



Kanton Graubünden Gemeinde Waltensburg/Vuorz

Baugesetz

In Kraft gesetzt (Ersatzordnung) von der Regierung mit RB Nr. 2067 vom 16. August 1994

Letzte Änderung:

Beschluss der Gemeindeversammlung vom 16. April 2004

Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 144 vom 8. Februar 2005

INHALTSVERZEICHNIS

I	Allgemeines	Artikel
	Zweck	1
	Geltungsbereich	2
	Natur- und Heimatschutz	3
	Baubehörde	4
	Planungskommission	5
	Baukommission	6
	Ausnahmen	7
	Planungszone/Bausperre	8
II	Richtplanung	
	Richtplan	9
	Landschaftsinventar, Siedlungsinventar	10
	Gestaltungsrichtlinien	11
III	Grundordnung	
1	Allgemeines	
	Grundordnung	12
	Zonenplan	13
	Genereller Gestaltungsplan	14
	Genereller Erschliessungsplan	15
	Verfahren	16
2	Bauvorschriften	
2.1	Bauvoraussetzungen	
	Baubewilligung	17
	Bedingungen und Auflagen, Revers	18
	Baureife	19
2.2	Gestaltung und Situierung von Bauten und Anlagen	
	Architektur	20
	Baugestaltungslinien	21
	Terrainveränderungen, Böschungen, Mauern und Einfriedungen	22
	Reklamen, Hinweistafeln und Antennen	23
	Waldabstand, Gewässerabstand	24
2.3	Verkehrs- und Versorgungsanlagen	

	Verkehrssicherheit, Zu- und Ausfahrten	25
	Abstellplätze für Motorfahrzeuge	26
	Strassen- und Hausnamen	27
	Werkleitungen	28
2.4	Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen	
	Ausführung von Bauten und Anlagen	29
	Emissionen	30
	Unverschmutztes Abwasser und Schnee	31
	Bauarbeiten	32
	Unterhalt	33
2.5	Öffentlicher und privater Grund und Luftraum	
	Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraumes	34
	Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	35
3	Zonen	
3.1	Allgemeines	
	Zoneneinteilung	36
	Beschränkung der Zweitwohnungen für Ortsfremde	37
	Lagerplätze	38
3.2	Zonenbestimmungen	
	Dorfzone D	39
	Dorferweiterungszonen DE2/DE3	40
	Wohnzonen W2, WE2 und W3	41
	Touristikbauzone T	42
	Gewerbezone GW	43
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZÖBA	44
	Zone für öffentliche Anlagen ZÖA	45
	Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen N	46
	Landwirtschaftszone L	47
	Forstwirtschaftszone	48
	Naturschutzzone	49
	Ortsbildschutzzone	50
	Freihaltezone	51
	Landschaftsschutzzone	52
	Ruhezone	53
	Grundwasser- und Quellschutzzone	54
	Gefahrenzone	55
	Wintersportzone und Wintersportanlage	56

Übriges Gemeindegebiet	57
3.3 Bauvorschriften und Gestaltung	
Zonenschema	58
Bauweise	59
Ausnutzungsziffer	60
Nutzungsübertragung und Parzellierung	61
Gebäude- und Firsthöhe	62
Gebäudelänge	63
Gebäudegrundfläche	64
Grenz- und Gebäudeabstand	65
Dächer	66
Natur- und Kulturobjekte	67
5 Erschliessung	
5.1 Allgemeines	
Anschlusspflicht	68
Grund- und Groberschliessung	69
Feinerschliessung	70
Erschliessungsetappen	71
5.2 Projektierung, Ausführung und Unterhalt	
Baulinien, Niveaulinien	72
Generelle Projekte und Bauprojekte	73
Verfahren	74
Ausführung und Unterhalt	75
5.3 Finanzierung	
Finanzierung der öffentlichen Er- schliessungsanlagen	76
IV Quartierplanung	
1 Zweck und Inhalt	
Quartierplan	77
Quartierplanbestimmungen	78
Quartiergestaltungsplan	79
Quartiererschliessungsplan	80
Landumlegung und Grenzbereinigung	81
Bereinigung von Rechten, Vormerkungen und Anmerkungen	82
2 Quartierplanverfahren	
Einleitung	83
Erstellung	84

Öffentliche Auflage, Einsprache	85
Erlass	86
Aufhebung oder Abänderung	87
3 Finanzierung	
Planungskosten	88
Erschliessungskosten	89
Quartierausstattungskosten	90
V Baubewilligungsverfahren	
Baugesuch	91
Baugespann	92
Vorprüfung, Publikation und Einsprachen	93
Baubescheid	94
Vereinfachtes Verfahren	95
Vorentscheid	96
Baubeginn und Baufristen	97
Bauausführung, Änderungen	98
Baukontrollen, Bauabnahme	99
Gebühren	100
VI Vollzugs- und Schlussbestimmungen	
Verantwortlichkeit	101
Strafbestimmungen	102
Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes	103
Rechtsmittel	104
Inkrafttreten und Gesetzessprache	105

I Allgemeines

Zweck

Art. 1

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

Geltungsbereich

Art. 2

- 1 Das Baugesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet. Seine Vorschriften finden Anwendung auf sämtliche der Bewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen.
- 2 Bestehende Bauten und Anlagen, die diesem Baugesetz nicht entsprechen, dürfen nur unterhalten werden. Geringfügige 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. Im Verhältnis unter Nachbarn gelten neben den Gemeindebauvorschriften insbesondere die Bestimmungen des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des bündnerischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGzZGB).

Natur- und Heimatschutz

Art. 3

- 1 Wertvolle Landschaften, Naturobjekte und Biotope sowie Bauten und Anlagen von historischem, künstlerischem oder architektonischem Wert dürfen nicht zerstört oder abgebrochen werden.
- 2 Die notwendigen Schutzmassnahmen nach Raumplanungsrecht und nach Natur- und Heimatschutzrecht werden im Rahmen der Ortsplanung getroffen. Dazu dienen der Erlass von Schutzzonen, Schutz- und Erhaltungsbereichen sowie die Aufnahme der zu schützenden Objekte in den Zonenplan bzw. den Generellen Gestaltungsplan.

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

-
- 1 Baubehörde ist der Gemeindevorstand.
 - 2 Der Baubehörde obliegt der Vollzug dieses Gesetzes sowie die Anwendung eidgenössischer und kantonaler Vorschriften, soweit die Gemeinde hierfür zuständig ist.
 - 3 Die Baubehörde kann bei Bedarf sachkundige Berater bezeichnen.
 - 4 Die Gemeinde kann ein Bauamt betreiben oder sich an einem regionalen Bauamt beteiligen.

Planungskommission

Art. 5

-
- 1 Die Planungskommission besteht aus 5 Mitgliedern. Der Baufachchef gehört ihr von Amtes wegen an. Die übrigen Mitglieder werden von der Gemeindeversammlung für die gleiche Amtsdauer wie die Baubehörde gewählt.
 - 2 Die Planungskommission konstituiert sich selbst. Sie ist beschlussfähig, wenn mindestens 3 Mitglieder anwesend sind.
 - 3 Die Planungskommission bereitet 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.

Baukommission

Art. 6

-
- 1 Die Baukommission besteht aus 3 Mitgliedern. Der Baufachchef gehört ihr von Amtes wegen an, die übrigen Mitglieder werden von der Gemeindeversammlung für die gleiche Amtsdauer wie die Baubehörde gewählt. Die Wählbarkeit ist unbeschränkt.
 - 2 Die Baukommission konstituiert sich selbst. Sie ist beschlussfähig, wenn mindestens 2 Mitglieder anwesend sind.
 - 3 Die Baukommission amtet 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. Bei Bedarf kann sie Fachleute beiziehen.

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

-
- 1 Wird eine Planungsmassnahme in die Wege geleitet, so kann die Baubehörde für die entsprechenden Gebiete eine Planungszone erlassen. Diese ist im Kantonsamtsblatt und auf ortsübliche Weise bekanntzugeben.
 - 2 In der Planungszone werden Bauten und Anlagen nicht bewilligt, wenn sie der vorgesehenen Massnahme widersprechen oder ihre Ausführung beeinträchtigen könnten.
 - 3 Die Planungszone kann von der Baubehörde für längstens ein Jahr angeordnet und mit Zustimmung des zuständigen kantonalen Departementes angemessen verlängert werden.

II Richtplanung

Richtplan

Art. 9

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

Landschaftsinventar, Siedlungsinventar

Art. 10

- 1 Das Landschaftsinventar enthält die wertvollen Landschaften, Naturobjekte und Biotope. Das Siedlungsinventar erfasst und bewertet die bestehende Bausubstanz.
- 2 Die Inventare bilden die Grundlage für den Erlass von Schutz-zonen, Schutzbereichen und Gestaltungsvorschriften sowie für die Aufnahme wertvoller Bauten, Baugruppen, Natur- und Kultur-objekte in den Gestaltungsrichtplan und den Generellen Gestal-tungsplan.
- 3 Die Inventare sind nach Bedarf nachzuführen. Das Siedlungs-inventar steht den Grundeigentümern bei Erneuerungen und Umbau-ten als Projektierungshilfe zur Verfügung.

Gestaltungsrichtlinien

Art. 11

- 1 Die Gemeindeversammlung kann zur Ergänzung der Gestaltungsvor-schriften Gestaltungsrichtlinien erlassen.
- 2 Die Gestaltungsrichtlinien sind von der Baubehörde bei der Be-urteilung von Baugesuchen und Quartierplänen zu beachten.

III Grundordnung

1 Allgemeines

Grundordnung

Art. 12

- 1 Die Grundordnung besteht aus dem Baugesetz, dem Zonenplan, dem Generellen Gestaltungsplan und dem Generellen Erschliessungsplan.
- 2 Das Baugesetz und die Pläne der Grundordnung sind für jedermann verbindlich.

Zonenplan

Art. 13

- 1 Der Zonenplan ordnet die Nutzung des Gemeindegebietes. Er bezeichnet die Bauzonen, die Land- und Forstwirtschaftszonen, die Schutz- und Erholungszonen sowie das übrige Gemeindegebiet.
- 2 Der Zonenplan unterscheidet Zonen der Grundnutzung und Zonen überlagerter Nutzung. Die Zonen der Grundnutzung bestimmen allgemein die zulässige Nutzung des Bodens. Die überlagerten Zonen enthalten ergänzende Nutzungsvorschriften.
- 3 Im Zonenplan, im Zonenschema oder in den Zonenbestimmungen werden die Empfindlichkeitsstufen bezeichnet. Für ihre Ausscheidung und 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 kann Bereiche mit unterschiedlichen Schutz- und Gestaltungsvorschriften bezeichnen und gestalterisch-planerische Massnahmen festlegen (Baulinien, Quartierplanpflicht, Hochbauverbot, Nutzungsverlegungen usw.). Er bestimmt die geschützten und erhaltenswerten Bauten und Baugruppen.

- 3 Durch den Generellen Gestaltungsplan werden für Kultur- und Naturobjekte Erhaltungs- und Schutzmassnahmen festgelegt.

Genereller Erschliessungsplan

Art. 15

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan legt die Anlagen der Grund- und Groberschliessung für das ganze Gemeindegebiet fest. Er kann Erschliessungsetappen bezeichnen und die zur Freihaltung von Verkehrsflächen und von wichtigen Leitungen erforderlichen Baulinien festlegen.
- 2 Im Generellen Erschliessungsplan können Gemeinschaftsanlagen, wie Parkieranlagen, Heizungsanlagen und dgl. festgelegt werden.
- 3 Der Generelle Erschliessungsplan dient als Grundlage für die generellen Projekte und für die Finanzierung der Erschliessung.

