



Baugesetz

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 5. Juli 2006

Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 1014 vom 28. August 2007

Letzte Änderung:

Von der Gemeindeversammlung beschlossen vom 23. April 2014

Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 994 vom 1. Dezember 2015

Hinweis:

Text *blau kursiv* = KRG vom 6.12.2004 / KRVO vom 24.05.2005 (nur Informativ)

INHALTSVERZEICHNIS

Artikel Seite

I	ALLGEMEINES		7
	Gleichstellung der Geschlechter	Art. 1	7
	Zweck	Art. 2	7
	Geltungsbereich	Art. 3	7
	Natur- und Heimatschutz	Art. 4	7
	Baubehörde	Art. 5	7
	Baukommission / Planungskommission	Art. 6	8
	Bauberatung	Art. 7	8
	Ausnahmen	Art. 8	8
	Planungszone	Information / Art. 9	9
II	RICHTPLANUNG		10
	Richtplan	Art. 10	10
	Leitbilder, Konzepte, Inventare	Art. 11	10
III	GRUNDORDNUNG		11
1.	Allgemeines		11
	Grundordnung	Information / Art. 12	11
	Zonenplan	Information / Art. 13	11
	Genereller Gestaltungsplan	Art. 14	11
	Genereller Erschliessungsplan	Information / Art. 15	12
	Verfahren: Einleitung	Information / Art. 16	12
	Verfahren: Mitwirkungsaufgabe	Information / Art. 17	12
	Verfahren: Erlass	Information / Art. 18	13
	Genehmigung	Information / Art. 19	13
2.	Bauvorschriften		14
2.1.	Bauvoraussetzungen		14
	Baubewilligung	Information / Art. 20	14
	BAB-Bewilligung	Information / Art. 21	14
	Koordination bei Zusatzbewilligungen	Information / Art. 22	15
	Nicht Baubewilligungspflichtige Bauvorhaben	Art. 23	15
	Nebenbestimmungen	Information / Art. 24	17
	Baureife	Art. 25	17
2.2.	Gestaltung und Situierung von Bauten und Anlagen		18
	Architektur, Siedlung, Landschaft	Art. 26	18
	Dächer skizze27	Art. 27*	18
	Einfriedungen, Mauern, Terrainveränderungen: Allgemeines	Art. 28*	19
	Einfriedungen, Mauern, Terrainveränderungen: Abstände	Information / Art. 29	19
	Reklamen und Hinweistafeln	Art. 30	20
	Antennen	Art. 31	20
	Gewässerabstand, Waldabstand	Information / Art. 32	20
	Camping	Art. 33	21
2.3.	Verkehrs- und Versorgungsanlagen		21
	Sicherheit	Art. 34	21
	Zu- und Ausfahrten	Art. 35	21

Abstellplätze für Motorfahrzeuge		
a) Pflichtparkplätze	Art. 36	22
b) Ersatzabgabe	Art. 37*	22
Parkierung in Sammelanlagen	Art. 38	23
Werkleitungen	Art. 39	23
2.4. Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen		23
Besitzstand	Information / Art. 40*	23
Behindertengerechtes Bauen	Information / Art. 41	24
Ausführung von Bauten und Anlagen		25
a) Sicherheit und Gesundheit	Information / Art. 42	25
b) Wohnhygiene	Art. 43	25
Abwasser	Art. 44	25
Bauarbeiten und Ruhezeiten für lärmende Arbeiten	Art. 45*	26
2.5. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum		26
Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraumes	Art. 46	26
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	Art. 47	27
3. Zonen		27
3.1. Bauzonen		27
3.1.1. Allgemeines		27
Störungsgrad von Betrieben	Art. 48	27
3.1.2. Zonenarten		28
Dorfkernzone	Art. 49	28
Dorfkernerweiterungszone	Art. 50	28
Wohnzonen W2, W3, W3a W4	Art. 51*	28
Hotelzone Crusch Alva	Art. 51 ^{ter} *	29
Gewerbe- und Wohnzone	Art. 52	29
Gewerbezone	Art. 53*	29
Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen	Information / Art. 54	29
Zone Lyceum Alpinum	Art. 55	29
Zone Castell	Art. 56	30
Hotelzone Engiadina	Art. 56 ^{bis} *	30
Sportzone	Art. 57	31
3.1.3. Zonenordnung		31
Zonenschema	Art. 58	31
Geschlossene Bauweise	Art. 59	31
Halboffene und offene Bauweise	Art. 60	34
Ausnützungsziffer (= Geschossflächenziffer GFZ)	Art. 61*	34
Nutzungsübertragung und Parzellierung	Art. 62	35
Firsthöhe skizze63	Art. 63	35
Gebäudelänge skizze64	Art. 64	35
Bauabstände skizze65	Information / Art. 65*	36
Unterschreitungen Bauabstände, Vorbehalte	Information / Art. 66	36
3.2. Weitere Zonen		37
Landwirtschaftszone	Art. 67	37
Zone für landwirtschaftliche Hochbauten	Art. 68	37
Landwirtschaftszone mit Nutzungs- und Bewirtschaftungsauflagen	Art. 69	37
Forstwirtschaftszone	Art. 70	38

Forstwirtschaftszone mit Nutzungs- und Bewirtschaftungsauflagen	Art. 71	38
Golfzone	Art. 72*	38
Archäologiezone	Information / Art. 73	39
Archäologische Schutzzone	Information / Art. 74	39
Naturschutzzone	Art. 75	39
Trockenstandortszone	Art. 76	40
Landschaftsschutzzone	Information / Art. 77	40
Wald- und Wildschonzone	Art. 78	41
Wintersportzone	Art. 79*	41
Grundwasser- und Quellschutzzone	Information / Art. 80	42
Gefahrenzonen	Art. 81	42
Zonen übriges Gemeindegebiet	Information / Art. 82	43
4. Gestaltung		43
Erhaltungsbereich	Art. 83	43
Freihaltebereich	Art. 84	43
Strassenbereich	Art. 85	43
Weitere Bereiche	Art. 86	44
Schützenswerte Bauten und Anlagen	Art. 87	44
Erhaltenswerte Bauten und Anlagen	Art. 88	44
Geschützte Aclas	Art. 88 ^{bis} *	44
Bau- und Baugestaltungslinien	Art. 89	45
Geschützte Natur- und Kulturobjekte	Art. 90	45
5. Erschliessung		46
5.1. Allgemeines		46
Grund- und Groberschliessung	Art. 91	46
Feinerschliessung	Art. 92	46
5.2. Projektierung, Ausführung		47
Baulinien, Niveaulinien skizze93	Art. 93	47
Generelle Projekte und Bauprojekte	Art. 94	47
Ausführung	a) Öffentliche Erschliessungsanlagen	Art. 95 47
b) Private Erschliessungsanlagen	Art. 96	47
5.3. Finanzierung		48
Öffentliche Erschliessungsanlagen	Art. 97	48
Grundeigentümerbeiträge	Art. 98	48
Anschlussgebühren	Art. 99	49
Benutzungsgebühren	Art. 100	49
Private Erschliessungsanlagen	Art. 101	50
IV QUARTIERPLANUNG		51
1. Quartierplan		51
Zweck, Inhalt	Information / Art. 102	51
Bestandteile	Art. 103	51
Planungs- und Erschliessungskosten	Information / Art. 104	52
2. Quartierplanverfahren		52
Einleitung	Information / Art. 105	52
Erarbeitung des Quartierplanes	Information / Art. 106	53
Öffentliche Auflage, Einsprache	Information / Art. 107	53

Erlass, Inkrafttreten	Information / Art. 108	53
Kostenverteiler	Information / Art. 109	53
Aufhebung oder Änderung von Quartierplänen	Information / Art. 110	54
2. Landumlegung		54
Zweck	Information / Art. 111	54
Zuständigkeit, Verfahren	Information / Art. 112	55
Umlegungsplan, Vorkaufsrecht	Information / Art. 113	55
Aufnahme des alten Besitzesstandes, Auflage Einsprache	Information / Art. 114	55
Landabzüge, Neuzuteilung	Information / Art. 115	56
Bereinigung der Rechten	Information / Art. 116	56
Kosten	Information / Art. 117	56
3. Verfahren für Landumlegungen und Grenzbereinigungen		56
Grundsatz	Information / Art. 118	56
Einleitung 1. Öffentliche Auflage	Information / Art. 119	57
2. Einsprache, Beschluss	Information / Art. 120	57
Aufnahme und Auflage des alten Bestandes	Information / Art. 121	57
Neuzuteilung 1. Erarbeitung, öffentliche Auflage	Information / Art. 122	58
2. Einsprache, Entscheid	Information / Art. 123	58
Inkrafttreten, grundbuchlicher Vollzug	Information / Art. 124	59
Kostenverteiler	Information / Art. 125	59

V	BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN		60
	Baugesuch	Art. 126	60
	Bewilligungsvoraussetzung	Information / Art. 127	61
	Baubewilligungsverfahren	Information / Art. 128	61
	Baugesuch, BAB-Gesuch	Information / Art. 129	61
	Baugespann	Information / Art. 130	62
	Vorläufige Prüfung	Information / Art. 131	62
	Öffentliche Auflage, Einsprache	Information / Art. 132	63
	Meldeverfahren: 1. Anwendungsfälle	Art. 133	63
	Meldeverfahren: 2. Verfahren	Information / Art. 134	63
	Bauentscheid	Information / Art. 135	64
	BAB-Entscheid: 1. Weiterleitung	Information / Art. 136	64
	BAB-Entscheid: 2. Anhörung, Bereinigung, Schiedsstelle	Information / Art. 137	64
	BAB-Entscheid: 2. Entscheid, Eröffnung	Information / Art. 138	65
	Vorläufige Beurteilung	Art. 139	65
	Baubeginn, Erlöschen der Baubewilligung, Bauvollendung	Information / Art. 140	65
	Kontrolle der Bauausführung, Bauabnahme	Information / Art. 141	66
	Verfahrenskosten	Information / Art. 142	66

VI	VOLLZUGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN		68
	Verantwortlichkeit, Haftung	Information / Art. 143	68
	Busse	Information / Art. 144	68
	Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes	Information / Art. 145	68
	Zusatzbewilligungen	Information / Art. 146	69
	Planungsbeschwerde	Information / Art. 147	69
	Beschwerderecht der Umweltschutzorganisationen	Information / Art. 148	70
	Inkrafttreten	Art. 149	70

ANHANG mit Stichwortverzeichnis
Abkürzungen
Skizzen

I ALLGEMEINES

Gleichstellung der Geschlechter

Art. 1

- ¹ Personen-, Funktions- und Berufsbezeichnungen in diesem Gesetz beziehen sich auf beide Geschlechter, soweit sich aus dem Sinn des Gesetzes nicht etwas anderes ergibt.

Zweck

Art. 2

- ¹ Das Baugesetz regelt die zweckmässige Nutzung des Bodens und die geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinde. Wegweisend für die Anwendung des Baugesetzes sind die Ziele und Grundsätze des Raumplanungsrechtes sowie die raumwirksamen Zielsetzungen der Gemeinde, der Region und des Kantons.

Geltungsbereich

Art. 3

- ¹ Das Baugesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet. Seine Vorschriften finden Anwendung auf sämtliche Bauten und Anlagen.
- ² Bestehende Bauten und Anlagen, die diesem Baugesetz nicht entsprechen, dürfen nur unterhalten werden. Geringfügige Änderungen können bewilligt werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.
- ³ Neben den Gemeindebauvorschriften sind die für ein Bauvorhaben anwendbaren Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts einzuhalten. Für benachbarte Grundstücke gelten neben den Gemeindebauvorschriften insbesondere die Bestimmungen des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des bündnerischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGzZGB).

Natur- und Heimatschutz

Art. 4

- ¹ Wertvolle Landschaften, Naturobjekte und Biotope dürfen weder zerstört noch wesentlich beeinträchtigt werden. Bauten und Anlagen von historischem, künstlerischem oder architektonischem Wert dürfen nicht abgebrochen oder dem Zerfall preisgegeben werden.
- ² Die notwendigen Schutzmassnahmen nach Raumplanungsrecht und nach Natur- und Heimatschutzrecht werden im Rahmen der Ortsplanung getroffen. Dazu dienen der Erlass von Schutzzonen, Erhaltungsbereichen sowie die Aufnahme der schützenswerten und erhaltenswerten Objekte in den Zonenplan bzw. den Generellen Gestaltungsplan.
- ³ Der Gemeinderat kann vorsorgliche Schutzverfügungen erlassen.

Baubehörde

Art. 5

- ¹ Baubehörde ist der Gemeinderat.
- ² Der Baubehörde obliegt der Vollzug dieses Gesetzes sowie die Anwendung eidgenössischer und kantonalen Vorschriften, soweit die Gemeinde hierfür zuständig ist.

³ Die Baubehörde kann bei Bedarf sachkundige Berater bezeichnen.

Baukommission / Planungskommission

Art. 6

- ¹ Die Baukommission besteht aus 5 Mitgliedern. Das mit dem Bauwesen betraute Mitglied des Gemeinderates gehört ihr von Amtes wegen an. Die übrigen Mitglieder werden nach den entsprechenden Bestimmungen der Gemeindeverfassung gewählt.
- ² Die Baukommission konstituiert sich selbst. Sie ist beschlussfähig, wenn mindestens 3 Mitglieder anwesend sind.
- ³ Die Baukommission amtiert als beratendes Organ der Baubehörde in allen Angelegenheiten, in welchen diese einen Entscheid auf Grund eines Baugesuches zu fällen hat. Die Baukommission prüft die Baugesuche auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und stellt der Baubehörde Antrag. Sie ist zuständig für die Baukontrollen und die Bauabnahmen.
- ⁴ Die Planungskommission besteht aus 5 Mitgliedern. Das mit dem Bauwesen betraute Mitglied des Gemeinderates gehört ihr von Amtes wegen an. Die übrigen Mitglieder werden vom Gemeinderat für die gleiche Amtsdauer wie die Baukommission gewählt.
- ⁵ Die Planungskommission konstituiert sich selbst. Sie ist beschlussfähig, wenn mindestens 3 Mitglieder anwesend sind.
- ⁶ Die Planungskommission bereitet laufend notwendige Änderungen des Richtplanes, des Baugesetzes, des Zonenplanes, des Generellen Gestaltungsplanes und des Generellen Erschliessungsplanes zuhanden der Baubehörde vor. Sie prüft Quartierpläne und stellt der Baubehörde Antrag.

Bauberatung

Art. 7

- ¹ Die Baubehörde bezeichnet in den vom Gesetz bestimmten Fällen und bei Bedarf eine ausgewiesene und unabhängige Fachperson als Bauberater.
- ² Die Bauberatung orientiert und berät Bauherrschaften und Architekten in Bezug auf die Gestaltung von Bauvorhaben in den vom Gesetz vorgesehenen Fällen, insbesondere begutachtet sie aber geplante Bauausführungen zuhanden des Gemeinderates.

Ausnahmen

Art. 8

- ¹ Liegen ausserordentliche Verhältnisse vor und bedeutet die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen eine unverhältnismässige Härte, so kann die Baubehörde Ausnahmen von einzelnen Vorschriften gewähren, wenn dadurch keine öffentlichen Interessen verletzt werden.
- ² Ein Anspruch auf Gewährung von Ausnahmen besteht nicht.
- ³ Die Ausnahmegewährung kann mit Bedingungen und Auflagen verknüpft, befristet und insbesondere davon abhängig gemacht werden, dass sich der Grundeigentümer in einem Revers verpflichtet, auf Verlangen der Baubehörde unverzüglich den gesetzlichen Zustand wieder herzustellen.

KRG Art. 21

- ¹ *Wird der Erlass oder die Änderung der Grundordnung oder eines Quartierplans in die Wege geleitet, kann der Gemeindevorstand für die davon betroffenen Gebiete eine Planungszone erlassen.*
- ² *In der Planungszone darf nichts unternommen werden, was die neue Planung erschweren oder dieser entgegenstehen könnte. Insbesondere dürfen Bauvorhaben nur bewilligt werden, wenn sie weder den rechtskräftigen noch den vorgesehenen neuen Planungen und Vorschriften widersprechen.*
- ³ *Die Planungszone kann für die Dauer von zwei Jahren erlassen und mit Zustimmung des Departements angemessen verlängert werden.*
- ⁴ *Die Gemeinde gibt den Erlass und Verlängerungen der Planungszone im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt. Die Planungszone tritt mit der Bekanntgabe in Kraft.*

II RICHTPLANUNG

Richtplan

Art. 10

- ¹ Die Baubehörde kann Richtpläne erstellen, welche die Grundzüge der künftigen Nutzung, Gestaltung, Erschliessung und Ausstattung des Gemeindegebietes festgelegt. Der Richtplan besteht aus Karte und Text. Er stützt sich auf das Leitbild der Gemeinde und berücksichtigt die regionalen und kantonalen Richtpläne.
- ² Der Richtplan ist für die Organe der Gemeinde verbindlich, nicht aber für Grundeigentümer.
- ³ Der Richtplan und seine Änderungen unterliegen der Abstimmung in der Gemeindeversammlung. Vor der Abstimmung wird der Richtplan während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist können Interessierte bei der Baubehörde Anregungen einreichen. Diese nimmt zu den Anregungen Stellung.

Leitbilder, Konzepte, Inventare

Art. 11

- ¹ Die Baubehörde kann Leitbilder, Konzepte und Inventare erstellen. Leitbilder und Konzepte enthalten grundsätzliche Vorstellungen und Handlungshinweise zu der künftigen Entwicklung der Gemeinde oder zu einzelnen Sachbereichen. Die Baubehörde entscheidet über deren Verbindlichkeit.
- ² Die Inventare bilden die Grundlage für den Erlass von Schutzzonen, Schutzbereichen und Gestaltungsvorschriften sowie für die Aufnahme wertvoller Bauten, Baugruppen, Natur- und Kulturobjekte in den Gestaltungsrichtplan und den Generellen Gestaltungsplan. Das Siedlungsinventar steht ausserdem bei Erneuerungen und Umbauten als Projektierungshilfe zur Verfügung.
- ³ Das Landschaftsinventar umfasst die Landschaften, Naturobjekte und Biotop von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung. Das Siedlungsinventar umfasst und bewertet die bestehende Bausubstanz und die Aussenräume.
- ⁴ Die von der Gemeinde erstellten Inventare, Leitbilder und Konzepte sind regelmässig zu überprüfen und nachzuführen.

III GRUNDORDNUNG

1. Allgemeines

Grundordnung

Information / Art. 12

KRG Art. 22

- ¹ *Die Grundordnung bestimmt die Nutzung sowie die Grundzüge der Gestaltung und Erschliessung des Gemeindegebietes. Sie ist für jedermann verbindlich.*
- ² *Die Grundordnung besteht aus dem Baugesetz, dem Zonenplan, dem Generellen Gestaltungsplan und dem Generellen Erschliessungsplan. Für Teilgebiete kann ein Arealplan erlassen werden. Anstelle eines Generellen Gestaltungsplans können im Baugesetz Gestaltungsvorschriften erlassen werden.*
- ³ *Die Grundordnung berücksichtigt die Vorgaben und Vorschriften des übergeordneten Rechts. Die Gemeinde kann im Rahmen ihrer Zuständigkeit strengere Bestimmungen aufstellen, soweit es die örtlichen Verhältnisse erfordern und die übergeordnete Regelung dem nicht entgegensteht.*
- ⁴ *Die Kosten für die Erarbeitung und den Erlass der Grundordnung trägt in der Regel die Gemeinde. Bei projektbezogenen Planungen kann die Gemeinde die Planungskosten ganz oder teilweise jenen Personen überbinden, die in besonderem Mass aus der Planung Vorteile ziehen.*

Zonenplan

Information / Art. 13

KRG Art. 26 Abs. 1 und 2

- ¹ *Der Zonenplan unterteilt das Gemeindegebiet in verschiedene Nutzungszonen. Die Zonen der Grundnutzung bestimmen allgemein die zulässige Nutzung des Bodens. Die Zonen überlagerter Nutzung enthalten ergänzende Nutzungsvorschriften.*
- ² *Die Gemeinde scheidet entsprechend den örtlichen Bedürfnissen die Bauzonen, die Landwirtschaftszonen, die Schutzzonen sowie die weiteren Zonen aus.*
- ³ *Im Zonenplan werden die Empfindlichkeitsstufen zugeordnet. Für ihre Anwendung gelten die Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.*

Genereller Gestaltungsplan

Art. 14

- ¹ *Der Generelle Gestaltungsplan ordnet die Gestaltung und Erhaltung der Bauten oder Baugruppen, der Siedlung und der Landschaft.*
- ² *Der Generelle Gestaltungsplan legt den Erhaltungsbereich sowie die Freihalte- und Strassenbereiche fest. Er bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Bauten und Anlagen.*

- ³ Im Generellen Gestaltungsplan können Baulinien, Baugestaltungslinien sowie Wald- und Gewässerabstandslinien festgelegt werden. Zur Schaffung von Freiflächen oder Freihaltung von Landschaftsteilen können Nutzungsverlegungen vorgeschrieben werden.

