



Kanton Graubünden
Gemeinde Albula/Alvra

Baugesetz

Alvaneu

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 27. April 1990
Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 2196 vom 16. Juli 1991

Letzte Änderung:
Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 27. Oktober 2010
Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 388 vom 3. Mai 2011

INHALTSVERZEICHNIS

I ALLGEMEINES

- Art. 1 Zweck
- Art. 2 Geltungsbereich
- Art. 3 Baubehörde
- Art. 4 Baukommission
- Art. 5 Planungskommission
- Art. 6 Bauberatung, Kostentragung
- Art. 7 Ausnahmen
- Art. 8 Planungszone (Bausperre)

II PLANUNG

- Art. 9 Planungsmittel
- Art. 10 Richtplan, Inhalt und Verfahren
- Art. 11 Zonenplan
- Art. 12 Genereller Gestaltungsplan
- Art. 13 Genereller Erschliessungsplan
- Art. 14 Bau- und Baugestaltungslinien
- Art. 15 Generelle Projekte
- Art. 16 Verfahren

III BAUVORSCHRIFTEN

- 1. Voraussetzungen
 - Art. 17 Baureife
- 2. Gestaltung und Situierung von Bauten
 - Art. 18 Orts- und Landschaftsbild, Feldgehölze
 - Art. 19 Serienbauten
 - Art. 20 Dachgestaltung
 - Art. 21 Reklamen, Sonnenkollektoren, Antennen und Freileitungen
 - Art. 22 Einfriedungen, Böschungen, Stützmauern, Terrainveränderungen
 - Art. 23 Deponien und Materialentnahmen
 - Art. 24 Wald- und Gewässerabstand
- 3. Verkehrs- und Versorgungsanlagen
 - Art. 25 Strassenabstand
 - Art. 26 Parkierung und Garagen
 - Art. 27 Verkehrssicherheit
 - Art. 28 Campingplätze und Zeltlager
 - Art. 28a Lagerung von Materialien
- 4. Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen
 - Art. 29 Ausführung und Unterhalt
 - Art. 30 Emissionen
 - Art. 31 Dach- und Abwasser, Schnee und Eis

5. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum
Art. 32 Beanspruchung des öffentlichen Grundes sowie der öffentlichen Gewässer
Art. 33 Benützung des öffentlichen Luftraums
Art. 34 Beanspruchung des Privatbodens

IV ZONENVORSCHRIFTEN

1. Zonen der Grundnutzung
Art. 35 Dorfzone
Art. 36 Dorferweiterungszone
Art. 37 Wohnzone
Art. 38 Kur- und Golfzone
Art. 38a Zone für Heimstätten und Alterswohnungen
Art. 39 Wohn- und Gewerbezone
Art. 40 Gewerbezone
Art. 41 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
Art. 42 Erhaltungszone
Art. 43 Lagerzone
Art. 44 Landwirtschaftszone
Art. 45 Forstwirtschaftszone
Art. 46 Golfplatzzone
Art. 47 Naturschutzzone
Art. 48 Uebrigtes Gemeindegebiet
2. Zonen der überlagerten Nutzung
Art. 49 Grundwasser- und Quellschutzzone
Art. 50 Gefahrenzonen
Art. 51 Landschaftsschutzzone
Art. 52 Archäologiezone
Art. 53 Ruhezone
Art. 54 Wintersportzone
Art. 55 Abbau- und Deponiezone
3. Zonenschema, Massvorschriften und Messweise
Art. 56 Zonenschema
Art. 57 Ausnutzungsziffer
Art. 58 Gebäude- und Firsthöhe
Art. 59 Gebäudelänge
Art. 60 Grenz- und Gebäudeabstand
Art. 61 Näher- und Grenzbaurecht
Art. 62 An- und Nebenbauten

V ERSCHLIESSUNG

- Art. 63 Erstellung und Unterhalt der Erschliessungsanlagen
Art. 64 Finanzierung der Erschliessungsanlagen
Art. 65 Erschliessungsetappen
Art. 66 Durchleitungsrecht

VI QUARTIERPLANUNG

1. Allgemeines
 - Art. 67 Zweck und Inhalt
 - Art. 68 Quartiergestaltungsplan
 - Art. 69 Quartiererschliessungsplan
 - Art. 70 Uebernahme und Unterhalt an gemeinschaftlichen Erschliessungsanlagen
 - Art. 71 Kosten der Erschliessung
 - Art. 72 Nutzungsverlegung

2. Baulandumlegung und Grenzbereinigung
 - Art. 73 Zweck, Anordnung und Umlegungsbann
 - Art. 74 Abzug für Gemeinbedarf
 - Art. 75 Neuzuteilung
 - Art. 76 Bereinigung der beschränkten dinglichen und vorgemerkten persönlichen Rechte
 - Art. 77 Auflageakten
 - Art. 78 Grenzbereinigung

3. Quartierplanverfahren
 - Art. 79 Einleitung
 - Art. 80 Erstellen des Quartierplans
 - Art. 81 Kosten des Verfahrens
 - Art. 82 Oeffentliche Auflage und Einsprachen
 - Art. 83 Genehmigung, Anmerkung und Eintragung im Grundbuch, Inkrafttreten
 - Art. 84 Aufhebung oder Abänderung von Quartierplänen

VII BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

- Art. 85 Bewilligungspflicht
- Art. 86 Befreiung von der Bewilligungspflicht
- Art. 87 Unterlagen zum Baugesuch
- Art. 88 Baugespann
- Art. 89 Planaufgabe, Einsprachen
- Art. 90 Baubescheid
- Art. 91 Vorentscheid
- Art. 92 Baubeginn und Baufristen
- Art. 93 Abweichung von bewilligten Plänen
- Art. 94 Baukontrolle und Bauabnahme
- Art. 95 Gebühren

VIII SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- Art. 96 Verantwortlichkeit
- Art. 97 Strafbestimmungen
- Art. 98 Wiederherstellung
- Art. 99 Rechtsmittel
- Art. 100 Inkrafttreten

Gestützt auf das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) und das Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG) erlässt die Gemeinde Alvaneu nachstehendes

BAUGESETZ

I ALLGEMEINES

Art. 1

Zweck

Das Baugesetz bezweckt die geordnete bauliche Entwicklung, die rationelle und sinnvolle Erschliessung der Bauzonen, die Erhaltung der Interessen der Land- und Forstwirtschaft, die Wahrung und Förderung der Schönheit und der erhaltenswerten Eigenarten des Ortes und der Landschaft sowie die Wahrung des allgemeinen Wohls, der Sicherheit und der Gesundheit aller Einwohner. Es dient der Entfaltung der baulichen Freiheit in den Schranken des öffentlichen Interesses und im Rahmen des ökonomischen Einsatzes der öffentlichen Mittel.

Art. 2

Geltungsbereich

Das Baugesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet.

Seine Vorschriften finden Anwendung auf sämtliche der Baubewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen sowie baulichen Massnahmen.

Bestehende Bauten, die diesem Baugesetz nicht entsprechen, dürfen nur unterhalten werden. Geringfügige Aenderungen können bewilligt werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Vorbehalten bleiben die zwingenden Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts.

Art. 3

Baubehörde

Baubehörde ist der Gemeindevorstand.

Der Gemeindevorstand erlässt sämtliche Entscheide und Verfügungen, insbesondere die Baubewilligungen, und er vertritt die Gemeinde aus allen sich aus diesem Gesetz ergebenden Rechtsgeschäften und Rechtsstreitigkeiten. Er bezeichnet eine Baukommission als beratendes und aufsichtsführendes Organ.

Baukommission	<p>Art. 4</p> <p>Die Baukommission besteht aus drei Mitgliedern und zwei Stellvertretern. Ein Mitglied muss Baufachmann sein. Die Mitglieder und Stellvertreter der Baukommission werden für die Dauer von drei Jahren gewählt und sind wieder wählbar. Mitglieder der Baukommission brauchen nicht in der Gemeinde wohnhaft zu sein.</p> <p>Die Baukommission berät den Gemeindevorstand über alle Bauangelegenheiten gemäss den Vorschriften des Baugesetzes und anderer einschlägiger Gesetze und Verordnungen. Sie überwacht die Einhaltung der aus dem Baugesetz erwachsenden Pflichten gegenüber der Gemeinde und den Privaten. Die Baukommission erleichtert im beratenden Sinne den Privaten die Erfüllung dieser Pflichten.</p>
Planungs- kommission	<p>Art. 5</p> <p>Für wichtige Planungsmassnahmen kann die Baukommission durch den Gemeindevorstand zu einer Planungskommission erweitert werden. Der Planungskommission können auch auswärtige Personen angehören.</p> <p>Die Planungskommission bereitet die Erstellung oder die Aenderung der Richtpläne, des Baugesetzes, des Zonenplanes sowie der Generellen Erschliessungs- und Gestaltungspläne zuhanden des Gemeindevorstandes vor und erstellt ihm Antrag.</p>
Bauberatung, Kostentragung	<p>Art. 6</p> <p>Für besondere oder wichtige Bauvorhaben kann der Gemeindevorstand einen Bauberater zur Lösung einzelner Fragen und Beurteilung des Bauprojektes beiziehen.</p> <p>Der Beizug des vom Gemeindevorstand bestimmten Bauberaters ist nur in den Erhaltungszonen obligatorisch, sonst ist der Bauberater im Einvernehmen mit der Bauherrschaft zu bestimmen.</p> <p>Die Kosten der Bauberatung gehen bei Bauvorhaben in den Erhaltungszonen zu Lasten der Bauinteressenten. Bei den übrigen Fällen übernimmt die Gemeinde die Hälfte der Kosten.</p>
Hofstatt	<p>Art. 6a¹</p> <p>Bauten, die zerstört oder abgebrochen werden, dürfen binnen 4 Jahren im bisherigen Umfang ohne Rücksicht auf die Vor-</p>

¹ Genehmigt durch RB 03.829 vom 03.06.2003

schriften über Gebäudehöhe, Ausnützungsziffer und Grenzabstände wieder aufgebaut werden.

Zweckänderungen im Rahmen der Zonenvorschriften und von Art. 12 Baugesetz, sind zulässig. Minimale Gebäudeverschiebungen, die im öffentlichen Interesse liegen, können bewilligt werden. Entlang von Kantonstrassen und für Bauten ausserhalb der Bauzonen gelten die Bestimmungen des übergeordneten Rechts.

Ein Anspruch auf das Hofstattrecht besteht nur, wenn die Gebäudemasse des Altbaus vor dem Abbruch, bzw. binnen zwei Monaten seit der Zerstörung, im Einvernehmen mit der Gemeinde, durch Pläne festgehalten wurden. Die Pläne sind bei der Gemeinde zu deponieren.

Art. 7

Ausnahmen

Liegen ausserordentliche Verhältnisse vor und bedeutet die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen eine unverhältnismässige Härte, so kann der Gemeindevorstand Ausnahmen von einzelnen Vorschriften gewähren, wenn dadurch keine öffentlichen Interessen verletzt werden.

Ein Anspruch auf Erteilung einer Ausnahmebewilligung besteht nicht.

Die Ausnahmebewilligung kann mit Bedingungen und Auflagen verknüpft, befristet und davon abhängig gemacht werden, dass sich der Grundeigentümer verpflichtet, auf Verlangen des Gemeindevorstands den gesetzlichen Zustand wieder herzustellen (Revers). Reverse sind auf Kosten des Bauherrn im Grundbuch anmerken zu lassen.

Bedingungen und Auflagen, die an die Erteilung von Ausnahmebewilligungen geknüpft werden, müssen mit der Anwendung des Baugesetzes in Zusammenhang stehen.

Art. 8

Planungszone
(Bausperre)

Wird die Aufstellung oder Aenderung des Baugesetzes, des Zonenplanes, des Generellen Erschliessungs- und Gestaltungsplanes oder eines Quartierplanes in die Wege geleitet, so kann der Gemeindevorstand für die entsprechenden Gebiete eine Planungszone erlassen.

Die Planungszone ist im Kantonsamtsblatt und auf ortsübliche Weise bekanntzugeben.

In der Planungszone dürfen keine Neubauten oder baulichen Veränderungen bewilligt werden, wenn sie den vorgesehenen neuen Vorschriften widersprechen und die Ausführung der Pläne beeinträchtigen könnten.

II PLANUNG

Art. 9

Planungsmittel

Als Planungsmittel der Gemeinde gelten:

1. Richtplan
2. Baugesetz
3. Zonenplan
4. Genereller Gestaltungsplan
5. Genereller Erschliessungsplan
6. Bau- und Baugestaltungslinien
7. Quartierplan
8. Generelle Projekte

Art. 10

Richtplan, Inhalt und Verfahren

Der Richtplan dient als Leitbild für die künftige Nutzung, Erschliessung und Gestaltung des Gemeindegebietes nach den Bedürfnissen der Gemeinde. Die regionalen und kantonalen Richtpläne sind angemessen zu berücksichtigen.

Der Richtplan ist in der Regel alle 10 Jahre zu überprüfen und nötigenfalls den veränderten Verhältnissen anzupassen. Er ist für die Organe der Gemeinde verbindlich, nicht aber für die Grundeigentümer.

Der Richtplan und seine Aenderungen unterliegen der Abstimmung in der Gemeinde. Vor der Abstimmung wird der Richtplan während 20 Tagen öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist kann jedermann beim Gemeindevorstand Anregungen einreichen. Dieser nimmt zu den Anregungen Stellung und gibt den Richtplan der Regierung bekannt.

Art. 11¹

Zonenplan

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

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.

Im Zonenplan werden die Empfindlichkeitsstufen zugeordnet. Für ihre Anwendung gelten die Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

Art. 12

Genereller
Gestaltungsplan

Der Generelle Gestaltungsplan enthält in Ergänzung zum Baugesetz und Zonenplan Vorschriften und Massnahmen über die Erhaltung und Gestaltung einzelner Bauten, Anlagen und Naturobjekte sowie über die Erhaltung und Pflege der Siedlung und der Landschaft. Er bezeichnet ferner Gebiete, die mit einem Hochbauverbot belegt sind. Der Generelle Gestaltungsplan kann als separater Plan erstellt werden oder im Zonenplan integriert sein.