Verfahren

Art. 16

- 1 Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellen Gestaltungsplänen und Generellen Erschliessungsplänen unterliegen der Abstimmung in der Gemeinde.
- 2 Bauvorschriften und Pläne sind vor der Abstimmung während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist in der ortsüblichen Weise bekanntzugeben. Die öffentliche Auflage ist zu wiederholen, wenn die Bauvorschriften oder Pläne nach der Planaufgabe wesentliche Änderungen erfahren. Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Grundeigentümer, so kann anstelle der öffentlichen Auflage diesen persönlich die Möglichkeit zu Abänderungswünschen und Anträgen eingeräumt werden.
- 3 Während der Auflagefrist kann jedermann beim Gemeindevorstand schriftlich Abänderungswünsche und Anträge einreichen. Dieser entscheidet über die Eingaben und gibt den Antragstellern seinen Entscheid vor der Volksabstimmung schriftlich bekannt.
- 4 Beschlüsse der Gemeinde über Erlass oder Abänderung des Baugesetzes sowie der Pläne der Grundordnung sind öffentlich unter Hinweis auf die Beschwerdemöglichkeit bekanntzugeben.

2 Bauvorschriften

2.1 Bauvoraussetzungen

Baubewilligung

Art. 17

1 Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) bedürfen einer Baubewilligung.

2 Der Bewilligungspflicht unterliegen insbesondere:

- a) Neubauten, Hofstattbauten, An-, Um- und Aufbauten sowie Ausrenovierungen an bestehenden Gebäuden;
- b) Änderung der Zweckbestimmung bestehender Bauten und Anlagen oder einzelner Räume;
- c) Abbruch von Bauten oder Gebäudeteilen;
- d) Kleinbauten und provisorische Bauten sowie Fahrnisbauten, Wohnwagen und ähnliche Objekte, die mehr als einen Monat pro Jahr am gleichen Ort aufgestellt werden und als Ersatz für feste Bauten dienen;
- e) alle in den kantonalen Vorschriften über die Feuerpolizei aufgeführten Bewilligungsfälle;
- f) Anlagen für die Lagerung und den Umschlag von Wasser gefährdenden Stoffen nach den Vorschriften über den Gewässerschutz;
- g) Versorgungs- und Transportleitungen wie Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen, Kanalisationsleitungen sowie elektrische Leitungen, Freileitungen aller Art, ausgenommen Telefonleitungen;
- h) Versorgungsanlagen, wie Wasserreservoirs, Kläranlagen, Kehrichthäuschen;
- i) Anlagen zur Nutzung umweltschonender, erneuerbarer Energiequellen wie der Sonnenergie, Wärmepumpen und dergleichen;
- k) Private Verkehrsanlagen, wie Strassen, Wege, Parkplätze sowie Beförderungsanlagen aller Art einschliesslich touristische Anlagen;
- l) Aussenantennen inkl. Parabolantennen, Funkmasten, permanente Krananlagen und Silos;

- m) Reklameeinrichtungen wie Firmentafeln, Schaukästen, Leuchtreklamen;
 - n) Terrainveränderungen (Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen usw.), Stütz- und Futtermauern sowie Einfriedungen aller Art, ausgenommen bewegliche Weidezäune;
 - o) Lagerplätze sowie Materialentnahmestellen für Material und Güter aller Art;
 - p) Camping- und Rastplätze.
- 3 Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen bedürfen der Zustimmung des zuständigen kantonalen Departementes. Ohne Zustimmung erteilte Baubewilligungen sind nichtig.
- 4 Ausgenommen von der Bewilligungspflicht sind:
- a) Baubaracken die nicht zu Wohnzwecken dienen während der Bauzeit
 - b) Firmentafeln während der Bauzeit und generell, wenn sie nicht grösser als 0,1 m² sind
- 5 Auf Anfrage kann die Baubehörde geringfügige Unterhaltsarbeiten am Gebäudeäusseren von der Bewilligungspflicht ausnehmen.

Bedingungen und Auflagen, Revers

Art. 18

- 1 Baubewilligungen können mit Bedingungen und Auflagen verknüpft werden, soweit diese im öffentlichen Interesse liegen, in einem sachlichen Zusammenhang mit dem getroffenen Entscheid stehen und notwendig sind, um einen rechtmässigen Zustand zu gewährleisten.
- 2 Die Bewilligung von Bauten und Bauteilen, welche nicht mit der gesetzlichen Regelung übereinstimmen, kann befristet oder an die Bedingung geknüpft werden, dass auf Verlangen der Baubehörde innert angemessener Frist der gesetzliche Zustand wieder hergestellt wird (Revers).
- 3 Die Baubehörde lässt Reverse sowie dauernde Auflagen auf Kosten der Bauherrschaft im Grundbuch anmerken.

Baureife

Art. 19

1 Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen werden nur bewilligt, sofern das Grundstück baureif ist. Ein Grundstück gilt als baureif, wenn

a) seine Form und Grösse eine zonengemässe Überbauung gestatten und wenn eine im betreffenden Gebiet vorgesehene Erschliessung oder Baulandumlegung nicht präjudiziert wird

und

b) die für die betreffende Nutzung erforderliche, vorschriftsgemässe Erschliessung vorhanden ist oder nach den gesetzlichen Vorschriften auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Gebäudes erstellt wird.

2 Die Baubehörde kann in Fällen, in denen die Erschliessungsanlagen erst im Zuge des Bauvorhabens erstellt werden, die Baubewilligung davon abhängig machen, dass die mutmasslichen Kosten für eine allfällige Vollendung der Erschliessungsanlagen durch die Gemeinde von der Bauherrschaft sichergestellt werden.

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

2.2 Gestaltung und Situierung von Bauten und Anlagen

Architektur

Art. 20

1 Bauten und Anlagen sind architektonisch gut zu gestalten und haben auf ihre Umgebung Bezug zu nehmen.

2 Bauvorhaben, welche den Anforderungen an eine gute Gestaltung, insbesondere bezüglich Proportionen des Gebäudes, Gliederung der Fassaden, Dachgestaltung oder Farbgebung nicht genügen, sind unter Beizug des Bauberaters zu überarbeiten.

Baugestaltungslinien

Art. 21

1 Die Baugestaltungslinien dienen der Gestaltung des Ortsbildes oder einzelner Strassenzüge sowie der Situierung von Bauten innerhalb der Siedlung.

- 2 Baugestaltungslinien dürfen von Hochbauten nicht überschritten werden. Wo die Pläne es vorsehen, bestimmen die Baugestaltungslinien zwingend die Lage von Gebäude oder Gebäudeseiten.
- 3 Baugestaltungslinien können im Generellen Gestaltungsplan oder in Quartierplänen festgelegt werden.

-
- 1 Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufes sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen und in Form und Beschaffenheit natürlich erscheinen.
 - 2 Unumgängliche Abgrabungen und Aufschüttungen sind nach Abschluss der Arbeiten zu begrünen oder mit einheimischen Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen. Die Baubehörde kann Wiederherstellungspläne verlangen.
 - 3 Böschungen, Stütz- und Wandmauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken. Einfriedungen, wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind nur in ortsüblichem Ausmass und Ausführung zulässig.
 - 4 Gegenüber der Kantonsstrasse gilt ein Sockel-, Zaun- oder Mauerabstand von mindestens 1.20 m. Gegenüber den übrigen Strassengrenzen gilt ein Sockel-, Zaun- oder Mauerabstand von mindestens 50 cm. Im Übrigen dürfen Einfriedungen und Mauern bis 100 cm Höhe an die Grenze des Nachbargrundstücks gestellt werden, ansonsten sind sie um die Mehrhöhe zurückzusetzen. Für Böschungen gilt ein minimaler Grenzabstand von 50 cm und eine maximale Neigung von 1:1. Vorbehalten sind nachbarliche, im Grundbuch eingetragene Vereinbarungen.
 - 5 Im Interesse des Ortsbildes, insbesondere in der Dorfzone, und wo es die Verkehrssicherheit oder die Schneeräumung erfordern, kann die Baubehörde die Erstellung von Einfriedungen, Mauern und Böschungen untersagen, sofern dem Grundeigentümer keine unzumutbaren Nachteile erwachsen.

-
- 1 Reklamen und Hinweistafeln sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Sie sind in Romanisch zu beschriften.
 - 2 Neue Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen werden nur bewilligt, wenn kein Anschluss an eine bereits bestehende Antenne möglich und zumutbar ist. Grundsätzlich ist pro Haus nur eine Aussenantenne gestattet. Die Baubehörde kann Vorschriften über deren Platzierung machen.

-
- 1 Hochbauten haben gegenüber dem im Zonenplan ausgeschiedenen Wald einen Abstand in der Regel von 20 m einzuhalten. Der Waldabstand ist beim vermessenen Waldareal ab Waldarealgrenze, in anderen Fällen ab Stockgrenze zu messen. Im Baugebiet kann der Waldabstand bei schriftlicher Zustimmung des Kreisforstamtes reduziert werden.
 - 2 Gegenüber öffentlichen Gewässern ist in den Bauzonen ein Abstand von 10 m, ausserhalb der Bauzonen von 20 m einzuhalten. Der Gewässerabstand bemisst sich bei vermarkten Gewässern ab Parzellengrenze, bei nicht vermarkten Gewässern vom Schnittpunkt des mittleren Sommerwasserstandes mit der Uferböschung.
 - 3 Vorbehalten bleiben besondere Wald- und Gewässerabstandslinien, die im Zonenplan oder im Generellen Gestaltungsplan festgelegt werden.

2.3 Verkehrs- und Versorgungsanlagen

-
- 1 Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benutzer der Verkehrsanlagen nicht gefährden.
 - 2 Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen verfügen. Die dadurch entstehenden Kosten sind dem betroffenen Grundeigentümer zu vergüten. Wenn aber der Grundeigentümer erneut verkehrsbehindernde Anlagen erstellt, hat er diese auf eigene Kosten zu beseitigen. Anpassungen von Garagenausfahrten bei Strassenneubauten oder bei Verbreiterungen gehen zulasten des Grundeigentümers, wenn der Strassenbau die Bau- und Niveaulinie und die Grenzabstände einhält.
 - 3 Garagen mit direkter Ausfahrt auf Strassen, Wege und Plätze müssen mindestens 4 m vom Fahrbahnrand entfernt sein. Dienen sie zur Unterbringung von Fahrzeugen mit mehr als 4 m Länge, ist der Abstand entsprechend zu vergrössern.
 - 4 Rampen dürfen eine maximale Neigung von 15% aufweisen. Bei Rampen an verkehrsreichen Strassen muss zwischen dem Fahrbahnrand und dem Beginn der Neigung ein Vorplatz mit einer Neigung von höchstens 5% und von mindestens 2 m Länge vorhanden sein.

- 5 Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere bei bestehenden Bauten, kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten.
- 6 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.
- 7 Im Bereich von Kantonsstrassen erfordern neue Anlagen oder Änderungen bestehender Anlagen eine zusätzliche Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde.

Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Art. 26

-
- 1 Bei Neubauten sowie bei Umbauten und Erweiterungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, sind auf der Bauparzelle oder in nächster Nähe auf privatem Boden während des ganzen Jahres zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offenzuhalten.
 - 2 Es sind bereitzustellen bei

Wohnbauten: 1 Platz pro Wohnung bis 100 m² Bruttogeschossfläche, darüber 2 Plätze

Für andere Bauten und Anlagen bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze, wobei die VSS-Normen unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten richtungsweisend sind.
 - 3 In der Dorfzone dürfen über die Pflichtparkplätze hinaus keine weiteren Abstellplätze erstellt werden. Die Baubehörde kann ferner in besonderen Fällen in allen Zonen die Anzahl Pflichtparkplätze gegen Revers herabsetzen.
 - 4 Die Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen werden zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet, sofern es die Verhältnisse erfordern.
 - 5 Ist die Anlage von Abstellplätzen auf eigenem oder durch vertragliche Abmachung gesichertem fremdem Boden nicht möglich und ist der Grundeigentümer auch nicht an einer Gemeinschaftsanlage beteiligt, hat er eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen. Sie richtet sich nach dem von der Gemeinde zu erlassenden Parkierungsreglement.

6 Die Ersatzabgabe wird dem Abgabepflichtigen von der Baubehörde mit der Baubewilligung in Rechnung gestellt und ist vor Baubeginn zu bezahlen. Der Ertrag der Abgaben ist für die Erstellung öffentlicher Parkplätze zu verwenden.