Genereller Erschliessungsplan

Information / Art. 15

KRG Art. 45

- ¹ *Der Generelle Erschliessungsplan legt in den Grundzügen die Verkehrs-, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen zur Erschliessung der Bauzonen und anderer Nutzungszonen fest. Er enthält mindestens die Anlagen der Grund- und Groberschliessung und, wo keine Folgeplanung festgelegt ist, auch Anlagen der Feinerschliessung, die mehreren Grundstücken dienen.*
- ² *Der Generelle Erschliessungsplan legt ferner bedeutende Erschliessungsanlagen mit Ausstattungsscharakter wie Anlagen des öffentlichen Verkehrs, Parkieranlagen, Beschneisanlagen, Loipen, Fusswege, Wanderwege, Radwege und Reitwege fest.*
- ³ *Die Gemeinde unterscheidet im Generellen Erschliessungsplan bestehende und geplante Anlagen. Sie regelt in der Grundordnung die Rechtsfolgen der einzelnen Festlegungen, soweit sich diese nicht aus dem kantonalen Recht ergeben.*
- ⁴ *Bei der Projektierung geplanter Anlagen sind geringfügige Abweichungen gegenüber dem Generellen Erschliessungsplan zulässig, sofern die konzeptionellen Vorgaben gewahrt sind.*

Verfahren: Einleitung

Information / Art. 16

KRG Art. 47 Abs. 1 und 2; zu beachten insb. auch Art. 12-15 KRVO

- ¹ *Die Gemeinde orientiert die Fachstelle vor dem Beschluss über die Einleitung von Verfahren für den Erlass oder die Änderung der Grundordnung.*
- ² *Über Anträge von Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern auf Einleitung des Verfahrens entscheidet der Gemeindevorstand.*

Verfahren: Mitwirkungsaufgabe

Information / Art. 17

KRVO Art. 13

- ¹ *Nach Abschluss des Vorprüfungsverfahrens legt der Gemeindevorstand den Entwurf für die neuen Vorschriften und Pläne zusammen mit dem Auflageplanungsbericht, einem allfälligen UVB und eventuellen Gesuchen für Zusatzbewilligungen in der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich auf und gibt die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt.*
- ² *Während der öffentlichen Auflage kann jedermann beim Gemeindevorstand Vorschläge und Einwendungen einbringen. Dieser prüft die Eingaben und nimmt dazu gegenüber den Mitwirkenden Stellung. Das Ergebnis des Mitwirkungsverfahrens wird zuhanden des beschlussfassenden Organs zusammengefasst.*

- ³ *Wird eine Vorlage nach der Mitwirkungsaufgabe geändert und erfolgt keine zweite Auflage, gibt der Gemeindevorstand die Änderungen in der Publikation des Beschlusses über den Erlass oder die Änderung der Grundordnung bekannt und teilt diese ausserdem direkt Betroffenen schriftlich mit.*

Verfahren: Erlass

Information / Art. 18

KRG Art. 48 (Abs. 1 und 2 reduziert um Alternativen)

- ¹ *Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellen Gestaltungsplänen und Generellen Erschliessungsplänen unterliegen der Abstimmung in der Gemeindeversammlung. ...*
- ² *Arealpläne werden vom Gemeindevorstand erlassen,*
- ³ *Planänderungen von untergeordneter Bedeutung, wie geringfügige Anpassungen von Zonengrenzen an neue Plangrundlagen, können vom Gemeindevorstand beschlossen werden, sofern bei der Mitwirkungsaufgabe keine Einwendungen eingegangen sind.*
- ⁴ *Der Gemeindevorstand gibt Beschlüsse über den Erlass oder die Änderung der Grundordnung im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt und sorgt dafür, dass die beschlossenen Planungsmittel sowie damit verbundene Gesuche für Zusatzbewilligungen während der Dauer der Beschwerdefrist öffentlich aufgelegt werden (Beschwerdeaufgabe).*
- ⁵ *Einsprachen gegen Gesuche für Zusatzbewilligungen sind während der Auflage bei der Genehmigungsbehörde einzureichen.*
- ⁶ *Beschlüsse über den Erlass oder die Änderung der Grundordnung entfalten bis zur Genehmigung der Vorlage die Wirkung einer kommunalen Planungszone.*

Genehmigung

Information / Art. 19

KRG Art. 49; weiter siehe Art. 101 KRG

- ¹ *Baugesetz und Pläne der Grundordnung wie auch Änderungen dieser Erlasse bedürfen der Genehmigung durch die Regierung und treten mit dem Genehmigungsbeschluss in Kraft. Planänderungen gemäss Artikel 48 Absatz 3 (KRG) genehmigt das Departement.*
- ² *Die Genehmigung wird erteilt, wenn keine Vorschriften verletzt sind.*
- ³ *Die Genehmigungsbehörde kann im Genehmigungsverfahren nach Anhören des Gemeindevorstands und Betroffener rechtswidrige Vorschriften ändern und formelle Mängel beheben.*
- ⁴ *Das Genehmigungsverfahren ist beförderlich durchzuführen. Es darf zusammen mit dem Vorprüfungsverfahren nicht länger als acht Monate dauern. Ortsplanungsrevisionen können gestaffelt genehmigt werden.*

2. Bauvorschriften

2.1. Bauvoraussetzungen

Baubewilligung

Information / Art. 20

KRG Art. 86 Abs. 1 und 2

- ¹ *Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) dürfen nur mit schriftlicher Baubewilligung der kommunalen Baubehörde errichtet, geändert, abgebrochen oder in ihrem Zweck geändert werden. Der Baubewilligungspflicht unterliegen auch Zweckänderungen von Grundstücken, sofern erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung zu erwarten sind.*
- ² *Zeitlich begrenzte Bauvorhaben sowie solche, die weder öffentliche noch private Interessen berühren, unterliegen nicht der Baubewilligungspflicht. Die Regierung bestimmt durch Verordnung, welche Bauvorhaben keiner Baubewilligung bedürfen. Sie trifft für Bauten und Anlagen innerhalb und ausserhalb der Bauzonen die gleiche Regelung, soweit das Bundesrecht dies zulässt.*

BAB-Bewilligung

Information / Art. 21

KRG Art. 87: Abs. 2 KRVO Art. 1 Abs. 2

- ¹ *Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen (BAB) erfordern neben der Baubewilligung eine kantonale Bewilligung (BAB-Bewilligung).*
- ² *Zuständig für Entscheide über Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen ist das Amt für Raumentwicklung.*
- ³ *Die kommunale Baubehörde überweist Gesuche für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen (BAB-Gesuch), bei denen sie die Voraussetzungen für eine Baubewilligung und eine BAB-Bewilligung als erfüllt betrachtet, mit begründetem Antrag auf Erteilung der BAB-Bewilligung dem Amt für Raumentwicklung. Andernfalls weist sie das Gesuch von sich ab.*
- ⁴ *Erteilt die BAB-Behörde die BAB-Bewilligung, wird sie von der kommunalen Baubehörde zusammen mit der Baubewilligung eröffnet. ...*
- ⁵ *Verweigert die BAB-Behörde die BAB-Bewilligung, eröffnet sie den ablehnenden BAB-Entscheid direkt den Gesuchstellenden, wodurch das Baugesuch als abgewiesen gilt. Für die Verfahrenskosten der Gemeinde erlässt die kommunale Baubehörde einen separaten Kostenentscheid.*
- ⁶ *Bauten und Anlagen, die von der Regierung durch Verordnung von der Baubewilligungspflicht ausgenommen werden, erfordern keine BAB-Bewilligung, auch wenn die Gemeinden sie dem Meldeverfahren unterstellen.*

KRG Art. 88 Abs. 1 und 2

- ¹ *Erfordern Bauvorhaben neben der Baubewilligung und einer allfälligen Koordination bei Zusatzbewilligungen BAB-Bewilligung zusätzliche Bewilligungen, Ausnahmbewilligungen, Genehmigungen oder Zustimmungen weiterer Behörden (Zusatz-Bewilligungen) und besteht zwischen den Bewilligungen ein derart enger Sachzusammenhang, dass sie nicht getrennt und unabhängig voneinander erteilt werden können, sondern inhaltlich abgestimmt werden müssen, werden Verfahren und Entscheide im Baubewilligungsverfahren und im BAB-Verfahren koordiniert.*
- ² *Bei Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen ist die Koordination Sache der kommunalen Baubehörde. Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen entscheidet das Amt für Raumentwicklung über kantonale Zusatzbewilligungen selbst, wenn ein Gesamtentscheid zur Verbesserung der Koordination beiträgt, der Verfahrensbeschleunigung dient oder unter den Parteien vereinbart wurde.*

Nicht Baubewilligungspflichtige Bauvorhaben**Art. 23***KRVO Art. 40 mit Anpassungen in Abs. 1 (Meldepflicht)*

- ¹ *Folgende Bauvorhaben bedürfen keiner Baubewilligung, unterstehen jedoch der Meldepflicht gemäss Art. 133 f BG:*
- 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,*
 - Kinderspielflächen,*
 - Kleinskilifte, Skiförderbänder, Natureisbahnen,*
 - Einrichtungen für Rennstrecken und Trendsportarten,*
 - Strassenreklamen,*
 - unbeleuchtete Reklamen an touristischen Einrichtungen mit einer Fläche bis zu 5 m²;*

7. *Iglus, Tipizelte und dergleichen 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. *Reklameeinrichtungen wie Firmentafeln, Schaukästen, Leuchtreklamen und Hinweistafeln mit einer Fläche bis zu 1.5 m²;*
 10. *Satellitenempfangsanlagen für Radio und Fernsehen mit einer Fläche bis zu 1.5 m²;*
 11. *Schilder und Tafeln wie Verkehrssignale, Strassentafeln, Wanderwegmarkierungen, Vermessungszeichen;*
 12. *unbeleuchtete Zeichen wie Kreuze bis 3.0 m Höhe, Kunstobjekte;*
 13. *Technische Einrichtungen wie Strassenbeleuchtungsanlagen, Schaltkästen, Hydranten, Messeinrichtungen, Pfähle, Stangen, Bänke;*
 14. *Sicherheitsvorrichtungen wie*
 - *Schneefangnetze entlang von Verkehrswegen,*
 - *Sicherheitszäune, Netze, Absperrungen, Polsterungen und dergl. für Sport- und Freizeitanlagen,*
 - *Sicherheitsgeländer;*
 15. *Erschliessungsanlagen, soweit sie im Rahmen einer Planung mit der Genauigkeit eines Baugesuchs profiliert und festgelegt worden sind;*
 16. *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;*
 17. *Terrainveränderungen bis zu 0.8 m Höhe oder Tiefe und einer veränderten Kubatur von 100 m³, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;*
 18. *Einfriedungen bis zu 1.0 m Höhe sowie Stütz- und Futtermauern bis zu 1.0 m Höhe, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;*
 19. *bewegliche Weidezäune während der Weidezeit;*
 20. *Fundamentfreie Unterstände und dergleichen bis 25 m² Grundfläche für Nutztiere, fundamentfreie Plastiktunnels und Melkstände sowie ähnliche Einrichtungen der Landwirtschaft und des Gartenbaus wie kleine Vorrichtungen für den Verkauf von Produkten;*
 21. *Materialdepots, die nur einmal im Jahr für maximal vier Monate eingerichtet werden;*
 22. *Baustelleninstallationen, sofern sie keine erheblichen Immissionen verursachen, ausgenommen Arbeiterunterkünfte.*
- ² *Die Befreiung von der Baubewilligungspflicht gilt nicht für in Gefahrenzonen vorgesehene Bauvorhaben, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, sowie allgemein für Bauvorhaben, die Gewässer und Moorbiotope gefährden könnten.*
- ³ *Die Befreiung von der Baubewilligungspflicht entbindet nicht von der Einhaltung von materiellen Vorschriften und der Einholung anderer Bewilligungen. Bestehen Anzeichen dafür, dass durch ein bewilligungsfreies Bauvorhaben materielle Vorschriften verletzt sein könnten, leitet die kommunale Baubehörde von Amtes wegen, auf Ersuchen der Fachstelle oder auf Hinweis von Dritten hin das Baubewilligungsverfahren ein.*

- ⁴ *Bauten und Anlagen gemäss Absatz 1 Ziffer 6, 7, 19, 21 und 22 sind nach Ablauf der zulässigen Dauer, solche gemäss Ziffer 14 nach Gebrauch zu entfernen. Das beanspruchte Gelände ist in den ursprünglichen Zustand zurückzusetzen. Die entfernten Bau- oder Anlageteile sind zu entsorgen oder an zulässiger Stelle zu lagern.*

Nebenbestimmungen

Information / Art. 24

KRG Art. 90

- ¹ *Können inhaltliche oder formale Mängel des Bauvorhabens ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden oder drängen sich Anordnungen zur Schaffung oder Erhaltung des rechtmässigen Zustands auf, sind mit der Bewilligung die gebotenen Nebenbestimmungen (Auflagen, Bedingungen, Befristungen) zu verknüpfen.*
- ² *Nebenbestimmungen mit längerer zeitlicher Wirkung oder von erheblicher Bedeutung sind vor Baubeginn auf Kosten der Baugesuchstellenden im Grundbuch anzumerken. Das Grundbuchamt bescheinigt der anmeldenden Behörde den Vollzug der Anmerkung.*
- ³ *Für die richtige Erfüllung von Nebenbestimmungen in unmittelbarem Zusammenhang mit der Bauausführung kann Sicherstellung verlangt werden. Sie ist in der Regel vor Baubeginn zu leisten.*

Baureife

Art. 25

KRG Art. 72 Abs. 1 und 2

- ¹ *Neubauten sowie wesentliche Umbauten und Erweiterungen werden nur bewilligt, sofern das Grundstück baureif ist.*
- ² *Ein Grundstück gilt als baureif, wenn seine Form und Grösse eine zonengemässe und zweckmässige Überbauung gestatten und das Grundstück für die beabsichtigte Nutzung vorschriftsgemäss erschlossen ist oder die Erschliessung bis zum Abschluss des Bauvorhabens ausgeführt wird.*
- ³ Die Baubehörde kann in Fällen, in denen die Erschliessungsanlagen erst im Zuge des Bauvorhabens erstellt werden, die Baubewilligung davon abhängig machen, dass die mutmasslichen Kosten für eine allfällige Vollendung der Erschliessungsanlagen durch die Gemeinde von der Bauherrschaft sichergestellt werden.
- ⁴ Ist die Bauherrschaft nicht Eigentümerin des Baugrundstücks, ist das Baugesuch durch den Eigentümer oder die Eigentümerin mit zu unterzeichnen. Ist sie nicht Eigentümerin des für die Erschliessung benötigten Bodens, wird die Baubewilligung nur erteilt, wenn die erforderlichen Rechte für die Erschliessung des Bauvorhabens im Baugesuch nachgewiesen werden.

2.2. Gestaltung und Situierung von Bauten und Anlagen

Architektur, Siedlung, Landschaft

Art. 26

KRG Art. 73 Abs. 1 und 3

- ¹ *Siedlungen, Bauten und Anlagen sind nach den Regeln der Baukunst so zu gestalten und einzuordnen, dass mit der Umgebung und der Landschaft eine gute Gesamtwirkung entsteht.*
- ² Bauvorhaben, welche den Anforderungen an eine gute Gestaltung, insbesondere bezüglich Proportionen des Gebäudes, Gliederung der Fassaden, Dachgestaltung oder Farbgebung nicht genügen, sind allenfalls unter Beizug der Bauberatung zu überarbeiten.
- ³ *Verunstaltet eine Baute oder Anlage wegen mangelhaftem Unterhalt das Orts- oder Landschaftsbild, verpflichtet die für die Bewilligung zuständige Behörde die Eigentümerin oder den Eigentümer zu den notwendigen Massnahmen. Kommen diese den Anordnungen innert Frist nicht nach, lässt die Behörde nach erfolgter Androhung die Massnahmen auf Kosten der Säumigen durch Dritte vornehmen.*

Dächer skizze27

Art. 27*

- ¹ Bei der Dachgestaltung ist auf die ortsüblichen Formen, Farben und Materialien Bezug zu nehmen.
- ² Zulässig sind grundsätzlich nur Satteldächer. Die Baubehörde kann auch andere Dächer bewilligen, sofern sich diese gut in die Umgebung und das Ortsbild eingliedern. Bei allen Dächern ist eine Neigung von 18° bis 36° einzuhalten. Flachdächer sind grundsätzlich mit Ausnahme bei kleineren Nebenbauten nicht zulässig.
- ³ Zugelassen sind alle Normalbedachungen mit Ausnahme von Dachpappe, Welleternit, Plastik, unbehandelten Eisenblechen, Wellblechen und dgl.
- ⁴ Die Baubehörde kann Trapezblechdächer ausserhalb der Bauzone und in der Gewerbezone bewilligen, sofern sie das Orts- und Landschaftsbild nicht negativ beeinflussen.
- ⁵ Dachaufbauten dürfen im Aussenmass nicht mehr als 1,20 m über die Dachfläche ragen, maximal 40 cm in die Dachfläche eingelassen werden und pro Dachfläche nicht mehr als einen Fünftel der entsprechenden Fassadenlänge betragen.
- ⁶ Auf einer Fassadenseite ist ein Quergiebel zulässig, dessen Breite höchstens 1/3 der Fassadenlänge betragen darf. Die maximale Höhe des Quergiebels darf 3/4 der Höhe zwischen Dachwasserrinne und Hauptfirst nicht überschreiten. Die Giebelfassade des Quergiebels ist an die Trauffassade anzuschliessen. Bei Erstellung eines Quergiebels sind keine weiteren Dachaufbauten auf dieser Dachfläche zulässig.
- ⁷ Dacheinschnitte sind grundsätzlich nicht zulässig.

- ¹ Einfriedungen wie Zäune und Mauern sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Sie dürfen die Verkehrssicherheit nicht gefährden.
- ² Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten. Bestehende Zäune aus solchen Materialien sind innert 3 Jahren seit Inkrafttreten dieser Bestimmung zu entfernen. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Anordnungen zur Beseitigung gefährlicher Zäune. Nötigenfalls ordnet sie die Ersatzvornahme an.
- ³ Temporäre Zäune, wie Weidezäune und ähnliches, sind vom Grundeigentümer jeweils in der Zeit vom 11.11. bis 15.4. zu entfernen. Sollte der Grundeigentümer dieser Verpflichtung nicht nachkommen, kann die Gemeinde nach Ansetzung einer Nachfrist von 10 Tagen auf Kosten des Grundeigentümers die Ersatzmassnahme vornehmen.
- ⁴ Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufes sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- ⁵ Unumgängliche Abgrabungen und Aufschüttungen sind nach Abschluss der Arbeiten zu begrünen oder mit Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen. Die Baubehörde kann Wiederherstellungspläne verlangen.
- ⁶ Böschungen und Stützmauern sowie hinterfüllte Mauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken.

KRG Art. 76 Abs. 2-5, Art. 77 Abs. 1

- ¹ *Freistehende Mauern, hinterfüllte Mauern (Futtermauern), Böschungen und dergleichen dürfen an der Grenze errichtet werden, sofern sie nicht höher als 1.0 m sind. Überschreiten sie die Höhe von 1.0 m, haben sie einen Grenzabstand im Ausmass der Mehrhöhe, jedoch von maximal 2.5 m einzuhalten.*
- ² *Bei Grabungen ist ein Grenzabstand von 0.5 m, gemessen von der Oberkante der Grabenböschung, einzuhalten. Wird das Nachbargrundstück durch eine Stützmauer oder vergleichbare bauliche Massnahmen gesichert, braucht kein Grenzabstand eingehalten zu werden*
- ³ *Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Holzwände bis zu einer Höhe von 1.5 m ab gewachsenem Boden dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Einfriedungen müssen um das Mass der Mehrhöhe zurückversetzt werden, jedoch um maximal 2.5 m.*
- ⁴ *Lebhäge dürfen mit einem Abstand von 0.5 m von der Grenze angelegt werden, sofern sie jährlich auf die Grenze und eine Höhe von 1.5 m ab gewachsenem Boden zurückgeschnitten werden. Höhere Lebhäge sind um das Mass der Mehrhöhe zurück zu setzen, jedoch um maximal 2.5 m.*
- ⁵ *Die Baubehörde kann Unterschreitungen der Bauabstände bewilligen, wenn eine Vereinbarung zwischen den Betroffenen vorliegt und keine überwiegenden öffentlichen Interessen*

entgegenstehen. Die Baubehörde verfügt die Anmerkung der Unterschreitung im Grundbuch.

Reklamen und Hinweistafeln

Art. 30

- ¹ Reklamen dürfen nur an den von der Gemeinde bezeichneten Stellen sowie an Geschäftshäusern für die dort hergestellten oder angebotenen Produkte oder Dienstleistungen angebracht werden. ¹
- ² Hinweistafeln sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Sie sind in romanischer Sprache oder zweisprachig zu beschriften.
- ³ Ein- und aufgebaute oder angehängte Schaukästen, Verkaufsautomaten, Licht- und Leuchtanlagen dürfen höchstens 60 cm in den Luftraum ragen. Reklamen auf Hausdächern sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten.
- ⁴ Die Grösse der Reklamen und Beschriftungen an Geschäftshäusern müssen in einem vernünftigen Verhältnis zur Fassadenfläche stehen. Leuchtreklamen und Beschriftungen, Leuchtbänder, Haus- und Konturbeleuchtungen dürfen ausschliesslich aus ruhenden Lichtern bestehen.

Antennen

Art. 31

- ¹ Die Standorte und Farben von Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen sind so zu wählen, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.
- ² Pro Haus ist nur eine normale Antenne und eine Parabolantenne in jener Grösse gestattet, die einen einwandfreien Empfang gewährleistet.
- ³ Für Gebäudegruppen kann die Baubehörde die Erstellung von Gemeinschaftsantennen verlangen. Bestehende Einzelantennen dürfen nicht mehr ersetzt werden, sobald die Möglichkeit zum Anschluss an eine Gemeinschaftsanlage besteht.

Gewässerabstand, Waldabstand

Information / Art. 32

KRG Art. 78

- ¹ *Bauten und Anlagen haben gegenüber Gewässern die in der Grundordnung festgelegten Gewässerabstandslinien einzuhalten.*
- ² *Wo Gewässerabstandslinien fehlen, gilt innerhalb der Bauzone ein Gewässerabstand von 10 m und ausserhalb der Bauzone ein solcher von mindestens 20 m, gemessen ab Schnittlinie zwischen dem mittleren Sommerwasserstand und der Uferböschung. Bei Vorliegen besonderer Umstände, insbesondere bei Änderungen an bestehenden Bauten und Anlagen, kann die für die Bewilligung zuständige Behörde nach Anhören der kantonalen Fachbehörde Aus-*

¹ Hinweis aus RB 1494 vom 12.09.2000: Die Reklamefreiheit kann aufgrund eines Verwaltungsgerichtsentscheides nicht in dieser Form eingeschränkt werden!

nahmen von diesen Abständen gewähren, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

- ³ *Der Minimalabstand von Bauten und Anlagen gegenüber Hochwald beträgt 10 m, gegenüber Niederwald 5 m. Er bemisst sich ab Waldgrenze gemäss Ausführungsbestimmungen über die Waldfeststellung. Waldabstandslinien, die in der Grundordnung festgelegt sind, gehen dem Waldabstand gemäss Waldgesetzgebung vor.*

Camping

Art. 33

- ¹ Das Aufstellen von Wohnwagen und Zelten ist auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten. Ausgenommen bleiben das Campieren im Hochgebirge in unmittelbarem Zusammenhang mit der Ausführung von Hochtouren sowie die Bewilligungsmöglichkeit der Baubehörde für das Aufstellen von Wohnwagen und Zelten für weniger als vier Wochen.

2.3. Verkehrs- und Versorgungsanlagen

Sicherheit

Art. 34

- ¹ Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benutzer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen auf Kosten des Eigentümers der Anlage verfügen.
- ² Auf Dächern entlang von öffentlich nutzbaren Räumen sind Dachkännel und Schneefangvorrichtungen anzubringen. Wird durch abfliessendes Wasser oder Dachlawinen die öffentliche Sicherheit gefährdet, haben die Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen. Bleiben sie untätig, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf ihre Kosten ausführen.
- ³ Im Bereich von Kantonsstrassen erfordern neue Anlagen oder Abänderungen bestehender Anlagen eine zusätzliche Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde.

Zu- und Ausfahrten

Art. 35

- ¹ Anlagen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen und Plätze dürfen nicht zu einer Behinderung und Gefährdung des Verkehrs führen und müssen ganzjährig benutzbar sein. Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf verkehrsreiche öffentliche Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mind. 5m Länge und 3m Breite aufweisen. Dienen sie zur Unterbringung von Fahrzeugen mit mehr als 5m Länge, ist der Vorplatz entsprechend zu vergrössern.
- ² Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in der Dorfkernzone, kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten.
- ³ Die Baubehörde kann die Erstellung gemeinschaftlicher Zu- und Ausfahrten vorschreiben oder die Eigentümer bestehender Anlagen verpflichten, Dritten die Mitbenützung gegen angemessene Entschädigung zu gestatten, sofern sich dies im öffentlichen Interesse als notwendig erweist.

- 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 zu verwenden.

