

Kanton Graubünden
Gemeinde Surses

Baugesetz

Riom-Parsonz

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
19. September 1991 17. Dezember 1991	RB Nr. 3066 vom 15. Dezember 1992	Totalrevision Baugesetz
8. August 2000	RB Nr. 814 vom 11. Juni 2002	Teilrevision Baugesetz
3. November 2004	RB Nr. 649 vom 31. Mai 2005	Teilrevision Baugesetz

BAUGESETZ

DER GEMEINDE RIOM - PARSONZ

INHALTSVERZEICHNIS

I	<u>ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN</u>	<u>Art.</u>
	Zweck	1
	Geltungsbereich	2
	Baubehörde	3
	Baukommission	4
	Ausnahmen	5
	Wiederaufbau	6
	Planungszone (Bausperre)	7
	Natur- und Heimatschutz	8
	Bauberatung	9
II	<u>PLANUNG</u>	
	Grundordnung	10
	Zonenplan	11
	Richtplan	12
	Landschaftsinventar, Siedlungsinventar	13
	Genereller Erschliessungsplan	14
	Genereller Gestaltungsplan	15
	Gestaltungsrichtlinien	16
	Verfahren	17
III	<u>BAU-, NIVEAU- UND BAUGESTALTUNGSLINIEN</u>	
	Bau-, Niveau- und Baugestaltungslinien	18
	Bestehende Gebäude	19
	Verfahren	20

IV ERSCHLIESSUNG

Baureife	21
Erschliessungsetappen	22
1. Erschliessungsetappe	
2. Erschliessungsetappe	
Eigentumsverhältnisse	23

V ZONENARTEN

Zoneneinteilung	24
Dorfzone Riom, Dorfzone Parsonz	25
Wohnzonen	26
Zone für Einheimische	27
Wohn- und Gewerbezone	28
Gewerbezone	29
Erhaltungszone	30
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	31
Zone für öffentliche Anlagen	32
Parkplatzzone	33
Landwirtschaftszone	34
Forstwirtschaftszone und Wildschongebiete	35
Uebrigtes Gemeindegebiet	36
Grünzone	37
Zone mit Quartierplanpflicht	38
Deponiezone	39
Abbauzone	40
Wintersportzone	41
Landschaftsschutzzone	42
Naturschutzzonen, Naturobjekte und zu erhaltende Feldgehölze	43
Archäologiezone	44
Archäologische Schutzzone	45
Gefahrenzone	46
Grund- und Quellwasserschutzzone	47

VI BESONDERE BAUVORSCHRIFTEN

Ausnützungsziffer	48
Halboffene und offene Bauweise	49
Grenz- und Gebäudeabstand	50
Eingeschossige An- und Nebenbauten	51
Näherbaurecht	52
Grenzbaurecht	53
Besondere Abstände	54
Gebäudelänge	55
Gebäudehöhe	56
Raumhöhe	57
Dächer	58
Zonenschema	59

VII ORTSBILD UND LANDSCHAFTSSCHUTZ

Gesamtwirkung und Gestaltung	60
Reklame, Anlagen und Antennen	61

VIII AUSFÜHRUNG UND UNTERHALT DER BAUTEN

Ausführung von Bauten und Anlagen	62
Wohnhygiene	63
Energiehaushalt	64
Schallschutz	65
Unterhalt von Bauten, Anlagen und	
Lagerplätzen	66
Bauarbeiten	67
Emissionen	68
Ableitung von Dachwasser und Schneeräumung	69

Einfriedungen, Böschungen und Mauern	70
Zu- und Ausfahrten	71
Oeffentlicher Grund und Luftraum	72

IX QUARTIERPLANUNG

Begriff und Zweck	73
Quartiererschliessungsplan	74
Grenzbereinigung	75
Baulandumlegung	76
Quartiergestaltungsplan	77
Verfahren	78
Erstellung des Quartierplanes	79
Private Vereinbarungen	80
Kosten	81
Oeffentliche Auflage	82
Einsprache	83
Beendigung und Aufhebung	84

X BEWILLIGUNGSVERFAHREN

Bewilligungspflicht	85
Baueingabe	86
Profilierung	87
Vorprüfung, Umweltverträglichkeitsprüfung	88
Oeffentliche Planaufgabe	89
Einsprache	90
Baubescheid	91
Baubeginn und Baufristen	92
Baukontrolle, Bauabnahme und Schnurgerüst	93
Abweichung von bewilligten Plänen	94
Gebühren	95
Vorentscheid	96

XI STRAFBESTIMMUNGEN UND RECHTSMITTEL

Verantwortlichkeit	97
Strafbestimmungen	98
Widerrechtlich erstellte Bauten	99
Rechtsmittel	100

XII SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Ausführungsbestimmungen/Gebührenordnung/	
Erschliessungsreglement	101
Inkrafttreten	102
Uebergangsbestimmungen	103

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1

Zweck

Das Baugesetz dient dazu:

- den Boden zweckmässig zu nutzen
- eine geordnete und sinnvolle bauliche Entwicklung zu gewährleisten
- die Land- und Forstwirtschaft und das bestehende Orts- und Landschaftsbild zu erhalten
- das Wohl und die Sicherheit aller Einwohner zu gewährleisten

Art. 2

Geltungsbereich

Dieses Baugesetz gilt für das gesamte Gebiet der Gemeinde Riom/Parsonz. Seine Vorschriften sind auf sämtliche der Bewilligungspflicht unterstehenden Bauten und Anlagen anwendbar.

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

Baubehörde

Baubehörde ist der Gemeindevorstand.

Der Baubehörde obliegt der Vollzug dieses Gesetzes sowie die Anwendung eidgenössischer und kantonaler Vorschriften soweit die Gemeinde hiefür zuständig ist. Die Baubehörde vertritt die Gemeinde auch in allen sich aus der Anwendung des Gesetzes ergebenden Rechtsgeschäften und Rechtsstreitigkeiten.

Die Baubehörde kann bei Bedarf sachkundige Berater bezeichnen und beiziehen.

Art. 4

Baukommission

Die Baukommission besteht aus drei Mitgliedern. Der Baufachchef gehört ihr von Amtes wegen an, die übrigen Mitglieder werden von der Gemeindeversammlung jeweils für zwei Jahre gewählt.

Die Baukommission konstituiert sich selbst. Sie ist beschlussfähig, wenn mindestens zwei Mitglieder anwesend sind.

Die Baukommission amtet als beratendes Organ der Baubehörde in allen Angelegenheiten, in welchen diese einen Entscheid aufgrund eines Baugesuches zu fällen hat. Die Baukommission prüft die Baugesuche auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und stellt der Baubehörde Antrag.

Art. 5

Ausnahmen

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.

Ein Anspruch auf Gewährung von Ausnahmen besteht nicht. Die Bewilligung kann an Bedingungen geknüpft und insbesondere davon abhängig gemacht werden, dass sich der Grundeigentümer verpflichtet, auf Verlangen der Baubehörde innert angemessener Frist den gesetzlichen Zustand herzustellen (Revers). Diese Verpflichtung ist im Grundbuch anzumerken.

Art. 6

Wiederaufbau

Bauten, die zerstört oder abgebrochen werden, dürfen innert 3 Jahren im Rahmen des bisherigen Gebäudeumfanges in Abweichung der Vorschriften über Gebäudehöhe und Grenzabstände wieder aufgebaut werden, wobei innerhalb der Bauzonen auch eine Zweckänderung zulässig ist, sofern es der Generelle Gestaltungsplan vorsieht. Bau-, Niveau-, Gestaltungslinien und Quartierpläne bleiben vorbehalten.

Im Interesse einer besseren architektonischen Gestaltung, aus polizeilichen oder verkehrstechnischen Gründen, kann die Baubehörde auch Abweichungen vom bisherigen Gebäudeumfang

bzw. von der bisherigen Lage des Gebäudes bewilligen, wobei der Gebäudekubus gesamthaft nicht wesentlich vergrössert werden darf.

Ein Anspruch auf den Wiederaufbau besteht nur, wenn die Gebäudemasse des Altbaues vor dem Abbruch, bzw. binnen drei Monaten seit der Zerstörung im Einverständnis mit der Gemeinde durch Pläne festgehalten wurde. Die Pläne sind bei der Gemeinde zu deponieren.

Der Wiederaufbau von Bauten ausserhalb der Bauzonen richtet sich nach den eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen (BAB).

Art. 7

Planungszone (Bausperre)

Wird eine Planungsmassnahme in die Wege geleitet, so kann die Baubehörde für die entsprechenden Gebiete eine Planungszone (Bausperre) erlassen. Dies ist im Kantonsamtsblatt und auf ortsübliche Weise bekanntzugeben.

In der Planungszone werden Neubauten oder bauliche Veränderungen nicht bewilligt, wenn sie der vorgesehenen Massnahme widersprechen oder ihre Ausführung beeinträchtigen könnten.

Die Planungszone kann von der Baubehörde für längstens ein Jahr angeordnet und mit Zustimmung des zuständigen kantonalen Departementes angemessen verlängert werden.

Art. 8

Natur- und Heimatschutz

Wertvolle Landschaften, Naturobjekte sowie Bauten und Anlagen von historischem, künstlerischem oder architektonischem Wert dürfen nicht zerstört oder abgebrochen werden.

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 geschützten und erhaltenswerten Bauten und Objekte in den Generellen Gestaltungsplan.

Zur vorsorglichen Unterschutzstellung kann der Gemeindevorstand provisorische Massnahmen, insbesondere Schutzverfügungen erlassen.

Art. 9

Bauberatung

Die Baubehörde kann einen ausgewiesenen Fachmann als Bauberater bezeichnen. Dieser darf nicht in der Gemeinde wohnhaft sein und da selbst während seiner Amtsdauer keine Projektierungs- und Bauaufträge übernehmen.

Der Bauberater orientiert und berät Bauherrschaften und Architekten in bezug auf die Gestaltung von Bauvorhaben an geschützten und erhaltenswerten Bauten. Er kann auch bei Quartierplanungen beigezogen werden.

II. P L A N U N G

Art. 10

Grundordnung

Die Grundordnung besteht aus dem Baugesetz, dem Zonenplan, mit integriertem Generellen Gestaltungsplan und dem Generellen Erschliessungsplan.

Das Baugesetz und die Pläne der Grundordnung sind für jedermann verbindlich.

Art. 11

Zonenplan

Der Zonenplan ordnet die Nutzung des Gemeindegebietes. Dabei werden Zonen der Grundnutzung und Zonen überlagerter Nutzung unterschieden. Vorschriften für überlagerte Nutzung gelten neben jenen der Grundnutzung, in welche die betreffenden Gebiete eingeteilt sind.

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

Art. 12

Richtplan

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

Der Richtplan ist für die Organe der Gemeinde verbindlich, nicht aber für die Grundeigentümer.

Der Richtplan und seine Änderungen unterliegen der Abstimmung in der Gemeinde. Vor der Abstimmung wird der Richtplan während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist kann jedermann bei der Baubehörde Anregungen einreichen. Diese nimmt zu den Anregungen Stellung.

Art. 13

Landschaftsinventar, Siedlungsinventar

Das Landschaftsinventar enthält die wertvollen Landschaften, Naturobjekte und Biotope. Das Siedlungsinventar erfasst und bewertet die bestehende Bausubstanz.

Die Inventare bilden die Grundlage für den Erlass von Schutz-zonen, Schutzbereichen und Gestaltungsvorschriften sowie für die Aufnahme wertvoller Bauten, Baugruppen, Natur- und Kulturobjekte in den Generellen Gestaltungsplan.

Art. 14

Genereller Erschliessungsplan

Der Generelle Erschliessungsplan bezeichnet in allgemeiner Form die Linienführung für die bestehenden und geplanten öffentlichen und privaten Strassen, Wege, Plätze und Parkieranlagen. Er klassiert die Strassen gemäss der Erschliessungsverordnung.

Im weiteren enthält er Angaben über die Linienführung der wichtigsten Kanäle und Leitungen, der Versorgungsanlagen für die Beschneidungsflächen, die touristischen Beförderungsanlagen sowie über die Standorte wichtiger Bauten zu Versorgungszwecken.