Für die im Generellen Gestaltungsplan besonders bezeichneten Bauten oder Gebäudeteile gelten die nachstehenden Bestimmungen:

- a) Die als geschützte Bauten bezeichneten Gebäude dürfen nicht abgebrochen noch ausgekernt werden. Der Gemeindevorstand kann Teilabbrüche gestatten, soweit die abzubrechenden Gebäudeteile nicht für den festgelegten Schutz mitbestimmend sind. Änderungen der Nutzung und der Gestaltung haben sich unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz auf das Unerlässliche zu beschränken. Die besonderen Vorschriften für die von Bund und Kanton geschützten Baudenkmäler bleiben vorbehalten.
- b) Die als erhaltenswert bezeichneten Bauten sind in ihrer äusseren Erscheinung und in ihrem Charakter zu erhalten. Vollständige Abbrüche sind nicht gestattet. Beim Umbau ist auf die historische Bausubstanz und die Fassaden Rücksicht zu nehmen.

¹ Genehmigt durch RB 03.829 vom 03.06.2003

Die im Generellen Gestaltungsplan mit einem Hochbauverbot belegten Flächen dürfen oberirdisch nicht überbaut werden. Sie dürfen jedoch in die Berechnung einer allfälligen Ausnutzungsziffer einbezogen werden. Nicht als Hochbauten im Sinne dieser Bestimmung gelten in der Kur- und Golfzone Spielanlagen wie Tennisplätze, Minigolf oder andere Einrichtungen, die nicht als Gebäude in Erscheinung treten.

Art. 13

Genereller
Erschliessungsplan

Der Generelle Erschliessungsplan legt die Anlagen der Grund- und Groberschliessung fest. Er kann ferner die zur Freihaltung der Verkehrsflächen und von wichtigen Leitungen erforderlichen Baulinien enthalten.

Der Generelle Erschliessungsplan dient als Grundlage für die generellen Projekte und für die Bemessung der Erschliessungsbeiträge.

Art. 14

Bau- und Bauges-
taltungslinien

Mit Baulinien können Strassenräume, Wege und Plätze, Werkanlagen, Waldränder, Gewässerufer, Aussichtslagen und Landschaftsteile vor Verbauung geschützt werden. Ferner können durch Baulinien Nutzungsverlegungen, Freiflächen und Standorte von Gebäuden bestimmt werden.

Der mit einer Baulinie belastete Boden darf oberirdisch und bei Baulinien zum Schutze von Verkehrs- und Versorgungsanlagen auch unterirdisch nicht überbaut werden, bleibt aber im Privateigentum. In besonderen Fällen können Ausnahmen gegen Revers bewilligt werden. Einzelne Vorsprünge wie Erker, Balkone und Vordächer dürfen höchstens 1.5 m über die Baulinie hinausragen. Sie sind in der Regel nur zulässig, wenn sie mindestens 4.5 m über dem Strassenniveau liegen.

Zur Erhaltung des Dorfbildes oder zur Schaffung und Sicherung von Strassen- und Gassenräumen und Plätzen können Baugestaltungslinien gezogen werden. Diese bestimmen zwingend die Lage von Gebäuden oder Gebäudeseiten.

Art. 15

Generelle
Projekte

Aufgrund des Generellen Erschliessungsplanes erstellt die Gemeinde für die Wasser- und Energieversorgung sowie Abwasserbeseitigung generelle Projekte.

Die Einzugsgebiete der generellen Projekte müssen mit den Bauzonengrenzen übereinstimmen und auch die zukünftige mögliche Entwicklung berücksichtigen.

Art. 16

Verfahren Baugesetz, Zonenplan, Genereller Gestaltungs- und Erschliessungsplan

Erlass und Aenderung des Richtplanes, des Baugesetzes, des Zonenplanes sowie des Generellen Erschliessungs- und Gestaltungsplanes unterliegen der Abstimmung in der Gemeindeversammlung.

Bauvorschriften und Pläne sind vor der Abstimmung während 20 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist in der ortsüblichen Weise bekanntzugeben.

Abänderungswünsche und Anträge sind während der Auflagefrist schriftlich beim Gemeindevorstand einzureichen. Dieser entscheidet über die Eingaben und gibt diesen den Antragstellern schriftlich bekannt. Er verabschiedet die bereinigten Pläne und Bauvorschriften zuhanden der Gemeindeversammlung.

Beschlüsse der Gemeindeversammlung über Erlass oder Abänderung der Bauvorschriften, des Zonenplanes, des Generellen Erschliessungs- und Gestaltungsplanes sind öffentlich unter Hinweis auf die Beschwerdemöglichkeit bekanntzugeben und treten nach Genehmigung der Regierung in Kraft. Sie sind für die Organe der Gemeinde und die Grundeigentümer verbindlich.

Bau- und Baugestaltungslinien

Bau- und Baugestaltungslinien werden ebenfalls während 20 Tagen öffentlich aufgelegt. Die betroffenen Eigentümer der betreffenden Grundstücke können während dieser Frist beim Gemeindevorstand schriftlich Einsprache erheben. Nach Prüfung der Einsprachen entscheidet der Gemeindevorstand über die Genehmigung.

Generelle Projekte

Die gestützt auf die Generellen Erschliessungspläne und Zonenpläne ausgearbeiteten generellen Projekte werden während 20 Tagen öffentlich aufgelegt. Abänderungswünsche und Anträge können während dieser Zeit schriftlich beim Gemeindevorstand eingereicht werden. Nach Prüfung der Eingaben genehmigt der Gemeindevorstand, beziehungsweise die zuständige kantonale Behörde, die generellen Projekte.

III BAUVORSCHRIFTEN

1. Voraussetzungen

Art. 17

Baureife

Neubauten dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden.

Ein Grundstück gilt als baureif, wenn

- a) es nach Form, Grösse, Lage und Beschaffenheit für eine zonengemässe Ueberbauung geeignet ist und eine allfällig durchzuführende Quartierplanung oder Baulandumlegung im betreffenden Gebiet nicht präjudiziert wird;
- b) die für die betreffende Nutzung notwendigen Anlagen für den Verkehr, die Wasser- und Energieversorgung sowie die Abwasserbeseitigung vorhanden sind oder gleichzeitig nach den vom Gemeindevorstand genehmigten Plänen erstellt werden.

Ist der Bauherr nicht Eigentümer der für die Erschliessung erforderlichen Anlagen oder des hiefür benötigten Bodens, wird die Bewilligung nur erteilt, wenn sich der Bauherr über den Besitz der erforderlichen Rechte für die Erstellung und Benützung der Anlagen ausweist.

2. Gestaltung und Situierung von Bauten

Art. 18

Orts- und Landschaftsbild, Feldgehölze

Bauten und Bauteile aller Art, einschliesslich Umgebungs- und Terraingestaltung, Reklameanlagen und Bemalungen, sind so zu gestalten, dass sie sich in das Dorf- und Landschaftsbild gut einordnen.

Die bestehenden Feldgehölze und Hecken sind zu erhalten. Sie dürfen, soweit sie nicht der Forstgesetzgebung unterstellt sind, im Interesse der landwirtschaftlichen Nutzung und ihrer Pflege zurückgeschnitten, jedoch nicht gerodet werden. Der Gemeindevorstand kann in begründeten Fällen, wie notwendige Durchfahrtsbereiche und dergleichen, Ausnahmen für kleinere Flächen erteilen.

Art. 19

Serienbauten

Mehr als zwei nach dem äusserlich gleichen oder sehr ähnlichen Projekt erstellte Bauten sind nicht zulässig. Vorbehalten bleiben Ueberbauungen im Rahmen von Quartiergestaltungs-

plänen oder grössere Ueberbauungen, die gesamthft geplant, bewilligt und erstellt werden.

Art. 20¹²

Dachgestaltung

Bei der Dachgestaltung ist auf die ortsüblichen Formen, Farben und Materialien Bezug zu nehmen.

In der Dorf-, Dorferweiterungs- und Wohnzone Salonder sowie der Erhaltungszone sind nur Giebeldächer und angelehnte Pultdächer mit einer Neigung von 30% - 50% gestattet. Die Dachhälften der Giebel-dächer haben in der Regel die gleiche Neigung aufzuweisen. Für eingeschossige An- und Nebenbauten gemäss Art. 62, die keine Wohn- und Arbeitsplätze enthalten, kann der Gemeindevorstand in der Dorf-, Dorferweiterungs- und den Wohnzonen auch andere Dachformen und Dachneigungen zulassen.

Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn sie nicht mehr als 1/3 der Fassadenlänge ausmachen und nicht mehr als 1.2 m über die Dachhaut ragen.

Die Baubehörde kann zudem für ein- resp. mehrgeschossige Gebäudeteile, die maximal 25% der bestehenden Gebäudegrundfläche ausmachen, Abweichungen von der Vorschrift der geneigten Dächer machen, wenn besondere Verhältnisse vorliegen, eine entsprechende Lösung architektonisch besser ist und die vorgesehene Dachart sich gut ins vorherrschende Ortsbild einfügt. Genügt der prozentuale Flächenanteil nicht, um eine Fläche von mindestens 14 m² zu erreichen, so kann der Gemeindevorstand den zulässigen prozentualen Anteil entsprechend erhöhen.

In den übrigen Zonen sowie in den Wohnzonen Tgaplotta, Funtaunas und Cristain und der Wohn- und Gwerbezone Cristain sind die Dacharten, ausgenommen Fusswalm-, Falt-, Zwiebel-, Glocken-, Kuppel-, Hängedächer und Mansarddächer mit Fusswalm, frei wählbar.

Art. 21

Reklamen,
Sonnenkollektoren,
Antennen und Freileitungen

Plakate, Hinweistafeln und Reklamen dürfen nur an den vom Gemeindevorstand bezeichneten Stellen angebracht werden. Sie sind so zu gestalten, dass sie das Orts- und Landschaftsbild und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Im Bereiche der Kantonsstrassen ist zudem die Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde erforderlich.

¹ Genehmigt durch RB 03.829 vom 03.06.2003

² Genehmigt durch RB 10.818 vom 07.09.2010

Sonnenkollektoren und dergleichen sind nur zulässig, soweit sie sich in den Bau und die Umgebung gut einfügen.

Neue Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen dürfen nur bewilligt werden, wenn ein Anschluss an eine bereits bestehende Antenne nicht möglich und nicht zumutbar ist. Sie dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

Neue Strom- und Telefonleitungen sind innerhalb der Bauzonen unterirdisch zu verlegen. Vorbehalten bleiben die Anordnungen der PTT.

Art. 22

Einfriedungen,
Böschungen,
Stützmauern,
Terrainver-
änderungen

Einfriedungen, Pflanzen, Mauern und Böschungen dürfen das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Stacheldrahtzäune jeder Art sind verboten. Bestehende sind innert eines Jahres nach Inkrafttreten dieses Gesetzes zu entfernen.

Ohne schriftliches Einverständnis des Nachbarn sind Böschungen und Abgrabungen nur zulässig, wenn von der Nachbar-
grenze ein Abstand von 0.5 m eingehalten und eine Neigung von 1:1 nicht überschritten wird.

Art. 23

Deponien und
Materialentnahmen

Deponien und Materialentnahmen dürfen weder das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen noch unzumutbare Emissionen verursachen. Für Standorte ausserhalb der Bauzonen ist die Genehmigung der zuständigen kantonalen Behörde einzuholen.

Deponien und Materialentnahmen von mehr als 2000 m³ dürfen nur in den im Zonenplan festgelegten Abbau- und Deponie-
zonen bewilligt werden.

Art. 24¹

Wald- und
Gewässerabstand

Bauten und Anlagen haben gegenüber Hochwald einen Ab-
stand 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 Aus-
scheidung durch den Forstdienst im Einzelfall.

Wo keine Baulinien bestehen, ist von der Albula für alle Bauten
ein Gewässerabstand von 10 m einzuhalten. Der Gewässerab-

¹ Genehmigt durch RB 03.829 vom 03.06.2003

stand bemisst sich ab der Parzellengrenze. Fehlt eine solche, wird der Abstand vom Uferrand aus gemessen.

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

3. Verkehrs- und Versorgungsanlagen

Art. 25

Strassenabstand

Wo keine Baulinien bestehen, ist gegenüber Gemeindestrassen ein Abstand von mindestens 3.0 m einzuhalten. Der Gemeindevorstand kann in der Dorfzone Ausnahmen gewähren oder ein höheres Mass anordnen, wenn die bestehenden Baufluchten oder die Verkehrssicherheit es gestatten oder erfordern.

Gegenüber dem Fahrbahnrand haben Einfriedungen, Stütz- und Futtermauern einen Abstand von mindestens 50 cm einzuhalten. Gegen Revers können sie bis an die Strassengrenze gestellt werden.

Art. 26

Parkierung
und Garagen

Bei allen Neubauten und wesentlichen Vergrösserungen von Wohn- und Geschäftshäusern, Hotels und gewerblichen Betrieben hat der Bauherr auf seinem Grund und Boden genügend Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu errichten und diese dauernd für die Parkierung offenzuhalten.

Für Wohnbauten ist je Wohnung ein Abstellplatz vorzusehen. Für die übrigen Bauten bestimmt der Gemeindevorstand die Anzahl der Abstellplätze, wobei die Richtlinien der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachmänner zu berücksichtigen sind.

Ist die Errichtung von Abstellplätzen auf eigenem Grund und Boden nicht möglich, ist der Grundeigentümer durch den Gemeindevorstand zur Leistung oder Sicherstellung von Beiträgen für den Bau und Unterhalt solcher Anlagen auf dem öffentlichen Grund zu verpflichten; der Gemeindevorstand erlässt hiefür eine Verordnung.