Parkierung in Sammelanlagen

Art. 38

- ¹ Die Gemeinde erstellt innerhalb der im Generellen Erschliessungsplan abgegrenzten Einzugsperimeter Sammelanlagen für die Parkierung. Sie stellt diese ganz oder teilweise für die Deckung der Pflichtparkplätze zur Verfügung. Die Gemeinde kann diese Aufgabe auch Dritten überlassen, verbunden mit der Übertragung der entsprechenden Rechte und Pflichten.
- ² Innerhalb des Einzugsperimeters kann die Gemeinde die Grundeigentümer verpflichten, sich für die notwendigen Pflichtparkplätze ganz oder teilweise in der Sammelanlage einzukaufen.
- ³ Das Benutzungsrecht an den Pflichtparkplätzen der Gemeinschaftsanlage ist in der Regel im Rahmen einer Grunddienstbarkeit einzuräumen. Die Baubehörde kann auch andere Rechtsformen gestatten.
- ⁴ Die Grunddienstbarkeitsberechtigten haben bei der Einräumung einer Grunddienstbarkeit dem Betreiber der Gemeinschaftsparkierungsanlage anteilmässig die Gestehungskosten und deren Verzinsung zu bezahlen. Die Grunddienstbarkeitsberechtigten tragen anteilmässig die Betriebs- und Unterhaltskosten.
- ⁵ Entstehen über die Rechteinräumung oder die Abgeltung Streitigkeiten, so entscheidet die Baubehörde im Rahmen einer Verfügung. Vorbehalten bleiben spezielle vertragliche Regelungen.

Werkleitungen

Art. 39

- 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 Durchleitungsrechtes eine andere Regelung getroffen worden ist.
- ³ Das Durchleitungsrecht für private Leitungen richtet sich nach Art. 691 ZGB.

2.4. Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen

Besitzstand

Information / Art. 40*

KRG Art. 81

- ¹ *Rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, dürfen erhalten und erneuert werden.*
- ² *Solche Bauten und Anlagen dürfen zudem umgebaut, massvoll erweitert oder in ihrer Nutzung geändert werden, wenn dadurch die Abweichung von den geltenden Vorschriften nicht verstärkt wird und keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen.*
- ³ Werden Bauten oder Anlagen oder Teile davon im Sinne von Artikel 40 Abs. 1 durch höhere Gewalt zerstört, dürfen sie innert 3 Jahren seit der Zerstörung im bisherigen Umfang und im Rahmen der bisherigen Nutzung ungeachtet der Vorschriften des vorliegenden Gesetzes wieder erstellt werden.
- ⁴ Werden Bauten und Anlagen oder Teile davon im Sinne von Artikel 40 Abs. 1 aus freien Stücken ganz oder teilweise abgebrochen, dürfen sie grundsätzlich innert 3 Jahren seit angezeigtem Abbruch, ungeachtet der Vorschriften des vorliegenden Gesetzes, im bisherigen Umfang wieder erstellt werden.
- ⁵ Bestehende Bauten im Sinne von Artikel 40 Abs. 1 dürfen grundsätzlich nur in dem Masse erweitert werden, als dadurch bezogen auf die gesamte Parzelle die geltenden Vorschriften über die Gebäudeabmessungen und die Ausnützungsziffer sowie die in dieser Zone geltenden Bestimmungen über die zulässigen Nutzungsarten eingehalten sind.
- ⁶ Wer sich auf das Hofstattrecht beruft, ist für das Ausmass der alten Baute beweispflichtig.
- ⁷ Die Regelungen betreffend Hofstattrecht gelten nur insoweit als die Grundordnung (namentlich der Generelle Gestaltungsplan), die Quartierbaulinien und Baugestaltungspläne sowie übergeordnetes Recht nichts Gegenteiliges bestimmen.
- ⁸ *Vorbehalten bleiben besondere gesetzliche Anpassungs- oder Sanierungspflichten sowie besondere Regelungen des eidgenössischen oder kantonalen Rechts über die Anwendung neuer Vorschriften auf bestehende Bauten und Anlagen.*

Behindertengerechtes Bauen

Information / Art. 41

KRG Art. 80

- ¹ *Öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen, Gebäude mit mehr als acht Wohneinheiten sowie Bauten und Anlagen mit mehr als 50 Arbeitsplätzen müssen nach den anerkannten Fachnormen so gestaltet werden, dass sie auch für Behinderte zugänglich sind. Die öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen müssen überdies von Behinderten benutzt werden können.*
- ² *Die Anforderungen gemäss Absatz 1 sind auch bei Erneuerungen im Sinne des einschlägigen Bundesrechts zu erfüllen, sofern keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen oder der Aufwand für die Anpassung nicht unverhältnismässig ist.*
- ³ *Die Prüfung von Baugesuchen auf ihre Übereinstimmung mit den Vorschriften über das behindertengerechte Bauen obliegt der kommunalen Baubehörde. Sie kann zu diesem Zweck sachkundige Beraterinnen oder Berater beiziehen.*

- ⁴ *Die Baubehörde gibt den beschwerdeberechtigten Behindertenorganisationen den Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der Baugesuche bekannt.*

Ausführung von Bauten und Anlagen

a) Sicherheit und Gesundheit

Information / Art. 42

KRG Art. 79 Abs. 1, 2 und 4

- ¹ *Bauten und Anlagen haben den gesundheits-, feuer- und gewerbepolizeilichen Bestimmungen sowie den Vorschriften der Arbeits-, Energie-, Gewässerschutz- und Umweltschutzgesetzgebung zu entsprechen.*
- ² *Bauten und Anlagen haben den anerkannten Regeln der Baukunde zu genügen und dürfen weder bei der Erstellung noch durch ihren Bestand und ihre Nutzung Personen, Tiere und Sachen gefährden.*
- ³ *Gefährdet eine Baute oder Anlage Menschen oder Tiere, oder werden Menschen oder Tiere durch die Benützung gefährdeter Bauten oder Anlagen einer unmittelbaren Gefahr ausgesetzt, verpflichtet die Baubehörde die Eigentümerin oder den Eigentümer zu den notwendigen Massnahmen. Kommen diese den Anordnungen innert Frist nicht nach, lässt die kommunale Baubehörde nach erfolgter Androhung die Massnahmen auf Kosten der Säumigen durch Dritte vornehmen.*

b) Wohnhygiene

Art. 43

- ¹ Wohn-, Arbeits- und Schlafräume müssen mit mindestens einer Fassade vollständig über den Erdboden hinausragen.
- ² Ausnahmsweise können Arbeitsräume wie Hotelküchen, Lingerien usw. im Untergeschoss erstellt werden, sofern betriebliche Gründe dies verlangen. Diese müssen jedoch einwandfrei belüftet und isoliert sein.

Abwasser

Art. 44

- ¹ Abwasser von Bauten und Anlagen sind nach den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über den Schutz der Gewässer zu behandeln.
- ² Verschmutztes Abwasser, das im Bereich der öffentlichen Kanalisation anfällt, ist in die öffentlichen Leitungen einzuleiten. Vorbehalten bleiben die besonderen Vorschriften über die Behandlung von gewerblichem und industriellem Abwasser.
- ³ Verschmutztes Abwasser, das ausserhalb des Bereiches der öffentlichen Kanalisation anfällt, ist nach den jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften und Anordnungen zu behandeln.
- ⁴ Nicht verschmutztes Abwasser ist in erster Linie versickern zu lassen und in zweiter Linie in das Meteorwassernetz einzuleiten oder, wo die örtlichen Verhältnisse dies nicht zulassen, in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten. Nicht verschmutztes Abwasser, das stetig anfällt,

darf weder direkt noch indirekt einer zentralen Abwasserreinigungsanlage zugeleitet werden.

- ⁵ Das weitere bestimmt die Verordnung über die öffentlichen Anlagen der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung der Gemeinde Zuoz.

Bauarbeiten und Ruhezeiten für lärmende Arbeiten

Art. 45*

- ¹ Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen.
- ² Im Bereich der Wohngebiete sind lärmende Bauarbeiten, Gartenarbeiten und Hausarbeiten ausserhalb geschlossener Gebäude während folgender Zeiten zu unterlassen:
- a) an Sonn- und Feiertagen sowie am Ostersonntag;
 - b) 1. April bis 15. Juni: Ist Ostern früher als der 1. April, gelten nachfolgende Ruhezeiten bereits ab Osterdienstag:
werktags nachts von 19.00 - 07.00 Uhr und mittags von 12.00 - 13.00 Uhr;
samstags nachts von 17.00 - 07.00 Uhr und mittags von 12.00 - 13.00 Uhr.
 - c) 16. Juni bis 25. Oktober:
werktags nachts von 19.00 - 08.00 Uhr und mittags von 12.00 - 13.00 Uhr;
samstags nachts von 17.00 - 08.00 Uhr und mittags von 12.00 - 13.00 Uhr.
 - d) 26. Oktober bis 15. Dezember:
werktags nachts von 19.00 - 07.00 Uhr und mittags von 12.00 - 13.00 Uhr;
samstags nachts von 17.00 - 07.00 Uhr und mittags von 12.00 - 13.00 Uhr.
 - e) 16. Dezember bis 31. März:
werktags nachts von 18.00 - 08.00 Uhr und mittags von 12.00 - 13.00 Uhr; und samstags.
- ³ Baustellenabwasser ist je nach Abwasserart und Anfall zu behandeln, bevor es in die Kanalisation oder in einen Vorfluter eingeleitet wird. Das Verbrennen von Abfällen auf Baustellen ist untersagt.
- ⁴ Einwirkungen wie Lärm, Erschütterungen, Staub, Verunreinigung des Bodens, übermässige Rauchentwicklung etc. sind möglichst zu vermeiden und auf ein Mindestmass zu reduzieren.
- ⁵ Ab 15.12. - 31.03. sind keine Rohbauarbeiten mit Ausnahme von Innenausbauten hinter geschlossenen Fassaden, keine Baugrubensicherungen, Abbruch, Aushub und andere emissionserzeugende Arbeiten sowie Ramm- und Sprengarbeiten zulässig.

2.5. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraumes

Art. 46

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

² Eine über den gesteigerten Gemeingebrauch hinausgehende Sondernutzung an öffentlichem Grund oder an öffentlichen Gewässern bedarf einer Konzession der Gemeinde.

³ Die Baubehörde kann die Nutzung des öffentlichen Luftraumes durch Erker, Balkone oder andere ausladende Gebäudeteile bewilligen, wenn die Benützung des öffentlichen Grundes nicht erschwert wird, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine andern öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

Art. 47

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

3. Zonen

3.1. Bauzonen

Nach Art. 27, Abs. 2 gelten Erschliessungsflächen innerhalb oder am Rand der Bauzonen als Bauzone

3.1.1. Allgemeines

Störungsgrad von Betrieben

Art. 48

¹ Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe werden nur bewilligt, wenn sie dem Zonenzweck entsprechen und den im Zonenschema festgelegten Störungsgrad nicht überschreiten.

² Es werden nicht störende, mässig störende und stark störende Betriebe unterschieden.

1. Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in ein Wohnquartier passen und keine Störungen verursachen, welche das gesunde Wohnen erheblich beeinträchtigen (Störungsgrad 1).
2. Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben und sich auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränken (Störungsgrad 2).
3. Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend (Störungsgrad 3).

³ Bestehende Betriebe, welche den zulässigen Störungsgrad überschreiten, dürfen nicht erweitert werden.

3.1.2. Zonenarten

Dorfkernzone

Art. 49

- ¹ Die Dorfkernzone ist für Wohnzwecke sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt. Neue Landwirtschaftsbetriebe und Erweiterungen bestehender Betriebe sind nicht zulässig.
- ² Siedlungsstruktur, Bauweise und der Charakter des Engadiner Dorfes soll erhalten und ergänzt werden. Wo Baugestaltungslinien fehlen, bestimmen die bestehenden Baufluchten die Lage der Bauten.
- ³ Bei Umbauten, Erneuerungen, Zweckänderungen und Ersatz bestehender Hauptbauten gilt das vorhandene Bauvolumen als Beurteilungsgrundlage. Die Baubehörde kann Änderungen am Kubus (äussere Abmessung) im Rahmen des bestehenden Bauvolumens (Kubatur) gestatten, wenn die benachbarten Bauvolumen einen ähnlichen Umfang aufweisen, die ortsbauliche Situation eine Änderung erlaubt, berechnigte nachbarliche Interessen nicht beeinträchtigt und die Regeln in Absatz 2 eingehalten werden.
- ⁴ Für neue Hauptbauten auf nicht mit Hauptbauten genutzten Flächen gelten die Masse im Zonenschema (Art. 58). Im Erhaltungsbereich kann die Baubehörde Neubauten in bestehenden Baulücken gestützt auf die Beurteilung der Siedlungsstruktur und Bauweise in der unmittelbaren Umgebung ohne Rücksicht auf die Ausnützungsziffer, der Grenz- und Gebäudeabstände bewilligen, wenn die benachbarten Bauvolumen einen ähnlichen Umfang aufweisen, die ortsbauliche Situation eine Änderung erlaubt, berechnigte nachbarliche Interessen nicht beeinträchtigt und die Regeln in Absatz 2 eingehalten werden.
- ⁵ Bauvorhaben in der Dorfzone sind dem Gemeinderat vor der Einreichung eines Baugesuches mitzuteilen. Diese Anzeigepflicht gilt als Teil des Baubewilligungsverfahrens. Die Baubehörde entscheidet nach Rücksprache mit dem Bauherrn über die notwendigen Auflagen und Randbedingungen, die bei der Ausarbeitung des Projektes zu beachten sind.

Dorfkernerweiterungszone

Art. 50

- ¹ Die Dorfkernerweiterungszone ist für Wohnzwecke, Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt. Neue Landwirtschaftsbetriebe sind nicht zulässig.
- ² Neubauten, Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung in die bestehende Siedlung einzufügen. Es ist eine schonungsvolle Anpassung an den alten Dorfzentrum zu erzielen.

Wohnzonen W2, W3, W3a W4

Art. 51*

- ¹ Die Wohnzone ist für Wohnzwecke bestimmt. Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sind zulässig. Neue Landwirtschaftsbetriebe dürfen nicht erstellt werden.

- ¹ Die Hotelzone Crusch Alva ist für den Betrieb eines öffentlich zugänglichen Gastgewerbebetriebes bestimmt. Andere Zwecke als der Betrieb eines Gasthauses (Restaurant, Hotel) sind nicht zulässig.
- ² Das Restaurant im Erdgeschoss und die zwei Stuben im 1. Obergeschoss sind für die Bewirtung und den Aufenthalt von Gästen vorbehalten (Nutzungsbeschränkung gemäss Verfügung der Gemeinde Zuoz vom 28. Juli 2004, Grundbucheintrag auf Liegenschaft Nr. 18).

Gewerbe- und Wohnzone

Art. 52

- ¹ Die Gewerbe- und Wohnzone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Bei Neubauten sowie Umbauten mit Zweckänderung dürfen höchstens 50 % der vorgesehenen Bruttogeschossfläche für Wohnzwecke verwendet werden.
- ² Der mögliche Anteil an Wohnräumen darf nur erstellt werden, wenn auch der vorgeschriebene Anteil an Gewerberäumen innerhalb der gleichen Gebäudehülle erstellt wird.
- ³ Die Zweckbestimmung der nur gewerblich nutzbaren Flächen ist grundbuchlich sicherzustellen.

Gewerbezone

Art. 53*

- ¹ Die Gewerbezone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.
- ² Es sind nur Wohnungen für Betriebsinhaber oder Personal gestattet. Die Wohnfläche darf 30% der auf dem Grundstück realisierten Geschossflächen, im Maximum aber 150 m², nicht überschreiten.
- ³ Für bestehende Wohnungen gilt die Besitzesstandgarantie.

Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Information / Art. 54

KRG Art. 28

- ¹ *Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sind für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen bestimmt. Untergeordnete private Nutzungen sind zulässig, wenn sie mit zonenkonformen Bauten baulich verbunden sind.*
- ² *Bestehende Bauten und Anlagen, die dem Zonenzweck widersprechen, dürfen nur unterhalten werden.*
- ³ *Die Zone kann unterteilt werden in Zone für öffentliche Bauten und Zone für öffentliche Anlagen.*

Zone Lyceum Alpinum

Art. 55

- ¹ Die Zone Lyceum Alpinum ist ausschliesslich für Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit einem Internat und Schulbetrieb bestimmt.

- ² Für Erweiterungen der bestehenden Gebäulichkeiten und Anlagen sind die Festsetzungen des Generellen Gestaltungsplanes massgebend.

Zone Castell

Art. 56

- ¹ Die Zone Castell ist für Gastgewerbebetriebe und Erholungsheime bestimmt. Verkaufslöke, andere gewerbliche oder kulturelle Bauten und Anlagen sowie Wohnungen in Verbindung mit Gastgewerbebetrieben und Erholungsheimen sind zulässig.
- ² Als Gastgewerbebetriebe gelten Gaststätten, traditionelle Hotels, Garni Hotels und Pensionen.
- ³ Für die ‚Verbindung mit Gastgewerbebetrieben‘ kann die Gemeinde neben baulichen und betrieblich-organisatorischen Massnahmen und Auflagen insbesondere auch betriebswirtschaftliche Vorkehrungen verlangen, welche dem Gastgewerbebetrieb eine langfristig gesicherte finanzielle Basis gewährleisten. Die entsprechenden öffentlich-rechtlichen Massnahmen resp. Auflagen sind in den Generellen Gestaltungsplan zu integrieren. Die Festsetzung ergänzender privatrechtlicher Vorkehrungen ist mit der Genehmigung des Generellen Gestaltungsplanes zu koordinieren.
- ⁴ Bestehende Hotelbauten dürfen ohne Rücksicht auf die Vorschriften über die Gebäudeabstände umgebaut und erweitert (aufgestockt) werden, sofern der Zweck des Gebäudes den bezeichneten Bereichsnutzungen entspricht. Bei erhaltenswerten Bauten und Anlagen ist eine Aufstockung innerhalb der Festlegungen zur Gebäudehöhe grundsätzlich zulässig, sofern nach Interessensabwägung zwischen Erweiterung und Erhaltung der kulturhistorischen Bedeutung des Baukörpers die Zielsetzungen von Art. 74 mit gestalterischen Auflagen gleichwohl gewahrt werden können.
- ⁵ In der Zone Castell sind Flachdächer zulässig. Dachaufbauten für techn. Anlagen (Lift) können gestattet werden.
- ⁶ Für Wohnnutzungen im Sinne von Abs. 1 und 3 sind maximal 3'000 m² innerhalb des im Generellen Gestaltungsplan dafür vorgesehenen Bereiches zulässig. Für die Ermittlung der BGF sind sinngemäss die Anwendungsvorschriften von Art. 58 beachten.
- ⁷ Für die Fassadengestaltung und von neuen und erhaltenswerten Baukörpern, für die Aufstockung von erhaltenswerten Baukörpern sowie für Änderungen an erhaltenswerten Anlagen gilt die Bauberatung nach Art. 7.

Hotelzone Engiadina

Art. 56^{bis}*

- ¹ Die Hotelzone Engiadina ist für Gastgewerbebetriebe und Erholungsheime bestimmt. Verkaufslöke, andere gewerbliche oder kulturelle Bauten und Anlagen, Wohnungen in Verbindung mit Gastgewerbebetrieben und Erholungsheimen sowie eine beschränkte Fläche Zweitwohnungsnutzung sind zulässig.
- ² Als Gastgewerbebetriebe gelten insbesondere Gaststätten, traditionelle Hotels, Garni Hotels und Pensionen.

- ³ Ein Anteil von max. 10% der innerhalb der Hotelzone Engiadina effektiv realisierten Hotelnutzungsfläche darf als Zweitwohnungsfläche realisiert, veräussert und genutzt werden. Als massgebende Hotelnutzungsfläche gelten alle über Terrain liegenden, für die Hotelnutzung notwendigen Flächen wie Hotelzimmer, Hotel-/Restaurantküche, Speisesäle, Restaurant, allgemeine Aufenthaltsräume wie Réception, Ruheräume, Bibliothek, u.ä. sowie die dazu notwendigen Erschliessungsflächen.
- ⁴ Für die „Verbindung mit Gastgewerbebetriebe“ kann die Gemeinde neben baulichen und betrieblich-organisatorischen Massnahmen und Auflagen insbesondere auch betriebswirtschaftliche Vorkehrungen verlangen, welche dem Gastgewerbebetrieb eine langfristig gesicherte finanzielle Basis gewährleisten. Die entsprechenden öffentlich-rechtlichen Massnahmen resp. Auflagen sind in den Generellen Gestaltungsplan zu integrieren. Die Festsetzung ergänzender privatrechtlicher Vorkehrungen ist mit der Genehmigung des Generellen Gestaltungsplanes zu koordinieren.
- ⁵ Hotelbauten dürfen innerhalb der im Generellen Gestaltungsplan festgelegten Rahmenbedingungen umgebaut und erweitert werden, sofern nach Interessensabwägung zwischen Erweiterung und Erhaltung von kulturhistorisch bedeutenden Baukörpern die Zielsetzungen von Art. 74 mit gestalterischen Auflagen gleichwohl gewahrt werden können.

Sportzone

Art. 57

- ¹ Die Sportzone umfasst die für Sportanlagen bestimmten Flächen. Es sind ausschliesslich Bauten und Anlagen zulässig, die dem Sportbetrieb im Freien dienen, wie Leichtathletikanlagen, Fussballplätze, Spielwiesen, Eishockeyplätze und dergleichen sowie Bauten und Anlagen für den Betrieb und Unterhalt.
- ² Bauten und Anlagen in der Sportzone haben sich in die Landschaft einzufügen. Die Baubehörde trifft notwendige Anordnungen bezüglich Stellung, Grösse, Lage und Ausgestaltung der Bauten und Anlagen.

3.1.3. Zonenordnung

Zonenschema

Art. 58

- ¹ Die Bauweise und das Mass der Nutzung in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema und den zugehörigen Begriffsbestimmungen.
- ² Das Zonenschema bestimmt ferner den zulässigen Störungsgrad von Betrieben und führt die zulässigen Empfindlichkeitsstufen auf.
- ³ Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind die Ausnützungsziffer und die 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.

Geschlossene Bauweise

Art. 59

- ¹ Geschlossene Bauweise liegt vor, wenn mindestens drei selbständige Gebäude entlang einer Strasse oder Gasse durch seitliches Zusammenbauen zu einer Häuserzeile vereinigt wer-

den. Bereiche mit geschlossener Bauweise sind im Generellen Gestaltungsplan bezeichnet. Neue, nicht im Generellen Gestaltungsplan abgegrenzte geschlossene Bauweise wird nur im Rahmen eines Quartiergestaltungsplanes bewilligt.

- ² Bei geschlossener Bauweise sind seitlich und gegenüber Strassen und Gassen keine Grenzabstände einzuhalten. Der rückwärtige Grenzabstand richtet sich nach dem Zonenschema. Die Länge der einzelnen Häuserreihen wird durch die Strassenzüge begrenzt.
- ³ Bei bestehenden Häuserzeilen bleibt die geschlossene Bauweise seitlich und in der Tiefe auf zusammengebaute Gebäudeseiten oder freistehende Brandmauern beschränkt. Bei neuer geschlossener Bauweise oder Erweiterung einer bestehenden ist der seitliche Zusammenbau in der Tiefe im Quartiergestaltungsplan festzulegen.
- ⁴ Bei geschlossener Bauweise wird der Abbruch eines Gebäudes nur bewilligt, wenn gleichzeitig die Bewilligung für einen Neubau erteilt wird oder die Nichtüberbauung der Parzelle im öffentlichen Interesse liegt. Baulücken, die durch Brand oder andere Elementarereignisse entstehen, sind innerhalb von 3 Jahren zu schliessen.