Die Baubehörde kann technische Vorschriften für den Bau der Erschliessungsanlagen erlassen.

Art. 15

Genereller Gestaltungsplan

Der Generelle Gestaltungsplan ordnet die Gestaltung und Erhaltung der Bauten oder Baugruppen, der Siedlung und der Landschaft.

Der Generelle Gestaltungsplan bezeichnet Schutzbereiche, geschützte und erhaltenswerte Bauten, geschützte Stallbauten sowie zu erhaltenden Feldgehölze.

Zur Gestaltung des Ortsbildes, von Strassenzügen, Plätzen oder Hofräumen können im Generellen Gestaltungsplan Baugestaltungslinien festgelegt werden. Der Generelle Gestaltungs-

plan kann ferner Gebiete bezeichnen, in denen Bauvorhaben nur aufgrund rechtskräftiger Quartierpläne bewilligt werden.

Für die im Generellen Gestaltungsplan enthaltenen geschützten oder erhaltenswerten Bauten gelten die nachstehenden Bestimmungen:

a. Schutzbereich, geschützte Bauten

Als Schutzbereich oder geschützte Baute bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile oder Bauten mit vollständig geschützter Bausubstanz und Ortsstruktur. Dazu gehören insbesondere Bauten und Anlagen, Dächer, Fassaden, Gassen, Plätze, Mauern, Gärten und Pflanzen von ausserordentlicher Bedeutung.

Geschützte und im Schutzbereich gelegene Bauten, Baugruppen und Bauteile müssen unterhalten und dürfen nicht abgebrochen oder ausgekernt werden. Bei Erneuerungen oder Umbauten ist die architektonisch sowie historisch bedeutende Bausubstanz im Innern des Gebäudes und aussen zu wahren. Bei störenden Elementen ist der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.

Bauvorhaben sind vor Beginn der Projektierung bei der Gemeinde anzumelden. Diese zieht die Kantonale Denkmalpflege beratend bei.

Die Gemeinde kann an Schutzmassnahmen angemessene Beiträge leisten.

b. Geschützte Stallbauten

Die geschützten Stallbauten bleiben der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten. Zweckänderungen in nichtlandwirtschaftliche Nutzungen sind untersagt.

c. Erhaltenswerte Bauten

Als erhaltenswert bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten, die aufgrund ihrer Gesamtform, Stellung und äusseren Erscheinung von erheblicher räumlicher, architektonischer und ortsbaulicher Bedeutung sind.

Erhaltenswerte Bauten 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.

Bauvorhaben an erhaltenswerten Bauten sind vor der Ausarbeitung des Bauprojektes der Baubehörde mitzuteilen. Diese kann den Bauberater beiziehen.

Der Generelle Gestaltungsplan kann auch im Zonenplan integriert werden.

Art. 16

Gestaltungsrichtlinien

Die Gemeindeversammlung kann zur Ergänzung der Gestaltungsvorschriften Gestaltungsrichtlinien erlassen.

Die Gestaltungsrichtlinien sind von der Baubehörde bei der Beurteilung von Baugesuchen und Quartierplänen zu beachten.

Art. 17

Verfahren

Erlass und Aenderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellen Gestaltungsplänen und Generellen Erschliessungsplänen unterliegen der Abstimmung in der Gemeinde.

Bauvorschriften und Pläne sind vor der Abstimmung während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist in ortsüblicher Weise bekannt zu geben. Die öffentliche Auflage ist zu wiederholen, wenn aufgrund 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 diesem persönlich die Möglichkeit zu Abänderungswünschen und Anträgen eingeräumt werden.

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

Beschlüsse der Gemeinde über Erlass oder Abänderung des Baugesetzes sowie der Pläne der Grundordnung sind öffentlich unter Hinweis auf die Beschwerdemöglichkeit bekannt zu geben.

III. B A U- , N I V E A U- U N D B A U G E S T A L - T U N G S L I N I E N

Art. 18

Bau-, Niveau- und Baugestaltungslinien

Für öffentliche und private Strassen sowie für Versorgungsanlagen, können Bau- und Niveaulinien erlassen werden. Baulinien können auch längs Gewässer und Waldrändern gezogen werden.

Der mit einer Baulinie beschwerte Boden bleibt Privateigentum, darf jedoch nicht überbaut werden. Einzelne Vorsprünge wie Vordächer, Erker und Balkone dürfen höchstens 1,5 m über die Baulinie herausragen. Eine ausreichende Durchgangshöhe muss gewährleistet bleiben.

Die Baugestaltungslinien dienen der Gestaltung des Ortsbildes oder einzelner Strassenzüge sowie der Situierung von Bauten innerhalb der Siedlung. Sie dürfen von Hochbauten nicht überschritten werden. Wo die Pläne es vorsehen, bestimmen die Baugestaltungslinien zwingend die Lage von Gebäuden oder Gebäudeseiten.

Baugestaltungslinien können im Generellen Gestaltungsplan oder in Quartierplänen festgelegt werden.

Art. 19

Bestehende Gebäude

Wird ein bestehendes, von einer Baulinie angeschnittenes Gebäude ganz oder zum grössten Teil abgebrochen oder zerstört, so muss der Neubau auf die Baulinie zurückversetzt werden.

Werden an Bauten, die über die Baulinie hinausragen, über die normalen Unterhalt hinausgehende Veränderungen durchgeführt, so ist der dadurch entstandene Mehrwert im Grundbuch anzumerken. Er wird im Enteignungsfalle nicht vergütet.

Die Einrichtung zeitgemässer Heizungs- und Sanitäreinrichtungen in bestehenden Wohnungen gilt als normaler Unterhalt.

Art. 20

Verfahren

Bau-, Niveau- und Baugestaltungslinien werden während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke können während dieser Frist bei der Baubehörde schriftlich Einsprache erheben.

Nach Prüfung der Einsprachen entscheidet die Baubehörde über die Genehmigung der Bau-, Niveau- und Baugestaltungslinien. Sie kann nötigenfalls ein Einigungsverfahren durchführen. Der Entscheid wird den Einsprechern schriftlich mitgeteilt.

IV. E R S C H L I E S S U N G

Art. 21

Baureife

Bauten dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden. Ein Grundstück gilt als baureif:

- a) wenn seine Form und Grösse eine zonengemässe Ueberbauung gestattet und wenn eine im betreffenden Gebiet durchzuführende Baulandumlegung nicht präjudiziert wird;
- b) wenn es erschlossen ist. Land ist erschlossen, wenn eine hinreichende Zufahrt vorhanden ist, die Wasser-, Energie- und Abwasserleitungen bis zum Grundstück oder in dessen unmittelbare Umgebung herangeführt sind und der Anschluss zulässig und ohne besonderen Aufwand möglich ist. Die Erschliessung muss auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Gebäudes gesichert sein.

Art. 22

Erschliessungsetappen

Das Baugebiet ist im Zonenplan in zwei Erschliessungsetappen eingeteilt.

Im übrigen werden die Belange der Erschliessung in einer separaten Erschliessungsverordnung (Erschliessungsreglement) geregelt.

1. Erschliessungsetappe

In der ersten Etappe ist die Erschliessung ausgeführt oder abgeklärt. Die Gemeinde sorgt nach Massgabe der genehmigten Kredite für den erforderlichen Ausbau der Erschliessungsanlagen. Die Grundeigentümer haben an die Erschliessungskosten die gesetzlich vorgeschriebenen Beiträge zu leisten. Die Gemeinde kann für eine beschränkte Zeitdauer und gegen Verzinsung eine Vorfinanzierung durch die Bauinteressenten verlangen.

2. Erschliessungsetappe

In der zweiten Etappe werden Baubewilligungen nur erteilt, wenn genehmigte Quartierpläne vorliegen und die Erschliessung nach diesen Plänen sichergestellt ist.

Die Erschliessungskosten sind auf die beteiligten Grundeigentümer aufzuteilen. Die Gemeinde kann Projektierung, Arbeitsvergebung und Bauleitung selbst übernehmen.

Der Gemeindevorstand teilt die Gebiete der zweiten Etappe nach Bedarf in die erste Etappe um.

Art. 23

Eigentumsverhältnisse

Die in der zweiten Erschliessungsetappe von den Privaten erstellten Wasser- und Kanalisationsleitungen gehen nach der Erstellung ins Eigentum der Gemeinde über, soweit sie als öffentliche Leitungen vorgesehen sind.

Die in der zweiten Erschliessungsetappe von Privaten errichteten Verkehrsanlagen können bei der Umteilung in die erste Erschliessungsetappe oder anlässlich einer Quartierplanung von der Gemeinde übernommen werden, ohne dass diese jedoch zur Leistung von Beiträgen an die Erschliessungskosten verpflichtet ist.

Der Unterhalt privater Erschliessungsanlagen ist Sache der Eigentümer. Dazu gehört die Schneeräumung.

V. Z O N E N A R T E N

Art. 24

Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet ist im Zonenplan in verschiedenen Zonen eingeteilt.

Wenn die Grenze zwischen zwei Zonen ein Grundstück durchschneidet, so gelten folgende Vorschriften: Die Ausnützungsziffer und die Grenzabstände sind in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten.

Im übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.

Art. 25

Dorfzone Riom, Dorfzone Parsonz

Die Dorfzone umfasst das Zentrum der Ortschaft. Sie ist für die Erstellung von Wohn- und Geschäftsbauten sowie für mässig störende Handels-, Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe bestimmt.

In der Dorfzone ist der Charakter der bestehenden Siedlung und, wo es der Generelle Gestaltungsplan vorsieht, die traditionelle Bausubstanz zu erhalten. Die Neu- und Umbauten haben sich bezüglich Stellung, Kubus, Gliederung und Dachform in die bestehende Siedlung einzufügen und sind nötigenfalls vom Bauberater zu begutachten.

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 26

Wohnzonen

In den Wohnzonen 1 + 2 sind Wohnbauten und nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig.

Neubauten haben sich bezüglich Stellung, Kubus, Gliederung und Dachform in die bestehende Siedlung einzufügen.

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

Art. 27

Zone für Einheimische

In der Zone für Einheimische sind Wohnbauten und nichtstörende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig. Diese dürfen aber nur von Personen mit Wohnsitz in der Gemeinde erbaut, erworben und genutzt werden.

Stirbt der Eigentümer einer Wohnung oder eines Betriebes in der Zone für Einheimische, sind seine gesetzlichen Erben berechtigt, die Wohnung oder den Betrieb für eigene Bedürfnisse zu nutzen, auch wenn sie in der Gemeinde nicht Wohnsitz haben. 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 der Wohnung bzw. des Betriebes gestatten. Vorbehalten bleiben ferner Ausnahmen in Härtefällen.

Die Zweckbestimmung der Wohnbauten bzw. der Betriebe ist durch Auflagen in der Baubewilligung sicherzustellen.

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

Art. 28

Wohn- und Gewerbezone

Die Wohn- und Gewerbezone ist für Gewerbebetriebe bestimmt. Die Erstellung von Wohnraum ist zulässig, sofern dieser mit dem Gewerbebetrieb verbunden ist und die Wohnfläche 40 % der auf dem Grundstück zulässigen Bruttogeschossfläche nicht überschreitet. Bestehende Bauten können eingerechnet werden. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 29

Gewerbezone

Die Gewerbezone ist für mässig und stark störende Produktions- und Lagerbetriebe bestimmt.

Wohnungen sind nicht gestattet.

Baubewilligungen werden nur für Bauvorhaben in der ersten Nutzungsetappe erteilt.

Die Gemeinde teilt die zweite Nutzungsetappe in die erste Nutzungsetappe um, wenn mindestens 70 % der ersten Nutzungsetappe überbaut ist.

Art. 30

von der Genehmigung aus-
genommen gemäss RB Nr. 3066
vom 15. Dez. 1992

Erhaltungszone

AMT FÜR RAUMPLANUNG
GRAUBÜNDEN

Die Erhaltungszone bezweckt die Erhaltung von Baugruppen mit landschaftlich oder kulturgeschichtlich wertvoller Bausubstanz.

