10m

vermessenes Waldareal :



nicht vermessenes Waldareal :



2.3. Verkehrs- und Versorgungsanlagen

Art. 22

Verkehrssicherheit

- 1) Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benützer der Verkehrsanlagen nicht gefährden.
- 2) Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen verfügen. Die dadurch entstehenden

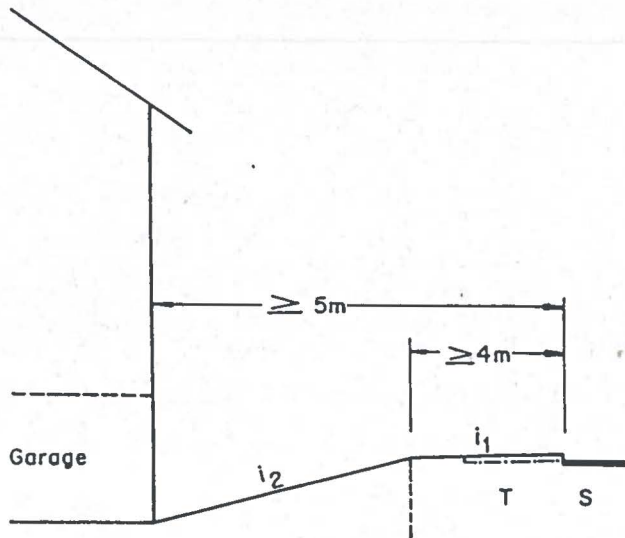
Kosten sind dem betroffenen Grundeigentümer zu vergüten.

- 3) Im Bereich von Kantonsstrassen erfordern neue Anlagen oder Abänderungen bestehender Anlagen eine zusätzliche Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörden.

Art. 23

Zu- und Ausfahrten

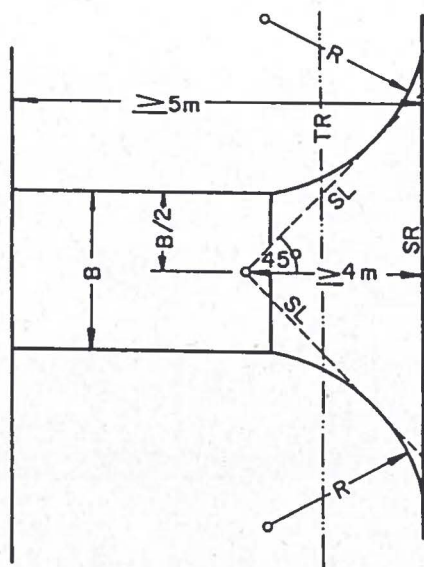
- 1) Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf verkehrsreiche öffentliche Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 5 m Länge und 3 m Breite aufweisen. Dienen sie zur Unterbringung von Fahrzeugen mit mehr als 5 m Länge, ist der Vorplatz entsprechend zu vergrössern.
- 2) Rampen dürfen eine maximale Neigung von 15 % aufweisen. Bei Rampen an verkehrsreichen Strassen muss zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung ein Vorplatz mit einer Neigung von höchstens 5 % und von mindestens 4 m Länge vorhanden sein.
- 3) Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten.
- 4) Die Baubehörde kann die Erstellung gemeinschaftlicher Zu- und Ausfahrten vorschreiben oder die Eigentümer bestehender Anlagen verpflichten, Dritten die Mitbenützung gegen angemessene Entschädigung zu gestatten, sofern sich dies im öffentlichen Interesse als notwendig erweist.



S = Strasse
T = Trottoir
i = Gefälle

Einzel- und Sammelgarage

$i_1 = \text{max. } 5\%$ $i_2 = \text{max. } 15\%$



$R = 3m$, wenn $B < 4m$

SR= Fahrbahngrenze
TR= Trottoirgrenze
SL= Sichtlinie
B = Ausfahrtbreite

Art. 24

Abstellplätze für Motorfahrzeuge

a) Pflichtparkplätze

- 1) Bei Neubauten sowie bei Umbauten und Erweiterungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, sind auf der Bauparzelle oder in der 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
 - Bürobauten/Gewerbebauten 1 Platz pro 50 m² Bruttogeschossfläche
 - Verkaufslokale 1 Platz pro 20 m² Ladenfläche
 - Pensionen, Hotels 1 Platz pro 3 Fremdenbetten
 - Restaurants 1 Platz pro 5 Sitzplätze (ohne Hotelspeisesäle)
- 3) Für andere Bauten und Anlagen bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze, wobei sie sich an die VSS-Normen hält.
- 4) Die Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen werden zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an

einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet, sofern es die Verhältnisse erfordern.

Art. 25

Abstellplätze für Motorfahrzeuge
b) Anordnung

Die für das Ortsbild bedeutsamen Flächen dürfen nicht für die Anlage von Abstellplätzen beseitigt oder beansprucht werden.

Art. 26

Hausnamen

Hausnamen bedürfen einer Bewilligung der Baubehörde. Diese wird erteilt, sofern Benennung und Beschriftung den ortsüblichen Gepflogenheiten entsprechen und eine Verwechslung ausgeschlossen ist. Die Beschriftung hat in romanischer Sprache zu erfolgen.

Art. 27

Werkleitungen

- 1) Öffentliche Werkleitungen werden in der Regel im Strassengebiet oder innerhalb genehmigter Baulinien verlegt. Muss eine öffentliche Leitung Privatgrundstücke durchque-

ren, so sind die Grundeigentümer verpflichtet, die Anlage öffentlicher Leitungen, Schächte, Hydranten etc. auf ihrem Boden zu dulden. Sofern dadurch das Grundeigentum wesentlich beeinträchtigt wird, ist eine angemessene Entschädigung zu leisten. Die Entschädigung wird im Streitfall durch die zuständige Enteignungskommission festgesetzt.

- 2) Das Durchleitungsrecht für private Leitungen richtet sich nach Art. 691 ZGB.
- 3) Die Eigentümer bestehender privater Leitungen sind verpflichtet, andern Grundeigentümern die Mitbenützung ihrer Leitungen gegen angemessene Entschädigung zu gestatten.

2.4. Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen

Art. 28

Ausführung von Bauten und Anlagen

a) Grundsatz

-
- 1) Alle Bauten und Anlagen haben 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.
 - 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. 29

b) Wohnhygiene

- 1) Wohn- und Schlafräume müssen im Mittel um $1/2$ der Raumhöhe und mit mindestens einer Fassade vollständig über den Erdboden hinausragen.
- 2) Arbeitsräume im Untergeschoss sind erlaubt. Diese müssen jedoch einwandfrei belüftet und unterkellert oder isoliert sein.

Art. 30

c) Energiehaushalt

- 1) Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen werden nur bewilligt, wenn sie in energetischer Hinsicht den einschlägigen Normen der Fachorganisationen entsprechen.

- 2) Werden an bestehenden Bauten oder Anlagen Nachisolationen ausgeführt, darf von Gebäude- und Firsthöhen, Gebäudelängen sowie Grenz- und Gebäudeabständen um Isolationsstärke abgewichen werden.