Zonenschema*

	Zone	Bauweise			AZ max.	Max. First- höhe	Max. Ge- bäude- länge 1	Grenz- abstän- de	Pflicht Gene- reller Gestal- tungs-plan (GGP) Quartierplan (QP)	Zulässig- er Stö- rungs- grad von Betrie- ben 2, 3	Empfind- lichkeits- stufen nach LSV (In- fo) ⁴
		Geschlossen	halboffen	of- fen							
DZ	Dorfkernzone	X	X	X	1.0	16 m	18 m		nein	2	III
DEZ	Dorfkernerweiterungs- zone		X	X	0.8	15.5 m	18 m	3.00 m	QP	1	II
W 2	Wohnzone 2		X	X	0.3	12 m	14 m	5.00 m	QP	1	II
W3a ⁵	Wohnzone 3a		X	X	0.6	12 m	18 m	3.00 m	QP	1	II
W 3	Wohnzone 3		X	X	0.5	15.5 m	18 m	6.00 m	QP	1	II
W 4	Wohnzone 4		X	X	0.8	19 m	30 m	3.00 m	nein	1	II
LA	Zone Lyceum Alpinum		X	X	-	-	-	-	GGP	1	II
GW	Gewerbe- und Wohn- zone		X	X	1.0	16 m	45 m	3.00 m	nein	2	III
CAS	Zone Castell		X	X	-	-	-	3.00 m	GGP	1	II
HZCA	Hotelzone Crusch Alva	X	X	X	-	-	-	-	GGP	2	III
HZC	Hotelzone Engiadina		X	X	-	-	-	3.00 m	GGP	1	II
G	Gewerbezone		X	X	-	16 m	55 m	3.00 m	nein	2	III
ZöBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen		X	X	-	-	-	-	nein	1	II
SPZ	Sportzone (Grundnut- zung)			X	-	9	18	2.5	nein	2	III

¹ Gilt nur bei offener Bauweise

² Störungsgrade von Betrieben (siehe auch Art. 48): 1 = nicht störend / 2 = mässig störend / 3 = stark störend

³ In der Zone für landwirtschaftliche Hochbauten gilt ein Störungsgrad von 2

⁴ Lärmempfindlichkeitsstufe ES nach LSV: Aufgeführt zur Information: Festlegung und räumliche Abgrenzung für alle Zonen erfolgt im Zonenplan

⁵ In der Wohnzone 3a gehen die Vorgaben gemäss Generellem Gestaltungsplan den Bestimmungen der Regelbauweise vor.

- ¹ Halboffene (verdichtete) Bauweise liegt vor, wenn wenigstens 3 an sich selbständige Gebäude zu einer baulichen Einheit (Reihenhaus) vereinigt werden.
- ² Bei halboffener Bauweise gelten innerhalb der Häuserreihen sinngemäss die Vorschriften über die geschlossene Bauweise. Gegen aussen gilt jede Reihe in Bezug auf die Abstandsvorschriften als Einzelbaute.
- ³ Offene Bauweise liegt vor bei Einzelbauten oder wenn zwei an sich selbständige Gebäude zu einer baulichen Einheit vereinigt werden.

Ausnützungsziffer (= Geschossflächenziffer GFZ)**Art. 61***

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

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

- ² Die massgebenden AZ sind im Zonenschema festgelegt. Die maximale AZ darf bei Neubauten, wesentlichen Umbauten und Erweiterungen nicht überschritten werden.
- ³ Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller oberirdischen Geschossflächen im Aussenmass in Haupt-, An- und Nebentbauten einschliesslich Aussentreppen, Zwischengeschossen und Wintergärten, wobei Aussenmauern nur bis zu einer Stärke von 30cm angerechnet werden.
- ⁴ Sofern die Ausnützung weniger als 85 % beträgt, ist bei Neubauten nachzuweisen, dass die gesamte zulässige Ausnützung mit späteren Aufstockungen, weiterer Neubauten oder Nutzungsverlegungen realisiert werden kann.
- ⁵ Im Dachgeschoss sind ohne Rücksicht auf die Nutzung Raumteile anzurechnen, deren lichte Höhe gemessen bis Unterkant Dachsparren 1,60 m überschreitet. In Geschossen, die nicht vollständig über dem gewachsenen oder abgegrabenen Boden liegen, sind Raumteile ohne Rücksicht auf die Nutzung anzurechnen, die mehr als 0,80 m ab UK Decke über das gewachsene oder abgegrabene Terrain hinausragen, mindestens aber für eine Raumtiefe von 4 m. Bei Geschossen mit einer Höhe von über 4,30 m wird pro 2,70 m Gebäudehöhe ein Geschoss berechnet und die zugehörige Bruttogeschossfläche ermittelt.
- ⁶ Nicht angerechnet werden:
1. nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos und Kinderwagen.
 2. Holzschöpfe, Gartenhäuschen für Gartengeräte, Kleintierställe.
 3. offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen sowie offene Dachterrassen.

4. Heiz- und Tankräume sowie weitere Maschinenräume für die Haustechnik, sofern sie ausschliesslich diesen Zwecken dienen.
5. Vollständig unterirdische Kellergeschosse, gemessen ab neuem Terrain.

⁷ Als anrechenbare Landfläche gilt die zusammenhängende Fläche der von der Baueingabe erfassten baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile in der Bauzone, inkl. in einem Quartierplan noch auszuscheidende öffentliche Strassen und Trottoirflächen, abzüglich Wald und Gewässer sowie den im generellen Erschliessungsplan oder in einem Quartierplan über Landabzüge ausgeschiedenen Strassen- und Trottoirflächen.

Nutzungsübertragung und Parzellierung

Art. 62

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

Firsthöhe [skizze63](#)

Art. 63

- ¹ Die Firsthöhe wird vom tiefsten Schnittpunkt der Fassade mit dem gewachsenen oder abgegrabenen Terrain bis zum höchsten Punkt der Dachfläche gemessen.
- ² Bei gegliederten Bauten wird die Firsthöhe für jeden Baukörper ermittelt. Als Gliederung gilt nur ein Vor- oder Rücksprung von mindestens 3 m, der vom Terrain bis zum Dach reicht.

Gebäudelänge [skizze64](#)

Art. 64

- ¹ Bei offener Bauweise gelten die im Zonenschema festgelegten maximalen Gebäudelängen. Bei geschlossener und halboffener Bauweise bestehen keine Einschränkungen bezüglich Gebäudelänge.
- ² Als Gebäudelänge gilt die grössere Seite des kleinsten das Gebäude begrenzenden Rechteckes.
- ³ Niedrige Anbauten und Nebenbauten wie Garagen, überdeckte Sitzplätze und Liegehallen werden nicht zu den Gebäudeabmessungen hinzugerechnet, wenn der für die Zone massgebende Grenzabstand eingehalten wird und folgende Masse nicht überschritten werden:

Länge:	6.0 m
Breite:	6.0 m

Firsthöhe	3.5 m
Traufe:	2.5 m

Bauabstände skizze65

Information / Art. 65*

KRG Art. 75; Abs. 4 = KRG Art. 76 Abs. 1; Abs. 5 = KRG Art. 82 Abs. 3

- ¹ *Bei der Erstellung von Gebäuden, die den gewachsenen Boden überragen, ist gegenüber jedem Nachbargrundstück ein Grenzabstand von 2.5 m einzuhalten, sofern das Baugesetz der Gemeinde nicht grössere Grenzabstände vorschreibt. Bei eingeschossigen An- und Nebenbauten, die bei der Ermittlung der Ausnützungsziffer nicht angerechnet werden, beträgt jedoch der Grenzabstand in allen Bauzonen 2.5 m.*
- ² *Zwischen Gebäuden ist ein Gebäudeabstand von 5.0 m einzuhalten, sofern das Baugesetz nicht grössere Gebäudeabstände vorschreibt.*
- ³ *Vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Vordächer, Vortreppen, Erker, offene Balkone dürfen bis zu 1.0 m in den Grenz- und Gebäudeabstand hineinragen. Bildet der vorspringende Gebäudeteil nach aussen eine Wand, gilt diese als Teil der Umfassungswand.*
- ⁴ *Für offene überdachte Flächen wie Unterstände und dergleichen gelten die Grenzabstände für Gebäude, gemessen ab Dachtraufe bis zur Grundstücksgrenze.*
- ⁵ *Werden an bestehenden Bauten oder Anlagen Aussenisolationen bewilligt, darf von Gebäude- und Firsthöhen, Gebäudelängen, Ausnützungsziffern, Grenz- und Gebäudeabständen sowie Baulinien um die Konstruktionsstärke der Aussenisolation abgewichen werden.*

Unterschreitungen Bauabstände, Vorbehalte

Information / Art. 66

KRG Art. 77

- ¹ *Die Baubehörde kann Unterschreitungen der in diesem Gesetz und im Baugesetz der Gemeinde festgelegten Bauabstände bewilligen, wenn eine Vereinbarung zwischen den Betroffenen vorliegt und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Die kommunale Baubehörde verfügt die Anmerkung der Unterschreitung im Grundbuch.*
- ² *Schreiben die Grundordnung oder ein Quartierplan eine bestimmte Lage einer Baute oder Anlage vor, gelten die Bauabstände dieses Gesetzes und der Baugesetze der Gemeinden nicht, soweit sie der Planung entgegenstehen.*
- ³ *Vorbehalten bleiben Abstandsvorschriften in anderen kantonalen Erlassen, Abstände aufgrund der Umweltschutzgesetzgebung sowie Strassenabstände der Gemeinden.*

3.2. Weitere Zonen

Landwirtschaftszone²

Art. 67

- ¹ Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet und für diese Nutzung zu erhalten ist.
- ² Bauten und Anlagen werden nur bewilligt, soweit sie für die landwirtschaftliche Nutzung des Bodens erforderlich sind oder den Wohnbedürfnissen der bäuerlichen Bevölkerung, ihrer Mitarbeiter sowie der Sicherung existenzfähiger Landwirtschaftsbetriebe dienen. Die Erstellung von Gärtnereien ist zulässig.
- ³ Landwirtschaftliche Stall- und Wohnbauten sind nur in der Zone für landwirtschaftliche Hochbauten zulässig.
- ⁴ Bauten in der Landwirtschaftszone haben sich gut in die Landschaft einzufügen. Die Baubehörde trifft notwendige Anordnungen bezüglich Stellung, Grösse, Lage und Ausgestaltung der Bauten.

Zone für landwirtschaftliche Hochbauten

Art. 68

- ¹ Die Zone für landwirtschaftliche Hochbauten bezeichnet die Standorte für landwirtschaftliche Stall- und Wohnbauten innerhalb der Landwirtschaftszone.
- ² Für landwirtschaftliche Wohnbauten gelten für Firsthöhe, Gebäudelänge und Grenzabstände die Vorschriften der Zone W2.
- ³ Neue landwirtschaftliche Wohnbauten werden nur bewilligt, wenn sie im Zusammenhang mit einer Siedlung erstellt werden und folgende Bedingungen erfüllt sind:
 1. Der Betrieb muss über ein existenzsicherndes Mass an Kulturland verfügen, wobei die Grundsätze über die Subventionierung von Siedlungen als Richtlinie gelten.
 2. Im vorgeschriebenen Mass kann auch Pachtland berücksichtigt werden, sofern eine Pachtdauer von mindestens fünfzehn Jahren schriftlich vereinbart wurde.
- ⁴ Die Baubewilligung ist mit der Auflage zu verbinden, dass die Gebäude vom Land nicht abparzelliert werden dürfen. Diese Auflage ist im Grundbuch anzumerken.

Landwirtschaftszone mit Nutzungs- und Bewirtschaftungsauflagen

Art. 69

- ¹ Die Landwirtschaftszone mit Nutzungs- und Bewirtschaftungsauflagen umfasst Flächen, die sich für eine extensive landwirtschaftliche Nutzung eignen und für deren Nutzung und Bewirtschaftung im Interesse von Natur- und Landschaftsschutz besondere Nutzungs- und Bewirtschaftungsauflagen gelten.
- ² Bauten und Anlagen werden nur bewilligt, soweit sie für die besondere landwirtschaftliche Nutzung des Bodens erforderlich sind und/oder im Generellen Erschliessungs- resp. im Generellen Gestaltungsplan vorgesehen sind.

² Für die Beurteilung der Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone ist das Bundesrecht (Art. 16a RPG und Art. 38 RPV) massgebend.

³ Die besonderen Nutzungs- und Bewirtschaftsauflagen sind in Vereinbarungen zwischen den Grundeigentümern, allenfalls betroffenen Dritten, und dem Erziehungs-, Kultur- und Umweltdepartement und weiteren grundsätzlich zuständigen Departementen des Kantons Graubünden festzulegen. In den Vereinbarungen ist zudem die für den Vollzug zuständige kantonale Amtsstelle zu bestimmen und die Finanzierung der Massnahmen zu regeln.

⁴ Die Vereinbarungen sind im Grundbuch anzumerken, soweit private Grundeigentümer betroffen sind.

Forstwirtschaftszone

Art. 70

¹ Die Forstwirtschaftszone umfasst den bestehenden Wald im Sinne der Waldgesetzgebung und Flächen, die für die Aufforstung bestimmt sind. Im Waldfeststellungsverfahren ermittelte Waldgrenzen sind im Zonenplan eingetragen.

² Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach der Waldgesetzgebung und den darauf abgestimmten Vorgaben der forstlichen Planung sowie den Bestimmungen über Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen.

Forstwirtschaftszone mit Nutzungs- und Bewirtschaftungsauflagen

Art. 71

¹ Die Forstwirtschaftszone mit Nutzungs- und Bewirtschaftungsauflagen umfasst bestehende Waldflächen im Sinne der Waldgesetzgebung (Forstwirtschaftszone gemäss Zonenplan), für deren Nutzung und Bewirtschaftung im Interesse von Natur- und Landschaftsschutz besondere Auflagen gelten.

² Bauten und Anlagen werden nur bewilligt, soweit sie für die besondere forstwirtschaftliche Nutzung und Bewirtschaftung erforderlich sind und/oder im Generellen Erschliessungs- resp. im Generellen Gestaltungsplan vorgesehen sind.

³ Die besonderen Nutzungs- und Bewirtschaftsauflagen sind in Vereinbarungen zwischen den Grundeigentümern, allenfalls betroffenen Dritten, und dem Erziehungs-, Kultur- und Umweltdepartement und weiteren grundsätzlich zuständigen Departementen des Kantons Graubünden festzulegen. In den Vereinbarungen ist zudem die für den Vollzug zuständige kantonale Amtsstelle zu bestimmen und die Finanzierung der Massnahmen zu regeln.

⁴ Die Vereinbarungen sind im Grundbuch anzumerken, soweit private Grundeigentümer betroffen sind.

Golfzone

Art. 72*

¹ Die Golfzone umfasst die für den Golfsport bestimmten Flächen. Es sind ausschliesslich Bauten und Anlagen zulässig, die in den im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Bereichen oder Standorten vorgesehen werden, wie Bauten und Anlagen für den Betrieb und Unterhalt sowie Bauten und Anlagen für die bezeichneten Zweitnutzungen (Reitplatz, Sportanlage Lyceum, Einstellhalle für Landwirtschaftsfahrzeuge und für Festbetrieb).

² Bauten, Anlagen und Bepflanzungen in der Golfzone haben sich in die Landschaft einzufügen. Die Spielflächen und Übungsplätze, die Hindernisse, die Bepflanzung, Lage und Grösse der Bauten und Anlagen, Flächen mit besonderen Nutzungs- und Bewirtschaftungsauf-

lagen sowie geschützte Natur- und Kulturobjekte werden im Generellen Gestaltungsplan gestützt auf ein behördenverbindliches Landschaftsinventar gemäss Art. 11 BauG festgelegt. Wo detaillierte Angaben notwendig sind, die im Generellen Gestaltungsplan nicht dargestellt werden können, ist auf das Landschaftsinventar und dessen Handlungsanweisungen zu verweisen oder die Planlegende mit zu beachtenden Grundsätzen zu ergänzen.

³ Der Gemeinderat bestimmt im Einvernehmen mit der Bauherrschaft und dem kantonalen Amt für Natur und Landschaft eine Fachperson, welche die Erstellung des Ausführungsprojektes und den Bau der Anlagen in Fragen des Natur- und Landschaftsschutzes nach den Festlegungen des Generellen Gestaltungsplanes und im Sinne der Anweisungen des Inventars fachlich begleitet.

⁴ Die Anlage, der Unterhalt und die Benützung der Langlaufloipen und Wege sind zu gewährleisten.

⁵ Für den Betrieb und die Nutzung erlässt die Gemeinde ein Reglement.

Archäologiezone

Information / Art. 73

KRG Art. 36 Abs. 1

¹ *Archäologiezonen umfassen Flächen, auf denen mit grosser Wahrscheinlichkeit archäologische Funde und Befunde zu erwarten sind. Bauabsichten sind der Gemeinde vor Ausarbeitung der Projektpläne bekannt zu geben. Diese legt unter Beizug des Archäologischen Dienstes die erforderlichen Auflagen fest.*

Archäologische Schutzzone

Information / Art. 74

KRG Art. 36 Abs. 2

¹ *Archäologische Schutzzonen umfassen bekannte archäologische Fundstellen. Es werden nur Bauten und Anlagen bewilligt, die dem Zonenzweck dienen.*

Naturschutzzone

Art. 75

Abs. 1 und 2 = KRG Art. 33

¹ *Naturschutzzonen umfassen naturnahe Lebensräume (Biotope) oder Lebensgemeinschaften und weitere naturnahe Standorte, die sich durch besondere Artenvielfalt oder das Vorkommen seltener Arten auszeichnen, sowie wertvolle geologische oder erdgeschichtliche Bildungen (Geotope).*

² *Neue Bauten und Anlagen sowie Eingriffe wie Ent- oder Bewässerungen und Düngungen sind nicht gestattet. Bestehende Bauten und Anlagen dürfen nur erneuert werden. Bauliche Eingriffe zur Renaturierung oder Revitalisierung sowie angepasste landwirtschaftliche Nutzung im Rahmen der Pflegemassnahmen sind zulässig. Vorbehalten bleiben weitergehende oder abweichende Anordnungen nach der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung sowie in Bewirtschaftungsverträgen.*

- ³ Überlagern sich Naturschutzzone und Wintersportzone, so bleibt die Wintersportzone grundsätzlich gewährleistet. Die Pisten- und Loipenpräparierung darf jedoch zu keiner Schädigung des zu schützenden Standortes führen. Voraussetzung für die Präparierung ist eine minimale Mächtigkeit der natürlichen Schneedecke von in der Regel 20-30 cm. Die Präparierungen mit chemischen Zusätzen ist nicht zulässig.

Trockenstandortszone

Art. 76

- ¹ Die Trockenstandortszone umfasst eine oder mehrere nahe beieinander liegenden Trockenwiesen und -weiden. Sie enthält zusätzlich weitere Lebensräume von hohem ökologischem Wert und grossem ökologischem Aufwertungspotential.
- ² Die Funktionsfähigkeit der Trockenwiesen und -weiden soll erhalten oder verbessert werden. Die ökologische Qualität der anderen naturnahen Lebensräume und die ökologische Vernetzung sollen gefördert werden.
- ³ Innerhalb dieser Zone sind Bauten und Anlagen für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung sowie standortgebundene Bauten und Anlagen unter Schonung der landschaftlichen und ökologischen Werte zulässig. Für zonenwidrige Bauten und Anlagen gelten die Vorschriften der übergeordneten Gesetzgebung. Werden Trockenwiesen und -weiden, naturnahe Lebensräume oder die ökologische Vernetzung beeinträchtigt, sind innerhalb der Zone für Vorranggebiete von Trockenstandorten Ersatzmassnahmen zu leisten.
- ⁴ Die Trockenwiesen und -weiden innerhalb dieser Zone sind im Zonenplan als Hinweis bezeichnet.
- ⁵ Für die Bewirtschaftung werden Verträge zwischen Kanton und Bewirtschaftern abgeschlossen.

Landschaftsschutzzone

Information / Art. 77

KRG Art. 34

- ¹ *Landschaftsschutzzonen umfassen Landschaften von besonderer Schönheit und Eigenart oder mit ökologischer Funktion.*
- ² *Neue Bauten und Anlagen sind nicht gestattet. Vorbehalten sind Eingriffe zur Revitalisierung oder Aufwertung, unterirdische Leitungen, land- und forstwirtschaftliche Bauten und Anlagen, sofern deren Erstellung an einem Standort ausserhalb der Landschaftsschutzzone nicht zumutbar ist, sowie Hochgebirgsunterkünfte.*
- ³ *Bestehende Bauten und Anlagen dürfen im Rahmen des Bundesrechts erneuert, teilweise geändert und innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens massvoll erweitert werden. Der Wiederaufbau nach Zerstörung, landwirtschaftsfremde Wohnnutzungen in landwirtschaftlichen Wohnbauten sowie die vollständige Zweckänderung von als schützenswert anerkannten Bauten und Anlagen können im Rahmen des Bundesrechts bewilligt werden.*
- ⁴ *Die Gemeinden legen innerhalb der Landschaftsschutzzonen die genauen Grenzen von Moorlandschaften von besonderer Schönheit und von nationaler Bedeutung fest. Für die Moorlandschaften gelten ausschliesslich die Bestimmungen des Bundesrechts.*

- ¹ Die Wald- und Wildschonzone dient dem Schutz der Lebensräume von Tieren und Pflanzen sowie der ungestörten Entfaltung der Fauna.
- ² In der Wald- und Wildschonzone ist jede Art der Sportausübung, insbesondere das so genannte Variantenskifahren und Mountainbiking ausserhalb markierter Wege und Pisten untersagt. Die Baubehörde kann für einzelne Fälle Ausnahmen gewähren, wenn der Zweck der Bestimmung dennoch gewahrt bleibt.
- ³ Verstösse gegen das obgenannte Verbot werden nach Art. 144 BauG geahndet.