Bauten, die nachgewiesenermassen für landwirtschaftliche Zwecke nicht mehr benötigt werden, dürfen zu Wohnzwecken umgebaut werden, wenn sie weder in der Form noch im Volumen verändert werden. Bei sämtlichen baulichen Massnahmen ist die wertvolle ursprüngliche Bausubstanz zu erhalten. Neue Bauteile haben in Form, Material und Farbe der Bauart des Gebäudes zu entsprechen.

Neubauten, Terrainveränderungen sowie die Errichtung von Einfriedungen und das Anlegen von Gärten sind nicht zulässig. Die landwirtschaftliche Nutzung des Gebäudeumschwunges

muss auch nach dem Umbau gewährleistet sein. Erschliessungs- und Versorgungsanlagen dürfen nur nach den Anordnungen des generellen Erschliessungsplanes erstellt werden. Private Parkplätze sind zulässig.

Art. 31

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für bestehende und zukünftige öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen sowie Spielplätze, Areale für Sport und Erholung als auch öffentliche Parkplätze bestimmt.

Jegliche private Ueberbauung ist untersagt. An bestehenden Bauten sind nur Arbeiten gestattet, die zum gewöhnlichen Unterhalt gehören.

Für die Uebernahme privater Grundstücke gelten die Bestimmungen des kantonalen Raumplanungsgesetzes.

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

Art. 32

Zone für öffentliche Anlagen

Die Zone für öffentliche Anlagen ist für Sportanlagen reserviert.

Art. 33

Parkplatzzone

Die Parkplatzzone bezweckt die Schaffung bzw. Erhaltung von privaten und öffentlichen Parkplätzen oder Parkhäusern.

Zu den besonders bezeichneten Parkplätzen in der westlichen Bauzone Tigignas ist die Zufahrt und die Nutzung nur während der Sommersaison gestattet.

Art. 34

Landwirtschaftszone

Die Landwirtschaftszone umfasst Gebiete, die der landwirtschaftlichen Nutzung zu erhalten sind.

Es sind nur Bauten zulässig, die der landwirtschaftlichen Nutzung des Bodens, den Wohnbedürfnissen der bäuerlichen Bevölkerung und ihrer Hilfskräfte oder der Sicherung der bäuerlichen Existenz dienen.

Ausserdem sind standortgebundene Lagerungs- und Verarbeitungsbetriebe der Landwirtschaft und Gärtnereien zulässig.

Neue gewerbliche Produktionsbetriebe der Landwirtschaft wie Schweine-, Kälber-, Hühnermast usw., dürfen nur bewilligt werden, wenn die damit verbundenen Immissionen sich auf die umliegenden Zonen nicht stärker auswirken als gemäss dem Zonenschema erlaubt wird.

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 35

Forstwirtschaftszone und Wildschongebiete

Die Forstwirtschaftszone umfasst den Wald im Sinne der Forstgesetzgebung und die zur Aufforstung vorgesehenen Gebiete.

In der Forstwirtschaftszone dürfen nur Bauten bewilligt werden, die der Forstwirtschaft dienen.

In den Wildschongebieten ist das Wild vor Störung zu schützen. Wenn Störungen in Wildschongebieten das ortsübliche Mass übersteigen und das Leben und Gedeihen des Wildes beeinträchtigen, kann der Gemeindevorstand das Zutrittsrecht zu diesen örtlich und zeitlich einschränken. Gegenteilige Interessen sind beim Entscheid zu berücksichtigen.

Art. 36

Uebrigcs Gemeindegebiet

Das übrige Gemeindegebiet umfasst die öffentlichen Gewässer, das der Kultur nicht fähige Land sowie Flächen, die noch keiner Nutzungszone zugewiesen sind.

Es ist grundsätzlich nur wie bisher zu nutzen.

Die Bewilligung von Bauten und Anlagen im übrigen Gemeindegebiet sowie deren Erneuerung, Erweiterung, Zweckänderung usw. richtet sich nach den baupolizeilichen Vorschriften dieses Gesetzes sowie nach dem Recht des Bundes und des Kantons.

Art. 37

Grünzone

Die Grünzone gliedert die bestehenden Dörfer und trennt Wohn-, Gewerbe- und Landwirtschaftszonen.

In der Grünzone dürfen nur Bauten errichtet werden, die den Zweck dieser Zonen nicht beeinträchtigen.

Art. 38

Zone mit Quartierplanpflicht

In der Zone mit Quartierplanpflicht ist zwingend von Gesetzes wegen ein Quartierplan gemäss Art. 73 ff Baugesetz zu erlassen.

Art. 39

Deponiezone

Die Deponiezone ist für Materialablagerungen und Bauschuttdeponien bestimmt.

Die zulässigen Abfallarten, die in der Deponiezone abgelagert werden dürfen, richten sich nach der einschlägigen Gewässerschutz- und Umweltschutzgesetzgebung von Bund und Kanton.

Die Deponieflächen sind nach Abschluss der Ablagerung oder Deponie oder einzelner Etappen im Sinne der künftigen Nutzung zu gestalten, zu rekultivieren und ordnungsgemäss zu unterhalten. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Mass-

nahmen im Baubewilligungsverfahren. Sie kann insbesondere eine geeignete Sicherstellung (zweckgebundenes Depositum) für die Kosten verlangen, welche für den Abschluss der Materialablagerung oder Deponie erforderlich sind.

Art. 40

Abbauzone

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

Die Abbauf Flächen 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.

Art. 41

Wintersportzone

Die Wintersportzone umfasst das für die Ausübung des Sommer- und Wintersportes erforderliche Gelände, insbesondere für die Skiabfahrt, die Beschneiungsflächen, Langlaufloipen, Skiwanderwege und Schlittelwege.

Es gelten neben den Vorschriften der jeweiligen Grundnutzungszone folgende besondere Bestimmungen:

1. Jedermann steht zur Ausübung des Wintersportes der freie Zutritt offen, sofern nicht von der Baubehörde Beschränkungen angeordnet werden; Abfahrten, Uebungsgelände, Skilifttrassen, Loipen und Schlittelwege dürfen maschinell präpariert werden.

Erleiden durch die Ausübung des Wintersportes beanspruchte Grundstücke Schaden (z. B. Ertragsausfall), haften hierfür die direkt interessierten Unternehmungen und Betriebe.

2. Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, Pflanzungen und Düngungen sind nur zulässig, soweit sie die Ausübung des Wintersportes nicht beeinträchtigen. Die Baubewilligungen sind mit zweckdienenden Auflagen zu verbinden.
3. Einfriedungen und bestehende Zäune sind - sofern notwendig - durch die direkt interessierten Unternehmungen jeweils zu Beginn der Skisaison zu entfernen und nach Ende der Skisaison wieder aufzustellen.
4. Die Gemeinde kann die für die Sicherung des Wintersportgeländes erforderlichen Rechte durch vertragliche Vereinbarungen erwerben oder nötigenfalls das Enteignungsverfahren einleiten. Bezüglich der formellen oder materiellen Enteignung bleiben die Bestimmungen des Bundes und des Kantons vorbehalten.
5. Kosten, die der Gemeinde aus der Sicherung des Wintersportgeländes erwachsen, können ganz oder teilweise den interessierten Unternehmungen und Betrieben auferlegt werden. Kommt keine Verständigung zustande, ist das Perimeterverfahren anzuwenden.

6.* Dort, wo ein Bedürfnis nachgewiesen wird, kann zur Ausübung des Skisportes bis maximal Höhenkote 2200 eine Beschneiungsanlage bewilligt werden. Hierbei sind bestehende kantonale Richtlinien zu beachten.

zur Ueberarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen gemäss RB Nr. 3066 v. 15. Dez. 19
AMT FÜR RAUMPLANUNG
GRAUBÜNDEN

Art. 42

Landschaftsschutzzone

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.

Wesentliche Terrainveränderungen, Abbauvorhaben, Materialablagerungen, Deponien und andere bauliche Vorkehren, die dem Zonenzweck entgegenstehen, sind nicht gestattet. Neue Strassen und Wege oder andere Erschliessungsanlagen sind nur zulässig, soweit sie für die Nutzung des betreffenden Gebietes unerlässlich sind oder ein anderes überwiegendes öffentliches Interesse nachgewiesen ist.

In der Landschaftsschutzzone 1 ist die Erstellung von Bauten und Anlagen nicht gestattet.

In der Landschaftsschutzzone 2 sind land- und forstwirtschaftliche Neubauten gestattet, sofern sie für die Bewirtschaftung der Zone notwendig sind und sich gut in die Landschaft eingliedern.

Bestehende Bauten dürfen erneuert werden.

Art. 43

Naturschutzzonen, Naturobjekte und zu erhaltende Feldgehölze

Die Naturschutzzonen und Naturobjekte schützen Biotope wie Uferbereiche, Kleinseen, Naturweiher, erratische Blöcke, Tümpel, Riedgebiete, Moore sowie Hecken, Feldgehölze, Trockenstandorte, Magerwiesen und weitere naturnahe Standorte, die sich durch besondere Artenvielfalt oder das Vorkommen seltener Arten auszeichnen, vor der Zerstörung.

In der Naturschutzzone sind Bauten und Anlagen aller Art, Terrainveränderungen und Materialablagerungen untersagt. Die erratischen Blöcke dürfen weder gesprengt noch sonst wie zerstört werden.

Hecken und Feldgehölze und Naturobjekte, die im Zonenplan bezeichnet sind, dürfen nicht gerodet werden. Gestattet sind das Zurückschneiden der Gehölze im Interesse der landwirtschaftlichen Nutzung sowie pflegerische Massnahmen. Falls der Grundeigentümer die Hecken nicht pflegt, kann der Gemeindevorstand im Einvernehmen mit den Grundeigentümern den Unterhalt anordnen.

Die Baubehörde trifft darüber hinaus alle notwendigen Massnahmen zur Pflege und Kennzeichnung der geschützten Gebiete. Sie kann Zutrittsverbote erlassen.

Art. 44

Archäologiezone

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

Alle Bauvorhaben und Grabarbeiten (Leitungsgräben, Schächte etc.) sind der Gemeinde vor der Ausarbeitung der Projektpläne bekannt zu geben. Die Baubehörde entscheidet nach Einholung einer Stellungnahme des Archäologischen Dienstes über die notwendigen Auflagen.

Art. 45

Archäologische Schutzzone

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. 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.

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

Art. 46

Gefahrenzone

In der Gefahrenzone I dürfen keine Bauten erstellt werden, die zum Aufenthalt von Menschen und Tieren bestimmt sind. Erneuerung bestehender Bauten kann bewilligt werden. Durch Naturgewalt zerstörte Bauten dürfen nicht wieder aufgebaut werden.

In der Gefahrenzone II verlangt die Baubehörde bei der Erteilung von Baubewilligungen die Einhaltung der erforderlichen Sicherheitsmassnahmen.

Art. 47

Grund- und Quellwasserschutzzone

Die Grund- und Quellwasserschutzzone umfasst die Grundwasser- und Quellfassungen mit Umgebung. Im Bereich von Fassungen im Grundwasserschutzgebiet kann der Gemeindevorstand Zonen bezeichnen, die zum Schutz von Grundwasser- oder Quellfassungen mit Nutzungsbeschränkungen belegt werden.

VI. B E S O N D E R E B A U V O R S C H R I F T E N

Art. 48

Ausnützungsziffer

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

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

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

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller oberirdischen Geschossflächen im Aussenmass in Haupt-, An- und Nebengebäuden einschliesslich Aussentreppen und Zwischengeschossen.

Im Dachgeschoss sind ohne Rücksicht auf die Nutzung Raumteile anzurechnen, deren lichte Höhe gemessen bis Unterkant Dachsparren 1.8 m überschreiten.