Art. 31

d) Schallschutz

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

Art. 32

Emissionen

- 1) Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen, die Emissionen verursachen, werden nur bewilligt, wenn sie den geltenden Vorschriften zur Begrenzung der Umweltbelastung genügen.
- 2) Ortsfeste Anlagen, wie Bauten, Verkehrswege, haustechnische Anlagen und andere nicht bewegliche Einrichtungen, die Emissionen verursachen, werden nur in den hierfür vorgesehenen Zonen und unter Einhaltung der Bedingungen der massgeblichen Lärmempfindlichkeitsstufe bewilligt. Bei

der Beurteilung der Emissionen ist auch das zu erwartende Verkehrsaufkommen zu berücksichtigen.

3) Es werden nicht störende, mässig störende und stark störende ortsfeste Anlagen unterschieden.

1. Als nicht störend gelten ortsfeste Anlagen, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und das ruhige und gesunde Wohnen in keiner Weise beeinträchtigen. Sie haben mindestens die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe II zu erfüllen.

2. Als mässig störend gelten ortsfeste Anlagen mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben und sich auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränken. Sie haben mindestens die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe III zu erfüllen.

3. Ortschaften Anlagen mit weitergehenden Emissionen gelten als stark störend. Sie haben mindestens die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe IV zu erfüllen.

4) Bestehende ortsfeste Anlagen, die den geltenden Vorschriften nicht genügen, sind zu sanieren, soweit die Aufwendungen hierfür zumutbar sind.

Art. 33

Unverschmutztes Abwasser und Schnee

1) Unverschmutztes Abwasser darf nicht auf öffentliche Strassen, Wege und Plätze abgeleitet werden. Das Wasser

ist direkt in offene Gewässer oder in Meteorwasserleitungen abzuleiten oder auf dem Grundstück versickern zu lassen.

- 2) Wo es die Verhältnisse erfordern, sind auf den Dächern Schneefangvorrichtungen anzubringen.
- 3) 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. Bleibt er untätig, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf seine Kosten durch Dritte ausführen.

Art. 34

Bauarbeiten

- 1) Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen (u.a. SUVA-Vorschriften).
- 2) Bei Bauarbeiten, die Lärm, Erschütterungen, Staub oder lästige Gerüche verursachen, bestimmt die Baubehörde die Bauzeiten.
- 3) Baustellenabwasser ist je nach Abwasserart und Anfall zu behandeln, bevor es in die Kanalisation oder in einen Vorfluter eingeleitet wird. Das Verbrennen nicht organischer Abfälle auf Baustellen ist untersagt.

Art. 35

Unterhalt

-
- 1) 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.
 - 2) 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.
 - 3) Diese Vorschriften gelten sinngemäss auch für Einfriedungen, Mauern, Werk-, Lager- und Bauplätze, Erschliessungswerke sowie Geländeänderungen, die durch Abgrabungen oder Auffüllungen entstanden sind.

2.5. Oeffentlicher und privater Grund und Luftraum

Art. 36

Nutzung des öffentlichen Grundes
und Luftraumes

-
- 1) Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Grund oder öffentlichen Gewässern ist nur mit Bewilligung des Gemeindevorstandes zulässig.

- 2) Eine über den gesteigerten Gemeingebrauch hinausgehende Sondernutzung an öffentlichem Grund oder an öffentlichen Gewässern bedarf einer Konzession der Gemeinde.
- 3) Die Baubehörde kann die Nutzung des öffentlichen 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.

Art. 37

Nutzung des Privateigentums für
öffentliche Zwecke

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.

3. Zonen

3.1. Allgemeines

Art. 38

Lagerplätze

- 1) Die Baubehörde ordnet bei bestehenden Lagerplätzen, die das Orts- oder Landschaftsbild verunstalten oder über-

mässige Emissionen verursachen, Massnahmen zur Verbesserung oder ihre Beseitigung an.

- 2) Die Kosten solcher Massnahmen gehen zulasten des Eigentümers oder Betreibers des Lagerplatzes.

3.2. Bauzonen

Art. 39

Wohnzonen

- 1) Die Wohnzonen W 2 und W 3 sind für die Erstellung von Wohnbauten bestimmt.
- 2) Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe einschliesslich Gastgewerbebetriebe sind zulässig.
- 3) Neubauten, Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung in die bestehende Siedlung einzufügen.

Art. 40

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

- 1) Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen bestimmt.

- 2) 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. 41

Zonenschema

-
- 1) Die Bauweise und das Mass der Nutzung in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema, den zugehörigen Begriffsbestimmungen und den Schemazeichnungen, die Bestandteil des Baugesetzes sind.
 - 2) Das Zonenschema bestimmt ferner für jede Bauzone den zulässigen Emissionsgrad von ortsfesten Anlagen.
 - 3) Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind die Ausnützungsziffer, die Grenzabstände und die Emissionsbeschränkungen in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.

	Wohnzone W2	Wohnzone W3	Zone für Öffentliche Bauten u. Anlagen
Ausnutzungsziffer	0,4	0,5	0,5
Kleiner Grenzabstand in m	3	4	4
Grosser Grenzabstand in m	5	7	7
Maximale Gebäudehöhe in m	8	11	11
Maximale Firsthöhe in m	11	14	14
Maximale Gebäudelänge in m	15	20	20
¹⁾ Emissionsgrad	II	II	III

AMT FÜR RAUMPLANUNG

~~* Gemäss RB Nr. 1233 vom 19.11.2002 Ziffer 1
GRAUBÜNDEN
ist die zur Überarbeitung zurückgewiesen~~

Art. 42

Geschlossene und offene Bauweise

-
- 1) Geschlossene Bauweise ist nicht gestattet.
 - 2) Offene Bauweise liegt vor bei Einzelbauten oder wenn zwei an sich selbständige Gebäude zu einer baulichen Einheit vereinigt werden.

- 1) Die Ausnutzungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche (LF). Sie wird berechnet:

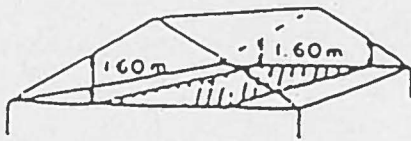
$$AZ = \frac{BGF}{LF}$$

Die massgebenden AZ sind im Zonenschema festgelegt. Die maximale AZ darf bei Neubauten, wesentlichen Umbauten und Erweiterungen nicht überschritten werden.

