



Kanton Graubünden

Gemeinde Disentis/Mustér

Baugesetz

Massgebend für die Auslegung ist die romanische Fassung

Beschlossen an der Urnenabstimmung vom 30. November 2008
Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 529 vom 26. Mai 2009

Letzte Änderung:

Beschlossen an der Urnenabstimmung vom 28. November 2021
Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 253 vom 5. April 2022

Inhaltsverzeichnis

I	Allgemeines		7
	Geltungsbereich und Zweck	Art. 1	7
	Regionale Zusammenarbeit	Art. 2	7
	Boden- und Baulandpolitik	Art. 3	7
	Grundlagen	Art. 4	8
	Förderung	Art. 5	8
	Behördenorganisation		8
	1. Baubehörde	Art. 6	8
	2. Baukommission	Art. 7	8
	3. Bauamt	Art. 8	9
	4. Bauberatung	Art. 9	9
II	Richtplanung		9
	Kommunaler Richtplan	Art. 10	9
III	Grundordnung		10
1.	Allgemeines		10
	Zuständigkeit	Art. 11	10
2.	Zonenplan		10
A.	Allgemeines		10
	Festlegungen	Art. 12	10
B.	Bauzonen		12
a)	Regelbauweise		12
	Grundsatz	Art. 13	12
	Hofstattrecht	Art. 14	13
	Zonenschema	Art. 15	14
b)	Begriffe und Messweisen		15
	Ausnützungsziffer	Art. 16	15
	Nutzungsübertragung	Art. 17	16
	Gesamthöhe und Fassadenhöhe (5)	Art. 18	16
	Gebäudelänge	Art. 19	16
	Grenz- und Gebäudeabstand	Art. 20	16
	Masse gemäss IVHB	Art. 21	17
c)	Zonenvorschriften		18
	Wohnbauzonen		18
	Kernzone	Art. 22	18
	Dorfzone	Art. 23	18
	Dorferweiterungszone	Art. 24	19
	Wohnzone	Art. 25	19

Wohnmischzone	Art. 26	19
Spezialzone Acla da Fontauna	Art. 27	19
Spezialzone Catrina	Art. 27 ^{bis}	20
Spezialzone Disentiserhof	Art. 28	20
Gewerbebezonen		21
Gewerbezone	Art. 29	21
Gewerbezone Pignola	Art. 29a	21
Lagerzone	Art. 30	22
Zonen für besondere bauliche Nutzungen		22
Bahnhofzone	Art. 31	22
Zone für Kleinbauten und Anbauten	Art. 32	22
Zone für Sportbauten und Sportanlagen	Art. 33	22
Parkierungszone	Art. 34	23
C. Landwirtschaftszonen		23
Landwirtschaftliche Gewerbezone	Art. 35	23
D. Schutzzonen		23
Wald- und Wildschonzone	Art. 36	23
Gewässerraumzone	Art. 36 ^{bis}	24
E. Weitere Zonen		24
Tourismus und Freizeit		24
Wintersportzone	Art. 37	24
Zone für Sport- und Freizeitnutzungen	Art. 38	25
Zone für Sport- und Freizeitnutzungen am Crest d'Acletta	Art. 38 ^{bis}	25
Campingzone	Art. 39	25
Wald		26
Waldzone	Art. 40	26
Materialabbau, Materialverwertung und Deponierung		26
Materialabbauzone	Art. 41	26
Energiegewinnung		27
Zone für Solaranlagen	Art. 42	27
3. Genereller Gestaltungsplan		28
A. Allgemeines		28
Festlegungen	Art. 43	28
B. Gestaltungsobjekte		28
Wertvolle (geschützte, zu erhaltende) Bauten und Anlagen	Art. 44	28
Weitere Gebäude mit Schutzbestimmungen	Art. 45	29
Wertvolle Natur- und Kulturobjekte	Art. 46	29
Baulinien für die bauliche Gestaltung (7.3)	Art. 47	29

C. Gestaltungsbereiche		30
Hochbaubereich	Art. 48	30
Gestaltungsbereich Acla da Fontauna	Art. 48 ^{bis}	30
Erhaltungsbereich	Art. 49	30
Renaturierungsbereich	Art. 50	30
Neugestaltungsbereich	Art. 51	30
Aussenraumbereich	Art. 52	31
Bereich kommerzielle Erdgeschossnutzungen	Art. 53	31
Freihaltebereich	Art. 54	31
4. Genereller Erschliessungsplan		31
A. Allgemeines		31
Festlegungen	Art. 55	31
B. Erschliessungsbereiche		32
Sport- und Freizeitbereich	Art. 56	32
C. Erschliessungsanlagen		32
Allgemeines	Art. 57	32
Sammel- und Erschliessungsstrassen	Art. 58	32
Fuss- und Wanderwege	Art. 59	33
Wirtschaftswege	Art. 60	33
Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	Art. 61	33
Enteignungsrecht für Werkleitungen	Art. 61a	34
Sport- und Freizeitanlagen	Art. 62	34
5. Folgeplanungen		34
Folgeplanung	Art. 63	34
IV. Kommunale Bauvorschriften		35
1. Bauvoraussetzungen		35
Baubewilligung		35
1. Meldepflicht	Art. 64	35
2. Baubewilligungspflicht und Art des Verfahrens	Art. 65	35
3. Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens	Art. 66	35
Baugesuch	Art. 67	36
Revers	Art. 68	38
Etappierung grosser Bauvorhaben	Art. 69	38
2. Wohnförderung		39
Kinderspielplätze, Nebenräume	Art. 70	39
3. Sicherheit und Gesundheit		39
Energiehaushalt	Art. 71	39
Vorkehren bei Bauarbeiten	Art. 72	39

4. Gestaltung		40
Dächer	Art. 73	40
Solaranlagen, Windkraftanlagen, Solarziegel	Art. 74	40
Einfriedungen und Pflanzen	Art. 75	41
Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern	Art. 76	41
Reklamen, Hinweistafeln und Beschriftungen	Art. 77	42
Antennen	Art. 78	42
5. Verkehr		42
Verkehrssicherheit	Art. 79	42
Zu- und Ausfahrten	Art. 80	42
Abstellplätze für Fahrzeuge		43
1. Pflichtplätze	Art. 81	43
2. Ersatzabgabe für Autoabstellplätze	Art. 82	44
6. Versorgung und Entsorgung		45
Werkleitungen	Art. 83	45
Abwässer	Art. 84	45
7. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum		45
Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums	Art. 85	45
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	Art. 86	46
V. Erschliessungsordnung		47
1. Allgemeines		47
Erschliessungsgesetze und -reglemente	Art. 87	47
Erschliessungsprogramm	Art. 88	47
Strassennamen	Art. 89	48
2. Projektierung und Bewilligung		48
Generelle Projekte und Bauprojekte	Art. 90	48
3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung		49
Öffentliche Erschliessungsanlagen		49
1. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung	Art. 91	49
Private Erschliessungsanlagen		49
1. Allgemeines	Art. 92	49
2. Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung	Art. 93	49
3. Übernahme durch die Gemeinde	Art. 94	50
Sanierungsplanungen	Art. 95	50
VI Vollzugs-, Übergangs- und Schlussbestimmungen		51
Vollzug	Art. 96	51
Rechtsmittel	Art. 97	51
Gesetzessprache	Art. 98	51

Gesetzliche Sicherung der Baulandverfügbarkeit Pignola	Art. 98a	51
Inkrafttreten	Art. 99	53

Anhang

- 1 Landerwerbsplan und Rechtserwerbstabelle gemäss Art. 61a BauG
- 0 Abkürzungsverzeichnis
- I Skizzen aus dem Anhang zur interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
- II Auszüge Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG)
- III Auszüge Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO)
- IV Übersicht weiterer Gesetze und Verordnungen
- V Stichwortverzeichnis
- (1) Die Nummern in Klammern verweise auf die entsprechenden Ziffern der IVHB im Anhang I

I Allgemeines

Geltungsbereich und Zweck

Art. 1

- 1 Das Baugesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet. Es dient der qualitätsvollen, zielgerichteten räumlichen Entwicklung des Siedlungs- und Landschaftsraums im kommunalen und regionalen Zusammenhang und regelt das Bau- und Planungswesen, soweit die Gemeinde hierfür zuständig ist.
- 2 Bei Planungen und bei der Erteilung von Baubewilligungen sind neben den kommunalen Vorschriften die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts einzuhalten.
- 3 Personen-, Funktions- oder Berufsbezeichnungen in diesem Gesetz beziehen sich auf beide Geschlechter.

Regionale Zusammenarbeit

Art. 2

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

Boden- und Baulandpolitik

Art. 3

- 1 Die Verfügbarkeit von Bauzonen für den festgelegten Zonenzweck wird durch ein Kaufrecht zugunsten der Gemeinde oder andere wirksame Massnahmen sichergestellt.
- 2 Bei Planungsmassnahmen, die zu erheblichen Vor- oder Nachteilen führen, sorgt die Baubehörde gestützt auf Art. 5 Abs. 2 Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) für einen angemessenen Ausgleich.¹ Ausgleichsleistungen für Planungsmassnahmen auf Stufe Grundordnung werden zwischen der Gemeinde und den Betroffenen vertraglich festgelegt. Erhebliche Vor- oder Nachteile aus Folgeplanungen werden im Rahmen der Folgeplanung ausgeglichen.

¹ Beschlossen an der Urnenabstimmung vom 29. November 2015 und genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 640 vom 5. Juli 2016

- 3 Die Gemeinde öffnet einen Fonds für den Ausgleich von planungsbedingten Vor- und Nachteilen. Zahlungen für den Ausgleich planerischer Vorteile sind dem Fond zuzuweisen. Einzelheiten über die Verwendung der Mittel des Ausgleichsfonds regelt das von der Gemeinde erlassene Reglement.

Grundlagen

Art. 4

- 1 Die Gemeinde erarbeitet nach Bedarf die für Festlegungen in der Grundordnung erforderlichen Grundlagen für die Raumentwicklung wie Siedlungs- und Landschaftsanalysen, Inventare, Konzepte oder Leitbilder. Sie stimmt die Beschaffung der Grundlagen mit den Nachbargemeinden, mit der Region und mit den kantonalen Fachstellen ab und sorgt für deren Austausch.
- 2 Die Gemeinde kann gestützt auf Grundlagen auch Programme zur Umsetzung von Massnahmen eines Raumentwicklungskonzepts oder eines Leitbilds erarbeiten und entsprechende Aktionen durchführen.

Förderung

Art. 5

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

Behördenorganisation

1. Baubehörde

Art. 6

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

2. Baukommission

Art. 7

- 1 Die Baukommission besteht aus fünf Mitgliedern. Die Wahl und die Amtsdauer der Mitglieder richten sich nach der Gemeindeverfassung. Sie ist beschlussfähig, wenn drei Mitglieder anwesend sind. Der Vorsteher des Bauamts wohnt den Sitzungen der Baukommission von Amtes wegen mit beratender Stimme bei.

- 2 Die Baukommission bereitet Baugeschäfte für die Baubehörde vor, trifft Entscheide im Rahmen ihrer Befugnisse oder stellt der Baubehörde Antrag. Die Baubehörde erlässt die entsprechenden Weisungen.

3. Bauamt Art. 8

- 1 Die Gemeinde betreibt ein Bauamt mit eigenen Fachleuten und geeigneter technischer Infrastruktur.
- 2 Das Bauamt ist für die sach- und fristgerechte Erfüllung aller ihm übertragenen Bau- und Planungsaufgaben verantwortlich. Der Gemeindevorstand erlässt die entsprechenden Weisungen.

4. Bauberatung Art. 9

- 1 Die Baubehörde kann von sich aus oder auf Antrag der Baukommission externe Fachleute zur unabhängigen und vertieften Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen, energetischen oder gestalterischen Fragen beiziehen.
- 2 Der Begriff Gestaltungsberatung gemäss KRG entspricht der Bauberatung gemäss diesem Gesetz.

II Richtplanung

Kommunaler Richtplan Art. 10

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

III Grundordnung

1. Allgemeines

Zuständigkeit

Art. 11

- 1 Zuständig für Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan und Generellen Gestaltungsplänen ist die Urnengemeinde.
- 2 Für Erlass und Änderung der Generellen Erschliessungspläne ist der Gemeinderat zuständig.
- 3 Zuständig für den Erlass von Arealplänen ist die Baubehörde.
- 4 Die Gemeinde macht die Erarbeitung und den Erlass von projektbezogenen Planungen von einer angemessenen Kostenbeteiligung der Interessenz abhängig.

2. Zonenplan

A. Allgemeines

Festlegungen

Art. 12

- 1 Der Zonenplan beinhaltet folgende Zonenarten und Festlegungen:

a) Bauzonen

- | | |
|---|--|
| - Kernzone (ES III) | Art. 22 BauG |
| - Dorfzone (ES III) | Art. 23 BauG |
| - Dorferweiterungszone (ES III) | Art. 24 BauG |
| - Wohnzone 1, 2, 3, 4 (ES II) | Art. 25 BauG |
| - Wohnmischzone 2, Wohnmischzone 3 (ES III) | Art. 26 BauG |
| - Spezialzone Acla da Fontauna (ES III) | Art. 27 BauG |
| - Spezialzone Catrina (ES III) | Art. 27 ^{bis} BauG ² |
| - Spezialzone Disentiserhof (ES III) | Art. 28 BauG |
| - Gewerbezone (ES III) | Art. 29 BauG |
| - Gewerbezone Pignola (ES III) | Art. 29a BauG |
| - Lagerzone (ES III) | Art. 30 BauG |

² Beschlossen an der Urnenabstimmung vom 29. November 2015 und genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 640 vom 5. Juli 2016

- *Bahnhofzone (ES III)* *Art. 31 BauG*
- *Zone für Kleinbauten und Anbauten (ES III)* *Art. 32 BauG*
- *Zone für Sportbauten und Sportanlagen (ES III)* *Art. 33 BauG*
- *Parkierungszone (ES III)* *Art. 34 BauG*
- *Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ES II/III¹)* ¹ *Aufstufungen siehe Plan* *Art. 28 KRG*
- *Zone für touristische Einrichtungen (ES III)* *Art. 29 KRG*
- *Zone für Grünflächen (ES III)* *Art. 30 KRG*

b) Landwirtschaftszonen

- *Landwirtschaftszone (ES III)* *Art. 32 KRG*
- *Landwirtschaftliche Gewerbezone* *Art. 35 BauG*

c) Schutzzonen

- *Naturschutzzone* *Art. 33 KRG*
- *Landschaftsschutzzone* *Art. 34 KRG*
- *Freihaltezone* *Art. 35 KRG*
- *Archäologiezone* *Art. 36 KRG*
- *Grundwasser- und Quellschutzzone* *Art. 37 KRG*
- *Gefahrenzone I* *Art. 38 KRG*
- *Gefahrenzone II* *Art. 38 KRG*
- *Wald- und Wildschonzone* *Art. 36 BauG*
- *Gewässerraumzone* *Art. 36^{bis} BauG*

d) Weitere Zonen

Übriges Gemeindegebiet, bauliche Entwicklung

- *Zone für künftige bauliche Nutzung* *Art. 40 KRG*
- *Zone übriges Gemeindegebiet (ES III). Gewässer* *Art. 41 KRG*

Tourismus und Freizeit

- *Wintersportzone* *Art. 37 BauG,* *Art. 39 KRG*
- *Zone für Sport- und Freizeitnutzungen (ES III)* *Art. 38 BauG*
- *Zone für Sport- und Freizeitnutzungen am Crest d'Acletta* *Art. 38^{bis} BauG*
- *Campingzone (ES III)* *Art. 39 BauG*

Wald

- *Waldzone (ES III)* *Art. 40 BauG*

Materialabbau, Materialverwertung und Deponierung

- *Materialabbauzone* *Art. 41 BauG*

Energiegewinnung

- *Zone für Solaranlagen (ES III)* *Art. 42 BauG*

- e) Folgeplanungen *Art. 63 BauG*
- *Arealplan* *Art. 46 KRG*
- *Quartierplan* *Art. 51 KRG*

- f) Weitere Festlegungen *Art. 13 WaG*
- *Statische Waldgrenzen*

- 2 Erschliessungsflächen innerhalb oder am Rand des Siedlungsgebietes bilden Teil der Bauzone. Sie dürfen ausschliesslich nach den Vorgaben des Generellen Erschliessungsplans und der Erschliessungsordnung überbaut resp. genutzt werden.
- 3 Zonenplan und Zonenschema bezeichnen die Empfindlichkeitsstufen. Zuweisung und Anwendung der Empfindlichkeitsstufen richten sich nach den Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

B. Bauzonen

a) Regelbauweise

Grundsatz

Art. 13

- 1 Die Bauweise und das Mass der Nutzung für Gebäude (2) in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema und den Massvorgaben gemäss KRVO und Baugesetz. Das Zonenschema enthält weitere Festlegungen für einzelne Nichtbauzonen. Begriffsdefinitionen und Messweisen sind der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) mit den zugehörigen Erläuterungen im Anhang I zu entnehmen.
- 2 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind die Gebäudeausmasse und die Grenzabstände (7.1) in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Für die Berechnung der Ausnützungsziffer werden die Flächen nach der jeweiligen Bauzone separat berechnet und dem ganzen Grundstück gutgeschrieben. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.
- 3 Im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen kann von der Regelbauweise abgewichen werden, sofern damit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei überdurchschnittlicher Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird. Nutzungsanteile können für Quartierplanungen im Rahmen der Zonenvorschriften festgelegt werden. Längenmasse und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb eines Areal- oder Quartierplangebietes gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.
- 4 Im Rahmen von Quartierplanungen kann von den Höhenmassen (5) um max. 20%, von der Ausnützungsziffer um max. 10% abgewichen werden. Wo gemäss Zonenplan eine

Arealplanpflicht besteht, gelten die Werte gemäss Zonenschema als Richtwerte gemäss Art. 25 Abs. 2 KRG.

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

Art. BauG	Zone	Abkürzung	AZ		Gesamthöhe 1) Art. 18	Fassadenhöhe traufseitig 2) Art. 18	Gebäuelänge 3) Art. 19	Abweichung d. Gebäuelänge Reihenhäuser Art. 19	Grenzabstand		ES 4)
			min.	max.					gross	klein	
			Art. 16	Art. 16					Art. 20	Art. 20	
Bauzonen											
22	Kernzone	C/K	/	/	14.00 m + z m	11.00 m + z m	30.00 m	6 m	2.50 m	2.50 m	III
23	Dorfzone	V/D	/	/	11.00 m + z m	8.00 m + z m	20.00 m	5 m	2.50 m	2.50 m	III
24	Dorferweiterungszone	VE/DE	0.40	0.70	11.00 m + z m	8.00 m + z m	20.00 m	5 m	5.00 m	2.50 m	III
25	Wohnzone 1	H/W1	0.30	0.45	8.50 m + z m	5.50 m + z m	15.00 m	6 m	5.00 m	2.50 m	II
25	Wohnzone 2	H/W2	0.35	0.55	11.00 m + z m	8.00 m + z m	18.00 m	6 m	5.00 m	2.50 m	II
25	Wohnzone 3	H/W3	0.40	0.70	14.00 m + z m	11.00 m + z m	23.00 m	7 m	5.00 m	2.50 m	II
25	Wohnzone 4	H/W4	0.45	0.85	16.00 m + z m	13.00 m + z m	27.00 m	8 m	5.00 m	2.50 m	II
26	Wohnmischzone 2	HM/WM2	0.35	0.55	11.00 m + z m	8.00 m + z m	23.00 m	7 m	5.00 m	2.50 m	III
26	Wohnmischzone 3	HM/WM3	0.40	0.70	14.00 m + z m	11.00 m + z m	27.00 m	8 m	5.00 m	2.50 m	III
27	Spezialzone Acla da Fontauna ⁵⁾	SA/SA	0.80	1.00	20.00 m + z m	17.00 m + z m	70.00 m	8 m	5.00 m	2.50 m	III
27bis	Spezialzone Catrina	SR/SR	gemäss Festlegungen im Arealplan						2.50 m	2.50 m	III
28	Spezialzone Disentiserhof ⁶⁾	SD/SD	0.80	1.00	20.00 m + z m	17.00 m + z m	70.00 m	8 m	5.00 m	2.50 m	III
29	Gewerbezone	Mi/G	0.40	1.00	16.00 m + z m	13.00 m + z m	50.00 m	/	5.00 m	2.50 m	III
29a	Gewerbezone Pignola ⁷⁾	Mi-P/G-P	0.40	1.00	16.00 m + z m	13.00 m + z m	/	/	5.00 m	2.50 m	III
30	Lagerzone	Ma/L	/	/	6.00 m + z m	5.00 m + z m	30.00 m	/	2.50 m	2.50 m	III
32	Zone für Kleinbauten und Anbauten	PA/KBA	/	/	5.00 m + z m	Art. 21		/	2.50 m	2.50 m	III
28 KRG	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	SIP/ZöBA	/	/	nach Bedarf			/	5.00 m	2.50 m	II/III
31	Bahnhofzone	S/B	/	/	11.00 m + z m	11.00 m + z m	50.00 m	/	2.50 m	2.50 m	III
29 KRG	Zone für touristische Einrichtungen	T	/	/	16.00 m + z m	13.00 m + z m	40.00 m	/	2.50 m	2.50 m	III
Nichtbauzonen											
32 KRG	Landwirtschaftszone	A/L	/	/	16.00 m + z m	13.00 m + z m	/	/	5.00 m	2.50 m	III

- 1) Die zulässige Gesamthöhe ergibt sich im geneigten Gelände aus der festgelegten Gesamthöhe und einem Zuschlag z, welcher der halben Höhendifferenz des massgebenden Terrains gemessen bei den berg- und tal-seitigen, giebelseitigen Fassadenhöhe entspricht; maximaler Zuschlag z = 3.00 m.
- 2) Die zulässige Fassadenhöhe ergibt sich im geneigten Gelände aus der festgelegten Fassadenhöhe und einem Zuschlag z, welcher der halben Höhendifferenz des massgebenden Terrains gemessen bei den berg- und tal-seitigen, traufseitigen Fassaden entspricht; maximaler Zuschlag 3.00 m.
- 3) Bei geschlossener Gebäudezeile frei; Zulässigkeit siehe Zonenvorschriften
- 4) gemäss Umweltschutzgesetzgebung und Zuweisung im Zonenplan; Aufstufungen siehe Zonenplan
- 5) Wo gemäss Zonenplan eine Arealplanpflicht besteht, gelten die Werte gemäss Zonenschema als Richtwerte (Art. 25 Abs. 2 KRG), siehe Art. 13 Abs. 3 und 4 Baugesetz
- 6) Die Baubehörde kann bei Realisierung eines neuen Gebäudes im Hotel- und Kurbereich einen die Gebäude-länge überschreitenden Zusammenbau mit den bestehenden Gebäuden im Wohn- und Hotelbereich bewilligen, wenn damit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei überdurchschnittlicher Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird.
- 7) Die Gebäuelänge wird auf Basis eines Überbauungs- und Gestaltungskonzeptes definiert, das zusammen mit der Baueingabe einzureichen ist.