Nicht angerechnet werden:

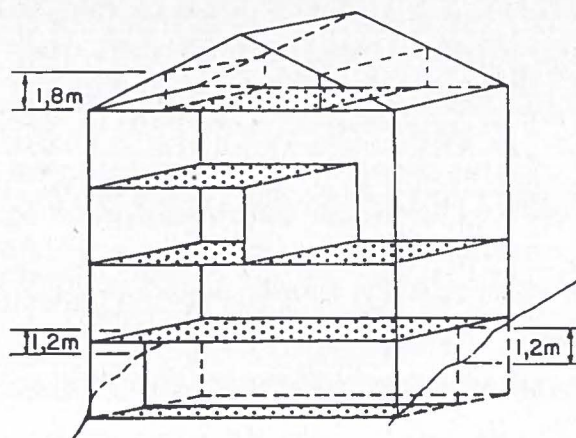
- a) zu Wohnungen gehörende Keller, Holz-, Kohlen- und Tankräume, Waschküchen und Heizräume
- b) Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage
- c) Einstellräume für Fahrzeuge
- d) Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen
- e) offene Erdgeschosshallen und offene Dachterrassen
- f) offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen
- g) Hallenbäder, Sport- und Sauna-Anlagen
- h) alle Lagerräume, welche unter Terrain liegen.

Als unter Terrain gelten jene Geschosse oder Geschossteile (bei Hanglage), deren Koten Oberkant Decke an keinem Punkt mehr als 1.2 m aus dem gewachsenen Terrain oder bestehenden Terrain herausragen.

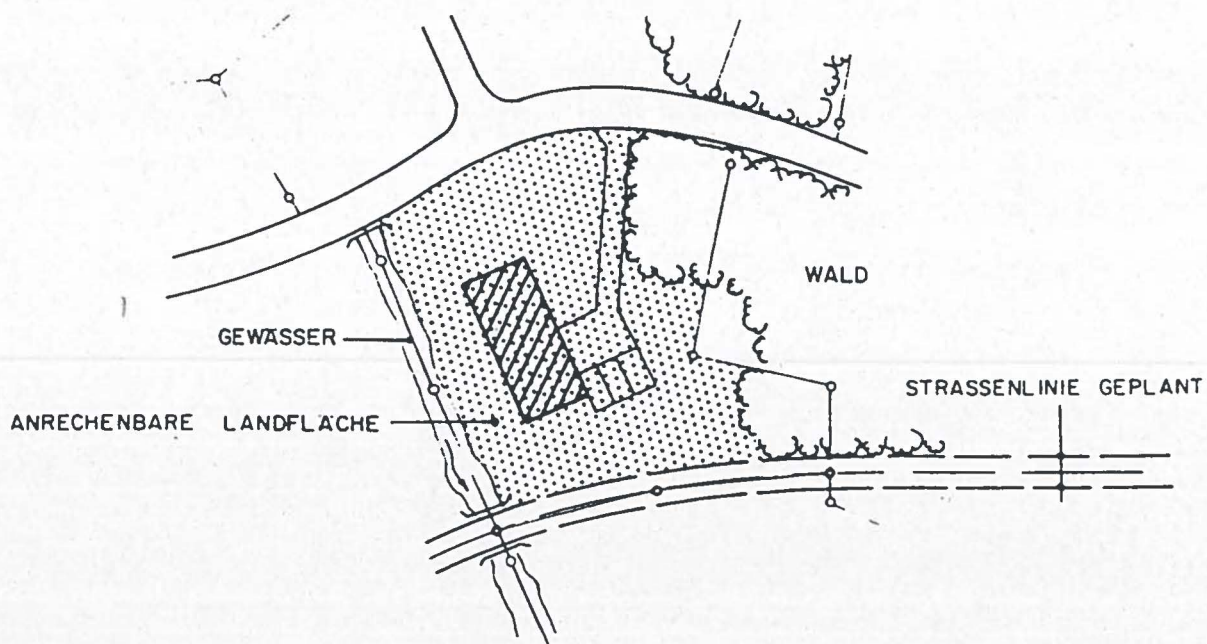
Als anrechenbare Landfläche gilt die zusammenhängende Fläche der von der Baueingabe erfassten baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile in der Bauzone, abzüglich Wald, Gewässer sowie dem im Generellen Erschließungsplan oder in einem Quartierplan über Landabzüge ausgeschiedenen Strassen- und Trottoirflächen.

Erläuterungsskizze:

Ermittlung
der anrechenbaren
Bruttogeschossfläche



Ermittlung
der anrechenbaren Landfläche



Art. 49

Halboffene und offene Bauweise

Halboffene Bauweise liegt vor, wenn wenigstens zwei und höchstens drei an sich selbständige Gebäude zu einer baulichen Einheit vereinigt werden. Bei halboffener Bauweise sind die ortsüblichen Proportionen der aneinander gebauten einzelnen Bauten einzuhalten. Der einzelne Bau hat als solcher in Erscheinung zu treten.

Offene Bauweise liegt vor, bei Einzelbauten.

Art. 50

Grenz- und Gebäudeabstand

Als Grenzabstand gilt der kürzeste Abstand zwischen Fassade und Grundstücksgrenze.

Der grosse Grenzabstand ist von der Hauptfassade, die kleinen Grenzabstände sind von den übrigen Fassaden aus einzuhalten. Die Bestimmung der Hauptfassaden richtet sich in der Regel dem Tale zu oder nach Süden.

In den Grenzabstand dürfen hineinragen:

a) Vorbauten wie Balkone, Erker, Laubengänge, Vortreppen; solche Vorbauten dürfen bis maximal 1.5 m in den Grenzabstand hineinragen, wobei Laubengänge, Balkone und Erker pro Geschoss höchstens $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge ausmachen dürfen.

b) Eingeschossige Erker bis zu $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge und höchstens 1.5 m Tiefe,

Vortreppen sowie offene Balkone bis 3 m über Terrain, bis zu $\frac{2}{3}$ der Fassadenlänge und höchstens 1.5 m Tiefe,

c) Vordächer von höchstens 1.5 m Ausladung.

Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der beiden Grenzabstände. Zwischen mehreren Bauten auf dem gleichen Grundstück bemisst sich der Gebäudeabstand so, als läge eine Grenze zwischen ihnen.

Unterirdische Bauten, die gegen aussen nicht in Erscheinung treten, können an die Grenze erstellt werden. Allfällige Auflagen der Baubehörde bleiben vorbehalten. Bei unterirdischen Anlagen zur Gewinnung von Alternativ-Energie ist gegenüber dem Nachbargrundstück ein Grenzabstand von 1,5 m einzuhalten.

Art. 51

Eingeschossige An- und Nebenbauten

Für Einstellboxen, angebaute eingeschossige An- und Nebenbauten ohne Wohn- und Arbeitsräume und Bauten mit ausschliesslich gewerblicher Zweckbestimmung von höchstens 3.0 m Gebäudehöhe, die nicht eine grössere Grundfläche als 40 m² aufweisen, gilt ein Grenzabstand von 2.5 m. Mit Zustimmung des Nachbarn können diese an die Grenze gestellt werden, sofern keine feuer- und sicherheitspolizeilichen Vorschriften entgegenstehen.

Art. 52

Näherbaurecht

Die Grenzabstände können ungleich zur Grenze verteilt werden, sofern die Einhaltung des Gebäudeabstandes durch einen Dienstbarkeitsvertrag zwischen den Nachbarn und durch eine im Grundbuch angemerkte öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung gewährleistet ist.

Bei Bauten, die vor Inkrafttreten dieses Gesetzes aufgrund eines Näherbaurechts erstellt wurden, muss mit Bezug auf den neu zu erstellenden Bau lediglich der vorgeschriebene Grenzabstand eingehalten werden.

Art. 53

Grenzbaurecht

Im Rahmen der Vorschriften über die maximale Gebäudelänge ist das Zusammenbauen selbständiger Gebäude zulässig:

- a) wenn an eine bestehende Brandmauer angebaut wird;
- b) wenn die beiden Häuser gleichzeitig erstellt werden;
- c) wenn bei einseitigem Grenzbau der Nachbar sich verpflichtet, bei einer Ueberbauung seines Grundstückes an die Brandmauer anzubauen. Diese Verpflichtung ist im Grundbuch einzutragen;
- d) wenn es einer zweckmässigen Ueberbauung dient, keine öffentlichen Interessen verletzt und das Strassen- und Quartierbild sowie die Umgebung nicht beeinträchtigt.

Art. 54

Besondere Abstände

Wo Baulinien bestehen, muss der Grenzabstand gegenüber der Strasse nicht eingehalten werden. Fehlen Baulinien, so gelten die üblichen Abstände.

Hochbauten haben gegenüber den im Zonenplan ausgeschiedenen Wald einen Abstand von 15 m einzuhalten. Der Waldabstand ist beim vermessenen Waldareal ab Waldarealgrenze, in anderen Fällen ab Stockgrenze zu messen.

Gegenüber Gewässern ist ein Gebäudeabstand von 5 m einzuhalten.

Die Abänderung dieser Masse durch Bau- und Gestaltungslinien bleibt vorbehalten.

Art. 55

Gebäudelänge

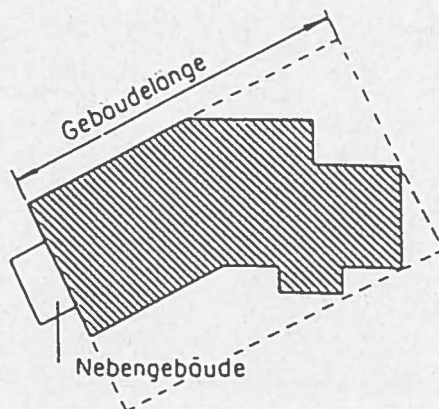
Die Gebäudelänge bezeichnet die längste Fassadenabmessung.

Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden gilt die längere Seite des kleinsten Rechteckes, das den Gebäudegrundriss umfasst, als Gebäudelänge.

Eingeschossige An- und Nebenbauten, die bei der Ermittlung der Ausnutzungsziffer anzurechnen sind, gelten als Bestandteile des für die Gebäudelänge massgebenden Gebäudegrundrisses.

Erläuterungsskizze:

Gebäudelänge



Art. 56

Gebäudehöhe

Als Gebäudehöhe gilt die Höhe vom tiefstem Punkt, gemessen vom gewachsenen Boden, bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Untersicht der Dachsparren. Bei Abgrabungen ist die Gebäudehöhe vom neugestalteten Terrain aus zu messen.

Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses für Kellereingänge und Garagezufahrten dürfen gesamthaft das Mass der längeren Gebäudeseiten nicht überschreiten, wobei in der Regel auf den längeren Gebäudeseiten höchstens die Hälfte der Länge, bei den Schmalseiten die ganze Breite abgetragen werden darf.

Im Zweifelsfall bestimmt die Baubehörde den Ausgangspunkt für die Bestimmung der Gebäudehöhe. Dieser Fix-Punkt ist in geeigneter Form bis zur Vollendung des Bauobjektes dauernd zu sichern.

Art. 57

Raumhöhe

Jedes Wohngeschoss, mit Ausnahme von bestehenden Bauten in den Dorfkern- und den Dorfzonen sowie mit Ausnahmen des Dachgeschosses, hat eine minimale Raumhöhe von 2.3 m aufzuweisen.

Im Dachgeschoss muss die Raumhöhe für mind. die Hälfte der Raumfläche 2.3 m betragen.

Art. 58

Dächer

Das Dach ist den ortsüblichen Formen, Materialien und Farben anzupassen.

Die Dachneigung hat von 20 Grad (36 %) - 30 Grad (58 %) zu betragen (360 Grad Teilung).

Dachaufbauten und -einschnitte dürfen nicht breiter als ein Drittel der Gebäudelänge und nicht höher als der Dachfirst sein.