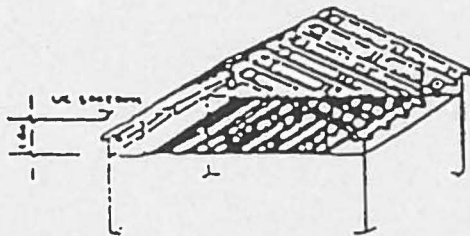
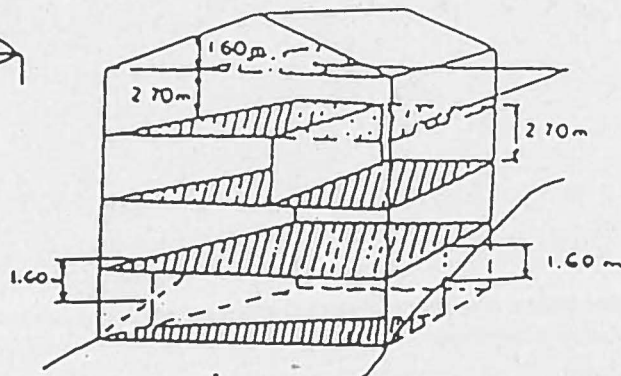
- 2) Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller oberirdischen Geschossflächen im Aussenmass in Haupt-, An- und Nebengebäuden.
- 3) Im Dachgeschoss sind ohne Rücksicht auf die Nutzung Raumteile anzurechnen, deren lichte Höhe gemessen bis Unterkant Dachsparren 1,60 m überschreitet. In Geschossen, die nicht vollständig über dem gewachsenen oder abgegrabenen Boden liegen, sind Raumteile ohne Rücksicht auf die Nutzung anzurechnen, die mehr als 1,60 m über das gewachsene oder abgegrabene Terrain hinausragen. Bei Geschossen mit einer Höhe von über 4,30 m wird pro 2,70 m Gebäudehöhe ein Geschoss berechnet und die zugehörige Bruttogeschossfläche ermittelt.
- 4) Nicht angerechnet werden:
1. Nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen etc.

2. Holzschöpfe, Gartenhäuschen für Gartengeräte, Kleintierställe und dgl.
 3. Offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen
 4. Offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen.
- 5) Als anrechenbare Landfläche gilt die zusammenhängende Fläche der von der Baueingabe erfassten baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile in der Bauzone, abzüglich Wald, Gewässer sowie den im generellen Erschliessungsplan oder in einem Quartierplan über Landabzüge ausgeschiedenen Flächen von Privatstrassen, die nicht dem Durchgangsverkehr dienen.

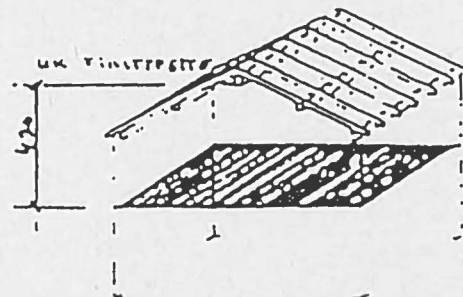
Erklärungs-skizze



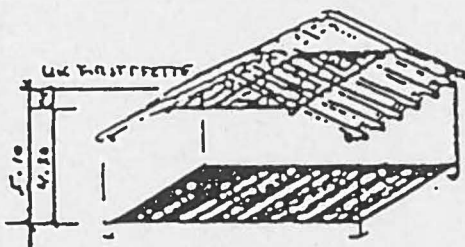
Ermittlung der an-rechenbaren Brutto-geschossfläche



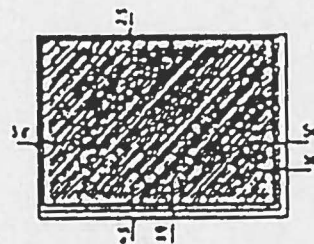
Gewöhnliches Dachgeschoss



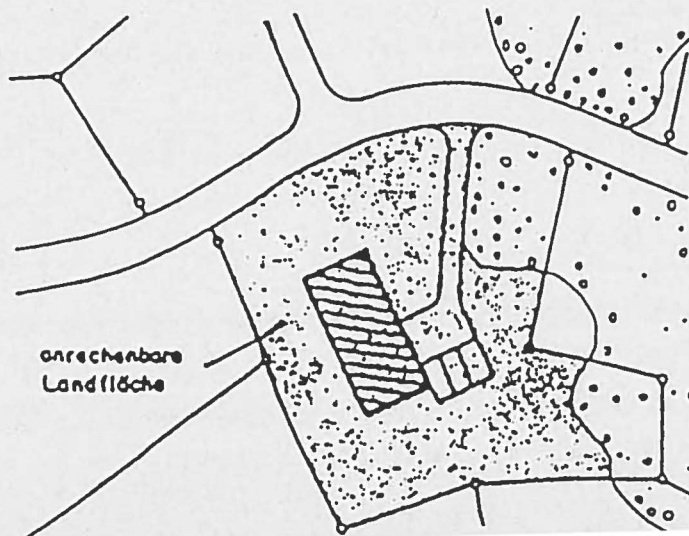
Dachgeschoss bis 4.30 m lichte Höhe



Dachgeschoss über 4.30 m lichte Höhe



Aussenmauern über 30 cm Wandstärke



Ermittlung der an-rechenbaren Landfläche

Art. 44

Nutzungsübertragung und Parzellierung

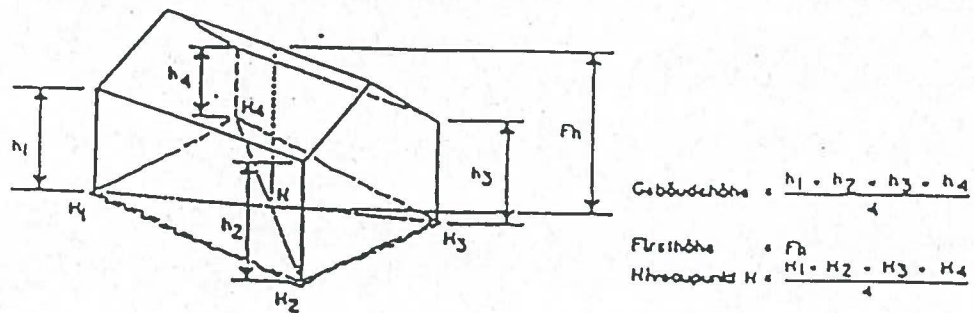
- 1) Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen, Bäche oder Bahnen getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümern vorliegt. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplanes.
- 2) Bei Abparzellierungen müssen die abgetrennten Flächen für sich allein zonengemäss überbaut werden können. Die neuen Parzellen dürfen nur soweit überbaut werden, als die Ausnützungsziffer über die ganze ursprüngliche Parzelle eingehalten wird.
- 3) Die Baubehörde führt eine Kontrolle über die Ausnützung der Grundstücke. Sie kann Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken lassen.

Art. 45

Gebäude- und Firsthöhe

- 1) 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.
- 2) Die Firsthöhe wird ab Niveaupunkt bis Oberkant First gemessen.