³ Beschlossen an der Urnenabstimmung vom 29. November 2015 und genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 640 vom 5. Juli 2016

⁴ Beschlossen an der Urnenabstimmung vom 10. Juni 2018 und genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 761 vom 16. Oktober 2018

b) Begriffe und Messweisen

Ausnutzungsziffer

Art. 16

- 1 Die Ausnutzungsziffer AZ ist das Verhältnis der Summe der anrechenbaren Geschossflächen zur anrechenbaren Grundstücksfläche.
- 2 Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter 1.60 m liegt sowie die Nebennutzfläche NNF und die Funktionsfläche FF gemäss Norm SIA 416.
- 3 Folgende Flächen werden zusätzlich zur anrechenbaren Geschossfläche gezählt:
 - Innerhalb von Wohnungen liegende Waschküchen, Abstell- und Nebenräume
 - Voll verglaste Balkone, Terrassen und Veranden, unabhängig von ihrer Beheizbarkeit
 - Übersteigt die Höhe der Geschosse 4.50 m, so wird pro 3.00 m Gebäudehöhe ein Geschoss berechnet und die zugehörige Geschossfläche ermittelt. Ausgenommen von dieser Regelung sind gewerblich genutzte Gewerbebauten.
- 4 Mehrstärken, die 30 cm Wandstärke übersteigen, werden nicht zur anrechenbaren Geschossfläche gerechnet.
- 5 Die anrechenbare Geschossfläche aGF besteht aus folgenden Komponenten: Hauptnutzflächen HNZ, Verkehrsflächen VF und Konstruktionsflächen KF unter Berücksichtigung der Ausnahmen nach Abs. 2, 3 und 4.

$$\text{Ausnutzungsziffer} = \frac{\text{anrechenbare Geschossflächen}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}}$$

$$AZ = \frac{\sum aGF}{aGSF}$$

- 6 Die im Zonenschema bezeichnete minimale Ausnutzungsziffer soll gewährleisten, dass das Bauland wirtschaftlich genutzt wird. Wird durch die Überbauung einer Parzelle die minimale Ausnutzungsziffer nicht erreicht, müssen das Gebäude sowie die Erschliessungsanlagen so erstellt werden, dass durch den Bau weiterer Gebäude die minimale AZ erreicht werden kann. Der Nachweis ist im Baugesuch zu erbringen.
- 7 Bei Nutzungsänderung von Wohnungen oder ähnlichem zu Hotels, bei Erweiterungen bestehender oder beim Bau von neuen Hotels werden Konferenzräume sowie Sport-, Wellness- und Fitnessräume nur bis zu maximal 20% der anrechenbaren Geschossfläche angerechnet.

- 1 Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen, Bäche oder Bahnen getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümern vorliegt. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans, eines Arealplans oder eines Quartierplans.
- 2 Die Baubehörde führt eine Kontrolle über den realisierten Anteil der zulässigen Nutzungsziffer auf den Grundstücken. Sie lässt Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken.

- 1 Die Gesamthöhe (5.1) und die traufseitige Fassadenhöhe (5.2) von Gebäuden dürfen die Werte gemäss Zonenschema nicht überschreiten. Die zulässige Höhe ergibt sich im geneigten Gelände aus der im Zonenschema festgelegten Höhen und einem Zuschlag z , welcher der halben Höhendifferenz des massgebenden Terrains gemessen bei den berg- und talseitigen, giebelseitigen Fassadenhöhe entspricht. Der maximale Zuschlag z beträgt 3.00 m.
- 2 Bei Flachdachbauten entspricht die traufseitige Fassadenhöhe (5.2) der Fassadenhöhe für Seitenfassaden (5.2). Ein Attikageschoss (6.4) ist zulässig, darf jedoch die zulässige Gesamthöhe nicht überschreiten (5.1).
- 3 Bei Gebäuden, die in der Höhe oder Situation um mindestens 3 m gestaffelt sind, werden die Gesamthöhen und Fassadenhöhen für jeden Gebäudeteil separat ermittelt.

- 1 Gebäude, die das massgebende Terrain (1.1) überragen, dürfen die Gebäudelänge (4.1) gemäss Zonenschema nicht überschreiten. Anbauten (2.3) zählen nicht zur Gebäudelänge.
- 2 Werden zwei oder mehr selbständige Gebäude zusammengebaut (Reihenhäuser), darf von der Gebäudelänge gemäss Festlegung im Zonenschema abgewichen werden.
- 3 Die Länge und die Breite von unterirdischen Bauten (2.4) sind frei.

- 1 Die Grenzabstände (7.1) von Gebäuden gemäss Zonenschema sind einzuhalten. Vorbehalten sind Baulinien (7.3) und Unterschreitungen gemäss KRG.
- 2 Der minimale Gebäudeabstand ergibt sich aus der Summe der einzuhaltenden Grenzabstände (7.2, Fig. 7.1) und kann ebenfalls gemäss KRG unterschritten werden.

- 3 Gegenüber öffentlichen oder öffentlichen Zwecken dienenden Strassen haben alle Gebäude einen minimalen Abstand von 3.0 m vom Fahrbahnrand einzuhalten. Vorspringende Gebäudeteile (3.4) im minimalen Abstandsbereich müssen mindestens 3 m über dem Trottoir- und 4.5 m über dem Strassenniveau liegen. Vorbehalten sind Baulinien (7.3).
- 4 Gegenüber Grenzen haben vorspringende Gebäudeteile (3.4) immer den minimalen Abstand von 1.5 m einzuhalten.
- 5 Unterirdische Bauten (2.4) und jene Teile von Unterniveaubauten (2.5), die das massgebende Terrain nicht überragen, müssen keinen Grenzabstand (7.1) einhalten.
- 6 Wo das Baugesetz keine Grenzabstände vorschreibt sowie für An- und Kleinbauten (2.2, 2.3), gelten die minimalen, kantonalen Abstandsvorschriften.

Masse gemäss IVHB

Art. 21

- 1 Bei Definitionen gemäss IVHB gelten die folgenden Masse für
 1. Kleinbauten (2.2)
 - maximal zulässige Gesamthöhe (5.1): 5.0 m
 - maximal anrechenbare Gebäudefläche (Anhang IVHB): 40 m²
 - bei Flachdachbauten: maximal zulässige Fassadenhöhe: 4.0 m
 2. Anbauten (2.3)
 - maximal zulässige Gesamthöhe: 5.0 m
 - maximal anrechenbare Gebäudefläche: 40 m²
 - bei Flachdachbauten: maximal zulässige Fassadenhöhe: 4.0 m
 3. Unterniveaubauten (2.5)
 - maximales Mass f über dem massgebenden Terrain: 3.0 m
 4. Vorspringende Gebäudeteile (3.4)
 - maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 2.0 m
 - maximal zulässiges Mass b für die Breite: 5.0 m
 - maximale zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes: $\frac{1}{2}$
 5. Technisch bedingte Dachaufbauten (5.1)
 - maximal zulässiges Mass: 2.0 m
 6. Brüstungen und Geländer des Attikageschosses bei Flachdachbauten (5.2)
 - bis zu einer Höhe von 1.2 m nicht zur Fassadenhöhe zu rechnen
 7. Attikageschoss (6.4)
 - minimal notwendiger Versatz a: 3 m bei einer ganzen Fassade

c) Zonenvorschriften

Wohnbauzonen

Kernzone

Art. 22

- 1 Die Kernzone ist für Wohnzwecke sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt. Hotels, Pensionen, Restaurationsbetriebe werden als Dienstleistungsbetriebe betrachtet.⁵ Neue Landwirtschaftsbetriebe sind nicht zulässig.
- 2 Siedlungsstruktur und Bauweise sind zu erhalten und zu ergänzen. Wo Baulinien fehlen, sind bei neuen Gebäuden, einschliesslich Ersatzbauten und Umbauten, die bestehenden Fassadenfluchten (3.1) beizubehalten. Bei geschlossenen Gebäudezeilen entlang von Strassen und Gassen richten sich die Längen- und Höhenmasse (4, 5) sowie die Dachform nach den umliegenden Gebäuden und Strukturen.
- 3 Alle Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung der Projekte der Baubehörde mitzuteilen. Diese bestimmt in Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft die projektbezogenen Rahmenbedingungen. Sie kann ein einfaches Modell verlangen, das auch die umliegenden Bauten einbezieht. Sie kann die Bauberatung beiziehen. Die Kosten der Bauberatung werden der Bauherrschaft weiterverrechnet.
- 4 Wesentliche Veränderungen bestehender Strassenzüge, von Plätzen und Hofräumen sind nur im Rahmen von Gesamtüberbauungsprojekten, Areal- oder Quartierplänen zulässig.

Dorfzone

Art. 23

- 1 Die Dorfzone ist für Wohnzwecke, für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe und bestehende Landwirtschaftsbetriebe bestimmt. Neue Landwirtschaftsbetriebe sind nicht zulässig. Landwirtschaftliche Ökonomiegebäude in der Dorfzone, die nach dem Jahr 1970 errichtet wurden, sind vom Hofstattrecht ausgeschlossen.
- 2 Neue Gebäude, Umbauten und Erweiterungen bestehender Gebäude haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung gut in die bestehende Siedlung einzuügen.
- 3 Alle Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung der Projekte der Baubehörde mitzuteilen. Diese bestimmt in Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft die projektbezogenen Rahmenbedingungen. Sie kann ein einfaches Modell verlangen, das auch die umliegenden Bauten einbezieht. Sie kann die Bauberatung beiziehen. Die Kosten der Bauberatung werden der Bauherrschaft weiterverrechnet.

⁵ Beschlossen an der Urnenabstimmung vom 29. November 2015 und genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 640 vom 5. Juli 2016

- 1 Die Dorferweiterungszone ist für Wohnzwecke, für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe und für bestehende Landwirtschaftsbetriebe bestimmt. Neue Landwirtschaftsbetriebe sind nicht zulässig. Landwirtschaftliche Ökonomiegebäude in der Dorferweiterungszone, die nach dem Jahr 1970 errichtet wurden, sind vom Hofstattrecht ausgeschlossen.
- 2 Neue Gebäude, Umbauten und Erweiterungen bestehender Gebäude ergänzen und bereichern die vorhandenen Strukturen und die traditionelle Bausubstanz der angrenzenden Dorfzone oder Kernzone bezüglich Stellung, Volumen, Proportionen, Dachform und Gestaltung.
- 3 Gebäude (2.1), die vor dem Jahr 1984 erstellt wurden, dürfen ohne Rücksicht auf die Nutzungsziffern im bestehenden Volumen zonengemäss genutzt werden.

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

- 1 Die Wohnmischzone ist für Wohnzwecke sowie für Gewerbe-, Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt. Auswirkungen von gewerblichen Nutzungen auf die Wohnqualität sind im Rahmen der umweltrechtlichen Einschränkungen zu dulden.
- 2 Gebäude (2.1), die vor dem Jahr 1984 erstellt wurden, dürfen ohne Rücksicht auf die Nutzungsziffern im bestehenden Volumen zonengemäss genutzt werden.

- 1 Die Spezialzone Acla da Fontauna ist für die Erstellung von Hotels und Betrieben mit bewirtschafteten Betten bestimmt.
- 2 Wohnnutzungen, Gewerbe- und Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sind anteilmässig zulässig. Der zulässige Anteil wird im Rahmen einer Arealplanung festgelegt.
- 3 Auswirkungen von gewerblichen Nutzungen auf die Wohnqualität sind im Rahmen der umweltrechtlichen Einschränkungen zu dulden.

- 1 Die Spezialzone Catrina ist für die Erstellung von Hotels und Betrieben mit bewirtschafteten Betten bestimmt.
- 2 Wohnnutzungen, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sind zulässig.
- 3 Auswirkungen von gewerblichen Nutzungen auf die Wohnqualität sind im Rahmen der umweltrechtlichen Einschränkungen zu dulden.
- 4 Die Bebauung richtet sich nach den Festlegungen des Arealplans. Als Richtwert für das Mass der Nutzung gilt eine Ausnützungsziffer von 1.35, welche im Arealplan geeignet (mittels Gebäudeabmessungen, Nutzungsziffern) genau festgelegt wird.

- 1 Die Spezialzone Disentiserhof gliedert sich gemäss Zonenplan (a) in einen Hotel- und Kurbereich sowie (b) einen Wohn- und Hotelbereich.
- 2 Hotel- und Kurbereich:
 - Der Hotel- und Kurbereich ist bestimmt für traditionelle Hotels, Kurhotels und -einrichtungen, dazugehörigen Gaststätte(n) sowie weiteren dazugehörigen Bauten und Anlagen wie Sport- und Freizeitanlagen, Heilbäder, Parkieranlagen und dergleichen. Ebenfalls zulässig sind mit dem Hotel- und Kurbetrieb zusammenhängende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe. Nicht zulässig sind Aparthotels.
 - Für die Realisierung eines Hochbauprojekts im Hotel- und Kurbereich werden hohe ortsbauliche und architektonisch-gestalterische Ansprüche gestellt. Zur Erarbeitung eines solchen Projekts ist ein qualitätssicherndes Varianzverfahren durchzuführen. Die kommunale Bauberatung ist in geeigneter Weise mit einzubeziehen.
- 3 Wohn- und Hotelbereich:
 - Der Wohn- und Hotelbereich ist bestimmt für Nutzungen gemäss Absatz 2. Zulässig sind überdies Aparthotels und Wohnnutzungen.
- 4 Für die Hotel- und Kurnutzung sowie die dazugehörigen, primär dieser Nutzung dienenden Bauten und Anlagen (Absatz 2 Satz 1) wird betreffend anrechenbare Geschossfläche (aGF) ein Bonus von 25% gewährt, d. h. die entsprechende aGF wird bloss zu 75% angerechnet. Soweit dieser Bonus ausserhalb des Hotelbereichs beansprucht wird, ist eine entsprechende öffentlich-rechtliche Nutzungsbeschränkung als Auflage in den Baubescheid aufzunehmen und gestützt darauf im Grundbuch anzumerken ("Nutzungsbeschränkung bzw. -verpflichtung gemäss Art. 28 Abs. 4 BauG"). Der AZ-Bonus gemäss diesem Ab-

⁶ Beschlossen an der Urnenabstimmung vom 29. November 2015 und genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 640 vom 5. Juli 2016

⁷ Beschlossen an der Urnenabstimmung vom 29. November 2015 und genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 640 vom 5. Juli 2016

satz kann nicht kumulativ mit anderen AZ-Boni in diesem Baugesetz beansprucht werden.

- 5 Die auf den Freihaltebereich der Spezialzone Disentiserhof entfallende aGF soll ausserhalb des Freihaltebereichs realisiert werden (Nutzungskonzentration). Mittels Landumlegung erhalten darum sämtliche Eigentümer in der Spezialzone Disentiserhof - nach Abzug der für die Erschliessung und die Gemeinschaftsanlagen benötigten Flächen - entsprechend der eingeworfenen Landfläche eine flächengleiche Landfläche innerhalb und ausserhalb des Freihaltebereichs, wobei dem Grundeigentümer von Parzelle 919 die ihm (ausserhalb des Freihaltebereichs) zustehende Fläche im Wesentlichen im Hotel- und Kurbereich zugewiesen wird; allfällige Flächendifferenzen sind nach enteignungsrechtlichen Grundsätzen zu entschädigen.
- 6 Die bestehenden Nutzungsübertragungen sind trotz (derzeit) fehlender grundbuchlicher Anmerkung beachtlich. Entschädigungen sind hierfür keine geschuldet.

Gewerbebezonen

Gewerbezone

Art. 29

- 1 Die Gewerbezone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe sowie für Abfallanlagen bestimmt.
- 2 Es ist nur Wohnraum für Betriebsinhaber oder Personal gestattet. Unterkünfte für temporär beschäftigtes Personal ohne Familienangehörige sind zulässig.⁸
- 3 In der Gewerbezone Plaun da Diras ist die Errichtung von Restaurants und Nachtlokalen gestattet.

Gewerbezone Pignola⁹

Art. 29a

- 1 Die Gewerbezone Pignola ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe, sowie für Abfallanlagen bestimmt.
- 2 Ergänzend zu Art. 16 Abs. 6 (minimale Ausnützungsziffer) gilt für neue Bauten und Anlagen auf Parzelle 188 und 189 (in ihrer Ausdehnung im Januar 2018 mit 6'839 m² bzw. 13'018 m²) Folgendes: Solange ein Übernahmerecht gemäss Art. 98 Abs. 4 BauG entstehen kann oder bereits besteht, müssen neue Bauten und Anlagen platzsparend so platziert werden, dass für eine allfällige Übernahme sinnvolle Parzellen gebildet werden können. Jedem Baugesuch ist ein (jederzeit abänderbares) Überbauungs- und Gestaltungskonzept beizulegen, welches aufzeigt, wie solche Parzellen gebildet und erschlossen werden können.

⁸ Beschlossen an der Urnenabstimmung vom 29. November 2015 und genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 640 vom 5. Juli 2016

⁹ Beschlossen an der Urnenabstimmung vom 10. Juni 2018 und genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 761 vom 16. Oktober 2018

- 1 In der Lagerzone sind die vorübergehende und dauernde Lagerung von Materialien und Gütern gestattet. Nicht zulässig ist das Lagern von umweltgefährdenden Stoffen, das Deponieren oder Zwischenlagern von Abfällen sowie von Recyclingbaustoffen aus aufbereiteten Bauabfällen.
- 2 Befestigungen, Schutzdächer oder Einfriedungen sind zulässig, wenn sie unmittelbar dem Schutz von Materialien und Gütern dienen.

Zonen für besondere bauliche Nutzungen

- 1 Die Bahnhofzone umfasst das Bahnhofareal mit allen Gebäuden und Anlagen.
- 2 Die Bahnhofzone ist bestimmt für Gebäude und Anlagen für den Betrieb der Eisenbahnen (RhB und MGB), des Postautos und des lokalen öffentlichen Verkehrs. Bauvorhaben der Anbieter des öffentlichen Verkehrs richten sich nach dem jeweiligen Spezialrecht.
- 3 Nutzungen zu Gunsten von Dritten welche mit dem öffentlichen Verkehr nicht in Verbindung stehen, können bewilligt werden, sofern für die Bahnhofzone ein genehmigter Folgeplan vorliegt. Für Nutzungen durch Dritte gelten jene Masse, welche im Zonenschema vorgesehen sind.
- 4 Als Nutzungen durch Dritte gelten insbesondere Gebäude und Anlagen für Verwaltungen (Büros) und Industrie (Gewerbe), Verkauf, Wohnen, Beherbergung (Hotels), Gebäude und Anlagen für Kultur und Sport und Nutzungen durch die öffentliche Hand.

- 1 Die Zone für Kleinbauten (2.2) und Anbauten (2.3) ist für die Erstellung von Kleinbauten (2.2) und Anbauten (2.3) wie Garagen, Parkieranlagen, Geräteschuppen oder Gartenlauben bestimmt. Unterirdische Bauten (2.4), offene Autoabstellplätze und Zufahrten sind zulässig.
- 2 Bestehende Gebäude dürfen in ihrem bisherigen Zweck weitergenutzt oder für zulässige Zwecke nach Absatz 1 umgenutzt werden, sofern das Gebäudevolumen nicht verändert wird.