Art. 59

Zonenschema Riom-Parsonz

Zone	Bauweise		max. AZ	max. Gebäude- höhe	max. Gebäude- breite	max. Gebäude- länge	max. Gebäude- länge halboffene Bauweise	min. Grenzabstand		Empfindlich- keitsstufe gem. LSV 1)	Emissionsgrad 2)
	halb- offen	offen						klein	gross		
Dorfzone Riom	x	x	--	12 m 3)	15 m 3)	20 m 3)	35 m 3)	2.5 m	2.5 m	III	2
Dorfzone Parsonz	x	x	--	10 m 3)	15 m 3)	20 m 3)	35 m 3)	2.5 m	2.5 m	III	2
Wohnzone 1 (Riom)	x	x	0.5	8 m	11 m	15 m	25 m	3 m	4 m	II	1
Wohnzone 2 (Rodas/Tigignas/Talvargas)	x	x	0.4	6 m	9 m	12 m	16 m	5 m	8 m	II	1
Zone für Einheimische	x	x	0.5	8 m	11 m	15 m	25 m	3 m	4 m	II	1
Wohn- & Gewerbezone	x	x	0.6	8 m	11 m	20 m	30 m	4 m	4 m	III	2
Gewerbezone	x	x	0.8	11 m	--	--	--	6 m	6 m	IV	3
ZöBA	siehe Art. 31										
ZöA	siehe Art. 32										

Ein Anspruch auf das Höchstmass in bezug auf Gebäudehöhe, Gebäudebreite und Gebäudelänge besteht grundsätzlich nicht, vorbehalten bleibt Art. 60.

1) LSV-Lärmschutzverordnung vom 15.12.1986 (siehe auch Art. 68)

2) Emissionsgrade: 1 = nicht störend, 2 = mässig störend, 3 = stark störend (siehe auch Art. 68)

3) Für landwirtschaftliche Oekonomiegebäude kann die Baubehörde Ausnahmeregelungen gestatten

VII. ORTSBILD UND LANDSCHAFTS- SCHUTZ

Art. 60

Gesamtwirkung und Gestaltung

Alle baulichen Massnahmen sind in bezug auf Form, Gliederung der Baumassen, Stellung der Giebel, Wirkung von Materialien und Farbe so in die landschaftliche und bauliche Umgebung einzufügen, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht und das Strassen-, Ort- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

Dem Verhältnis von Gebäudehöhe und Gebäudelänge ist besondere Beachtung zu schenken.

Art. 61

Reklame, Anlagen und Antennen

Plakate dürfen nur an den von der Baubehörde bezeichneten Plakatwänden angebracht werden. Reklamen mit Ausnahme von Hinweistafeln für ortsansässige Betriebe sind nur an Geschäftshäusern für die dort hergestellten oder angebotenen Produkte oder Dienstleistungen zulässig; diese Firmentafeln bedürfen keiner Bewilligung, wenn sie nicht grösser als 0,5 m² sind und keinen öffentlichen Luftraum beanspruchen. Sie sind so zu gestalten, dass sie das Ort- und Landschaftsbild und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Im Bereich von Kantonsstrassen ist zudem die Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörden erforderlich.

Aussenantennen für Radio und Fernsehen sind auf die für einen guten Empfang notwendigen Elemente zu beschränken. Es sind nach Möglichkeit Gemeinschaftsantennen oder Antennen im Innern der Gebäude auszuführen. Die Baubehörde kann bei der Erstellung von Gebäuden oder Gebäudegruppen die Erstellung von Gemeinschaftsantennen vorschreiben.

VIII. A U S F Ü H R U N G U N D U N T E R H A L T D E R B A U T E N

Art. 62

Ausführung von Bauten und Anlagen

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.

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.

Bestehende Bauten und Anlagen, die den gesetzlichen Anforderungen nicht mehr genügen, sind bei wesentlichen Umbauten und Renovationen den geltenden Vorschriften anzupassen, soweit dies technisch möglich und für den Eigentümer zumutbar ist.

Art. 63

Wohnhygiene

Wohn- und Schlafräume müssen im Mittel um 50 % der Raumhöhe und mit mind. einer Fassade vollständig über den Erdboden hinausragen.

Arbeitsräume im Untergeschoss sind erlaubt. Diese müssen jedoch einwandfrei belüftet und unterkellert oder isoliert sein.

Art. 64

Energiehaushalt

Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen werden nur bewilligt, wenn sie in energetischer Hinsicht den geltenden Vorschriften entsprechen.

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

Art. 65

Schallschutz

Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen werden nur bewilligt, wenn sie in bezug auf den Schallschutz den geltenden Vorschriften entsprechen.

Die Empfindlichkeitsstufen zur Bestimmung der Belastungsgrenzwerte sind aus dem Zonenplan + Zonenschema ersichtlich.

Art. 66

Unterhalt von Bauten, Anlagen und Lagerplätzen

Gebäude und Anlagen sowie Einfriedungen sind stets in gutem Zustand zu erhalten.

Gefährdet ein mangelhaft unterhaltenes Bauwerk Menschen, Tiere oder fremdes Eigentum oder wirkt es verunstaltend, so kann der Eigentümer zur Ausführung der erforderlichen Massnahmen verpflichtet werden. Kommt er dieser Weisung nicht nach, so werden die Arbeiten auf seine Kosten durch die Gemeinde angeordnet.

Diese Vorschrift gilt sinngemäss auch für Mauern, Werk-, Lager- und Bauplätze sowie Geländeänderungen, die durch Abgrabungen, Auffüllungen, Steinbrüche usw. entstanden sind.

Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte oder zerstörte Gebäude müssen binnen drei Jahren ganz abgetragen oder wieder hergestellt werden.

Art. 67

Bauarbeiten

Beim Bauen ist insbesondere im Wohngebiet darauf zu achten, dass während der Hochsaison lärm- und staubintensive Arbeiten möglichst auf andere Zeiten verschoben werden können.

Bei Aushubarbeiten sind die Strassen sauber zu halten. Um

den Lärmpegel so tief wie möglich zu halten sind in den Wohngebieten schallgedämpfte Maschinen (Kompressoren usw.) einzusetzen.

Art. 68

Emissionen

Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen, die Emissionen verursachen, werden nur bewilligt, wenn sie den geltenden Vorschriften zur Begrenzung der Umweltbelastung genügen.

Ortsfeste Anlagen, wie Bauten, Verkehrswege, haustechnische Anlagen und andere nicht bewegliche Einrichtungen, die Emissionen verursachen, werden nur in den hiefür vorgesehenen Zonen und unter Einhaltung der Bedingungen der massgeblichen Lärmempfindlichkeitsstufe bewilligt. Bei der Beurteilung der Emissionen ist auch das zu erwartende Verkehrsaufkommen zu berücksichtigen.

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. Hievon ausgenommen sind

Heubelüftungen, insoweit die technisch möglichen Vorkehrungen zwecks Lärminderung vorgenommen werden. Sie haben mindestens die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe III zu erfüllen.

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

Bestehende ortsfeste Anlagen, die den geltenden Vorschriften nicht genügen, sind zu sanieren.

Art. 69

Ableitung von Dachwasser und Schneeräumung

Es ist untersagt, Dachwasser und anderes Abwasser von Grundstücken auf öffentliche und private Strassen, Wege und Plätze abzuleiten.

Wird bei der Räumung Schnee von Gebäuden auf öffentlichen Grund geworfen, so hat der Verursacher den abgeworfenen Schnee unverzüglich wegzuräumen. Entlang von Strassen ist durch Schneefänge auf den Dächern das Abrutschen der Schneemassen zu verhindern.

Art. 70

Einfriedungen, Böschungen und Mauern

Einfriedungen dürfen das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

Einfriedungen, Stütz- und Futtermauern dürfen bis auf eine Höhe von 1.0 m an die Nachbargrenze und in der Regel 0.6 m ab Strassen- bzw. Trottoirrand gestellt werden; an unübersichtlichen Kurven und Strassenecken auf 0.8 m. Lebzäune dürfen bis auf eine Höhe von 1.0 m auf 1.0 m ab Strassenrand gesetzt werden. Höhere Einfriedungen, Stütz- und Futtermauern sind um das Mehrmass über 1.0 m Höhe von der Grenze oder dem notwendigen Strassenabstand abzurücken.

Ohne schriftliches Einverständnis des Nachbarn sind Böschungen und Abgrabungen nur zulässig, wenn von der Nachbargrenze ein Abstand von 0.5 m eingehalten und eine Neigung von 1:1 nicht überschritten wird. Böschungen über 1.5 m sind zu terrassieren.

Stacheldrahtzäune sind untersagt.

Art. 71

Zu- und Ausfahrten

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.

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

Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse insbesondere in den Dorfzonen kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten.

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.

Art. 72

Oeffentlicher Grund und Luftraum

Die Benützung des öffentlichen Grundes für die Aufstellung von Gerüsten oder die Deponierung von Material ist nur mit Bewilligung der Baubehörde gestattet.

Die Benützung des öffentlichen Luftraumes durch Erker, Balkone, Firmenschilder usw. bedarf der Bewilligung der Baubehörde. Diese Bewilligung wird nur erteilt, wenn die freie Benützung des öffentlichen Grundes nicht erschwert wird und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

IX. Q U A R T I E R P L A N U N G

Art. 73

Begriff und Zweck

Der Quartierplan regelt die Erschliessung und Gestaltung eines abgegrenzten Baugebietes.

Der Quartierplan enthält:

- a. Festlegung von Verkehrs- und Versorgungsanlagen
- b. Grenzbereinigung, Baulandumlegung
- c. Vorschriften über die Gestaltung von Bauten und Anlagen

Das Quartierplanverfahren ist für die im Zonenplan entsprechend festgelegten Zonen zwingend.

Art. 74

Quartiererschliessungsplan

Der Quartiererschliessungsplan bezweckt die Sicherstellung der Erschliessung in einem Teilgebiet der Gemeinde.

Mit dem Quartiererschliessungsplan kann auch eine ungenügende oder unzweckmässige Erschliessung eines bereits überbauten Gebietes saniert werden.

Art. 75

Grenzbereinigung

Für ungünstig abgegrenzte Bauparzellen, die ihrem Flächeninhalt nach überbaubar sind, kann auf Begehren eines Grundeigentümers die Grenzbereinigung angeordnet werden, wenn den anderen beteiligten Grundeigentümern daraus kein nennenswerter Nachteil erwächst.

Art. 76

Baulandumlegung

Ist zur Verwirklichung eines Quartierplanes die Umlegung von Grundstücken notwendig, so kann der Gemeindevorstand die Durchführung der Baulandumlegung anordnen. Der Gemeindevorstand ist dazu verpflichtet, wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümer verlangt, denen mehr als die Hälfte des Umlegungsgebietes gehört.

Von den in die Baulandumlegung einbezogenen Grundstücken ist für die notwendige Erschliessung ein entsprechender Flächenanteil unentgeltlich in Abzug zu bringen.

Jeder Grundeigentümer erhält aus der nach Abzug für Strassen und andere öffentliche Bauten und Anlagen verbleibenden Grundfläche einen proportionalen Anteil zugewiesen, der wert- und flächenmässig dem Land entspricht, das er in die Umlegung eingeworfen hat. Durch Boden nicht ausgleichbare Mehr- oder Minderwerte sind auf andere Weise auszugleichen. Genügt ein Anteil an der Verteilungsmasse nicht, um ein überbaubares Grundstück zu bilden, so ist der Grundeigentümer voll zu entschädigen.

Art. 77

Quartiergestaltungsplan

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.

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 Abweichungen von allgemeinen Bauvorschriften und von Zonenvorschriften festgelegt werden:

- Die Gebäude- und Grenzabstände, die Gebäudelängen und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei bestimmt werden.

Terrainveränderungen sind möglichst zu vermeiden.

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

Art. 78

Verfahren

Das Quartierplanverfahren wird vom Gemeindevorstand von Amtes wegen oder auf begründetes Gesuch einer Mehrheit von betroffenen Grundeigentümern, denen mehr als die Hälfte des Quartierplangebietes gehört, eingeleitet.

Dieser Beschluss enthält die genaue Gebietsabgrenzung und gibt an, ob es sich um einen reinen Erschliessungsplan oder um einen Gestaltungsplan handelt. Ebenso ist nach Möglichkeit eine notwendige Baulandumlegung im Einleitungsbeschluss bekanntzugeben.

Der Gemeindevorstand bestimmt nach Anhören der betroffenen Grundeigentümer den mit der Ausarbeitung zu betreuenden Fachmann.