Art. 27

Verkehrssicherheit

Bauliche Anlagen jeder Art, Pflanzen, Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benützer der Verkehrsanlagen nicht gefährden.

Vor Autogaragen mit direkter Ausfahrt auf die Strasse muss ein Fahrzeug abgestellt werden können, ohne den öffentlichen Strassenraum zu beanspruchen. In der Dorfzone kann der Gemeindevorstand Ausnahmen bewilligen.

Der Gemeindevorstand kann die Anpassung oder Entfernung bestehender Pflanzen oder Anlagen verlangen, die diesen Vorschriften widersprechen. Die dadurch entstehenden Kosten sind, soweit es sich nicht um die Entfernung einzelner Äste und das Zurückschneiden von Hecken und einzelnen Pflanzen handelt, den einzelnen Grundeigentümern zu vergüten.

Art. 28

Campingplätze
und Zeltlager

Die Anlage und der Betrieb von Campingplätzen ist ausserhalb einer Campingzone auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten. Organisierte, zeitlich befristete Zeltlager können vom Gemeindevorstand bewilligt werden.

Art. 28a¹

Lagerung von
Materialien

Das Lagern von Gütern und Materialien wie Baumaterialien, Baumaschinen, Bauteile und Geräte usw. ist ausserhalb der Bauzone und in Wohnzonen verboten, ausgenommen auf den von der Baubehörde bewilligten Lagerplätzen. Allfällige Baubewilligungen für die Errichtung von Lagerplätzen ausserhalb der Bauzonen unterliegen dem Baubewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen.

Für die Benützung der öffentlichen Lagerplätze ist die Gemeinde befugt, Gebühren zu erheben. Der Gemeindevorstand erlässt ein Gebührenreglement.

4. Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen

Art. 29

Ausführung
und Unterhalt

Alle Bauten und Anlagen sind so zu erstellen und zu unterhalten, dass sie ihrem Zweck in technischer und hygienischer Hinsicht genügen. Sie müssen den zeitgemässen Anforderungen bezüglich Festigkeit, Energieverbrauch, Wärme-, Schall- und Feuerschutz genügen.

Gefährdet ein Bauwerk oder eine Anlage wegen mangelhafter Konstruktion oder Unterhaltes Menschen, Tiere oder fremdes Eigentum, verunstaltet es das Orts- und Landschaftsbild, so ist es vom Eigentümer instandzustellen. Der Gemeindevorstand

¹ Genehmigt durch RB 03.829 vom 03.06.2003

kann den Eigentümer zu den erforderlichen Massnahmen verpflichten. Kommt er der Weisung nicht nach, lässt der Gemeindevorstand die notwendigen Massnahmen auf Kosten des Säumigen ausführen.

Art. 30¹

Emissionen

Jedermann ist gehalten, Lärm, Erschütterungen, lästige Dünste, Staub oder starke Rauchentwicklung zu vermeiden.

Es werden nicht störende, mässig störende und stark störende Betriebe unterschieden.

- a) Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen, und die das ruhige und gesunde Wohnen in keiner Weise beeinträchtigen. Sie haben die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe II zu erfüllen.
- b) Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind und nicht dauernd auftreten, sowie der unumgänglich notwendige Betrieb von Heubelüftungen. Sie haben die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe III zu erfüllen.
- c) Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend.

Bestehende Bauten und Anlagen, die den geltenden Vorschriften nicht genügen, unterliegen der Sanierungspflicht nach der Umweltschutzgesetzgebung.

Art. 31

Dach- und
Abwasser,
Schnee und Eis

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

Der Grundeigentümer hat auf eigene Kosten zu verhindern, dass durch Wasser, Schnee oder Eis, die von seinen Gebäuden oder Anlagen herrühren, Belästigungen oder Gefahren für die Benützer des öffentlichen Grundes entstehen.

¹ Genehmigt durch RB 92.3194 vom 22.12.1992

5. Oeffentlicher und privater Grund und Luftraum

Art. 32

Beanspruchung
des öffentlichen
Grundes sowie
der öffentlichen
Gewässer

Ueber den normalen Gemeingebrauch hinausgehende Benützung des öffentlichen Grundes, wie z.B. das Aufstellen von Gerüsten oder Deponieren von Material, ist nur mit Bewilligung des Gemeindevorstandes möglich. Er kann dafür eine Gebühr verlangen.

Mit der Bewilligung sind die für die Sicherung des öffentlichen Verkehrs und der öffentlichen Anlagen notwendigen Bedingungen und Auflagen zu verbinden. Eine über den gesteigerten Gemeingebrauch hinausgehende Sondernutzung am öffentlichen Grund und Boden oder an öffentlichen Gewässern ist nur mit Konzession der Gemeindeversammlung zulässig.

Art. 33

Benützung des
öffentlichen
Luftraumes

Die Benützung des öffentlichen Luftraumes kann gestattet werden für:

- a) Fensterläden, Tür- und Torflügel, sofern keine andere Lösung möglich ist.
- b) Erker und andere ausladende Gebäudeteile sowie Dachvorsprünge, wenn sie mindestens 3.0 m über öffentlich begehbaren Flächen und 4.5 m über dem Strassenniveau angebracht werden und nicht mehr als 1.0 m in den öffentlichen Luftraum ragen.

Art. 34

Beanspruchung
des Privatbodens

Die Gemeinde ist befugt, im öffentlichen Interesse auf Privatgrundstücken Verkehrsschilder, Strassentafeln, Beleuchtungskörper, Hausnummern, Hydranten, Höhen- und Vermessungspunkte und dergleichen entschädigungslos anzubringen. Die berechtigten Wünsche der Grundeigentümer sind zu berücksichtigen.

IV ZONENVORSCHRIFTEN

1. Zonen der Grundnutzung

Art. 35¹

Dorfzone

In der Dorfzone ist der Charakter der bestehenden Siedlung zu erhalten. Es können Wohnbauten und mässig störende Gewerbebetriebe sowie landwirtschaftliche Bauten erstellt werden.

Neubauten sowie An- und Nebenbauten haben sich in Höhe, Stellung, Proportion, Dachform, Material, Farbe und Gestaltung gut in die bestehende Siedlung einzufügen.

Art. 36

Dorferweiterungszone

Die Dorferweiterungszone ist für Wohnbauten und mässig störendes Kleingewerbe bestimmt.

Im weitem gilt Art. 35 Abs. 2.

Art. 37

Wohnzone

In den Wohnzonen sind neben Wohnbauten auch nicht störende Betriebe zugelassen.

Art. 38²

Kur- und Golfzone

Die Kur- und Golfzone ist für die Erstellung von Bade-, Kur- und Golfhotels sowie der dazugehörenden Anlagen bestimmt. Wohnbauten, Verkaufslokale, Clubhotels, Kongressräume, etc. sowie Einstellräume für Maschinen oder andere Bauten des Golfplatzbetriebes sind nur zulässig, wenn sie in Verbindung mit dem Bade- und Kurhotel, Badezentrum oder der Nutzung der angrenzenden Golfplatzzone stehen und sie selbst oder deren Benutzung den Kurbetrieb nicht stören. Der gesamte Anteil Wohnnutzung in der Kur- und Golfzone darf 50% der max. zulässigen Ausnutzung gemäss Zonenschema nicht übertreffen. Als Wohnnutzung gelten dabei Hotelzimmer, Appart- und Ferienwohnungen ohne deren Zugänge sowie Personalunterkünfte und dgl.. Der Wohnnutzungsanteil für Parahotellerie (Appart-, Ferienwohnungen und dgl.) darf jedoch 45 % der gesamten Wohnnutzung nicht übersteigen.

In einem Quartierplan (inkl. Quartiergestaltungsplan gemäss Art. 68) festzulegen sind die wichtigsten Kur- und Golfeinrichtungen, die Erschliessungsanlagen sowie Aussagen über die

¹ Genehmigt durch RB 03.829 vom 03.06.2003

² Genehmigt durch RB 94.3162 vom 20.12.1994

Dachgestaltung der zu erstellenden Bauten zu machen. Der Quartierplan hat die ganze Kur- und Golfzone zu umfassen.

Die Erteilung von Baubewilligungen darf nur gestützt auf den genehmigten Quartierplan erfolgen. Vor der Erteilung von Baubewilligungen für reine Golfbauten (Clubhotel, Einstellhallen für Maschinen etc.) muss das Bade- und Kurhotel bzw. Badezentrum erstellt oder eine rechtskräftige Baubewilligung dafür vorliegen und die Ausführung des bewilligten Baus durch entsprechende Bankgarantien oder gleichwertige Garantien sichergestellt sein.

Art. 38a¹

Zone für Heimstätten und Alterswohnungen

Die Zone für Heimstätten und Alterswohnungen ist für Betagtenheime, Erholungsheime sowie betreute Alterswohnungen bestimmt. Personalwohnungen, betriebsgebundene Nebennutzungen wie Beschäftigungsanlagen (Werkstätten, Gartenanlagen, Kleintierställe) sowie kleinere gewerbliche oder kulturelle Nutzungen, welche im Zusammenhang mit der Hauptnutzung stehen, wie Verkaufslokale, Coiffeursalons, Galerien etc. sind zulässig.

Als Heimstätten gelten Betriebe, die stationäre und ambulante Angebote für Langzeitpatienten und betagte Personen im Sinne der kantonalen Krankengesetzgebung anbieten.

Nicht in die Heimstätte eingegliederte jedoch durch das Heim betreute Alterswohnungen sind zonenkonform, wenn die Wohnungen behindertengerecht inkl. Lift ausgestattet sind und dauernd dem Zonenzweck dienen.

Art. 39²

Wohn- und Gewerbezone

In der Wohn- und Gewerbezone sind Wohnbauten mit Gewerbebetrieb und mässig störende reine Gewerbebetriebe gestattet. Der Anteil für das Wohnen darf höchstens 30% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) betragen. Genügt der prozentuale Wohnanteil nicht, um eine Wohnung von mindestens 200 m² BGF zu erstellen, so kann der Gemeindevorstand den zulässigen prozentualen Wohnanteil entsprechend erhöhen.

¹ Genehmigt durch RB 11.388 vom 03.05.2011

² Genehmigt durch RB 94.3162 vom 20.12.1994

Art. 40¹

Gewerbezone

In der Gewerbezone sind gewerbliche Betriebe mit mässig störenden Auswirkungen zugelassen. Bauten, die nicht gewerblichen Zwecken dienen, sind nicht erlaubt.

In der Gewerbezone dürfen nur Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebspersonal errichtet werden.

Art. 41

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Diese Zone ist bestimmt für bestehende und künftige Bauten und Anlagen, die der Öffentlichkeit dienen.

Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Vorschriften hinsichtlich Gebäude- und Firsthöhe sowie Gebäudelänge angemessen zu berücksichtigen.

Für die Übernahme privater Grundstücke durch die Gemeinde gelten die Bestimmungen des kantonalen Raumplanungsgesetzes.

Art. 42²

Erhaltungszone

Die Erhaltungszonen bezwecken die Erhaltung der bestehenden Baugruppen als Bestandteile der Kulturlandschaft. In diesen Zonen können alle bestehenden landwirtschaftlich nicht mehr genutzten Bauten zu Ferienzwecken umgebaut werden, wenn nachstehende Bedingungen erfüllt sind:

- a) Das Gruppenbild und der Maiensässcharakter müssen erhalten bleiben.
- b) Die Gebäude dürfen weder in Form noch im Volumen verändert werden. Die Neugestaltung von aussen sichtbarer Gebäudeteile ist in Form, Material und Farbe in herkömmlicher Weise vorzunehmen. Nicht zulässig sind Dachfenster, Dachaufbauten, Balkone, grosse Fenster sowie Sonnenstoren und nicht demontierbare Parabolspiegel. Die Dächer dürfen nicht mit Blech oder Welleternit eingedeckt werden.
- c) Die Bauvorhaben sollen vor der Projektierung mit dem vom Gemeindevorstand bestimmten Bauberater besprochen werden. Sie sind vor der Erteilung der Baubewilligung durch diesen zu begutachten, wobei die Kosten zu Lasten des Baugeuchstellers gehen.

¹ Genehmigt durch RB 92.3194 vom 22.12.1992

² Genehmigt durch RB 03.829 vom 03.06.2003 mit folgender Anweisung: Die Gemeinde wird angewiesen, die Bestimmung über die Erhaltungszonen gemäss den einschlägigen Grundsätzen der kantonalen und regionalen Richtplanung zu überarbeiten resp. zu ergänzen.

- d) Die bestehende landwirtschaftliche Nutzung des Gebäudeumschwunges muss auch nach dem Umbau gewährleistet sein. Die Herrichtung gartenähnlicher Anlagen, die Erstellung von Gartenchemineés und dgl. die Erstellung von festen Abzäunungen irgendwelcher Art sind verboten. Werden bestehende feste Abzäunungen ersetzt, so sind diese bezüglich Gestaltung und Materialisierung entsprechend den Vorgaben gemäss Anhang auszuführen. Im Weiteren sind nur während der Atzung ablegbare Zäune gestattet.
- e) Terrainveränderungen sind nur zulässig, wenn die Herbeiführung des ursprünglichen natürlichen Zustandes es erfordert.
- f) Der Gemeindevorstand ist berechtigt, bestehende maiensässfremde Bauten auf Kosten des Eigentümers abändern zu lassen.
- g) Bestehende Erschliessungsanlagen dürfen erneuert, jedoch nicht ausgebaut werden. Der Anschluss an die Stromversorgung oder an das Telefonnetz kann gestattet werden, sofern sämtliche Anschlüsse verkabelt werden.
- h) Das Abwasser ist gemäss den Weisungen des Amtes für Umweltschutz in abflusslose Gruben zu leiten und deren Inhalt in die Abwasserreinigungsanlage Alvaneu zu führen. Der Kehricht ist in einem in Alvaneu-Dorf bereitgestellten Kehrichtschopf zu deponieren. Es gelten die entsprechenden Bestimmungen des Regulativs der Gemeinde und des Kehrichtverbandes.
- i) Der Bauherr hat an geeigneter Stelle die gemäss Baugesetz erforderlichen Abstellplätze auf eigenem oder fremdem Boden zu erstellen und allfällige Rechte an fremdem Boden grundbuchlich nachzuweisen. Vorbehalten bleibt die Beteiligung an einer gemeinschaftlichen Parkierungsanlage.
- k) Der Gemeinde dürfen durch den Umbau oder die spätere Benützung des Gebäudes keine Kosten entstehen.