- 1 Die Zone für Sportbauten und Sportanlagen ist für die Erstellung von Gebäuden und Anlagen bestimmt, die der Ausübung von Sport- und Freizeitaktivitäten im Freien, in gedeckten Anlagen oder Gebäuden dienen.

- 1 Die Parkierungszone umfasst Flächen, welche für das Parkieren von Fahrzeugen bestimmt sind. Unterirdische Parkhäuser sind zulässig. Oberirdische Parkhäuser werden nur bewilligt, wenn hinreichende Vorschriften bezüglich Dimensionierung und Gestaltung vorliegen oder im Zuge der Projektierung erlassen werden.
- 2 Oberirdische Parkierungsanlagen sind so zu gestalten, dass sie sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

C. Landwirtschaftszonen

- 1 Die landwirtschaftliche Gewerbezone ist bestimmt für die Erstellung und Betreibung von Landwirtschaftsbetrieben, von Produktions-, Weiterverarbeitungs- und Vermarktungsbetrieben landwirtschaftlicher Produkte.
- 2 Die Erstellung von öffentlich zugänglichen Anlagen wie Parkplätze, Garderoben und sanitäre Anlagen sind zulässig.
- 3 Wohnraum für Betriebsleiter und Personal von in der landwirtschaftlichen Gewerbezone angesiedelten Betrieben ist gestattet.

D. Schutzzonen

- 1 Die Wald- und Wildschonzone umfasst Lebensräume von Tieren, insbesondere die Wild- einstandsgebiete.
- 2 Innerhalb der Wald- und Wildschonzone besteht in der Zeit vom 15. Dezember bis 30. April ein generelles Zutritts- und Befahrungsverbot. Der Gemeindevorstand kann nach Absprache mit der Wildhut und dem Forstdienst weitere Betretungs- und Fahrverbote erlassen oder Ausnahmen gewähren.
- 3 Die Verwendung von Motorfahrzeugen ist nur für land- oder forstwirtschaftliche Nutzungen gestattet. Vorbehalten sind generell Not- und Rettungsmassnahmen sowie Pflege- und Hegemassnahmen in Absprache mit der Wildhut und dem Forstdienst.
- 4 Die Wald- und Wildschonzone werden nach den Richtlinien des Amtes für Jagd und Fischerei und der kantonalen Hegekommission gekennzeichnet. Zweckmässige Pflegemassnahmen sind von den Grundeigentümern zu dulden.

- 1 Gewässerraumzonen umfassen den Gewässerraum im Sinne des Bundesrechts.
- 2 Neue Bauten und Anlagen dürfen nur nach Massgabe des Bundesrechts errichtet werden. Der Gewässerraum ist nach Massgabe des Bundesrechts zu bewirtschaften.
- 3 Der Bestandesschutz von rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, richtet sich nach Art. 81 Abs. 1 und 2 KRG. Solche Bauten dürfen unter den gleichen Voraussetzungen zudem abgebrochen und wiederaufgebaut werden. Ausserhalb der Bauzone richtet sich der Bestandesschutz nach den Bestimmungen des Bundesrechts.

E. Weitere Zonen

Tourismus und Freizeit

- 1 In der Wintersportzone besteht ein allgemeines Zutrittsrecht zur Ausübung des Wintersportes. Die maschinelle Präparierung von Pisten und Loipen innerhalb der Wintersportzone sowie weitergehende Eingriffe wie die Errichtung und der Betrieb von Beschneigungsanlagen oder Terrainanpassungen sind nach den Vorgaben des Generellen Erschliessungsplans gestattet. *In Naturschutzzonen dürfen Pistenpräparierungen nur erfolgen, wenn die Schneedecke mindestens 30 cm beträgt.*¹¹
- 2 Gebäude und Anlagen haben sich, soweit sie nicht unterirdisch (2.4) angelegt werden können, gut in das Landschaftsbild einzufügen. Mobile, oberirdische Anlageteile sind nach Saisonschluss zu entfernen.
- 3 Schäden oder Ertragsausfälle, die durch die Ausübung des Wintersports und durch die Präparierung von Pisten an Grundstücken innerhalb der Wintersportzone entstehen, werden von einer Fachperson beurteilt und vom Betreiber behoben oder entschädigt.
- 4 Kosten, die der Gemeinde aus der Freihaltung und Nutzung des Wintersportgeländes erwachsen, werden den vom Wintersport profitierenden Unternehmungen und Vereinigungen wie Bergbahnen, Beherbergungsbetriebe, Tourismusorganisationen, Skischulen überbunden.

¹⁰ Beschlossen an der Urnenabstimmung vom 29. November 2015 und genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 640 vom 5. Juli 2016

¹¹ Formelle Korrektur gemäss RB Nr. 529 vom 26. Mai 2009 – Amt für Raumentwicklung

- 1 Die Zone für Sport- und Freizeitnutzungen umfasst jene Gebiete, die für die sportliche Betätigung und die Erholung in der Landschaft bestimmt sind.
- 2 Gebäude und Anlagen, die sportlichen Zwecken oder der Erholung dienen, wie Spiel- und Badeanlagen, Rast- und Picknickplätze, Parkanlagen, Schiessanlagen und ähnliches, sind zulässig.

- 1 Die Zone für Sport- und Freizeitnutzung am Crest d'Acletta ist bestimmt für die Erstellung von Anlagen, die der Ausübung von Freizeitaktivitäten im Freien dienen. Die Benützung dieser Anlagen darf den festgelegten Störungsgrad der benachbarten Bauzonen nicht übersteigen.
- 2 Massvolle Terrainveränderungen sind zulässig.
- 3 Die Erstellung von Hochbauten ist nicht zulässig.

- 1 Die Campingzone ist für Campingplätze bestimmt. Es sind ausschliesslich betrieblich notwendige Bauten und Anlagen zulässig, wie sanitäre Anlagen, Verkaufs- und Versorgungsstätten.
- 2 Bauten, Anlagen und Bepflanzungen haben sich gut in die Landschaft einzuordnen. Bauvorhaben im Wald sind mit der zuständigen kantonalen Fachstelle (Amt für Wald) abzusprechen.
- 3 Der Betrieb eines Campingplatzes bedarf einer von der Baubehörde bewilligten Campingordnung und einer Betriebsbewilligung vom Gemeindevorstand. Die Betriebsbewilligung wird nur erteilt, wenn alle erforderlichen sanitären Anlagen bei der Eröffnung des Betriebs vorhanden sind.
- 4 Das dauernde Stationieren von Wohnwagen, Wohnmobilen, Zelten und ähnlichen Einrichtungen in der Campingzone ist verboten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der jeweiligen Campingordnung.
- 5 Zeitlich befristete Zeltlager können vom Gemeindevorstand ausserhalb der Campingzone bewilligt werden.

¹² Beschlossen an der Urnenabstimmung vom 28. November 2021 und genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 253 vom 5. April 2022

Wald

Waldzone

Art. 40

- 1 Die Waldzone umfasst den bestehenden Wald im Sinne der Waldgesetzgebung und Flächen, die für die Aufforstung bestimmt sind. Im Waldfeststellungsverfahren ermittelte Waldgrenzen (statische Waldgrenze) sind im Zonenplan eingetragen. Sie sind allgemein verbindlich.
- 2 Wo statische Waldgrenzen fehlen, werden die Waldgrenzen im Bedarfsfall durch das zuständige Organ des kantonalen Amts für Wald festgelegt.
- 3 Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach der Waldgesetzgebung und den darauf abgestimmten Vorgaben der forstlichen Planung sowie den Bestimmungen über Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone.

Materialabbau, Materialverwertung und Deponierung

Materialabbauzone

Art. 41

- 1 Die Abbauzone umfasst Flächen, die für die Gewinnung von natürlichen Materialien wie Steine, Kies, Sand, Lehm und andere mineralische Rohstoffe bestimmt sind.
- 2 Bauten und Anlagen, die unmittelbar dem Abbaubetrieb oder der Aufbereitung des an Ort gewonnenen Materials dienen, können für die Dauer des Abbaubetriebs bewilligt werden. Die Standorte solcher Bauten und Anlagen sind im Generellen Gestaltungsplan festgelegt.
- 3 Die Gestaltung vom Abbaugelände nach Abschluss der Materialentnahme oder einzelner Etappen sowie weitere Gestaltungsmassnahmen im Abbaugelände und Massnahmen zum Schutz der Umgebung sind im Generellen Gestaltungsplan oder in einem Arealplan festgelegt.
- 4 Die Abbaufächen sind nach der Materialentnahme gemäss Generellem Gestaltungsplan oder Arealplan zu gestalten. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren. Sie kann insbesondere eine geeignete Sicherheit (zweckgebundenes Depositum) für die finanziellen Mittel verlangen, welche für den Abschluss der Arbeiten notwendig sind.

Energiegewinnung

Zone für Solaranlagen

Art. 42

- 1 Die Zone für Solaranlagen ist bestimmt für die Erstellung von Bauten und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sowie für die Umwandlung von Solarenergie in elektrische Energie. Neben den für die Gewinnung der Solarenergie nötigen Anlagen sind auch Bauten und Anlagen gestattet, die für die wissenschaftliche Auswertung und Forschung und deren Sicherheit nötig sind.

3. Genereller Gestaltungsplan

A. Allgemeines

Festlegungen

Art. 43

Der Generelle Gestaltungsplan der Gemeinde enthält folgende Festlegungen:

1 Gestaltungsobjekte

- | | | |
|---|---------------------|-------------------------|
| - <i>Generell geschützte Einzelbauten</i> | | <i>Art. 43 / 74 KRG</i> |
| - <i>Wertvolle Bauten und Anlagen</i> | | <i>Art. 44 BauG</i> |
| - <i>Weitere Gebäude mit Schutzbestimmungen</i> | | <i>Art. 45 BauG</i> |
| - <i>Wertvolle Natur- und Kulturobjekte</i> | | <i>Art. 46 BauG</i> |
| - <i>Baulinien für die bauliche Gestaltung</i> | <i>Art. 55 KRG,</i> | <i>Art. 47 BauG</i> |
| - <i>Gewässerabstandslinien</i> | <i>Art. 55 KRG,</i> | <i>Art. 78 KRG</i> |
| - <i>Waldabstandslinien</i> | <i>Art. 55 KRG,</i> | <i>Art. 78 KRG</i> |

2 Gestaltungsbereiche

- | | |
|--|-----------------------------------|
| - <i>Hochbaubereich</i> | <i>Art. 48 BauG</i> |
| - <i>Gestaltungsbereich Acla da Fontauna</i> | <i>Art. 48^{bis} BauG</i> |
| - <i>Erhaltungsbereich</i> | <i>Art. 49 BauG</i> |
| - <i>Renaturierungsbereich</i> | <i>Art. 50 BauG</i> |
| - <i>Neugestaltungsbereich</i> | <i>Art. 51 BauG</i> |
| - <i>Generell geschützte Siedlungsbereiche</i> | <i>Art. 43, 74 KRG</i> |
| - <i>Aussenraumbereich</i> | <i>Art. 52 BauG</i> |
| - <i>Bereich kommerzielle Erdgeschossnutzungen</i> | <i>Art. 53 BauG</i> |
| - <i>Freihaltebereich</i> | <i>Art. 54 BauG</i> |

B. Gestaltungsobjekte

Wertvolle (geschützte, zu erhaltende) Bauten und Anlagen

Art. 44

- 1 Bauvorhaben an wertvollen Bauten und Anlagen (geschützte und zu erhaltende Bauten und Anlagen) sind vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden. Diese legt unter Beizung der Denkmalpflege bzw. der Bauberatung die erforderlichen Schutzanordnungen fest und entscheidet über allfällige Auflagen.
- 2 Geschützte Bauten und Anlagen dürfen weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Erneuerungen, Um- und Anbauten, die sich für die bestimmungsgemässe Nutzung einer Baute oder Anlage als unerlässlich erweisen, sind unter grösstmöglicher Wahrung der

historischen Bausubstanz zulässig. Bauvorhaben sind durch die Denkmalpflege zu begleiten.

- 3 Zu erhaltende Bauten oder Anlagen dürfen in ihrer wesentlichen äusseren Substanz nicht zerstört werden. Bauvorhaben mit Ausnahme von unwesentlichen Sanierungsarbeiten sind durch die Denkmalpflege oder die Bauberatung zu begleiten.

Weitere Gebäude mit Schutzbestimmungen

Art. 45

- 1 Zu den im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten weiteren Gebäuden mit Schutzbestimmungen besteht im Inventar ein Eintrag. Der Inventareintrag ist vor der Ausarbeitung der Bauprojekte zu konsultieren und die darin enthaltenen Schutz- und Gestaltungsanweisungen sind bei der Ausarbeitung des Bauprojekts zu berücksichtigen.

Wertvolle Natur- und Kulturobjekte

Art. 46

- 1 Für die in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommenen geschützten Natur- und Kulturobjekte gelten die Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.
- 2 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten erhaltenswerten Natur- und Kulturobjekte wie historische Wege, Schalen- und Zeichensteine, Brunnenanlagen, traditionelle Hochstammobstbäume, Trockensteinmauern, Findlinge sind zu pflegen und in ihrem Bestand zu erhalten. Die historischen Wege (Römerwege) dürfen auf die für die heutige Nutzung nötige Breite verbreitet werden. Zu diesem Zweck dürfen die Mauern verschoben werden. Die Mauern sind wiederherzustellen. Die betroffenen Wege sind als Naturwege zu erhalten und dürfen nicht mit einem Hartbelag versehen werden. Durchgänge für Querungen für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung sowie für Loipen und ähnliche Nutzungen sind gestattet. Naturobjekte, welche durch Naturereignisse (Wasser, Rufen, Lawinen usw.) beschädigt worden sind, dürfen wiederhergestellt werden. Im Ausnahmefall sind Schutzbauten zum Schutz von Naturobjekten gestattet.
- 3 Die Baubehörde unterstützt Massnahmen zur Weiterentwicklung der Natur- und Kulturlandschaft und zur Erhaltung der wertvollen Objekte. Bei Bauvorhaben trifft sie notwendige Anordnungen zur Erhaltung wertvoller Objekte im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

Baulinien für die bauliche Gestaltung (7.3)

Art. 47

- 1 Baulinien für die bauliche Gestaltung (7.3) gelten wie Grenzabstandsvorschriften. Unterschreitungen gemäss KRG sind zulässig.
- 2 Baulinien für die bauliche Gestaltung werden im Generellen Gestaltungsplan oder in Folgeplänen festgelegt.

C. Gestaltungsbereiche

Hochbaubereich

Art. 48

- 1 Hochbauten sind nur im Bereich für Hochbauten gestattet.

Gestaltungsbereich Acla da Fontauna¹³

Art. 48^{bis}

- 1 Der Gestaltungsbereich Acla da Fontauna ist für die Erstellung von Unterkünften, die im Zusammenhang mit dem Sport- und Kulturzentrum genutzt und bewirtschaftet werden, bestimmt.
- 2 Die Erstellung von unbewirtschafteten Unterkünften (Zweitwohnungen) ist nicht zulässig.

Erhaltungsbereich

Art. 49

- 1 Als Erhaltungsbereich legt der Generelle Gestaltungsplan jene Bereiche fest, welchen als Lebensraum von Tieren und Pflanzen eine hohe ökologische Bedeutung zukommt und welche für den Menschen einen hohen Erlebniswert haben.
- 2 Die Lebensräume im Erhaltungsbereich müssen erhalten werden.
- 3 Für die Waldbewirtschaftung im Erhaltungsbereich gelten die Vorschriften der forstlichen Planung.

Renaturierungsbereich

Art. 50

- 1 Als Renaturierungsbereich legt der Generelle Gestaltungsplan jene Lebensräume fest, die durch gezielte Massnahmen aufgewertet werden können.
- 2 Gezielte Massnahmen zur Aufwertung der Lebensräume im Renaturierungsbereich sind zulässig.

Neugestaltungsbereich

Art. 51

- 1 Als Neugestaltungsbereich legt der Generelle Gestaltungsplan jene Bereiche fest, die für die Erholungs- und Sportnutzung und die Fischzucht neu gestaltet werden.
- 2 Zulässig sind Bauten und Anlagen, die der Erholungs- und Sportnutzung sowie der Fischzucht dienen.

¹³ Beschlossen an der Urnenabstimmung vom 11. März 2012 und genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 867 vom 4. September 2012

- 1 Als Aussenbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Aussenräume wie Höfe, Parkierungsflächen, Gärten und dergleichen.
- 2 Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn sie sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einordnen.

- 1 In dem im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Bereich „kommerzielle Erdgeschossnutzungen“ sind in den Erdgeschossen von Gebäuden (2.1) öffentlich zugängliche gewerbliche oder kommerzielle Nutzungen einzurichten. In Härtefällen, wo eine kommerzielle oder gewerbliche Nutzung nicht möglich ist, kann die Baubehörde Ausnahmen bewilligen.

- 1 Als Freihaltebereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Aussenräume wie Gärten, Sichtachsen, Freiräume und Übergangsräume in den Landschaftsraum, die für das Ortsbild von besonderer Bedeutung sind.
- 2 Im Freihaltebereich dürfen keine oberirdischen Bauten und Anlagen neu erstellt werden (Hochbauverbot). Parkierungsflächen sind in der Regel nicht gestattet.

4. Genereller Erschliessungsplan

A. Allgemeines

Der Generelle Erschliessungsplan der Gemeinde enthält folgende Festlegungen:

- a) Erschliessungsbereiche
 - *Sport- und Freizeitbereich* *Art. 56 BauG*
- b) Erschliessungsanlagen
 - *Verkehrsanlagen* *Art. 57 – 60 BauG*
 - *Versorgungs- und Entsorgungsanlagen* *Art. 61 BauG*
 - *Enteignungsrecht für Werkleitungen* *Art. 61a BauG*

¹⁴ Beschlossen an der Urnenabstimmung vom 29. November 2015 und genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 640 vom 5. Juli 2016

B. Erschliessungsbereiche

Sport- und Freizeitbereich

Art. 56

- 1 Der Generellen Erschliessungsplan legt Sport- und Freizeitbereiche mit besonderen Nutzungsanordnungen fest, wie Bereiche für die Beschneidung, Bereiche mit Eingriffen in die natürliche Bodenbeschaffenheit oder Bereiche mit besonderen Vorkehrungen der Bodenbehandlung.
- 2 Die Baubehörde schränkt bei Bedarf die Eingriffe zeitlich und räumlich ein und verfügt weitere Anordnungen nach Absprache mit den zuständigen kantonalen Fachstellen.

C. Erschliessungsanlagen

Allgemeines

Art. 57

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan bestimmt die Sammel- und Erschliessungsstrassen, die Anlagen für den Langsamverkehr wie Fuss- und Wanderwege, Radwege, Mountainbikerouten, die auch Downhill-Strecken umfassen, sowie die Wald- und Güterstrassen, soweit die Anlagen für die Erschliessung des Gemeindegebietes notwendig sind. Er legt Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, Sport- und Freizeitanlagen sowie weitere Ausstattungen fest.
- 2 Der Generelle Erschliessungsplan kennzeichnet jene projektierten Strassen und Wege, für die das Enteignungsrecht mit der Genehmigung des Plans erteilt wird. Liegen Verkehrsanlagen auf privatem Grundbesitz, sorgt die Baubehörde für einen rechtzeitigen Land- oder Rechtserwerb.
- 3 Wo der Generelle Erschliessungsplan für Verkehrsanlagen der Feinerschliessung lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Sammel- und Erschliessungsstrassen

Art. 58

- 1 Sammel- und Erschliessungsstrassen sind nach Art und Ausmass dem zu erschliessenden Gebiet anzupassen. Sie sind mit dem übergeordneten Strassennetz so zu verbinden, dass sie keinen Fremdverkehr anziehen. Wo es die Verhältnisse erfordern, werden die Strassen und Plätze beleuchtet.

- 2 Quartierstrassen sind so auszugestalten, dass sie als Aussenräume für gemeinschaftliche Zwecke des Quartiers und als Zufahrt benutzt werden können.
- 3 Die Sammel-, (Dorf-) und Erschliessungsstrassen samt Ausstattungen sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung von jedermann begangen und befahren werden.

Fuss- und Wanderwege

Art. 59

- 1 Fusswege und Fussgängerzonen zur Erschliessung des Siedlungsgebietes sind wenn immer möglich vom rollenden Verkehr getrennt anzulegen.
- 2 Wanderwege ausserhalb der Siedlungen sind als Naturwege anzulegen und zu kennzeichnen.
- 3 Die Fuss- und Wanderwege sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung von jedermann begangen werden.

Wirtschaftswege

Art. 60

- 1 Land- und Forstwirtschaftswege dienen der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung des angeschlossenen Gebietes.
- 2 Sie sind grundsätzlich als Naturstrassen anzulegen und nur dort zu asphaltieren, wo sich dies als notwendig erweist.
- 3 Die Benutzung der Wald- und Güterstrassen richtet sich nach den Vorschriften der Wald- und Meliorationsgesetzgebung sowie der örtlichen Verkehrsregelung der Gemeinde.

Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

Art. 61

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet die bestehenden und geplanten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, die für die hinreichende Erschliessung der Bauzonen notwendig sind. Dazu zählen namentlich Anlagen der Trinkwasserversorgung, der Energieversorgung, der Telekommunikation, der Abfallbewirtschaftung und - nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans - Anlagen der Abwasserbeseitigung.
- 2 Die im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen sind öffentlich. Der Anschluss privater Grundstücke an die öffentlichen Anlagen sowie die Entsorgung von Abfällen richten sich nach den Erschliessungsreglementen.
- 3 Wo der Generelle Erschliessungsplan für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

- 1 Für die im Generellen Erschliessungsplan speziell gekennzeichneten Werkleitungen wird der Gemeinde gestützt auf Art. 97 Abs. 1 Ziff. 2 KRG mit Genehmigung das Enteignungsrecht gemäss Landerwerbsplan und Rechtserwerbstabelle im Anhang 1 eingeräumt.

- 1 Bestehende und geplante Sport- und Freizeitanlagen wie Skilifte, Sesselbahnen, Langlaufloipen, Rodelbahnen, Finnenbahnen, Rutschbahnen sowie die zugehörigen Betriebsanlagen wie Wasserbezugsquellen, Wasserleitungen und Zapfstellen für die Beschneidung sind nach Massgabe des Generellen Erschliessungsplans zulässig.
- 2 Im Generellen Erschliessungsplan als konzessionspflichtig bezeichnete Sport- und Freizeitanlagen wie Skilifte und Sesselbahnen bedürfen zur Realisierung einer Konzession von Bund oder Kanton.

5. Folgeplanungen

- 1 In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit Folgeplanung (Arealplanung, Quartierplanung, Landumlegung) werden Bauvorhaben nur bewilligt, wenn sie den Erlass der Folgeplanung nicht beeinträchtigen und wenn sie den rechtskräftigen und vorgesehenen neuen Vorschriften und Vorgaben nicht entgegenstehen.
- 2 Die im Zonenplan festgelegte Abgrenzung des Planungsgebiets ist für jedermann verbindlich. Die Baubehörde kann jedoch zu Beginn oder im Verlauf der Planung das Verfahren auf weitere Grundstücke ausdehnen, sofern sich dies als notwendig oder zweckmässig erweist.
- 3 Folgeplanungen können von der Baubehörde auch ausserhalb von Gebieten mit Folgeplanpflicht gemäss Zonenplan durchgeführt werden, wenn sich eine Folgeplanung zur Umsetzung der Grundordnung als notwendig oder zweckmässig erweist.

¹⁵ Beschlossen an der Urnenabstimmung vom 10. Juni 2018 und genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 761 vom 16. Oktober 2018

IV. Kommunale Bauvorschriften

1. Bauvoraussetzungen

Baubewilligung

1. Meldepflicht

Art. 64

- 1 Bauvorhaben (Gebäude und Anlagen einschliesslich Projektänderungen, Zweckänderungen, Erneuerungsarbeiten, Unterhaltsarbeiten, Zweckänderungen von Grundstücken, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung zu erwarten sind), sind vorgängig der Projektierung und Ausführung schriftlich dem Bauamt zu melden.
- 2 Bauvorhaben nach Art. 40 KRVO unterstehen der Meldepflicht gemäss Art. 50f KRVO. Nicht der Meldepflicht unterliegen bewegliche Weidezäune während der Weidezeit (Art. 40 Abs. 1 lit. 19 KRVO) und Baustelleninstallationen, sofern sie keine erheblichen Immissionen verursachen, ausgenommen Arbeiterunterkünfte (Art. 40 Abs. 1 lit. 22 KRVO).
- 3 Das Bauamt registriert das Vorhaben und die Bauherrschaft.

2. Baubewilligungspflicht und Art des Verfahrens

Art. 65

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

3. Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens

Art. 66

- 1 Die Baubehörde teilt der Bauherrschaft ihren Entscheid gemäss Art. 65 innert 15 Arbeitstagen seit der Anzeige in einer anfechtbaren Verfügung mit. Bei baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben gibt sie gleichzeitig die abzugebende Anzahl Baugesuche, die erforderlichen Baugesuchsunterlagen sowie allfällige nötige Gesuche für Zusatzbewilligungen bekannt.

- 2 Bei den nicht baubewilligungspflichtigen Vorhaben orientiert das Bauamt die Bauherrschaft ebenfalls über allfällige nötige andere Bewilligungen.
- 3 Nach Eingang des formellen Baugesuchs führt die Baubehörde das festgelegte Verfahren durch, sorgt bei Bedarf für die Einleitung des BAB-Verfahrens und stellt bei Bauvorhaben, die Zusatzbewilligungen erfordern, die notwendige Koordination mit den zuständigen Behörden sicher.

Baugesuch

Art. 67

- 1 Das Baugesuch ist auf amtlichem Formular in zwei, bei BAB-Gesuchen in vier Ausfertigungen einzureichen. In besonderen Fällen kann die Baubehörde die Einreichung weiterer Ausfertigungen verlangen.
- 2 Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:
 1. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, überbaute Fläche, projizierte Fassadenlinie (3.3), Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;
 2. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude sowie ein bauhistorisches Objektinventar bei schützenswerten und erhaltenswerten Gebäuden und Anlagen;
 3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom und Telefon;
 4. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, alle relevanten Masse gemäss IVHB; projizierte Fassadenlinie (3.3) im Grundriss des 1. Vollgeschosses (6.1); Zweckbestimmung der Räume;
 5. Fassadenfluchten (Ansichten) (3.1) und Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben zu massgeblichen Höhenmassen gemäss IVHB, mit Verlauf des massgebenden und neuen Terrains bis zur Grenze, sowie Strassenhöhen; (Weicht das massgebende Terrain ausnahmsweise vom natürlichen, resp. bestehenden Verlauf ab, bedingt dies die vorgängige Zustimmung der Baubehörde.);
 6. detaillierte Berechnung der anzuwendenden Nutzungsziffer (8) mit Darstellung der Geschossflächenkomponenten nach SIA 416 und den für die jeweilige Nutzungsziffer massgeblichen Elementen gemäss Figur 8.2, 8.3 oder 8.4 und der Abstellplätze;
 7. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen, Bepflanzungen usw.;
 8. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
 9. Angabe der approximativen Baukosten; kubische Berechnung nach SIA-Norm 416;

10. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
11. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
12. Bei Gebäuden und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen die erforderlichen Bewilligungen gemäss kantonalen Vorschriften;
13. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular; Für historisch wertvolle Gebäude gelten bezüglich Energienachweis besondere Bestimmungen;
14. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Gebäuden in der Gefahrenzone;
15. bei Wasseranschlüssen Gesuch an die zuständige Wasserkorporation mit Angaben über Wasserbedarf, Anschluss, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Wasserleitungen;
16. bei Abwasseranschlüssen Angaben über Wasseraufkommen, Entwässerungskonzept, Anschlüsse an Kanalisation, Kontrollschächte, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;
17. Detailpläne der Abwasserreinigungsanlagen (Einzelkläranlagen) bzw. der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser sowie Angaben zur Dimensionierung der Anlagen;
18. bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
19. bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstands gemäss FAT-Bericht und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;
20. bei Bauvorhaben mit erheblichen Emissionen von Luftverunreinigungen, Immissionsprognose gemäss eidgenössischen Vorschriften (auf Verlangen der Baubehörde);
21. bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung verursachen, Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;
22. bei Bauvorhaben mit eigenen Lärmquellen Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften (Lärmprognose auf Verlangen der Baubehörde);
23. Unterlagen für Bewilligungen von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme gemäss den Weisungen der kantonalen Fachstelle für Gewässerschutz;
24. Angaben über Art und Menge der bei Ausführung des Bauvorhabens anfallenden Abfälle und Angaben über deren Entsorgung auf besonderem Formular (Entsorgungserklärung vom Amt für Natur und Umwelt);
25. bei Abfallanlagen (z.B. Deponien, Anlagen zum Sammeln und Aufbereiten von Abfällen aller Art, Abfallzwischenlager, Kompostieranlagen ab einer Kapazität von 100 Tonnen pro Jahr, KVA) Angaben und Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften.
26. Bestätigung, dass die erforderlichen Massnahmen zum Schutz gegen Radon getroffen werden auf besonderem Formular.

27. allfällige vertragliche Vereinbarungen und entsprechende Auszüge über Grundbucheinträge oder Anmerkungen; Grundbuchauszug in besonderen Fällen.

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

- 3 Bei Bauvorhaben, die dem Meldeverfahren unterliegen, ist das Baugesuch in vereinfachter Ausführung und lediglich mit den für das Verständnis des Vorhabens notwendigen Unterlagen einzureichen.
- 4 Die Baugesuchsunterlagen sind von der Grundeigentümerin bzw. dem Grundeigentümer, der Bauherrschaft und von den Projektverfassenden zu unterzeichnen. In besonderen Fällen ersetzt ein Nachweis der Verfügungsberechtigung die Unterschrift von Grundeigentümerin bzw. Grundeigentümer. Bei Stockwerkeigentümergeinschaften (Stweg) ist das Protokoll der beschlussfassenden Stweg-Versammlung beizulegen.
- 5 Bei Umbauten oder Änderung bewilligter Pläne muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau bzw. der Abänderung ersichtlich sein (bestehend: grau; neu: rot; Abbruch: gelb).
- 6 Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Gemeinde unaufgefordert eine Dokumentation des ausgeführten Werks abzugeben (Ausführungspläne). Bei Bauvorhaben mit BAB-Bewilligung sind der Gemeinde zwei Ausfertigungen abzuliefern.

Revers

Art. 68

- 1 Werden Gebäude und Anlagen, welche nicht mit der gesetzlichen Regelung übereinstimmen, ausnahmsweise für eine beschränkte Dauer bewilligt, kann die Bewilligung vom Abschluss einer Vereinbarung abhängig gemacht werden, worin sich die betroffenen Grundeigentümer verpflichten, auf Verlangen der Baubehörde innert angemessener Frist den gesetzlichen Zustand wieder herzustellen (Revers).
- 2 Die Baubehörde kann Reverse auf Kosten der Bauherrschaft im Grundbuch anmerken lassen.

Etappierung grosser Bauvorhaben

Art. 69

- 1 Die Baubehörde kann bei grösseren Bauvorhaben im Baubewilligungsverfahren Bauetappen festlegen.
- 2 Bauetappen dürfen höchstens auf eine Zeitspanne von 5 Jahren seit Rechtskraft der Baubewilligung festgelegt werden.

2. Wohnförderung

Kinderspielplätze, Nebenräume

Art. 70

- 1 Werden Wohnsiedlungen oder Mehrfamilienhäuser mit mehr als sechs Wohnungen erstellt, wesentlich umgebaut oder erweitert, sind auf demselben Grundstück besonnte und vor dem Verkehr geschützte Kinderspielplätze von ausreichender Grösse [in der Regel 10% der gesamten Nettogeschossfläche (Anhang IVHB)] zu erstellen. Lagerhäuser und Kinderheime müssen mindestens 20 m² Spielfläche pro Kind, maximal 800 m² aufweisen. Ist die Realisierung auf dem eigenen Grundstück nicht möglich, so ist die Spielfläche in unmittelbarer Nähe mittels Servituts-Eintrag im Grundbuch sicher zu stellen.
- 2 Mindestens 10% der Hauptnutzflächen (Anhang IVHB) sind als Estrich, Keller, Bastel- und allgemeine Nebenräume ausserhalb der Wohnungen bereitzustellen.

3. Sicherheit und Gesundheit

Energiehaushalt

Art. 71

- 1 Die Gemeinde unterstützt und fördert den gezielten Einsatz und die Nutzung von erneuerbaren Energien. Bei allen Gebäuden und Gebäudeteilen ist der sparsamen und umweltgerechten Energienutzung besondere Beachtung zu schenken.
- 2 Einzelheiten werden durch das zuständige Organ geregelt.

Vorkehren bei Bauarbeiten

Art. 72

- 1 Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen.
- 2 Bauarbeiten sind so zu planen und auszuführen, dass möglichst wenig Immissionen entstehen und die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften eingehalten sind. Bauarbeiten, die Verkehrs- oder andern Lärm sowie Staub, Erschütterungen oder lästige Gerüche verursachen, dürfen nur werktags von 07.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 19.00 Uhr ausgeführt werden. In besonderen Fällen kann die Baubehörde Ausnahmen gestatten oder weitere Einschränkungen verfügen.
- 3 Baukrane sind in der Regel nach Beendigung des Rohbaus und nach Eindeckung des Daches zu entfernen.

4. Gestaltung

Dächer

Art. 73

- 1 Dächer sind als gestalterische Einheit mit Bezug zur umgebenden Bausubstanz (Dachformen, Materialien) und Siedlungsstruktur zu gestalten.
- 2 In der Kernzone, in der Dorfzone und ausserhalb der Bauzonen sind nur Steildächer erlaubt, welche sich in der Regel nach den benachbarten Bauten richten. Für Anbauten und Kleinbauten in diesen Zonen sind Pultdächer erlaubt. Die Neigung richtet sich in der Regel nach der Dachneigung des Hauptbaus.
- 3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen die Hälfte der Dachlänge nicht übersteigen, gemessen beim Schnittpunkt Unterkant Dachaufbau oder –einschnitt mit der Dachhaut.
- 4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen nicht mehr als 2/3 der Dachhöhe ausmachen. Dachaufbauten dürfen den First nicht überragen. Kombinationen von Dacheinschnitten mit Dachaufbauten sind nicht zulässig.
- 5 Bei guter Gestaltungsqualität mit nachvollziehbarer Begründung oder im Zusammenhang mit der Nutzung von erneuerbaren Energien kann die Behörde Ausnahmen von Abs. 2 gestatten, wenn eine positive Beurteilung der Bauberatung vorliegt.

Solaranlagen, Windkraftanlagen, Solarziegel¹⁶

Art. 74

- 1 Das Bewilligungsverfahren und die Gestaltung von Solaranlagen richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften des übergeordneten Rechts. Als Beurteilungsgrundlage für die Gestaltung zieht die Baubehörde den jeweiligen Leitfaden für Solaranlagen der Fachstelle für Raumplanung bei.
- 2 Für aufgeständerte Anlagen auf Flachdächern gelten überdies folgende Einschränkungen:
 - a. Sie haben ab Dachrand einen Abstand von mindestens 0.5 Meter einzuhalten.
 - b. Die Ausrichtung hat parallel zur Dachkante zu erfolgen.
 - c. Sie dürfen das Flachdach bis maximal 1.20 Meter überragen.
- 3 Solaranlagen auf Dächern sind ausschliesslich im Rahmen der übergeordneten Gesetzgebung zulässig.

¹⁶ Beschlossen an der Urnenabstimmung vom 28. November 2021 und genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 253 vom 5. April 2022

- 4 Für Solaranlagen an Fassaden oder vertikalen Flächen wie Balkonen, Geländern, bestehenden Infrastrukturen, freistehende Mauern, Schallschutzwänden, Böschungen, Steilhänge, Steinmauern etc. sind - soweit mit Art. 73 Abs. 1 KRG vereinbar - namentlich folgende Grundsätze zu beachten:
 - a. Für eine gute Fassadenintegration ist ein abgestimmtes und koordiniertes Farb- und Materialkonzept notwendig.
 - b. Die Anlagen sollen sich gut in die bestehende Fassade einordnen, indem beispielsweise Fassadenabschnitte oder Bauteile wie Fensterbrüstungen, Sonnenstoren, Läden oder Balkongeländer möglichst vollflächig mit Solarpaneelen bedeckt werden.
 - c. Eine Aufständigung an vertikalen Flächen ist nur mit einem begründeten gestalterischen Konzept möglich.
 - d. Es sind kompakte und geschlossene Anlagen zu realisieren.
- 5 Innerhalb der Bauzone sind freistehende Anlagen bis zu einer Höhe ab Terrain von 1.20 m nur zulässig, wenn sie kompakt sind und die Anforderungen von Art. 73 Abs. 1 KRG erfüllen. Solaranlagen sowie Windkraftanlagen, mit einer Höhe von über 1.20 m werden einzelfallweise beurteilt. In diesen Fällen ist zu beurteilen, ob die Anlage eine wesentliche Auswirkung auf Raum und Umwelt ausübt. Wenn das der Fall ist, ist im Generellen Erschliessungsplan die entsprechende Voraussetzung zu schaffen.

Einfriedungen und Pflanzen

Art. 75

- 1 Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufigen. Mobile Weidezäune sind nach erfolgter Beweidung umgehend wieder zu entfernen.
- 2 Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten. Bestehende Zäune aus solchen Materialien sind innert 3 Jahren seit Inkrafttreten dieser Bestimmung zu entfernen. Nötigenfalls ordnet die Baubehörde die Ersatzvornahme an.
- 3 Die Baubehörde kann Pläne für die Umgebungsgestaltung verlangen. Bepflanzungen sind derart auszuführen, dass Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt werden.
- 4 Beeinträchtigen Pflanzen fremdes Eigentum, die öffentliche Sicherheit oder verunstalten sie das Orts- und Landschaftsbild, kann die Baubehörde die Beseitigung der Pflanzen anordnen.

Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern

Art. 76

- 1 Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufs sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Abgrabungen und Aufschüttungen müssen dem umgebenden natürlichen Gelände angepasst werden.

- 1 Reklamen, Hinweistafeln und Beschriftungen sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Baureklamen sind spätestens bei der Bauabnahme zu entfernen. Die Beschriftung richtet sich nach den entsprechenden Vorschriften der Gemeinde.

- 1 Die Standorte von Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen sind so zu wählen, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.
- 2 Die Baubehörde kann bei neuen Gebäuden, wesentlichen Umbauten oder Erweiterungen die Erstellung von Gemeinschaftsantennen vorschreiben und das anschlusspflichtige Gebiet bestimmen.

5. Verkehr

- 1 Der Gemeindevorstand sorgt dafür, dass die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen, insbesondere die Anlagen für den Langsamverkehr, gefahrlos benützt werden können.
- 2 Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benützer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen auf Kosten der Eigentümerin oder des Eigentümers der Anlage verfügen.
- 3 Auf Dächern entlang von öffentlich nutzbaren Räumen sind Dachkännel und Schneefangvorrichtungen anzubringen. Wird durch abfliessendes Wasser oder Dachlawinen die öffentliche Sicherheit gefährdet, haben Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen. Bleiben sie untätig, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf ihre Kosten ausführen.

- 1 Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf verkehrsreiche kommunale Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 5 m Länge und 3 m Breite aufweisen.
- 2 Rampen dürfen eine maximale Neigung von 15% aufweisen.

- 3 Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in Kerngebieten, kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten, sofern damit der Verkehr nicht beeinträchtigt wird.¹⁷
- 4 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.

Abstellplätze für Fahrzeuge

1. Pflichtplätze

Art. 81

- 1 Bei neuen Gebäuden sowie bei Umbauten und Erweiterungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, hat die Bauherrschaft auf eigenem Boden während des ganzen Jahrs zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offen zu halten oder die erforderlichen Rechte für die dauernde Benützung von Abstellplätzen auf fremdem Boden nachzuweisen.
- 2 Grundsätzlich sind bereitzustellen bei

- Wohngebäude	1 Platz pro Wohnung bis 120 m ² Hauptnutzfläche, darüber 2 Plätze
- Gewerbe-/Bürogebäude	1 Platz pro 60 m ² Hauptnutzfläche
- Verkaufslokale	1 Platz pro 20 m ² Ladenfläche
- Pensionen, Hotels	1 Platz pro 3 Fremdenbetten
- Restaurants	1 Platz pro 15 m ² Restaurationsfläche (ohne Hotelspeisesäle)

Für weitere Gebäude bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze gemäss den Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS-Normen). Sie berücksichtigt bei der Festlegung der Anzahl Pflichtparkplätze die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und den Anteil des Langsamverkehrs am erzeugten Verkehrsaufkommen. Sie kann in besonderen Fällen die Anzahl Pflichtparkplätze gegen Revers herabsetzen.

- 3 Eigentümer bestehender Gebäude und Anlagen werden zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet, sofern es die Verhältnisse erfordern.

¹⁷ Beschlossen an der Urnenabstimmung vom 29. November 2015 und genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 640 vom 5. Juli 2016

- 1 Ist die Anlage der vorgeschriebenen Abstellplätze auf eigenem oder durch vertragliche Abmachung gesichertem fremdem Boden nicht möglich und können die Abstellplätze auch nicht in einer Gemeinschaftsanlage bereitgestellt werden, ist für jeden fehlenden Abstellplatz eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen.
- 2 Die Ersatzabgabe beträgt pro Abstellplatz in der Kernzone und in der Dorfzone Fr. 6'000.- und in allen anderen Bauzonen Fr. 3'700.-. Dieser Betrag entspricht dem nationalen Index für Konsumentenpreise am 30. Juni 2015 von 107.8 Punkten (Basis Mai 2000: 100 Punkte). Verändert sich der Index um jeweils 10% der Punkte, erhöht oder ermässigt sich die Ersatzabgabe ebenfalls um 10 %.
- 3 Die Ersatzabgabe wird der Bauherrschaft bei Erteilung der Baubewilligung in Rechnung gestellt und ist vor Baubeginn zu bezahlen. Der Ertrag der Abgaben ist für die Erstellung öffentlicher Parkplätze zu verwenden.
- 4 Sofern der Grundeigentümer innert 10 Jahren seit Verfügung der Ersatzabgabe (Datum Baubewilligung) Parkplätze auf dem eigenen Grundstück erstellt, wird die erhobene Ersatzabgabe zinslos zurückerstattet.
- 5 Mit Genehmigung dieses Artikels wird Art. 36 des kommunalen Verkehrsgesetzes aufgehoben.