-
- 1 Die Baubehörde entscheidet über die Benennung aller öffentlichen und privaten Strassen, Wege und Plätze. Es sind romanische Bezeichnungen zu verwenden. Berechtigten Wünschen der Anstösser ist nach Möglichkeit Rechnung zu tragen.
 - 2 Hausnamen bedürfen einer Bewilligung der Baubehörde. Diese wird erteilt, sofern Benennung und Beschriftung den ortsüblichen Gepflogenheiten entsprechen und eine Verwechslung ausgeschlossen ist.
 - 3 Die Gemeinde führt ein Verzeichnis mit den Strassen- und Hausnamen auf Gemeindegebiet.

-
- 1 Öffentliche Werkleitungen werden in der Regel im Strassengebiet oder innerhalb genehmigter Baulinien verlegt. Muss eine öffentliche Leitung Privatgrundstücke durchqueren, so sind die Grundeigentümer verpflichtet, die Anlage öffentlicher Leitungen, Schächte, Hydranten etc. auf ihrem Boden gegen angemessene Entschädigung zu dulden. Die Entschädigung wird im Streitfall durch die zuständige Enteignungskommission festgesetzt.
 - 2 Ändern sich die Bedürfnisse des belasteten Grundstückeigentümers z.B. bei Überbauung, so ist die Leitung auf Kosten der Gemeinde zu verlegen. Diese Pflicht kann bei Erstellung der Leitung durch eine entsprechende Entschädigung wegbedungen werden. Das öffentlich-rechtliche Durchleitungsrecht ist im Grundbuch anzumerken.
 - 3 Private Werkleitungen sind nach den Vorschriften der Gemeinde zu erstellen. Diese bestimmt den Anschlusspunkt, die Führung und Dimensionierung der Leitung und die Lage des Wassermessers. Die Kosten für Erstellung, Unterhalt und Reinigung der Anschlussleitung gehen zu Lasten der Grundeigentümer. Wird im Bereich einer privaten Zuleitung eine öffentliche Leitung erstellt, so kann der Grundeigentümer verpflichtet werden, sein Haus an diese anzuschliessen.
 - 4 Das Durchleitungsrecht für private Leitungen richtet sich nach Art. 619 ZGB
 - 5 Die Eigentümer bestehender privater Leitungen sind verpflichtet, anderen Grundeigentümern die Mitbenützung ihrer Leitungen gegen angemessene Entschädigung zu gestatten. Die Entschädigung wird im Streitfall durch die Baubehörde festgesetzt.

2.4 Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen

Ausführung von Bauten und Anlagen

Art. 29

- 1 Alle Bauten und Anlagen haben jede mögliche Rücksicht auf die Reinheit der Luft und der Gewässer, auf die Natur und auf das Wohlbefinden der Bewohner zu nehmen. Bei Bauten mit erheblichem Publikumsverkehr und bei Verkehrsanlagen ist auf die Bedürfnisse behinderter Personen Rücksicht zu nehmen.
- 2 Bei allen Bauten und Bauteilen ist der sparsamen und umweltgerechten Nutzung von umweltschonenden, erneuerbaren sowie von konventionellen Energien besondere Beachtung zu schenken. Die Mindestanforderungen gemäss kantonaler Energiegesetzgebung sind einzuhalten. Bei der Realisierung von energiesparenden Anlagen können die nachgewiesenen Mehrinvestitionen bei der Berechnung von Anschlussgebühren in Abzug gebracht werden.
- 3 Bauten und Anlagen sind nach den anerkannten schweizerischen Regeln der Baukunde zu erstellen. Sie haben den geltenden gesundheits-, feuer- und gewerbepolizeilichen Bestimmungen sowie den Vorschriften des Arbeitsrechtes, der Energie- und Umweltschutzgesetzgebung zu genügen.
- 4 Bestehende Bauten und Anlagen, die den gesetzlichen Anforderungen nicht mehr genügen, sind bei Umbauten und Renovationen den geltenden Vorschriften anzupassen, soweit dies technisch möglich und für den Eigentümer zumutbar ist.
- 5 Wohn- und Schlafräume müssen im Mittel um die Hälfte der Raumhöhe über den Erdboden hinausragen. Arbeitsräume im Untergeschoss sind erlaubt. Diese müssen jedoch einwandfrei belüftet und isoliert sein. Jede Wohnung ist mit eigener Küche und eigenem Abort zu versehen.
- 6 Betriebe und Anlagen deren Auswirkungen eine Gefahr für Menschen, Tiere und Pflanzen mit sich bringen, die die Sauberkeit der Luft oder des Wassers gefährden oder die Ruhe in den Wohngebieten stören würden, sind nicht zulässig.
- 7 Werden an bestehenden Bauten oder Anlagen Nachisolationen ausgeführt, darf von Gebäude- und Firsthöhen, Gebäudelängen sowie Grenz- und Gebäudeabständen um Isolationsstärke abgewichen werden.

Emissionen

Art. 30

- 1 Bauten und Anlagen werden nur bewilligt, wenn sie den geltenden Vorschriften zur Begrenzung der Umweltbelastung genügen. Ihre Zulässigkeit in den verschiedenen Zonen richtet sich nach dem Mass der von ihnen erzeugten Emissionen. Bei der Beurteilung der Emissionen ist auch das zu erwartende Verkehrsaufkommen zu berücksichtigen.
- 2 Es werden nicht störende, mässig störende und stark störende Bauten und Anlagen unterschieden.
 - a) Als nicht störend gelten Bauvorhaben, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und das ruhige und gesunde Wohnen in keiner Weise beeinträchtigen. Sie haben die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe II zu erfüllen.
 - b) Als mässig störend gelten Bauvorhaben mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben und sich auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränken. Sie haben die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe III zu erfüllen.
 - c) Bauvorhaben mit weitergehenden Emissionen gelten als stark störend. Sie haben die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe IV zu erfüllen.
- 3 Die Belastungsgrenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufen sind in der eidg. Lärmschutzgesetzgebung festgelegt.
- 4 Bestehende Bauten und Anlagen, die den geltenden Vorschriften nicht genügen, unterliegen der Sanierungspflicht nach der Umweltschutzgesetzgebung.

Unverschmutztes Abwasser und Schnee

Art. 31

-
- 1 Unverschmutztes Abwasser ist, wenn möglich getrennt von Schmutzwasser, ins Entwässerungssystem einzuleiten oder auf dem Grundstück versickern zu lassen. Es darf weder auf öffentliche Strassen, Wege und Plätze noch ohne Bewilligung der Eigentümer auf benachbarte Grundstücke abgeleitet werden.
 - 2 Wo es die Verhältnisse erfordern, sind auf den Dächern Schneefangvorrichtungen anzubringen. Es ist untersagt, Schnee auf öffentlichen oder an ungeeigneten Stellen auf privatem Grund zu deponieren.
 - 3 Wird durch abfliessendes Wasser, Eisschlag oder Schneerutsche von Bauten oder Anlagen die öffentliche Sicherheit gefährdet, hat der Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen. Bleibt er untätig, lässt die

Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf seine Kosten durch Dritte ausführen.

-
- 1 Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen.
 - 2 Bei Bauarbeiten, die Emissionen verursachen, bestimmt die Baubehörde die Bauzeiten.
 - 3 Baustellenabwasser ist je nach Abwasserart und Anfall zu behandeln, bevor es in die Kanalisation oder in einen Vorfluter eingeleitet wird. Das Verbrennen von Abfällen auf Baustellen ist untersagt.

-
- 1 Bauten und Anlagen sind stets in gutem Zustand zu halten. Dem Unterhalt geschützter und erhaltenswerter Bauten sowie der Pflege geschützter Natur- und Kulturobjekte ist besondere Beachtung zu schenken.
 - 2 Gefährdet ein mangelhaft unterhaltenes Bauwerk Menschen, Tiere oder fremdes Eigentum, wirkt es verunstaltend oder wird eine geschützte oder erhaltenswerte Baute dem Zerfall ausgesetzt, verpflichtet die Baubehörde den Eigentümer zu den erforderlichen Massnahmen. Kommt er den Weisungen nicht nach, lässt die Baubehörde die notwendigen Massnahmen auf seine Kosten ausführen.
 - 3 Diese Vorschriften gelten sinngemäss auch für alle bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen.

2.5 Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

-
- 1 Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Grund oder öffentlichen Gewässern ist nur mit Bewilligung des Gemeindevorstandes zulässig.
 - 2 Eine über den gesteigerten Gemeingebrauch hinausgehende Sondernutzung an öffentlichem Grund oder an öffentlichen Gewässern bedarf einer Konzession der Gemeinde.

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

Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

Art. 35

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

3 Zonen

3.1 Allgemeines

Zoneneinteilung

Art. 36

1 Die Zonenpläne 1:2'000 und 1:10'000 teilen das Gemeindegebiet ein in:

a) Zonen der Grundnutzung

- Bauzonen

- . Dorfzone D
- . Dorferweiterungszonen DE2 und DE3
- . Wohnzonen W2, WE2 und W3
- . Touristikbauzone T
- . Gewerbezone GW
- . Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZÖBA
- . Zone für öffentliche Anlagen ZÖA
- . Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen N

- weitere Zonen

- . Landwirtschaftszone L
- . Forstwirtschaftszone
- . Naturschutzzone

b) Zonen überlagerter Nutzung

- Freihaltezone
- Ortsbildschutzzone

- Naturschutzzone
- Landschaftsschutzzone
- Ruhezone
- Grundwasser- und Quellschutzzone
- Gefahrenzone
- Wintersportzone

c) übriges Gemeindegebiet

Beschränkung der Zweitwohnungen für Ortsfremde

Art. 37

-
- 1 Durch Vorschriften bezüglich Mindestgrösse und durch eine Beschränkung des Zweitwohnungsbaus soll die Möglichkeit zur Erstellung von Bauten für die einheimische Bevölkerung sowie zur Erhaltung einer lebendigen und intakten Siedlung gefördert werden können.
 - 2 Zur Beschränkung des Zweitwohnungsbaus kann die Gemeinde ein Gesetz mit Vorschriften über Masse, Anteile und Nutzung von Erst- und Zweitwohnungen erlassen. Das Gesetz ist von der Gemeindeversammlung zu beschliessen und von der Regierung des Kantons Graubünden zu genehmigen.
 - 3 Erweist sich das Gesetz als nicht tauglich, kann es durch Beschluss der Einwohnerversammlung aufgehoben oder abgeändert werden.

Lagerplätze

Art. 38

-
- 1 Lagerplätze für Material und Güter aller Art dürfen ausschliesslich in Bauzonen erstellt werden, in denen mässig oder stark störende Bauvorhaben zugelassen sind. Sie dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
 - 2 Die Baubehörde ordnet bei bestehenden Lagerplätzen, die das Orts- oder Landschaftsbild verunstalten oder übermässige Emissionen verursachen, Massnahmen zur Verbesserung oder ihre Beseitigung an.
 - 3 Die Kosten solcher Massnahmen gehen zulasten des Eigentümers oder Betreibers des Lagerplatzes.

3.2 Zonenbestimmungen

-
- 1 Die Dorfzone ist für Wohnbauten, Dienstleistungs-, Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe bestimmt.
 - 2 In der Dorfzone soll die bestehende Siedlungsstruktur und Bauweise erhalten und ergänzt werden. Die Gebäude haben sich besonders in Stellung, Ausmass und Dachneigung der in diesem Dorfteil vorherrschenden Bauweise einzuordnen. Die bestehenden Baufluchten bestimmen in der Regel die Lage der Bauten.
 - 3 Bestehende Bauten dürfen ohne Rücksicht auf die Zonenvorschriften und auf den bisherigen Zweck im Rahmen des bisherigen Bauvolumens wieder aufgebaut werden (Hofstattrecht mit Zweckänderung). Vorbehalten ist das übergeordnete Recht.
 - 4 Werden an einem Strassenzug einzelne Baulücken geschlossen oder bestehende Bauten ersetzt oder umgebaut, sind die Vorschriften des Generellen Gestaltungsplanes bezüglich zulässiger Fristhöhe verbindlich. In anderen Fällen gelten die Gebäude- und Firsthöhen gemäss Zonenschema.
 - 5 Wesentliche Veränderungen bestehender Strassenzüge sowie von Plätzen und Hofräumen dürfen nur auf Grund eines Quartiergestaltungsplanes bewilligt werden.