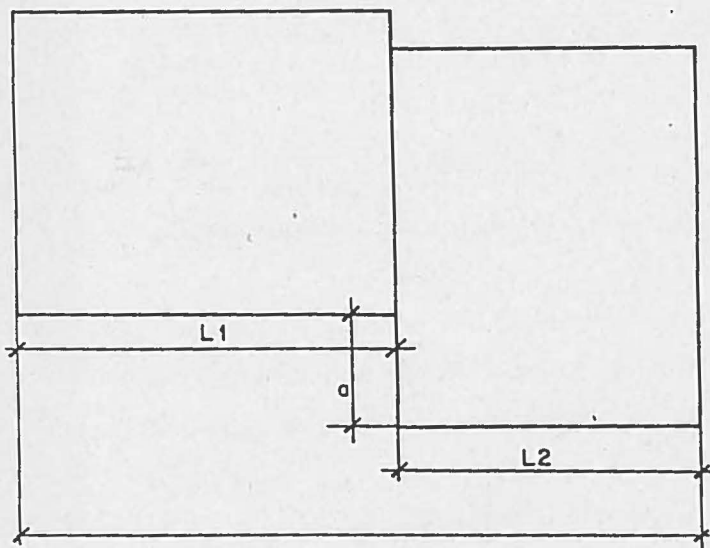
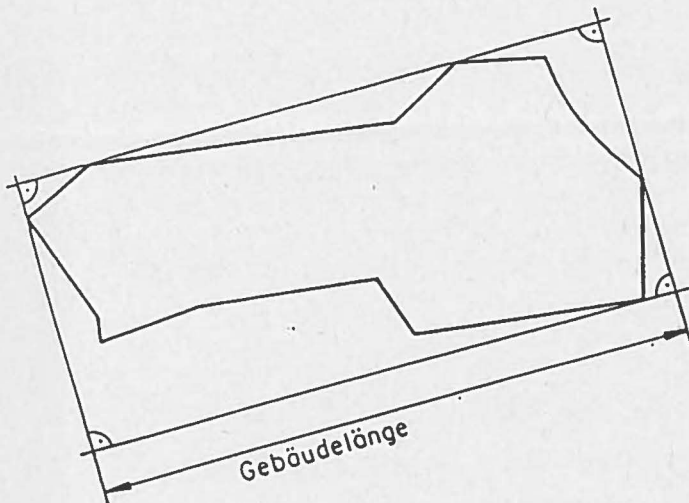
- 3) Bei gegliederten Bauten wird die Gebäude- und Firsthöhe für jeden Baukörper ermittelt. Als Gliederung gilt nur ein Vor- oder Rücksprung von mindestens 3 m, der vom Terrain bis zum Dach reicht.



Art. 46

Gebäudelänge

-
- 1) Bei offener Bauweise gelten die im Zonenschema festgelegten maximalen Gebäudelängen.
- 2) Als Gebäudelänge gilt die grössere Seite des kleinsten das Gebäude begrenzenden Rechteckes.

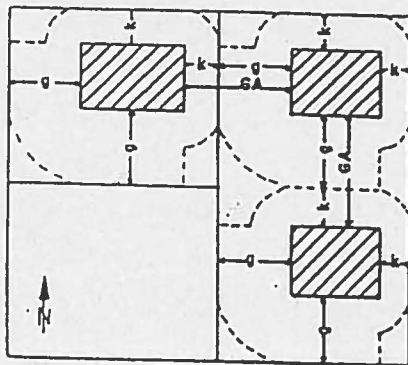


$$L_1 + L_2 = L_{\max} + \frac{a}{2}$$

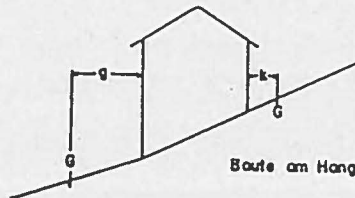
$L_{\max} = L$ gemäss Zonenschema

$\frac{a}{2}$ max. 3.0m (Mehrlängenzuschlag)

-
- 1) Als Grenzabstand gilt bei Hochbauten jeder Art die kürzeste, waagrecht gemessene Entfernung zwischen der Umfassungswand und der Grundstücksgrenze.
 - 2) Der grosse Grenzabstand gilt vor der Hauptfassade, die nach Süden oder Westen auszurichten ist. Der kleine Grenzabstand gilt vor allen übrigen Fassaden.
 - 3) Bei eingeschossigen An- und Nebengebäuden beträgt der Grenzabstand in allen Bauzonen 2,50 m.
 - 4) Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn und Genehmigung durch die Baubehörde können die Grenzabstände ungleich auf zwei Grundstücke verteilt werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. Die von der Baubehörde genehmigte Vereinbarung ist im Grundbuch anzumerken.
 - 5) Zwischen mehreren Gebäuden auf dem gleichen Grundstück ist die Summe der beiden Grenzabstände als Gebäudeabstand einzuhalten.
 - 6) Auskragende 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.



g = grosser Grenzabstand
k = kleiner Grenzabstand
GA = Gebäudeabstand
G = Grenze



3.3. Weitere Zonen

Art. 48

Landwirtschaftszone

- 1) Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet und für diese Nutzung zu erhalten ist.
- 2) Bauten und Anlagen dürfen bewilligt werden, 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.
- 3) Neue landwirtschaftliche Wohnbauten werden nur bewilligt, wenn sie im Zusammenhang mit einer Siedlung erstellt werden und folgende Bedingungen erfüllt sind:

- a) Der Gesuchsteller muss über ein existenzsicherndes Mass an Kulturland verfügen, wobei die Grundsätze über die Subventionierung von Siedlungen als Richtlinie gelten.
 - b) Im vorgeschriebenen Mass kann auch Pachtland berücksichtigt werden, sofern eine Pachtdauer von mindestens 15 Jahren schriftlich vereinbart wurde.
- 4) Die Baubewilligung ist mit der Auflage zu verbinden, dass die Gebäude vom Land nicht abparzelliert werden dürfen. Diese Auflage ist im Grundbuch anzumerken.

Art. 49

Forstwirtschaftszone

- 1) Die Forstwirtschaftszone umfasst den bestehenden Wald und grössere Flächen, die für die Aufforstung bestimmt sind.
- 2) Die Nutzung richtet sich nach der Forstgesetzgebung und den Bestimmungen über Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen.

Art. 50

Archäologiezone

- 1) Die Archäologiezone umfasst jene Flächen, auf denen mit grosser Wahrscheinlichkeit archäologische Funde und Befunde zu erwarten sind.

- 2) 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. 51

Archäologische Schutzzone

- 1) 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.
- 2) 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.
- 3) Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung ist grundsätzlich gestattet. Die Baubehörde trifft nach Rücksprache mit dem Archäologischen Dienst notwendige Einschränkungen.

Art. 52

Naturschutzzone

-
- 1) Die Naturschutzzone schützt Biotopie wie Uferbereiche, Kleinseen, Naturweiher, Tümpel, Riedgebiete und Moore sowie Hecken, Feldgehölze, Trockenstandorte, Magerwiesen und weitere naturnahe Standorte, die sich durch besondere Artenvielfalt oder das Vorkommen seltener Arten auszeichnen, vor der Zerstörung.
 - 2) In der Naturschutzzone sind Bauten und Anlagen aller Art, Terrainveränderungen, Entwässerungen, Rodungen, Düngungen, Materialablagerungen und andere störende Eingriffe oder Nutzungen untersagt.
 - 3) Die Baubehörde trifft notwendige Massnahmen zur Pflege und Kennzeichnung der geschützten Gebiete. Sie kann Zutrittsverbote erlassen. Land- und forstwirtschaftliche Nutzung ist im Rahmen der Pflegemassnahmen zulässig.

Art. 53

Landschaftsschutzzone

-
- 1) 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.
 - 2) Die Erstellung von Bauten und Anlagen, wesentliche Terrainveränderungen, Abbauvorhaben, Materialablagerungen, Deponien und andere bauliche Vorkehren, die dem Zonenzweck entgegenstehen, sind nicht gestattet. Neue Stras-

sen und Wege sind nur zulässig, soweit sie für die Nutzung des betreffenden Gebietes unerlässlich sind oder ein anderes überwiegendes öffentliches Interesse nachgewiesen ist.