Wintersportzone

Art. 79*

Abs. 1-3 = KRG Art. 39 Abs. 1-3

- ¹ *Wintersportzonen umfassen das für den Wintersport erforderliche Gelände.*
- ² *Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen sowie Nutzungen wie Pflanzungen und Düngungen dürfen die Ausübung des Wintersports nicht beeinträchtigen. Einfriedungen im Bereich von Pisten sind während der üblichen Wintersaison zu entfernen.*
- ³ *Standortgebundene Bauten und Anlagen für den Wintersport sind zulässig. Unter den gleichen Voraussetzungen können Bauten und Anlagen bewilligt werden, die der sportlichen oder touristischen Nutzung ausserhalb der Wintersaison dienen.*
- ⁴ In der Wintersportzone steht jedermann der freie Zutritt zur Ausübung des Wintersportes offen.
- ⁵ Der Gemeinderat ist ermächtigt, die zur Sicherung des Wintersportgeländes erforderlichen Weisungen zu erlassen und die dazu notwendigen Verträge abzuschliessen.
- ⁶ Schäden an Grundstücken oder Ertragsausfälle, die durch die Ausübung des Wintersportes an Grundstücken innerhalb der Wintersportzone entstehen, werden von der Gemeinde vergütet. Das Verfahren für die Feststellung von Ertragsausfällen wird in einem besonderen Reglement geregelt.
- ⁷ Kosten, die der Gemeinde aus der Freihaltung des Wintersportgeländes erwachsen, können ganz oder teilweise den interessierten Unternehmungen und Vereinigungen (Bergbahnen, Beherbergungsbetriebe, Skischulen, Verkehrsverein und dgl.) überbunden werden.
- ⁸ Nach Massgabe des generellen Erschliessungsplanes und unter Vorbehalt der erforderlichen Bewilligungen ist es innerhalb der Wintersportzone zulässig, Skipisten künstlich zu beschneien und die hierfür erforderlichen Bauten und Anlagen zu erstellen. Die Beschneieung darf frühestens ab 1. November und nur auf gefrorenen Boden erfolgen. Sichtbare Hydrantenanlagen (Zapfstellen) sind nach Saisonschluss, spätestens bis 15. April zu entfernen.
- ⁹ Temporäre Zäune wie Weidezäune und Ähnliches sind vom Grundeigentümer jeweils in der Zeit vom 11.11. - 15.04. zu entfernen. Sollte der Grundeigentümer dieser Verpflichtung

nicht nachkommen, kann die Gemeinde nach Ansetzung einer Nachfrist von 10 Tagen auf Kosten des Grundeigentümers die Ersatzmassnahme vornehmen.

Grundwasser- und Quellschutzzone

Information / Art. 80

KRG Art. 37

- ¹ *Grundwasser- und Quellschutzzonen umfassen Gebiete, die für die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen sind.*
- ² *Gebiete innerhalb der Grundwasser- und Quellschutzzone gelten als besonders gefährdete Bereiche nach Gewässerschutzgesetzgebung. Die für die Bewilligung zuständige Behörde unterbreitet Baugesuche der zuständigen Fachbehörde.*
- ³ *Land- und forstwirtschaftliche, gartenbauliche und andere Nutzungen müssen so betrieben werden, dass ein ausreichender Schutz der Gewässer gewährleistet ist.*

Gefahrenzonen

Art. 81

Abs. 1-5 = KRG Art. 38 Abs. 1-5

- ¹ *Gefahrenzonen umfassen Gebiete, die durch Lawinen, Rutschungen, Steinschlag, Überschwemmung oder andere Naturereignisse bedroht sind. Sie werden nach den kantonalen Richtlinien in eine Gefahrenzone mit hoher Gefahr (Gefahrenzone 1) und in eine Gefahrenzone mit geringer Gefahr (Gefahrenzone 2) unterteilt.*
- ² *In der Gefahrenzone 1 dürfen keine neuen Bauten und Anlagen erstellt werden, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen. Bestehende Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, dürfen nur erneuert werden. In Bauwerken wie Dämmen und dergleichen, die zum Schutze von Siedlungen errichtet werden, können gestützt auf ein Gesamtkonzept zonenkonforme oder standortgebundene Nutzungen bewilligt werden.*
- ³ *In der Gefahrenzone 2 bedürfen neue Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, besonderer baulicher Schutzmassnahmen. Bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Gebäuden sind die erforderlichen Schutzmassnahmen für das ganze Gebäude zu treffen.*
- ⁴ *Bauten und Anlagen, die nicht dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, bedürfen in Gefahrenzonen eines angemessenen Objektschutzes.*
- ⁵ *Baubewilligungen und BAB-Bewilligungen für Bauvorhaben in Gefahrenzonen werden nur erteilt, wenn eine Genehmigung der Gebäudeversicherung des Kantons Graubünden vorliegt. Diese erlässt Richtlinien für die baulichen Schutzmassnahmen und für den angemessenen Objektschutz.*
- ⁶ *Jegliches Betreten oder Befahren der Val Buera, gemäss besonderem Plan, ist bei Lawinengefahr verboten. Dieses Verbot gilt für die Zeit der Betriebssaison der Wintersportanlagen Zuoz absolut. Widerhandlungen werden gemäss Art. 144 geahndet.*

KRG Art. 41

- ¹ *Die Zonen übriges Gemeindegebiet umfassen das unproduktive Land, die Gewässer sowie Restflächen, für die keine andere Nutzungszone in Frage kommt.*
- ² *Zulässig sind Bauvorhaben, welche die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen erfüllen*

4. Gestaltung**Erhaltungsbereich****Art. 83**

- ¹ Als Erhaltungsbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit Baugruppen, Bauten und Anlagen, Strassen und Plätzen sowie Freiräumen, die auf Grund ihrer besonderen Stellung, Form und Gliederung von erheblicher ortsbaulicher Bedeutung sind.
- ² Im Erhaltungsbereich gelegene Bauten können nur abgebrochen werden, wenn sie in Anlehnung an ihre ursprüngliche Form und Stellung wieder aufgebaut werden. Erneuerungen und Umbauten sind im Rahmen der Zonenbestimmungen möglich. Neubauten und Veränderungen sind gestattet, sofern sie sich in Bezug auf Grösse, Form und Stellung an die bestehende Bauweise in der Umgebung anpassen.
- ³ Bauvorhaben im Erhaltungsbereich sind vor Beginn der Projektierung bei der Gemeinde anzumelden und in der Regel durch die Bauberatung zu beurteilen und zu begleiten.

Freihaltebereich**Art. 84**

- ¹ Als Freihaltebereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Hofraum und Gartenflächen, die für das Ortsbild von Bedeutung sind.
- ² Oberirdische An- und Nebenbauten sowie Anlagen können gestattet werden, wenn sie den Bestand, den Charakter und das Erscheinungsbild der Freihaltefläche nicht beeinträchtigen.
- ³ Hauptbauten, die die generell festgelegten Freihaltebereiche begrenzen, können in sinnvoller Anwendung von Art. 49 Abs. 3 erweitert werden, wenn sie den Bestand des Freihaltebereiches gewährleisten.

Strassenbereich**Art. 85**

- ¹ Als Strassenbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Strassen-, Gassen- und Platzräume die für das Ortsbild von Bedeutung sind.
- ² Baufluchten, Mauern, Hausein- und -aufgänge, die den Strassenraum begrenzen und bestimmen, sind zu erhalten.

- ¹ Im Rahmen von Generellen Gestaltungsplänen können weitere Gestaltungsbereiche definiert werden. Deren Rechtswirkung muss aus dem Plan- resp. Legendenbeschrieb ersichtlich sein.

Schützenswerte Bauten und Anlagen

- ¹ Als schützenswerte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Baugruppen, Bauten und Anlagen sowie Freiräume mit vollständig geschützter Bausubstanz und Struktur im Erhaltungsbereich. Dazu gehören insbesondere Bauten und Anlagen, Dächer, Fassaden, Mauern, Gärten und Pflanzen von ausserordentlicher Bedeutung.
- ² Diese Bauten, Baugruppen und Bauteile müssen unterhalten und dürfen nicht abgebrochen oder ausgekernt werden. Bei Erneuerungen oder Umbauten ist die architektonisch sowie historisch bedeutende Bausubstanz im Innern des Gebäudes und aussen zu wahren. Bei störenden Elementen ist bei Umbauten und Erneuerungen danach zu streben, den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen.
- ³ Bauvorhaben sind vor Beginn der Projektierung bei der Gemeinde anzumelden und in der Regel durch die Bauberatung zu beurteilen und zu begleiten. Die Baubehörde kann sich auf das Inventar der Gemeinde (erstellt und herausgegeben von der kantonalen Denkmalpflege 1989 bis 1993) abstützen.
- ⁴ Die Gemeinde kann an Schutzmassnahmen angemessene Beiträge leisten. Für Schutzmassnahmen, welche sie selbst anordnet, hat sie die Mehrkosten zu übernehmen.

Erhaltenswerte Bauten und Anlagen

- ¹ Als erhaltenswerte Bauten und Anlagen bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Baugruppen, Bauten und Anlagen sowie Freiräume im Erhaltungsbereich, die auf Grund ihrer Gesamtform, Stellung und äusseren Erscheinung von erheblicher räumlicher, architektonischer oder ortsbaulicher Bedeutung sind.
- ² Erhaltenswerte Bauten und Anlagen sowie wertvolle Bauteile und Konstruktionsformen (innere und äussere) sind zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Erneuerungen und Umbauten sind im Rahmen der Zonenbestimmungen unter Wahrung der äusseren Erscheinung möglich.
- ³ Bauvorhaben sind vor Beginn der Projektierung bei der Gemeinde anzumelden und in der Regel durch die Bauberatung zu beurteilen und zu begleiten.

Geschützte Aclas

- ¹ Als geschützte Aclas bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten mit geschützter Bausubstanz und lagemässiger Qualität im Sinne von Art. 43 und 74 KRG, welche dauerhaft zu schützen sind.
- ² Diese Bauten müssen unterhalten werden. Erneuerungen und Umbauten haben sich auf das bestehende Gebäudevolumen zu beschränken. Die architektonisch sowie historisch

bedeutende Bausubstanz im Innern des Gebäudes und aussen ist zu wahren. Störende Elemente sind bei Umbauten und Erneuerungen zu beseitigen.

- ³ Bauvorhaben an geschützten Aclas sind vor Beginn der Projektierung bei der Gemeinde anzumelden, es ist eine Detailinventarisierung zu erstellen, deren Ergebnisse als Grundlage für die Festlegung der zulässigen baulichen Änderungen und allfälliger Erhaltungsanordnungen dienen. Das Bauvorhaben ist während der Planung und der Ausführung durch die Bauberatung zu beurteilen respektive zu begleiten.

Bau- und Baugestaltungslinien

Art. 89

- ¹ Die Bau- und Baugestaltungslinien dienen der Gestaltung des Ortsbildes oder einzelner Strassenzüge sowie der Situierung von Bauten innerhalb der Siedlung.
- ² Die Baulinien dürfen von Bauten, betroffenen Bauteilen oder Anlagen nicht überschritten werden.
- ³ Baugestaltungslinien bestimmen zwingend die Lage von Gebäuden oder Bauteilen.
- ⁴ Bau- und Baugestaltungslinien können im Zonenplan, im Generellen Gestaltungsplan, in Quartier- oder in Baulinienplänen festgelegt werden. Für Abänderungen gelten ausschliesslich die Verfahrensvorschriften der Planungsmassnahme mit der die Linien festgesetzt wurden.

Geschützte Natur- und Kulturobjekte

Art. 90

- ¹ Die im Zonenplan oder Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Naturobjekte wie seltene Waldgesellschaften, Hecken, Feld- und Ufergehölze, Baumgruppen und Einzelbäume, Ackerterrassen, Trockenmauern sowie geologische Einzelobjekte dürfen weder zerstört noch beeinträchtigt werden.
- ² Die im Zonenplan oder Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Kulturobjekte wie Sakralbauten, Burgen, Schalensteine, Einzelbauten, historische Wege usw. und ihre Umgebung dürfen weder zerstört noch beeinträchtigt werden.
- ³ Die Erteilung von Bewilligungen für die Entfernung oder wesentliche Beeinträchtigungen von Hecken, Feld- und Ufergehölzen richtet sich nach den eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen.
- ⁴ Der Gemeinderat trifft notwendige Massnahmen zur Erhaltung und Pflege der geschützten Objekte.

5. Erschliessung

5.1. Allgemeines

Grund- und Groberschliessung

Art. 91

- ¹ Die Grunderschliessung umfasst das übergeordnete Strassennetz, Wasserversorgungs- und Elektrizitätswerke, Abwasserreinigungs- und Abfallanlagen sowie die Transportanlagen bis zu den Anlagen der Groberschliessung.
- ² Die Groberschliessung umfasst die Sammelstrassen sowie die Hauptleitungen und zugehörige Anlagen der Wasser- und Energieversorgung, der Abwasserbehandlung und der Telekommunikation.
- ³ Zu den Anlagen der Grund- oder der Groberschliessung zählen je nach Bedeutung die Wirtschaftswege, die Rad- und Reitwege, die Fuss- und Wanderwege sowie Parkierungs- und Transportanlagen.
- ⁴ Für die Ausgestaltung, die Benützung, den Unterhalt und die Erneuerung der gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und der Groberschliessung gelten die Vorschriften der von der Gemeinde erlassenen Erschliessungsverordnungen.

Feinerschliessung

Art. 92

- ¹ Die Feinerschliessung umfasst die Erschliessungsstrassen, namentlich Quartierstrassen, Dorfstrassen sowie Plätze und Fussgängerbereiche wie auch die Anschlüsse der einzelnen Grundstücke an die Hauptstränge der öffentlichen Erschliessungsanlagen. Zur Feinerschliessung zählen ferner Gemeinschaftsanlagen, wie Parkierungsanlagen, Transportanlagen, Energieversorgungsanlagen, Abfallsammelstellen und dgl.
- ² Die Baubehörde kann die Grundeigentümer eines Quartiers und benachbarter Grundstücke verpflichten, private Gemeinschaftsanlagen zu erstellen. Für grössere Gemeinschaftsanlagen sind Quartierplanverfahren durchzuführen.
- ³ Eigentümer privater Verkehrs- oder Versorgungsanlagen können von der Baubehörde verpflichtet werden, ihre Anlagen gegen angemessene Entschädigung auch Dritten zur Verfügung zu stellen, soweit diese Mitbenutzung im öffentlichen Interesse liegt. Die Entschädigung wird durch die Baubehörde festgesetzt.
- ⁴ Für die Ausgestaltung, die Benützung, den Unterhalt und die Erneuerung der Anlagen der Feinerschliessung gelten im Übrigen die Vorschriften der von der Gemeinde erlassenen Erschliessungsverordnungen sowie die Bestimmungen der Quartierpläne.

5.2. Projektierung, Ausführung

Baulinien, Niveaulinien skizze93

Art. 93

- ¹ Baulinien dienen der Sicherung bestehender oder geplanter Verkehrs- und Versorgungsanlagen. Der im Baulinienbereich gelegene Boden darf ober- und unterirdisch nicht überbaut werden.
- ² Einzelne Vorsprünge wie Vordächer, Erker und Balkone dürfen bis 1.50 m über die Baulinie hinausragen, sofern sie mindestens 3 m über dem Trottoir- und 4.50 m über dem Strassenniveau liegen.
- ³ Bauliche Veränderungen an Bauten im Baulinienbereich dürfen nur ausnahmsweise vorgenommen werden. Der entstehende Mehrwert ist auf Kosten der Eigentümer im Grundbuch anzumerken. Er wird im Enteignungsfall nicht vergütet.
- ⁴ Niveaulinien bestimmen die Höhenlage projektierter Verkehrsanlagen. Eingänge, Einfahrten etc. sind auf die Niveaulinien auszurichten.

Generelle Projekte und Bauprojekte

Art. 94

- ¹ Die Projektierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen ist Sache der Gemeinde.
- ² Die generellen Projekte umfassen die Hauptanlagen der Wasserversorgung (GWP) und der Abwasserbehandlung (GEP; GKP), die Verkehrsanlagen der Groberschliessung sowie Anlagen der Energieversorgung und der Abfallbewirtschaftung.
- ³ Die Bauprojekte bestimmen Art, Umfang, Lage und bautechnische Gestaltung von Erschliessungsanlagen und weitere Einzelheiten.

Ausführung

a) Öffentliche Erschliessungsanlagen

Art. 95

- ¹ Die Ausführung der gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung ist Sache der Gemeinde.
- ² Anlagen der Feinerschliessung werden von der Gemeinde erstellt, wenn diese einer grösseren Anzahl von Grundstücken dienen. Lehnt die Gemeinde die Durchführung der Feinerschliessung ab, sind die Grundeigentümer berechtigt, diese Anlagen nach den Plänen der Gemeinde als private Erschliessungsanlagen zu erstellen.

b) Private Erschliessungsanlagen

Art. 96

- ¹ Die Ausführung von privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümer.
- 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.

5.3. Finanzierung

Öffentliche Erschliessungsanlagen

Art. 97

- ¹ Die Gemeinde deckt ihre Auslagen für die Erstellung, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung der öffentlichen Erschliessungsanlagen durch die Erhebung von Grundeigentümerbeiträgen, Anschlussgebühren und Benutzungsgebühren. Soweit besondere Umstände vorliegen, trägt die Gemeinde die Restkosten aus allgemeinen Mitteln.
- ² Grundeigentümerbeiträge werden erhoben für Verkehrsanlagen sowie für Versorgungsanlagen der Feinerschliessung (Wasserversorgung, Abwasserbehandlung und Abfallbewirtschaftung).
- ³ Anschlussgebühren werden erhoben für Versorgungsanlagen der Grund- und Groberschliessung (Wasserversorgung und Abwasserbehandlung).
- ⁴ Benutzungsgebühren werden erhoben zur Deckung der laufenden Auslagen der Gemeinde für den Betrieb, Unterhalt und die Erneuerung der öffentlichen Anlagen der Wasserversorgung, Abwasserbehandlung und Abfallbewirtschaftung.

Grundeigentümerbeiträge

Art. 98

Das Verfahren zur Erhebung von Beiträgen richtet sich ausschliesslich nach den abschliessenden Verfahrensvorschriften von Art. 22 – 27 KRVO

- ¹ Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer haben an die Kosten der von der Gemeinde erstellten Verkehrsanlagen sowie von Versorgungsanlagen der Feinerschliessung Beiträge zu leisten, soweit ihnen aus der Erstellung, dem Ausbau oder der Abänderung solcher Anlagen ein wirtschaftlicher Sondervorteil erwächst.
- ² Die Baubehörde legt entsprechend dem öffentlichen und privaten Interesse an den Anlagen den Kostenanteil fest, welcher von der Gesamtheit der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zu tragen ist. Dabei gelten folgende Richtlinien:

	Gemeindeanteil	Privatanteil
Verkehrsanlagen:		
- Groberschliessung	70 - 40 %	30 - 60 %
- Feinererschliessung	30 - 0 %	70 - 100 %
Versorgungsanlagen:		
- Feinerschliessung	30 - 0 %	70 - 100 %

- ³ Dienen Erschliessungsanlagen ausschliesslich der Überbauung und Nutzung eines Gebietes durch die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, sind ihnen die Erschliessungskosten ganz zu überbinden.
- ⁴ Beitragspflichtig sind die im Zeitpunkt der öffentlichen Auflage des Kostenverteilers im Grundbuch eingetragenen Personen. Bei Gesamthandsverhältnissen sind die Gesamteigentümer/innen, bei Miteigentumsverhältnissen die einzelnen Mit- bzw. Stockwerkeigentümer/innen, bei Baurechtsverhältnissen die Bauberechtigten beitragspflichtig. Wird die Liegenschaft später veräussert, geht die Verpflichtung zur Bezahlung aller noch ausstehender Beiträge auf die Erwerberin bzw. den Erwerber über.

- ¹ Für Neubauten und bestehende Bauten, die erstmals an die Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen der Gemeinde angeschlossen werden, sowie bei nachträglichen baulichen Veränderungen ist eine einmalige Anschlussgebühr zu bezahlen.
- ² Die Anschlussgebühren werden in Prozenten des Neuwertes gemäss amtlicher Schätzung in einem separaten Tarif festgelegt.
- ³ Erhöht sich der Neuwert durch nachträgliche bauliche Veränderungen um mehr als 20%, ist eine Nachzahlung zu leisten. Diese wird auf dem diesen Satz übersteigenden Mehrwert berechnet.
- ⁴ Wird ein Gebäude ganz oder teilweise abgebrochen, sind die Gebühren nach den Vorschriften für Neubauten zu veranlagten. Früher geleistete Anschlussgebühren sind anzurechnen.
- ⁵ Gebührenpflichtig sind die bei Baubeginn bzw. beim Anschluss der Liegenschaft im Grundbuch eingetragenen Personen. Bei Gesamthandsverhältnissen sind die Gesamteigentümer, bei Miteigentumsverhältnissen die einzelnen Mit- bzw. Stockwerkeigentümer, bei Baurechtsverhältnissen die Bauberechtigten gebührenpflichtig. Wird die Liegenschaft nach Eintritt der Gebührenpflicht veräussert, geht die Verpflichtung zur Bezahlung aller ausstehenden Gebühren auf die Erwerberin bzw. den Erwerber über.
- ⁶ Die Anschlussgebühren werden nach den Vorschriften der Erschliessungsverordnungen veranlagt und bezogen.

- ¹ Die Eigentümer aller an die öffentlichen Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen angeschlossenen Grundstücke haben jährlich wiederkehrende Wasser- und Abwassertaxen zu bezahlen. Zur Deckung der Kosten der Abfallbewirtschaftung werden jährlich wiederkehrende Abfallgebühren erhoben.
- ² Die Wasser- und Abwassertaxen sowie die Abfallgebühren setzen sich zusammen aus einer Grundgebühr und einer nach dem tatsächlichen Verbrauch berechneten Verbrauchsgebühr. Die Höhe der Gebühren sowie der Miete für die Wasserzähler werden in einem besondern von der Gemeinde zu erlassenden Tarif festgelegt.
- ³ Gebührenpflichtig sind die im Zeitpunkt der Rechnungsstellung im Grundbuch eingetragenen Personen. Bei Gesamthandsverhältnissen sind die Gesamteigentümer, bei Miteigentumsverhältnissen die einzelnen Mit- bzw. Stockwerkeigentümer, bei Baurechtsverhältnissen die Bauberechtigten gebührenpflichtig. Wird die Liegenschaft nach Eintritt der Rechnungsstellung veräussert, geht die Verpflichtung zur Bezahlung aller ausstehenden Gebühren auf die Erwerberin bzw. den Erwerber über.
- ⁴ Die Benutzungsgebühren werden nach den Vorschriften der Erschliessungsverordnungen veranlagt und bezogen.

- ¹ Die Finanzierung der privaten Erschliessungsanlagen Abfallgebühren ist Sache der Grundeigentümer.
- ² Dienen Erschliessungsanlagen mehreren Grundstücken gemeinsam, sind die Kosten für die Erstellung, den Unterhalt und die Erneuerung von den Privaten selbst aufzuteilen. Besondere Regelungen bei Quartierplanungen bleiben vorbehalten.
- ³ Werden Grundeigentümer von der Gemeinde zur Erstellung von gemeinschaftlichen Erschliessungsanlagen verpflichtet oder ist eine bestehende Anlage auf Anordnung der Baubehörde auch Dritten zur Verfügung zu stellen, legt die Baubehörde den Kostenanteil für jedes angeschlossene Grundstück fest.
- ⁴ Die Gemeinde kann den Unterhalt und die Reinigung von privaten Erschliessungsanlagen gegen Berechnung der Selbstkosten übernehmen, wenn
 1. es die Mehrheit der beteiligten Grundeigentümer beantragt, oder
 2. die Grundeigentümer ihrer Unterhaltungspflicht nicht in genügender Weise nachkommen.
- ⁵ Die Kosten werden von der Baubehörde nach dem Vorteilsprinzip auf die einzelnen Grundeigentümer aufgeteilt.