-
- 1 Die Dorferweiterungszonen sind für Wohnbauten, Dienstleistungs-, Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe bestimmt. Die Siedlungsstruktur soll von der Dorfzone übernommen werden.
 - 2 In der Dorferweiterungszone DE3 sind insbesondere auch grössere Gewerbebetriebe zulässig.
 - 3 Bestehende Bauten dürfen ohne Rücksicht auf die Zonenvorschriften und auf den bisherigen Zweck im Rahmen des bisherigen Bauvolumens wieder aufgebaut werden (Hofstattrecht mit Zweckänderung). Vorbehalten ist das übergeordnete Recht.
 - 4 In der Dorferweiterungszone DE2 wird durch die Beschränkung der Baukuben der Übergang des Baugebietes in die angrenzenden Landwirtschaftsgebiete gestaffelt.

- 1 Die Wohnzonen sind für die Erstellung von Wohnbauten bestimmt.
- 2 Nichtstörende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe einschliesslich Gastgewerbebetriebe sind zulässig.
- 3 Die Wohnzone WE2 soll in erster Linie denjenigen zugutekommen, die einen dauernden Wohnsitz in der Gemeinde haben oder begründen wollen.

-
- 1 In der Touristikbauzone dürfen neben Wohnbauten (Erst- und Zweitwohnungen) vor allem auch solche Bauten, Anlagen und Einrichtungen erstellt werden, die für die Förderung und Unterstützung des Tourismus, für die sportliche Betätigung und die Erholung notwendig und zweckmässig sind.
 - 2 Neben Hotels, Gastgewerbebetrieben, Verkaufsläden und Dienstleistungsbetrieben und Wohnbauten sind auch Sportanlagen wie Tennisplätze o. ä. mit mässig störenden Emissionen zulässig. Alle Bauten und Anlagen haben die Vorschriften der Lärmempfindlichkeitsstufe III (mässig störend) zu erfüllen.

-
- 1 Die Gewerbezone ist für Produktions- und Lagerbetriebe bestimmt.
 - 2 Es werden nur Wohnungen für den Betriebsinhaber sowie für Abwärts- und Betriebspersonal gestattet, deren ständige Anwesenheit im Betrieb unerlässlich ist.

-
- 1 Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen bestimmt.
 - 2 Die Zonenvorschriften der angrenzenden Zonen sind bei der Erstellung von Bauten und Anlagen angemessen zu berücksichtigen.

-
- 1 Die Zone für öffentliche Anlagen ist für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Anlagen bestimmt. Die Erstellung von Hochbauten ist nicht zulässig.

- 1 In der Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen darf keine anrechenbare Bruttogeschossfläche erstellt werden. Sie ist bestimmt für Verkehrsanlagen, Parkierungseinrichtungen, Geräteschuppen, Gartenlauben und ähnliche Bauten und Anlagen.
- 2 Bestehende Bauten dürfen in ihrem bisherigen Zweck weitergenutzt werden oder ohne Rücksicht auf die Zonenvorschriften entsprechend den Bestimmungen in Abs. 1 umgenutzt werden, sofern das Gebäudevolumen nicht verändert wird.
- 3 Oberirdische geschlossene Parkierungseinrichtungen sind nur in begründeten Ausnahmefällen und unter Berücksichtigung des Ortsbildes zu bewilligen. Parkierungseinrichtungen sind nur für Bauten derselben Liegenschaft zulässig. Oberirdisch dürfen für Wohnungen bis 100 m² ein Parkplatz, für grössere Wohnungen maximal zwei Parkplätze erstellt werden.

Landwirtschaftszone L

Art. 47

- 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 und ihrer Mitarbeiter sowie der Sicherung existenzfähiger Landwirtschaftsbetriebe dienen. Die Erstellung von Gärtnereien ist zulässig. Bauten und Anlagen haben die Lärmschutzbestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III (mässig störend) zu erfüllen.
- 3 Bauten in der Landwirtschaftszone haben sich gut in die Landschaft einzufügen. Die Baubehörde trifft notwendige Anordnungen bezüglich Stellung, Grösse, Lage und Ausgestaltung der Bauten.

Forstwirtschaftszone

Art. 48

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

-
- 1 Die Naturschutzzone schützt Biotopie wie Uferbereiche, Kleinseen, Naturweiher, Tümpel, Riedgebiete und Moore sowie Hecken, Feldgehölze, Trockenstandorte, Magerwiesen und weitere naturnahe Standorte, die sich durch besondere Artenvielfalt oder das Vorkommen seltener Arten auszeichnen, vor der Zerstörung.
 - 2 In der Naturschutzzone sind Bauten und Anlagen aller Art, Terrainveränderungen, Entwässerungen, Rodungen, Düngungen, Materialablagerungen, die Verwendung von Schneesement und andere störende Eingriffe oder Nutzungen, die über das bis zum Zeitpunkt der Unterschutzstellung übliche Mass hinausgehen, untersagt.
 - 3 Die Baubehörde trifft nach Absprache mit den zuständigen Amtsstellen notwendige Massnahmen zur Pflege und Kennzeichnung der geschützten Gebiete sofern deren Finanzierung sichergestellt ist. Sie kann Zutrittsverbote erlassen.

-
- 1 In der Ortsbildschutzzone sind Baugruppen, Bauten und Anlagen sowie Freiräume bezeichnet, die aufgrund ihrer Gesamtform, Stellung und äusseren Erscheinung von erheblicher ortsbaulicher Bedeutung sind.
 - 2 Die Neugestaltung von Freiräumen, Neubauten und Umbauten sowie Renovationen sind mit besonderer Sorgfalt zu gestalten und auszuführen. Bauvorhaben sind der Gemeinde vor der Ausarbeitung der Projektpläne bekanntzugeben. Sie entscheidet nach Einholung einer Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege oder des Bauberaters über allfällige Auflagen.
 - 3 Bei Neubauten sowie Umbauten, durch welche das bestehende Volumen verändert wird, ist mit dem Baugesuch ein Modell, das auch die umliegenden Bauten zeigt, im Massstab 1:500 oder 1:200 einzureichen.

-
- 1 Die Freihaltezone umfasst jene Flächen, welche zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, zur Freihaltung von Aussichtslagen, Gewässerufern oder Waldrändern, zur Gliederung von Sied-

lungsgebieten und zur Erhaltung von Erholungs- und Freiflächen mit einem dauernden Bauverbot belegt sind.

- 2 Änderungen in der Benützung und Bewirtschaftung der Grundstücke sowie Terrainveränderungen dürfen dem Freihaltezweck nicht widersprechen.
- 3 Sofern die Nutzung oder Pflege eines Freihaltegebietes es erfordert, können eingeschossige Kleinbauten bewilligt werden. Der Stellung und Gestaltung solcher Bauten ist besondere Beachtung zu schenken.

Landschaftsschutzzone

Art. 52

- 1 Die Landschaftsschutzzone umfasst Landschaften und Landschaftsteile von besonderer Schönheit und Eigenart, wie die Umgebung von Siedlungen, See- und Flussufer, Aussichtslagen und Baumbestände sowie Stätten von ausserordentlichem historischem Wert.
- 2 Zum Schutz von Flora und Fauna kann die Baubehörde unter angemessener Berücksichtigung der land- und forstwirtschaftlichen Bedürfnisse notwendige Beschränkungen der Nutzung, der Anlage von Strassen, Wegen und von Terrainveränderungen verfügen. Für Wildeinstandsgebiete gelten ausserdem die Bestimmungen von Art. 54 Abs. 3 (Ruhezone).
- 3 In den bekannten Gebieten mit archäologischen Fundstätten (Jörgenburg inkl. südöstliche Plateau, Burganlage Cafoghel) sind verändernde Bodeneingriffe nur mit Bewilligung des Archäologischen Dienstes gestattet.
- 4 Die Erstellung von Bauten und Anlagen, wesentlichen Terrainveränderungen, Abbauvorhaben, Materialablagerungen, Deponien und ähnlichen Vorkehren, die dem Zonenzweck entgegenstehen, sind nicht gestattet. Der Unterhalt und die Sanierung im Rahmen der gesetzlichen Schranken für Bauten ausserhalb der Bauzone ist zulässig, soweit die Einfügung in die Landschaft gewährleistet ist.

Ruhezone

Art. 53

- 1 Die Ruhezone umfasst ausgedehnte Gebiete, die sich besonders für Ruhe und Erholung eignen, sowie die Lebensräume von Wild, schutzwürdigen Tieren und Pflanzen.
- 2 In der Ruhezone sind touristische Beförderungsanlagen und der motorisierte Verkehr untersagt.

- 3 Die Anlage oder Markierung von Skiabfahrtspisten und Routen ist nicht gestattet. Im Bereich von Wildeinstandsgebieten sind Variantenskifahren und der Langlauf nicht gestattet. Die interessierten Kreise können in Absprache mit der Baubehörde geeignete Schutzmassnahmen (Hinweisschilder u.ä.) vorsehen.
- 4 Die Verwendung von Motorfahrzeugen für die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung sowie für unerlässliche Zufahrten und für Hilfeleistungen in Notfällen ist gestattet.

-
- 1 Die Wildruhezone bezweckt den Schutz der Waldungen vor übermässigen Wildschädigungen.
 - 2 In der Wildruhezone gilt vom 15. Dezember bis am 30. April ein generelles Fahr- und Betretungsverbot. In der übrigen Zeit ist der motorisierte Verkehr nur für notwendige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen zulässig. Die forstliche Bewirtschaftung in der Wildruhezone vom 15. Dezember bis 30. April erfolgt nach Rücksprache mit der Wildhut.
 - 3 Intensivnutzungen im Rahmen von touristischen Veranstaltungen und Sportanlässen sind nicht zulässig.
 - 4 Die Kennzeichnung der Wildruhezonen wird unter Aufsicht der Baubehörde durch die Bergbahnunternehmung und die BKPJV-Hegeorganisation durchgeführt und finanziert.

-
- 1 Die Grundwasser- und Quellschutzzone schützt bestehende und vorgesehene Grundwasser- und Quellfassungen und ihre Umgebung.
 - 2 Der Gemeindevorstand erlässt nach Bedarf für jede Wasserfassung der Trinkwasserversorgung einen besonderen Schutz-zonenplan mit den Zonen S1 (Fassungsbereich), S2 (engere Schutzzone) und S3 (weitere Schutzzone) und mit dem zugehörigen Schutz-zonenreglement. Diese Pläne werden durch die Regierung genehmigt. Die Zugehörigkeit einer Parzelle zu einer dieser Schutz-zonen ist im Grundbuch anzumerken.
 - 3 Die in der Grundwasser- und Quellschutzzone geltenden Nutzungsbeschränkungen richten sich grundsätzlich nach den besonderen Schutz-zonenplänen und den zugehörigen Reglementen.
 - 4 Bauten und Anlagen in Grundwasser- und Quellschutz-zonen können nur mit Auflagen bewilligt werden. Sie werden unter Beizug einer Fachperson festgelegt und sind Bestandteil der Bau-bewilligung.

¹ Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 22. November 2002 und genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 1134 vom 12. August 2003

- 1 Die Gefahrenzone bezeichnet die durch Lawinen, Rutschungen, Steinschlag, Überschwemmung oder andere Naturereignisse bedrohten Gebiete.
- 2 In der Gefahrenzone mit hoher Gefahr (Gefahrenzone I) dürfen keine Bauten erstellt und erweitert werden, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen. Zerstörte Bauten dürfen nur in Ausnahmefällen wieder aufgebaut werden. Standortgebundene Bauten, die nicht dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, sind mit entsprechendem Objektschutz zulässig.
- 3 In der Zone mit geringer Gefahr (Gefahrenzone II) bedürfen Bauvorhaben (Neu- und Erweiterungsbauten, Umbauten mit erheblicher Wertvermehrung) der Genehmigung durch die Gebäudeversicherung des Kantons Graubünden. Diese umschreibt die erforderlichen baulichen Schutzmassnahmen als Bauauflagen.
- 4 In den Gebieten ohne Gefahrenzonenausscheidung (über 2'000 m ü.M.), ist diese von Fall zu Fall im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben vorzunehmen.