- 3) Bestehende Bauten dürfen erneuert werden.

Art. 54a¹⁾

Parkierungszone

Die Parkierungszone dient der zeitlich beschränkten Parkierung von Fahrzeugen. Hochbauten sind nicht gestattet.

Art. 54

Spielplatzzone

-
- 1) Die Spielplatzzone umfasst jenes Gelände, das für die sportliche Betätigung und die Erholung bestimmt ist.

- ¹⁾
~~2) Spielhütten, Materialmagazine, Unterstände und Kochstellen bzw. Feuerstellen dürfen erstellt werden. Andere Bauten sind nicht zulässig.~~
2) Materialmagazine und Feuerstellen die dem Aufenthalt von Mensch und Tier nicht dienen dürfen erstellt werden. Andere Bauten sind nicht zulässig.

Art. 55

Grundwasser- und Quellschutzzone

-
- 1) Die Grundwasser- und Quellschutzzone schützt bestehende und vorgesehene Grundwasser- und Quellfassungen und ihre Umgebung.
- 2) Der Gemeindevorstand 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

¹⁾ Gemäss RB Nr. 2105 vom 24.8.1993 Ziffer 1
AMT FÜR RAUMPLANUNG
GRAUBÜNDEN

Schutzzone) und mit dem zugehörigen Schutzzonenreglement. Diese Pläne werden durch die Regierung genehmigt. Die Zugehörigkeit einer Parzelle zu einer dieser Schutz-zonen ist im Grundbuch anzumerken.

- 3) Die in der Grundwasser- und Quellschutzzone geltenden Nutzungsbeschränkungen richten sich grundsätzlich nach den besonderen Schutzzonenplänen und den zugehörigen Reglementen. Bis zu ihrer Rechtsgültigkeit werden in den Grundwasser- und Quellschutz-zonen weder Bauten und Anlagen noch Materialentnahmen, Materialablagerungen oder Deponien bewilligt. In der unmittelbaren Umgebung von Grundwasser- und Quellfassungen (Umkreis von 40 m) ist der Weidgang verboten. Ausserdem sind nur Grunddüngungen gestattet.

Art. 56

Gefahrenzone

-
- 1) Die Gefahrenzone bezeichnet die durch Lawinen, Rutschungen, Steinschlag, Ueberschwemmung oder andere Naturereignisse bedrohten Gebiete.
 - 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. 57

Abbauzone

- 1) Die Abbauzone bezeichnet die für Materialentnahme (Kiesgruben, Steinbrüche etc.) bestimmten Flächen.
- 2) Die Abbauflächen sind nach Abschluss der Materialentnahmen oder 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 erforderlich sind.
- 3) Für grössere Abbauvorhaben erlässt die Gemeinde einen Generellen Gestaltungsplan.

Art. 58

Uebriges 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 unzulässig. Der Gemeinde dürfen durch die Bewilligung zulässiger Bauvorhaben keine Kosten erwachsen. Es besteht kein Anspruch auf Anschluss an öffentliche Erschliessungsanlagen.

4. Gestaltung

Art. 59

Baugestaltungslinien

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

Art. 60

Nutzungsverlegung

- 1) Nutzungsverlegungen dienen der Schaffung grösserer, zusammenhängender Freiflächen oder zur Freihaltung von Landschaftsteilen. Die überbaubaren Flächen (Baustandorte) und die freizuhaltenden Flächen werden im Generellen Gestaltungsplan bezeichnet.
- 2) Flächen ausserhalb der bezeichneten Baustandorte dürfen nicht überbaut werden, sind jedoch bei der Berechnung der Ausnützungsziffer anzurechnen.
- 3) Die Durchführung der Nutzungsverlegung erfolgt im Quartierplanverfahren. Erweist sich zur Durchführung eine Baulandumlegung als erforderlich, sind der zu überbauen- de Boden und die Freiflächen im Verhältnis des eingewor- fenen Landes anteilmässig auf die Grundeigentümer aufzu- teilen. Nach Möglichkeit sind die überbaubaren und die freizuhaltenden Flächen je in einer Parzelle zusammenzu- fassen. Ein Anspruch auf ungeteilte Zuteilung des Bodens besteht indessen nicht.

Art. 61

Geschützte Natur- und Kulturobjekte

- 1) Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Natur- und Kulturobjekte, wie Hecken, Feld- und Ufergehölze, Einzelbäume und Baumgruppen, geologische Einzelobjekte sowie Kulturobjekte dürfen nicht zerstört werden.

- 2) Die Baubehörde trifft notwendige Massnahmen zur Erhaltung und Pflege der geschützten Objekte.

5. Erschliessung

5.1. Allgemeines

Art. 62

Grund- und Groberschliessung

- 1) Die Grunderschliessung umfasst das übergeordnete Strassennetz, Wasserversorgungs- und Elektrizitätswerke, Abwasserreinigungs- und Kehrtrichtbeseitigungsanlagen sowie die Transportanlagen bis zu den Anlagen der Groberschliessung.
- 2) Die Groberschliessung umfasst die Sammelstrassen sowie die Hauptleitungen der Wasser- und Energieversorgung, der Abwasserbeseitigung und der Telekommunikation.
- 3) Zu den Anlagen der Grund- oder der Groberschliessung zählen je nach Bedeutung die Land- und Forstwirtschaftswege, die Rad- und Reitwege, die Fuss- und Wanderwege sowie die touristischen Transportanlagen.
- 4) Die Anlagen der Grund- und der Groberschliessung werden im Generellen Erschliessungsplan als solche bezeichnet.
- 5) Für die Ausgestaltung und Benützung der gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und der Groberschliessung gelten die Vorschriften der von der Gemeinde zu erlassenden Erschliessungsreglemente. Für das übergeordnete Strassen-

netz sowie für andere nicht gemeindeeigene Anlagen gelten die einschlägigen Vorschriften des übergeordneten Rechts. Anlage, Unterhalt und Signalisation der Fuss- und Wanderwege richten sich nach der Gesetzgebung von Bund und Kanton.

Art. 63

Feinerschliessung

- 1) Die Feinerschliessung umfasst die Erschliessungsstrassen, namentlich Quartierstrassen, sowie die Anschlüsse der einzelnen Grundstücke an die Hauptstränge der öffentlichen Erschliessungsanlagen. Zur Feinerschliessung zählen ferner Gemeinschaftsanlagen, wie Parkieranlagen, Energieversorgungsanlagen und dgl.
- 2) Anlagen der Feinerschliessung, die mehreren Grundeigentümern dienen, werden in der Regel im Quartierplanverfahren festgelegt.
- 3) Für die Ausgestaltung und Benützung der Anlagen der Feinerschliessung gelten die Vorschriften der von der Gemeinde zu erlassenden Erschliessungsreglemente sowie die Anordnungen von Quartierplänen.