Der Beschluss über die Einleitung des Quartierplanverfahrens ist den betroffenen Grundeigentümern unter Angabe der Rekursmöglichkeit ans Verwaltungsgericht schriftlich mitzuteilen. Gleichzeitig kann der Gemeindevorstand das Quartierplangebiet als Planungszone bezeichnen.

Art. 79

Erstellung des Quartierplanes

Nach Eintritt der Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses ist der Quartierplan im Einvernehmen mit den betroffenen Grundeigentümern auszuarbeiten. Die Durchführung des Verfahrens obliegt dem Gemeindevorstand.

Der Gemeindevorstand kann zur Beurteilung des Quartierplanes auf Kosten der Gemeinde Fachleute beiziehen und ein Gutachten einholen sowie die Profilierung der Bauten oder die Einreichung eines Modells verlangen.

Art. 80

Private Vereinbarungen

Private Vereinbarungen zwischen den in das Quartierplanverfahren eingezogenen Grundeigentümern, wie die Einräumung von Dienstbarkeiten, können auf Antrag der Parteien in den Quartierplan aufgenommen werden und erlangen mit der Genehmigung des Quartierplanes die gleiche Wirkung wie dieser.

Art. 81

Kosten

Die Kosten für die Erstellung und den Vollzug des Quartierplanes sind von den beteiligten Grundeigentümern im Verhältnis der neu zugeteilten Grundstücksflächen, resp. beim Quartiergestaltungsplan im Verhältnis der Bruttogeschossflächen zu tragen. Die Grundsätze des kantonalen Perimetergesetzes und der Erschliessungsverordnung gelten analog.

Art. 82

Oeffentliche Auflage

Der Quartierplan ist nach erfolgter ortsüblicher Publikation während 30 Tagen öffentlich aufzulegen. Die betroffenen Grundeigentümer werden schriftlich benachrichtigt.

Folgende Planunterlagen sind öffentlich aufzulegen:

- a. Strassenplan evt. mit Bau- und Niveaulinien
- b. Kanalisations- und Wasserversorgungsplan
- c. alter Bestand mit allfälliger Bewertung
- d. neuer Bestand mit allfälliger Bewertung

e. Servitutenverzeichnis

f. Gestaltungsplan mit allfälligen weiteren Bauvorschriften

g. Kostenverteiler

h. Bericht

i. allfällige weitere Unterlagen

Art. 83

Einsprache

Während der öffentlichen Auflage kann beim Gemeindevorstand innert 30 Tagen schriftlich begründete Einsprache erhoben werden.

Die Auflage ist zu wiederholen, wenn der Quartierplan aufgrund von Einsprachen geändert wird. Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Grundeigentümer, so ist diesen Gelegenheit zur Einsprache zu geben.

Gegen den definitiven Entscheid des Gemeindevorstandes kann innert 20 Tagen seit der Mitteilung beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden Rekurs erhoben werden.

Art. 84

Beendigung und Aufhebung

Der genehmigte Quartierplan ist nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch anzumerken.

Weitere sich aus dem Quartierplan ergebende Rechtsveränderungen und Eigentumsbeschränkungen werden nach Abschluss des Verfahrens auf Veranlassung der Baubehörde grundbuchamtlich geregelt.

Quartierpläne, die innert 7 Jahren nicht zur Ausführung gelangen oder noch nicht voll verwirklicht sind, können durch die Baubehörde ganz oder teilweise aufgehoben werden.

X. BEWILLIGUNGSVERFAHREN

Art. 85

Bewilligungspflicht

Für alle baulichen Veränderungen ist eine Bewilligung der Baubehörde erforderlich. Insbesondere gilt die Bewilligungspflicht für:

- a. Neubauten, An-, Um- und Aufbauten an bestehenden Gebäuden sowie Abbrüche;
- b. Aenderung der Zweckbestimmung bestehender Bauten und Räume, wie die Erstellung neuer Wohnräume, Wirtschaftslokale, Läden, Umwandlung land- und forstwirtschaftlicher Bauten in Wohnbauten, Geschäfts- oder Ferienhäuser;
- c. Aussenrenovation;
- d. Kleinbauten, Geflügel-, Kleinviehställe, Bienenstände, provisorische Bauten und Fahrnisbauten, insoweit sie 2 m

in der Breite oder Länge bzw. 1 m in der Höhe und im andern Mass überschreiten;

- e. Rast- und Campingplätze, (Wohnwagen dürfen nur auf Campingplätzen aufgestellt werden);
- f. Anlagen und Betrieb von Steinbrüchen, Kiesgruben, Ablagerungsplätzen und ähnlichen Anlagen;
- g. Wasserleitung, Kanalisation, Versickerungs- und Tankanlagen, Freileitungen, soweit sie nicht dem Bundesrecht unterstehen;
- h. Erstellen oder Aenderung privater und öffentlicher Verkehrsanlagen;
- i. Stütz- und Futtermauern, wesentliche Aufschüttungen, Böschungen und Abgrabungen sowie Terrainveränderungen;
- k. Firmentafeln, Schaukasten, Reklamen und Aussenantennen;
- l. alle nach kantonalem Recht über die Feuerpolizei bewilligungspflichtigen Bauten, Anlagen und Einrichtungen;
- m. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, Wärmepumpen.

Baubaracken, die mit einer Ueberbauung direkt im Zusammenhang stehen, bedürfen keiner Bewilligung. Sie sind jedoch unmittelbar nach Vollendung der Ueberbauung zu entfernen.

Art. 86

Baueingabe

Das Baugesuch ist mit den nachfolgend beschriebenen Unterlagen zweifach einzureichen:

- a. Situationsplan (Katasterkopie) mit Grenzverlauf, Lage der Nachbargebäude, Zufahrten und Abstellplätze, Angabe der Grundstücksfläche, der Grenzabstände und der überbauten Fläche.
Mst. 1 : 500 oder 1 : 1000
- b. Kanalisations- und Werkleitungspläne mit allen erforderlichen Anschlüssen (Mst. 1 : 100)
- c. Grundriss aller Stockwerke im Massstab 1 : 100 oder 1 : 50 mit vollständiger Angabe über die Aussenmasse und Zweckbestimmung der Räume
- d. Schnitte 1 : 100 oder 1 : 50 mit vollständigen Angaben über Stockwerk- und Gebäudehöhe, inkl. alter und neuer Gebäudeverlauf
- e. Fassadenpläne 1 : 100 oder 1 : 50 mit bestehenden und neuen Terrainlinien
- f. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung der Terrainveränderungen, Stützmauer, Einfriedungen und Bauplätze 1 : 100.
- g. Baubeschrieb auf amtlichem Formular mit Angabe über Konstruktion, Material und Farbe

- h. Detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer und der Parkplätze
- i. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Angaben
- k. Zivilschutzraumprojekt
- l. Angaben der approximativen Baukosten mit Berechnungsnachweis
- m. Energienachweis

Das Baugesuch ist vom Bauherrn und Planverfasser zu unterzeichnen. Für unbedeutende Bauvorhaben kann die Baubehörde die Planunterlagen beschränken. Bei Umbauten soll aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau ersichtlich sein (bestehend grau, neu rot, Abbruch gelb)

Art. 87

Profilierung

Gleichzeitig mit der Einreichung des Baugesuches sind für Bauten, die nach aussen in Erscheinung treten, die Profile aufzustellen, welche die Gestaltung und die Höhe des Baues mit Fixpunkten und Dachverlauf klar erkennen lassen.

Aufschüttungen und Böschungen von mehr als 1 m Höhe sind ebenfalls zu profilieren. Die Profile sind bis zur rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches, jedoch mindestens 30 Tage, stehen zu lassen. Nachher sind sie innert 60 Tagen zu entfernen.

Art. 88

Vorprüfung, Umweltverträglichkeitsprüfung

Nach Eingang ist das Baugesuch auf Vollständigkeit zu prüfen und festzustellen, ob die Bauprofile ordnungsgemäss gestellt sind.

Bei mangelhafter Baueingabe oder Profilierung ist dem Gesuchsteller Gelegenheit zur Behebung der Mängel zu geben, bevor das Baugesuch publiziert wird.

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. 89

Oeffentliche Planauflage

Die Pläne werden in der Kanzlei während 20 Tagen öffentlich aufgelegt. Diese Auflage wird unter Angabe des Bauherrn, Bauparzelle und des Bauvorhabens in der ortsüblichen Weise publiziert.

Art. 90

Einsprache

Bis zum Ablauf der publizierten Auflagefrist kann bei der Baubehörde gegen den Bau schriftlich begründete Einsprache erhoben werden.

Zur Einsprache ist berechtigt, wer ein unmittelbares durch das öffentliche Recht geschütztes Interesse hat, sich dem Bauvorhaben zu widersetzen.

Privatrechtliche Einsprachen sind auf dem Zivilweg zu verweisen.

Art. 91

Baubescheid

Nach Ablauf der Auflagefrist und nach Behandlung allfälliger Einsprachen erlässt die Baubehörde den Baubescheid. Die Abweisung des Baugesuches und diejenige allfälliger Einsprachen ist zu begründen.

Art. 92

Baubeginn und Baufristen

Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung erteilt wurde und rechtskräftig ist. Die Baubewilligung wird erst nach Vorliegen aller Bewilligungen gemäss übergeordnetem Recht erteilt.

Eine erteilte Baubewilligung erlischt, wenn der Bau nicht innert eines Jahres nach ihrer Rechtskraft begonnen wird.

Ein begonnener Bau ist innert 2 Jahren nach Baubeginn zu vollenden. Bei aussergewöhnlich umfangreichen Bauten und für den Innenausbau kann die Baubehörde diese Frist angemessen verlängern.

Unterbleibt die Vollendung des Baues, so sind unvollendete Bauteile zu entfernen. Die Baugrube ist zu planieren und der vorherige Zustand wieder herzustellen.

Art. 93

Baukontrolle, Bauabnahme und Schnurgerüst

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. Den von der Baubehörde bezeichneten Aufsichtspersonen ist der Zutritt zum Baugrundstück jederzeit zu gestatten.

Kontrolliert werden insbesondere:

- das Schnurgerüst vor Beginn der Maurerarbeiten
- der Rohbau nach Fertigstellung
- unterirdische Anlageteile wie Leitungen usw. vor dem Eindecken, insbesondere Anschlüsse an die Werkanlagen der Gemeinde
- Die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen, bevor sie in Betrieb genommen werden
- Armierung von Zivilschutzbauten vor dem Betonieren
- der vollendete Bau als Bauabnahme vor dem Bezug

Art. 94

Abweichung von bewilligten Plänen

Wenn während der Bauausführung von den bewilligten Plänen abgewichen wird, ist dafür unverzüglich die Genehmigung der Baubehörde einzuholen. Diese entscheidet, ob allenfalls eine neue Publikation durchzuführen ist.

Art. 95

Gebühren

Die Gemeinde erhebt für die Behandlung des Baugesuches die Kontrollen sowie für die Bauabnahme eine Gebühr, gemäss Gebührenreglement.

Die Kosten unbegründeter Einsprachen können den Einsprechern ganz oder teilweise überbunden werden.

Art. 96

Vorentscheid

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

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.

XI. S T R A F B E S T I M M U N G E N U N D R E C H T S M I T T E L

Art. 97

Verantwortlichkeit

Bauherr, Bauleitung und Unternehmer sind für die Einhaltung der baupolizeilichen Vorschriften und für die sachgemässe Ausführung des Baues solidarisch haftbar.

Durch die Erteilung der Baubewilligung und die Ausübung der Kontrollen übernimmt die Baubehörde keine Garnatie für Konstruktion, Festigkeit oder Materialeignung.

Art. 98

Strafbestimmungen

Widerhandlungen gegen die Vorschriften des Baugesetzes und gegen die gestützt darauf erlassenen Verfügungen und Anweisungen werden von der Baubehörde mit Bussen bis zu Fr. 30'000.-- bestraft. Handelt der Täter aus Gewinnsucht, ist die Baubehörde nicht an das Höchstmass der Busse gebunden.