Wintersportzone und Wintersportanlage²

Art. 56

-
- 1 Die Wintersportzone und die Festlegungen für Wintersportanlagen im Generellen Erschliessungsplan³ umfassen das für die Ausübung des Wintersportes erforderliche Gelände wie Aufstiegs- und Abfahrtsgebiete für Skifahrer, Langlaufloipen, Übungsgelände, Schlittelwege u.ä.
 - 2 In der Wintersportzone und den bezeichneten Trassees⁴ steht jedermann der freie Zutritt zur Ausübung des Wintersportes offen. Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, Pflanzungen und Düngungen, welche die Ausübung des Wintersportes beeinträchtigen, sind nicht zulässig. Einfriedungen im Bereich von Skipisten sind vom Grundeigentümer in der Zeit vom 1. Dezember bis 30. April zu entfernen.
 - 3⁵ Nach Massgabe des Generellen Erschliessungsplanes und unter Vorbehalt der erforderlichen Baubewilligung ist es zulässig, Skipisten, Langlaufloipen, Schlittelbahnen etc. innerhalb der Wintersportzone mechanisch zu beschneien und die hierfür notwendigen Bauten und Anlagen gemäss Vorgaben des Generellen Er-

² Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 22. November 2002 und genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 1134 vom 12. August 2003

³ Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 22. November 2002 und genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 1134 vom 12. August 2003

⁴ Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 22. November 2002 und genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 1134 vom 12. August 2003

⁵ Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 16. April 2004 und genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 144 vom 8. Februar 2005

schliessungsplanes zu erstellen. Die Beschneidung darf vorbehältlich einer anderen Regelung in der Baubewilligung nur zwischen 1. November und 31. März erfolgen. Bauten und Anlagen sind unterirdisch anzulegen. Soweit dies ausnahmsweise nicht möglich ist, müssen sie gut in das Landschaftsbild eingefügt und je nach Situation Ende Saison entfernt werden.

- 4 Schäden an Grundstücken oder Ertragsausfälle, die durch die Ausübung des Wintersportes an Grundstücken innerhalb der Wintersportzone entstehen, sind vom Betreiber der Wintersportanlagen zu vergüten. Die Gemeinde kann vermittelnd beigezogen werden. Das Verfahren für die Feststellung von Ertragsausfällen wird in einem besonderen Reglement zwischen Gemeinde und Bergbahnunternehmung geregelt.
- 5 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.

Übriges Gemeindegebiet

Art. 57

- 1 Das übrige Gemeindegebiet umfasst das unproduktive Land und jene Flächen, für die noch keine Grundnutzung festgelegt ist.
- 2 Bauten und Anlagen, die einen künftigen Zonenzweck beeinträchtigen, sind nicht zulässig. Der Gemeinde dürfen durch die Bewilligung zulässiger Bauvorhaben keine Kosten erwachsen. Es besteht kein Anspruch auf Anschluss an öffentliche Erschliessungsanlagen.

3.3 Bauvorschriften und Gestaltung

Zonenschema

Art. 58

- 1 Die Bauweise und das Mass der Nutzung in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema und den zugehörigen Begriffsbestimmungen. Für Bauten ausserhalb der Bauzone gilt dies ergänzend zu den kantonalen Vorschriften.
- 2 Das Zonenschema bestimmt ferner für jede Bauzone den zulässigen Emissionsgrad von Bauten und Anlagen.

3 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind die Ausnützungsziffer, die Grenzabstände und die Emissionsbeschränkungen in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.

Zonen	Art.	D	DE2	DE3	W2	WE2	W3	T	GW	ZöBA	N
Art.		39	40	40	41	41	41	42	43	44	46
Ausnützungsziffer	60	--	0.6	0.8	0.5	0.5	0.6	0.6	0.8	0.8	0.0
Grosser Grenzabstand	65	2.5	5	5	6	5	6	5	3	2.5	2.5
Kleiner Grenzabstand	65	2.5	2.5	2.5	4	2.5	4	2.5	3	2.5	2.5
Gebäudehöhe ²⁾	62	9	6	9	5.4	6	8.1	9	10	--	2.5
Firsthöhe ²⁾	62	12	9	12	8.4	9	11.1	12	13	--	3.5
Gebäudegrundfläche ²⁾	64	220	180	200 ³⁾	160	160	170	--	--	--	30
Emissionen	30	b	b	b	a	a	a	b	c	b	b
Empfindlichkeitsstufen ⁴⁾	30	III	III	III	II	II	II	III	IV	II	III

²⁾ Ausgenommen sind landwirtschaftliche Ökonomiegebäude.

³⁾ Ausgenommen sind Gewerbebauten, deren Betrieb eine grössere Grundfläche bedingt.

⁴⁾ Gemäss Lärmschutzverordnung

Bauweise

Art. 59

-
- 1 Im Allgemeinen gilt die offene Bauweise. Werden drei und mehr an sich selbständige Gebäude mit separatem Eingang zu einer baulichen Einheit vereinigt, liegt geschlossene Bauweise vor.
 - 2 Werden zwei selbständige Gebäude mit separatem Eingang zu einer baulichen Einheit vereinigt, kann die zulässige Gebäudegrundfläche überschritten werden, falls die einzelnen Baukörper durch ihre Anlage und Gestaltung eindeutig erkennbar sind und je Baukörper alle Vorschriften erfüllt sind.
 - 3 Die geschlossene Bauweise und Sonderbauweisen sind nur im Rahmen von Quartiergestaltungsplänen zulässig.

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

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

Die maximal zulässigen AZ sind im Zonenschema festgelegt.

- 2 Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller oberirdischen Geschossflächen im Aussenmass in Haupt-, An- und Nebenbauten einschliesslich Aussentreppen und Zwischengesossen mit Ausnahme des Mehrmasses von Aussenmauern mit Wandstärken über 30 cm.
- 3 Im Dachgeschoss sind ohne Rücksicht auf die Nutzung Raumteile anzurechnen, deren lichte Höhe gemessen bis Unterkant Dachsparren 1.60 m überschreitet. In Geschossen, die nicht vollständig über dem gewachsenen oder abgegrabenen Boden liegen, sind Raumteile ohne Rücksicht auf die Nutzung (vorbehalten Abs. 4) anzurechnen, die mehr als 1.60 m über das gewachsene oder abgegrabene Terrain hinausragen.
- 4 Nicht angerechnet werden:
1. Zu Wohnungen gehörende Kellerräume, Heiz-, Kohlen-, Tank- oder Maschinenräume
 2. Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen etc.
 3. Holzschöpfe, Gartenhäuschen für Gartengeräte, Kleintierställe und dgl.
 4. Offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen
 5. Offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen.
 6. Bei Hotelbauten: Ski- und Sporträume, Sauna, Hallenbad
- 5 Als anrechenbare Landfläche gilt die zusammenhängende Fläche der von der Baueingabe erfassten baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile in der Bauzone, abzüglich Wald, Gewässer sowie den im generellen Erschliessungsplan oder in einem Quartierplan über Landabzüge ausgeschiedenen Strassen- und Trottoirflächen.

-
- 1 Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen, Bäche oder Bahnen getrennten Grundstücken zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümern vorliegt und keine öffentlichen Interessen oder Planungsmassnahmen entgegenstehen.
 - 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. Bereits beanspruchte Nutzungen und Nutzungsübertragungen müssen im Grundbuch angemerkt werden.

-
- 1 Als Gebäudehöhe gilt das Mittel aller Hauptgebäudeecken, gemessen vom gewachsenen Boden bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut. Das Mass der grössten Hauptgebäudeecke darf jedoch um maximal 3 m von der zulässigen Gebäudehöhe gemäss Zonenschema, Art. 9, abweichen. Bei talseitigen Abgrabungen ist die Gebäudehöhe vom neugestalteten Terrain aus zu messen.
 - 2 Die Firsthöhe wird ab Niveaupunkt bis Oberkant First gemessen.
 - 3 Bei gegliederten Bauten wird die Gebäude- und Firsthöhe für jeden Baukörper ermittelt. Als Gliederung gilt nur ein Vor- oder Rücksprung von mindestens 3 m, der vom Terrain bis zum Dach reicht.
 - 4 Zusätzliche Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses für Garagenzufahrten und Hauseingänge sind gestattet, sofern sie gesamthaft die Länge der Hauptfassade nicht überschreiten und bei der Hauptfassade höchstens die halbe Länge abgetragen wird. Wird mehr abgegraben, so wird die Gebäudehöhe und Firsthöhe vom neuen Geländeverlauf aus gemessen.
 - 5 Wo der Generelle Gestaltungsplan eine maximale Firsthöhe vorschreibt, darf diese von Neubauten nicht überschritten werden. Bauten im Hofstattrecht sind vorbehalten.

- 1 Als Gebäudelänge gilt die grössere Seite des kleinsten das Gebäude begrenzenden Rechteckes.
- 2 Die Gebäudelänge darf maximal 20 m betragen, wobei ab einer Länge von 16 m eine Staffelung der Fassade um die Mehrlänge vorgeschrieben ist.
- 3 Für die Ermittlung der Gebäudelänge müssen eingeschossige An- und Nebenbauten gemäss Art. 66 Abs. 3 nicht mitberechnet werden.
- 4 Diese Gebäudelänge muss eingehalten sein, wo das Zonenschema eine maximale Gebäudegrundfläche vorschreibt. Ausgenommen sind landwirtschaftliche Ökonomiegebäude sowie Gewerbebauten in der Zone DE3.

Gebäudegrundfläche

Art. 64

- 1 Als Gebäudegrundfläche gilt die senkrechte Projektionsfläche aller oberirdischen Gebäudeteile mit anrechenbarer Bruttogeschossfläche, inklusive Aussenwänden bis zu einer Wandstärke von 30 cm.

Grenz- und Gebäudeabstand

Art. 65

- 1 Als Grenzabstand gilt bei Hochbauten jeder Art die kürzeste, waagrecht gemessene Entfernung zwischen der Umfassungswand und der Grundstücksgrenze.
- 2 Der grosse Grenzabstand ist von der Hauptfassade, die kleinen Grenzabstände von den übrigen Fassaden aus einzuhalten. Zur Bestimmung der Hauptfassade ist in erster Linie die Lage der Wohnräume massgebend. Lässt sich daraus die Hauptfassade nicht ermitteln, so ist die Stellung der Nachbargebäude sowie die topographische Lage zu berücksichtigen. Im Zweifelsfalle entscheidet der Gemeindevorstand.
- 3 Bei eingeschossigen An- und Nebenbauten mit maximal 40 m² Geschossfläche, max. Gebäudehöhe = 3 m, max. Firsthöhe = 4.5 m, die bei der Ermittlung der Ausnützungsziffer nicht angerechnet werden, beträgt der Grenzabstand in allen Bauzonen 2.50 m. Bei einheitlicher Gestaltung ist das Zusammenbauen von zwei Nebenbauten über die Grenze im gegenseitigen Einverständnis gestattet.