¹⁸ Beschlossen an der Urnenabstimmung vom 29. November 2015 und genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 640 vom 5. Juli 2016

6. Versorgung und Entsorgung

Werkleitungen

Art. 83

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

Abwässer

Art. 84

- 1 Abwässer von Bauten und Anlagen sind nach den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über den Schutz der Gewässer sowie nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans zu behandeln und zu entsorgen.
- 2 Einzelheiten bestimmt das Reglement über die Abwasserbehandlung und -reinigung (Leschadavart igl allontanament e la purificaziun dallas auas).

7. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums

Art. 85

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

Die Gemeinde und die Kooperationen sind berechtigt, Schilder und Tafeln wie Verkehrssignale, Strassentafeln, Wegmarkierungen, Vermessungszeichen, Angaben über Werkleitungen sowie technische Einrichtungen wie Hydranten, Vorrichtungen für die öffentliche Beleuchtung, Schaltkästen, Messeinrichtungen auf Privatgrundstücken oder an Privatbauten unentgeltlich anzubringen. Grundeigentümer sind vorgängig zu informieren und ihren berechtigten Wünschen ist Rechnung zu tragen.

V. Erschliessungsordnung

1. Allgemeines

Erschliessungsgesetze und -reglemente

Art. 87

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

Erschliessungsprogramm

Art. 88

- 1 Die Baubehörde ist zuständig für den Erlass des Erschliessungsprogramms. Dieses wird vom Bauamt unter Mitwirkung der Planungskommission erarbeitet.
- 2 Die Baubehörde legt den Entwurf für das Erschliessungsprogramm in der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich auf und gibt die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt. Während der öffentlichen Auflage können Betroffene bei der Baubehörde Vorschläge und Einwendungen einbringen. Diese prüft

die Eingaben, entscheidet über allfällige Anpassungen und erlässt das Erschliessungsprogramm.

- 3 Die Baubehörde sorgt dafür, dass die sich aus dem Erschliessungsprogramm ergebenden finanziellen Verpflichtungen in den Investitionsplan und in das jährliche Budget der Gemeinde aufgenommen werden.¹⁹
- 4 Bei wesentlichen Anpassungen des Erschliessungsprogramms ist das Auflageverfahren zu wiederholen.

Strassennamen

Art. 89

- 1 Der Gemeindevorstand entscheidet über die Benennung der öffentlichen und privaten Strassen, Wege und Plätze auf Gemeindegebiet.
- 2 Es sind romanische Bezeichnungen zu verwenden. Berechtigten Wünschen der Anstösser ist nach Möglichkeit Rechnung zu tragen.
- 3 Die Gemeinde führt ein Verzeichnis mit den Strassennamen.

2. Projektierung und Bewilligung

Generelle Projekte und Bauprojekte

Art. 90

- 1 Die generellen Projekte umfassen die Verkehrsanlagen der Groberschliessung, die Hauptanlagen der Wasserversorgung und der Abwasserentsorgung, die Verkehrsanlagen der Groberschliessung sowie Anlagen der Energieversorgung und der Abfallbewirtschaftung.
- 2 Die Bauprojekte bestimmen Art, Umfang, Lage und bautechnische Gestaltung von Erschliessungsanlagen und weitere Einzelheiten.
- 3 Die Bewilligung der Erschliessungsanlagen erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

¹⁹ Beschlossen an der Urnenabstimmung vom 29. November 2015 und genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 640 vom 5. Juli 2016

3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

Öffentliche Erschliessungsanlagen

1. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung Art. 91

- 1 Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung der gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung richten sich nach dem kommunalen Verkehrserschliessungsgesetz (Lescha davart l'avertura pil traffic).
- 2 Die Schneeräumung richtet sich nach dem kommunalen Verkehrserschliessungsgesetz (Lescha davart l'avertura pil traffic).

Private Erschliessungsanlagen

1. Allgemeines Art. 92

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

2. Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung Art. 93

- 1 Der Gemeindevorstand kann die Grundeigentümer eines Quartiers und benachbarter Grundstücke verpflichten, private Gemeinschaftsanlagen zu erstellen und die Anlagen auch Dritten gegen angemessene Entschädigung zur Verfügung zu stellen. Für grössere Gemeinschaftsanlagen sind Quartierplanverfahren durchzuführen.
- 2 Eigentümer privater Verkehrs-, Versorgungs- oder Entsorgungsanlagen können vom Gemeindevorstand verpflichtet werden, Anlagen wie Privatstrassen, Zufahrten, Zugangswegen, Wasserleitungen, Kanalisationsleitungen gegen angemessene Entschädigung auch Dritten zur Verfügung zu stellen, soweit die Mitbenutzung im öffentlichen Interesse liegt.

- 3 Die Kostenanteile an Gemeinschaftsanlagen sowie die Entschädigungen für die Mitbenützung privater Anlagen werden vom Gemeindevorstand gemäss kommunalem Erschliessungsgesetz und –reglement festgesetzt.

3. Übernahme durch die Gemeinde

Art. 94

- 1 Die Gemeinde kann den Unterhalt und die Reinigung von privaten Verkehrs-, Versorgungs- oder Entsorgungsanlagen sowie den Winterdienst auf Privatstrassen gegen Verrechnung übernehmen, wenn

a) es die Mehrheit der beteiligten Grundeigentümer beantragt, oder

b) die Grundeigentümer ihrer Unterhaltungspflicht nicht in genügender Weise nachkommen.

Die Kosten werden vom Gemeindevorstand gemäss kommunalem Erschliessungsgesetz und –reglement auf die Grundeigentümer aufgeteilt.

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

Sanierungsplanungen

Art. 95

- 1 Die Gemeinde überwacht den Zustand und die Funktionsfähigkeit der eigenen und der privaten Erschliessungsanlagen.
- 2 Sie stellt Optimierungen und umfassende Erneuerungen durch frühzeitige Sanierungsplanungen sicher.
- 3 Sind Erschliessungsanlagen eines Quartiers erneuerungsbedürftig oder fehlen klare rechtliche Regelungen bezüglich Benützung, Unterhalt, Erneuerung und Finanzierung gemeinschaftlich genutzter privater Erschliessungsanlagen, führt der Gemeindevorstand eine Sanierungsquartierplanung durch.

VI Vollzugs-, Übergangs- und Schlussbestimmungen

Vollzug

Art. 96

- 1 Die Baubehörde vollzieht die ihr nach diesem Gesetz, den darauf beruhenden Erlassen und der übergeordneten Gesetzgebung überbundenen Aufgaben. Sie sorgt für eine rechtzeitige und sachgerechte Erfüllung aller gesetzlichen Obliegenheiten.
- 2 Der Gemeindevorstand erlässt bei Bedarf Vollzugshilfen wie Merkblätter oder Richtlinien

Rechtsmittel

Art. 97

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

Gesetzessprache

Art. 98

- 1 Das vorliegende Gesetz besteht in romanischer und deutscher Sprache.
- 2 Massgebend für die Auslegung des Baugesetzes ist die durch die Gemeinde beschlossene und von der Regierung genehmigte romanische Fassung.

Gesetzliche Sicherung der Baulandverfügbarkeit Pignola²⁰

Art. 98a

- 1 Im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2008/09 wurde in Pignola mit Blick auf ein konkretes Bauvorhaben eine grössere Gewerbefläche neu eingezont. Mit Verfügbarkeitsvereinbarung vom 4. März 2008 hat sich die Gemeinde vorbehalten, die eingezonte Fläche bei Nichtüberbauung innert fünf Jahren entschädigungslos der Zone künftige bauliche Nutzung zuzuweisen. Anstelle der in Aussicht gestellten Auszonung wird gestützt auf Art. 15a RPG sowie Art. 3 und 19 KRG für Parzelle 189 (in ihrer Ausdehnung im Januar 2018; 13018 m²) die nachfolgende Verfügbarkeitsregelung getroffen.

²⁰ Beschlossen an der Urnenabstimmung vom 10. Juni 2018 und genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 761 vom 16. Oktober 2018

- 2 Im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2018 wird in Pignola Parzellen 188 (in ihrer Ausdehnung im Januar 2018; 6'839 m²) für ein konkretes Bauvorhaben eingezont. Gestützt auf Art. 15a RPG sowie Art. 3 und 19 KRG wird für diese Fläche die nachfolgende Verfügbarkeitsregelung getroffen.
- 3 Die in Absatz 1 und 2 erwähnten, im Zonenplan gekennzeichneten Flächen in der Gewerbezone können von der Gemeinde ganz oder - bei bloss teilweiser Überbauung - teilweise zum Verkehrswert übernommen werden, sobald eine der nachfolgenden Voraussetzungen nicht innert der nachfolgend erwähnten Fristen erfüllt wird:
 - Falls innert einem Jahr seit Inkrafttreten dieser Bestimmung eine Revision oder die Aufhebung des Quartierplans Pignola vom 18. April 2011 eingeleitet wird, so ist spätestens innert zwei Jahren seit rechtskräftigem Abschluss dieses Verfahrens ein genehmigungsfähiges Baugesuch einzureichen.
 - Falls innert einem Jahr seit Inkrafttreten dieser Bestimmung keine Revision des Quartierplans Pignola eingeleitet wird, so ist spätestens innert zwei Jahren seit Inkrafttreten dieser Bestimmung ein genehmigungsfähiges Baugesuch einzureichen.
 - Nach rechtskräftiger Erteilung der Baubewilligung hat der Baubeginn innerhalb der (nicht verlängerbaren) Frist von Art. 91 KRG zu erfolgen.
- 4 Wenn ein Bauvorhaben (mit angemessener betriebsgebundener Abstell- und Parkierungsfläche) weniger als die Hälfte der einem Eigentümer gehörenden Fläche beansprucht, so gilt das Übernahmerecht gemäss Absatz 3 für die Restfläche. Wenn ein Bauvorhaben (mit angemessener betriebsgebundener Abstell- und Parkierungsfläche) mehr als die Hälfte aber weniger als 80% der einem Eigentümer gehörenden Fläche beansprucht, so kann die Restfläche von der Gemeinde übernommen werden, falls diese Restfläche grösser als 650 m² ist und nicht innert 5 Jahren seit Bauvollendung überbaut wird.
- 5 Die in Absatz 3 und 4 erwähnten Fristen gelten als Fristansetzung gemäss Art. 15a Abs. 2 RPG.
- 6 Voraussetzung für die Ausübung des Übernahmerechts ist, dass die öffentlichen Interessen an der Übernahme - namentlich eine bestehende Nachfrage nach entsprechender Bauzonenfläche - allfällige entgegenstehende private Interessen überwiegen.
- 7 Will die Gemeinde das Übernahmerecht ausüben, teilt sie dies dem betroffenen Grundeigentümer unter Bekanntgabe der beanspruchten Fläche und der angebotenen Entschädigung in Form einer anfechtbaren Übernahmeverfügung mit. Nach Inkrafttreten der Übernahmeverfügung entsteht ein Übernahmerecht und eine Übernahmepflicht der Gemeinde im Sinne von Art. 97 Abs. 3 KRG.
- 8 Können sich die Parteien über die Höhe der Entschädigung nicht einigen, kann jede Partei bei der zuständigen Enteignungskommission die Durchführung des Schätzungsverfahrens verlangen. Die im Rahmen der Ausübung des Übernahmerechts anfallenden Aufwendungen der Gemeinde gelten als gebundene Ausgaben.

- 1 Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Gemeinde mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.
- 2 Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Baugesetzes noch nicht bewilligt oder genehmigt sind.
- 3 Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde, insbesondere das Baugesetz vom 3. September 1995 und die seither erfolgten Teilrevisionen, als aufgehoben.

Landerwerbsplan und Rechtserwerbstabelle gemäss Art. 61a BauG²¹

Anhang 1

Landerwerbsplan und Rechtserwerbstabelle gemäss Art. 61a BauG

a) Teilrevision Ortsplanung Pignola 2018:

Landerwerbsplan:

Grundstück	Eigentümer
189	Berther Holding AG, Via Sogn Placi 2, 7180 Disentis/Mustér
123	Levy AG, Via Alpsu 22, 7180 Disentis/Mustér
195	Roc Durschei, Via Curtins 4, 7186 Segnas
199	Roc Durschei, Via Curtins 4, 7186 Segnas
200	Damian Sac, Via Alpsu 49, 7180 Disentis/Mustér

Rechtserwerbstabelle:

Personaldienstbarkeit mit folgendem Inhalt:

Durchleitungsrecht für öffentliche Werkleitungen

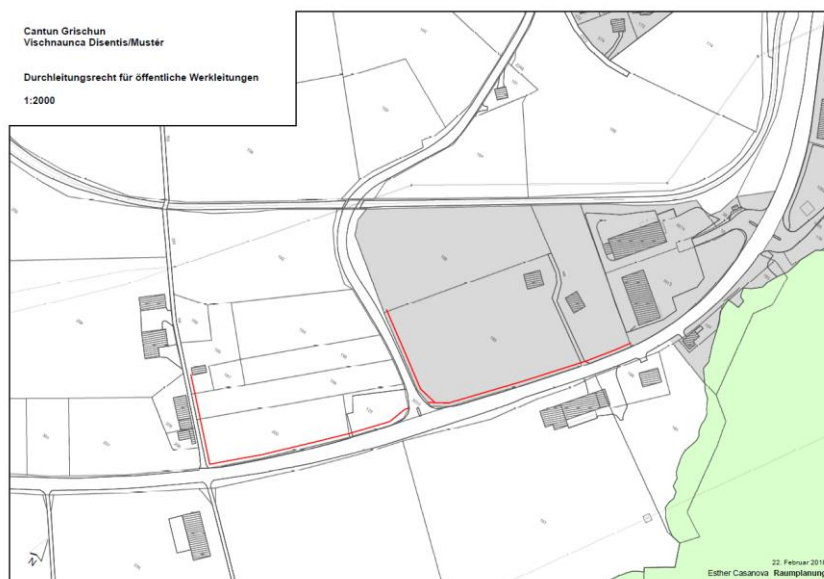
zugunsten der Politischen Gemeinde Disentis/Mustér

zugunsten der Corporaziun d'aua Spina da Vin, 7180 Disentis/Muster

zugunsten der Repower AG, 7743 Brusio

zulasten von Grundstück Nr. 189, 123, 195, 199 und 200

wonach die Dienstbarkeitsberechtigten berechtigt sind, entlang der im nachstehenden Plan rot markierten Linie unterirdisch Werkleitungen zugunsten der Öffentlichkeit beziehungsweise der darüber zu erschliessenden Grundstücke zu realisieren, zu benützen, zu unterhalten und zu erneuern.



Diese Personaldienstbarkeit ist im Grundbuch der Gemeinde Disentis/Muster mit dem Stichwort "Durchleitungsrecht für öffentliche Werkleitungen" als Last auf Grundstück 189, 123, 200, 199 und 195 einzutragen.

²¹ Beschlossen an der Urnenabstimmung vom 10. Juni 2018 und genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 761 vom 16. Oktober 2018

Abkürzungsverzeichnis

Register dallas abbreviaziuns

a.T. <i>p.v</i>	alte Teilung (basierend auf 360°) <i>partiziun veglia (sebasond sin 360°)</i>
aGF <i>SAQ</i>	anrechenbare Geschossfläche <i>surfatscha d'alzada che quenta</i>
aGSF <i>SSQ</i>	anrechenbare Grundstücksfläche <i>surfatscha dil schischom che quenta</i>
Art. <i>art.</i>	Artikel <i>Artechel</i>
AZ <i>CU</i>	Ausnützungsziffer <i>Cefra d'utilisaziun</i>
BauG <i>LB</i>	Baugesetz <i>Lescha da baghegiar</i>
ES <i>GS</i>	Lärmempfindlichkeitsstufe <i>Grad da sensibilitad</i>
etc.	et cetera
HNZ	Hauptnutzfläche <i>Surfatscha principalmein nezegiada</i>
IVHB <i>CIAC</i>	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe <i>Convegnientscha intercantunala davart la harmonisaziun dalla terminologia da construcziun</i>
KF <i>KF</i>	Konstruktionsfläche <i>Surfatscha da construcziun</i>
KRG <i>LPT</i>	Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden <i>Lescha davart la planisaziun dil territori pil cantun Grischun</i>
KRVO <i>OPT</i>	Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden <i>Ordinaziun davart la planisaziun dil territori pil cantun Grischun</i>
m	Meter/ <i>meter</i>
MbauG <i>LBM</i>	Musterbaugesetz <i>Lescha da baghegiar da model</i>
MGB	Matterhorn Gotthard Bahn
Nr. <i>nr.</i>	Nummer <i>nummera</i>
RHB	Rhätische Bahn / <i>Viafier Retica</i>
RPG <i>LFPT</i>	Bundesgesetz über die Raumplanung, Raumplanungsgesetz <i>Lescha federala davart la planisaziun dil territori</i>
RPV <i>OFPT</i>	Raumplanungsverordnung des Bundes <i>Ordinaziun federala davart la planisaziun dil territori</i>
SIA	Schweizer Ingenieur- und Architektenverein
VF <i>SdT</i>	Verkehrsfläche <i>Surfatscha da traffic</i>

Definitionen und Begriffe gemäss IVHB mit Skizzen und Erläuterungen

1. TERRAIN

1.1 Massgebendes Terrain

Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

Die Feststellung des massgebenden Terrains kann gelegentlich schwierig sein. In unklaren Situationen braucht es unter Umständen einen Feststellungsentscheid; die zuständige Behörde wird in der Regel einen auf das umgebende natürliche Terrain abgestimmten Geländeverlauf ermitteln und festlegen.

Eine vom natürlich gewachsenen Geländeverlauf abweichende Festlegung des massgebenden Terrains kann insbesondere wegen der Hochwassergefahr, einer Gefährdung des Grundwassers oder aus Gründen der Siedlungsentwässerung zweckmässig sein.

2. GEBÄUDE

2.1 Gebäude

Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.

Die Gebäude weisen eine festgelegte Mindestgrösse auf, die mit Höhenmassen, Längenmassen und Gebäudeflächenmassen umschrieben werden kann.

2.2 Kleinbauten

Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten.

Kleinbauten sind beispielsweise Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser, Pavillons; sie dürfen die zulässigen Masse beispielsweise bezüglich Fassadenhöhe und Gebäudelänge nicht überschreiten.

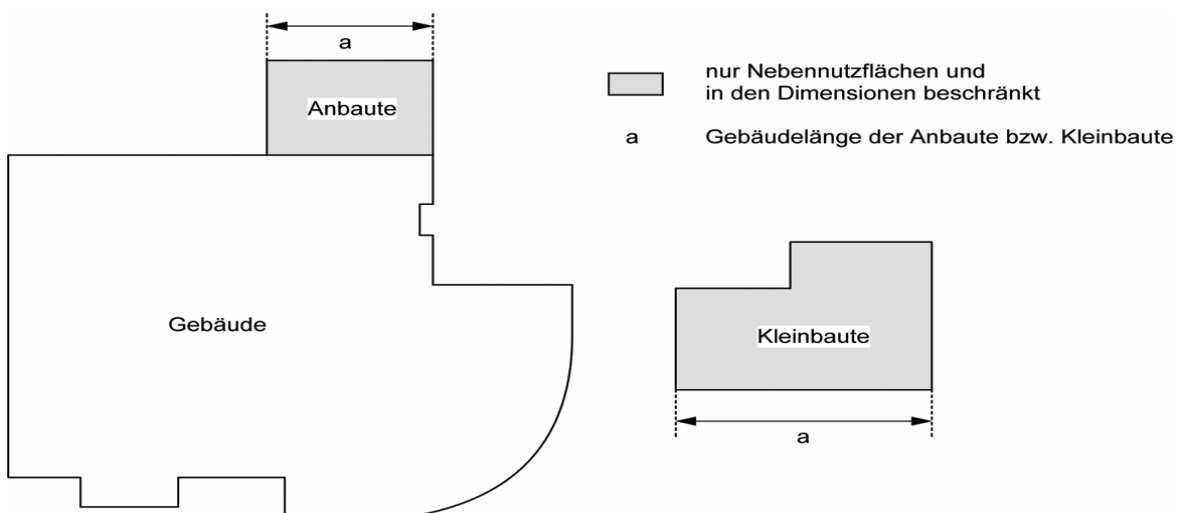
Nebennutzflächen (NNF) sind in der Norm SIA 416 definiert (vgl. Anhang).

2.3 Anbauten

Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.

Anbauten überschreiten mindestens eines der zulässigen Masse für vorspringende Gebäudeteile.

Figur 2.1 – 2.3 Gebäude, Anbauten und Kleinbauten



2.4 Unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden, respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen.

Unter Geländer und Brüstungen werden Konstruktionen verstanden, welche dem Schutz der Zugänge dienen.