Ist die Widerhandlung durch eine juristische Person, eine Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft oder eine Personengesamtheit ohne Rechtspersönlichkeit begangen worden, so ist die Strafe gegenüber denjenigen Personen auszusprechen, die in deren Namen gehandelt haben oder hätten handeln müssen. Für Bussen und Kosten haftet die juristische Person, die Gesellschaft oder die Personengesamtheit solidarisch.

Art. 99

Widerrechtlich erstellte Bauten

Wird ein Bau entgegen den Vorschriften des Baugesetzes oder entgegen der Baubewilligung erstellt, so kann die Baubehörde die erforderlichen Aenderungen oder den Abbruch anordnen. Wenn der Bauherr dieser Aufforderung nicht nachkommt, erfolgt die Vollstreckung durch die Baubehörde auf Kosten des Bauherrn. Für diese Kosten steht der Gemeinde ein gesetzliches Pfandrecht gegenüber dem Grundeigentümer zu.

Die Ausfällung einer Busse bleibt auch trotz eines verfügtten Abbruches vorbehalten.

Art. 100

Rechtsmittel

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.

Beschlüsse und Verfügungen der Baubehörde aufgrund dieses Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Rekurs beim Verwaltungsgericht angefochten werden.

Verfügungen und Anordnungen einzelner Gemeindefunktionäre bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Einsprache beim Gemeindevorstand angefochten werden.

XII. S C H L U S S B E S T I M M U N G E N

Art. 101

Ausführungsbestimmungen/Gebührenordnung/Erschliessungs- reglement

Die Gemeindeversammlung ist befugt, zu diesem Gesetz Ausführungsbestimmungen zu erlassen. Sie kann zu diesem Zweck allgemein anerkannte Richtlinien und Normen privater Berufsverbände oder öffentlicher Institutionen verbindlich erklären.

Die Stimmberechtigten erlassen ein Erschliessungsreglement sowie eine Gebührenordnung für die Erteilung der Baubewilligung und die Kontrolle der Bauausführung sowie für die Benützung der öffentlichen Parkfelder.

Art. 102

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt nach Annahme durch die Gemeindeversammlung mit der Genehmigung der Regierung in Kraft.

Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde als aufgehoben, insbesondere das Baugesetz vom 14.09.1975 und die entsprechenden Teilrevisionen vom 21.09.1981, 14.07.1982 sowie 28.06.1988.

Art. 103

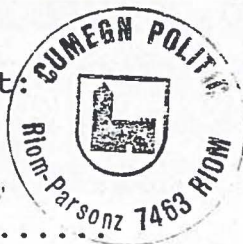
Uebergangsbestimmungen

Dieses Baugesetz ist auf alle vor seinem Inkrafttreten noch nicht bewilligten Baugesuche anwendbar.

Also beschlossen in der Gemeindeversammlung vom 15.9.91/17.12.91

Der Präsident:

Schmid



Der Aktuar:

[Signature]

Von der Regierung genehmigt gemäss Beschluss vom 15. DEZ. 1992...
(Protokoll Nr. ...3066.....)

Namens der Regierung:

Der Präsident:

Brändli

Chr. Brändli

Der Kanzleidirektor:

Riesen

Dr. Riesen



Ortsplanung Riom-Parsonz

Revision 2000
Baugesetz

Von der Gemeindeversammlung
beschlossen am 08. August 2000

Namens der Gemeindeversammlung,

der Präsident, Gaudenz Carisch:

der Kanzlist, Martegn Caspar:



Von der Regierung genehmigt am: *RB 814* 11. JUNI 2002

der Präsident: *Claudio Lardi*
Claudio Lardi

der Kanzleidirektor
Dr. C. Riesen



Genehmigung



Art. 30 (Erhaltungszone) ist gemäss RB Nr. 814 vom 11. Juni 2002 anzupassen.

Übergangsmässig erklärt die Regierung Art. 61 des Musterbaugesetzes für Bündner Gemeinden (MBauG99) für anwendbar.

**AMT FÜR RAUMPLANUNG
GRAUBÜNDEN**

Baugesetz Riom-Parsonz

Art. 30 Erhaltungszone

Die Erhaltungszone bezweckt die Erhaltung von Baugruppen mit landschaftlich oder kulturgeschichtlich wertvoller Bausubstanz.

Neubauten, Erweiterung sowie Abbruch und Wiederaufbau bestehender Bauten sind nicht zulässig.

Bauten, welche im generellen Gestaltungsplan Erhaltungszonen als für die landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr notwendig qualifiziert werden, können zu Wohnzwecken umgebaut werden. Dabei dürfen die äussere Erscheinung, die bauliche Grundstruktur sowie das Volumen der Gebäude nicht verändert werden. Bei sämtlichen baulichen Massnahmen ist die wertvolle originale Bausubstanz zu erhalten. Neue Bauteile haben in Bezug auf Form, Konstruktion, Material und Farbe der herkömmlichen Bauweise zu entsprechen.

Die landwirtschaftliche Nutzung des Gebäudeumschwunges muss auch nach dem Umbau gewährleistet sein. Gärten, gartenähnliche Anlagen sowie Einfriedungen und Bepflanzungen um die Gebäude sind untersagt. Vor den Gebäuden darf maximal ein Vorplatz mit einer Fläche von höchstens 15 m² erstellt werden, soweit dies ohne nennenswerte Terrainveränderungen möglich ist. Auf den Vorplätzen dürfen keine festen Gegenstände montiert werden. Ebenfalls verboten sind bei Gebäuden, welche an der öffentlichen Wasserversorgung angeschlossen sind, Zierbrunnen, wenn sie nicht nachgewiesenermassen einen landwirtschaftlichen Bedürfnis entsprechen.

Sonnenenergieanlagen wie Solarzellen und dergleichen sind äusserst unauffällig zu platzieren. Sie sind in jedem Falle bewilligungspflichtig.

Verkehrs- und Versorgungsanlagen dürfen nur nach den Anordnungen des generellen Erschliessungsplanes erstellt werden. Der Gemeinde dürfen aus dem Umbau und der Benützung der Bauten keine Infrastrukturkosten erwachsen.

Lärmempfindlichkeitsstufe und Emissionsgrad entsprechen dem Zonenschema gemäss Art. 59 vorliegenden Baugesetzes.

Art. 31 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

...

Abs. 4

Gegenüber angrenzenden Zonen gelten sinngemäss deren Grenz- und Gebäudeabstände, mindestens aber 2.50 m Grenzabstand. Die übrigen Zonenvorschriften der angrenzenden Zonen sind bei der Erstellung von Bauten und Anlagen angemessen zu berücksichtigen.

Art. 41 Wintersportzone

...

Abs. 2, Ziffer 6

Nach Massgabe des Generellen Erschliessungsplanes können innerhalb der Wintersportzone zur Ausübung des Wintersportes eine Beschneiungsanlagen mit den hierfür erforderlichen Bauten und Anlagen bewilligt werden. Die Beschneigung darf frühestens ab 1. November erfolgen. Bauten und Anlagen sind nach Möglichkeit unterirdisch anzulegen. Hydrantenanlagen (Zapfstellen) sind nach Saisonschluss zu entfernen.

Art. 46 Gefahrenzone

...

Abs. 2

In der Gefahrenzone II verlangt die Baubehörde bei der Erteilung von Baubewilligungen die Einhaltung der erforderlichen Sicherheitsmassnahmen. Bauvorhaben in der Gefahrenzone II bedürfen der Genehmigung der Gebäudeversicherungsanstalt des Kantons Graubünden (GVA).

Art. 58 Dächer

Das Dach ist in den ortsüblichen Formen, Materialien und Farben anzupassen.

Die Dachneigung hat von 20 Grad (36 %) bis 30 Grad (58 %) zu betragen (360 Grad Teilung).

Dachaufbauten und -einschnitte dürfen nicht breiter als ein Drittel der Fassade, an deren Front sie in Erscheinung treten und nicht höher als der Dachfirst sein.

Art. 86 Abs. 2

...

Abs. 3 neu

Bauvorhaben in der Gefahrenzone II sind der Kantonalen Gebäudeversicherungsanstalt (GVA) zur Vorprüfung einzureichen.

Art. 59 Zonenschema

Zone	Bauweise		max AZ	max Gebäude- höhe	max Gebäude- breite	max Gebäude- länge	max Gebäude- länge halboffene Bauweise	min Grenzabstand		Empfind- lichkeits- stufe gem LSV 1)	Emis- sionsgrad 2)
	halb- offen	offen						klein	gross		
Dorfzone Riom	X	X	-	12 m 3)	15 m 3)	20 m 3)	35 m 3)	2.5 m	2.5 m	III	2
Dorfzone Parsonz	X	X	-	10 m 3)	15 m 3)	20 m 3)	35 m 3)	2.5 m	2.5 m	III	2
Wohnzone 1 (Riom)	X	X	0.5	8 m	11 m	15 m	25 m	3.0 m	4.0 m	II	1
Wohnzone 2 (Rodas/Tignas/Talvangas)	X	X	0.4	6 m	9 m	12 m	16 m	5.0 m	8.0 m	II	1
Zone für Einheimische	X	X	0.5	8 m	11 m	15 m	25 m	3.0 m	4.0 m	II	1
Wohn- & Gewerbezone	X	X	0.6	8 m	11 m	20 m	30 m	4.0 m	4.0 m	III	2
Gewerbezone	X	X	0.8	11 m	-	-	-	6.0 m	6.0 m	IV	3
Erhaltungszone	siehe Art. 30									III	2
ZöBA	siehe Art. 31										
ZöA	siehe Art. 32										

Ein Anspruch auf das Höchstmass in bezug auf Gebäudehöhe, Gebäudebreite und Gebäudelänge besteht grundsätzlich nicht, vorbehalten bleibt Art. 60.

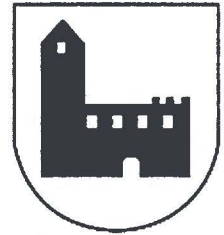
1) LSV-Lärmschutzverordnung vom 15.12.1986 (siehe auch Art. 68)

2) Emissionsgrade: 1=nicht störend, 2=mässig störend, 3=stark störend (siehe auch Art. 68)

3) Für landwirtschaftliche Oekonomiegebäude kann die Baubehörde Ausnahmeregelungen gestatten

Kanton Graubünden

Gemeinde Riom-Parsonz



Teilrevision Ortsplanung: Änderungen Baugesetz

Durch die Gemeindeversammlung beschlossen am 3. November 2004

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Von der Regierung genehmigt am: 31. MAI 2005

Protokoll Nr.: 649

Der Regierungspräsidentin:

Der Kanzleidirektor:

STW AG FÜR
RAUMPLANUNG
KORNPLATZ 2
CH-7000 CHUR

Telefon 081 252 22 56
Telefax 081 252 52 40
E-Mail stw_ag@spin.ch

Datum: 18. November 2004
Objekt: 13000



bisher: normal / neu = fett / entfällt = durchgestrichen
--

Artikel 30, Erhaltungszone

Die Erhaltungszone umfasst Kleinsiedlungen (Baugruppen) mit landschaftlich oder kulturgeschichtlich wertvoller Bausubstanz.

Bauten dürfen innerhalb des vorgegebenen Gebäudevolumens in ihrer Nutzung geändert werden, sofern sie im Zeitpunkt der Baueingabe noch bestimmungsgemäss nutzbar und im Zonen- oder Generellen Gestaltungsplan weder als landwirtschaftlich notwendig noch als integral geschützt bezeichnet sind.

Neubauten und Ersatzbauten (Abbruch und Wiederaufbau) sind unzulässig. Dasselbe gilt für Gebäudeerweiterungen mit Ausnahme von untergeordneten An- und Nebengebäuden gemäss Generellem Gestaltungsplan.