- 4 Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn und Genehmigung durch die Baubehörde können die Grenzabstände unterschritten werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. Die von der Baubehörde genehmigte Vereinbarung ist im Grundbuch anzumerken.
- 5 Der Gebäudeabstand ist gleich der Summe der beiden vorgeschriebenen Grenzabstände. Zwischen mehreren Bauten auf dem gleichen Grundstück ist der doppelte Grenzabstand als Gebäudeabstand einzuhalten. Die Baubehörde kann geringere Gebäudeabstände bewilligen, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.
- 6 Gegenüber bestehenden Bauten auf Nachbargrundstücken muss nur der Grenzabstand eingehalten werden, sofern dadurch keine hygienisch schlechten Verhältnisse entstehen. Andernfalls ist der Gemeindevorstand ermächtigt, eine Vergrösserung des Gebäudeabstandes bis auf das baugesetzliche Mass zu verlangen.
- 7 Auskragende Gebäudeteile wie offene Balkone, Erker, Vordächer, Vortreppen, allseitig offene Hauseingänge usw. dürfen in den
 - kleinen Grenzabstand hineinragen mit 1.0 m in der Dorfzone, und 1.5 m in den übrigen Zonen, sofern die Länge der auskragenden Teile höchstens die Hälfte der Fassadenlänge einnimmt;
 - grossen Grenzabstand hineinragen mit maximal 1 m in der Dorfzone und mit maximal 2 m in allen übrigen Zonen und ohne Beschränkung der Länge.
- 8 Unterirdische Bauten dürfen gegenüber Grenzen, wo sie nach aussen nicht in Erscheinung treten, bis 0.5 m an die Grenze gestellt werden.

Dächer

Art. 66

-
- 1 Bei der Dachgestaltung ist auf die ortsüblichen Formen, Farben und Materialien Bezug zu nehmen. Es sind dunkle, matte Grau-/Brauntöne zu verwenden.
 - 2 Es sind nur Giebel- und Walmdächer mit einer Neigung von 40 bis 100% (resp. 21.8 - 45 Altgrad, oder 24.2 - 50 Neugrad) zulässig. Für An- und Nebenbauten gemäss Art. 66 Abs. 3 sind ausserdem Pultdächer erlaubt. Die Dächer haben in der Regel Dachvorsprünge von mindestens 70 cm aufzuweisen. Flachdächer sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten.

- 3 Bei Giebeldächern ist die Giebelfassade in der Regel die Hauptfassade (Lage der Hauptwohnräume). Sie weist in der Regel symmetrische Dachneigungen auf. In der Dorfzone sind die Vorschriften des Generellen Gestaltungsplanes bezüglich Firstrichtungen verbindlich.
- 4 Dachaufbauten (keine Schleppegauben) sind grundsätzlich zulässig. In der Dorfzone müssen sie von Form und Grösse her den bestehenden, traditionellen Aufbauten angepasst werden. Für Dachaufbauten an bestehenden Gebäuden in der Dorfzone ist eine positive Beurteilung des Denkmalpflegers notwendig.
- 5 Wo der Generelle Gestaltungsplan keine Vorschriften enthält kann die Baubehörde abweichende Dachgestaltungen bewilligen, sofern sie technisch bedingt im Zusammenhang mit energiesparenden resp. alternativen Energieversorgungen nicht anders lösbar sind. Die Baubehörde kann Fachgutachten einholen, falls ihr die Belange des Ortsbildes ungenügend berücksichtigt scheinen.

Natur- und Kulturobjekte

Art. 67

- 1 Die im Generellen Gestaltungsplan als integral geschützte Objekte bezeichneten Elemente dürfen nicht zerstört werden. Es gelten die Vorschriften der eidgenössischen und kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzgebung.
- 2 Schützenswerte Bauten dürfen nicht abgebrochen werden. Erneuerungen und Umbauten sind im Rahmen der Zonenvorschriften und unter Wahrung der äusseren Erscheinung zulässig. Bauvorhaben an geschützten Bauten sind vor Beginn der Projektierung bei der Gemeinde anzumelden. Diese zieht die kantonale Denkmalpflege beratend bei.
- 3 Die im Generellen Gestaltungsplan als wertvolle Natur- und Kulturobjekte bezeichneten Elemente sind in ihrer Form und ihrem Charakter zu erhalten. Bauvorhaben an wertvollen Bauten sind von der Baubehörde vor der Genehmigung der kantonalen Denkmalpflege zu unterbreiten. Der Abbruch ist nur zulässig, wenn ein genehmigtes Neubauprojekt vorliegt, dessen Realisierung finanziell gesichert ist. Wertvolle Bauten können nur abgebrochen werden, wenn sie in Anlehnung an ihre ursprüngliche Form und Stellung wieder aufgebaut werden.
- 4 Die gemäss Generellem Gestaltungsplan erhaltenswerten Hecken, Baumgruppen und Einzelbäume sollen bei natürlicher oder unnatürlicher Zerstörung im gleichen Umfang und in gleicher Qualität ersetzt werden.

- 5 In gemäss Generellem Gestaltungsplan erhaltenswerten Kulturlandschaften soll die bisherige Bewirtschaftung und Nutzung nicht so verändert werden, dass ihre typischen Merkmale (Flora, Fauna, Struktur usw.) unwiederbringlich zerstört werden. Hecken dürfen im üblichen Umfang auf den Stock zurückgeschnitten werden.
- 6 Im Generellen Gestaltungsplan als ungenügend bezeichnete Bauten erfüllen die Anforderungen bezüglich Gestaltung und Einordnung nicht. Sie dürfen nur erneuert werden, falls damit eine wesentliche Verbesserung der äusseren Erscheinung erreicht wird. Ansonsten muss die Baute durch einen Neubau ersetzt werden.
- 7 Die Baubehörde trifft notwendige Massnahmen zur Erhaltung und Pflege der Natur- und Kulturobjekte soweit deren Finanzierung sichergestellt ist. Sie entscheidet über allfällige Auflagen im Rahmen von Baubewilligungsverfahren.

5 Erschliessung

5.1 Allgemeines

Anschlusspflicht

Art. 68

- 1 Die Erschliessung der Bauzonen richtet sich nach den Generellen Erschliessungsplänen der Gemeinde. Alle Bauten und Anlagen, die Ver- und Entsorgungseinrichtungen benötigen sind gemäss diesen Plänen zu erschliessen. Vorbehalten sind landwirtschaftliche Ökonomiegebäude. Ausserhalb der Bauzonen besteht kein Anspruch auf Anschluss an die öffentlichen Erschliessungsanlagen. Falls zumutbar und technisch möglich sollen jedoch Wohnbauten angeschlossen werden.

Grund- und Groberschliessung

Art. 69

- 1 Die Anlagen der Grund- und Groberschliessung sind im Generellen Erschliessungsplan festgelegt und als solche unterschieden.
- 2 Die Grunderschliessung umfasst das übergeordnete Strassennetz, Wasserversorgungs- und Elektrizitätswerke, Abwasserreinigungs- und Kehrrichtbeseitigungsanlagen sowie die Transportanlagen bis zu den Anlagen der Groberschliessung.

- 3 Die Groberschliessung umfasst die Sammelstrassen sowie die Hauptleitungen und zugehörige Anlagen der Wasser- und Energieversorgung, der Abwasserbeseitigung und der Telekommunikation.
- 4 Zu den Anlagen der Grund- oder der Groberschliessung zählen je nach Bedeutung die Land- und Forstwirtschaftswege, die Rad- und Reitwege, die Fuss- und Wanderwege, die touristischen Transportanlagen sowie die Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel.
- 5 Für die Ausgestaltung und Benützung der gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und der Groberschliessung gelten die Vorschriften der von der Gemeinde zu erlassenden Erschliessungsreglemente.

Feinerschliessung

Art. 70

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

Erschliessungsetappen

Art. 71

- 1 Grund- und Groberschliessung werden im Interesse einer häuslicherischen Verwendung der verfügbaren Mittel in zwei Erschliessungsetappen unterteilt.
- 2 Die Baubehörde sorgt nach der Entwicklung und Einholung der erforderlichen Kredite für die zeitgerechte Ausführung der Erschliessungsanlagen der ersten Etappe.
- 3 Anlagen der zweiten Erschliessungsetappe werden erstellt, wenn ein ausgewiesener Bedarf an Bauland besteht. Sie sind ausserdem zu erstellen, wenn es die Mehrheit der interessierten

Grundeigentümer, denen mehr als die Hälfte des zu erschließenden Gebietes gehört, schriftlich beantragt. Dies gilt insbesondere auch für Gebiete mit Quartierplanpflicht. Die Baubehörde kann in diesem Fall die Erschließung davon abhängig machen, dass ein allfälliger Gemeindeanteil an der Finanzierung von den Grundeigentümern bis zur Umteilung der Anlage in die erste Etappe zinslos vorfinanziert wird.

5.2 Projektierung, Ausführung und Unterhalt

Baulinien, Niveaulinien

Art. 72

- 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 des Eigentümers im Grundbuch anzumerken. Er wird im Enteignungsfall nicht vergütet.
- 4 Niveaulinien orientieren über die Höhenlage projektierter Verkehrsanlagen. Eingänge, Einfahrten etc. sind auf die Niveaulinien auszurichten.

Generelle Projekte und Bauprojekte

Art. 73

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

Verfahren

Art. 74

- 1 Bau- und Niveaulinien, generelle Projekte und Bauprojekte sind während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen. Während der Auflage kann bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden.
- 2 Nach Ablauf der Auflagefrist entscheidet die Baubehörde über allfällige Einsprachen und gibt ihren Entscheid dem Einspre-

cher schriftlich und begründet bekannt. Der Erlass von Bau- und Niveaulinien sowie die Genehmigung von generellen und von Bau-projekten ist in ortsüblicher Weise bekanntzugeben.

- 3 Für Bau- und Niveaulinien, die in einem Generellen Erschliessungsplan oder in einem Quartierplan festgelegt werden, gelten ausschliesslich die Verfahrensvorschriften der betreffenden Planungsmassnahme.

Ausführung und Unterhalt

Art. 75

a) Öffentliche Erschliessungsanlagen

- 1 Die Ausführung und der Unterhalt der gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung sind Sache der Gemeinde. Anlagen der Feinerschliessung werden von der Gemeinde erstellt und unterhalten, wenn diese einer grösseren Anzahl von Grundeigentümern dienen. Lehnt die Gemeinde die Durchführung der Feinerschliessung ab, sind die Grundeigentümer berechtigt, diese Anlagen nach den Plänen der Gemeinde als private Erschliessungsanlagen zu erstellen.
- 2 Die Verkehrsanlagen der Gemeinde werden während des Winters offengehalten, soweit es den öffentlichen Bedürfnissen entspricht. Die Baubehörde bezeichnet die jeweils zu räumenden Strassen, Wege und Plätze.
- 3 Die Gemeinde ist befugt, bei der Schneeräumung den Schnee unter möglicher Schonung von Bauten und Kulturen auf angrenzende private Grundstücke werfen zu lassen. Schäden an Bauten, Zäunen oder Pflanzen werden durch die Gemeinde wieder instand gestellt oder vergütet.

b) Private Erschliessungsanlagen

- 1 Die Ausführung und der Unterhalt von privaten Erschliessungsanlagen einschliesslich der Schneeräumung sind Sache der Grundeigentümer.
- 2 Die Gemeinde kann durch Beschluss der Baubehörde den Unterhalt privater Erschliessungsanlagen, insbesondere die Schneeräumung auf Privatstrassen vertraglich gegen Ersatz der Kosten übernehmen.
- 3 Die Baubehörde hat auf Antrag des Eigentümers 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

- 1 Die Finanzierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen ist grundsätzlich Sache der Gemeinde. Die Grundeigentümer beteiligen sich an den Kosten durch Bezahlung von Grundeigentümerbeiträgen, Anschluss- und Benützungsgebühren.
- 2 Grundeigentümerbeiträge werden erhoben für alle Verkehrsanlagen sowie für Versorgungsanlagen der Feinerschliessung (Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallbeseitigung), soweit den Grundeigentümern aus der Erstellung, dem Ausbau oder der Abänderung solcher Anlagen ein wirtschaftlicher Sondervorteil erwächst.
- 3 Anschlussgebühren werden erhoben für den Anschluss an Versorgungsanlagen der Grund- und Groberschliessung (Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung).
- 4 Benützungsgebühren werden erhoben zur Deckung der laufenden Kosten der Gemeinde für den Betrieb und Unterhalt der öffentlichen Anlagen für die Wasserversorgung sowie die Abwasser- und Abfallbeseitigung.
- 5 Die Bemessung und Erhebung von Beiträgen erfolgen mit Beschluss der Einwohnerversammlung aufgrund eines Antrages der Baubehörde. Dienen Erschliessungsanlagen ausschliesslich der Überbauung und Nutzung eines Gebietes durch die Grundeigentümer, sind ihnen die Erschliessungskosten ganz zu überbinden. Das Verfahren richtet sich nach der kantonalen Raumplanungsverordnung, vorbehalten bleibt das Quartierplanverfahren.