IV QUARTIERPLANUNG

1. Quartierplan

KRG vom 6.12.2004: Zur Quartierplanung / Landumlegung

Bezüglich der Instrumente Quartierplanung / Landumlegung sowie bezüglich der entsprechenden Verfahren enthält das neue kantonale Raumplanungsrecht ein abschliessendes, geschlossenes und verbindliches Regelungssystem (vgl. Art. 51 - 54 KRG und Art. 16 -21 KRVO betreffend Quartierplanung; Art. 65 - 71 KRG und Art. 28 - 35 KRVO betreffend Landumlegungen). Für Quartierplanungen und Landumlegungen gelten daher die entsprechenden Bestimmungen des KRG. Werden Landumlegungen im Rahmen von Quartierplanungen durchgeführt, sind die Verfahrensvorschriften der Quartierplanung und Landumlegung natürlich kombiniert anzuwenden.

Zweck, Inhalt

Information / Art. 102

KRG Art. 51

- ¹ *Der Quartierplan regelt im Rahmen der Grundordnung die Gestaltung und Erschliessung von Bauzonen mit Folgeplanung oder von weiteren Teilgebieten der Bauzonen im Detail. Das Planungsgebiet kann ausnahmsweise auf Grundstücke ausserhalb der Bauzonen ausgedehnt werden, falls die Planung dies erfordert.*
- ² *Der Quartierplan besteht aus den Quartierplanbestimmungen und je nach Zweck aus dem Quartiergestaltungsplan und dem Quartiererschliessungsplan.*
- ³ *Für Bereinigungen von beschränkten dinglichen Rechten, Vormerkungen und Anmerkungen gelten die Bestimmungen über die Landumlegung sinngemäss.*

Bestandteile

Art. 103

Abs. 1-3 = KRG Art. 52

- ¹ *Die Quartierplanbestimmungen enthalten Vorschriften über die Gestaltung der Bauten und Anlagen, über die Ausführung, den Unterhalt und die Erneuerung der Quartiererschliessung sowie über die Aufteilung der Planungs- und Erschliessungskosten (Verteilschlüssel). Sie können die Bauvorschriften der Grundordnung ergänzen und Etappen für die Ausführung der Erschliessung und Überbauung des Quartiers festlegen.*
- ² *Der Quartiergestaltungsplan bestimmt die Situierung von Bauten und Anlagen und die freizuhaltenden Flächen. Er kann weitergehend Anordnungen enthalten, insbesondere über die Baukuben und deren Nutzung und Gestaltung.*
- ³ *Der Quartiererschliessungsplan enthält die notwendigen Anlagen zur Erschliessung des Quartiers. Er kann Gemeinschaftsanlagen vorsehen wie Spielplätze sowie Anlagen für die Parkierung und die Quartierausstattung.*

⁴ Abweichungen von den Regelvorschriften (Bauvorschriften und Zonenvorschriften) sind insbesondere dann gerechtfertigt wenn insgesamt eine bessere Lösung erreicht werden kann als mit den Regelvorschriften.

1. Die Gebäude- und Grenzabstände, die Gebäudelängen und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei bestimmt werden.
2. Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Berechnung der Gebäude- und Firsthöhen ab neuem Terrain vorgeschrieben werden.
3. Nutzungsübertragungen und Nutzungskonzentrationen innerhalb des Quartierplangebietes sind ohne Einschränkung zulässig.

Planungs- und Erschliessungskosten

Information / Art. 104

KRG Art. 54 Abs. 1-3

¹ *Die Kosten der Quartierplanung und Quartiererschliessung gehen zulasten der Quartierplanbeteiligten. Die Gemeinde beteiligt sich an den Kosten soweit an der Planung oder den Anlagen ein weitergehendes öffentliches Interesse besteht.*

² *Die Beteiligten können sich Akontozahlungen bis zur Höhe der voraussichtlichen Anteile an den Planungs- und Erschliessungskosten verpflichtet werden.*

³ *Für die Abgabepflicht und die Aufteilung der Planungs- und Erschliessungskosten unter den Quartierplanbeteiligten gelten sinngemäss die Bestimmungen für die Erhebung von Beiträgen.*

⁴ ...

2. Quartierplanverfahren

KRVO Art. 16-21

Einleitung

Information / Art. 105

¹ *Der Gemeindevorstand gibt die Absicht zur Einleitung einer Quartierplanung unter Hinweis auf den Zweck der Planung und die Durchführung einer allfälligen Landumlegung oder Grenzbereinigung im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde bekannt. Gleichzeitig legt er den Plan mit der vorgesehenen Abgrenzung des Planungsgebietes während 20 Tagen in der Gemeinde öffentlich auf. Betroffene sind vor der Auflage schriftlich zu benachrichtigen.*

² *Während der öffentlichen Auflage kann beim Gemeindevorstand gegen die beabsichtigte Einleitung des Verfahrens und die Abgrenzung des Planungsgebietes Einsprache erhoben werden. Für die Einsprachelegitimation gelten die gleichen Voraussetzungen wie für die Planungsbeschwerde an die Regierung. Einwendungen gegen das Verfahren an sich und das Planungsgebiet können im weiteren Verfahren nicht erhoben werden.*

³ *Die öffentliche Auflage ist zu wiederholen, wenn das vorgesehene Planungsgebiet aufgrund von Einsprachen geändert wird. Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Beteiligte so ist diesen anstelle einer nochmaligen öffentlichen Auflage Gelegenheit zur Einsprache innert einer Frist von 20 Tagen zu geben.*

- ⁴ *Nach Abschluss des Auflageverfahrens erlässt der Gemeindevorstand den Einleitungsbeschluss und eröffnet diesen den Beteiligten und allfälligen Einsprechern.*

Erarbeitung des Quartierplanes

Information / Art. 106

- ¹ *Nach Eintritt der Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses lässt der Gemeindevorstand den Quartierplan durch Fachleute erarbeiten. Die Beteiligten erhalten Gelegenheit zur Mitwirkung.*
- ² *Der Gemeindevorstand legt die Anforderungen an die Ausgestaltung an die einzelnen Bestandteile des Quartierplanes fest und sorgt dafür, dass die öffentlichen Interessen bei der Planung berücksichtigt werden. Er unterbreitet Entwürfe für Quartierpläne vor der öffentlichen Auflage dem Grundbuchamt zur formellen Prüfung.*

Öffentliche Auflage, Einsprache

Information / Art. 107

- ¹ *Der Gemeindevorstand legt den Entwurf für den Quartierplan während 20 Tagen in der Gemeinde öffentlich auf. Erfordert die Planung eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) wird gleichzeitig der UVB aufgelegt.*
- ² *Die Auflage des Quartierplanes wird im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde öffentlich bekannt gegeben. Bei Verfahren mit UVP ist die öffentliche Auflage gleichzeitig auch im Kantonsamtsblatt zu publizieren. Die Betroffenen werden vor der Auflage des Quartierplanes schriftlich benachrichtigt.*
- ³ *Während der öffentlichen Auflage kann beim Gemeindevorstand schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Für die Einsprachelegitimation gelten die gleichen Voraussetzungen wie für die Planungsbeschwerde an die Regierung.*
- ⁴ *Die öffentliche Auflage ist zu wiederholen, wenn der Quartierplan aufgrund von Einsprachen geändert wird. Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Beteiligte so ist diesen anstelle einer nochmaligen öffentlichen Auflage Gelegenheit zur Einsprache innert einer Frist von 20 Tagen zu geben.*

Erlass, Inkrafttreten

Information / Art. 108

- ¹ *Nach Abschluss des Auflageverfahrens erlässt der Gemeindevorstand den Quartierplan. Gleichzeitig entscheidet er über allfällige Einsprachen.*
- ² *Der Erlass ist den Beteiligten und allfälligen Einsprechern schriftlich zu eröffnen. Bei Quartierplanungen mit UVP ist der Beschluss auch im Kantonsamtsblatt bekannt zu geben.*
- ³ *Quartierplänen treten mit unbenütztem Ablauf der Rekursfrist oder rechtskräftigem Abschluss von Rechtsmittelverfahren in Rechtskraft. Nach Eintritt der Rechtskraft lässt der Gemeindevorstand den Quartierplan im Grundbuch anmerken.*

Kostenverteiler

Information / Art. 109

- ¹ *Nach Abschluss der Quartierplanung legt der Gemeindevorstand die von den Quartierplanbeteiligten zu tragenden Anteile an den Planungskosten aufgrund der tatsächlichen Auf-*

wendungen und des verbindlichen Verteilschlüssels gemäss Quartierplan in einem Kostenverteiler fest.

- ² Die von den Quartierplanbeteiligten zu tragenden Anteile an den Kosten, der Erschliessung und Ausstattung werden vom Gemeindevorstand in gleicher Weise nach Fertigstellung aller oder einzelner Erschliessungswerke in einem einzigen oder gestaffelt in mehreren Kostenverteilern festgelegt.
- ³ Der Entwurf des Kostenverteilers ist den Quartierplanbeteiligten unter Hinweis auf die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Abrechnungsbelege zuzustellen.
- ⁴ Gegen den Entwurf des Kostenverteilers kann innert 20 Tagen seit Mitteilung beim Gemeindevorstand schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Wird der Kostenverteiler aufgrund von Einsprachen geändert, ist den Beteiligten Gelegenheit zu erneuter Einsprache innert 20 Tagen zu geben.
- ⁵ Nach Abschluss des Einspracheverfahrens entscheidet der Gemeindevorstand über den Kostenverteiler und eröffnet den Entscheid den Beteiligten. Gleichzeitig werden die Kostenanteile in Rechnung gestellt.
- ⁶ Für die Fälligkeit, den Einzug und die Stundung von Kostenanteilen gelten die Bestimmungen über das Beitragsverfahren.

Aufhebung oder Änderung von Quartierplänen

Information / Art. 110

- ¹ Haben sich die Verhältnisse seit dem Erlass erheblich geändert, werden Quartierpläne von Amtes wegen oder auf Antrag von Quartierplanbeteiligten überprüft und nötigenfalls angepasst. Eine Anpassung ist insbesondere vorzunehmen, wenn ein noch nicht ausgeführter Quartierplan geänderten Vorschriften der Grundordnung nicht mehr entspricht.
- ² Für die Aufhebung oder Änderung von Quartierplänen gelten sinngemäss die Bestimmungen über das Quartierplanverfahren.

2. Landumlegung

KRG Art. 65-71

Zweck

Information / Art. 111

- ¹ Erfordern der Erlass von Nutzungsplänen oder die Verwirklichung einer festgelegten Nutzungsordnung die Umlegung von Grundstücken oder die Änderungen von Parzellengrenzen werden Landumlegungen oder Grenzbereinigungen durchgeführt.
- ² Landumlegungen und Grenzbereinigungen können als selbständige Verfahren oder in Verbindung mit einem Nutzungsplanverfahren durchgeführt werden.
- ³ Für land- und forstwirtschaftliche Güterzusammenlegungen sowie für Landumlegungen für National- oder Kantonsstrassen gelten die Verfahrensbestimmungen der Meliorations- bzw. Strassengesetzgebung.

- ¹ *Zuständig für die Einleitung und Durchführung von Landumlegungen und Grenzbereinigungen sowie für Entscheide über die Neuzuteilung und den Kostenverteiler ist unter Vorbehalt von Abs. 2 der Gemeindevorstand oder sofern die Landumlegung und Grenzbereinigung in Verbindung mit einer kantonalen Nutzungsplanung erfolgt das Departement.*
- ² *2 Wird die Landumlegung oder Grenzbereinigung mit einer Nutzungsplanung verbunden, für deren Erlass nicht der Gemeindevorstand oder das Departement zuständig sind, wird die Neuzuteilung von dem für den Erlass der Nutzungsplanung zuständigen Organ erlassen.*
- ³ *Die Einleitung von Landumlegungen und Grenzbereinigungen erfolgt von Amtes wegen oder auf Antrag Privater. Lehnt die für die Einleitung zuständige Behörde private Anträge ab, teilt sie dies den Antragstellenden in einer anfechtbaren Verfügung mit.*

- ¹ *Nach Anordnung einer Landumlegung kann die zuständige Behörde für das ganze Beizugsgebiet oder Teile davon für die Dauer von 2 Jahren einen Umlegungsbann beschliessen. Für den Erlass und die Verlängerung des Umlegungsbannes gelten sinngemäss die Vorschriften für kommunale Planungszonen. Der Umlegungsbann ist unter Angabe der Dauer im Grundbuch anzumerken.*
- ² *Während des Umlegungsbannes dürfen über Grundstücke ohne Zustimmung der zuständigen Behörde keine rechtlichen oder tatsächlichen Verfügungen getroffen werden, welche die Umlegung beeinträchtigen oder erschweren könnten.*
- ³ *Während der Dauer einer Landumlegung steht dem Träger der Umlegung an allen Grundstücken im Beizugsgebiet ein Vorkaufsrecht zu, soweit das Grundstück zur Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe benötigt wird.*

- ¹ *Für alle Grundstücke im Umlegungsgebiet sind gestützt auf das Grundbuch ein Bestandesplan und ein Verzeichnis über die dinglichen Rechte, Vormerkungen und Anmerkungen (Bestandesverzeichnis) zu erstellen. Wird die Landumlegung als Wertumlegung durchgeführt, sind die Pläne und Verzeichnisse durch eine Bewertungstabelle zu ergänzen. Eigentümerinnen und Eigentümer von nicht im Grundbuch aufgenommenen Grundstücken haben den Eigentumsausweis auf eigene Kosten zu erbringen.*
- ² *Die zuständige Behörde führt ein Auflage- und Einspracheverfahren durch. Betreffen Einsprachen den Bestandesplan oder das Bestandesverzeichnis setzt die Behörde der Partei, deren Anspruch sich nicht aus dem Grundbuch ergibt, eine Frist von 20 Tagen um eine allfällige Klage auf dem Zivilweg geltend zu machen.*
- ³ *Nach Abschluss des Verfahrens erwächst der alte Bestand in Rechtskraft.*

- ¹ *Von der Gesamtfläche des Umlegungsgebietes wird das Land unentgeltlich in Abzug gebracht, das für die Erschliessung sowie für Gemeinschaftsanlagen benötigt wird, die überwiegend den Bedürfnissen des Umlegungsgebietes dienen. Die Abtretung von Boden oder Rechten zu weitergehenden öffentlichen Zwecken richtet sich, sofern keine Einigung erzielt wird, nach den Vorschriften des Enteignungsgesetzes.*
- ² *Die nach den Landabzügen übrig bleibende Fläche wird im Verhältnis des eingeworfenen Landes und unter Berücksichtigung aller mit dem alten und neuen Besitzesstand verbundenen Vor- und Nachteile auf die beteiligten Grundeigentümer verteilt. Mehr- und Minderzuteilung sowie besondere Vor- und Nachteile einzelner Zuteilungen sind in Geld voll auszugleichen.*
- ³ *Reicht ein Anteil zur Bildung einer Zone gemäss nutzbarer Grundstücke nicht aus und ist auch eine zweckmässige Zuteilung von Gesamt- oder Miteigentum nicht gewünscht oder nicht möglich, besteht kein Anspruch auf eine Landzuteilung.*

- ¹ *Vor der Neuzuteilung sind im Zusammenhang mit dem Grundbuchamt die dinglichen Rechte, Vormerkungen und Anmerkungen zu bereinigen und die Grundbuchanmeldung vorzubereiten.*
- ² *Mit Ausnahme der übertragbaren oder neu begründeten Rechte sowie der Grundpfandrechte gehen mit dem Erwerb des Eigentums an den neu zugeteilten Grundstücken sämtliche beschränkten dinglichen Rechte sowie sämtliche Vormerkungen und Anmerkungen des alten Bestandes unter.*

- ¹ *Die Kosten der Landumlegung und Grenzbereinigung einschliesslich der Kosten der Vermessung und Vermarktung gehen zulasten der Beteiligten. Die Gemeinde leistet ausnahmsweise Beiträge soweit an den Massnahmen ein weitergehendes öffentliches Interesse besteht.*
- ² *Für die Abgabepflicht und die Aufteilung der Kosten unter den Beteiligten gelten sinngemäss die Bestimmungen für die Erhebung von Beiträgen.*

3. Verfahren für Landumlegungen und Grenzbereinigungen

KRVO Art. 28-35

- ¹ *Die nachfolgenden Verfahrensvorschriften gelten für Landumlegungen und Grenzbereinigungen, die als selbständige Verfahren oder in Verbindung mit einem Nutzungsplanverfahren gemäss Raumplanungsgesetzgebung durchgeführt werden.*

- ² *Wird die Landumlegung oder Grenzbereinigung mit einer Nutzungsplanung verbunden für deren Auflage zusätzlich die Publikation im Kantonsamtsblatt oder eine Auflage von 30 statt 20 Tagen vorgeschrieben ist, gelten diese Anforderungen an die öffentliche Publikation und Auflage auch für die verschiedenen Auflagen der Landumlegung oder Grenzbereinigung.*
- ³ *Die für die Durchführung des Verfahrens zuständige Behörde zieht für die Erarbeitung der Landumlegung und Grenzbereinigung Fachleute bei. Sie gibt den Beteiligten in den einzelnen Verfahrensstadien Gelegenheit zur Mitwirkung.*
- ⁴ *Die nachfolgenden Bestimmungen über die Einleitung der Landumlegung, die Aufnahme des alten Bestandes und die Neuzuteilung finden sinngemäss auch auf die Grenzbereinigung Anwendung.*

Einleitung

1. Öffentliche Auflage

Information / Art. 119

- ¹ *Die zuständige Behörde gibt die Absicht zur Einleitung einer Landumlegung oder Grenzbereinigung unter Hinweis auf den Zweck der Massnahme, die Abgrenzung des Beizugsgebietes sowie die Art und Weise der Durchführung im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde bekannt. Gleichzeitig legt sie den Plan mit der vorgesehenen Abgrenzung des Beizugsgebietes während 20 Tagen in der Gemeinde öffentlich auf.*
- ² *Betroffene sind vor der Auflage schriftlich zu benachrichtigen.*

2. Einsprache, Beschluss

Information / Art. 120

- ¹ *Während der öffentlichen Auflage kann bei der zuständigen Behörde gegen die beabsichtigte Einleitung des Verfahrens und das vorgesehene Einzugsgebiet Einsprache erhoben werden. Für die Einsprachelegitimation gelten die gleichen Voraussetzungen wie für die Planungsbeschwerde an die Regierung.*
- ² *Die öffentliche Auflage ist zu wiederholen, wenn das vorgesehene Beizugsgebiet aufgrund von Einsprachen geändert wird. Betreffen Änderungen lediglich einzelne Beteiligte, so ist diesen anstelle einer nochmaligen öffentlichen Auflage Gelegenheit zur Einsprache innert einer Frist von 20 Tagen zu geben.*
- ³ *Nach Abschluss des Auflageverfahrens erlässt die zuständige Behörde den Einleitungsbeschluss und eröffnet diesen den Beteiligten und allfälligen Einsprechern. Einwendungen gegen das Verfahren an sich und das Beizugsgebiet können im weiteren Verfahren nicht mehr erhoben werden.*

Aufnahme und Auflage des alten Bestandes

Information / Art. 121

- ¹ *Nach Eintritt der Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses erstellt die zuständige Behörde den Bestandesplan und das Bestandesverzeichnis unter Mitwirkung des Grundbuchamtes.*
- ² *Die zuständige Behörde legt die Entwürfe für den Bestandesplan und das Bestandesverzeichnis während 20 Tagen in der Gemeinde öffentlich auf und gibt die Auflage im amtli-*

chen Publikationsorgan der Gemeinde bekannt. Betroffene werden von der Auflage schriftlich benachrichtigt.

- ³ *Während der öffentlichen Auflage können Betroffene bei der zuständigen Behörde schriftlich und begründet Einsprache erheben.*
- ⁴ *Die öffentliche Auflage ist zu wiederholen, wenn der Bestandesplan oder das Bestandesverzeichnis aufgrund von Einsprachen geändert werden. Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Beteiligte so ist diesen anstelle einer nochmaligen öffentlichen Auflage Gelegenheit zur Einsprache innert einer Frist von 20 Tagen zu geben.*
- ⁵ *Die Auflage des alten Bestandes kann mit der Auflage der Neuzuteilung zusammengelegt werden.*

Neuzuteilung

1. Erarbeitung, öffentliche Auflage

Information / Art. 122

- ¹ *Nach rechtskräftiger Feststellung des alten Bestandes, erarbeitet die zuständige Behörde die für die Umgebung erforderlichen Pläne und Verzeichnisse. Diese enthalten insbesondere Angaben über:
 - 1. Landabzüge
 - 2. Zuteilung der neuen Grundstücke
 - 3. Die Bereinigung der beschränkten dinglichen Rechte, Vormerkungen und Anmerkungen
 - 4. Den Geldausgleich für die nicht durch Boden ausgleichbaren Mehr- oder Minderwerte
 - 5. Die Verteilung der Kosten der Landumlegung (Verteilschlüssel)*
- ² *Nach Prüfung der Pläne und Verzeichnisse durch das Grundbuchamt und einer allfälligen Bereinigung legt die zuständige Behörde die Entwürfe während 20 Tagen in der Gemeinde öffentlich auf und gibt die Auflage im amtlichen Publikationsorgan bekannt. Betroffene werden vor der Auflage schriftlich benachrichtigt.*

2. Einsprache, Entscheid

Information / Art. 123

- ¹ *Während der öffentlichen Auflage kann bei der zuständigen Behörde schriftlich und begründet Einsprache erhoben. Für die Einsprachelegitimation gelten die gleichen Voraussetzungen wie für die Planungsbeschwerde an die Regierung.*
- ² *Die öffentlichen Auflage ist zu wiederholen wenn die Zuteilung aufgrund von Einsprachen geändert wird. Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Beteiligte, so ist diesen anstelle einer nochmaligen öffentlichen Auflage Gelegenheit zur Einsprache innert einer Frist von 20 Tagen zu geben.*
- ³ *Nach Abschluss des Auflageverfahrens sorgt die zuständige Behörde für die Erstellung der Mutationsdokumente. Gestützt darauf beschliesst sie über die Landumlegung der öffentlichen Beschluss allen Beteiligten und allfälligen Einsprechern.*

- ¹ *Landumlegungen und Grenzbereinigungen treten mit unbenütztem Ablauf der Rekursfrist oder rechtskräftigen Abschluss von Rechtsmittelverfahren in Rechtskraft.*
- ² *Nach Eintritt der Rechtskraft meldet die zuständige Behörde die Landumlegung oder Grenzbereinigungen beim zuständigen Grundbuchamt zum grundbuchlichen Vollzug an.*
- ³ *Über die neu zugeteilten Grundstücke darf erst nach dem Eigentumserwerb verfügt werden. Die zuständige Behörde kann auf Antrag die Beteiligten ermächtigen von einzelnen oder allen Grundstücken vorzeitig Besitz zu ergreifen oder andere Rechte auszuüben.*

- ¹ *Nach Abschluss der Landumlegung oder Grenzbereinigung legt die zuständige Behörde die von den Beteiligten zu tragenden Anteile an den Kosten der Landumlegung oder Grenzbereinigung aufgrund der tatsächlichen Aufwendungen und des verbindlichen Verteilschlüssels gemäss Neuzuteilung in einem Kostenverteiler fest.*
- ² *Der Entwurf des Kostenverteilers sind den Beteiligten unter Hinweis auf die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Abrechnungsbelege zuzustellen.*
- ³ *Gegen den Entwurf des Kostenverteilers können die Beteiligten innert 20 Tagen seit Mitteilung bei der zuständigen Behörde schriftlich und begründet Einsprache erheben. Wird der Kostenverteiler aufgrund von Einsprachen geändert, ist den Beteiligten Gelegenheit zur erneuten Einsprache innert 20 Tagen zu geben.*
- ⁴ *Nach Abschluss des Einspracheverfahrens entscheidet die zuständige Behörde über den Kostenverteiler und eröffnet den Entscheid den Beteiligten. Gleichzeitig werden die Kostenanteile in Rechnung gestellt.*
- ⁵ *Für die Fälligkeit, den Einzug und die Stundung von Kostenanteilen gelten die Bestimmungen über das Beitragsverfahren.*

V BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

KRG vom 6.12.2004: Das Baubewilligungsverfahren wird neu abschliessend durch das KRG (Art. 85 – 96) und die KRVO (Art. 40 – 51) geregelt. Das gilt auch für die Koordination (Art. 88 KRG und Art. 52 – 59 KRVO) und für die Baukontrollen (Art. 60 – 61 KRVO). Diese Bestimmungen sind gemäss Art. 107 Abs. 2 Ziffer 6 KRG allesamt unmittelbar anwendbar;

Baugesuch

Art. 126

¹ Für alle der Bewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) ist bei der Baubehörde ein Baugesuch in dreifacher Ausfertigung auf amtlichem Formular einzureichen. Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich beizulegen:

1. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (aktuelle Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;
2. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude;
3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom und Telefon;
4. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, Zweckbestimmung der Räume;
5. Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben über Stockwerk und Gebäudehöhe, alter und neuer Geländeverlauf bis zur Grenze, Strassenhöhen;
6. Fassadenpläne 1:100 mit bestehenden und neuen Terrainlinien;
7. detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer und der Abstellplätze; kubische Berechnung nach SIA-Ordnung Nr. 116;
8. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen usw.;
9. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
10. Angabe der approximativen Baukosten;
11. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
12. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
13. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular;
14. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Bauten in der Gefahrenzone;
15. bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;
16. Detailpläne der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser;
17. bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
18. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten oder mit eigenen Lärmquellen, Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
19. Unterlagen für Bewilligungen von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von

Wasser- oder Bodenwärme gemäss den Weisungen des Amtes für Umweltschutz auf amtlichem Formular;

20. einen aktuellen Grundbuchauszug sowie allfällige vertragliche Vereinbarungen.