Art. 43

Lagerzone

Die Lagerzone dient der geordneten Lagerung von Kies, Steinen und Baumaterialien. Das Parkieren von Fahrzeugen ist erlaubt.

Offene Ueberdachungen können erstellt werden. Bauten mit Produktionsstätten oder Arbeitsplätzen sind nicht zulässig.

Art. 44

Landwirtschaftszone

Die Landwirtschaftszone umfasst das für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau geeignete sowie das im Gesamtinteresse landwirtschaftlich zu nutzende und für diesen Zweck zu erhaltende Land.

Neu- und Umbauten dürfen nur bewilligt werden, soweit sie der landwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Nutzung des Bodens, den Wohnbedürfnissen der bäuerlichen Bevölkerung und ihrer Hilfskräfte oder der Sicherung der bäuerlichen Existenz dienen.

Die Erneuerung, teilweise Änderung und der Wiederaufbau nicht standortgebundener Bauten sind im Rahmen der eidgenössischen und kantonalen Vorschriften gestattet.

Der Gemeinde dürfen durch die Zulassung von Bauvorhaben in der Landwirtschaftszone keine Kosten erwachsen. Es besteht kein Anspruch auf Anschluss an die öffentlichen Erschliessungsanlagen.

Art. 45

Forstwirtschaftszone

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.

Art. 46¹

Golfplatzzone

Die Golfplatzzone umfasst die für den Golfsport bestimmten Flächen. Es können nur Anlagen erstellt werden, die dem Zweck des Golfsportes dienen und betrieblich notwendig sind. Kleinere eingeschossige Nebenbauten (Grundfläche max.50 m²), die für die Pflege und Nutzung der Golfanlagen erforderlich sind, sind zulässig.

Die Spielflächen, die übrigen Golfplatzflächen, Wasserflächen, Trockenmauern, Hecken/Feldgehölze, Flächen mit Bewirtschaftungsauflagen sowie ökologische Ergänzungsflächen etc. werden im Generellen Gestaltungsplan festgelegt. Naturkundlich, landschaftlich oder technisch begründete geringfügige Verschiebungen der Spielflächen können von der Baubehörde zugelassen oder angeordnet werden.

Auf den übrigen Golfplatzflächen sowie den Vernetzungsflächen innerhalb der Spielflächen ist durch die Neuanlage von standortheimischen Hecken/ Feldgehölzen, Trockensteinmau-

¹ Genehmigt durch RB 94.3162 vom 20.12.1994

ern, offenen Wasserflächen (Bäche, Tümpel, Biotope) und "Trittsteinen" eine gute ökologische Vernetzung der Geländekammern anzustreben resp. zu erhalten. Terrainveränderungen sind zulässig.

Die Kosten einer ev. Rodung der Hecken/Feldgehölze und die Rückführung von Terrainveränderungen innerhalb der Fruchtfolgefläche sind durch Bankgarantien oder gleichwertige Garantien sicherzustellen.

Für den Betrieb und den Unterhalt der Golfanlagen ist ein Betriebskonzept zu erstellen und im Baubewilligungsverfahren vorzulegen. Das Konzept soll einen ökologisch ausgerichteten Golfplatzbetrieb gewährleisten. Insbesondere sind der Düngestoffeintrag, der Biozideinsatz sowie deren jährliche Kontrolle, die Schnitthäufigkeit der Spielflächen, die Nutzung der Rough-Flächen, die Vernetzung der ökologischen Ausgleichsflächen (insbesondere bei langen und breiten Spielbahnen) und die allenfalls notwendige Feinerschliessung mit Wegen sowie die Wassererschliessung festzulegen. Das Betriebskonzept bedarf der Genehmigung durch die Baubehörde.

Vor der Erteilung von Baubewilligungen für Anlagen und Nebenbauten im Sinne von Abs. 1 muss das Bade- und Kurhotel gemäss Art. 38 erstellt oder dafür eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegen und die Ausführung des bewilligten Baus durch entsprechende Bankgarantien oder gleichwertige Garantien sichergestellt sein.

Art. 47

Naturschutzzone

Die Naturschutzzone bezweckt die Erhaltung und die Pflege naturkundlich interessanter Landschaftsteile, den Schutz bedrohter Pflanzen und Tiere sowie die Sicherung ihrer Lebensräume.

Die Erstellung von Bauten und Anlagen ist untersagt. Verboten sind ferner die Beseitigung und jegliche andere Beeinträchtigung des Schutzgegenstandes. Alle Eingriffe sind bewilligungspflichtig.

Der Gemeindevorstand kann weitergehende auf den Schutzzweck ausgerichtete Bestimmungen und die Regelung von Beiträgen durch Vereinbarungen mit dem Eigentümer oder Bewirtschafter anordnen.

Art. 48

Uebrig
Gemeindegebiet

Das übrige Gemeindegebiet umfasst die öffentlichen Gewässer, das nicht kulturfähige Land sowie Flächen, die noch keiner

Nutzungszone zugewiesen sind.

Es dürfen nur standortgebundene Bauten im Sinne des eidgenössischen und kantonalen Raumplanungsgesetzes erstellt werden. Bauten und Anlagen, die einen künftigen Zonenzweck beeinträchtigen, sind nicht zulässig. Im übrigen findet Art. 44 Abs. 3 und 4 ebenfalls Anwendung.

2. Zonen der überlagerten Nutzung

Art. 49

Grundwasser- und
Quellschutzzone

Die Grundwasser- und Quellschutzzone schützt bestehende und vorgesehene Grundwasser- und Quelfassungen und ihre Umgebung. Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen sind die nach den Vorschriften der Gewässerschutzgesetzgebung erforderlichen Schutzmassnahmen zu ergreifen und auszuführen.

Die Gemeinde erlässt nach Bedarf für jede ausgeschiedene Schutzzone einen besonderen Schutzzonenplan mit den Zonen I (Fassungsbereich), II (engere Schutzzone) und III (weitere Schutzzone) mit den zugehörigen Vorschriften.

Art. 50

Gefahrenzonen

Die Gefahrenzonen umfassen Gebiete, in welchen mit Naturgewalten wie Lawinen, Hochwasser, Rufen, Steinschlägen und Rutschungen zu rechnen ist, die Leben oder Sachwerte gefährden können.

In der Gefahrenzone 1 dürfen keine Bauten erstellt werden, die zum Aufenthalt von Menschen und Tieren bestimmt sind. In der Gefahrenzone 2 verfügt der Gemeindevorstand bei der Erteilung von Baubewilligungen die zu leistenden Sicherheitsmassnahmen gemäss den Vorschriften der kantonalen Gebäudeversicherungsanstalt.

Art. 51

Landschaftsschutz-
zone

Die Landschaftsschutzzone schützt öffentliche Gewässer und ihre Ufer, besonders schöne und naturkundlich bedeutsame Landschaften, Waldränder und Aussichtslagen vor Verbauung.

Die Erstellung von Hochbauten und Erschliessungsanlagen sowie wesentliche Terrainveränderungen sind untersagt. Bestehende Bauten dürfen erneuert und im Rahmen der Bestimmungen der Grundnutzung angemessen erweitert werden.

Der bestehende Skilift im Gebiet "Bot digl Soffel" kann erneuert oder an zweckmässigerer Stelle neu erstellt werden. Auf die nähere Umgebung der Kapelle ist besondere Rücksicht zu nehmen.

Art. 52

Archäologiezone

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

Alle Bauarbeiten und Grabarbeiten (Leitungsgräben, Schächte etc.) sind der Gemeinde und dem Archäologischen Dienst vor der Ausarbeitung der Projektpläne bekannt zu geben. Der Gemeindevorstand entscheidet nach Einholung einer Stellungnahme des Archäologischen Dienstes über die notwendigen Auflagen.

Art. 53

Ruhezone

Die Ruhezone umfasst ausgedehnte Gebirgslandschaften. Sie ist mit einem dauernden Bauverbot belegt. Ausgenommen sind land- und forstwirtschaftliche Bauten sowie Hochgebirgsunterkünfte.

In der Ruhezone sind touristische Beförderungsanlagen und der motorisierte Verkehr untersagt. Ausnahmen für land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung, für notwendige Zufahrten mit Bewilligung der Gemeinde und für Hilfeleistungen sind gestattet.

Art. 54

Wintersportzone

Die Wintersportzone umfasst das für die Ausübung des Wintersportes erforderliche Gelände wie Abfahrtspisten, Langlaufloipen und Schlittelwege.

- a) Jedermann steht zur Ausübung des Skisportes der freie Zutritt offen.
- b) Bauliche Anlagen, Pflanzungen und Terrainveränderungen sind nur zulässig, soweit sie die Ausübung des Wintersportes nicht beeinträchtigen.
- c) Einfriedungen von Grundstücken im Bereich von Skipisten können untersagt werden. Sie sind mindestens während der Zeit vom 1. Dezember bis zum 15. April zu entfernen.
- d) Schäden an Grundstücken oder Ertragsausfälle, die durch die Ausübung des Wintersports an Grundstücken innerhalb

der Wintersportzone entstehen, werden von der Gemeinde vergütet.

- e) Kosten, die der Gemeinde aus der Anwendung dieser Bestimmungen erwachsen, können direkt oder im Perimeterverfahren ganz oder teilweise den interessierten Unternehmungen und Betrieben auferlegt werden.

Art. 55

Abbau- und
Deponiezone

In der Abbau- und Deponiezone ist die Ausbeutung, Lagerung sowie Aufbereitung und Verarbeitung von Kies zulässig. Die Erstellung von Bauten, die nicht diesen Zwecken dienen, ist nicht gestattet.

Die von der Abbau- und Deponiezone erfassten Flächen sind nach Abschluss der Materialentnahme entsprechend der im Zonenplan festgelegten Nutzung wieder herzustellen. In der Landwirtschaftszone sind die Flächen im Sinne der örtlichen landschaftlichen Merkmale zu gestalten. Zu diesem Zweck kann die Deponie von Aushubmaterial und *sauberem Bauschutt*¹ erlaubt werden.

¹ Begriffspaar nicht genehmigt gemäss RB 91.2196 vom 16.07.1991

Art. 56

Zonenschema

Zone	Max. Gebäudehöhe (m)	Max. Firsthöhe (m)	Max. Gebäudelänge (m)	Min. Grenzabstand (m)		Max. Ausnutzung (%)	Emissionen	Empfindlichkeitsstufe LSV*	
				gross	klein				
Dorfzone ¹	D ^{1) 4)}	10.0	13.5	25 ^{2) 3) 5)}	2.5	2.5	- ⁵⁾	mässig störend	III
Dorferweiterungszone	DE ⁴⁾	9.0	12.5	20 ^{2) 3)}	2.5	2.5	60	mässig störend	III
Wohnzonen	W ⁴⁾	7.0	10.5	20 ²⁾	5.0	2.5	50	nicht störend	II
Kur- und Golfzone ²	KG	25	25	80	5.0	5.0	80 ⁶⁾	nicht störend	II
Zone für Heimstätten und Alterswohnungen ³	HA	10.0 ⁷⁾	14.0 ⁷⁾	40.0 ⁷⁾	5.0	5.0	70 ⁷⁾	-	II
Wohn- und Gewerbezone ¹	WG	7.0	10.5	25 ²⁾	4.0	2.5	100	mässig störend	III
Gewerbezone ¹	G	10.0	12.5	40	2.5	2.5	-	mässig störend	III
Zone öffentliche Bauten und Anlagen ¹	ÖBA	-	-	-	2.5	2.5	-	nicht störend	II
Landwirtschaftszone	LW	-	-	-	5.0	5.0	-	-	III
Golfplatzzone ²	GO	-	-	-	5.0	2.5	-	mässig störend	-

- 1 Ein Anspruch auf die Höchstmasse in der Dorfzone besteht nicht. Vorbehalten bleibt Art. 35 (Dorfzone)
- 2 Beim Zusammenbauen von zwei selbstständigen Bauten können die zulässigen Gebäudelängen in allen Zonen um 5 m überschritten werden.
- 3 Bei geschlossener Bauweise (mind. 3 Gebäude entlang einer Strasse oder Gasse) können die zulässigen Gebäudelängen um 10 m überschritten werden.
- 4 Bei traditionellen Hotels kann die max. Gebäude- und Firsthöhe und die max. Gebäudelänge in der Dorferweiterungs- und der Wohnzone um 2.0 m bzw. 5.0 m überschritten werden. Die Zusammenzählung dieser Mehrlängen mit den Mehrlängen nach 2) oder 3) ist nicht gestattet.
- 5 Die max. Gebäudebreite beträgt 17.0 m¹
- 6 Der gesamte Anteil Wohnnutzung in der Kur- und Golfzone darf 50% der max. zulässigen Ausnutzung gemäss Zonenschema nicht übertreffen. Als Wohnnutzungen gelten dabei Hotelzimmer, Appart- und Ferienwohnungen ohne Zugänge sowie Personalunterkünfte und dgl.. Der wohnnutzungsanteil für Parahotellerie (Appart-, Ferienwohnungen und dgl.) darf jedoch 45% der gesamten Wohnnutzung nicht übersteigen.²
- 7 Von den max. Nutzungsmassen kann im Rahmen eines Generellen Gestaltungsplanes abgewichen werden³

* LSV = Lärmschutzverordnung

¹ Genehmigt durch RB 92.3194 vom 22.12.1992

² Genehmigt durch RB 94.3162 vom 20.12.1994

³ Genehmigt durch RB 11.388 vom 03.05.2011

Art. 57

Ausnutzungsziffer

Die Ausnutzungsziffer regelt das Verhältnis aller anrechenbaren Geschossflächen im Aussenmass zur anrechenbaren Landfläche.