IV Quartierplanung

1 Zweck und Inhalt

Quartierplan

Art. 77

- 1 Der Quartierplan regelt die Gestaltung, die Erschliessung und in der Regel die Parzellierungsverhältnisse eines umgrenzten Teils des Siedlungsgebietes im Hinblick auf die Überbaubarkeit, die Sanierung und die haushälterische Nutzung des Bodens. Er kann Anlagen der Quartierausstattung vorsehen.
- 2 In begründeten Fällen, insbesondere zur zweckmässigen Erschliessung oder zur Nutzungsentflechtung kann auch Land ausserhalb der Bauzone in ein Quartierplanverfahren miteinbezogen werden.
- 3 Eine Quartierplanung ist durchzuführen, wenn im Generellen Erschliessungs- oder Gestaltungsplan für ein Gebiet die Quartierplanpflicht vorgeschrieben ist, wenn Planung und Bau von Erschliessungsanlagen dies erfordert oder wenn infolge eines Bauvorhabens die Möglichkeit besteht, dass für angrenzende Grundstücke die Voraussetzungen gemäss Art. 19 und 20 (Baureife, Architektur) nicht mehr oder nur noch mit Einschränkung geschaffen werden könnten.

Quartierplanbestimmungen

Art. 78

- 1 Die Quartierplanbestimmungen enthalten Vorschriften über die Gestaltung der Bauten und Anlagen.
- 2 Sie regeln mindestens die Erstellung und Finanzierung der Quartiererschliessung sowie die Grundsätze für die Verteilung der Planungs- und der Erschliessungskosten unter den Grundeigentümern.
- 3 Die Quartierplanbestimmungen können die Bauvorschriften der Grundordnung ergänzen. Sie können im Rahmen der Grundordnung Nutzungspflichten vorsehen. Abweichungen von allgemeinen Bauvorschriften und von Zonenvorschriften sind nur nach Massgabe der Bestimmungen über den Quartiergestaltungsplan zulässig.

Quartiergestaltungsplan

Art. 79

- 1 Der Quartiergestaltungsplan gewährleistet die Einordnung neuer Quartiere in die gewachsene Siedlung und in die Landschaft. Er schafft für bestehende Quartiere die Voraussetzungen für ihre Erneuerung und Verbesserung.
- 2 Der Quartiergestaltungsplan trennt wenigstens die überbaubaren und freizuhaltenden Flächen. Er kann die zulässigen Baukörper, ihre Lage, Nutzung und Gestaltung festlegen. Er kann Angaben über die Ausstattung des Quartiers, die Umgebungsgestaltung, die Nutzung und eine allfällige Etappierung enthalten.
- 3 Die im Quartiergestaltungsplan vorgesehene Überbauung darf von der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung abweichen, sofern damit eine architektonisch, energetisch und siedlungsplanerisch bessere Überbaumöglichkeit geschaffen wird. Folgende Abweichungen sind möglich:
 - a) Gebäude und Grenzabstände, Gebäudelängen, Dachgestaltung und Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei bestimmt werden.
 - b) Für einzelne Bauten kann eine Mehrhöhe bis zu 2 m gestattet werden.
 - c) Nutzungsübertragungen und Nutzungskonzentrationen innerhalb des Gestaltungsgebietes sind ohne Einschränkungen zulässig.
- 4 Die Baubehörde überprüft, dass benachbarte Grundstücke durch den Gestaltungsplan nicht mehr benachteiligt werden als durch eine zonengemässe Überbauung und entscheidet unter Berücksichtigung der ästhetischen Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung von Fall zu Fall über die Zulässigkeit der vorgesehenen Abweichungen.
- 5 Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb des Planungsperimeters sind die zonengemässen Abstände einzuhalten.

Quartiererschliessungsplan

Art. 80

-
- 1 Der Quartiererschliessungsplan legt die Erschliessung des Quartierplangebietes mit Verkehrs- und Versorgungsanlagen verbindlich fest. Er ist auf den Quartiergestaltungsplan, den Generellen Erschliessungsplan und die generellen Projekte der Gemeinde abzustimmen.
 - 2 Der Quartiererschliessungsplan kann Gemeinschaftsanlagen wie Einstellgaragen, Energieversorgungsanlagen und dgl. vorschreiben. Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen können zu einem

Anschluss an eine Gemeinschaftsanlage verpflichtet werden, sofern deren Anschluss zweckmässig und zumutbar ist

- 3 Der für Erschliessungsanlagen benötigte Boden ist durch die Landumlegung auszuscheiden. Von allen Grundstücken denen ein Nutzen aus den neuen Erschliessungsanlagen erwächst ist ein entsprechender Flächenanteil unentgeltlich in Abzug zu bringen.
- 4 Der Quartiererschliessungsplan kann Etappen für die Ausführung der Erschliessungsanlagen festlegen.

Landumlegung und Grenzbereinigung

Art. 81

- 1 Die Landumlegung und Grenzbereinigung dient zur Schaffung wohlgeformter und überbaubarer Grundstücke im Quartierplangebiet. Sie schafft die Voraussetzung für die Verwirklichung des Quartiergestaltungs- und des Quartiererschliessungsplanes und dient der Nutzungsentflechtung.
- 2 Die Landumlegung kann von der Behörde von Amtes wegen angeordnet werden. Sie ist ausserdem zu beschliessen, wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümer verlangt, denen mehr als die Hälfte der Fläche des Umlegungsgebietes gehört.
- 3 Zum Schutz der Landumlegung kann die Baubehörde einen Umlegungsbann beschliessen. Während des Umlegungsbannes dürfen ohne Zustimmung der Baubehörde keine rechtlichen oder tatsächlichen Verfügungen über die Grundstücke getroffen werden, welche die Landumlegung beeinträchtigen oder erschweren. Im Übrigen gelten für den Umlegungsbann sinngemäss die Vorschriften über den Erlass von Planungszonen.
- 4 Die Grenzbereinigung richtet sich nach Art. 44 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden.
- 5 Die Landumlegung wird als reine Baulandumlegung gemäss Art. 41 bis 43 des kantonalen Raumplanungsgesetzes oder als Gesamtumlegung gemäss Art. 31 bis 39 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden durchgeführt.

Bereinigung von Rechten, Vormerkungen und Anmerkungen

Art. 82

- 1 Beschränkte dingliche Rechte sowie Vormerkungen und Anmerkungen, die durch die Baulandumlegung gegenstandslos werden oder

dem Umlegungszweck entgegenstehen, sind nicht in die Neuzuteilung aufzunehmen. Alle übrigen sind durch Rechte gleichen Inhalts im Neuzustand zu ersetzen. Rechte, die nicht in die Neuzuteilung übernommen werden, sind mit Ausnahme der gegenstandslos gewordenen Rechte voll zu entschädigen.

- 2 Mit Ausnahme der Grundpfandrechte gehen mit dem Erwerb des Eigentums an den neu zugeteilten Parzellen sämtliche beschränkten dinglichen Rechte des alten Bestandes unter. Die Grundpfandrechte werden nach Massgabe von Art. 802 ZGB von den abzutretenden Grundstücken oder Teilen davon auf die zum Ersatz zugewiesenen Parzellen verlegt. Sofern ein Grundeigentümer kein neues Grundstück zugewiesen erhält, sind die Grundpfandrechte abzulösen.

2 Quartierplanverfahren

Einleitung

Art. 83

- 1 Die Quartierplanung wird durch Beschluss der Baubehörde eingeleitet. Die Einleitung erfolgt von Amtes wegen. Sie ist ausserdem zu beschliessen, wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümer verlangt, denen mehr als die Hälfte des Quartierplangebietes gehört.
- 2 Der Einleitungsbeschluss hat Angaben über den Zweck der Quartierplanung und die Abgrenzung des Planungsgebietes zu enthalten. Er ist öffentlich bekanntzugeben und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitzuteilen.
- 3 Gegen die Einleitung des Verfahrens und die Abgrenzung des Planungsgebietes kann innert 20 Tagen bei der Baubehörde Einsprache erhoben werden.

Erstellung

Art. 84

- 1 Nach Eintritt der Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses lässt die Baubehörde den Quartierplan ausarbeiten (amtlicher Quartierplan). Den Grundeigentümern ist Gelegenheit zu geben, Wünsche und Anregungen anzubringen.
- 2 Auf Antrag der Quartierplanbeteiligten kann die Baubehörde die Erstellung des Planes den beteiligten Grundeigentümern überlassen, wenn sie den Quartierplan nicht selbst in Auftrag ge-

ben will. Ein Anspruch auf Auflage eines solchen Quartierplanes besteht nicht.

- 3 Vor der öffentlichen Auflage ist der Quartierplan dem zuständigen Grundbuchamt zur formellen Prüfung zu unterbreiten. Die Baubehörde kann ferner Quartierpläne, die von den Beteiligten selbst erstellt werden, auf deren Kosten beurteilen lassen.

-
- 1 Die Baubehörde legt den Quartierplan während 30 Tagen öffentlich auf und gibt die Auflage in ortsüblicher Weise bekannt. Die beteiligten Grundeigentümer und allfällige von einer Bauland-umlegung betroffene Dienstbarkeitsberechtigte sowie Inhaber vorgemerakter persönlicher Rechte sind vor der Auflage schriftlich zu benachrichtigen.
 - 2 Während der öffentlichen Auflage kann bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Diese entscheidet über die Einsprachen.
 - 3 Wird auf Grund von Einsprachen der Quartierplan geändert, ist die Auflage zu wiederholen. Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Grundeigentümer, so ist diesen Gelegenheit zur Einsprache innert einer Frist von 20 Tagen zu geben.

Erlass

Art. 86

-
- 1 Nach Abschluss des Auflage- und Einspracheverfahrens entscheidet die Baubehörde über den Erlass des Quartierplanes.
 - 2 Der Erlass ist den betroffenen Grundeigentümern und allfälligen Einsprechern, bei Baulandumlegungen ausserdem den weiteren Betroffenen, schriftlich mitzuteilen.
 - 3 Der Eigentumserwerb erfolgt mit dem Eintritt der Rechtskraft des Quartierplans.
 - 4 Die Baubehörde lässt den Quartierplan nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch anmerken und sorgt für den grundbuchlichen Vollzug.

Aufhebung oder Abänderung

Art. 87

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

- 3 Für Aufhebung oder Abänderung von Quartierplänen gelten sinn- gemäss die Bestimmungen über deren Einleitung und Erlass.

3 Finanzierung

Planungskosten

Art. 88

- 1 Die Kosten der Quartierplanung einschliesslich der Kosten ei- ner allfälligen Baulandumlegung oder Grenzbereinigung mit den zugehörigen Vermessungs- und Vermarkungskosten sowie der Auf- wand der Gemeinde für die Prüfung des Quartierplanes gehen vollumfänglich zu Lasten der Quartierplanbeteiligten.
- 2 Die Planungskosten sind in der Regel nach Massgabe des Zu- teilungswertes unter Berücksichtigung des Vorteilsprinzipes auf die Grundeigentümer zu verteilen. Planungskosten, die bloss einzelne Grundeigentümer betreffen, sind allein diesen zu belasten.
- 3 Die Kostenanteile werden nach Abschluss der Quartierplanung mit der Zustellung des Kostenverteilers zur Bezahlung fällig. Die Baubehörde kann jedoch die Quartierplanbeteiligten bereits während des Verfahrens zur Leistung von Kostenvorschüssen ver- pflichten. In Rechnung gestellte Kostenanteile sind innert 60 Tagen zu bezahlen. Bei verspäteter Zahlung wird ein Verzugs- zins in der Höhe des Zinssatzes der Graubündner Kantonalbank für 2. Hypotheken zuzüglich 1/2% berechnet.