² Die Baubehörde kann bei allen Baugesuchen auf einzelne Planunterlagen verzichten oder weitere anfordern, sofern dies für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist. Bei besonderen Bauvorhaben kann sie ein Modell verlangen.

³ Bei Bauten an der Kantonsstrasse, der Archäologiezone sowie der archäologischen Schutzzone sorgt die Baubehörde für die Orientierung der zuständigen Amtsstellen.

Bewilligungsvoraussetzung

Information / Art. 127

KRG Art. 89

¹ *Bauvorhaben und Zweckänderungen werden bewilligt, wenn alle Vorschriften des kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Rechts eingehalten sind.*

² *Baugesuche werden nach dem Recht beurteilt, das zur Zeit des Entscheids gilt.*

³ *Ist die Bauherrschaft nicht Eigentümerin des Baugrundstücks, ist das Baugesuch durch den Eigentümer oder die Eigentümerin mit zu unterzeichnen. Ist sie nicht Eigentümerin des für die Erschliessung benötigten Bodens, wird die Baubewilligung nur erteilt, wenn die erforderlichen Rechte für die Erschliessung des Bauvorhabens im Baugesuch nachgewiesen werden.*

Baubewilligungsverfahren

Information / Art. 128

KRG Art. 92 Abs. 1 und 2

¹ *Baugesuche, BAB-Gesuche und Gesuche für koordinationsbedürftige Baubewilligungszusatzbewilligungen sind bei der Standortgemeinde einzureichen.*

² *Die Gemeinden führen das Auflageverfahren durch. Während der öffentlichen Auflage kann bei der Gemeinde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Für die Einsprachelegitimation gelten sinngemäss die Voraussetzungen für die Planungsbeschwerde an die Regierung.*

Baugesuch, BAB-Gesuch

Information / Art. 129

KRVO Art. 42

¹ *Baugesuche und Gesuche für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen Baugesuch, (BAB-Gesuch) sind bei der Gemeinde zusammen mit den für die Beurteilung erforderlichen Unterlagen und Nachweisen auf amtlichem Formular in der von der Gemeinde festgelegten Anzahl Ausfertigungen einzureichen.*

² *Die Gemeinden bestimmen unter Beachtung des übergeordneten Rechts, welche Unterlagen und Nachweise dem Baugesuch beizulegen sind. Für grössere Bauvorhaben und insbesondere für Bauvorhaben an Standorten mit besonderer Bedeutung für das Orts- oder Landschaftsbild kann ein Modell oder eine vergleichbare Visualisierung verlangt werden.*

- ³ *Baugesuchen für Bauvorhaben in Gefahrenzonen ist ein Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung des Kantons Graubünden beizulegen.*
- ⁴ *Bei Änderung bestehender Bauten und Anlagen sowie bewilligter Pläne muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach der Änderung ersichtlich sein (bestehend: grau/schwarz; neu: rot; Abbruch: gelb).*

Baugespann

Information / Art. 130

KRVO Art. 43

- ¹ *Bei Bauvorhaben, die nach aussen in Erscheinung treten, ist gleichzeitig mit der Einreichung des Baugesuchs ein Baugespann aufzustellen. Dieses muss die Lage, Höhe und Gestalt der Baute klar erkennen lassen. Aufschüttungen und Böschungen von mehr als 0.8 m Höhe sind ebenfalls zu profilieren.*
- ² *Die Höhenlage des Erdgeschosses ist an den Profilen zu markieren. Die Grenzsteine sind freizulegen.*
- ³ *Das Baugespann darf vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuchs nur mit Bewilligung der kommunalen Baubehörde entfernt werden. Es ist in jedem Falle während der Dauer der öffentlichen Auflage stehen zu lassen. Nach Eintritt der Rechtskraft des Bauentscheides ist das Baugespann umgehend zu entfernen.*

Vorläufige Prüfung

Information / Art. 131

KRVO Art. 44

- ¹ *Die kommunale Baubehörde prüft eingehende Baugesuche und BAB-Gesuche umgehend auf Vollständigkeit und unterzieht sie einer materiellen Vorprüfung. Gleichzeitig wird geprüft, ob das Baugespann richtig gestellt ist.*
- ² *Bei unvollständigen Gesuchen sowie Gesuchen mit offenkundigen materiellen Mängeln setzt die kommunale Baubehörde beziehungsweise die Fachstelle den Gestuchstellenden innert 20 Tagen seit Eingang eine angemessene Frist zur Vervollständigung oder Verbesserung des Baugesuchs.*
- ³ *Wird das Gesuch innert der angesetzten Frist nicht vervollständigt oder verbessert, gilt es als zurückgezogen.*
- ⁴ *Sehen die Zonenbestimmungen oder der Generelle Gestaltungsplan eine Anzeigepflicht für Bauvorhaben vor, so hat die Baubehörde ein Baugesuch ohne vorgängige Anzeige zunächst nach Art. 119 Abs. 5 zu behandeln.*

KRVO Art. 45

- ¹ *Nach Abschluss der vorläufigen Prüfung legt die kommunale Baubehörde das Baugesuch beziehungsweise das BAB-Gesuch während 20 Tagen in der Gemeinde öffentlich auf. Erfordert das Bauvorhaben eine UVP, wird gleichzeitig der UVB aufgelegt.*
- ² *Die Auflage des Baugesuchs wird im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde bekannt gegeben. Bei BAB-Gesuchen, Gesuchen mit UVP sowie Gesuchen mit Zusatzbewilligungen, die im Kantonsamtsblatt zu publizieren sind, ist die öffentliche Auflage gleichzeitig auch im Kantonsamtsblatt bekannt zu geben.*
- ³ *Die Publikation hat Angaben über die Bauherrschaft, den Standort des Bauvorhabens, die betroffenen Nutzungszonen und Bundesinventare nach der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung, die Auflagezeit, den Auflageort und die Einsprachemöglichkeit zu enthalten.*
- ⁴ *Einsprachen sind während der Auflagefrist bei der Gemeinde einzureichen. Den Gesuchstellenden ist Gelegenheit zu geben, zu Einsprachen innert 20 Tagen schriftlich Stellung zu nehmen.*

Meldeverfahren: 1. Anwendungsfälle**Art. 133***Abs. 1 = KRVO Art. 50 Abs. 1*

- ¹ *Das Meldeverfahren ist ein vereinfachtes Baubewilligungsverfahren. Es findet Anwendung auf untergeordnete Bauvorhaben, bei welchen mit keinen Einsprachen zu rechnen ist, wie insbesondere*
 - 1. geringfügige Projektänderungen bereits bewilligter Bauvorhaben;*
 - 2. bauliche Massnahmen, die nach aussen nicht in Erscheinung treten, zonenkonform sind und zu keinen Veränderungen bezüglich Verkehrsbelastung oder Ausnützung führen.*
- ² *Das Meldeverfahren findet überdies Anwendung auf Bauvorhaben die nach kantonalem Recht keine Baubewilligung benötigen.*

Meldeverfahren: 2. Verfahren**Information / Art. 134***KRVO Art. 51*

- ¹ *Gesuche und Gesuchsunterlagen können in vereinfachter Ausführung eingereicht werden. Auf das Baugespann und die öffentliche Auflage samt Publikation wird verzichtet.*
- ² *Gesuchstellende erhalten innert Monatsfrist seit Einreichung des Gesuchs einen Entscheid der kommunalen Baubehörde. Bei Bauvorhaben, die neben der Baubewilligung eine BAB-Bewilligung erfordern, sind der Entscheid der kommunalen Baubehörde und der BAB-Entscheid innert eineinhalb Monaten zu eröffnen. Der BAB-Entscheid ist innert zwei Wochen seit Eingang des Gesuchs bei der Fachstelle zu fällen.*

³ *Bauvorhaben, die lediglich einer kommunalen Baubewilligung bedürfen, gelten als bewilligt, sofern innert Monatsfrist seit Einreichung des Gesuchs kein anders lautender Entscheid ergeht.*

⁴ *Im Übrigen gelten die Bestimmungen über das ordentliche Baubewilligungsverfahren.*

Bauentscheid

Information / Art. 135

KRVO Art. 46

¹ *Nach Abschluss des Auflageverfahrens sowie Einholung notwendiger Bauentscheid Stellungnahmen anderer betroffener Behörden entscheidet die kommunale Baubehörde über das Baugesuch und allfällige Einsprachen und erlässt den Bauentscheid.*

² *Bauentscheide sind den Baugesuchstellenden und allfälligen Einsprechenden gleichzeitig zu eröffnen. Sie sind zu begründen, wenn Einsprachen oder Baugesuche abgewiesen werden.*

³ *Bauentscheide sind innert zwei Monaten seit Ablauf der öffentlichen Auflage zu eröffnen. Bei Bauvorhaben mit Einsprachen beträgt die Erledigungsfrist maximal drei und bei Bauvorhaben mit UVP maximal fünf Monate.*

BAB-Entscheid: 1. Weiterleitung

Information / Art. 136

KRVO Art. 47

¹ *Nach Abschluss des Auflageverfahrens leitet die kommunale Baubehörde BAB-Gesuche, sofern sie die Voraussetzungen für eine Bewilligung als erfüllt betrachtet, umgehend in mindestens drei Exemplaren mit allen Unterlagen und begründetem Antrag an die Fachstelle weiter. Gleichzeitig übermittelt sie der Fachstelle allfällige Einsprachen zusammen mit ihrer Stellungnahme.*

² *BAB-Gesuche können bereits während der Auflage an die Fachstelle weitergeleitet werden. Diesfalls orientiert die zuständige kommunale Baubehörde die Fachstelle umgehend über allfällige Einsprachen.*

BAB-Entscheid: 2. Anhörung, Bereinigung, Schiedsstelle

Information / Art. 137

KRVO Art. 48

¹ *Nach Eingang des Gesuchs holt die Fachstelle bei den betroffenen Stellen die notwendigen Stellungnahmen ein.*

² *Ist die Fachstelle mit den Stellungnahmen nicht einverstanden oder bestehen zwischen den Stellungnahmen Widersprüche, führt die Fachstelle mit den betroffenen Stellen ein Bereinigungsgespräch.*

³ *Misslingt die Bereinigung, unterbreitet die Fachstelle den Konflikt der Schiedsstelle, welche die Fachstelle anweist, wie zu entscheiden ist. Schiedsstelle ist das Departement.*

KRVO Art. 49

- ¹ *Nach Vorliegen aller Unterlagen entscheidet die Fachstelle über das BAB-Gesuch und allfällige Einsprachen und erteilt, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind, die BAB-Bewilligung. Andernfalls weist sie das BAB-Gesuch ab.*
- ² *Über BAB-Gesuche entscheidet die Fachstelle innert eineinhalb Monaten seit Eingang der vollständigen Baugesuchsakten. Bei Bauvorhaben, die eine verwaltungsinterne Vernehmung oder eine Zusatzbewilligung erfordern, beträgt die Erledigungsfrist maximal drei Monate. Bei Bauvorhaben mit Einsprachen, UVP oder besonders grossem Koordinationsbedarf beträgt die Erledigungsfrist maximal fünf Monate.*
- ³ *BAB-Bewilligungen und allfällige Einspracheentscheide werden Gesuchstellenden und Einsprechenden von der kommunalen Baubehörde nach Eingang so rasch als möglich zusammen mit der Baubewilligung eröffnet.*
- ⁴ *Die Kosten des BAB-Verfahrens werden in der BAB-Bewilligung in Rechnung gestellt.*

Vorläufige Beurteilung**Art. 139**

- ¹ Die kommunale Baubehörde kann vor der Einreichung eines Baugesuchs um eine vorläufige Beurteilung wesentlicher Punkte des Bauvorhabens ersucht werden.
- ² Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen kann die Fachstelle über die Gemeinde um eine vorläufige Beurteilung ersucht werden.
- ³ Die vorläufige Beurteilung gibt weder den Gesuchstellenden Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung noch bindet sie die entscheidende Behörde bei der Beurteilung des ordentlichen Baugesuchs und allfälliger Einsprachen.
- ⁴ Sofern die Artikel 126 - 135 sinngemäss angewendet werden, können im Vorentscheidverfahren auch einzelne Fragen des Baugesuches abschliessend geregelt werden. Ein solcher Vorentscheid entfaltet nur für die beurteilten Punkte eines Bauvorhabens die gleiche Wirkung wie eine Baubewilligung.
- ⁵ Sehen die Zonenbestimmungen oder der Generelle Gestaltungsplan eine Anzeigepflicht für Bauvorhaben vor, so legt die Baubehörde nach Rücksprache mit dem Bauherrn die notwendigen Auflagen und Randbedingungen, die bei der Ausarbeitung des Projektes zu beachten sind, in einem Vorentscheid fest. Sie holt dazu die Meinung der Baukommission und und in der Regel eines Fachberaters ein.

Baubeginn, Erlöschen der Baubewilligung, Bauvollendung**Information / Art. 140***KRG Art. 91*

- ¹ *Bauvorhaben dürfen begonnen werden, sobald die Baubewilligung schriftlich vorliegt. Vorbehalten bleiben anderslautende Anordnungen in einem Rechtsmittelverfahren.*

- ² *Baubewilligungen und BAB-Bewilligungen erlöschen, wenn mit den Bauarbeiten nicht innert Jahresfrist seit zulässigem Baubeginn begonnen worden ist. Wird ein Vorentscheid in Form einer verbindlichen Teilbewilligung erlassen, so genügt es wenn innert 1 Jahres ein Baugesuch eingereicht wird. Bauvorhaben sind innert zwei Jahren nach Baubeginn zu vollenden. Die für die Bewilligung zuständige Behörde kann diese Fristen auf begründetes Gesuch hin angemessen verlängern.*
- ³ *Wird ein Bauvorhaben nicht vollendet, sind unvollendete Bauteile zu entfernen und der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.*

Kontrolle der Bauausführung, Bauabnahme

Information / Art. 141

KRVO Art. 60

- ¹ *Die kommunale Baubehörde prüft die Ausführung der Bauvorhaben auf ihre Übereinstimmung mit der Baubewilligung, der BAB-Bewilligung und allfälligen Zusatzbewilligungen, soweit die Kontrollen nicht den für die Zusatzbewilligung zuständigen Behörden obliegen. Sie kontrolliert mindestens das Schnurgerüst und die Höhenfixpunkte. Anschlüsse an öffentliche Versorgungs- und Entsorgungsanlagen werden vor dem Eindecken kontrolliert.*
- ² *Die Bauherrschaft meldet der kommunalen Baubehörde unverzüglich die Bauvollendung. Diese führt die Bauabnahme durch. Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen meldet die kommunale Baubehörde der Fachstelle, ob das ausgeführte Bauvorhaben der BAB-Bewilligung entspricht. Bei Abweichungen übermittelt sie der Fachstelle die Ausführungspläne.*
- ³ *Die Baukommission ist zuständig für die Kontrolle über die Bauten und Anlagen. Sie kann Private mit den Baukontrollen beauftragen.*
- ⁴ *Wird ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung in Angriff genommen oder abweichend von bewilligten Plänen oder Auflagen in der Baubewilligung ausgeführt, verfügt die kommunale Baubehörde, in dringlichen Fällen eines ihrer Mitglieder oder der Gemeindeschreiber, die Einstellung der Bauarbeiten. Gleichzeitig fordert die verfügende Behörde oder Amtsperson die Bauherrschaft zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs auf.*
- ⁵ *Baueinstellungsverfügungen sind sofort vollstreckbar.*

Verfahrenskosten

Information / Art. 142

KRG Art. 96

- ¹ *Die Gemeinden erheben für ihren Aufwand im Baubewilligungsverfahren und in weiteren baupolizeilichen Verfahren Gebühren. Auslagen für Leistungen Dritter wie Fachgutachten, Beratungen sowie Grundbuchkosten sind der Gemeinde zusätzlich zu vergüten.*
- ² *Kostenpflichtig ist, wer den Aufwand durch Gesuche aller Art oder durch sein Verhalten verursacht hat. Die sich aus der Behandlung von Einsprachen ergebenden Kosten sind den Einsprechenden zu überbinden, wenn die Einsprache abgewiesen oder darauf nicht eingetreten wird. Diesfalls können die Einsprechenden ausserdem zur Leistung einer angemessenen ausseramtlichen Entschädigung an die Gesuchstellenden verpflichtet werden.*

- ³ *Die Gemeinden regeln die Bemessung und Erhebung der Gebühren in einer Gebührenverordnung.*
- ⁴ *Die BAB-Behörde erhebt für BAB-Entscheide sowie für Buss- und Wiederherstellungsverfügungen bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen von den Gesuchstellenden beziehungsweise Parteien Gebühren, welche aus einer Staatsgebühr bis 3000 Franken, einer Kanzleigebür und dem Ersatz allfälliger Barauslagen bestehen. Bei ausserordentlichen Umständen kann die Staatsgebühr angemessen erhöht werden.*
- ⁵ *Vorbehalten bleiben Gebühren für Zusatzbewilligungen und Umweltverträglichkeitsprüfungen nach Massgabe der jeweiligen Spezialgesetzgebung.*

VI VOLLZUGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Verantwortlichkeit, Haftung

Information / Art. 143

KRG Art. 93

- ¹ *Für die Beachtung der gesetzlichen Vorschriften, die Übereinstimmung der ausgeführten Bauten und Anlagen mit den bewilligten Plänen und dem Baugespann sowie für die Einhaltung von Nebenbestimmungen sind Bauherrschaften, Eigentümerinnen und Eigentümer, sonstige Berechtigte sowie die mit der Projektierung und Ausführung von Bauvorhaben beauftragten Personen verantwortlich.*
- ² *Kanton und Gemeinden übernehmen durch die Bewilligung und Kontrolle von Bauten und Anlagen keine Haftung für Konstruktion, Festigkeit, Materialeignung und Sicherheit der ausgeführten Bauten und Anlagen.*

Busse

Information / Art. 144

KRG Art. 95

- ¹ *Wer dieses Gesetz oder darauf beruhende Erlasse und Verfügungen des Busse Kantons oder der Gemeinden verletzt, wird mit Busse zwischen 200 Franken und 40 000 Franken bestraft. In besonders schweren Fällen, insbesondere bei Gewinnsucht, ist die zuständige Behörde an dieses Höchstmass nicht gebunden. Widerrechtliche Gewinne werden nach den Bestimmungen des Schweizerischen Strafgesetzbuches eingezogen.*
- ² *Strafbar ist die vorsätzliche oder fahrlässige Widerhandlung, begangen durch die nach Artikel 124 verantwortlichen Personen. Anstelle einer juristischen Person, einer Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft, einer Einzelfirma oder einer Personengesamtheit ohne Rechtspersönlichkeit sind die natürlichen Personen strafbar, die für sie gehandelt haben oder hätten handeln sollen. Für Bussen und Kosten haftet die juristische Person, die Gesellschaft oder die Personengesamtheit solidarisch.*
- ³ *Zuständig für die Bestrafung ist die kommunale Baubehörde. In Fällen, wo die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands von der BAB-Behörde angeordnet wird, ist diese für die Bestrafung zuständig.*
- ⁴ *Der Strafanspruch verjährt innerhalb von fünf Jahren seit Beendigung der strafbaren Handlung. Die absolute Verjährung tritt nach zehn Jahren ein. Die Strafe einer Widerhandlung verjährt in fünf Jahren.*

Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes

Information / Art. 145

KRG Art. 94

- ¹ *Materiell vorschriftswidrige Zustände sind auf Anordnung der zuständigen Behörde zu beseitigen, gleichgültig, ob für deren Herbeiführung ein Bussverfahren durchgeführt wurde.*

- ² *Zuständig für den Erlass und die Durchsetzung von Wiederherstellungsverfügungen ist die kommunale Baubehörde. Bei vorschriftswidrigen Zuständen ausserhalb der Bauzonen trifft die BAB-Behörde die erforderlichen Massnahmen, sofern die kommunale Baubehörde trotz Aufforderung durch den Kanton untätig bleibt. Die dem Kanton daraus erwachsenden Kosten werden der Gemeinde belastet, soweit sie nicht den Pflichtigen überbunden werden können oder uneinbringlich sind.*
- ³ *Die Pflicht zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands obliegt sowohl den Eigentümerinnen oder Eigentümern als auch Personen, die den rechtswidrigen Zustand herbeigeführt haben. Kommen die Pflichtigen einer rechtskräftigen Wiederherstellungsverfügung innert Frist nicht nach, lässt die zuständige Behörde nach erfolgter Androhung die verfügbaren Massnahmen auf Kosten der Säumigen durch Dritte vornehmen.*
- ⁴ *Muss die zuständige Behörde aus Gründen der Verhältnismässigkeit oder des Vertrauensschutzes von der Anordnung von Wiederherstellungsmassnahmen ganz oder teilweise absehen, erlässt sie eine Verfügung, dass der gesetzwidrige Zustand geduldet wird (Duldungsverfügung).*

Zusatzbewilligungen

Information / Art. 146

KRG: Der Rechtsschutz wird in den Art. 100-104 KRG kantonal abschliessend geregelt

- ¹ *Die in diesem Gesetz und der darauf beruhenden Verordnung festgelegten Auflage-, Einsprache- und Beschwerdefristen für Nutzungspläne und Bauvorhaben gelten auch für gleichzeitig aufzulegende Gesuche für Zusatzbewilligungen.*
- ² *Werden Zusatzbewilligungen zusammen mit Entscheiden, Beschlüssen oder Verfügungen eröffnet, die dem Rekurs an das Verwaltungsgericht unterliegen, gilt das Rechtsmittel des Rekurses auch für eine allfällige Anfechtung der Zusatzbewilligung.*

Planungsbeschwerde

Information / Art. 147

KRG: Der Rechtsschutz wird in den Art. 100-104 KRG kantonal abschliessend geregelt

- ¹ *Beschlüsse der Gemeinden über den Erlass der Grundordnung sowie Beschlüsse des Gemeindevorstands über den Erlass oder die Verlängerung von Planungszonen können innert 30 Tagen seit der öffentlichen Bekanntgabe mit Planungsbeschwerde bei der Regierung angefochten werden.*
- ² *Zur Beschwerde berechtigt sind Personen, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Anfechtung der Planung haben oder nach Bundesrecht zur Beschwerdeführung legitimiert sind.*
- ³ *Die Regierung hat die volle Überprüfungsbefugnis. Hebt sie im Beschwerdeentscheid Erlass oder Teile davon auf, entscheidet sie in der Sache selbst oder weist diese zur neuen Beschlussfassung an die Gemeinde zurück.*
- ⁴ *Im Übrigen richtet sich das Beschwerdeverfahren nach den Vorschriften des VWG.*

KRG: Der Rechtsschutz wird in den Art. 100-104 KRG kantonal abschliessend geregelt

- ¹ *Die nach Bundesrecht zur Beschwerde berechtigten Umweltorganisationen beteiligen sich an Baubewilligungsverfahren für Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen sowie bei Planungen, die keiner kantonalen Genehmigung bedürfen, durch Erhebung einer Einsprache während des Auflageverfahrens.*
- ² *In Baubewilligungsverfahren für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen sowie bei Planungen, die einer kantonalen Genehmigung bedürfen, melden Organisationen, sofern sie beschwerdeberechtigt sind und vom Beschwerderecht Gebrauch machen wollen, die Beteiligung am Verfahren während der Einsprache- oder Beschwerdeauflage bei der Fachstelle an. Diese gewährt der Organisation Akteneinsicht und gibt ihr Gelegenheit, innert einer von ihr festgelegten Frist zum Bauvorhaben oder zur Planung Stellung zu nehmen. Geht eine Stellungnahme ein, wird der Entscheid auch der am Verfahren beteiligten Organisation mitgeteilt. Erfolgt im Auflageverfahren keine Anmeldung oder wird im nachfolgenden Verfahren auf eine Stellungnahme verzichtet, gilt das Beschwerderecht als verwirkt.*

Inkrafttreten

Art. 149

- ¹ Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Gemeinde mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.
- ² Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die bis zum Inkrafttreten des Baugesetzes noch nicht bewilligt bzw. genehmigt sind.
- ³ Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde als aufgehoben, insbesondere das Baugesetz vom 21.01.2000.