Art. 64

Erschliessungsetappen

- 1) Die Anlagen der Grund- und Groberschliessung werden im Interesse einer haushälterischen Verwendung der verfügbaren Mittel in zwei Erschliessungsetappen unterteilt.
- 2) Die Baubehörde sorgt nach der Entwicklung und Einholung der erforderlichen Kredite für die zeitgerechte Ausführung der Erschliessungsanlagen der ersten Etappe.
- 3) Anlagen der zweiten Erschliessungsetappe werden erstellt, wenn ein ausgewiesener Bedarf an Bauland besteht oder wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümer, denen mehr als die Hälfte des zu erschliessenden Gebietes gehört, schriftlich beantragt. Die Baubehörde kann in diesem Fall die Erschliessung davon abhängig machen, dass ein allfälliger Gemeindeanteil an der Finanzierung von den Grundeigentümern bis zur Umteilung der Anlage in die erste Etappe zinslos vorfinanziert wird.

5.2. Projektierung, Ausführung und Unterhalt

Art. 65

Bau- und Niveaulinien

- 1) Baulinien dienen der Sicherung bestehender oder geplanter Verkehrs- und Versorgungsanlagen. Der im Baulinienbereich gelegene Boden darf ober- und unterirdisch nicht überbaut werden.
- 2) Einzelne Vorsprünge wie Vordächer, Erker und Balkone dürfen bis 1,50 m über die Baulinie hinausragen.

- 3) 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.
- 4) Niveaulinien orientieren über die Höhenlage projektierter Verkehrsanlagen. Eingänge, Einfahrten etc. sind auf die Niveaulinien auszurichten.

Art. 66

Generelle Projekte und Bauprojekte

- 1) Die generellen Projekte umfassen die Hauptstränge der Wasserversorgung (GWP) und der Abwasserbeseitigung (GKP), die Verkehrsanlagen der Groberschliessung sowie Anlagen der Energieversorgung und der Abfallbeseitigung.
- 2) Die Bauprojekte bestimmen Art, Umfang, Lage und bautechnische Gestaltung von Erschliessungsanlagen und weitere Einzelheiten.

Art. 67

Verfahren

- 1) Bau- und Niveaulinien, generelle Projekte und Bauprojekte sind während 30 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 Erlass von Bau- und Niveaulinien sowie die Genehmigung von generellen und von Bauprojekten ist in ortsüblicher Weise bekanntzugeben.
- 3) Für Bau- und Niveaulinien, die in einem Generellen Erschliessungsplan oder in einem Quartierplan gezogen werden, gelten ausschliesslich die Verfahrensvorschriften der betreffenden Planungsmassnahme.

Art. 68

Ausführung und Unterhalt

a) Oeffentliche 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 grössern 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) Die Verkehrsanlagen der Gemeinde werden während des Winters offengehalten, soweit es den öffentlichen Bedürfnissen entspricht. Die Baubehörde bezeichnet die jeweils zu räumenden Strassen, Wege und Plätze.

- 3) Die Gemeinde ist befugt, bei der Schneeräumung den Schnee unter möglichster 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.

Art. 69

b) Private Erschliessungsanlagen

- 1) Die Ausführung und der Unterhalt von privaten Erschliessungsanlagen einschliesslich der Schneeräumung sind Sache der Grundeigentümer.
- 2) Die Gemeinde kann durch Beschluss der Baubehörde den Unterhalt privater Erschliessungsanlagen, insbesondere die Schneeräumung auf Privatstrassen vertraglich gegen Ersatz der Kosten übernehmen.
- 3) Die Baubehörde kann auf Antrag des Eigentümers private Erschliessungsanlagen, die dem Gemeingebrauch dienen und den technischen Anforderungen genügen, übernehmen, sofern die Anlagen unentgeltlich und in gutem Zustand abgetreten werden. Vorbehalten bleibt die Uebernahme privater Erschliessungsanlagen auf dem Enteignungsweg.

5.3. Finanzierung

Art. 70

Finanzierung der öffentlichen
Erschliessungsanlagen

- 1) Die Finanzierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen ist grundsätzlich Sache der Gemeinde. Die Grundeigentümer beteiligen sich an den Kosten durch Bezahlung von Grundeigentümerbeiträgen, Anschluss- und Benützungsbühren.
- 2) Die Erhebung von Beiträgen sowie Anschluss- und Benützungsbühren richtet sich nach einem besonderen Reglement.

III QUARTIERPLANUNG

1. Quartierplan

Art. 71

Quartierplan

- 1) Der Quartierplan regelt die Gestaltung und Erschliessung eines umgrenzten Teils einer Bauzone. Er kann Anlagen der Quartierausstattung vorsehen.
- 2) Der Quartierplan besteht aus den Quartierplanbestimmungen, dem Quartiergestaltungsplan und dem Quartierererschliessungsplan. Für gemeinschaftliche Versorgungsanlagen können selbständige Quartierversorgungspläne erlassen werden.

- 3) Der Quartierplan umfasst nach Bedarf zusätzlich Pläne und Verzeichnisse der Baulandumlegung oder den Grenzberreinigungsplan.

Art. 72

Quartierplanbestimmungen

- 1) Die Quartierplanbestimmungen enthalten Vorschriften über die Gestaltung der Bauten und Anlagen.
- 2) Sie regeln mindestens die Erstellung und Finanzierung der Quartiererschliessung 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.

Art. 73

Quartiergestaltungsplan

- 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.

- 2) Der Quartiergestaltungsplan trennt wenigstens die überbaubaren und freizuhaltenden Flächen. Enthält er weitergehende Anordnungen über die zulässigen Baukuben, 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 Ausnahmen 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 Gebäude- und Firsthöhen ab neuem Terrain vorgeschrieben werden.
- 3) Gegenüber Nachbargrundstücken, die nicht in das Quartierplanverfahren einbezogen sind, gelten die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände.

Art. 74

Quartiererschliessungsplan

- 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. 75

Quartiererschliessung
a) Erstellung

- 1) 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 auszuscheiden und in das Eigentum der Gemeinde überzuführen.
- 2) Anlagen der Quartiererschliessung, die nicht übernommen werden, erstellen die Grundeigentümer unter Aufsicht der Gemeinde. Die Rechte und Pflichten der Grundeigentümer an diesen Anlagen sind in den Quartierplanbestimmungen zu regeln.

Art. 76

b) Finanzierung

- 1) Die Kosten der Quartiererschliessung gehen grundsätzlich zulasten der beteiligten Grundeigentümer. Die Gemeinde leistet Beiträge, wenn an der Erstellung der Anlagen ein

unmittelbares öffentliches Interesse besteht, das über die gemeinschaftlichen Interessen der Grundeigentümer hinausgeht.

- 2) Der Kostenverteiler ist nach den für die Grundeigentümerbeiträge geltenden Grundsätzen aufzustellen und in die Quartierplanbestimmungen aufzunehmen.
- 3) 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.