Bestehende Bauten und Anlagen sind, sofern sie noch bestimmungsgemäss nutzbar sind, in ihrem ursprünglichen Charakter und in ihrer Eigenart zu erhalten. Erneuerungsbedürftige Bauteile sind instand zu stellen. Wird der Unterhalt vernachlässigt, verpflichtet die Baubehörde die Eigentümerin oder den Eigentümer zu den notwendigen Massnahmen. Kommen diese den Weisungen innert Frist nicht nach, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf ihre Kosten durch Dritte vornehmen. Bei nicht mehr bestimmungsgemäss nutzbaren Bauten ordnet sie die Beseitigung an, sofern ein öffentliches Interesse am Abbruch besteht.

Bei Umbauten und insbesondere bei Zweckänderungen dürfen allgemein die äussere Erscheinung, die bauliche Grundstruktur sowie das Volumen der Gebäude nicht verändert werden. Verboten sind namentlich Dachaufbauten, Dachfenster, Dacheinschnitte und ortsfremde Balkone. Bei allen baulichen Massnahmen ist die wertvolle originale Bausubstanz zu erhalten. Neue Bauteile haben in Bezug auf Form, Konstruktion, Material und Farbe der herkömmlichen Bauweise zu entsprechen. Die Baubehörde kann die Beseitigung früherer störender Eingriffe anordnen. Vorbehalten bleiben ferner weitergehende gestalterische Anordnungen gemäss Generellem Gestaltungsplan sowie allfällige Gestaltungsrichtlinien.

Die im „Zonenplan Radons 2 mit Gestaltungselementen“ bezeichneten störenden Elemente sind spätestens im Rahmen des nächsten bewilligungspflichtigen Bauvorhabens durch den Eigentümer zu beseitigen.

Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist im ursprünglichen Zustand zu belassen. Feste Zäune, Ziergärten, standortfremde Bäume und Sträucher, Fahnenstangen, Gartencheminées, Terrainveränderungen für Gartensitzplätze und dgl. sind nicht zulässig.

Verkehrs- und Versorgungsanlagen dürfen nur gemäss Generellem Erschliessungsplan erstellt werden. Wassereinleitungen in Gebäude und Wassertanks sind nur zulässig, wenn eine gesetzeskonforme Abwasserbehandlung gewährleistet ist. Der Gemeinde dürfen aus Erschliessungsmassnahmen keine Kosten erwachsen. Solaranlagen sind zulässig, sofern sie sinnvoll und möglichst unauffällig im Gebäude integriert werden können. Sie sind bewilligungspflichtig. Bei bestehenden Solaranlagen mit störender Wirkung kann die Baubehörde gestalterische Anordnungen verfügen.

Verfügt ein Gebäude bereits über eine Wassereinleitung oder einen Wassertank innerhalb des Gebäudes, so ist eine gesetzeskonforme Abwasserbehandlung innerhalb von 5 Jahren nach Genehmigung des Baugesetzes sicherzustellen.

Artikel 34, Landwirtschaftszone

Die Landwirtschaftszone umfasst Gebiete, die der landwirtschaftlichen Nutzung zu erhalten sind.

Es sind nur Bauten zulässig, die der landwirtschaftlichen Nutzung des Bodens, den Wohnbedürfnissen der bäuerlichen Bevölkerung und ihrer Hilfskräfte oder der Sicherung der bäuerlichen Existenz dienen.

Ausserdem sind standortgebundene Lagerungs- und Verarbeitungsbetriebe der Landwirtschaft und Gärtnereien zulässig.

Neue gewerbliche Produktionsbetriebe der Landwirtschaft wie Schweine-, Kälber-, Hühnermast usw., dürfen nur bewilligt werden, wenn die damit verbundenen Immissionen sich auf die umliegenden Zonen nicht stärker auswirken als gemäss Zonenschema erlaubt wird.

Innerhalb eines Abstandes von 200 Meter zur Erhaltungszone dürfen keine neuen landwirtschaftlichen Hochbauten erstellt werden. Massvolle Erweiterungen bestehender landwirtschaftlicher Gebäude sind jedoch zulässig.

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Artikel 41, Wintersportzone

Die Wintersportzone umfasst das für die Ausübung des Sommer- und Wintersportes erforderliche Gelände, insbesondere für die Skiabfahrt, die Beschneiungsflächen, Langlaufloipen, Skiwanderwege und Schlittelwege.

Es gelten neben den Vorschriften der jeweiligen Grundnutzungszone folgende besondere Bestimmungen:

1. Jedermann steht zur Ausübung des Wintersportes der freie Zutritt offen, sofern nicht von der Baubehörde Beschränkungen angeordnet werden; Abfahrten, Übungsgelände, Skilifttrassees, Loipen und Schlittelwege dürfen maschinell präpariert werden.
Erleiden durch die Ausübung des Wintersportes beanspruchte Grundstücke Schaden (z.B. Ertragsausfall), haften hierfür die direkt interessierten Unternehmungen und Betriebe.
2. Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, Pflanzungen und Düngungen sind nur zulässig, soweit sie die Ausübung des Wintersportes nicht beeinträchtigen. Die Baubewilligungen sind mit zweckdienenden Auflagen zu verbinden.
3. Einfriedungen und bestehende Zäune sind – sofern notwendig – durch die direkt interessierten Unternehmungen jeweils zu Beginn der Skisaison zu entfernen und nach Ende der Skisaison wieder aufzustellen.
4. Die Gemeinde kann die für die Sicherung des Wintersportgeländes erforderlichen Rechte durch vertragliche Vereinbarungen erwerben und nötigenfalls das Enteignungsverfahren einleiten. Bezüglich der formellen und materiellen Enteignung bleiben die Bestimmungen des Bundes und des Kantons vorbehalten.
5. Kosten, die der Gemeinde aus der Sicherung des Wintersportgeländes erwachsen, können ganz oder teilweise den interessierten Unternehmungen und Betrieben auferlegt werden. Kommt keine Verständigung zustande, ist das Perimeterverfahren anzuwenden.

Art. 41 (Wintersportzone) Abs. 7

Die minimale Schneehöhe für die Präparation von Skipisten im Bereich von Naturschutzzonen muss mindestens 30 cm betragen.

Gemäss RB Nr. 649 vom 31. Mai 2005

AMT FÜR RAUMENTWICKLUNG
GRAUBÜNDEN

6. Nach Massgabe des Generellen Erschliessungsplanes können innerhalb der Wintersportzone zur Ausübung des Wintersportes Beschneiungsanlagen mit den hierfür erforderlichen Bauten und Anlagen bewilligt werden. Die Beschneigung darf frühestens ab 1. November erfolgen. Bauten und Anlagen sind nach Möglichkeit unterirdisch anzulegen. Hydrantenanlagen (Zapfstellen) sind nach Saisonschluss zu entfernen.
7. Innerhalb der Wintersportzonen gelegene Naturschutzzonen dürfen nur bei einer gesetzten Schneedecke von mindestens 15 cm Höhe präpariert werden und eine künstliche Beschneigung oder andere Hilfsmittel sind nur dort zulässig, wo dies im Rahmen einer UVP festgelegt wurde.

Artikel 43, Naturschutzzonen, Naturobjekte und zu erhaltende Feldgehölze

Die Naturschutzzonen und Naturobjekte schützen Biotopie wie Uferbereiche, Kleinseen, Naturweiher, erratische Blöcke, Tümpel, Riedgebiete, Moore sowie Hecken, Feldgehölze, Trockenstandorte, Magerviesen und weitere naturnahe Standorte, die sich durch besondere Artenvielfalt oder das Vorkommen seltener Arten auszeichnen, vor der Zerstörung.

In der Naturschutzzone sind Bauten und Anlagen aller Art, Terrainveränderungen und Materialablagerungen untersagt. Die erratischen Blöcke dürfen weder gesprengt noch sonst wie zerstört werden. Vorbehalten sind Massnahmen, welche aus sicherheitspolizeilichen Gründen notwendig sind (z.B. Massnahmen zur Sicherung von Verkehrswegen und Siedlungen).

Hecken und Feldgehölze und Naturobjekte, die im Zonenplan bezeichnet sind, dürfen nicht gerodet werden. Gestattet sind das Zurückschneiden der Gehölze im Interesse der landwirtschaftlichen Nutzung sowie pflegerische Massnahmen. Falls der Grundeigentümer die Hecken nicht pflegt, kann der Gemeindevorstand im Einvernehmen mit den Grundeigentümern den Unterhalt anordnen.

Die Baubehörde trifft darüber hinaus alle notwendigen Massnahmen zur Pflege und Kennzeichnung der geschützten Gebiete. Sie kann Zutrittsverbote erlassen.

Artikel 50, Grenz- und Gebäudeabstand

Als Grenzabstand gilt der kürzeste Abstand zwischen Fassade und Grundstücksgrenze.

Der grosse Grenzabstand ist von der Hauptfassade, die kleinen Grenzabstände sind von den übrigen Fassaden aus einzuhalten. Die Bestimmung der Hauptfassaden richtet sich in der Regel dem Tale zu oder nach Süden.

In den Grenzabstand dürfen hineinragen:

- a) Vorbauten wie Balkone, Erker, Laubengänge, Vortreppen; solche Vorbauten dürfen bis maximal 1.5 m in den Grenzabstand hineinragen, wobei Laubengänge, Balkone und Erker pro Geschoss höchstens 1/3 der Fassadenlänge ausmachen dürfen.

Eingeschossige Erker bis zu 1/3 der Fassadenlänge und höchstens 1.5 m Tiefe, Vortreppen sowie offene Balkone bis 3 m über Terrain, bis zu 2/3 der Fassadenlänge und höchstens 1.5 m Tiefe,

- b) Vordächer von höchstens 1.5 m Ausladung.

Art. 50 (Grenz- und Gebäudeabstand)

Für Bauten gegenüber Kantonsstrassenparzellen sind die speziellen Abstandsvorschriften gemäss Art. 10 der Vollziehungsverordnung zum kantonalen Strassengesetz zu beachten.

Hinweis gemäss RB Nr. 649 vom 31. Mai 2005

AMT FÜR RAUMENTWICKLUNG
GRAUBÜNDEN

Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der beiden Grenzabstände. Zwischen mehreren Bauten auf dem gleichen Grundstück bemisst sich der Gebäudeabstand so, als läge eine Grenze zwischen ihnen.

Unterirdische Bauten, die gegen aussen nicht in Erscheinung treten, können an die Grenze erstellt werden. Allfällige Auflagen der Baubehörde bleiben vorbehalten. Bei unterirdischen Anlagen zur Gewinnung von Alternativ-Energie ist gegenüber dem Nachbargrundstück ein Grenzabstand von 1.5 m einzuhalten.

Artikel 54, Besondere Abstände

Wo Baulinien bestehen, muss der Grenzabstand gegenüber der Strasse nicht eingehalten werden. Fehlen Baulinien, so gelten die üblichen Abstände.

~~Hochbauten haben gegenüber den im Zonenplan ausgeschiedenen Wald einen Abstand von 15 m einzuhalten. Der Waldabstand ist beim vermessenen Waldareal ab Waldarealgrenze, in anderen Fällen ab Stockgrenze zu messen.~~

Bauten und Anlagen haben gegenüber Hochwald einen Abstand von 10 m, gegenüber Niederwald einen Abstand von 5 m einzuhalten. Der Waldabstand bemisst sich beim festgestellten Wald ab Waldgrenze, sonst ab der Waldgrenze gemäss Ausscheidung durch den Forstdienst im Einzelfall.

Gegenüber Gewässern ist ein Gebäudeabstand von 5 m einzuhalten.

~~Die Abänderung dieser Masse durch Bau- und Gestaltungslinien bleibt vorbehalten.~~

Vorbehalten bleiben besondere Wald- und Gewässerabstandslinien gemäss Zonenplan oder Generellem Gestaltungsplan.

Art. 54 (Besondere Abstände)

Das neue kantonale Raumplanungsgesetz vom 6. Dez. 2004 enthält bezüglich Gewässerabstand von Bauten und Anlagen eine verbindliche Regelung, welche abweichenden kommunalen Bestimmungen vorgeht.

Hinweis gemäss RB Nr. 649 vom 31. Mai 2005

AMT FÜR RAUMENTWICKLUNG
GRAUBÜNDEN