PLÄNE DER GRUNDORDNUNG (Aktueller Stand Juni 2013)

ZONENPLAN	TAL OST	1: 2'000
ZONENPLAN	TAL WEST	1: 2'000
ZONENPLAN	TEIL NORD	1: 10'000
ZONENPLAN	TEIL SÜD	1:10'000
ZONENPLAN (TR)	CASTELL	1: 2'000
ZONENPLAN (TR)	CHASTLATSCH1:	2'000
ZONENPLAN (TR)	CHÖNTSCHET1:	1'000
ZONENPLAN MIT GESTALTUNGSELEMENTEN (TR)	LYCEUM ALPINUM	1: 1'000
ZONENPLANAUSSCHNITT (TR)	ERST-/ZWEITWOHN.	1: 2'000
ZONENPLAN (TR)	MAREG	1: 1'000
ZONENPLAN (TR)	ALBANAS	1: 2'000
ZONENPLAN (TR)	BELLARIA	1: 1'000
ZONENPLAN (TR)	CRUSCH ALVA	1: 500
ZONENPLAN UND GENERELLER GESTALTUNGSPLAN (TR)	CURTINELLAS	1: 2'000
ZONENPLAN (TR)	CRASTA	1: 2'000
ZONENPLAN (TR)	RESGIA	1: 1'000
GENERELLER GESTALTUNGSPLAN	DORF	1: 2'000
GENERELLER GESTALTUNGSPLAN	LYCEUM ALPINUM	1: 1'000
GENERELLER GESTALTUNGSPLAN	GOLF	1: 2'000
GENERELLER GESTALTUNGSPLAN (TR)	CASTELL	1: 1'000
GENERELLER GESTALTUNGSPLAN (TR)	MAREG	1: 1'000
GENERELLER GESTALTUNGSPLAN (TR)	CHÖNTSCHET	1: 500
GENERELLER GESTALTUNGSPLAN (TR)	LYCEUM ALPINUM	1: 1'000
GENERELLER GESTALTUNGSPLAN (TR)	BELLARIA	1: 1'000
GENERELLER GESTALTUNGSPLAN (TR)	CRUSCH ALVA	1: 500
GENERELLER GESTALTUNGSPLAN (TR)	ACLAS	1: 5'000
GENERELLER ERSCHLIESSUNGSPLAN	TAL OST	1: 2'000
GENERELLER ERSCHLIESSUNGSPLAN	TAL WEST	1: 2'000
GENERELLER ERSCHLIESSUNGSPLAN	TEIL NORD	1: 10'000
GENERELLER ERSCHLIESSUNGSPLAN	TEIL SÜD	1: 10'000
GENERELLER ERSCHLIESSUNGSPLAN (TR)	CASTELL	1: 2'000
GENERELLER ERSCHLIESSUNGSPLAN (TR)	CHASTLATSCH	1: 2'000
GENERELLER ERSCHLIESSUNGSPLAN (TR)	CHÖNTSCHET	1: 1'000
GENERELLER ERSCHLIESSUNGSPLAN (TR)	LYCEUM ALPINUM	1: 1'000
GENERELLER ERSCHLIESSUNGSPLAN (TR)	ALBANAS	1: 5'000
GENERELLER ERSCHLIESSUNGSPLAN (TR)	CURTINELLAS	1: 2'000

WEITERE UNTERLAGEN (Aktueller Stand Juni 2013)

ÜBERSICHT ÜBER DEN STAND DER ÜBERBAUUNG UND DER BAUREIFE (PLAN UND FLÄCHENTABELLE)	1: 2'000
---	----------

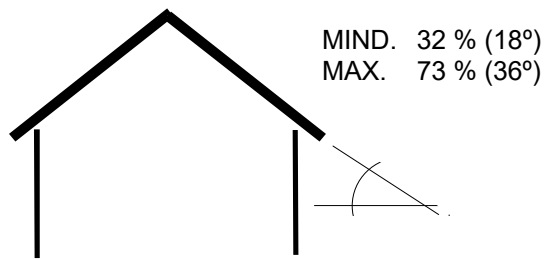
WEITERE BESTIMMUNGEN ZUR NUTZUNGSPLANUNG (Aktueller Stand Juni 2013)

BESTIMMUNGEN ZUM GGP LYCEUM ALPINUM

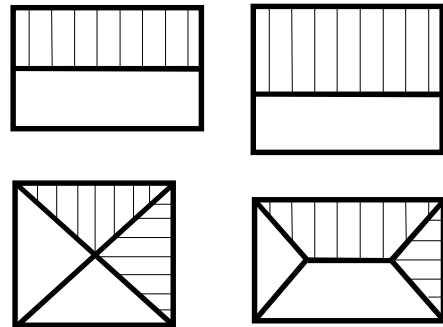
GESETZ ÜBER DIE FÖRDERUNG DES ERST- UND EINSCHRÄNKUNGEN DES ZWEITWOHNUNGSBAUS, ETAPPIERUNG UND KONTINGENTIERUNG DES WOHNUNGSBAUS

ART. 27 DÄCHER

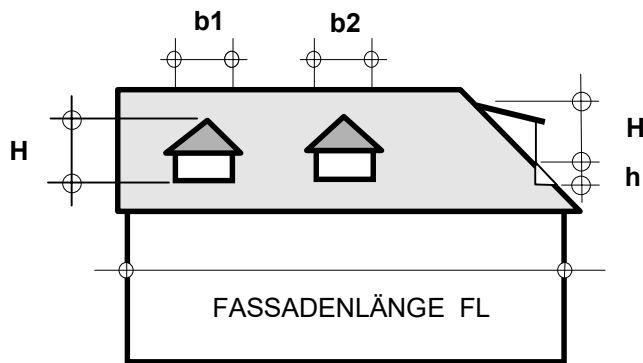
DACHGESTALTUNG



DACHFORMEN

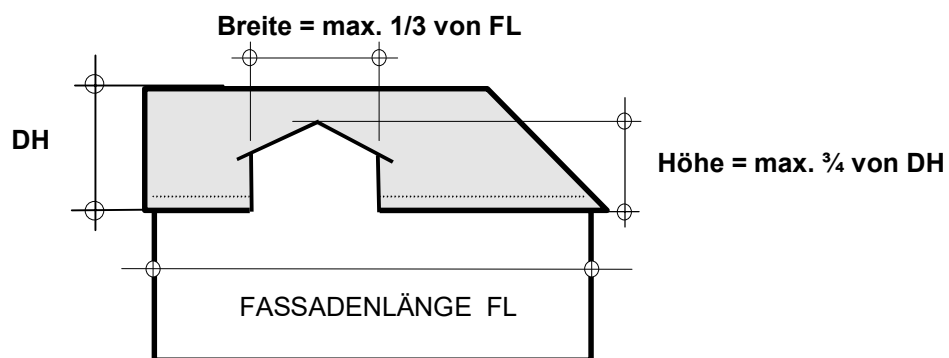


DACHAUFBAUTEN

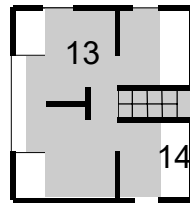
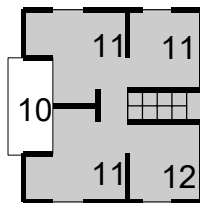
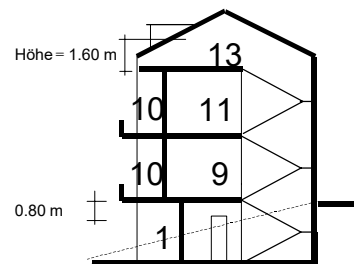
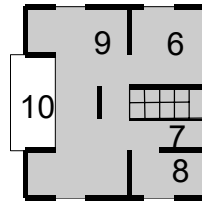
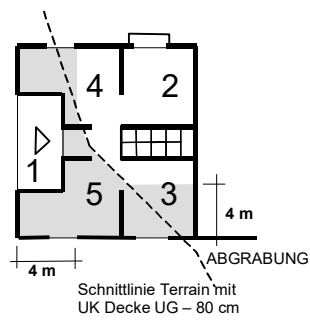


H max. 1.20 m
h max. 0.40 m
b1 + b2 max. TL / 5

QUERGIEBEL



ART. 61 AUSNÜTZUNGSZIFFER (= GESCHOSSFLÄCHENZIFFER)



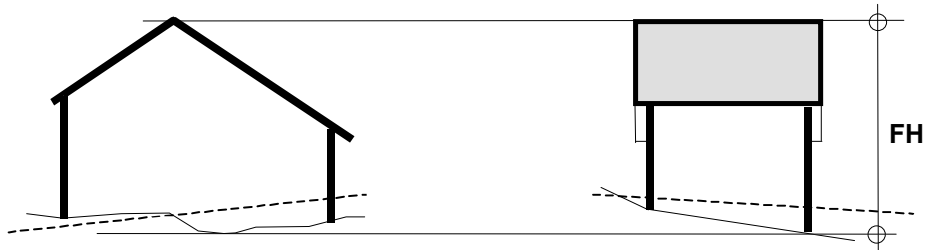
 BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE

- 1 EINGANG OFFEN
- 2 KELLER
- 3 WASCHRAUM
- 4 ABSTELLRAUM
- 5 STUDIO
- 6 KÜCHE
- 7 SPENSA
- 8 DUSCHEWC
- 9 WOHNRAUM
- 10 BALKON OFFEN
- 11 ZIMMER
- 12 BAD
- 13 DACHRAUM - Höhe = 1.60 m
- 14 DACHRAUM - Höhe < 1.60 m

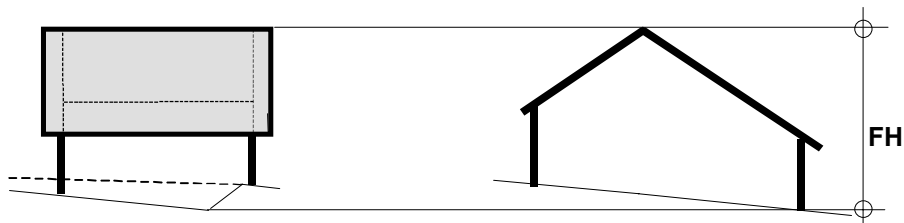
$$\text{AUSNÜTZUNGSZIFFER (AZ)} = \frac{\text{SUMME DER BRUTTOGESCHOSSFLÄCHEN}}{\text{SUMME DER ANRECHENBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN}}$$

ART. 63 FIRSTHÖHE

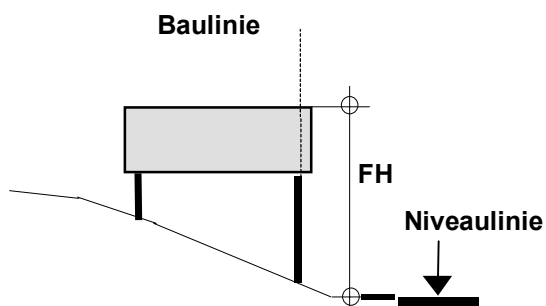
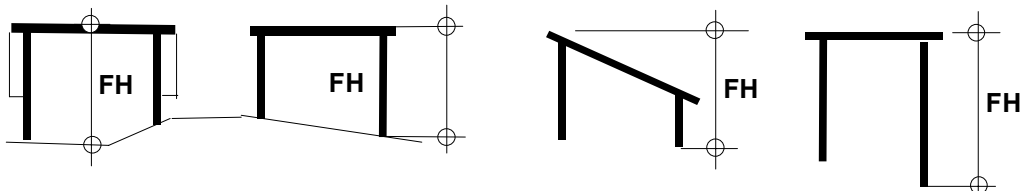
GIEBEL SENKRECHT ZUM HANG



GIEBEL PARALLEL ZUM HANG

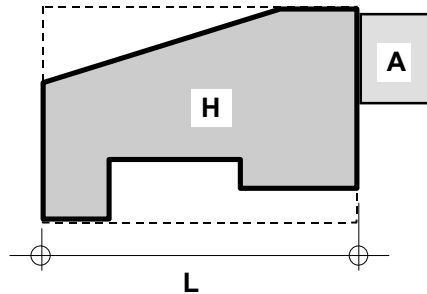


PULT- UND FLACHDÄCHER



Alle Schnittpunkte
gemessen
Aussenwand und
Dachoberkant

ART. 64 GEBÄUDELÄNGE

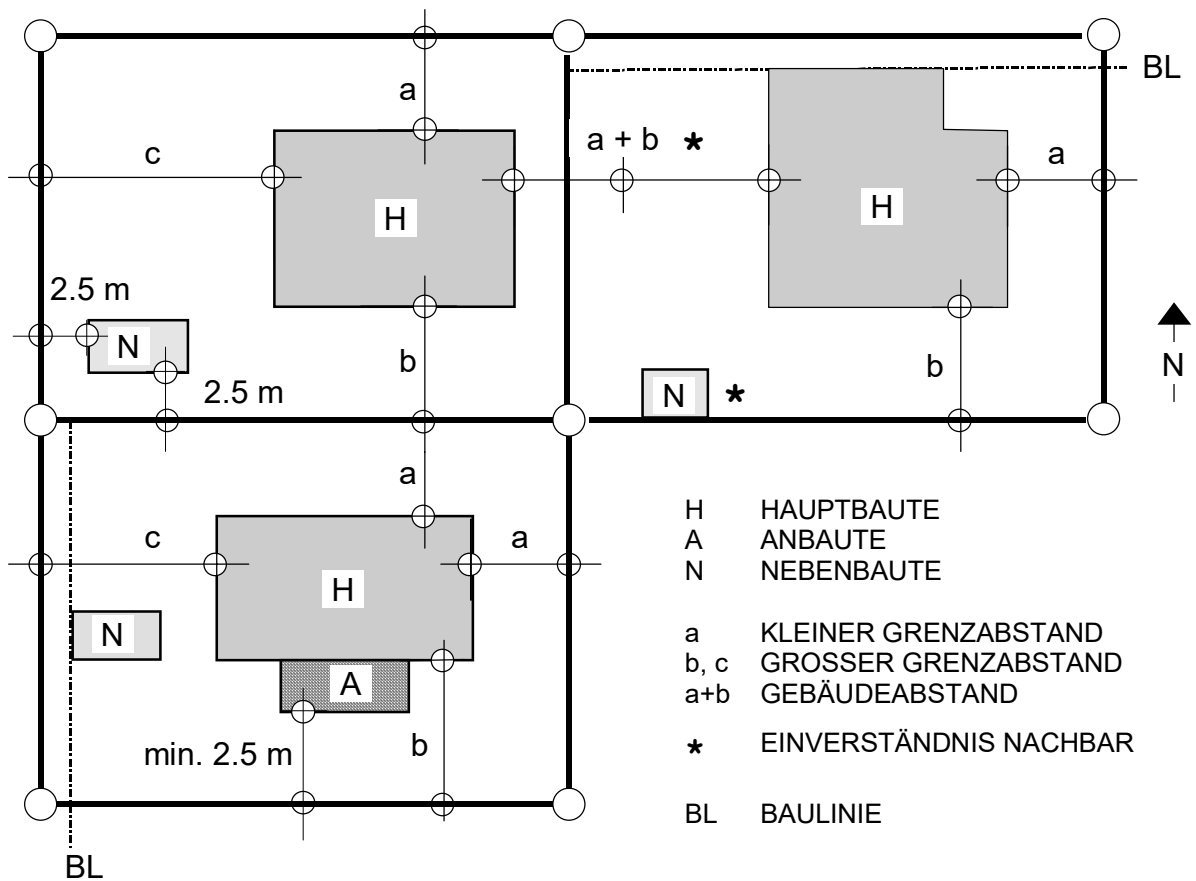


H HAUPTBAUTE
A ANBAUTE (ohne BGF)

L MASSGEBENDE GEBÄUDELÄNGE

--- KLEINSTE, DAS GEBÄUDE
UMHÜLLENDE RECHTECK

ART. 65 GRENZ- UND GEBÄUDEABSTAND



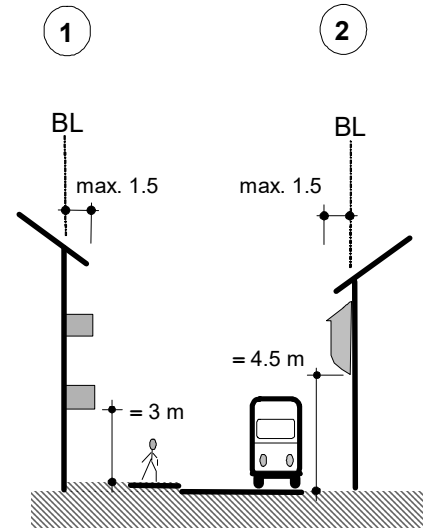
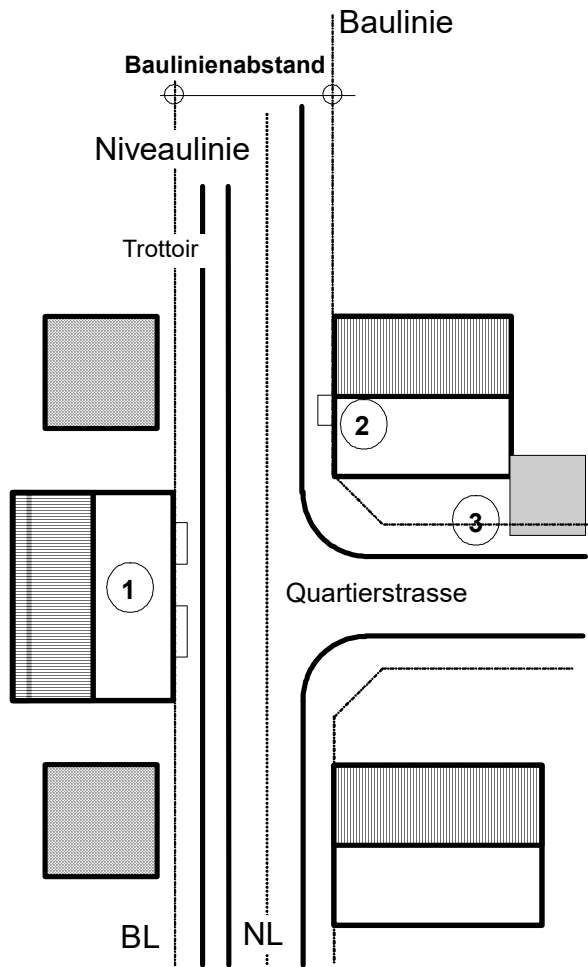
H HAUPTBAUTE
A ANBAUTE
N NEBENBAUTE

a KLEINER GRENZABSTAND
b, c GROSSER GRENZABSTAND
a+b GEBÄUDEABSTAND

* EINVERSTÄNDNIS NACHBAR

BL BAULINIE

ART. 93 BAU- UND NIVEAULINIEN



3 bestehende Baute im Baulinienbereich

Änderungstabelle:

Beschluss Gemeinde	Genehmigung Kanton	Änderung
5. Juli 2006	RB Nr. 1014 vom 28. August 2007	Gesamtrevision Baugesetz
12. Dezember 2007	RB Nr. 753 vom 9. Juni 2008	Art. 51 (statt 46) neu, 56bis (statt 51bis) neu und Art. 58 Ergänzung Zonenschema
7. April 2010	RB Nr. 1055 vom 16. November 2010	Art. 28 Anpassung Abs. 3, Art. 53 Abs. 2 neu, Art. 65 Ergänzung Abs. 1
12. Dezember 2008	RB Nr. 160 vom 1. März 2011	Art. 51ter, Art. 58 Ergänzung Zonenschema
11. November 2009	RB Nr. 1165 vom 11. Dezember 2012	Art. 88bis
16. Januar 2013	RB Nr. 253 vom 18. März 2014	Art. 28 Abs. 3, Art. 37 Betrag und Index, Art. 40 Abs. 3-7 neu, Art. 45 Abs. 2, 4, 5 neu, Art. 61 Ergänzung Abs. 3, Art. 79 Abs. 9 neu
23. April 2014	RB Nr. 827 vom 2. September 2014	Art. 27 Abs. 4 neu
23. April 2014	RB Nr. 994 vom 1. Dezember 2015	Art. 72 Abs. 1 Anpassung/Ergänzung
14. Dezember 2021	Formelle Korrektur	Information Art. 118, Korrektur Verweis zu KRVO