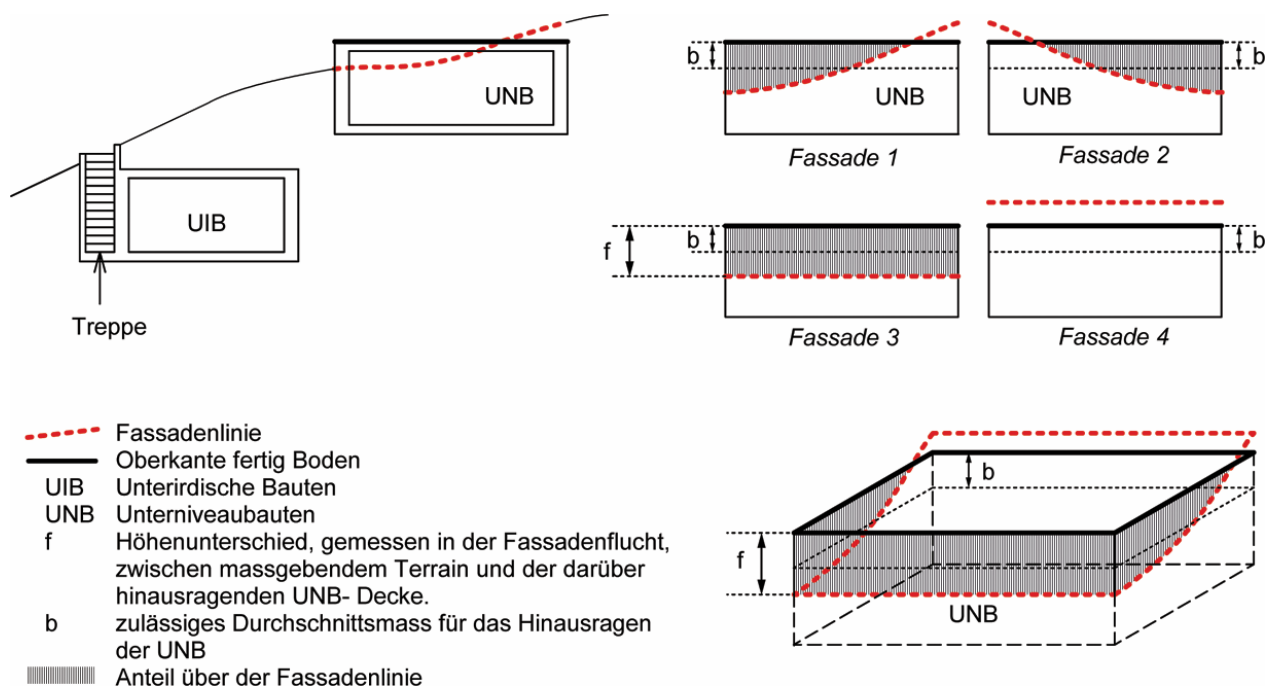
2.5 Unterniveaubauten

Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende, respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.

Das höchst zulässige Mass kann für den Fassadenteil, der am meisten über das Terrain hinausragt, festgelegt werden oder für das Durchschnittsmass.

Mit den unterschiedlichen Definitionen für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten wird ermöglicht, bei Bedarf unterschiedliche Grenzabstandsvorschriften zu erlassen.

Das massgebende Terrain wird bei unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten nur in den Fassadenfluchten betrachtet.



Figur 2.4 und 2.5 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten

3. GEBÄUDETEILE

3.1 Fassadenflucht

Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain: Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.

Die Fassadenflucht stellt zum Beispiel bei unbedeutend zurückversetzten Gebäudeteilen die imaginäre Weiterführung der Fassade dar.

Die Fassadenflucht dient zur Bestimmung der Fassadenlinie sowie zur Definition des Attikageschosses.

3.2 Fassadenlinie

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

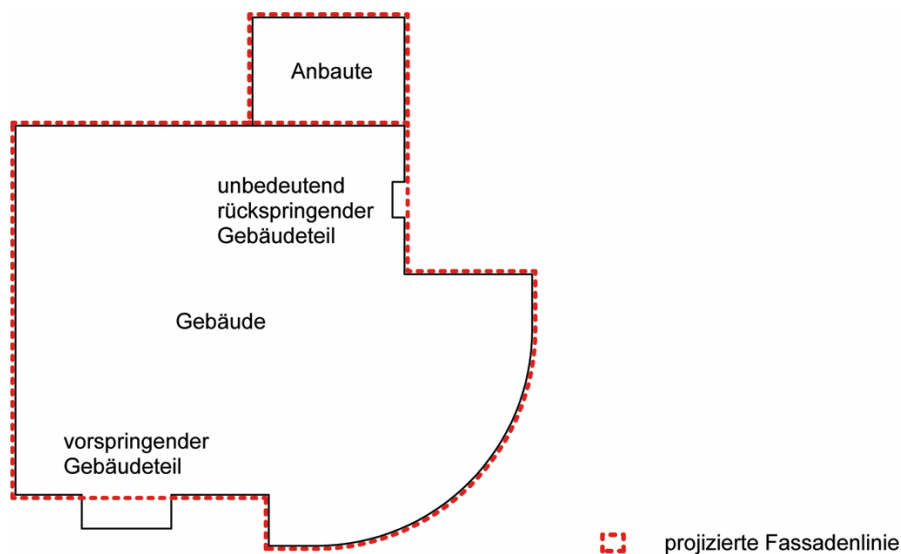
Die Fassadenlinie dient als Hilfsgrösse zur Bestimmung der Höhenmasse von Gebäuden und der Untergeschosse sowie zur Definition der Überbauungsziffer.

Die Fassadenlinie besteht aus Fassadenabschnitten, insbesondere aus Geraden, Kreisbogen usw.

3.3 Projizierte Fassadenlinie

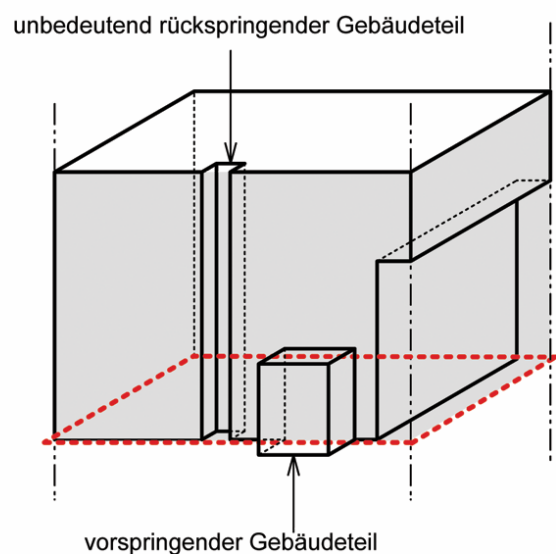
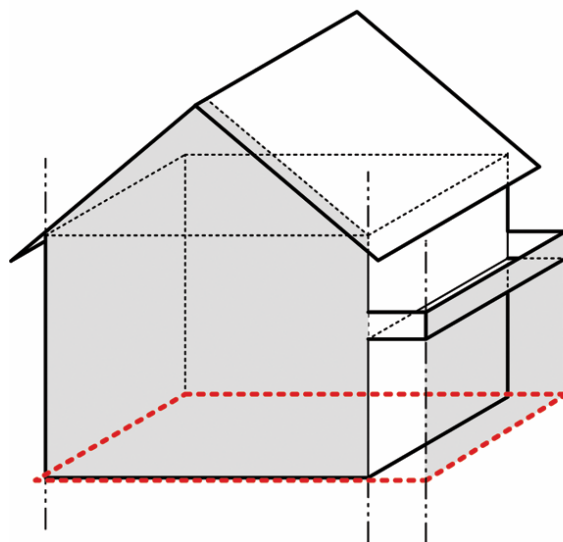
Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.

Die projizierte Fassadenlinie dient als Hilfsgrösse zur Bestimmung der Abstände (Grenz- und Gebäudeabstand) sowie der Gebäudelänge und Gebäudebreite.

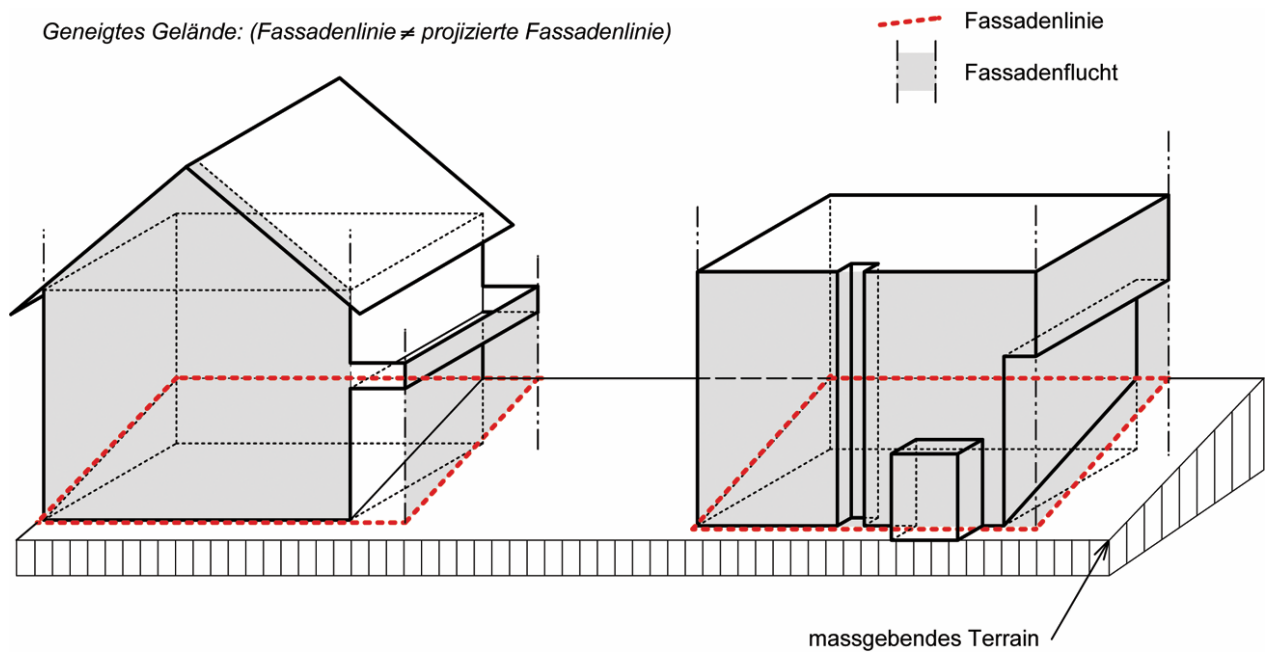


Figur 3.3 Projizierte Fassadenlinie

Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)



Geneigtes Gelände: (Fassadenlinie $\neq$ projizierte Fassadenlinie)



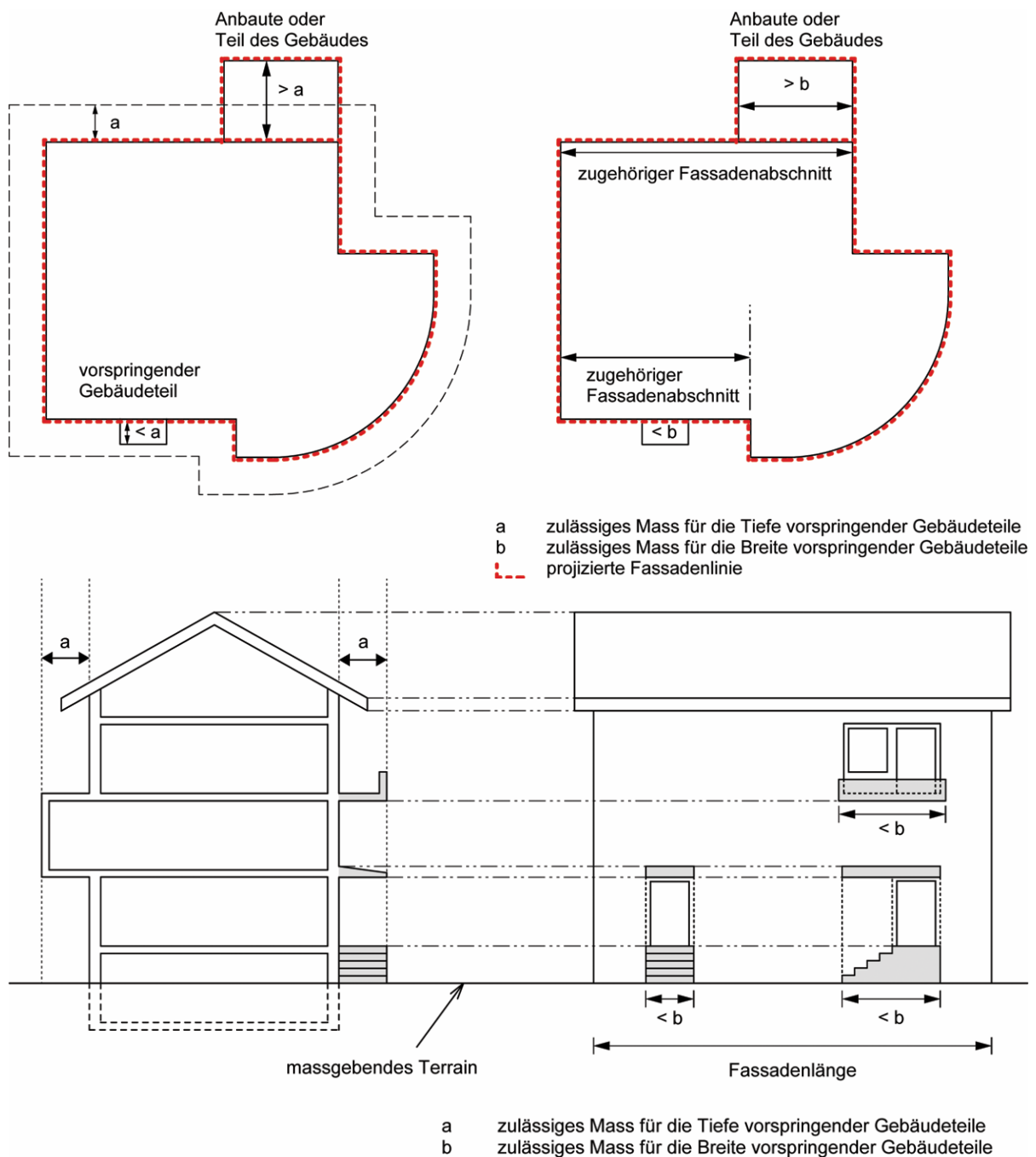
Figur 3.1 – 3.3 Fassadenflucht und Fassadenlinie

3.4 Vorspringende Gebäudeteile

Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus und dürfen - mit Ausnahme der Dachvorsprünge - das zulässige Mass (für die Breite), beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten.

Vorspringende Gebäudeteile sind beispielsweise Erker, Vordächer, Aussentreppen, Balkone.

Ragen sie über das zulässige Mass hinaus oder überschreiten sie das auf den zugehörigen Fassadenabschnitt bezogene Mass, dann gelten sie als Teile des Gebäudes (z.B. vorspringendes geschlossenes Treppenhaus, Wintergarten, grösserer Erker, Balkon) oder als Anbaute (z.B. Geräteschopf).



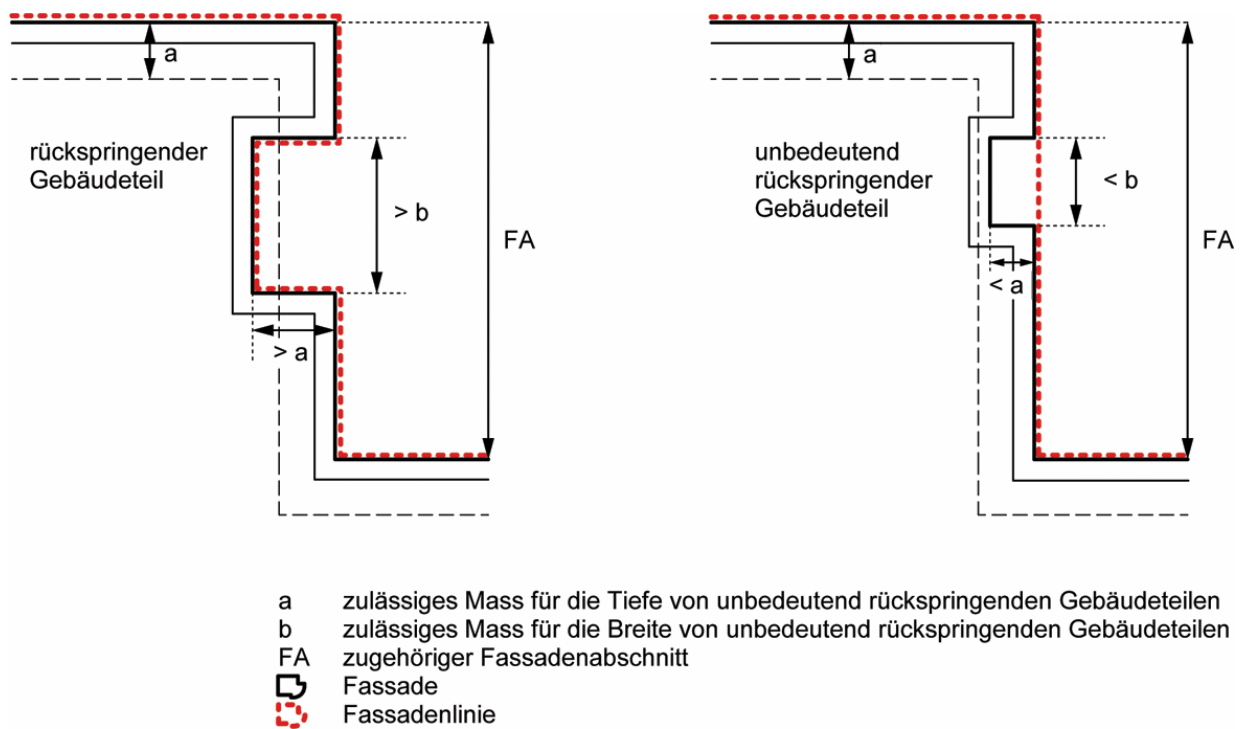
Figur 3.4 Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt und Seitenansicht)

3.5 Rückspringende Gebäudeteile

Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.

Rückspringende Gebäudeteile sind beispielsweise innenliegende Balkone, Arkaden, zurückversetzte Eingänge.

Rückspringende Gebäudeteile gelten als unbedeutend, wenn sie nur bis zum zulässigen Mass für die Tiefe gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt sind und das zulässige Mass (für die Breite), beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten.



Figur 3.5 Rückspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile

4. LÄNGENBEGRIFFE, LÄNGENMASSE

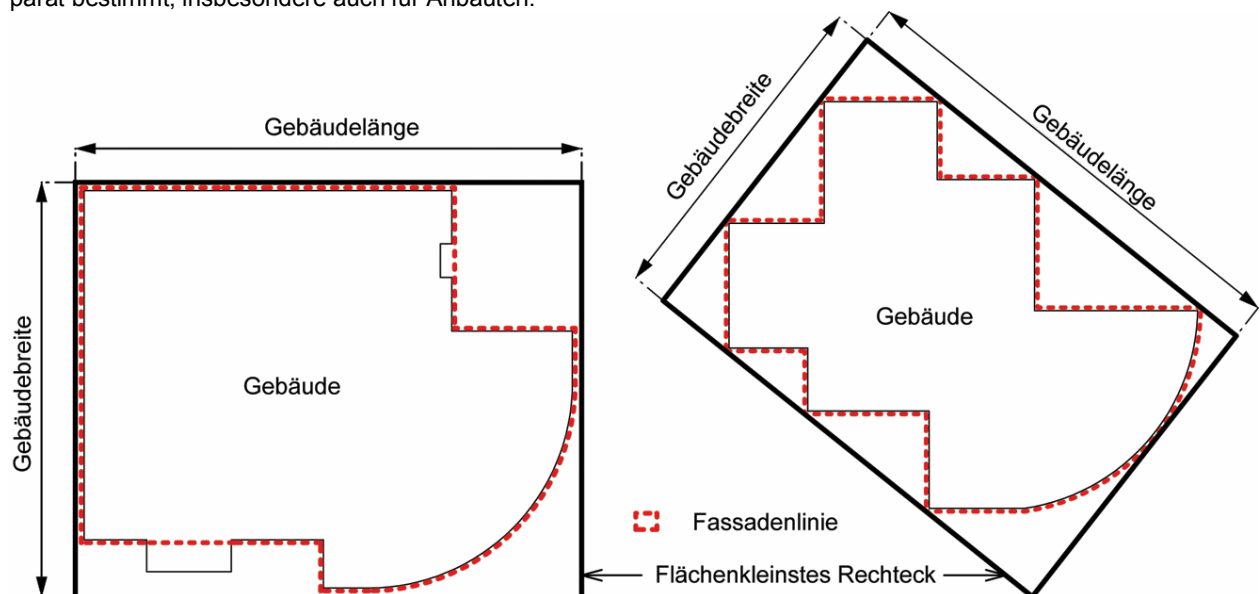
4.1 Gebäudelänge

Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

4.2 Gebäudebreite

Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

Die Gebäudelänge und Gebäudebreite dienen der Dimensionierung von Gebäuden und werden für jedes Gebäude separat bestimmt, insbesondere auch für Anbauten.