Art. 77

Quartierausstattung

- 1) Bauten und Anlagen der Quartierausstattung sind im Quartiergestaltungsplan, im Quartiererschliessungsplan oder in einem besondern Plan festzulegen.
- 2) Die Kosten der Quartierausstattung trägt in der Regel die Gemeinde.
- 3) Dienen Bauten und Anlagen der Quartierausstattung vorwiegend den Interessen der beteiligten Grundeigentümer, können sie zur Leistung eines ihrem Sondervorteil entsprechenden Kostenbeitrages verpflichtet werden. Dient die Ausstattung ausschliesslich den Quartierplanbeteiligten,

können ihnen alle Kosten überbunden werden. Der Kostenanteil jedes Grundeigentümers ist im Kostenverteiler festzulegen.

2. Baulandumlegung

Art. 78

Baulandumlegung

- 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) 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.

Art. 79

Alter Bestand

-
- 1) 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.
 - 2) Bestandesplan und Bestandesverzeichnis sind während 30 Tagen aufzulegen. Den Betroffenen ist Gelegenheit zu geben, Aenderungen oder Ergänzungen zu beantragen.
 - 3) Streitigkeiten, welche den Bestand und Umfang des Eigentums betreffen, sind auf den Zivilweg zu verweisen.

Art. 80

Abzüge für den Gemeinbedarf

-
- 1) Von der Gesamtfläche des Umlegungsgebietes ist das Land unentgeltlich in Abzug zu bringen, das für die Erschließung und für Gemeinschaftsanlagen benötigt wird, die überwiegend den Bedürfnissen des Umlegungsgebietes dienen. Die verbleibende Fläche bildet die Verteilungsmasse für die Neuzuteilung.
 - 2) Die Abtretung von Boden oder Rechten zu weitergehenden öffentlichen Zwecken richtet sich, sofern keine Einigung erzielt wird, nach den Vorschriften des Enteignungsgesetzes.

Art. 81

Neuzuteilung, Wertausgleich

- 1) Jeder Grundeigentümer erhält durch den Umlegungsplan und das Neuzuteilungsverzeichnis aus der Verteilungsmasse Boden zugewiesen, der anteilmässig dem Land entspricht, das er in die Umlegung eingeworfen hat.
- 2) Durch Boden nicht ausgleichbare Mehr- oder Minderwerte sind in Geld voll auszugleichen. Genügt ein Anteil an der Verteilungsmasse nicht, um ein überbaubares Grundstück zu bilden, so ist der betreffende Grundeigentümer voll zu entschädigen.
- 3) Bei etappenweiser Erschliessung des Quartiers ist bei der Zuteilung der Grundstücke auf die Bauabsichten der Grundeigentümer Rücksicht zu nehmen. Bauwilligen Grundeigentümern 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 Eigentümer zumutbaren Frist überbaut oder für Zwecke, die der Ueberbauung dienen, zur Verfügung gestellt werden (Bauverpflichtung).

Art. 82

Bereinigung der beschränkten dinglichen Rechte sowie der Vormerkungen und Anmerkungen

- 1) 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.

- 2) Mit Ausnahme der Grundpfandrechte gehen mit dem Erwerb des Eigentums an den neu zugeteilten 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. Sofern ein Grundeigentümer kein neues Grundstück zugewiesen erhält, sind die Grundpfandrechte abzulösen.

Art. 83

Grenzbereinigung

- 1) Befinden sich im Quartierplangebiet ungünstig abgegrenzte Parzellen, die jedoch keine eigentliche Baulandumlegung erfordern, kann die Baubehörde auf Begehren eines Grundeigentümers die Grenzbereinigung anordnen, wenn den andern Grundeigentümern hieraus keine nennenswerten Nachteile erwachsen.
- 2) 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

Art. 84

Einleitung

- 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.

Art. 85

Erstellung des Quartierplanes

- 1) Nach Eintritt der Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses lässt die Baubehörde den Quartierplan ausarbeiten. Den Grundeigentümern ist Gelegenheit zu geben, dabei mitzuwirken.
- 2) Auf Antrag der Quartierplanbeteiligten kann die Baubehörde die Erstellung des Planes den beteiligten Grundeigen-

tümern überlassen, wenn sie den Quartierplan nicht selbst in Auftrag geben will.

- 3) 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.

Art. 86

Oeffentliche Auflage, Einsprache

- 1) Die Baubehörde legt den Quartierplan während 30 Tagen öffentlich auf und gibt die Auflage in ortsüblicher Weise bekannt. Die beteiligten Grundeigentümer und allfällige von einer Baulandumlegung betroffene Dienstbarkeitsberechtigte sowie Inhaber vorgemerakter persönlicher Rechte sind vor der Auflage schriftlich zu benachrichtigen.
- 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 30 Tagen zu geben.

Art. 87

Erlass

-
- 1) 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.
 - 2) Der Erlass ist den betroffenen Grundeigentümern und allfälligen Einsprechern, bei Baulandumlegungen ausserdem den weiteren Betroffenen schriftlich mitzuteilen.
 - 3) Der Eigentumserwerb erfolgt mit dem Eintritt der Rechtskraft des Quartierplans.
 - 4) Die Baubehörde lässt den Quartierplan nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch anmerken. Gleichzeitig meldet sie Rechtsveränderungen aus Baulandumlegungen und Grenzbereinigungen zum grundbuchlichen Vollzug an.

Art. 88

Planungskosten

-
- 1) 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 zulasten der Quartierplanbeteiligten.

- 2) Die Planungskosten sind nach dem Vorteilsprinzip auf die Grundeigentümer zu verteilen. Planungskosten, die bloss einzelne Grundeigentümer betreffen, sind allein diesen zu belasten.
- 3) 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. 89

Aufhebung oder Abänderung von Quartierplänen

- 1) Haben sich die Verhältnisse seit dem Erlass erheblich geändert, kann die Baubehörde Quartierpläne von Amtes wegen oder auf Antrag von Grundeigentümern ganz oder teilweise aufheben oder abändern. Die Betroffenen sind vor Einleitung des Verfahrens anzuhören.
- 2) Die Baubehörde ist zur Aufhebung oder Abänderung verpflichtet, wenn ein nicht ausgeführter Quartierplan geänderten Nutzungs- oder Erschliessungsvorschriften nicht mehr entspricht.
- 3) Für Aufhebung oder Abänderung von Quartierplänen gelten sinngemäss die Bestimmungen über deren Einleitung und Erlass.

Art. 90

Vorbehalt der Baubewilligung

- 1) Vor der Erstellung der einzelnen Bauten und Anlagen im Quartierplangebiet ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen.
- 2) Bauten oder Anlagen der Quartiererschliessung dürfen erst nach Genehmigung der Ausführungsprojekte durch die Baubehörde erstellt werden.

IV BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Art. 91

Baugesuch

- 1) Für alle der Bewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen 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, 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. detaillierte Berechnung der Abstellplätze; kubische Berechnung nach SIA-Ordnung Nr. 116;
8. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen usw.;
9. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
10. Angabe der approximativen Baukosten;
11. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
12. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
13. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular;

14. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Bauten in der Gefahrenzone;
 15. bei Bauten und Anlagen, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
 16. bei Bauten und Anlagen 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.
-
- 2) 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.
 - 3) Das Baugesuch, die Planbeilagen, die Berechnung der AZ und BZ, der Energienachweis und die Emissionserklärung sind vom Grundeigentümer, der Bauherrschaft und vom Projektverfasser zu unterzeichnen.