Sie wird wie folgt berechnet:

$$\text{AZ in \%} = \frac{\text{anrechenbare Bruttogeschossfläche} \times 100}{\text{anrechenbare Landfläche}}$$

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller Geschossflächen im Aussenmass.

Im Untergeschoss werden nur die Wohn- und Arbeitszwecken dienenden Räume mit dazugehörigen Nebenräumen und Zugängen einbezogen, die als solche genutzt oder ohne äussere Änderungen zu Wohn- und Arbeitsräumen umfunktioniert werden können.

Im Dachgeschoss werden für Wohn- und Arbeitszwecke ausgebaut oder ausbaubare Räume angerechnet, soweit die lichte Höhe mindestens 1.60 m beträgt.

Nicht angerechnet werden:

- a) Das Mehrmass von Aussenmauern mit Wandstärken über 30 cm
- b) Nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume wie Garagen und Kellerräume sowie Heiz- und Tankräume, Waschküchen und Maschinenräume von Lift-, Ventilations- und Klimaanlage usw.
- c) Ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen, offene Erdgeschosshallen, Dachterrassen sowie nicht künstlich beheizte Wintergärten
- d) Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen.

Die anrechenbare Landfläche ist die Fläche der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenutzten Grundstücke der Bauzone, abzüglich der im Zonen- und Generellen Erschliessungsplan sowie in Quartierplänen festgelegten öffentlichen Strassen oder ev. weiteren öffentlichen Bedürfnissen vorbehaltenen Flächen.

Art. 58

Gebäude- und Firsthöhe

Als Gebäudehöhe gilt das Mittel der Höhe aller Hauptgebäudeecken, gemessen vom gewachsenen Boden bis Oberkant Fusspfette.

Die Firsthöhe wird auf der Talseite ab gewachsenem oder mässig aufgeschüttetem Boden bis Oberkant Firstpfette gemessen. Bei Abgrabungen von mehr als $\frac{1}{2}$ der Fassadenlänge wird vom neuen Geländeverlauf gemessen.

Art. 59

Gebäudelänge

Als Gebäudelänge gilt die grösste Seite des kleinsten Rechteckes, welches das Gebäude umfasst.

Anbauten im Sinne von Art. 62 sind nicht anzurechnen.

Art. 60

Grenz- und Gebäudeabstand

Bei sämtlichen Bauten ist der vorgeschriebene Grenzabstand als die kürzeste, waagrechte Entfernung zwischen der Fassade und der Grundstücksgrenze einzuhalten.

Die grossen Grenzabstände sind an der Süd- und Westseite einzuhalten, die kleinen Grenzabstände von den übrigen Fassaden.

Der Gebäudeabstand ergibt sich aus der Summe der beiden vorgeschriebenen Grenzabstände. Bei verschiedenen Bauten auf demselben Grundstück bemisst sich der Gebäudeabstand, wie wenn eine Grenze dazwischen läge.

Art. 61

Näher- und Grenzbaurecht

Mit Zustimmung des Nachbarn können die Grenzabstände ungleich auf die Grundstücke verteilt werden.

Auf Begehren der beteiligten Grundeigentümer kann der Gemeindevorstand eine Reduktion des Gebäudeabstandes bewilligen, sofern dadurch weder öffentliche, feuerpolizeiliche noch wesentliche private Interessen verletzt werden.

Bei Aussenisolationen von bestehenden Bauten darf der Grenz- und Gebäudeabstand um das entsprechende Mass unterschritten werden. Ausragende Gebäudeteile bis zu $\frac{2}{5}$ der Fassadenlänge, wie offene Balkone, Erker, Vortreppen usw. und Vordächer, dürfen bis zu 1.5 m in den Grenzabstandsreich hineinragen.

Der Gemeindevorstand kann den Zusammenbau selbständiger Gebäude über die Grenze unter Einhaltung der Zonenvorschriften gestatten.

Die zwischen den Nachbarn getroffenen schriftlichen Vereinbarungen sind mit dem Baugesuch einzureichen und in das

Grundbuch einzutragen. Der Nachweis der Eintragung ist spätestens vor Baubeginn einzureichen.

Art. 62

An- und
Nebenbauten

Eingeschossige An- und Nebenbauten bis 3.0 m Gebäudehöhe und weniger als 30 m² Grundfläche, welche keine Wohn- und Arbeitsräume enthalten, haben einen Grenzabstand von 2.5 m einzuhalten. Sie können bis an die Grenze gestellt werden, sofern keine wichtigen Gründe entgegenstehen. Der Bauherr hat dem Gesuch das schriftliche Einverständnis des Nachbarn beizulegen, und spätestens vor Baubeginn ist der Eintrag ins Grundbuch nachzuweisen.

V ERSCHLIESSUNG

Art. 63

Erstellung und
Unterhalt der
Erschliessungs-
anlagen

Die Gemeinde erstellt nach Massgabe der genehmigten Kredite die im Generellen Erschliessungsplan vorgesehenen öffentlichen Strassen, Wege und Werkleitungen.

Die Erstellung und der Unterhalt der öffentlichen Strassen und Werkleitungen sind Sache der Gemeinde. Die Anschlussleitungen und die privaten Zufahrten sind durch die Grundeigentümer gemäss den geltenden Wasserversorgungs- und Kanalisationsreglementen zu erstellen.

Die Erstellung und der Unterhalt privater Erschliessungsanlagen einschliesslich der Schneeräumung sind Sache der Eigentümer. Auf Antrag der Privaten kann die Gemeinde durch Beschluss des Gemeindevorstandes die Schneeräumung auf Privatstrassen vertraglich gegen Ersatz der Kosten übernehmen.

Art. 64

Finanzierung der
Erschliessungs-
anlagen

Die Gemeinde erhebt für den direkten oder indirekten Anschluss an die öffentlichen Werkanlagen (Wasser- und Kanalisationsleitungen sowie Abwasserreinigungsanlage) gemäss den geltenden Reglementen und der Gebührenverordnung Anschlussgebühren.

Grundeigentümer, denen durch die Erstellung, den Ausbau oder die Abänderung von Strassen, Plätzen und Wegen, die von der Gemeinde erstellt werden, ein wirtschaftlicher Sondervorteil erwächst, haben an die Kosten Beiträge zu leisten. Die Einleitung des Verfahrens, die Aufstellung des Kostenverteilers und die

Rechnungsstellung erfolgen gemäss den Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsverordnung.

Für die Benützung der öffentlichen Werkanlagen erhebt die Gemeinde periodische Benützungsgebühren. Die Bemessung und Erhebung der Gebühren richten sich nach den Bestimmungen der Gebührenverordnung.

Die privaten Erschliessungsanlagen sind von den betroffenen Grundeigentümern zu tragen. Massgebend für die Finanzierung der privaten Werkleitungen ist das Wasserversorgungs- und Kanalisationsreglement.

Art. 65

Erschliessungs-
etappen

Die Bauzonen der Gemeinde werden im Zonenplan in zwei Erschliessungsetappen eingeteilt.

In der ersten Erschliessungsetappe ist die Grunderschliessung mit den öffentlichen Erschliessungsanlagen (Strassen, Werkleitungen) bereits erstellt, oder sie steht unmittelbar vor ihrer Ausführung.

In der zweiten Erschliessungsetappe sind noch keine oder nicht sämtliche öffentlichen Erschliessungsanlagen erstellt. Die fehlenden Anlagen 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. Der Gemeindevorstand kann in diesem Fall die Erschliessung davon abhängig machen, dass ein allfälliger Gemeindeanteil an der Finanzierung von den Grundeigentümern bis zur Umteilung des Gebiets in die erste Etappe zinslos vorfinanziert wird. Bei vollständiger Vorfinanzierung durch Private ist eine vorzeitige Erschliessung nach den Plänen der Gemeinde auch möglich, wenn die verlangten Mehrheitsverhältnisse nicht vorliegen.

Die Umteilung der Gebiete von der zweiten in die erste Etappe erfolgt durch Gemeindeversammlungsbeschluss.

Art. 66

Durchleitungs-
recht

Muss eine öffentliche Leitung Privatgrundstücke durchqueren, so sind die Grundeigentümer verpflichtet, dies gegen volle Entschädigung zu dulden. Dabei ist in der Linienführung die voraussehbare spätere Ueberbauung zu berücksichtigen. Die Entschädigung wird im Streitfall durch die zuständige Enteignungskommission festgesetzt.

Für private Durchleitungen gelten die Bestimmungen des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Art. 691 ZGB).

Die Eigentümer privater Leitungen sind verpflichtet, andern Grundeigentümern die Mitbenützung ihrer Leitungen gegen angemessene Entschädigung zu gestatten. Die Entschädigung wird im Streitfall durch den Gemeindevorstand festgelegt.

VI QUARTIERPLANUNG

1. Allgemeines

Art. 67

Zweck und Inhalt

Die Quartierplanung regelt die Gestaltung und Erschliessung eines abgegrenzten Gebietes.

Die Quartierplanung kann enthalten:

- a) Vorschriften über die Gestaltung von Bauten und Anlagen
- b) Angaben über die Verkehrs- und Versorgungsanlagen
- c) Grenzbereinigungen und Landumlegungen
- d) Vorschriften über eine Nutzungsverlegung oder Nutzungskonzentration
- e) Die Verteilung der Verfahrens- und Baukosten.

Art. 68

Quartiergestaltungsplan

Durch den Quartiergestaltungsplan wird die Gestaltung der Bauten und ihrer Umgebung eines bestimmten Gebietes geregelt.

Der Quartiergestaltungsplan trennt wenigstens die überbaubaren und freizuhaltenden Flächen. Er kann Angaben über Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiflächen, deren Nutzung sowie allfällige Ueberbauungsetappen enthalten.

Abweichend von den Zonenvorschriften können bei besonderen ortsbaulichen Leistungen im Quartiergestaltungsplan die Grenz- und Gebäudeabstände, die Gebäudelänge, der Zusammenbau mehrerer Baukörper sowie die Dachform und -neigung nach architektonischen Kriterien frei bestimmt werden. Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine erhebliche Terrainveränderung auf, so kann die Berechnung der Gebäude- und Firsthöhe ab neuem Terrain festgelegt werden.

Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb des Quartierplangebietes gelten die gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände.

Art. 69

Quartiererschliessungsplan

Der Quartiererschliessungsplan legt die Erschliessung des Quartierplangebietes mit den Verkehrs- und Versorgungsanlagen verbindlich fest.

Er kann Gemeinschaftsanlagen vorsehen und Etappen für die Erstellung der Erschliessung festlegen. Als Gemeinschaftsanlagen gelten insbesondere auch gemeinschaftliche Anlagen der Energieversorgung, der Abfallbeseitigung und für die Parkierung. Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen können zu einem Anschluss an Gemeinschaftsanlagen verpflichtet werden, sofern deren Anschluss zweckmässig und zumutbar ist.

Art. 70

Uebernahme und Unterhalt an gemeinschaftlichen Erschliessungsanlagen

Uebernimmt die Gemeinde die gemeinschaftlichen Erschliessungsanlagen, geht der für die notwendige Erschliessung beanspruchte Boden mit der Abnahme entschädigungslos in das Eigentum der Gemeinde über. Verbleiben die Anlagen den Grundeigentümern, sind deren Rechte und Pflichten an den Erschliessungsanlagen in den Quartierplanbestimmungen zu regeln. Der Unterhalt übernommener Erschliessungsanlagen obliegt der Gemeinde. Sie kann in besonderen Fällen den Unterhalt den Grundeigentümern überbinden.

Art. 71

Kosten der Erschliessung

Die Kosten für die Projektierung und Erstellung der Erschliessungsanlagen innerhalb des Quartierplangebietes gehen zulasten der beteiligten Grundeigentümer.

Die Gemeinde leistet an diese Kosten Beiträge, soweit an der Erstellung der Anlagen ein unmittelbares öffentliches Interesse besteht.

Die Restkosten werden nach schematischen Grundsätzen, in der Regel nach Massgabe der einbezogenen Fläche, auf die Grundstücke verteilt.

Die Beitragsanteile sind im Quartierplanverfahren prozentual festzulegen und nach Abschluss der Bauarbeiten zu veranlassen. Die Gemeinde kann Kostenvorschüsse verlangen.

Die Vorfinanzierung der Kosten durch bauwillige Grundeigentümer und die spätere Rückerstattungspflicht der übrigen Eigentümer sind im Kostenverteiler abschliessend zu regeln.

Art. 72

Nutzungsverlegung Sind aus ortsbaulichen oder aus anderen Gründen Nutzungsverlegungen vorgesehen, so sind die überbaubaren und die freizuhaltenden Flächen im Quartiergestaltungsplan abzugrenzen.

Der baulich nutzbare Boden und die Freiflächen sind im Verhältnis des eingeworfenen Landes anteilmässig auf die Quartierplanbeteiligten aufzuteilen.

Die Aufteilung der verschiedenen Nutzflächen ist durch den Landumlegungsplan sicherzustellen. Nach Möglichkeit sind der überbaubare und der freizuhaltende Boden in einer Parzelle zuzuteilen. Ein Anspruch auf ungeteilte Zuteilung besteht indessen nicht.

2. Baulandumlegung und Grenzbereinigung

Art. 73

Zweck, Anordnung und Umlegungs-bann Die Baulandumlegung dient der Neuordnung der Eigentumsverhältnisse im Umlegungsgebiet.

Für die Anordnung und Durchführung einer Baulandumlegung gelten die Vorschriften des Quartierplanverfahrens.

Zum Schutze der Baulandumlegung kann der Gemeindevorstand einen Umlegungsban beschliessen. Während des Umlegungsbanes dürfen ohne Zustimmung des Gemeindevorstandes keine rechtlichen oder tatsächlichen Verfügungen über die Grundstücke getroffen werden, welche die Landumlegung beeinträchtigen oder erschweren würden. Im übrigen gelten für den Umlegungsban sinngemäss die Vorschriften über den Erlass der Planungszone (Bausperre).

Art. 74

Abzug für Gemeinbedarf Von den in die Baulandumlegung einbezogenen Grundstücken ist für die notwendigen gemeinsamen Anlagen ein entsprechender Flächenanteil unentgeltlich in Abzug zu bringen.

Die Abtretung von Rechten zu weitergehenden öffentlichen Zwecken richtet sich, sofern keine Einigung über den Landerwerb erzielt werden kann, nach den Vorschriften des Enteignungsgesetzes.

Neuzuteilung	<p>Art. 75</p> <p>Der nach Abzug für den Gemeinbedarf verbleibende Boden ist nach Massgabe des eingeworfenen Bodens unter die beteiligten Grundeigentümer zu verteilen.</p> <p>Bei der Neuzuteilung entstehende Wertdifferenzen werden in Geld ausgeglichen. Genügt ein Anteil an der Verteilungsmasse nicht, um ein überbaubares Grundstück zu bilden, so ist der betreffende Grundeigentümer voll zu entschädigen.</p>
Bereinigung der beschränkten dinglichen und vorgemerkten persönlichen Rechte	<p>Art. 76</p> <p>Beschränkte dingliche und vorgemerkte persönliche Rechte, die durch die Baulandumlegung gegenstandslos werden oder dem Umlegungszweck entgegenstehen, sind nicht in die Neuzuteilung aufzunehmen. Alle übrigen sind durch Rechte gleichen Inhaltes im Neuzustand zu ersetzen.</p> <p>Mit Ausnahme der Grundpfandrechte gehen mit dem Erwerb des Eigentums an den neu zugeteilten Parzellen sämtliche beschränkten dinglichen Rechte des alten Besitzstandes unter. Die Grundpfandrechte werden nach Massgabe von Art. 802 ZGB von den abzutretenden Grundstücken oder Teilen davon auf die zum Ersatz zugewiesenen Parzellen verlegt.</p>
Auflageakten	<p>Art. 77</p> <p>Bei der Durchführung einer Baulandumlegung sind die folgenden Akten öffentlich aufzulegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Situation, alter Besitzstand und Neuzuteilung b) Zusammenstellung der Rechte im alten und im neuen Besitzstand c) Bewertung des alten und neuen Besitzstandes d) Die an ausgekaufte Grundeigentümer zu entrichtende Entschädigung e) Der Ausgleich von Wertdifferenzen in Geld f) Die Verteilung der Verfahrenskosten.
Grenzbereinigung	<p>Art. 78</p> <p>Befinden sich im Quartierplangebiet ungünstig abgegrenzte Parzellen, die jedoch keine eigentliche Baulandumlegung erfordern, kann der Gemeindevorstand auf Begehren eines Grundeigentümers die Grenzbereinigung anordnen, wenn den andern Grundeigentümern hieraus kein nennenswerter Nachteil erwächst.</p>

In gleicher Weise kann die Grenzbereinigung auch bei Randparzellen des Quartierplangebietes angeordnet werden, wenn diese gegenüber Parzellen ausserhalb des Gebietes ungünstige Grenzen aufweisen.

3. Quartierplanverfahren

Art. 79

Einleitung

Die Einleitung des Quartierplanverfahrens erfolgt durch Beschluss des Gemeindevorstandes.

Dieser Beschluss kann von Amtes wegen oder auf Antrag einer Mehrheit interessierter Grundeigentümer, die über mehr als die Hälfte eines sinnvoll abgegrenzten Quartierplangebietes verfügen, gefasst werden.

Der Beschluss über die Einleitung des Verfahrens hat Unterlagen über den Zweck der Quartierplanung, die Abgrenzung des Gebiets und Angaben über die allfällige Landumlegung und Nutzungsverlegung zu enthalten. Die betroffenen Grundeigentümer sind vor der Beschlussfassung zu orientieren und anzuhören.

Der Einleitungsbeschluss ist öffentlich bekanntzugeben. Den betroffenen Grundeigentümern ist er unter Angabe der Rekursmöglichkeiten schriftlich mitzuteilen.

Rekurse gegen die Durchführung einer Quartierplanung überhaupt, die Abgrenzung des Plangebietes und die Durchführung einer Baulandumlegung oder Grenzbereinigung sind bei der Einleitung des Quartierplanverfahrens zu erheben und können im nachfolgenden Verfahren nicht mehr erhoben werden.

Art. 80

Erstellen des Quartierplanes

Nach Eintritt der Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses und Anhören der betroffenen Grundeigentümer lässt der Gemeindevorstand den Quartierplan durch Fachleute ausarbeiten. Den Grundeigentümern ist Gelegenheit zu bieten, bei der Ausgestaltung des Quartierplanes mitzuwirken.

Der Gemeindevorstand kann die Erstellung des Planes auch den Quartierplanbeteiligten überlassen.

Er kann dabei Weisungen über die formelle Gestaltung der Bestandteile des Quartierplanes erteilen und zudem Quartierpläne, die von den Beteiligten selbst erstellt werden, auf deren Kosten durch eigene Fachleute beurteilen lassen.

Art. 81

Kosten des
Verfahrens

Die Kosten des Verfahrens sind in der Regel nach Massgabe der in das Verfahren einbezogenen Grundstücksfläche auf die Grundeigentümer zu verteilen. Verfahrenskosten, die bloss einzelne Grundeigentümer betreffen, sind unter diesen aufzuteilen.

Die Kostenbeiträge werden mit Abschluss des Verfahrens fällig. Die Quartierplanbeteiligten können bereits während des Verfahrens zu Kostenbeiträgen verpflichtet werden.

Art. 82

Oeffentliche
Auflage und
Einsprachen

Der Quartierplan ist in der Gemeinde während 20 Tagen öffentlich aufzulegen und in ortsüblicher Weise bekanntzugeben.

Die Auflage hat in der Regel folgende Dokumente und Planunterlagen zu enthalten:

- a) Quartierplanvorschriften
- b) Quartiergestaltungsplan
- c) Quartiererschliessungsplan
- d) Die Auflageakten der Baulandumlegung
- e) Kostenverteiler der Verfahrens-, Projektierungs- und Baukosten mit allfälliger Regelung der Vorfinanzierung.

Unmittelbar betroffene Grundeigentümer sind vor der öffentlichen Auflage schriftlich zu benachrichtigen.

Einsprachen sind während der öffentlichen Auflage schriftlich an den Gemeindevorstand zu richten.

Die Auflage ist zu wiederholen, wenn auf Grund von Einsprachen der Quartierplan geändert wird. Betreffen die Aenderungen lediglich einzelne Grundeigentümer, so ist diesen Gelegenheit zur Einsprache innert einer Frist von 20 Tagen zu geben.

Art. 83

Genehmigung, An-
merkung und Ein-
tragung im Grund-
buch, Inkrafttreten

Nach Ablauf der Auflagefrist entscheidet der Gemeindevorstand über die eingegangenen Einsprachen und die Genehmigung des Quartierplanes.

Der Gemeindevorstand lässt den Quartierplan nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch anmerken. Gleichzeitig sind

Rechtsveränderungen aus der Baulandumlegung und Grenzbereinigungen im Grundbuch eintragen zu lassen.

Der Gemeindevorstand teilt allen betroffenen Grundeigentümern das Inkrafttreten der Quartierplanung ohne Verzug mit und gibt das Inkrafttreten in ortsüblicher Weise bekannt.

Art. 84

Aufhebung oder Abänderung von Quartierplänen

Haben sich die Verhältnisse seit dem Erlass erheblich geändert, kann der Gemeindevorstand Quartierpläne von Amteswegen oder auf Antrag von Grundeigentümern ganz oder teilweise aufheben oder abändern. Die Betroffenen sind vor der Einleitung des Verfahrens anzuhören.

Für die Aenderung der Quartierpläne gelten sinngemäss die Bestimmungen über deren Einleitung und Erlass.

VII BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Art. 85

Bewilligungspflicht Für alle Neubauten und baulichen Veränderungen ist vor Beginn jeglicher Bauarbeiten ein Baugesuch einzureichen.

Die Bewilligungspflicht gilt insbesondere für:

- a) Neubauten;
- b) Um-, An- und Aufbauten sowie Aussenrenovationen;
- c) Aenderung der Zweckbestimmung bestehender Bauten;
- d) Abbruch von Bauten und Bauteilen;
- e) Kleinbauten und provisorische Bauten;¹
- f) Verkehrsanlagen inkl. Parkplätze, Werkleitungen und Kläranlagen;
- g) Alle in den kantonalen Vorschriften über die Feuerpolizei und den Gewässerschutz aufgeführten Bewilligungsfälle;
- h) Stützmauern und Terrainveränderungen, Einfriedungen aller Art;
- i) Anbringen von festen oder beweglichen Firmentafeln, Schaukästen, Lichtreklamen und Sonnenkollektoren;
- j) Wohnwagen und Fahrnisbauten sowie ähnliche Objekte, die mehr als 30 Tage am gleichen Ort stationiert werden;
- k) Aussenantennen und Freileitungen, ausgenommen Telefon;
- l) Deponien sowie Materialentnahmen.

Projektänderungen sind vor der Ausführung anzuzeigen. Der Gemeindevorstand entscheidet, ob eine neue Publikation zu erfolgen hat.

Art. 86

Befreiung von der Bewilligungspflicht Der Bewilligungspflicht unterliegen nicht:

- a) Firmentafeln und Reklamen von weniger als 0.25 m², sofern sie keinen öffentlichen Boden oder Luftraum beanspruchen;
- b) Baubaracken und Baureklamen für die Zeit der Bauarbeiten, ausgenommen Wohnbaracken;
- c) Provisorische Deponien von weniger als 2 m Höhe und 50 m² Grundfläche;
- d) Einfriedungen sowie Stütz- und Futtermauern von weniger als 0.8 m Höhe und einem Grenzabstand von mehr als 0.5 m;

¹ Lit. e zur Überarbeitung zurückgewiesen gemäss RB 91.2196 vom 16.07.1991

- e) Provisorische Viehweidezäune und Zäune ausserhalb der Bauzonen, sofern sie der Land- und Forstwirtschaft dienen und nicht höher als 1.2 m sind. Vorbehalten bleibt das Verbot von Stacheldrahtzäunen gemäss Art. 22 Abs. 1.¹

Art. 87

Unterlagen
zum Baugesuch

Dem Baugesuch sind die zum Verständnis des Baugesuches notwendigen Planunterlagen in doppelter Ausfertigung beizulegen, nämlich:

- a) Situationsplan 1:500 des Bauplatzes und seiner Umgebung mit Einzeichnung der Zufahrt und aller Anschlussleitungen sowie der Grenzabstände;
- b) Grundrisse sämtlicher Stockwerke mit Einschluss des Kellers und des Dachstocks, mindestens im Massstab 1:100, mit vollständigen Angaben über Aussenmasse, Mauerstärken, Fenster- und Türmasse sowie Zweckbestimmung der Räume;
- c) Pläne sämtlicher Fassaden, mindestens im Massstab 1:100, inkl. bestehendem und projektiertem Terrainverlauf;
- d) Querschnitt durch das Gebäude mit Angabe der Stockwerkshöhen, des Strassenniveaus, bestehender und projektiertes Terrainhöhen, Bezeichnung des versicherten Höhenfixpunkts, Angabe der Anschlüsse der Werkleitungen;
- e) Baubeschrieb auf amtlichem Formular mit Angaben über Material und Farbe, Kostenschätzung;
- f) Berechnung der Baukubatur (nach SIA) und der Ausnutzungsziffer;
- g) Unterlagen für die Anlagen, die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellt sind;
- h) Energienachweis auf amtlichem Formular;
- i) Alle Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
- k) Für Bauvorhaben in der Gefahrenzone: Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung;
- l) Für Bauvorhaben entlang der Kantonsstrasse den Vorprüfungsentscheid und für Anschlüsse (Zufahrten, Leitungen usw.) die Bewilligung des kantonalen Tiefbauamtes.

Bei Umbauten soll aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau ersichtlich sein (bestehend: grau, neu: rot, Abbruch: gelb).

¹ Lit. e zur Überarbeitung zurückgewiesen gemäss RB 91.2196 vom 16.07.1991

Das Baugesuch ist vom Bauherrn, vom Grundeigentümer und vom Planverfasser zu unterzeichnen.

Der Gemeindevorstand kann auf einzelne Unterlagen verzichten oder weitere anfordern, soweit dies für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist.

Art. 88

Baugespann

Vor Einreichung des Baugesuches ist für Neubauten und für Umbauten, welche die äussere Form einer bestehenden Baute verändern, ein Baugespann aufzustellen, welches die zukünftigen Umrisse des Baues darstellt. Die Profilierung von Bauten entlang von Kantonsstrassen ist durch den Gemeindevorstand dem zuständigen Bezirkstiefbauamt anzuzeigen.

Das Baugespann ist bis zur Erteilung des Baubescheides stehen zu lassen, mindestens jedoch während 30 Tagen. Nach Eintritt der Rechtskraft des Baubescheides ist das Baugespann umgehend zu entfernen.

Art. 89

Planaufgabe,
Einsprachen

Die Baugesuche werden während 20 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufgelegt. Diese Auflage wird unter Angabe des Bauherrn, der Bauparzelle und des Bauvorhabens im Publikationsorgan der Gemeinde publiziert.

Auf die Auflage und Publikation kann verzichtet werden, wenn eine Beeinflussung von Rechten Dritter ausgeschlossen ist oder diese bei geringfügigen Bauvorhaben zum voraus ihre Zustimmung schriftlich erteilt haben.

Innert 20 Tagen seit der Publikation des Baugesuches kann gegen das Bauvorhaben Einsprache erhoben werden. Zur Einsprache ist berechtigt, wer ein unmittelbares, durch das öffentliche Recht geschütztes Interesse hat, sich dem Bauvorhaben zu widersetzen.

Von der Einsprache ist dem Gesuchsteller Kenntnis zu geben und ihn unter Ansetzung einer Frist von 20 Tagen zur Stellungnahme einzuladen.

Art. 90

Baubescheid

Nach Ablauf der Einsprachefrist erlässt der Gemeindevorstand für Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen den Baubescheid, in welchem auch über allfällige Einsprachen entschieden wird.

Gesuche für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen, bei denen der Gemeindevorstand die Voraussetzungen für die Bewilligung

als erfüllt betrachtet, sind dem kantonalen Departement des Innern und der Volkswirtschaft zu unterbreiten.

Die Baubewilligung wird erst nach Vorliegen aller Bewilligungen gemäss übergeordnetem Recht erteilt.

Wird das Baugesuch oder eine Einsprache abgewiesen, so ist der Entscheid zu begründen. Einspracheentscheide sind gleichzeitig mit dem Baubescheid dem Gesuchsteller und den Einsprechern zu eröffnen.

Art. 91

Vorentscheid

Bei grösseren oder aussergewöhnlichen Bauvorhaben kann der Gemeindevorstand um seine grundsätzliche Stellungnahme ersucht werden. Ein Vorentscheid gibt weder Anspruch auf die Erteilung der Baubewilligung noch bindet er den Gemeindevorstand bei der Beurteilung des ordentlichen Baugesuches.

Art. 92

Baubeginn und
Baufristen

Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung erteilt und rechtskräftig ist.

Eine Baubewilligung erlischt, wenn der Gesuchsteller nicht in-
nert eines Jahres seit Eintritt der Rechtskraft mit den Bauarbeiten beginnt und sie ohne erhebliche Unterbrechungen weitergeführt werden. Ein angefangener Bau ist mit Einschluss der Umgebungsarbeiten binnen 3 Jahren zu vollenden. Der Gemeindevorstand kann diese Fristen auf begründetes Gesuch hin angemessen verlängern.

Wird ein begonnener Bau nicht vollendet, so sind unvollendete Bauteile unverzüglich zu entfernen, die Baugrube ist aufzufüllen und der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.

Art. 93

Abweichung von
bewilligten Plänen

Für Abweichungen von bewilligten Plänen während der Bauausführung ist unverzüglich die Genehmigung des Gemeindevorstandes einzuholen. Dieser entscheidet, ob allenfalls eine neue Publikation durchzuführen ist.

Art. 94

Baukontrolle und
Bauabnahme

Die Ausführung der Arbeiten wird durch die Baukommission kontrolliert. Den Aufsichtspersonen ist der Zutritt zum Baugrundstück und zur Baustelle jederzeit zu gestatten.

Für jeden Bau ist ein Schnurgerüst zu erstellen. Die Schnurgerüst- und übrigen Baukontrollen werden der Bauherrschaft im Baubescheid mitgeteilt. Die Bauherrschaft hat den Abschluss der einzelnen Baustadien rechtzeitig zu melden.

Nach der Vollendung nimmt die Baukommission den Bau ab. Vor dieser Abnahme darf der Bau nur mit Bewilligung des Gemeindevorstandes bezogen werden.

Art. 95

Gebühren

Für die Prüfung des Baugesuchs, die Baukontrollen sowie die Erteilung eines Baubescheides wird eine Gebühr erhoben. Die Höhe der Gebühr richtet sich nach der geltenden Gebührenordnung.

Auslagen für die Bauberatung, die allfälligen Grundbuchkosten sowie die bei besonderen Verhältnissen notwendige Schnurgerüstkontrolle durch den Fachmann gehen zulasten des Gesuchstellers und sind zusätzlich zur Bewilligungsgebühr zu entrichten. Vorbehalten bleibt Art. 6 Abs. 3.

Die Kosten offensichtlich unbegründeter Einsprachen sind dem Einsprecher zu überbinden.

VIII SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 96

Verantwortlichkeit

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

Durch die Erteilung der Baubewilligung und die Ausführung der Kontrollen übernimmt der Gemeindevorstand keine Garantie für Konstruktion, Festigkeit oder Materialeignung und Sicherheit der erstellten Bauten und Anlagen.

Art. 97

Strafbestimmungen

Zu widerhandlungen gegen die Vorschriften des Baugesetzes und die auf ihr beruhenden Verfügungen werden mit Busse bis zu Fr. 30'000.- bestraft. Handelt der Täter aus Gewinnsucht, so ist der Gemeindevorstand an das Höchstmass der Busse nicht gebunden.

Ist die Widerhandlung durch eine juristische Person, eine Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft oder eine Personengesamtheit

ohne Rechtspersönlichkeit begangen worden, so sind die Strafmassnahmen 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.

Vor Ausfällung einer Busse sind die Betroffenen anzuhören.

Art. 98

Wiederherstellung

Wird ein Bau entgegen den Vorschriften des Baugesetzes oder der Baubewilligung erstellt, so kann der Gemeindevorstand die Bauarbeiten unverzüglich einstellen und die erforderlichen Aenderungen oder gar den Abbruch anordnen. Wenn der Bauherr dieser Aufforderung innert Frist nicht nachkommt, erfolgt die Vollstreckung durch Beauftragte des Gemeindevorstandes auf Kosten des Bauherrn.

Art. 99

Rechtsmittel

Beschlüsse der Gemeinde über Erlass oder Aenderung des Baugesetzes, des Zonenplanes, des Generellen Erschliessungs- und Gestaltungsplanes können nach den Bestimmungen des kantonalen Raumplanungsgesetzes innert 20 Tagen seit der öffentlichen Bekanntgabe des Erlasses bei der Regierung durch Beschwerde angefochten werden.

Beschlüsse und Verfügungen des Gemeindevorstandes auf Grund dieses Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse sowie Beschlüsse der Gemeinde über den Erlass oder die Aenderung von Bau- und Baugestaltungslinien können nach den Bestimmungen des Verwaltungsgerichtsgesetzes innert 20 Tagen durch Rekurs beim Verwaltungsgericht angefochten werden.

Art. 100

Inkrafttreten

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

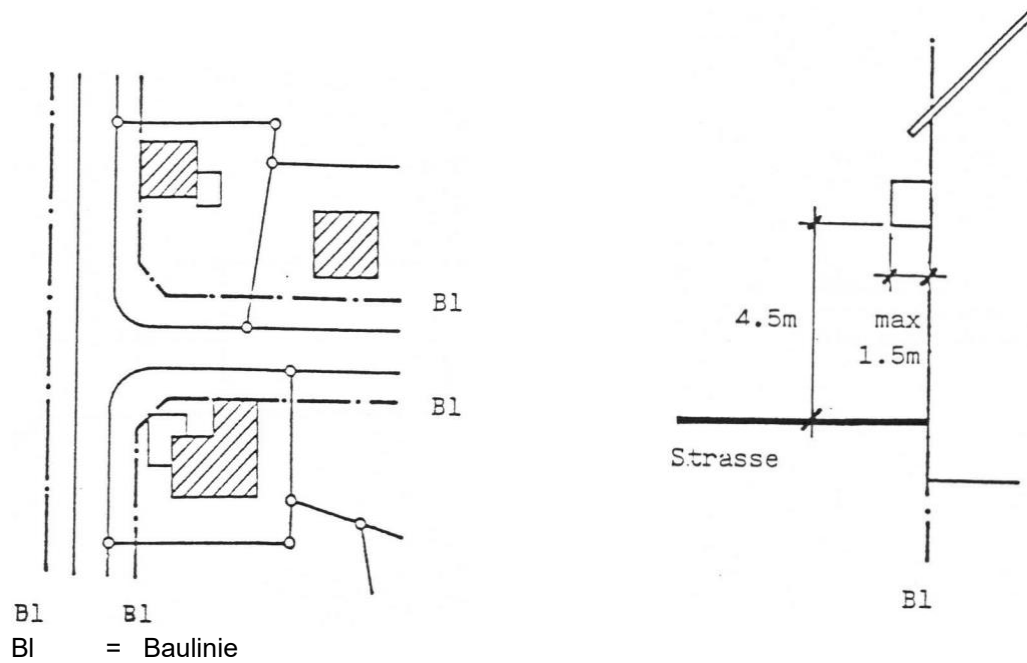
Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die bis zum Inkrafttreten noch nicht bewilligt bzw. genehmigt sind.

Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde, insbesondere die Bauordnung vom 2. Mai 1976 und die Ergänzung der Bauordnung vom 27. Sept. 1982, als aufgehoben.

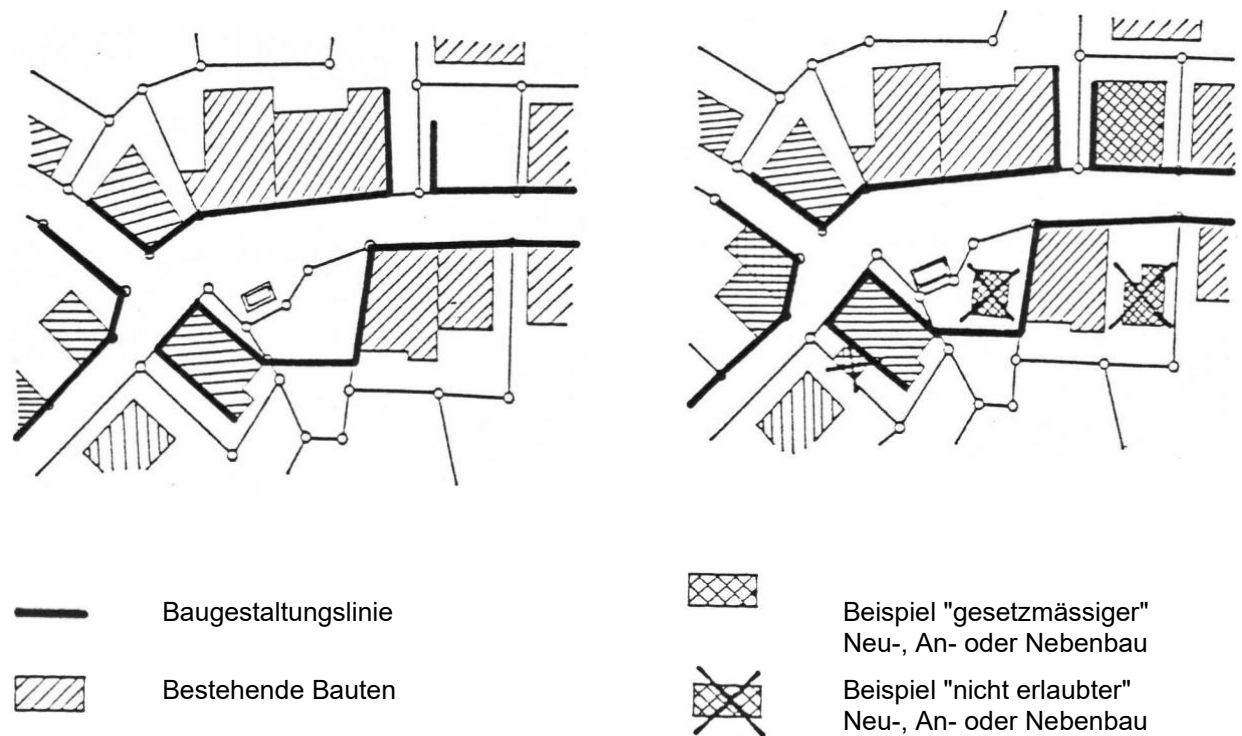
Anhang zum Baugesetz

Art. 14 Bau- und Baugestaltungslinien

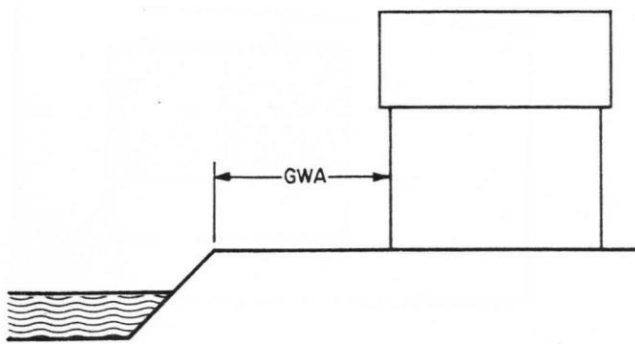
Baulinien



Baugestaltungslinien



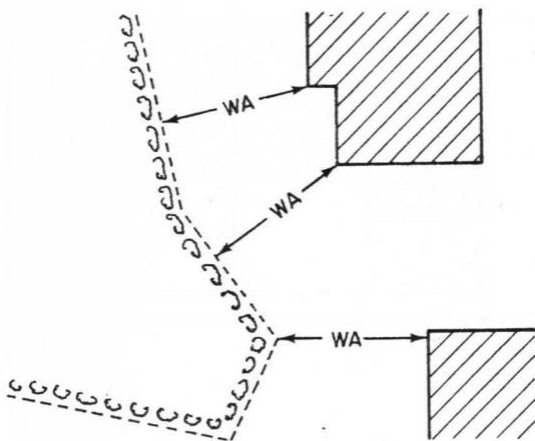
Art. 24 Wald- und Gewässerabstand



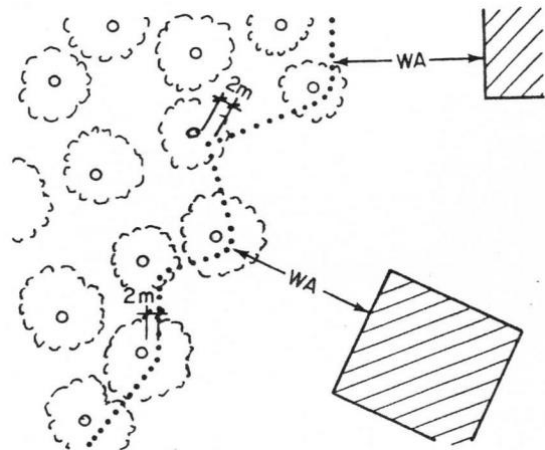
GWA = Gewässerabstand
 Albula 10 m

WA = Waldabstand
 - In der Bauzone 5 m
 - Ausserhalb der Bauzone 15 m

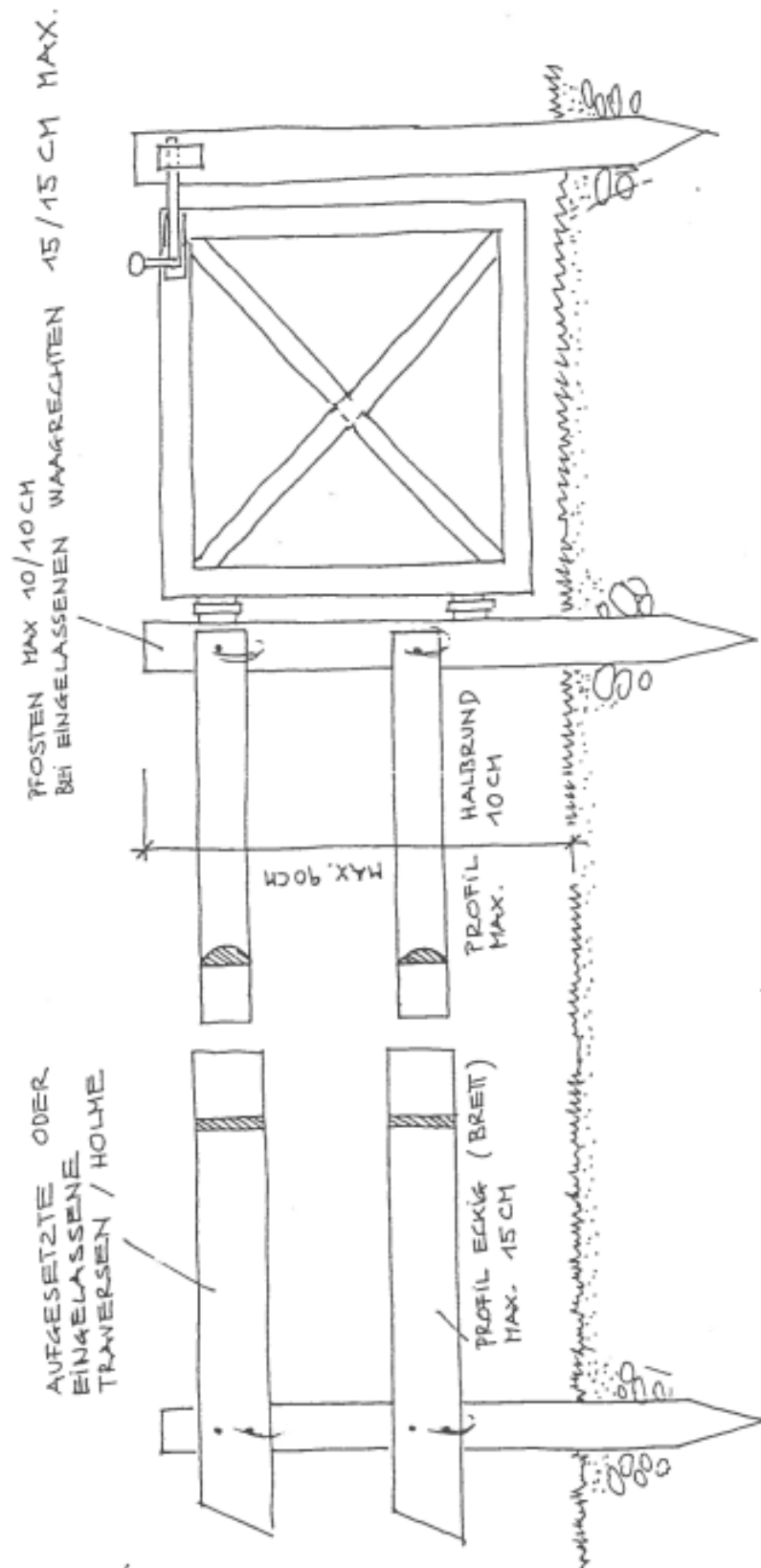
vermessenes Waldareal:



nicht vermessenes Waldareal:



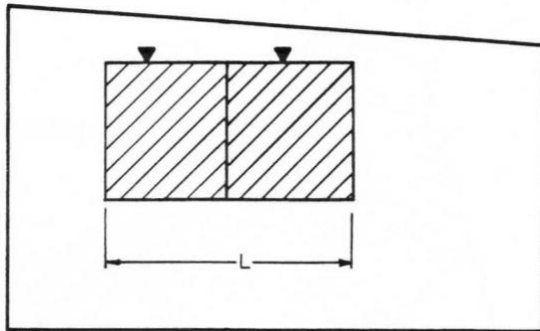
Art. 42 Erhaltungszone¹



¹ Genehmigt durch RB 03.829 vom 03.06.2003

Art. 56 Zonenschema

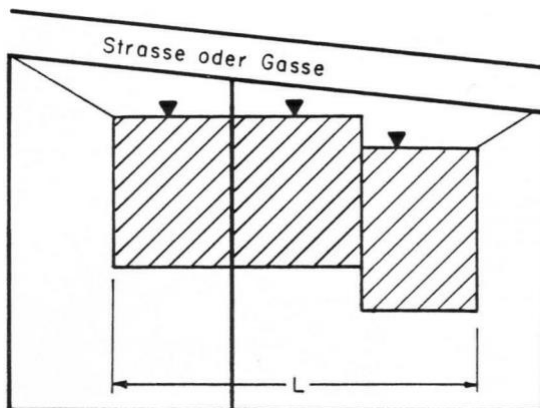
Zusammenbau



- = Eingang
- GL = Gebäudelänge

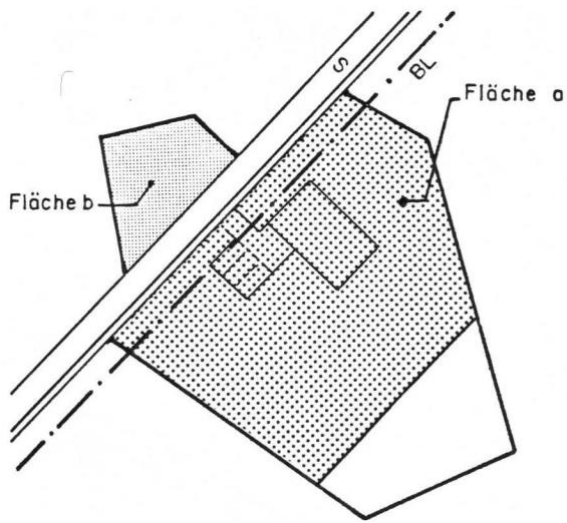
- $L \leq \text{max. GL} + 5.0 \text{ m}$



Geschlossene Bauweise (Dorf- und Dorferweiterungszone)

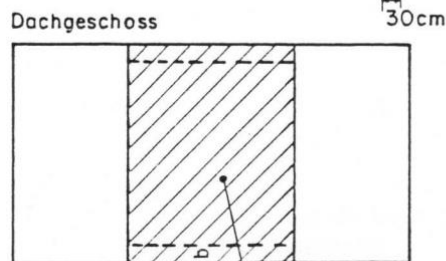
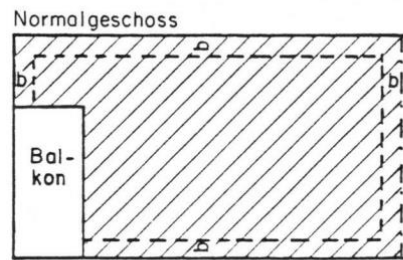
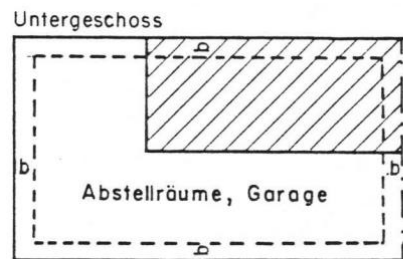
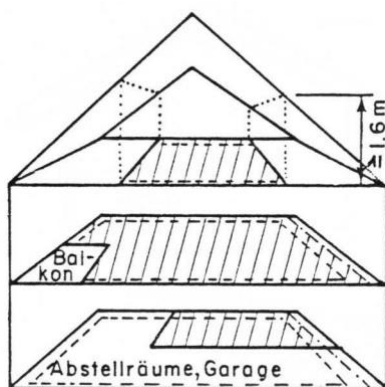


$$L \leq \text{max. GL} + 10.0 \text{ m}$$

Art. 57 Ausnutzungsziffer



- S = Fahrbahn- und Trottoirflächen im Eigentum der Gemeinde
-  anrechenbare Grundstücksfläche
-  anrechenbare Grundstücksfläche infolge Nutzungsübertragung
- a + b = anrechenbare Grundstücksfläche
- BL = Baulinie



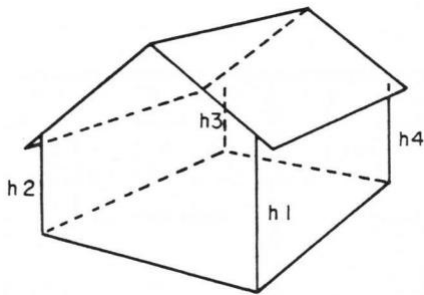
anrechenbare Bruttogeschossfläche

b = Mauer-, Wandquerschnitt

wenn b > 30 cm: Innenseite + 30 cm

lichte Höhe $\geq 1.60m$

Art. 58 Gebäude- und Firsthöhe

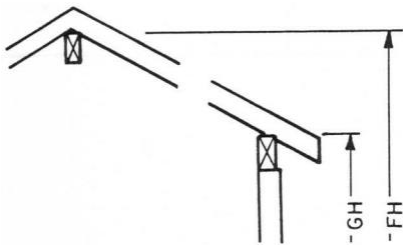


GH = Gebäudehöhe

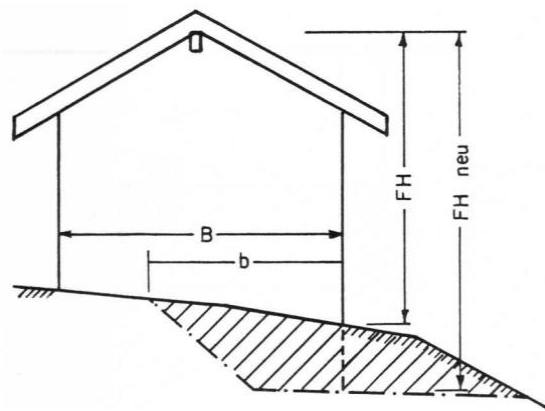
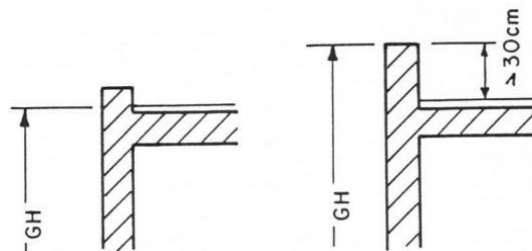
FH = Firsthöhe

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

Schrägdach



Flachdach



gewachsenes Terrain

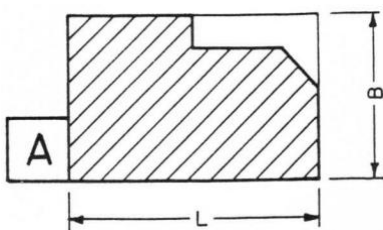
neues Terrain

Abgrabung

B = Breite

$b > B/2 \Rightarrow FH \text{ neu}$

Art. 59 Gebäudelänge



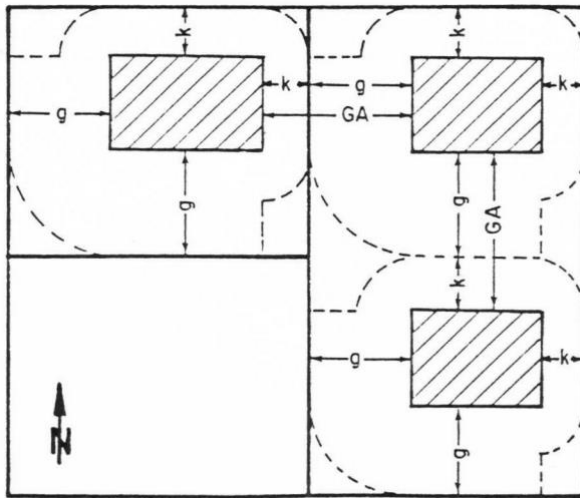
L = massgebende Gebäudelänge

B = Gebäudebreite

LxB = kleinstes umschreibendes Rechteck

A = Anbaute gemäss Art. 62

Art. 60 Grenz- und Gebäudeabstand

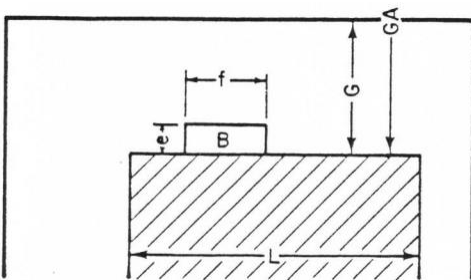


g = grosser Grenzabstand

k = kleiner Grenzabstand

GA = Gebäudeabstand

Art. 61 Näher- und Grenzbaurecht



B = Balkon, Erker, Vortreppen,
Vordächer

G = Grenzabstand

GA = Gebäudeabstand

L = Fassadenlänge

$e \leq 1.5 \text{ m}$

$f \leq \frac{2}{5} L$