Figur 4.1 und 4.2 Gebäudelänge und Gebäudebreite

5. HÖHENBEGRIFFE, HÖHENMASSE

Die Begriffe betreffend der Höhe von Punkten, Linien und Bauten dienen der Dimensionierung der Bauten in ihrer dritten Dimension bzw. als Hilfsgrösse zur Festlegung von Niveaus bestimmter Gebäudepunkte und Geschossen.

5.1 Gesamthöhe

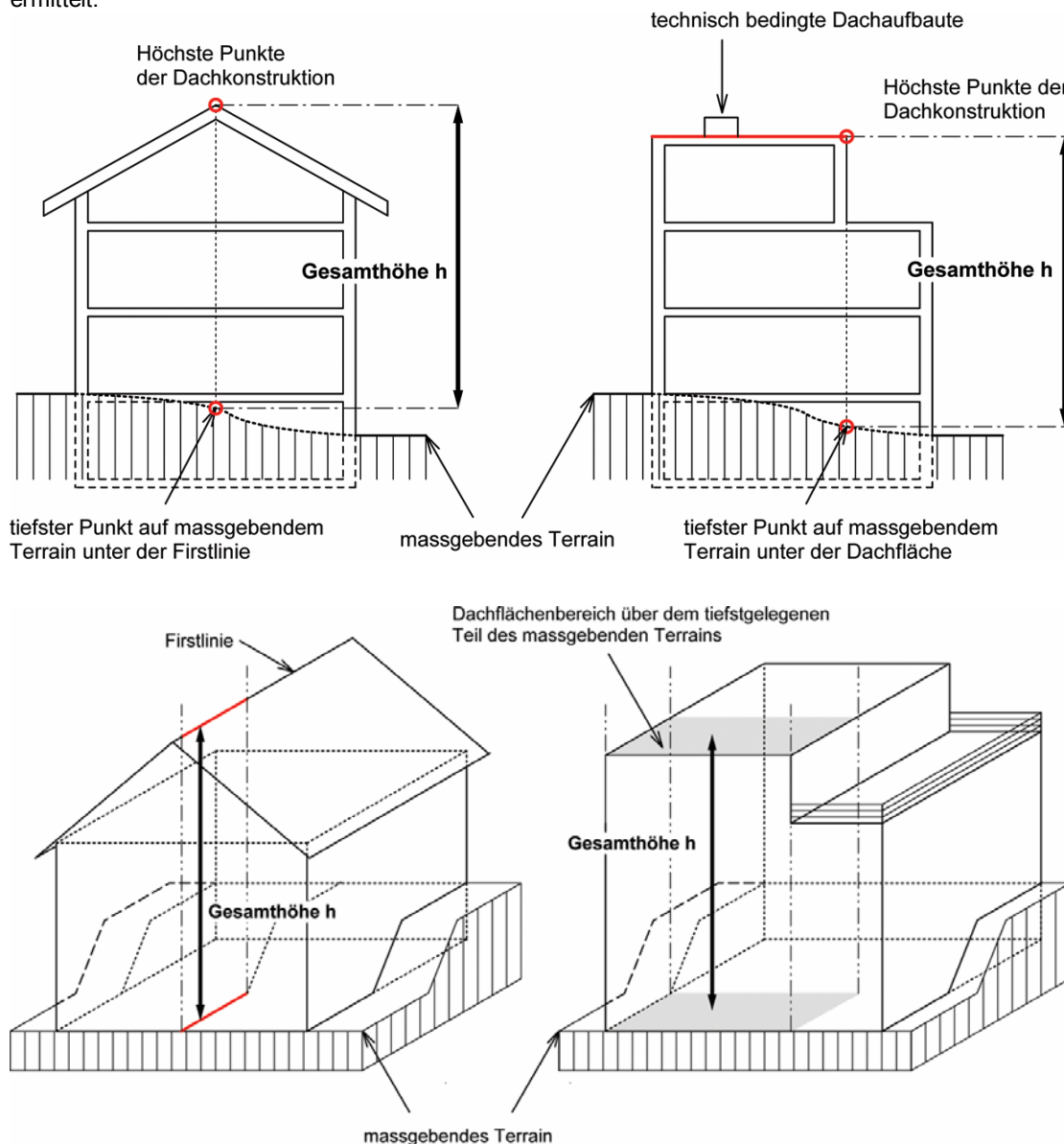
Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lot-recht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

Bei den höchsten Punkten der Dachkonstruktion handelt es sich bei Giebeldächern um die Firsthöhe, bei Flachdächern um die Dachfläche, beziehungsweise um den Dachflächenbereich über dem tiefstgelegenen Teil des massgebenden Terrains.

Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen usw. können den höchsten Punkt der Dachkonstruktion überragen, dürfen aber in ihren Abmessungen das zulässige Mass nicht überschreiten.

Wo auf Regelungen der Gesamthöhe verzichtet wird, sind in der Regel Bestimmungen über die Dachgestaltung erforderlich.

Bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Gesamthöhe für jeden Gebäudeteil separat ermittelt.



Figur 5.1 Gesamthöhe

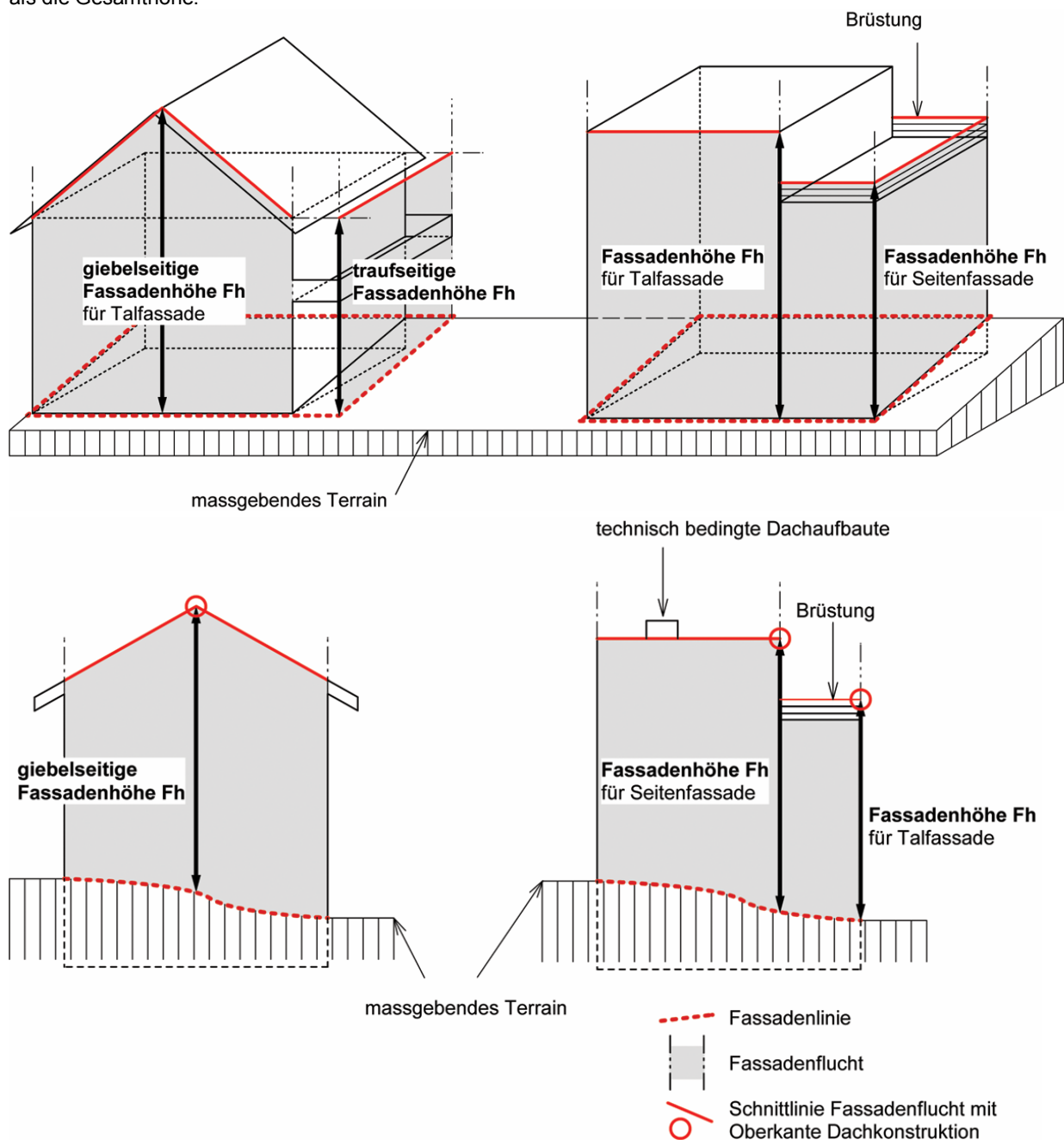
5.2 Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

Bei Flachdachbauten wird die Fassadenhöhe bis zur Oberkante der Brüstung gemessen, es sei denn, die Brüstung ist um ein festgelegtes Mass gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt. Als Brüstungen gelten auch durchbrochene Abschlüsse, wie Geländerkonstruktionen.

Das zulässige Mass der Fassadenhöhe kann für traufseitige- und giebelseitige Fassaden sowie für berg- und talseitige Fassaden unterschiedlich festgelegt werden.

Die Fassadenhöhe dient der Begrenzung des Masses, in dem Fassaden ohne Abgrabungen in Erscheinung treten dürfen und hat vor allem in stark geneigtem Gelände ihre Bedeutung. Wenn die talseitige Fassade bezüglich der Höhe, mit der sie in Erscheinung tritt, auch mit Berücksichtigung von Abgrabungen begrenzt werden soll, erfordert dies eine zusätzliche Regelung. Zur Definition der Höhe eines Gebäudes eignet sich die Fassadenhöhe in vielen Fällen weniger gut als die Gesamthöhe.



Figur 5.2 Fassadenhöhe

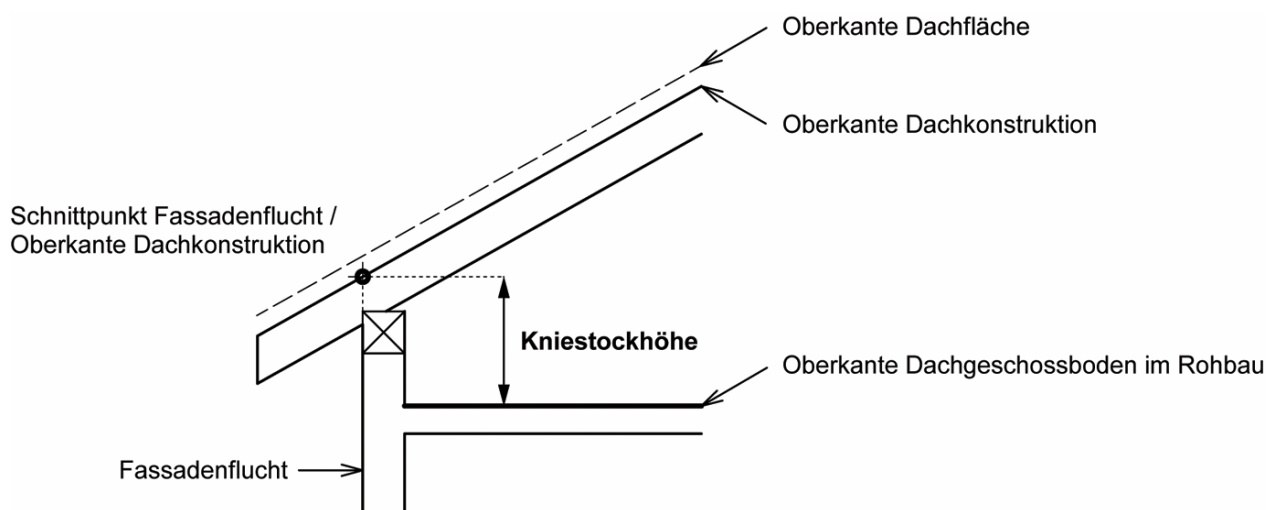
Die Fassadenhöhe wird bemessen bis zur Oberkante der Dachkonstruktion ohne Dachhaut und darf deshalb nicht verwechselt werden mit der Profilierungshöhe, welche in der Regel die Oberkante der Dachfläche markiert.

Dachaufbauten sind Bauteile, welche die Dachfläche höchstens um das festgelegte Mass gegen aussen durchbrechen. Überschreiten sie dieses Mass, so handelt es sich beispielsweise um Giebelfassaden, Frontfassaden (bei Tonnendächern) oder überbreite Dachdurchbrüche, die bei der Bemessung der Fassadenhöhe miteinbezogen werden müssen.

5.3 Kniestockhöhe

Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

Die Kniestockhöhe dient als Hilfsgrösse zur Definition des Dachgeschosses.



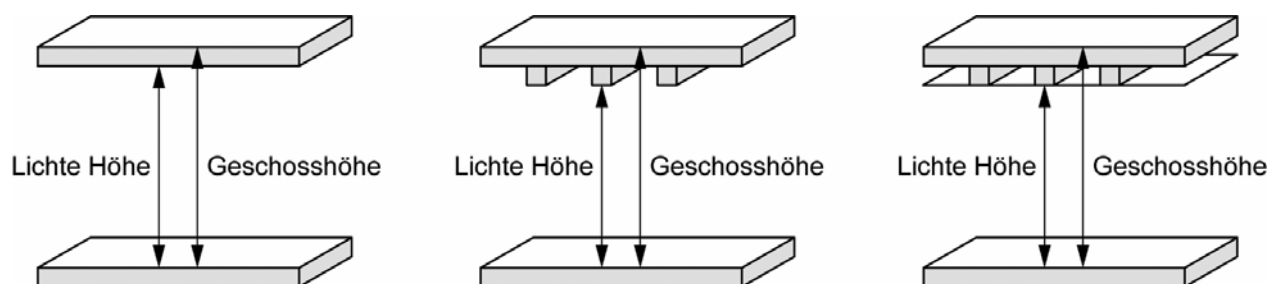
Figur 5.3 Kniestockhöhe

5.4 Lichte Höhe

Die lichte Höhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des fertigen Bodens und der Unterkante der fertigen Decke bzw. Balkenlage, wenn die Nutzbarkeit eines Geschosses durch die Balkenlage bestimmt wird.

Die lichte Höhe dient als Hilfsgrösse zur Definition von wohnhygienischen und arbeitsphysiologischen Mindestanforderungen.

Einzelne sichtbare Balken mindern beispielsweise die Nutzbarkeit der Raumhöhe noch nicht.



Figur 5.4 Lichte Höhe

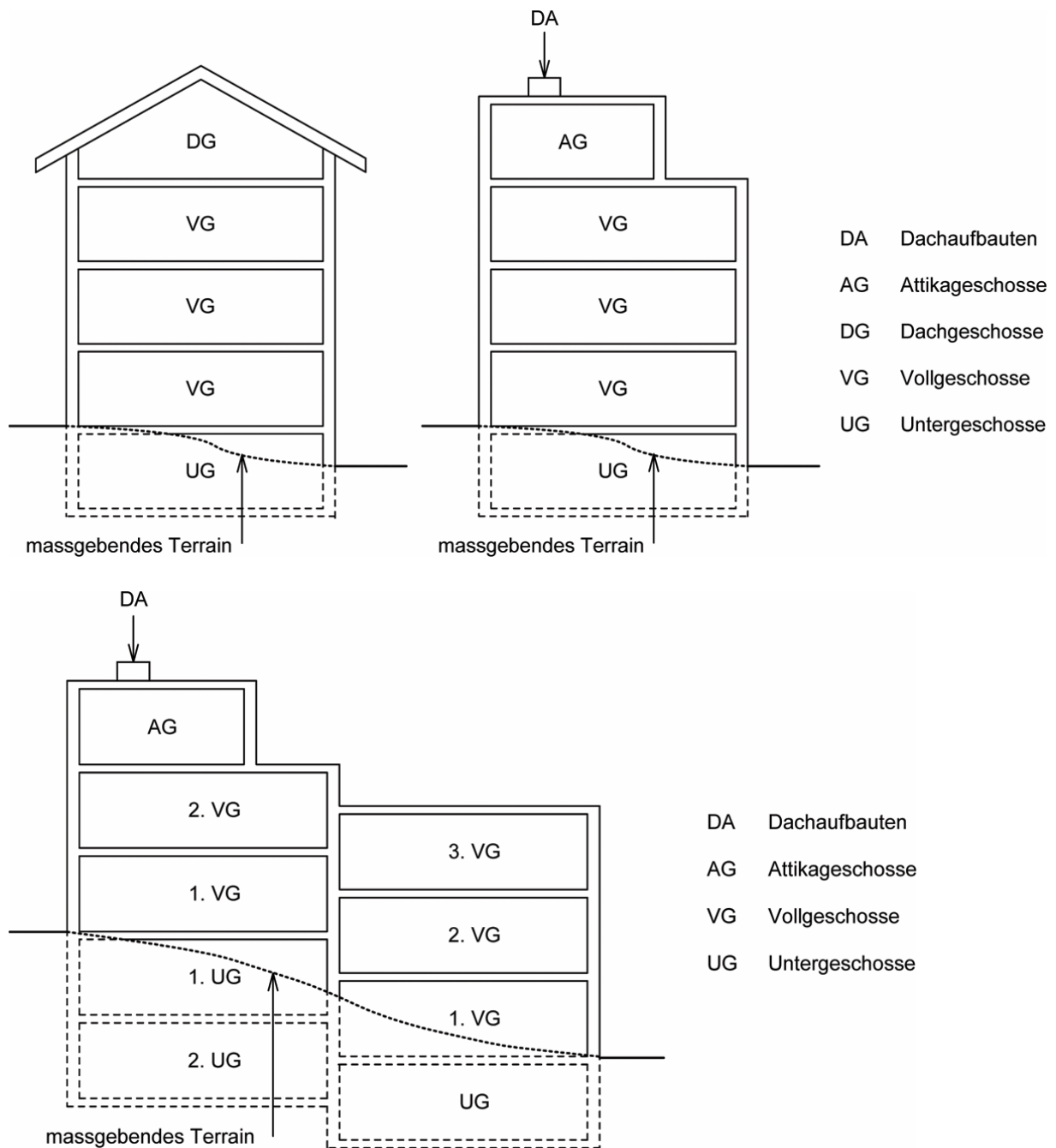
6. GESCHOSSE

Begriffe und Festlegungen betreffend Geschosse dienen der Differenzierung verschiedener Bauzonen und der Regelungen in Sondernutzungsplänen.

6.1 Vollgeschosse

Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse.

Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.



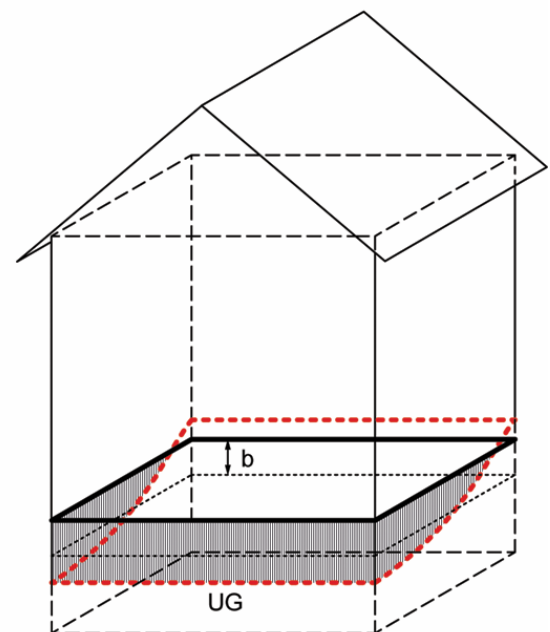
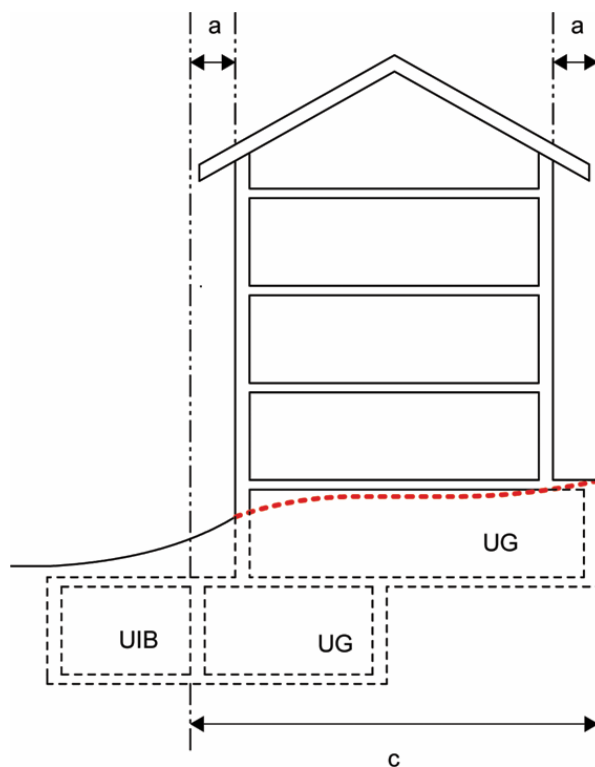
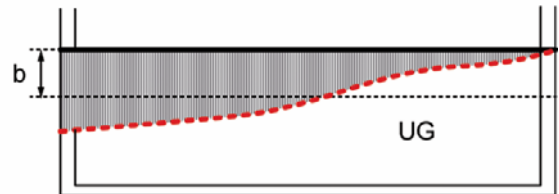
Figur 6.1 Geschosse und Geschosszahl

6.2 Untergeschosse

Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt.