Erschliessungskosten

Art. 89

- 1 Die Kosten der Quartiererschliessung gehen grundsätzlich zu Lasten der beteiligten Grundeigentümer. Die Gemeinde leistet Beiträge, wenn an der Erstellung der Anlagen ein unmittelbares öffentliches Interesse besteht, das über die gemeinschaftli- chen Interessen der Grundeigentümer hinausgeht.
- 2 Der Kostenverteiler ist nach den Grundsätzen der Grundeigentü- merbeitragsordnung der Gemeinde aufzustellen und in die Quar- tierplanbestimmungen aufzunehmen.
- 3 Die Kostenanteile werden mit der Fertigstellung der Erschlies- sungsanlagen zur Bezahlung fällig. Die Baubehörde kann jedoch die Quartierplanbeteiligten bereits während der Bauausführung zu Akontozahlungen verpflichten. In Rechnung gestellte Kosten-

anteile sind innert 60 Tagen zu bezahlen. Bei verspäteter Zahlung wird ein Verzugszins in der Höhe des Zinssatzes der Graubündner Kantonalbank für 2. Hypotheken zuzüglich 1/2% berechnet.

-
- 1 Die Kosten der Quartierausstattung trägt in der Regel die Gemeinde.
 - 2 Dienen Bauten und Anlagen der Quartierausstattung vorwiegend den Interessen der beteiligten Grundeigentümer, können sie zur Leistung eines ihrem Sondervorteil entsprechenden Kostenbeitrages verpflichtet werden. Dient die Ausstattung ausschliesslich den Quartierplanbeteiligten, können ihnen alle Kosten überbunden werden. Der Kostenanteil jedes Grundeigentümers ist im Kostenverteiler festzulegen.

V Baubewilligungsverfahren

Baugesuch

Art. 91

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

1. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;
2. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom, Telefon;
3. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussenwände, Zweckbestimmung der Räume;
4. Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben über Stockwerk und Gebäudehöhe, alter und neuer Geländeverlauf bis zur Grenze, Strassenhöhen;
5. Fassadenpläne 1:100 mit bestehenden und neuen Terrainlinien;
6. detaillierte Berechnung der Ausnutzungsziffer und der Abstellplätze; kubische Berechnung nach SIA-Ordnung Nr. 116;
7. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen usw.;
8. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
9. Angabe der approximativen Baukosten;
10. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
11. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
12. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular;

13. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Bauten in der Gefahrenzone;
14. bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
15. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten oder mit eigenen Lärmquellen, Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
16. 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;
17. Grundbuchauszug und allfällige vertragliche Vereinbarungen mit Anstössern;
18. Muster des vorgesehenen Bedachungsmaterials.

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.

- 2 Das Baugesuch, die Planbeilagen, die Berechnung der AZ, der Energienachweis und die Emissionserklärung sind vom Grundeigentümer, der Bauherrschaft und vom Projektverfasser zu unterzeichnen.
- 3 Bei Umbauten oder Änderung bewilligter Pläne muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau bzw. der Abänderung ersichtlich sein (bestehend: grau; neu: rot; Abbruch: gelb).

Baugespann

Art. 92

-
- 1 Gleichzeitig mit der Einreichung des Baugesuches ist für Bauvorhaben, die nach aussen in Erscheinung treten, ein Baugespann aufzustellen. Dieses muss Lage, Höhe und Gestalt der Bauteile klar erkennen lassen. Aufschüttungen und Böschungen von mehr als 1 m Höhe sind ebenfalls zu profilieren.
 - 2 Die ErdgeschoSSHöhe ist an den Profilen zu markieren. Die Grenzsteine sind freizulegen. Bei Bauten an der Kantonsstrasse sorgt die Baubehörde für die Orientierung des zuständigen kantonalen Tiefbauamtes über die Profilierung.

- 3 Das Baugespann darf vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches nur mit Bewilligung der Baubehörde entfernt werden. In jedem Falle ist es wenigstens 30 Tage stehen zu lassen. Nach Eintritt der Rechtskraft des Baubescheides ist das Baugespann umgehend zu entfernen.

Vorprüfung, Publikation und Einsprachen

Art. 93

- 1 Nach Eingang ist das Baugesuch auf Vollständigkeit zu prüfen und festzustellen, ob die Bauprofile ordnungsgemäss gestellt sind.
- 2 Bei mangelhafter Baueingabe oder Profilierung ist dem Gesuchsteller Gelegenheit zur Behebung der Mängel zu geben, bevor das Baugesuch publiziert wird.
- 3 Anschliessend ist das Bauvorhaben unter Angabe der Bauherrschaft, der Bauparzelle, des Bauvorhabens und der Einsprachemöglichkeit in ortsüblicher Weise bekannt zu machen und während der Einsprachefrist von 20 Tagen seit Publikation öffentlich aufzulegen.
- 4 Einsprachen sind schriftlich und begründet beim Gemeindevorstand zu erheben. Privatrechtliche Einsprachen werden auf dem Zivilweg verwiesen. Von der Einsprache ist dem Gesuchsteller unter Fristansetzung für eine allfällige Vernehmlassung Kenntnis zu geben.
- 5 Auf die Auflage und Publikation kann verzichtet werden, wenn eine Beeinträchtigung von Rechten Dritter ausgeschlossen ist.

Baubescheid

Art. 94

- 1 Bei Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen erlässt die Baubehörde nach Prüfung des Baugesuches und allfälliger Einsprachen sowie nach Vorliegen der gemäss eidgenössischem oder kantonalem Recht erforderlichen Bewilligungen den Baubescheid.
- 2 Das Verfahren für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen.
- 3 Der Baubescheid ist dem Gesuchsteller und allfälligen Einsprechern schriftlich zu eröffnen. Ablehnende Baubescheide und Einspracheentscheide sind zu begründen. Der Baubescheid ist

spätestens innert 2 Monaten nach Ablauf der Einsprachefrist mitzuteilen sofern nicht übergeordnete Gründe entgegenstehen.

Vereinfachtes Verfahren

Art. 95

- 1 Für geringfügige Umbauten und Aussenrenovationen sowie für bauliche Anlagen gemäss Art. 17 b), c), l), m) und n) kann der Gemeindevorstand auf die Profilierung und Publikation verzichten, wenn durch das Vorhaben keine Beeinträchtigungen der Nachbarn zu erwarten sind oder deren schriftliches Einverständnis zum Voraus erteilt ist und wenn die Bestimmungen über die Architektur gemäss Art. 20 eingehalten sind.

Vorentscheid

Art. 96

- 1 Bei grösseren oder aussergewöhnlichen Bauvorhaben kann die Baubehörde vor Einreichung eines Baugesuches um ihre grundsätzliche Stellungnahme über einzelne wesentliche Punkte des Bauvorhabens ersucht werden.
- 2 Der Vorentscheid gibt weder dem Gesuchsteller Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung noch bindet er die Baubehörde bei der Beurteilung des ordentlichen Baugesuches und allfälliger Einsprachen.

Baubeginn und Baufristen

Art. 97

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

- 1 Bauten und Anlagen sind nach den bewilligten Plänen auszuführen.
- 2 Änderungen gegenüber den genehmigten Plänen müssen von der Baubehörde vor der Ausführung genehmigt werden.
- 3 Können durch eine Projektänderung Rechte Dritter beeinträchtigt werden, ist ein neues Auflageverfahren durchzuführen.

-
- 1 Die Baukommission übt die Kontrolle über die Bauten und Anlagen aus. Sie prüft die Ausführung von Bauvorhaben auf ihre Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und der Baubewilligung und überwacht die Einhaltung von Sicherheits- und Schutzbestimmungen. Sie kann bei bestehenden Bauten und Anlagen Baukontrollen durchführen, wenn Anzeichen für eine Übertretung baugesetzlicher Vorschriften vorliegen.
 - 2 Der Baukommission und den von ihr beauftragten Aufsichtspersonen ist der Zutritt zu den kontrollierten Bauten und Anlagen jederzeit zu gestatten. Baukontrollen an bestehenden Bauten und Anlagen sind dem Eigentümer rechtzeitig anzuzeigen.
 - 3 Die Baukontrollen für bewilligte Bauvorhaben werden der Bauherrschaft im Baubescheid mitgeteilt. Die Bauherrschaft hat den Abschluss der einzelnen Baustadien rechtzeitig zu melden. Bei Neubauten und Erweiterung bestehender Gebäudegrundrisse ist ein Schnurgerüst zu erstellen, das von der Baubehörde vor Beginn der Maurerarbeiten zu kontrollieren ist.
 - 4 Nach der Vollendung nimmt die Baubehörde den Bau ab. Bevor ein Gebäude nicht gefahrlos bewohnbar ist, darf es nicht bezogen werden.

-
- 1 Die Gemeinde erhebt für ihre Umtriebe im Baubewilligungsverfahren kostendeckende Gebühren. Sie erlässt eine Gebührenordnung.
 - 2 Auslagen für die Einholung von Fachgutachten und für Bauberatungen sowie allfällige Grundbuchkosten gehen grundsätzlich zu Lasten des Gesuchstellers und sind zusätzlich zur ordentlichen Baubewilligungsgebühr zu entrichten. Die Baubehörde kann die Bevorschussung dieser Kosten verlangen.
 - 3 Die Kosten offensichtlich unbegründeter Einsprachen sind dem Einsprecher zu überbinden.

VI Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Verantwortlichkeit

Art. 101

- 1 Für die Befolgung der gesetzlichen Vorschriften und der Anordnungen der Baubehörde, die Übereinstimmung der ausgeführten Bauten und Anlagen mit den genehmigten Plänen und dem Baugespann sowie für die Erfüllung der an die Baubewilligung geknüpften Bedingungen und Auflagen ist die Bauherrschaft verantwortlich.
- 2 Die von der Gemeinde durchgeführten Baukontrollen entlasten diese Personen nicht von ihrer Verantwortlichkeit.

Strafbestimmungen

Art. 102

- 1 Wer vorsätzlich oder fahrlässig dieses Gesetz oder darauf beruhende Erlasse und Verfügungen verletzt, wird von der Baubehörde mit Busse bis zu Fr. 30'000.-- bestraft. Handelt der Täter aus Gewinnsucht, so ist die Baubehörde an das Höchstmass der Busse nicht gebunden.
- 2 Wird eine Widerhandlung beim Besorgen der Angelegenheit einer juristischen Person oder sonst in Ausübung geschäftlicher oder dienstlicher Verrichtung für einen anderen begangen, so sind die Strafbestimmungen auf die Personen anwendbar, die in deren Namen gehandelt haben oder hätten handeln sollen. Für Bussen und Kosten haftet die juristische Person, die Gesellschaft oder die Personengesamtheit solidarisch.
- 3 Die Baubehörde ermittelt den Sachverhalt und die wirtschaftlichen Verhältnisse des Betroffenen. Dieser ist vor Ausfällung der Busse anzuhören.

Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes

Art. 103

- 1 Die Bauherrschaft hat einen vorschriftswidrigen Zustand auf Aufforderung der Baubehörde hin zu beseitigen, gleichgültig, ob sie für dessen Herbeiführung bestraft worden ist oder nicht.
- 2 Kommt die Bauherrschaft dieser Aufforderung innert Frist nicht nach, so lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf deren Kosten durch Dritte vornehmen.

3 Für die Kosten der Ersatzmassnahme steht der Gemeinde ein gesetzliches Pfandrecht gegenüber dem Grundeigentümer zu.

Rechtsmittel

Art. 104

1 Beschlüsse der Gemeinde über Erlass oder Abänderung des Baugesetzes, des Zonenplanes, des Generellen Gestaltungsplanes und des Generellen Erschliessungsplanes können innert 20 Tagen seit der öffentlichen Bekanntgabe durch Beschwerde bei der Regierung angefochten werden.

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

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

Inkrafttreten und Gesetzessprache

Art. 105

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 Dieses Gesetz erscheint in deutscher und romanischer Sprache. Massgebend für die Auslegung des Baugesetzes ist die durch die Gemeinde beschlossene und von der Regierung genehmigte deutsche Fassung.

4 Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde als aufgehoben.