- 4) Bei Umbauten oder Aenderung 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. 92

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.
 - 3) 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. 93

Vorprüfung, Umweltverträglichkeitsprüfung

- 1) Nach Eingang ist das Baugesuch auf Vollständigkeit zu prüfen und festzustellen, ob die Bauprofile ordnungsgemäss gestellt sind.
- 2) Bei mangelhafter Baueingabe oder Profilierung ist dem Gesuchsteller Gelegenheit zur Behebung der Mängel zu geben, bevor das Baugesuch publiziert wird.
- 3) Ist für den Entscheid über ein Bauvorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erforderlich, sorgt die Baubehörde nach den einschlägigen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften für die Durchführung der UVP.

Art. 94

Auflage, Publikation und Einsprache

- 1) Bauvorhaben werden während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufgelegt. Bei Bauvorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, sind gleichzeitig der Bericht und die Ergebnisse der UVP öffentlich aufzulegen.
- 2) 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.

- 3) Auf die Auflage und Publikation kann verzichtet werden, wenn eine Beeinträchtigung von Rechten Dritter ausgeschlossen ist.

Art. 95

Baubescheid

- 1) 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.
- 2) Das Verfahren für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen richtet sich nach den einschlägigen kantonalen Bestimmungen.
- 3) 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. 96

Vorentscheid

- 1) Bei grösseren oder aussergewöhnlichen Bauvorhaben kann die Baubehörde vor Einreichung eines Baugesuches um ihre grundsätzliche Stellungnahme über einzelne wesentliche Punkte des Bauvorhabens ersucht werden.

- 2) Der Vorentscheid gibt weder dem Gesuchsteller Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung noch bindet er die Baubehörde bei der Beurteilung des ordentlichen Baugesuches und allfälliger Einsprachen. Hingegen ist ein negativer Vorentscheid näher zu begründen.

Art. 97

Baubeginn und Baufristen

- 1) Mit den Bauarbeiten einschliesslich Abbruch und Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung rechtskräftig ist.
- 2) 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 Umgebungsarbeiten binnen 2 Jahren nach Baubeginn zu vollenden. Die Baubehörde kann diese Fristen auf begründetes Gesuch hin angemessen verlängern.
- 3) Wird ein begonnener Bau nicht vollendet, so sind unvollendete Bauteile unverzüglich zu entfernen, die Baugrube ist aufzufüllen und der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.

Art. 98

Bauausführung, Aenderungen

- 1) Bauten und Anlagen sind genau nach den bewilligten Plänen auszuführen.
- 2) Aenderungen 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. 99

Baukontrollen, Bauabnahme

- 1) Die Ausführung der Bauarbeiten wird durch die Baubehörde kontrolliert. Im Baubescheid wird dem Bauherrn mitgeteilt, in welchem Stadium er jeweils Anzeige zu erstatten hat, damit die Baukontrolle erfolgen kann. Für jeden Bau ist ein Schnurgerüst zu erstellen, das von der Baubehörde kontrolliert wird. Den von der Baubehörde bezeichneten Aufsichtspersonen ist der Zutritt zum Baugrundstück und zur Baustelle jederzeit zu gestatten.
- 2) Nach der Vollendung nimmt die Baubehörde den Bau ab. Vor dieser Abnahme darf er nicht bezogen werden.

Art. 100

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 zulasten 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. 101

Verantwortlichkeit

- 1) Für die Befolgung der gesetzlichen Vorschriften und der Anordnung der Baubehörde, die Uebereinstimmung der ausgeführten Bauten 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.

- 2) Die von der Gemeinde durchgeführten Baukontrollen entlasten diese Personen nicht von ihrer Verantwortlichkeit.

Art. 102

Strafbestimmungen

- 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.
- 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 wirtschaftlichen Verhältnisse des Betroffenen. Dieser ist vor Ausfällung der Busse anzuhören.

Art. 103

Wiederherstellung des gesetzmässigen
Zustandes

- 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.
- 2) Kommt die Bauherrschaft dieser Aufforderung innert Frist nicht nach, so lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf deren Kosten durch Dritte vornehmen.
- 3) Für die Kosten der Ersatzmassnahme steht der Gemeinde ein gesetzliches Pfandrecht gegenüber dem Grundeigentümer zu.

Art. 104

Rechtsmittel

- 1) 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.
- 2) 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.

- 3) Verfügungen und Anordnungen einzelner Gemeindefunktionäre bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Einsprache bei der Baubehörde angefochten werden.

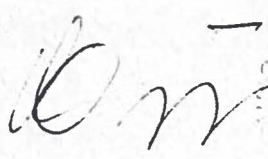
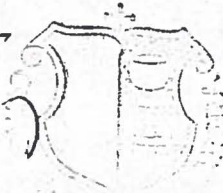
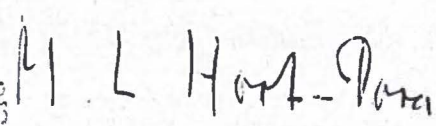
Art. 105

Inkrafttreten

-
- 1) Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Gemeinde mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.
 - 2) Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die bis zum Inkrafttreten des Baugesetzes noch nicht bewilligt bzw. genehmigt sind.
 - 3) Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde, insbesondere das Baugesetz vom 19.12.1973/13.05.1974, der Zonenplan vom 19.12.1973, der Generelle Gestaltungsplan vom 13.05.1974, der Generelle Erschliessungsplan vom 13.05.1974, als aufgehoben.

Also beschlossen in der Gemeindeversammlung vom 22.12.1990.

Der/Die Präsident(in) Der/Die Aktuar(in)

   L Hart-Poma

KANTON GRAUBÜNDEN GEMEINDE MARMORERA



Revision Ortsplanung 1992

Baugesetzänderungen

Von der Regierung genehmigt gemäss
Beschluss vom 24. 8. 93 Nr. 2105

Namens der Regierung

Der Präsident:

Dr. Maissen

Der Kanzleidirektor:

Dr. Riesen



TEILREVISION ORTSPLANUNG MARMORERA 1992

Neubearbeitete Baugesetzes-Artikel

Baugesetz

- Art. 41: Zonenschema

Art. 41 Zonenschema

Im Zonenschema ist der Emissionsgrad in arabischen Zahlen abzustimmen und die Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) nach Art. 43 LSV in römischen Zahlen noch aufzuführen

Zonenschema

	Wohnzone W2	Wohnzone W3	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA	Landwirt- schaftszone L
Emissionsgrad	1	1	1	2
Lärmempfindlich- keitsstufe (ES)	II	II	II	III

- Art. 54 (neu) Parkierungszone
Die Parkierungszone dient der zeitlich beschränkten Parkierung von Fahrzeugen. Hochbauten sind nicht gestattet.

- Art. 55: Spielplatzzone

- 2) Materialmagazine und Feuerstellen die dem Aufenthalt von Mensch und Tier nicht dienen dürfen erstellt werden. Andere Bauten sind nicht zulässig.

- Ab Art. 55 alt werden die Artikelnummern im Baugesetz um eins erhöht, wie auch im Inhaltsverzeichnis.

1.02.1993



Die Kuratelkommission: