



Kanton Graubünden
Gemeinde Albula/Alvra

Baugesetz

Tiefencastel

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 29. Oktober 2012
Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 767 vom 20. August 2013

INHALTSÜBERSICHT

I	ALLGEMEINES		6
	Geltungsbereich und Zweck	Art. 1	6
	Regionale Zusammenarbeit	Art. 2	6
	Boden- und Baulandpolitik	Art. 3	6
	Grundlagen	Art. 4	6
	Förderung	Art. 5	7
	1. Baubehörde	Art. 6	7
	2. Regionales Bauamt	Art. 7	7
	3. Bauberatung	Art. 8	7
II	RICHTPLANUNG		8
	Kommunaler Richtplan	Art. 9	8
III	GRUNDORDNUNG		9
1.	Allgemeines		9
	Zuständigkeit	Art. 10	9
2.	Zonenplan		9
	A. Bauzonen		9
	a) Regelbauweise		9
	Grundsatz	Art. 11	9
	Hofstattrecht	Art. 12	10
	Zonenschema	Art. 13	11
	b) Begriffe und Messweisen		12
	Gesamthöhe und Fassadenhöhe	Art. 14	12
	Gebäudelänge	Art. 15	12
	Grenz- und Gebäudeabstand	Art. 16	12
	Nutzungsübertragung und Parzellierung	Art. 17	13
	Konkrete Masse für einzelne IVHB-Begriffe	Art. 18	13
	b) Zonenvorschriften		14
	Wohnbauzonen		14
	Dorfzone	Art. 19	14
	Wohnzone	Art. 20	14
	Gewerbezone		15
	Wohn- und Gewerbezone	Art. 21	15
	Gewerbezone	Art. 22	15
	Industrie- Gewerbezone	Art. 23	15
	B. Schutzzonen		15
	Wald- und Wildschonzone	Art. 24	15
	Trockenstandortszone	Art. 25	16
	C. Weitere Zonen		16
	Wintersportzone	Art. 26	16
	Campingzone	Art. 27	17
	Erholungszone	Art. 28	17
3.	Genereller Gestaltungsplan		18
	A. Gestaltungsbereiche		18
	Schutzbereich ‚UNESCO Weltkulturerbe RhB‘	Art. 29	18
	B. Gestaltungsobjekte		18

Wertvolle Bauten	Art. 30	18
Erhaltenswerte Hecken und Feldgehölze	Art. 31	18
Natur- und Kulturobjekte	Art. 32	18
Baugestaltungslinien	Art. 33	19
4. Genereller Erschliessungsplan		19
A. Erschliessungsanlagen		19
Verkehrsanlagen	Art. 34	19
Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	Art. 35	20
5. Folgeplanungen		20
Folgeplanung	Art. 36	20
IV KOMMUNALE BAUVORSCHRIFTEN		21
1. Bauvoraussetzungen		21
1. Anzeigepflicht	Art. 37	21
2. Entscheid Baubewilligungspflicht und Art des Verfahrens	Art. 38	21
3. Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens	Art. 39	21
Meldepflicht	Art. 40	22
Baugesuch	Art. 41	22
2. Sicherheit und Gesundheit		24
Wohnhygiene	Art. 42	24
Energiehaushalt	Art. 43	24
Vorkehren bei Bauarbeiten	Art. 44	24
3. Gestaltung		25
Dächer	Art. 45	25
Energieanlagen	Art. 46	25
Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge	Art. 47	25
Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern	Art. 48	25
Reklamen und Hinweistafeln	Art. 49	26
Antennen	Art. 50	26
4. Temporäre Nutzungen		26
Lagerplätze	Art. 51	26
5. Verkehr, Versorgung und Entsorgung		26
Verkehrssicherheit	Art. 52	26
Zu- und Ausfahrten	Art. 53	27
1. Pflichtparkplätze	Art. 54	27
2. Ersatzabgabe für Autoabstellplätze	Art. 55	28
Werkleitungen	Art. 56	28
Abwässer	Art. 57	28
6. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum		29
Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraums	Art. 58	29
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	Art. 59	29
V ERSCHLIESSUNGSORDNUNG		30
1. Allgemeines		30
Erschliessungsreglemente	Art. 60	30
Erschliessungsprogramm	Art. 61	30
2. Projektierung und Bewilligung		31
Generelle Projekte und Bauprojekte	Art. 62	31

3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung		31
Öffentliche Erschliessungsanlagen	Art. 63	31
Schneeräumung	Art. 64	31
Private Erschliessungsanlagen	Art. 65	32
Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung	Art. 66	32
Übernahme durch die Gemeinde	Art. 67	32
Sanierungsplanungen	Art. 68	33
 VI VOLLZUGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN		 33
Verfahrenskosten	Art. 69	33
Vollzug	Art. 70	33
Rechtsmittel	Art. 71	34
Inkrafttreten	Art. 72	34
 VII ANHANG		 35
Gesamthöhe und Fassadenhöhe (Art. 14)	Auszug IVHB	38
Gebäudelänge (Art. 15)	Auszug IVHB	40
Unterniveaubauten (Art. 18)	Auszug IVHB	40

I Allgemeines

Geltungsbereich und Zweck

Art. 1

- 1 Das Baugesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet. Es dient der zielgerichteten räumlichen Entwicklung des Siedlungs- und Landschaftsraums im kommunalen und regionalen Zusammenhang und regelt das Bau- und Planungswesen, soweit die Gemeinde hierfür zuständig ist.
- 2 Bei Planungen und bei der Erteilung von Baubewilligungen sind neben den kommunalen Vorschriften die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts einzuhalten.

Regionale Zusammenarbeit

Art. 2

- 1 Die Gemeinde arbeitet in Fragen der Raumentwicklung aktiv mit den benachbarten Gemeinden und mit der regionalen Organisation zusammen. Sie wirkt insbesondere in überkommunalen Richtplanungen sowie bei der Erfüllung weiterer überkommunaler Raumentwicklungsaufgaben mit. Sie kann Verpflichtungen zur Zusammenarbeit (Kooperationen) im regionalen Rahmen eingehen und die gemeinsamen Bestrebungen anteilmässig mitfinanzieren.
- 2 Die Gemeinde stimmt ihre Bodenpolitik und Baulandentwicklung regional ab.
- 3 Die Gemeinde kann Aufgaben im Bereich des formellen Baurechts wie Bauberatung, Baukontrolle usw. der zuständigen Region übertragen, wobei die entsprechenden Entscheidkompetenzen bei der Gemeinde verbleiben. Einzelheiten werden in einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde und der Region geregelt.

Boden- und Baulandpolitik

Art. 3

- 1 Die Verfügbarkeit von Bauzonen für den festgelegten Zonenzweck wird durch ein Kaufsrecht zugunsten der Gemeinde oder andere wirksame Massnahmen sichergestellt.
- 2 Die Gemeinde kann einen Fonds für den Ausgleich von planungsbedingten Vor- und Nachteilen äufnen. Einzelheiten über die Verwendung der Mittel des kommunalen Ausgleichsfonds regelt das von der Gemeinde erlassene Reglement.

Grundlagen

Art. 4

- 1 Die Gemeinde erarbeitet nach Bedarf die für Festlegungen in der Grundordnung hinreichenden Grundlagen für die Raumentwicklung wie Siedlungs- und Landschaftsanalysen, Inventare, Konzepte oder Leitbilder.

- 2 Die Gemeinde kann gestützt auf Grundlagen auch Programme zur Umsetzung von Massnahmen eines Raumentwicklungskonzepts oder eines Leitbilds erarbeiten und entsprechende Aktionen durchführen.

Förderung

Art. 5

- 1 Die Gemeinde fördert private Bau- und Planungsvorhaben. Sie unterstützt insbesondere Bestrebungen zur Schaffung von Arbeitsplätzen sowie Massnahmen zugunsten der Natur und Landschaft, für eine qualitätsvolle Bau- und Siedlungsgestaltung und zur Erhaltung geschützter und schützenswerter Objekte.
- 2 Die Baubehörde kann an Vorhaben nach Absatz 1 projektbezogene Beiträge aus dem ordentlichen Budget oder einem hierfür geäußneten Fonds gewähren. Der Beitrag kann von einer angemessenen Mitsprache der Gemeinde abhängig gemacht werden.

Behördenorganisation

1. Baubehörde

Art. 6

- 1 Die Baubehörde sorgt für eine professionelle und sachgerechte Erfüllung ihrer Aufgaben innert nützlicher Frist. Sie kann hierfür Fachleute und geeignete technische Hilfsmittel einsetzen.
- 2 Die Baubehörde kann ihre Aufgaben und Befugnisse an eine Baukommission oder an ein kommunales Bauamt delegieren.

2. Regionales Bauamt

Art. 7

- 1 Die Gemeinde kann sich an einem regionalen Bauamt mit Fachleuten und geeigneter technischer Infrastruktur beteiligen.
- 2 Das Bauamt ist für die sach- und fristgerechte Erfüllung aller ihm übertragenen Bau- und Planungsaufgaben verantwortlich. Die Baubehörde regelt diese in einem Pflichtenheft.

3. Bauberatung

Art. 8

- 1 Die Baubehörde kann externe Fachleute zur Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen, energetischen oder gestalterischen Fragen beiziehen.
- 2 Die Baubehörde bezeichnet einen ausgewiesenen Fachmann als Gestaltungsberater. Der Gestaltungsberater darf nicht in Tiefencastel wohnhaft sein und hier während seiner Amtsdauer keine Projektierungs- und Bauaufträge übernehmen.

- 3 Dem Gestaltungsberater obliegt die Information und Beratung von Bauherren und Architekten in Bezug auf die Gestaltung von Neu- und Umbauten. Er kann zu den Sitzungen der Baubehörde mit beratender Stimme beigezogen werden.
- 4 Die Kosten der Bauberatung für die erstmalige Beurteilung des Bauvorhabens werden von der Gemeinde übernommen. Weitergehende Kosten für die Beratung sind von der Bauherrschaft zu übernehmen, wobei diese vorgängig über die Kosten der Bauberatung zu informieren ist.

II Richtplanung

Kommunaler Richtplan

Art. 9

- 1 Kommunale und regionale Leitbilder und Raumentwicklungskonzepte können von der Gemeinde in einen kommunalen Richtplan umgesetzt werden.
- 2 Zuständig für die Erarbeitung, den Erlass und Änderungen von Richtplänen ist die Baubehörde. Sie sorgt bei Bedarf für eine angemessene Mitwirkung der Nachbargemeinden und der Region. Sie unterstellt den Erlass und Änderungen der Gemeindeversammlung, wenn der Richtplan Festlegungen enthält, deren Umsetzung eine breite Abstützung in der Bevölkerung bedingt. Fortschreibungen von Richtplänen sind in jedem Fall Sache der Baubehörde.
- 3 Die Baubehörde lässt den Entwurf für den kommunalen Richtplan in der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich auflegen und gibt die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt. Während der öffentlichen Auflage kann jedermann bei der Baubehörde Vorschläge und Einwendungen einbringen. Diese prüft die Eingaben und sorgt in geeigneter Form für eine öffentliche Bekanntmachung des Ergebnisses.
- 4 Die Bestimmungen über den kommunalen Richtplan gelten sinngemäss für den Erlass eines kommunalen Leitbilds.

III Grundordnung

1. Allgemeines

Zuständigkeit

Art. 10

- 1 Zuständig für Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellen Gestaltungsplänen, Generellen Erschliessungsplänen und Richtplänen ist die Gemeindeversammlung.
- 2 Zuständig für den Erlass von Arealplänen ist die Baubehörde.
- 3 Die Gemeinde macht den Erlass von projektbezogenen Planungen von einer angemessenen Kostenbeteiligung der Interessenz abhängig.

2. Zonenplan

A. Bauzonen

a) Regelbauweise

Grundsatz

Art. 11

- 1 Die Bauweise und das Mass der Nutzung für Gebäude in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema und den Massvorgaben gemäss KRVO und Baugesetz. Begriffsdefinitionen und Messweisen ergeben sich aus der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) mit den zugehörigen Erläuterungen im Anhang. Wo die IVHB konkrete Masse vorbehält, gelten die entsprechenden Massangaben in Art. 18 des vorliegenden Baugesetzes.
- 2 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind Nutzungsziffern und Grenzabstände in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.
- 3 Für gemeinschaftlich genutzte Hauptnutzflächen in unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten, wie Werk-, Wellness- und Saunaräume, kann die Baubehörde einen AZ-Bonus von maximal 20 % bewilligen.
- 4 Im Quartierplan können folgende Abweichungen von der zonengemässen Regelbauweise festgelegt werden, wenn damit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei guter Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird:
 1. Die Grenz- und Gebäudeabstände auf Grundstücken im Quartierplangebiet können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb des Quartierplangebiets gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.

2. Die Gebäudelängen und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden.
3. Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Berechnung der Fassaden- und Gesamthöhen ab neuem Terrain vorgeschrieben werden.
4. Nutzungsübertragung (auch über verschiedene Nutzungszonen) und Nutzungskonzentration innerhalb des Quartierplangebietes sind ohne Einschränkung zulässig.
5. Die Ausnutzungsziffer darf um 0.05 erhöht werden. Liegt ein konkretes Projekt für die ganze Überbauung vor, kann die zulässige Ausnutzungsziffer insgesamt um 0.1 erhöht werden.

Hofstattrecht

Art. 12

- 1 Für den Abbruch und Wiederaufbau rechtmässig erstellter Gebäude innerhalb der Bauzonen gilt das Hofstattrecht im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen.
- 2 Werden rechtmässig erstellte Gebäude, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, zerstört oder ganz oder teilweise abgebrochen, dürfen sie ohne Rücksicht auf die geltenden Vorschriften der Regelbauweise in ihrer bisherigen Lage und Ausdehnung wieder aufgebaut werden, wenn die bestehende oder beabsichtigte neue Nutzung dem Zonenzweck entspricht, keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen und das Baugesuch für den Wiederaufbau innert drei Jahren nach Zerstörung beziehungsweise zusammen mit dem Abbruchgesuch eingereicht wird. Geringfügige Abweichungen bezüglich Lage und Ausdehnung sind gestattet, wenn dadurch der bisherige Zustand verbessert wird und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen.
- 3 Besondere Zonenbestimmungen betreffend Ersatzbauten, Gefahrenzonen, Schutzanordnungen des Generellen Gestaltungsplans, Baulinien und Baugestaltungslinien sowie Abstandsvorschriften gegenüber Kantonsstrassen gehen dem Hofstattrecht vor.

Zonenschema

Art. 13

	Zone	Max. AZ Art. 37a KRVO	Max. Fassa- denhöhe ⁵⁾ Art. 14 [m]	Max. Gesamt- höhe Art. 14 [m]	Max. Gebäude- länge Art. 15 [m]	Grenzabstand ²⁾ Art. 16		Empfind- lichkeits- stufe ³⁾
						gross [m]	klein [m]	
D	Dorfzone ¹⁾	-	11.0 (+ z)	13.5	30.0	2.5	2.5	III
WZ 3	Wohnzone 3	0.65	8.4 (+ z)	10.9	22.0	10.0	4.0	II
WZ 2	Wohnzone 2	0.50	7.0 (+ z)	9.5	20.0	8.0	4.0	II
WG A	Wohn- und Gewerbezone A	0.65	8.4 (+ z)	10.9	30.0	8.0	4.0	III
WG B	Wohn- und Gewerbezone B	-	8.4 (+ z)	10.9	30.0	2.5	2.5	III
GZ	Gewerbezone	0.80	8.4 (+ z)	10.9	-	5.0	5.0	III
IGZ	Industrie- Gewerbezone	-	12.6 (+ z)	15.1	-	5.0	5.0	III
ZöBA		-	-	-	-	2.5 ⁴⁾	2.5 ⁴⁾	II/III

- 1 Ein Anspruch auf die Höchstmasse in der Dorfzone besteht nicht. Vorbehalten bleiben Art. 19 .
- 2 Der grosse Grenzabstand ist von der Hauptfassade, der kleine Grenzabstand von den übrigen Fassaden aus einzuhalten. Zur Bestimmung der Hauptfassade ist in erster Linie die Lage der Hauptwohnräume massgebend; die örtliche Lage des Gebäudes und die Bauweise der Umgebung ist gebührend zu berücksichtigen. Vorbehalten bleiben die Abstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung bei Bauvorhaben an Kantonsstrassen.
- 3 Aufstufungen siehe Zonenplan
- 4 Die Vorschriften angrenzender Zonen sind gebührend zu berücksichtigen (ZöBA)
- 5 Zuschlag z vergleiche Art. 14.

b) Begriffe und Messweisen

Gesamthöhe und Fassadenhöhe

Art. 14

- 1 Die Gesamthöhe und die Fassadenhöhen von Gebäuden dürfen die Werte gemäss Zonenschema nicht überschreiten. Bei Flachdachbauten gilt die traufseitige Fassadenhöhe gemäss Zonenschema für alle Fassaden.
- 2 Bei Abgrabungen gilt für die Fassadenhöhe sowie für die Gesamthöhe im Bereich der Fassadenflucht das abgegrabene Terrain als massgebliches Terrain.
- 3 Bei traufständig zum Hang stehenden Gebäuden in Hanglage (ab 5° mittlere Hangneigung) erhöht sich die maximal zulässige Fassadenhöhe der Talfassade um die Differenz zwischen der mittleren Höhe in m.ü.M. aller Hauptgebäudeecken und der Höhe der tiefstgelegenen Hauptgebäudeecke, gemessen beim gewachsenen beziehungsweise einem allenfalls tiefer liegenden abgegrabenen Terrain (Zuschlag z; vgl. Skizze).
- 4 Bei firstständig zum Hang stehenden Gebäuden gilt der vorerwähnte Zuschlag z für beide (traufseitigen) Fassadenhöhen. Bei Flachdächern gilt der Zuschlag z für alle Fassaden, und bei Pultdächern gilt kein Zuschlag z.
- 5 Der Zuschlag z beträgt maximal 2.0 Meter.
- 6 Bei Gebäuden, die in der Höhe oder Situation um mindestens 3.00 m gestaffelt sind, werden die Gesamthöhen, Fassadenhöhen und Geschossezahlen für jeden Gebäudeteil separat ermittelt.

Gebäudelänge

Art. 15

- 1 Gebäude, die das massgebende Terrain überragen, dürfen die Gebäudelänge und die Gebäudebreite gemäss Zonenschema nicht überschreiten.
- 2 Die Länge und die Breite von unterirdischen Bauten sowie Unterniveaubauten sind frei.

Grenz- und Gebäudeabstand

Art. 16

- 1 Die Grenzabstände von Gebäuden gemäss Zonenschema sind einzuhalten. Vorbehalten bleiben Baulinien und Unterschreitungen gemäss KRG.
- 2 Der minimale Gebäudeabstand ergibt sich aus der Summe der einzuhaltenden Grenzabstände und kann gemäss KRG unterschritten werden.
- 3 Gegenüber öffentlichen oder öffentlichen Zwecken dienenden Strassen haben alle Gebäude einen minimalen Abstand von 5 m vom Fahrbahnrand einzuhalten. Vorspringende Gebäudeteile im minimalen Abstandsbereich müssen mindestens 3 m über dem Trottoir- und 4.5 m über dem Strassenniveau liegen. Vorbehalten bleiben Baulinien.

- 4 Bei Grenzabständen von mehr als 3.00 m dürfen vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Vordächer, Vortreppen, Erker und offene Balkone bis max. 1.50 m in den Grenz- und Gebäudeabstand hineinragen; bei Grenzabständen von kleiner als 3.0 m gilt Art. 75, Abs. 3 KRG.
- 5 Wo das Baugesetz keine Grenzabstände vorschreibt sowie für An- und Kleinbauten gelten die minimalen kantonalen Abstandsvorschriften. Unterirdische Bauten und jene Teile von Unterniveaubauten, die das gewachsene oder abgegrabene Terrain nicht überragen, müssen keinen Grenzabstand einhalten.

Nutzungsübertragung und Parzellierung

Art. 17

- 1 Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen, Bäche oder Bahnen getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümern vorliegt. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generalen Gestaltungsplans, eines Arealplans oder eines Quartierplans.
- 2 Bei Abparzellierungen dürfen die neuen Parzellen nur soweit überbaut werden, als die Ausnützungsziffer über die ganze ursprüngliche Parzelle eingehalten ist.
- 3 Die Baubehörde führt eine Kontrolle über die Ausnützung der Grundstücke. Sie lässt Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken.

Konkrete Masse für einzelne IVHB-Begriffe

Art. 18

Für die nachstehenden IVHB-Begriffe gelten die folgenden Masse:

- 1 Kleinbauten und Anbauten
 - maximal zulässige Gesamthöhe: 4.00 m
 - maximal anrechenbare Gebäudefläche: 30 m²
 - maximale Gebäudelänge: 7.00 m
- 2 Unterniveaubauten
 - maximales Durchschnittsmass b über dem massgebenden Terrain: 0.60 m
 - maximales Mass f über dem massgebenden Terrain: 2.50 m
- 3 Vorspringende Gebäudeteile
 - maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 1.50 m
 - maximal zulässiges Mass b für die Breite: 4.00 m
 - maximal zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes: 1/3
- 4 Unbedeutend zurückspringe Gebäudeteile
 - maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 1.5 m
 - maximal zulässiges Mass b für die Breite: 3.5 m
 - maximal zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes: 1/3

- 5 Technisch bedingte Dachaufbauten
 - maximal zulässiges Mass: 1.50 m
- 6 Zurückversetzte Brüstungen bei Flachdachbauten
 - minimal notwendiger Versatz: 1.50 m
- 7 Dachaufbauten
 - maximal zulässige Höhe (Überschreitung der Dachfläche): 0.50 m unter dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion
- 8 Untergeschosse
 - maximal zulässiges Durchschnittemass b über der Fassadenlinie: 1.60 m
- 9 Dachgeschosse
 - maximale Kniestockhöhe b: 1.60 m
 - zulässige Breite von Dachaufbauten, damit das Dachgeschoss nicht zum Vollgeschoss wird: 4.00 m; in der Summe maximal 1/3 der Fassadenlänge
- 10 Attikageschoss
 - minimal notwendiger Versatz a: 3.00 m auf der längeren der beiden Gebäudeseiten mit grossem Grenzabstand
 - minimal notwendiger Versatz b: 1.50 m auf allen übrigen Seiten

b) Zonenvorschriften

Wohnbauzonen

Dorfzone	Art. 19
----------	---------

- 1 Die Dorfzone ist für Wohnbauten, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe bestimmt. Landwirtschaftsbetriebe sind zulässig.
- 2 Siedlungsstruktur und Bauweise sind zu erhalten und zu ergänzen. Neubauten, Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung in die bestehende Siedlung einzufügen.

Wohnzone	Art. 20
----------	---------

- 1 Die Wohnzone ist für Wohnzwecke bestimmt. Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sind zulässig, sofern sie aufgrund ihrer optischen Erscheinung und ihrer Auswirkungen auf Raum, Umwelt und Erschliessung in ein Wohnquartier passen.

Gewerbezone

Wohn- und Gewerbezone

Art. 21

- 1 Die Wohn- und Gewerbezone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe mit zugehörigem betriebsgebundenen Wohnraum bestimmt.
- 2 In der Wohn- und Gewerbezone darf die Wohnfläche 30 % der gesamten auf dem Grundstück realisierten baulichen Nutzung nicht überschreiten . Bestehende gewerblich genutzte Gebäude können eingerechnet werden. Genügt der prozentuale Wohnanteil nicht, um eine Wohnung von mindestens 165 m² Wohnfläche zu erstellen, so kann der Gemeindevorstand den zulässigen prozentualen Wohnanteil entsprechend erhöhen.
- 3 Die Zweckbestimmung der betrieblich genutzten Flächen ist durch Anordnungen in der Baubewilligung sicherzustellen und im Grundbuch anzumerken.

Gewerbezone

Art. 22

- 1 Die Gewerbezone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.
- 2 Es ist nur Wohnraum für Betriebsinhaber oder Personal gestattet, deren ständige Anwesenheit im Betrieb unerlässlich ist.

Industrie- Gewerbezone

Art. 23

- 1 Die Industrie- Gewerbezone ist für industrielle und grossgewerbliche Bauten bestimmt. Es ist nur Wohnraum für Betriebsinhaber oder Personal gestattet, deren ständige Anwesenheit unerlässlich ist.

B. Schutzzonen

Wald- und Wildschonzone

Art. 24

- 1 Die Wald- und Wildschonzone umfassen Lebensräume von Tieren, insbesondere die Wildeinstandsgebiete. Es gelten Art. 27 und Art. 47 des kantonalen Jagdgesetzes.
- 2 Die Anlage, Präparierung und Markierung von Langlaufloipen und Schlittelwegen oder anderen Einrichtungen zur Sportausübung sind im Winter nicht gestattet. Der Gemeindevorstand erlässt temporäre Betretungs- und Fahrverbote nach Absprache mit der Wildhut und dem Forstdienst.
- 3 Die Verwendung von Motorfahrzeugen ist nur für land- oder forstwirtschaftliche Nutzungen gestattet. Vorbehalten sind generell Not- und Rettungsmassnahmen sowie Pflege- und Hegemassnahmen in Absprache mit der Wildhut und dem Forstdienst.

- 4 Die Wald- und Wildschonzone werden nach den Richtlinien des Amtes für Jagd und Fischerei und der kantonalen Hegekommission gekennzeichnet. Der Vollzug erfolgt durch die Wildhut. Zweckmässige Pflegemassnahmen sind von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zu dulden.

Trockenstandortszone

Art. 25

- 1 Die Trockenstandortszone umfasst Trockenwiesen und Trockenweiden, deren Fläche und Qualität erhalten werden soll.
- 2 Innerhalb der Trockenstandortszone müssen neue standortgebundene Bauten und Anlagen einem überwiegenden öffentlichen Interesse dienen. Vorbehalten sind Bauten und Anlagen, welche für die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung des betreffenden Gebietes notwendig sind oder dem Schutz vor Naturgefahren dienen und ein Standort ausserhalb der Trockenstandortszone nicht zumutbar ist. Für zonenwidrige Bauten und Anlagen gelten die Vorschriften der übergeordneten Gesetzgebung. Werden Trockenwiesen und -weiden beeinträchtigt, sind Ersatzmassnahmen zu leisten.
- 3 Für die Bewirtschaftung werden Verträge zwischen Kanton und Bewirtschaftern abgeschlossen.

C. Weitere Zonen

Wintersportzone

Art. 26

- 1 Es gilt Art. 39 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG). Darüber hinaus gelten nachfolgende Vorschriften.
- 2 In der Wintersportzone besteht ein allgemeines Zutrittsrecht zur Ausübung des Wintersportes.
- 3 Gebäude und Anlagen haben sich, soweit sie nicht unterirdisch angelegt werden können, gut in das Landschaftsbild einzufügen. Mobile Anlageteile, die das massgebende Terrain überragen sind nach Saisonschluss nach Möglichkeit zu entfernen.
- 4 Schäden oder Ertragsausfälle, die durch die Ausübung des Wintersports und durch die Präparierung von Pisten an Grundstücken innerhalb der Wintersportzone entstehen, werden von einer Fachperson beurteilt und von der Gemeinde behoben oder entschädigt.
- 5 Kosten, die der Gemeinde aus der Freihaltung und Nutzung des Wintersportgebietes erwachsen, werden den vom Wintersport profitierenden Unternehmungen und Vereinigungen wie Bergbahnen, Beherbergungsbetriebe, Tourismusorganisationen, Skischulen überbunden.

- 6 Das Verfahren für die Feststellung und Entschädigung von Ertragsausfällen sowie für die Erhebung von Beiträgen gemäss Absatz 4 wird in dem von der Gemeinde zu erlassenden Reglement über die Sicherung des Wintersports geregelt.

Campingzone

Art. 27

- 1 Die Campingzone ist für Campingplätze bestimmt. Es sind ausschliesslich betrieblich notwendige Gebäude und Anlagen zulässig, wie sanitäre Anlagen, Verkaufs- und Versorgungsstätten.
- 2 Gebäude, Anlagen und Bepflanzungen haben sich gut in die Landschaft einzuordnen.
- 3 Der Betrieb eines Campingplatzes bedarf einer von der Baubehörde genehmigten Campingordnung und einer Betriebsbewilligung des Gemeindevorstands. Die Betriebsbewilligung wird nur erteilt, wenn alle erforderlichen sanitären Anlagen bei der Eröffnung des Betriebs vorhanden sind.
- 4 Das dauernde Stationieren von Wohnwagen, Wohnmobilen, Zelten und ähnlichen Einrichtungen in der Campingzone ist verboten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der jeweiligen Campingordnung.
- 5 Das Aufstellen von Wohnwagen auf Privatgrund zu Wohnzwecken ist verboten. Zeitlich befristete Zeltlager können vom Gemeindevorstand ausserhalb der Campingzone bewilligt werden.

Erholungszone

Art. 28

- 1 In der Erholungszone dürfen ausser Bauten für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung nur Bauten erstellt werden, die im Zusammenhang mit den bestehenden Hotelbetrieben benötigt werden und nicht dem ständigen Wohnaufenthalt dienen. Sie sollen anteilmässig gegenüber der Grünfläche so zurücktreten, dass der Charakter als Grünfläche nicht beeinträchtigt wird. Die Anliegen des Landschaftsschutzes sind dabei besonders zu beachten. Im Weiteren gelten die Bestimmungen für das übrige Gemeindegebiet.

3. Genereller Gestaltungsplan

A. Gestaltungsbereiche

Schutzbereich ‚UNESCO Welterbe RhB‘

Art. 29

- 1 Der Schutzbereich ‚UNESCO Welterbe RhB‘ umfasst die Siedlungs- und Landschaftsgebiete, welche eine technisch wertvolle Erschliessung und architektonisch wertvolle Bausubstanz sowie eine besondere hochalpine Landschaft aufweisen. Ihr Charakter ist zu erhalten.
- 2 Für sämtliche Neu- und Umbauten sowie wesentliche Erneuerungen ist ein Vorentscheid der Baubehörde einzuholen. Die Gestaltungsberatung ist obligatorisch. Die Gemeinde zieht einen privaten Bauberater oder die kantonale Denkmalpflege bei.
- 3 Im Rahmen der Interessensabwägung von Schutz- und Nutzungsinteressen sind die Bedürfnisse der betroffenen Grundeigentümer angemessen zu berücksichtigen.

B. Gestaltungsobjekte

Wertvolle Bauten

Art. 30

- 1 Bestehende Bauten von künstlerischem oder historischem Wert dürfen nicht abgebrochen werden, sofern das öffentliche Interesse dies nicht zwingend erfordert. Bei Umbauten ist nicht nur die Fassade, sondern - bei aller Rücksicht auf die berechtigten Modernisierungswünsche der Eigentümer - auch der Charakter solcher Gebäude zu erhalten.

Erhaltenswerte Hecken und Feldgehölze

Art. 31

- 1 Die im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan aufgenommenen Hecken und Feldgehölze sind geschützt. Diese Hecken und Feldgehölze dürfen, soweit sie nicht der Forstgesetzgebung unterstellt sind, im Interesse der landwirtschaftlichen Nutzung und ihrer Pflege zurückgeschnitten, jedoch in ihrem Bestand nicht verändert werden.

Natur- und Kulturobjekte

Art. 32

- 1 Für die in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommenen geschützten Natur- und Kulturobjekte gelten die Bestimmungen der kantonalen Raumplanungs-gesetzgebung.

- 2 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten erhaltenswerten Natur- und Kulturobjekte wie historische Wege, Schalen- und Zeichensteine, Brunnenanlagen, traditionelle Hochstammobstanlagen, Trockensteinmauern, Findlinge sind in besonderem Masse zu pflegen und in ihrem Bestand zu erhalten.
- 3 Die Baubehörde unterstützt Massnahmen zur Weiterentwicklung der Natur- und Kulturlandschaft und zur Erhaltung der wertvollen Objekte. Bei Bauvorhaben trifft sie notwendige Anordnungen zur Erhaltung wertvoller Objekte im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

Baugestaltungslinien

Art. 33

- 1 Die Baugestaltungslinien dienen der Strukturierung von Überbauungen, der Gestaltung des Ortsbids oder einzelner Strassenzüge sowie der Situierung von Bauten oder Anlagen innerhalb der Siedlung.
- 2 Baugestaltungslinien dürfen von Hochbauten nicht überschritten werden. Wo die Pläne es vorsehen, bestimmen die Baugestaltungslinien zwingend die Lage oder Ausdehnung von Gebäuden oder Gebäudeseiten.
- 3 Baugestaltungslinien werden im Generellen Gestaltungsplan oder in Folgeplänen festgelegt.
- 4 Vorbehalten bleiben die Abstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung bei Bauvorhaben an Kantonsstrassen.

4. Genereller Erschliessungsplan

A. Erschliessungsanlagen

Verkehrsanlagen

Art. 34

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet die bestehenden und geplanten Sammel- und Erschliessungsstrassen, Anlagen für den Langsamverkehr wie Fuss- und Wanderwege, Radwege sowie Wald- und Güterstrassen, soweit sie für die Erschliessung der Gemeinde notwendig sind. Er legt die für eine hinreichende Erschliessung der Gemeinde erforderlichen Ausstattungen wie öffentliche Parkplätze, Bus- und Postautohaltestellen fest.
- 2 Die Sammel- und Erschliessungsstrassen samt Ausstattungen sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung von jedermann begangen und befahren werden. Die Anlagen für den Langsamverkehr stehen jedermann zur freien Benützung offen. Die Benutzung der Wald- und Güterstrassen richtet sich nach den Vorschriften der Wald- und Meliorationsgesetzgebung sowie der örtlichen Verkehrsregelung der Gemeinde.

- 3 Wo der Generelle Erschliessungsplan für Verkehrsanlagen der Feinerschliessung lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- 4 Für Verkehrsanlagen wie Kantonsstrassen oder Eisenbahnen, bei denen Bund oder Kanton Träger sind, gelten die jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften.

Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

Art. 35

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet die bestehenden und geplanten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen wie Anlagen der Trinkwasserversorgung, der Energieversorgung und der Telekommunikation sowie nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans der Abwasserbeseitigung, die für die hinreichende Erschliessung der Bauzonen notwendig sind.
- 2 Grundstücke in der Bauzone müssen an die im Generellen Erschliessungsplan oder in Folgeplanungen festgelegten öffentlichen Leitungen angeschlossen werden. Die Baubehörde kann den Anschluss an private Erschliessungsanlagen gestatten oder Private verpflichten, ihre Anlagen gegen angemessene Entschädigung Dritten zur Verfügung zu stellen, soweit die Mitbenutzung im öffentlichen Interesse liegt.
- 3 Die Benutzung der öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsanlagen richtet sich nach den Erschliessungsreglementen der Gemeinde.
- 4 Wo der Generelle Erschliessungsplan für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- 5 Für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen wie Hochspannungsleitungen oder Telefonleitungen, bei denen Bund, Kanton oder Dritte Träger sind, gelten die jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften.

5. Folgeplanungen

Folgeplanung

Art. 36

- 1 In den im Zonenplan unter Hinweis auf Ziel und Zweck bezeichneten Gebieten mit Folgeplanung (Arealplanungen, Quartierplanung, Landumlegung) werden Bauvorhaben nur bewilligt, wenn sie den Erlass der Folgeplanung nicht beeinträchtigen und wenn sie den rechtskräftigen und vorgesehen neuen Vorschriften und Vorgaben nicht entgegenstehen.
- 2 Die im Zonenplan festgelegte Abgrenzung des Planungsgebiets ist für jedermann verbindlich. Die Baubehörde kann jedoch zu Beginn oder im Verlauf der Planung das Verfahren auf weitere Grundstücke ausdehnen, sofern sich dies als notwendig oder zweckmässig erweist.

- 3 Folgeplanungen können von der Baubehörde auch ausserhalb von Gebieten mit Folgeplanpflicht gemäss Zonenplan durchgeführt werden, wenn sich eine Folgeplanung zur Umsetzung der Grundordnung als notwendig oder zweckmässig erweist.

IV Kommunale Bauvorschriften

1. Bauvoraussetzungen

Baubewilligung

1. Anzeigepflicht Art. 37

- 1 Bauvorhaben (Gebäude und Anlagen einschliesslich Projektänderungen, Zweckänderungen, Erneuerungsarbeiten, nach aussen in Erscheinung tretende Unterhaltsarbeiten, Zweckänderungen von Grundstücken, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung zu erwarten sind), sind vorgängig der Projektierung und Ausführung ausnahmslos schriftlich der Baubehörde anzuzeigen.
- 2 Die Baubehörde registriert das Vorhaben und die Bauherrschaft.

2. Entscheid Baubewilligungspflicht und Art des Verfahrens Art. 38

- 1 Die Baubehörde entscheidet, ob das angezeigte Vorhaben unter die baubewilligungsfreien Vorhaben gemäss Art. 40 KRVO fällt oder ob eine Baubewilligungspflicht besteht. Sie entscheidet zugunsten der Baubewilligungspflicht, wenn sie dies im öffentlichen Interesse oder zur Wahrung von Rechten Dritter für notwendig oder angemessen hält.
- 2 Bezüglich der baubewilligungspflichtigen Vorhaben entscheidet die Baubehörde sodann, ob das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen ist oder ob die Voraussetzungen für das Meldeverfahren gemäss Art. 50 KRVO erfüllt sind. Für Vorhaben gemäss Art. 40 KRVO, die nach Absatz 1 einer Bewilligungspflicht unterstellt werden, kommt ausschliesslich das Meldeverfahren gemäss Art. 50 und 51 KRVO zur Anwendung.

3. Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens Art. 39

- 1 Die Baubehörde teilt der Bauherrschaft ihren Entscheid gemäss Art. 38 innert 15 Arbeitstagen seit der Anzeige in einer anfechtbaren Verfügung mit.
- 2 Nach Eingang des formellen Baugesuchs führt die Baubehörde das festgelegte Verfahren durch, sorgt bei Bedarf für die Einleitung des BAB-Verfahrens und stellt bei Bauvorhaben, die Zusatzbewilligungen erfordern, die notwendige Koordination mit den zuständigen Behörden sicher.

Meldepflicht**Art. 40**

- 1 Der Gemeindevorstand bestimmt gemäss Art. 50 kantonale Raumplanungsverordnung (KRVO) die meldepflichtigen Bauvorhaben (siehe Anhang). Die meldepflichtigen Bauvorhaben werden im Meldeverfahren (Art. 51 KRVO) behandelt.

Baugesuch**Art. 41**

- 1 Für alle der Baubewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) ist bei der Baubehörde ein Baugesuch auf amtlichem Formular in vier, bei BAB-Gesuchen in fünf Ausfertigungen einzureichen. In besonderen Fällen kann die Baubehörde die Einreichung weiterer Ausfertigungen verlangen.
- 2 Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:
 1. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, projizierte Fassadenlinie, Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;
 2. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude sowie ein bauhistorisches Objektinventar bei schützenswerten und erhaltenswerten Bauten und Anlagen in Erhaltungszonen;
 3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom und Telefon;
 4. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, alle relevanten Masse gemäss IVHB; projizierte Fassadenlinie im Grundriss des 1. Vollgeschosses; Zweckbestimmung der Räume;
 5. Fassadenfluchten (Ansichten) und Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben zu massgeblichen Höhenmassen gemäss IVHB, mit Verlauf des massgebenden neuen Terrains bis zur Grenze, sowie Strassenhöhen;
 6. detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer mit Darstellung der Geschossflächenkomponenten nach SIA 416 und den für die Ausnützungsziffer massgeblichen Elementen und der Abstellplätze; kubische Berechnung nach SIA Norm 416;
 7. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen, Bepflanzungen usw.;
 8. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
 9. Angabe der approximativen Baukosten;
 10. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
 11. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
 12. Bei Bauten und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen die erforderlichen Bewilligungen gemäss kantonalen Vorschriften;
 13. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular;

14. Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;
15. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Bauten in der Gefahrenzone;
16. bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;
17. Detailpläne der Abwasserreinigungsanlagen (Einzelkläranlagen) bzw. der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser sowie Angaben zur Dimensionierung der Anlagen;
18. bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
19. bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstands gemäss FAT-Bericht und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;
20. bei Bauvorhaben mit erheblichen Emissionen von Luftverunreinigungen, Immissionsprognose gemäss eidgenössischen Vorschriften (auf Verlangen der Baubehörde);
21. bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung verursachen, Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;
22. bei Bauvorhaben mit eigenen Lärmquellen Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften (Lärmprognose auf Verlangen der Baubehörde);
23. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
24. Unterlagen für Bewilligungen von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme gemäss den Weisungen der kantonalen Fachstelle für Gewässerschutz;
25. Angaben über Art und Menge der bei Ausführung des Bauvorhabens anfallenden Abfälle und Angaben über deren Entsorgung auf besonderem Formular (Entsorgungserklärung vom Amt für Natur und Umwelt);
26. bei Abfallanlagen (z.B. Deponien, Anlagen zum Sammeln und Aufbereiten von Abfällen aller Art, Abfallzwischenlager, Kompostieranlagen ab einer Kapazität von 100 Tonnen pro Jahr, KVA) Angaben und Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften.
27. allfällige vertragliche Vereinbarungen und entsprechende Auszüge über Grundbucheinträge oder Anmerkungen; Grundbuchauszug in besonderen Fällen.

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

- 3 Bei Bauvorhaben, die dem Meldeverfahren unterliegen, ist das Baugesuch in vereinfachter Ausführung und lediglich mit den für das Verständnis des Vorhabens notwendigen Unterlagen einzureichen.

- 4 Die Baugesuchsunterlagen sind von der Grundeigentümerin bzw. dem Grundeigentümer, der Bauherrschaft und von den Projektverfassenden zu unterzeichnen.
- 5 Bei Umbauten oder Änderung bewilligter Pläne muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau bzw. der Abänderung ersichtlich sein (bestehend: grau; neu: rot; Abbruch: gelb).

2. Sicherheit und Gesundheit

Wohnhygiene

Art. 42

- 1 Räume mit Hauptnutzflächen müssen genügend belichtet und lüftbar sein. Gegebenfalls sind durch entsprechende technische Ausrüstungen einwandfreie Verhältnisse zu schaffen.

Energiehaushalt

Art. 43

- 1 Die Gemeinde unterstützt und fördert den gezielten Einsatz und die Nutzung von erneuerbaren Energien. Bei allen Gebäuden und Gebäudeteilen ist der sparsamen und umweltgerechten Energienutzung besondere Beachtung zu schenken.

Vorkehren bei Bauarbeiten

Art. 44

- 1 Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen.
- 2 Bauarbeiten sind so zu planen und auszuführen, dass möglichst wenig Immissionen/Emissionen entstehen und die massgeblichen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften eingehalten sind. Bauarbeiten, die Verkehrs- oder andern Lärm sowie Staub, Erschütterungen oder lästige Gerüche verursachen, dürfen nur werktags von 07.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 20.00 Uhr ausgeführt werden. In besonderen Fällen kann die Baubehörde Ausnahmen gestatten oder weitere Einschränkungen verfügen.
- 3 Baustellenabwasser ist je nach Abwasserart und Anfall zu behandeln, bevor es mit Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (Amt für Natur und Umwelt) in die Kanalisation oder in einen Vorfluter eingeleitet oder versickert wird. Die auf Baustellen anfallenden Abfälle sind nach den eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Vorschriften zu entsorgen.

3. Gestaltung

Dächer

Art. 45

- 1 Die Dachgestaltung hat sich grundsätzlich den ortsüblichen Formen (Giebel oder Walm mit 30% bis 50% Neigung und Vordach), Farben und Materialien anzugleichen.
- 2 In der Dorfzone sind auch sogenannte Zeltdächer mit gleichem Neigungswinkel sowie bei architektonisch guter Einordnung Flachdächer oder Flachdachteile bis zu einer Gesamtfläche von 50.00 m² zulässig.
- 3 Andere Dachformen können bei An- und Kleinbauten gemäss Art. 18 oder im Rahmen von Quartiergestaltungsplänen bewilligt werden.
- 4 In der Dorfzone sind kleinere Dachaufbauten und Dacheinschnitte gestattet; in den übrigen Wohnzonen werden solche bis zu maximal 1/3 der Gebäudelänge bewilligt.
- 5 Die Baubehörde kann bei guter Gestaltung und nachvollziehbarer Begründung oder im Zusammenhang mit der Nutzung von erneuerbaren Energien Ausnahmen von Absatz 1 gestatten, wenn eine positive Beurteilung der Gestaltungsberatung vorliegt.

Energieanlagen

Art. 46

- 1 Anlagen zur Nutzung von alternativen Energiequellen sind im Rahmen der technischen Möglichkeiten gut ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Die Baubehörde zieht bei Bedarf externe Fachleute für die technische und gestalterische Beurteilung bei.

Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge

Art. 47

- 1 Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Mobile Weidezäune sind nach erfolgter Beweidung umgehend wieder zu entfernen.
- 2 Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten. Nötigenfalls ordnet die Baubehörde die Ersatzvornahme an.
- 3 Beeinträchtigen Pflanzen fremdes Eigentum, die öffentliche Sicherheit oder verunstalten sie das Orts- und Landschaftsbild, kann die Baubehörde die Beseitigung der Pflanzen anordnen.

Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern

Art. 48

- 1 Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufs sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

- 2 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nach Abschluss der Arbeiten zu begründen oder mit einheimischen Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen.
- 3 Böschungen und Stützmauern sowie hinterfüllte Mauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken.

Reklamen und Hinweistafeln

Art. 49

- 1 Reklamen und Hinweistafeln sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Sie sind in Romanisch zu beschriften. Zusätzlich ist für die Beschriftung eine weitere Landessprache erlaubt.

Antennen

Art. 50

- 1 Die Standorte von Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen sind so zu wählen, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.
- 2 Aussenantennen für Radio und Fernsehen sind nur solange gestattet, bis eine konkrete Anschlussmöglichkeit an ein einschlägiges Kabelnetz besteht. Mehrfamilienhäuser haben den Anschluss mittels Gemeinschaftsantenne zu bewerkstelligen.
- 3 Für Funkantennen ist eine Ausnahmegewilligung der Baubehörde erforderlich.

4. Temporäre Nutzungen

Lagerplätze

Art. 51

- 1 Die Lagerung von Materialien und Gütern aller Art usw. ist nur in den dafür vorgesehenen Zonen gestattet. Sie dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- 2 Die Baubehörde ordnet bei bestehenden Lagerplätzen und Ablagerungen, die das Orts- oder Landschaftsbild verunstalten oder übermässige Emissionen verursachen, Massnahmen zur Verbesserung oder ihre Beseitigung an.
- 3 Die Kosten solcher Massnahmen gehen zulasten des Eigentümers oder Betreibers des Lagerplatzes.

5. Verkehr, Versorgung und Entsorgung

Verkehrssicherheit

Art. 52

- 1 Die Baubehörde sorgt dafür, dass die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen, insbesondere die Anlagen für den Langsamverkehr, gefahrlos benützt werden können.

- 2 Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benützerinnen und Benützer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen auf Kosten der Eigentümerin oder des Eigentümers der Anlage verfügen.
- 3 Auf Dächern entlang von öffentlich nutzbaren Räumen sind Dachkännel und Schneefangvorrichtungen anzubringen. Wird durch abfliessendes Dachwasser, Dachlawinen oder Meteorwasser die öffentliche Sicherheit gefährdet, haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen. Meteorwasser darf nicht auf öffentliche Strassen, Wege und Plätze abgeleitet werden. Bleiben die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer untätig, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf ihre Kosten ausführen.

Zu- und Ausfahrten

Art. 53

- 1 Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf verkehrsreiche kommunale Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 5 m Länge und 3 m Breite aufweisen. Dienen sie zur Unterbringung von Fahrzeugen mit mehr als 5 m Länge, ist der Vorplatz entsprechend zu vergrössern.
- 2 Rampen dürfen eine maximale Neigung von 12% aufweisen. Bei Rampen an verkehrsreichen Strassen muss zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung ein Vorplatz mit einer Neigung von höchstens 5% und von mindestens 4 m Länge vorhanden sein.
- 3 Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in Kerngebieten, kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten.
- 4 Im Bereich von Kantonsstrassen erfordern neue Anlagen oder Abänderungen bestehender Anlagen eine zusätzliche Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde.

Abstellplätze für Motorfahrzeuge

1. Pflichtparkplätze

Art. 54

- 1 Bei sämtlichen Neubauten sowie bei Umbauten und Zweckänderungen, durch die zusätzlicher Verkehr entsteht, sind gemäss nachstehender Aufstellung, Abstellplätze und Garagen auf privatem Boden zu erstellen und ganzjährig zu unterhalten:
 - Wohnbauten 1 Platz pro Wohnung bis 100 m² Hauptnutzfläche, darüber 2 Plätze.
- 2 Für weitere Gebäude bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze gemäss den Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS-Normen). Sie berücksichtigt bei der Festlegung der Anzahl Pflichtparkplätze die

Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und den Anteil des Langsamverkehrs am erzeugten Verkehrsaufkommen. Sie kann in besonderen Fällen die Anzahl Pflichtparkplätze gegen Revers herabsetzen.

- 3 Der Generelle Erschliessungsplan kann Gebiete bestimmen, in denen die Lage und die Anzahl Pflichtparkplätze nach einem Parkierungskonzept angeordnet werden. Die Anzahl Pflichtparkplätze können von Abs. 1 und 2 abweichen
- 4 Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Gebäude und Anlagen werden zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet, sofern es die Verhältnisse erfordern.

2. Ersatzabgabe für Autoabstellplätze

Art. 55

- 1 Ist die Anlage der vorgeschriebenen Abstellplätze auf eigenem oder durch vertragliche Abmachung gesichertem fremdem Boden nicht möglich und können die Abstellplätze auch nicht in einer Gemeinschaftsanlage bereitgestellt werden, ist für jeden fehlenden Abstellplatz eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen.
- 2 Die Ersatzabgabe beträgt pro Abstellplatz Fr. 6'500.-. Dieser Betrag entspricht dem Schweizerischen Baupreisindex vom Oktober 2011 von 103.4 Punkten (Gebiet Ostschweiz, Basis Oktober 2010 = 100 Punkte). Verändert sich der Index um jeweils 10% der Punkte, erhöht oder ermässigt sich die Ersatzabgabe ebenfalls um 10 %.
- 3 Die Ersatzabgabe wird der Bauherrschaft bei Erteilung der Baubewilligung in Rechnung gestellt und ist vor Baubeginn zu bezahlen. Der Ertrag der Abgaben ist für die Erstellung öffentlicher Parkplätze oder die Förderung des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs zu verwenden.

Werkleitungen

Art. 56

- 1 Öffentliche Werkleitungen werden in der Regel im Strassengebiet oder innerhalb genehmigter Baulinien verlegt. Muss eine öffentliche Leitung Privatgrundstücke durchqueren, so ist der Bau der Leitung samt zugehörigen Anlagen auf privatem Boden gegen angemessene Entschädigung zu dulden. Die Entschädigung wird im Streitfall durch die zuständige Enteignungskommission festgesetzt.
- 2 Ändern sich die Bedürfnisse des belasteten Grundstückes, so ist die Leitung auf Kosten der Gemeinde zu verlegen, sofern nicht bei der Begründung des Durchleitungsrechts eine andere Regelung getroffen worden ist.

Abwässer

Art. 57

- 1 Abwässer von Bauten und Anlagen sind nach den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über den Schutz der Gewässer sowie nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans zu behandeln und zu entsorgen.
- 2 Einzelheiten bestimmt das Reglement über die Abwasserbehandlung.

6. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraums

Art. 58

- 1 Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Grund oder öffentlichen Gewässern ist nur mit Bewilligung des Gemeindevorstandes zulässig.
- 2 Eine über den gesteigerten Gemeingebrauch hinausgehende Sondernutzung an öffentlichem Grund oder an öffentlichen Gewässern bedarf einer Konzession der Gemeinde.
- 3 Die Baubehörde kann die Nutzung des öffentlichen Luftraums durch Erker, Balkone oder andere ausladende Gebäudeteile bewilligen, wenn die Benützung des öffentlichen Grunds nicht erschwert wird, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine andern öffentlichen Interessen entgegenstehen. Bestehende auskragende Gebäudeteile wie Vorsprünge, Sockel, Erker, Vordächer dürfen bewilligungsfrei nachisoliert werden.
- 4 Bewilligungen für gesteigerter Gemeingebrauch und Sondernutzungen können von der Leistung einer Entschädigung abhängig gemacht werden.

Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

Art. 59

- 1 Die Gemeinde ist berechtigt, Schilder und Tafeln wie Verkehrssignale, Strassentafeln, Wegmarkierungen, Vermessungszeichen, Angaben über Werkleitungen sowie technische Einrichtungen wie Hydranten, Vorrichtungen für die öffentliche Beleuchtung, Schaltkästen, Messeinrichtungen auf Privatgrundstücken oder an Privatbauten unentgeltlich anzubringen. Berechtigten Wünschen der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist Rechnung zu tragen.

V Erschliessungsordnung

1. Allgemeines

Erschliessungsreglemente

Art. 60

- 1 Die Erschliessungsreglemente regeln in Ergänzung des Baugesetzes die Projektierung, die Erstellung und technische Gestaltung, die Benützung, den Unterhalt und die bedarfsgerechte Erneuerung der öffentlichen und privaten Erschliessungsanlagen, insbesondere in den Bereichen der Verkehrserschliessung, der Wasserversorgung, der Abwasserbehandlung, der Abfallbewirtschaftung sowie der Energieversorgung und der Telekommunikation, soweit nicht einzelne Aufgaben Gemeindeverbindungen, konzessionierten Trägerschaften oder Privaten oder übertragen sind. Die Reglemente legen die Anschlusspflichten und Anschlussvoraussetzungen fest.
- 2 Die Erschliessungsreglemente regeln ausserdem die Deckung der Aufwendungen der Gemeinde für den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung der Versorgungs- und Entsorgungsanlagen. Sie legen insbesondere fest, welche Versorgungsanlagen nach den Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung über Beiträge und welche über Gebühren finanziert werden. Soweit Gebühren erhoben werden, bestimmen die Reglemente den Kreis der Gebührenpflichtigen, die Bemessungsgrundlagen und die Gebührenansätze sowie das Verfahren für die Veranlagung und den Bezug der Gebühren.
- 3 Bei der Ausgestaltung der Erschliessungsreglemente sind die Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebung, namentlich das Verursacherprinzip zu beachten. Zuständig für den Erlass der Erschliessungsreglemente ist die Gemeindeversammlung.
- 4 Vorbehalten bleiben besondere Regelungen im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen.

Erschliessungsprogramm

Art. 61

- 1 Die Baubehörde ist zuständig für den Erlass des Erschliessungsprogramms. Dieses wird vom Bauamt unter Mitwirkung der Planungskommission erarbeitet.
- 2 Die Baubehörde legt den Entwurf für das Erschliessungsprogramm in der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich auf und gibt die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt. Während der öffentlichen Auflage können Betroffene bei der Baubehörde Vorschläge und Einwendungen einbringen. Diese prüft die Eingaben, entscheidet über allfällige Anpassungen und erlässt das Erschliessungsprogramm.
- 3 Die Baubehörde sorgt dafür, dass die sich aus dem Erschliessungsprogramm ergebenden finanziellen Verpflichtungen im jährlichen Budget der Gemeinde vorgesehen werden.

- 4 Bei wesentlichen Anpassungen des Erschliessungsprogramms ist das Auflageverfahren zu wiederholen.

2. Projektierung und Bewilligung

Generelle Projekte und Bauprojekte

Art. 62

- 1 Die generellen Projekte umfassen die Verkehrsanlagen der Groberschliessung, die Hauptanlagen der Wasserversorgung und der Abwasserentsorgung sowie Anlagen der Energieversorgung und der Abfallbewirtschaftung.
- 2 Generelle Projekte sind während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen. Während der Auflage kann bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Nach Ablauf der Auflagefrist entscheidet die Baubehörde über allfällige Einsprachen und gibt ihren Entscheid den Einsprechenden schriftlich und begründet bekannt.
- 3 Die Bauprojekte bestimmen Art, Umfang, Lage und bautechnische Gestaltung von Erschliessungsanlagen und weitere Einzelheiten.
- 4 Die Bewilligung der Erschliessungsanlagen erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

Öffentliche Erschliessungsanlagen

Art. 63

- 1 Die gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung werden von der Gemeinde nach Massgabe des Erschliessungsprogramms ausgeführt. Vorbehalten bleiben besondere Erschliessungsanordnungen der im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Erschliessungsbereiche.
- 2 Anlagen der Feinerschliessung werden von der Gemeinde erstellt, wenn diese einer grösseren Anzahl von Grundstücken dienen.
- 3 Lehnt die Baubehörde Anträge Interessierter auf Durchführung der Feinerschliessung ab, ermächtigt sie die Antragstellenden, die Anlagen nach den Plänen der Gemeinde als private Erschliessungsanlagen zu erstellen.

Schneeräumung

Art. 64

- 1 Die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen werden während des Winters von der Gemeinde offengehalten, soweit es den öffentlichen Bedürfnissen entspricht. Die Baubehörde bezeichnet im Rahmen der von der Gemeinde gesprochenen Kredite die jeweils zu räumenden Gemeindestrassen, Wege und Plätze.
- 2 Die Gemeinde ist befugt, bei der Schneeräumung den Schnee unter möglicher Schonung von Bauten und Kulturen auf angrenzenden privaten Grundstücken abzulagern. Die betroffenen Grundstücke sind von der Gemeinde nach der

Schneesmelze von Split und Abfällen zu reinigen. Schäden an Gebäuden, Zäunen oder Pflanzen werden von der Gemeinde in Stand gestellt oder vergütet.

Private Erschliessungsanlagen

Art. 65

- 1 Die Ausführung und Finanzierung von privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.
- 2 Private Erschliessungsanlagen sind dauernd in gutem und funktionsfähigem Zustand zu halten und rechtzeitig zu erneuern.
- 3 Die Schneeräumung auf Privatstrassen und die Freilegung privater Zugänge ist Sache der Privaten. Bei Vernachlässigung dieser Verpflichtung trifft die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen. Sofern notwendig, ordnet sie die Ersatzvornahme an.

Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung

Art. 66

- 1 Die Baubehörde kann die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eines Quartiers und benachbarter Grundstücke verpflichten, private Gemeinschaftsanlagen zu erstellen und die Anlagen auch Dritten gegen angemessene Entschädigung zur Verfügung zu stellen. Für grössere Gemeinschaftsanlagen sind Quartierplanverfahren durchzuführen.
- 2 Eigentümerinnen und Eigentümer privater Verkehrs- oder Versorgungsanlagen können von der Baubehörde verpflichtet werden, Anlagen wie Privatstrassen, Zufahrten, Zugangswege, Wasserleitungen, Kanalisationsleitungen gegen angemessene Entschädigung auch Dritten zur Verfügung zu stellen, soweit die Mitbenutzung im öffentlichen Interesse liegt.
- 3 Die Kostenanteile an Gemeinschaftsanlagen sowie die Entschädigungen für die Mitbenutzung privater Anlagen werden von der Baubehörde nach dem Vorteilsprinzip festgesetzt.

Übernahme durch die Gemeinde

Art. 67

- 1 Die Gemeinde kann den Unterhalt und die Reinigung von privaten Verkehrs-, Versorgungs- oder Entsorgungsanlagen sowie den Winterdienst auf Privatstrassen gegen Verrechnung der Selbstkosten übernehmen, wenn
 - a) es die Mehrheit der beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer beantragt, oder
 - b) die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ihrer Unterhaltspflicht nicht in genügender Weise nachkommen.

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

- 2 Die Baubehörde hat auf Antrag private Erschliessungsanlagen, die dem Gemeingebrauch dienen und den technischen Anforderungen genügen, zu übernehmen, sofern die Anlagen unentgeltlich und in gutem Zustand abgetreten werden. Vorbehalten bleibt die Übernahme privater Erschliessungsanlagen auf dem Enteignungsweg.

Sanierungsplanungen

Art. 68

- 1 Die Gemeinde überwacht den Zustand und die Funktionsfähigkeit der eigenen und der privaten Erschliessungsanlagen.
- 2 Sie stellt laufend Optimierungen nach dem neusten Stand der Technik und umfassende Erneuerungen durch frühzeitige Sanierungsplanungen sicher.
- 3 Sind Erschliessungsanlagen eines Quartiers erneuerungsbedürftig oder fehlen klare rechtliche Regelungen bezüglich Benützung, Unterhalt, Erneuerung und Finanzierung gemeinschaftlich genutzter privater Erschliessungsanlagen, führt die Baubehörde eine Sanierungsquartierplanung durch. Dies gilt insbesondere auch für die vier Quartierplangebiete Dalmeras, Arniev, Culetnas und Cumpogna.

VI Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Verfahrenskosten

Art. 69

- 1 Für den Aufwand im Baubewilligungsverfahren und in weiteren baupolizeilichen Verfahren werden Gebühren erhoben, die sich nach dem Aufwand der Behörde, der Schwierigkeit des Falles und dem wirtschaftlichen Umfang des Baugesuchs richten.
- 2 Die Gebühr besteht aus einer kostendeckenden und äquivalenten Behandlungsgebühr und dem Ersatz von Barauslagen. Die Behandlungsgebühr liegt zwischen Fr. 70.00 und Fr. 20'000.00. Bei ausserordentlichen Umständen kann die Behandlungsgebühr entsprechend erhöht werden. Der Gebührenrahmen wird alle fünf Jahre der Teuerung angepasst.
- 3 Die Gemeinde erlässt eine Gebührenverordnung.

Vollzug

Art. 70

- 1 Die Baubehörde vollzieht die ihr nach diesem Gesetz, den darauf beruhenden Erlassen und der übergeordneten Gesetzgebung überbundenen Aufgaben. Sie sorgt für eine rechtzeitige und sachgerechte Erfüllung aller gesetzlichen Obliegenheiten.

- 2 Die Baubehörde erlässt bei Bedarf Vollzugshilfen wie Merkblätter oder Richtlinien für die Ausgestaltung von Bauvorhaben namentlich mit Bezug auf Gestaltung, Wohnhygiene, Sicherheit, Unterhalt.
- 3 Rechtserlasse und Vollzugshilfen werden Interessierten zu den Selbstkosten zur Verfügung gestellt. Sie sind von den mit dem Vollzug des Baugesetzes betrauten Personen (Bau- und Planungskommission, kommunaler Bauverwalter etc) bei der Ausübung ihrer Tätigkeit zu beachten.

Rechtsmittel

Art. 71

- 1 Verfügungen und Anordnungen der Baukommission, des Bauamts oder einzelner Gemeindefunktionäre bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Einsprache bei der Baubehörde angefochten werden.
- 2 Jeder Partei steht es offen, die Sistierung des Verfahrens zugunsten einer Mediation zu beantragen. Das Verfahren richtet sich nach der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.

Inkrafttreten

Art. 72

- 1 Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Gemeinde mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.
- 2 Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Baugesetzes noch nicht bewilligt oder genehmigt sind.
- 3 Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde, insbesondere das Baugesetz vom 15. Juni 1979 als aufgehoben.

VII Anhang

Meldepflicht (Art. 40)

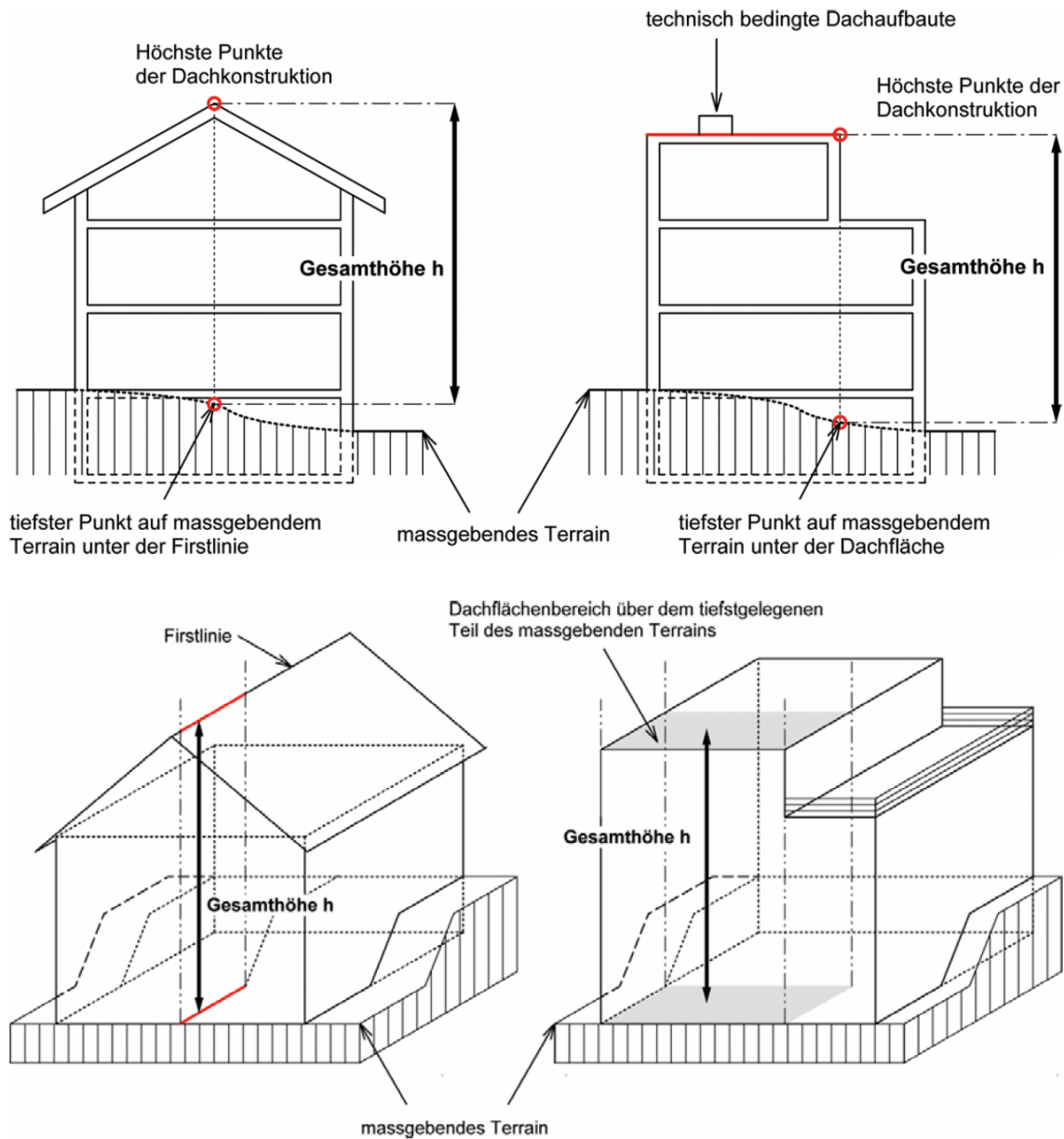
- 1 Der Gemeindevorstand beschloss an der Sitzung vom 19.11.2012 nachfolgende Bauvorhaben (Nummerierung gemäss Art. 40 KRVO) dem Meldeverfahren zu unterstellen:
 1. Reparatur- und Unterhaltsarbeiten an bestimmungsgemäss nutzbaren Bauten und Anlagen, sofern sie nur der Werterhaltung dienen und die Baute und Anlage dadurch keine Änderung oder Zweckänderung erfährt;
 2. Geringfügige Änderungen im Innern von Bauten und Anlagen mit Ausnahme von Änderungen der Nutzfläche oder der Anzahl Räume, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;
 3. Zweckänderungen ohne erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;
 4. Neueindeckung von Dächern mit gleichem oder ähnlichem Dachmaterial;
 5. Gebäude mit einem Volumen bis zu 5 m³ (Kleinbauten) sowie Fahrradunterstände mit einer Grundfläche bis zu 4.0 m²;
 6. Bauten und Anlagen, die nicht für länger als sechs Monate pro Jahr aufgestellt oder errichtet werden, wie
 - Verpflegungs- und Verkaufsstätten,
 - Service-Stationen für Sport- und Freizeitgeräte,
 - Stände, Hütten, Buden, Zelte für Feste, Vorführungen, Ausstellungen und sonstige Anlässe,
 - Kleinskilifte, Skiförderbänder, Natureisbahnen,
 - Einrichtungen für Rennstrecken und Trendsportarten,
 - Strassenreklamen
 - unbeleuchtete Reklamen an touristischen Einrichtungen mit einer Fläche bis zu 5 m²;
 7. Iglus und Tipizelte für Übernachtungen in Skigebieten während der Wintersaison oder bei Bauernhöfen von Mai bis Oktober, sofern keine festen sanitären Einrichtungen erstellt werden;
 8. Anlagen der Gartenraumgestaltung wie Fusswege, Gartenplätze, Storen, Treppen, Feuerstellen, Biotope, Pflanzentröge, Kunstobjekte, Fahnenstangen, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;
 9. Satellitenempfangsanlagen für Radio und Fernsehen mit einer Fläche bis zu 1.5 m²;
 10. Schilder und Tafeln wie Verkehrssignale, Strassentafeln, Wanderwegmarkierungen, Vermessungszeichen;
 11. technische Einrichtungen wie Strassenbeleuchtungsanlagen, Schaltkästen, Hydranten, Messeinrichtungen;
 12. Sicherheitsvorrichtungen wie
 - Schneefangnetze entlang von Verkehrswegen,
 - Sicherheitszäune, Netze, Absperrungen und dergleichen für Sport- und Freizeitanlagen,
 - Sicherheitsgeländer;
 13. Erschliessungsanlagen, soweit sie im Rahmen einer Planung mit der Genauigkeit eines Baugesuchs profiliert und festgelegt worden sind;
 14. nicht reflektierende Sonnenkollektoren oder Solarzellen mit einer Absorberfläche bis maximal 6.0 m² pro Fassade oder Dachseite innerhalb der Bauzonen und bis maximal 2.0 m² ausserhalb der Bauzonen;
 15. Terrainveränderungen bis zu 0.8 m Höhe oder Tiefe und einer veränderten Kubatur von 100 m³, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;
 16. Einfriedungen bis zu 1.0 m Höhe sowie Stütz- und Futtermauern bis zu 1.0 m Höhe, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;
 19. Materialdepots, die nur einmal im Jahr für maximal vier Monate eingerichtet werden;

20. Baustelleninstallationen, sofern sie keine erheblichen Immissionen verursachen, ausgenommen Arbeiterunterkünfte.
- 2 Gesuche und Gesuchsunterlagen können in vereinfachter Ausführung eingereicht werden. Auf das Baugespann und die öffentliche Auflage samt Publikation wird verzichtet (Art. 51 Abs. 1 KRVO).
- 3 Die übrigen in Art. 40 KRVO aufgeführten Bauvorhaben sind dem Bauamt vor Baubeginn mitzuteilen. Entsprechende Formulare können bei der Gemeindekanzlei bezogen oder im Internet (<http://www.tiefencastel.ch> Pfad: Online-Schalter, E-Desk, Bauamt) heruntergeladen werden.
- 4 Die Befreiung von der Bewilligungspflicht entbindet nicht von der Einhaltung von materiellen Vorschriften und der Einholung anderer Bewilligungen. Bestehen Anzeichen dafür, dass ein bewilligungsfreies Bauvorhaben materielle Vorschriften verletzen könnte, leitet die Baubehörde das Baubewilligungsverfahren ein.
-

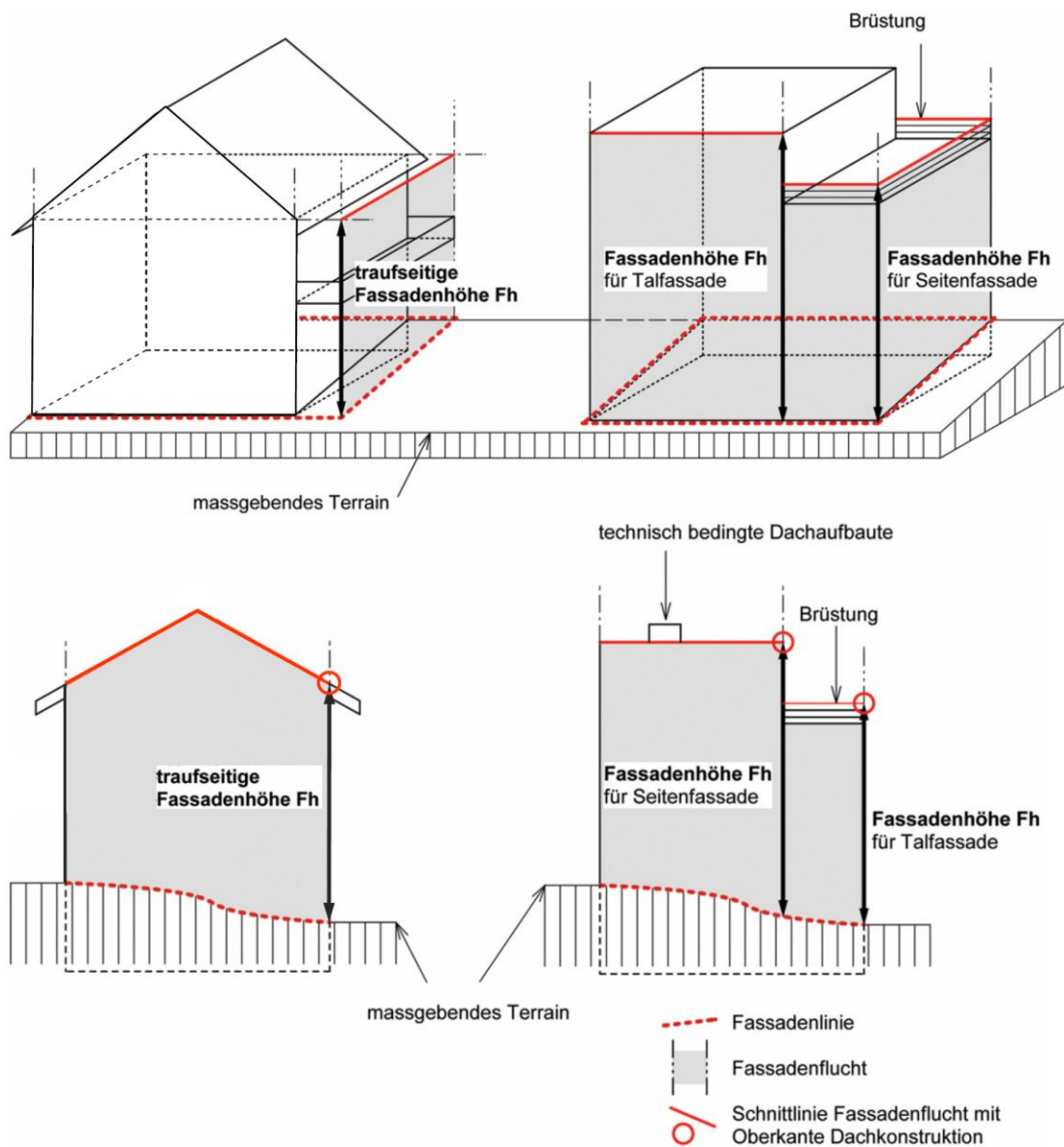
Gesamthöhe und Fassadenhöhe (Art. 14)

Auszug IVHB

1 Gesamthöhe:



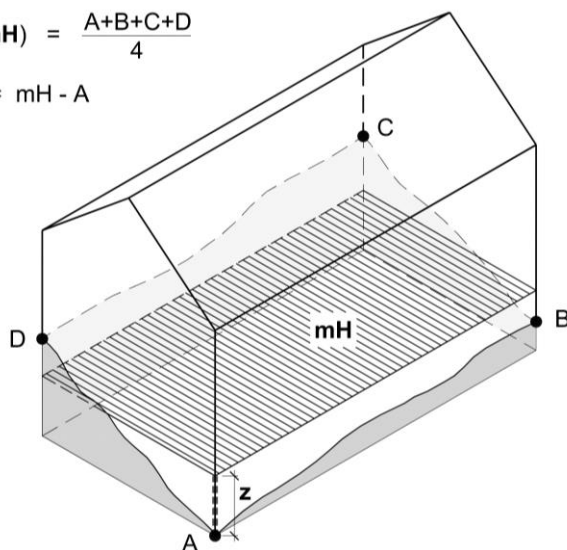
2 Fassadenhöhe:



3 Zuschlag z:

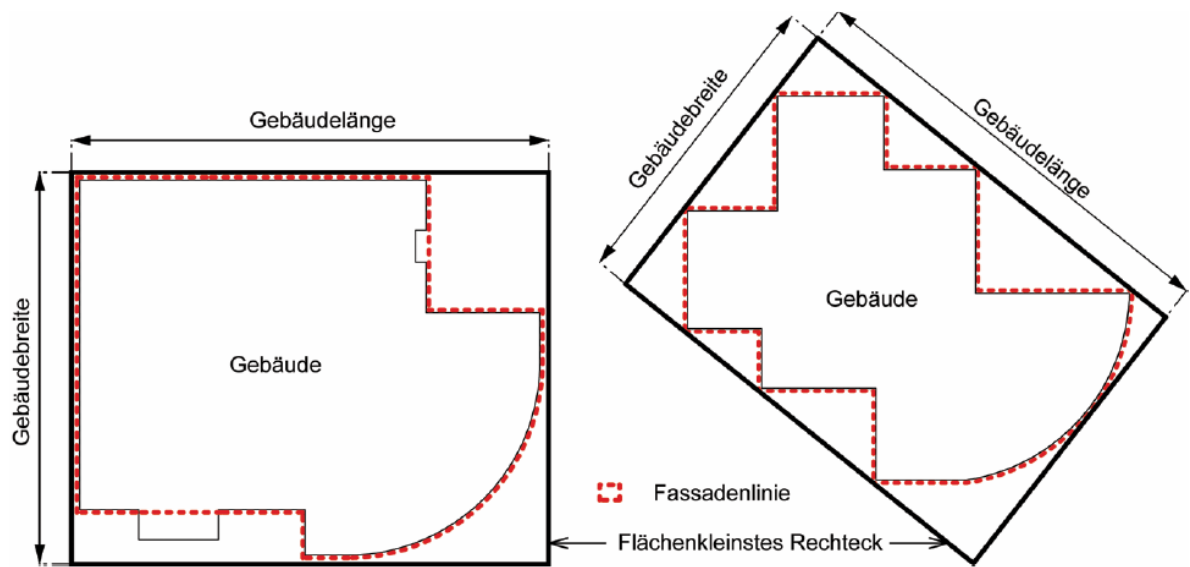
$$\text{Mittlere Höhe (mH)} = \frac{A+B+C+D}{4}$$

$$\text{Zuschlag z (z)} = \text{mH} - A$$



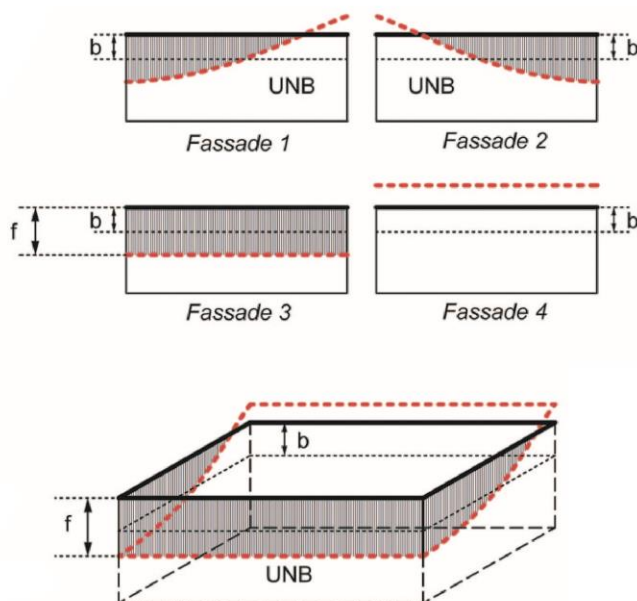
Gebäudelänge (Art. 15)

Auszug IVHB



Unterniveaubauten (Art. 18)

Auszug IVHB



- b = zulässiges Durchschnitssmass für das Herausragen des Unterniveaubäudes
 f = Höhenunterschied zwischen dem gewachsenen oder abgegrabenen Terrain und der darüber hinausragenden Decke des Unterniveaubäudes
 UNB = Unterniveaubauten
 = gewachsenes oder abgegrabenes Terrain