Untergeschosse können höchstens bis zum zulässigen Mass für vorspringende Gebäudeteile über die Fassadenlinie hinausragen. Ragen sie darüber hinaus, dann handelt es sich um Unterniveaubauten oder um unterirdische Bauten.

- Fassadenlinie
- a zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile
- b zulässiges Durchschnittsmass für das Hinausragen des UG
- c zulässiges Mass für Untergeschosse
- Anteil des Geschosses über der Fassadenlinie
- UG Untergeschoss
- UIB Unterirdische Baute



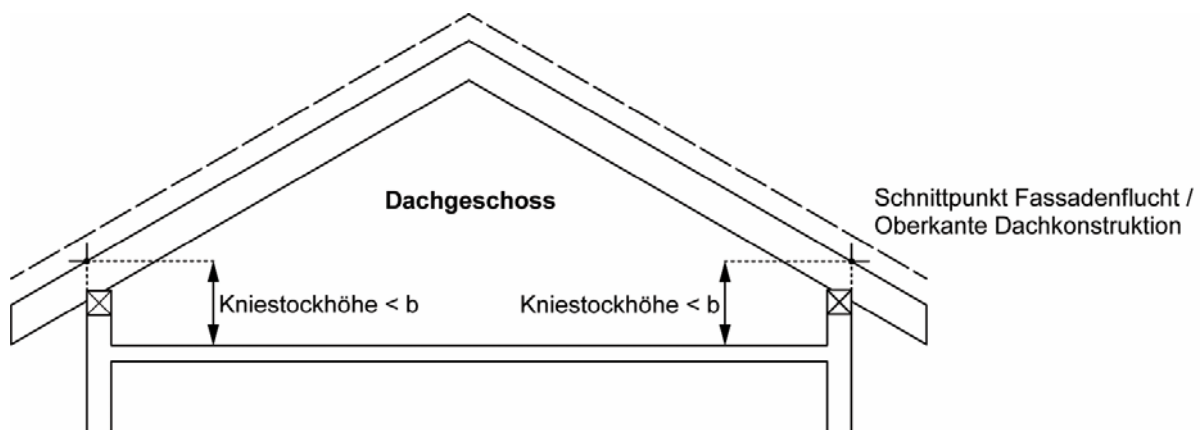
Figur 6.2 Untergeschosse

6.3 Dachgeschosse

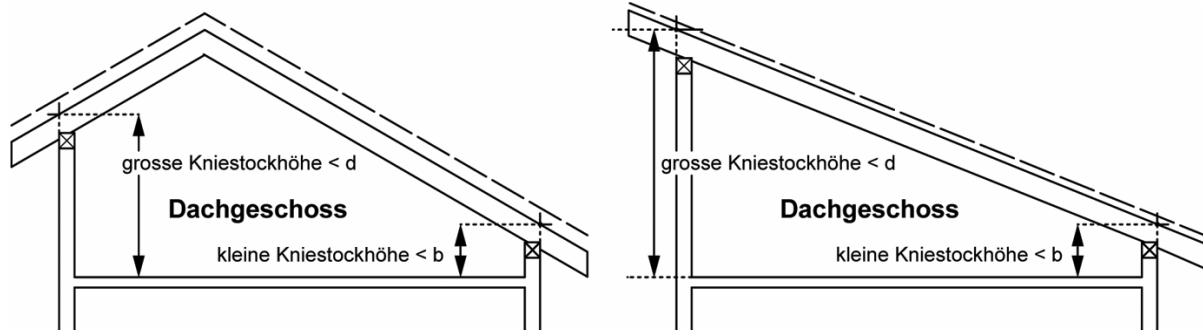
Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten.

Wo asymmetrische Giebeldächer oder Pultdächer zulässig sind, können für die Definition des Dachgeschosses kleine und grosse Kniestockhöhen bezeichnet werden.

Die Dachfläche darf nur bis zum zulässigen Mass (für die Breite) durch Dachaufbauten durchbrochen werden. Wird dieses Mass überschritten, zählt das Geschoss als Vollgeschoss.

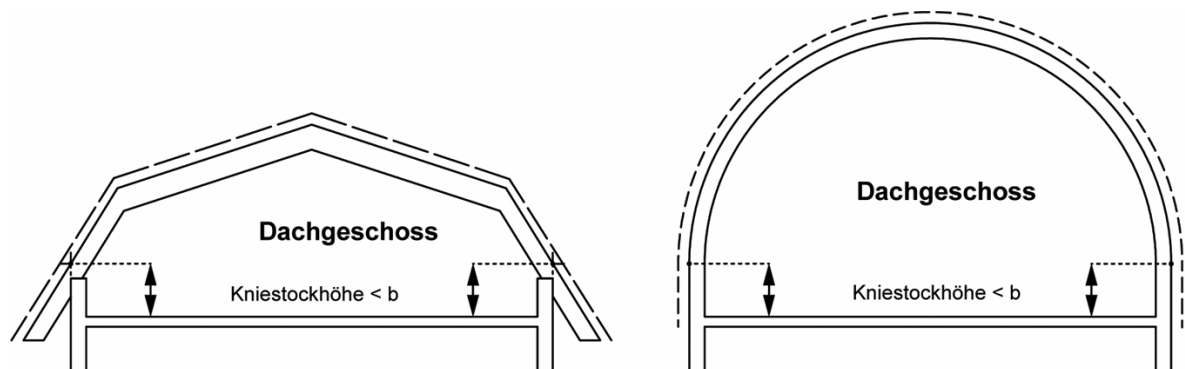


b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen



b zulässiges Mass für die kleine Kniestockhöhe von Dachgeschossen

d zulässiges Mass für die grosse Kniestockhöhe von Dachgeschossen



b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen

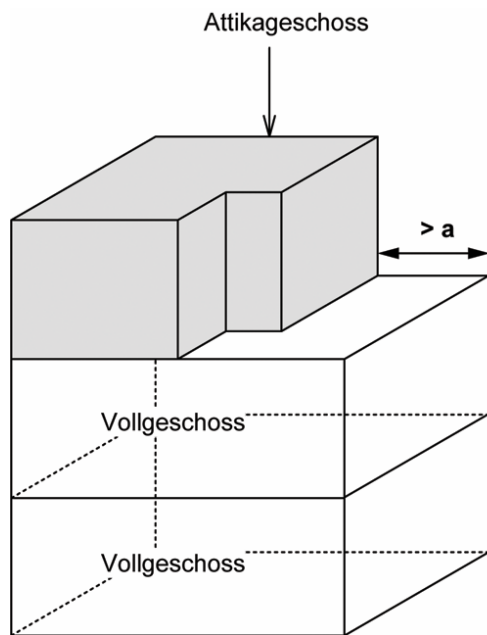
Figur 6.3 Dachgeschosse

6.4 Attikageschosse

Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um ein festgelegtes Mass zurückversetzt sein.

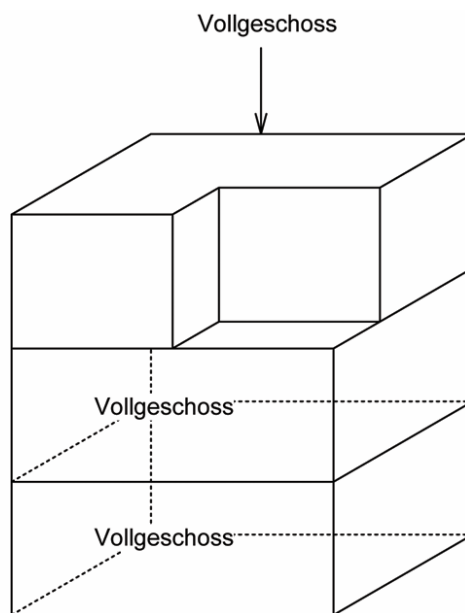
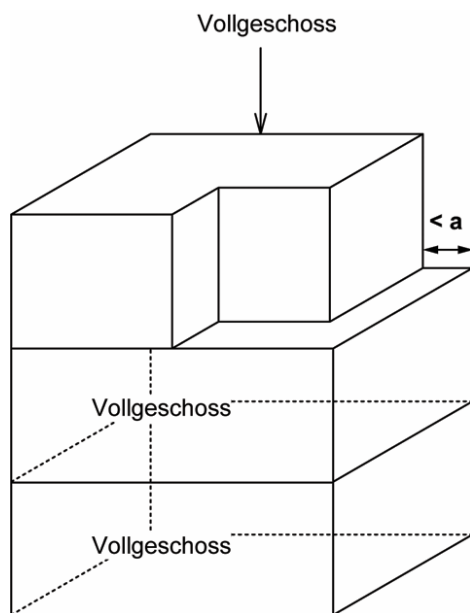
Attikageschosse können dank dieser Definition, insbesondere in Hanglagen auf der Bergseite und auf weiteren Seiten, auch direkt auf die Fassadenfluchten des darunter liegenden Geschosses gebaut werden.

Diese Definition ermöglicht, dass in bestimmten Regionen, Gemeinden, Gebieten oder Zonen festgelegt werden kann, dass das Attikageschoss jeweils auf der talseitigen, auf der längeren oder bezogen auf mehrere Fassadenfluchten gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückversetzt sein muss.



a

Minimales Mass für die Zurückversetzung
des Attikageschosses gegenüber
der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses



Figur 6.4 Attikageschosse

7. ABSTÄNDE UND ABSTANDSBEREICHE

Die Abstände dienen insbesondere der gegenseitigen Anordnung von Bauten und Anlagen, der Wohn- und Arbeitshygiene sowie dem Schutz natürlicher Elemente und Gegebenheiten (Ufer, Waldränder).

7.1 Grenzabstand

Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

Wo grosse und kleine Grenzabstände bestehen oder Mehrlängenzuschläge gelten, wird der grosse Grenzabstand senkrecht zur Fassade gemessen. Gegenüber Gebäudeecken gilt auf jeden Fall der kleine Grenzabstand.

Der Grenzabstand von Anbauten wird separat gemessen.

7.2 Gebäudeabstand

Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

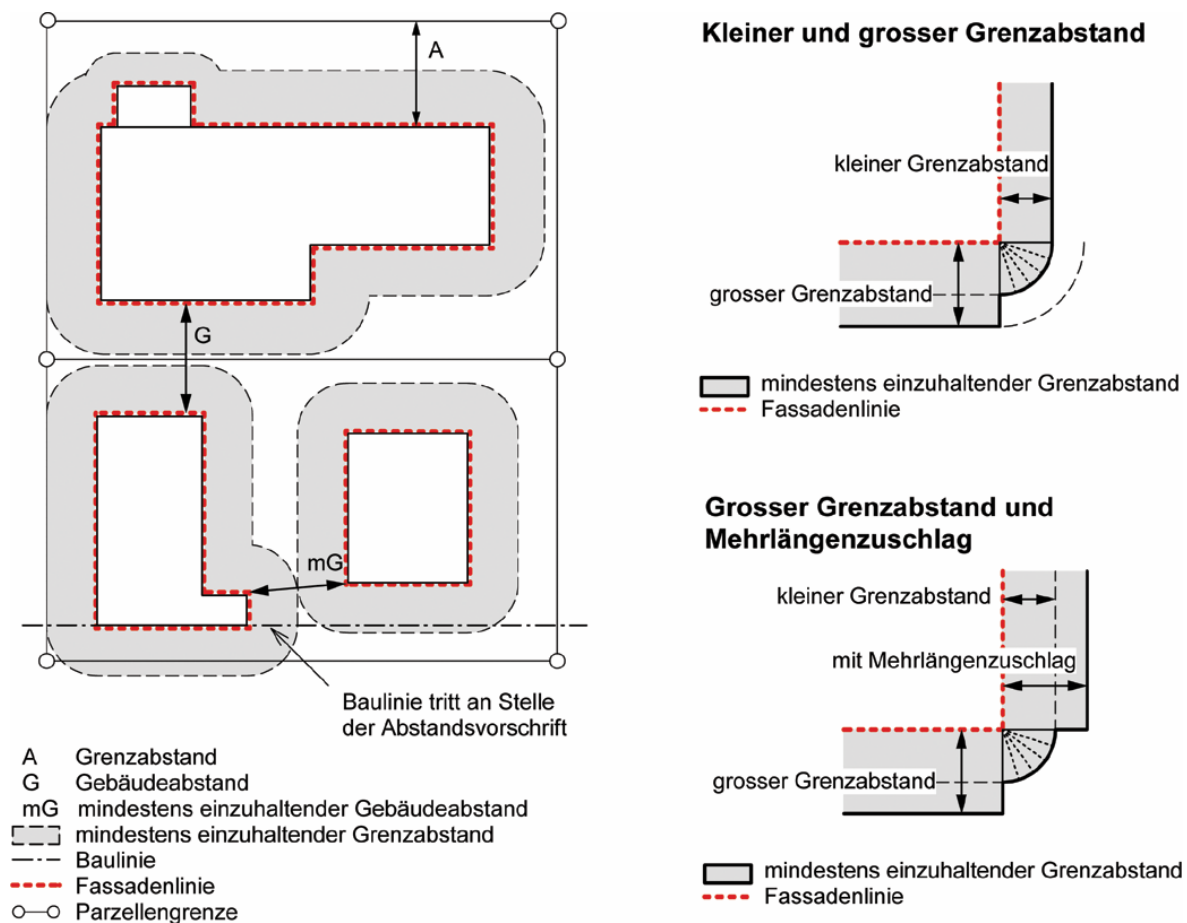
7.3 Baulinien

Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen, insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung.

Die Baulinien treten an Stelle der generellen Abstandsvorschriften.

Die Baulinien beziehen sich auf die projizierten Fassadenlinien.

Baulinien werden in der Regel im öffentlichen Interesse festgelegt. Diese Abgrenzungen können sich je nach Zweck der Baulinien auf alle Bauten und Anlagen oder lediglich auf Gebäude oder Gebäudeteile mit bestimmten Nutzungen oder auf bestimmte Geschosse beziehen.

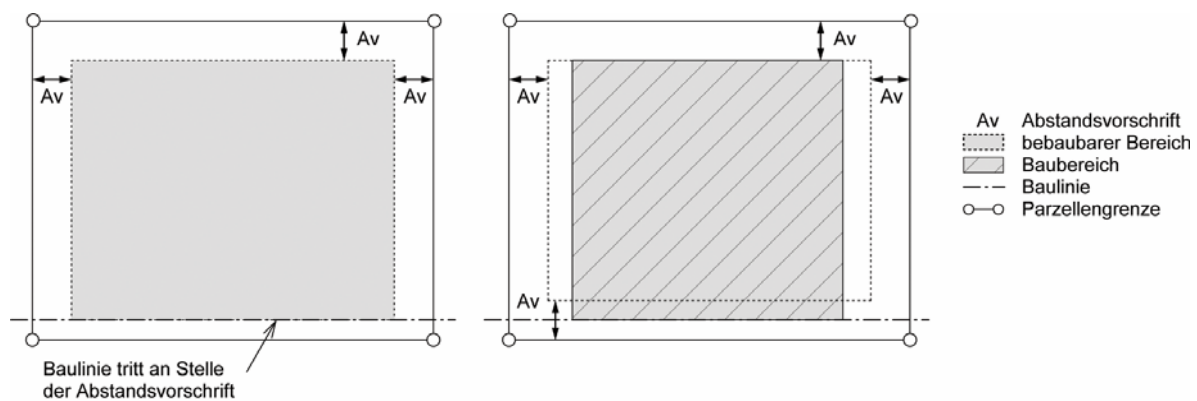


Figur 7.1 – 7.3 Abstände und Abstandsbereiche

7.4 Baubereich

Der Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien in einem Nutzungsplan festgelegt wird.

Der bebaubare Bereich umfasst jenen Teil der Grundstücksfläche, auf welchem Gebäude erstellt werden dürfen. Er ergibt sich aus Abstandsvorschriften und Baulinien.



Figur 7.4 bebaubarer Bereich und Baubereich

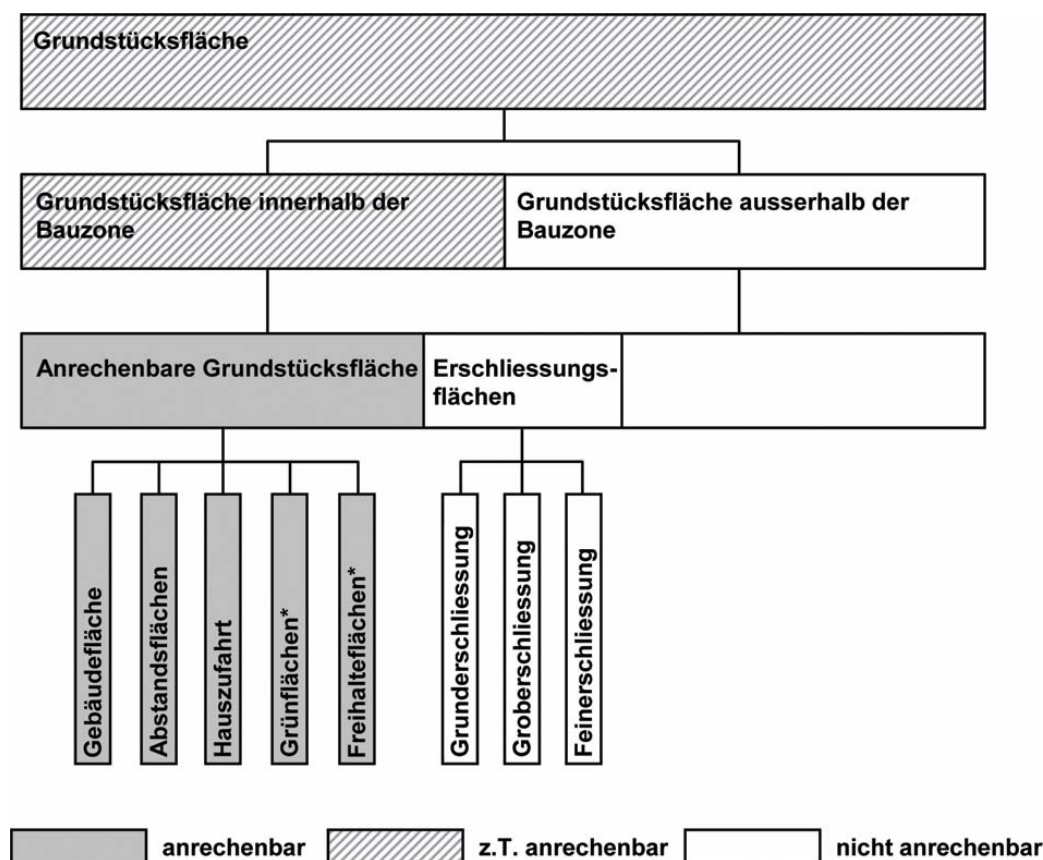
8. NUTZUNGSZIFFERN

8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche

Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile.

Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet.

Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung.



* Freihalteflächen und Grünflächen, soweit sie Bestandteil der Bauzonen und mit einer entsprechenden Nutzungsziffer belegt sind.

Figur 8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche

8.2 Geschossflächenziffer

Die Geschossflächenziffer (GFZ) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Die Summe aller Geschossflächen besteht aus folgenden Komponenten:

- Hauptnutzflächen HNF
- Nebennutzflächen NNF
- Verkehrsflächen VF
- Konstruktionsflächen KF
- Funktionsflächen FF

Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter einem vom Gesetzgeber vorgegebenen Mindestmass liegt-

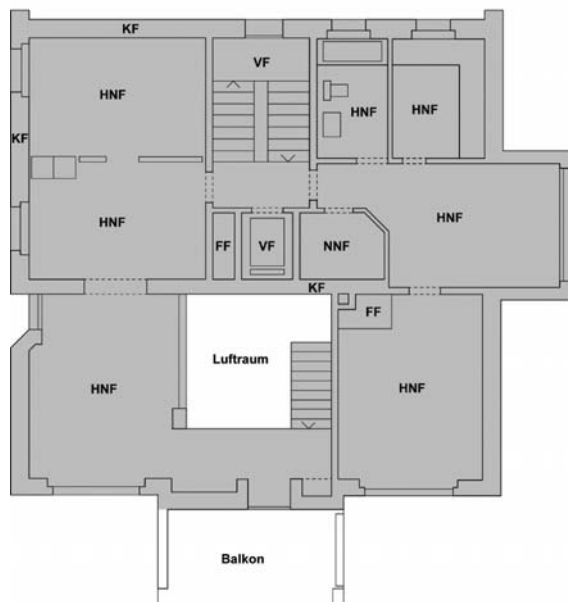
$$\text{Geschossflächenziffer} = \frac{\text{Summe aller Geschossflächen}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}}$$

$$\text{GFZ} = \frac{\sum \text{GF}}{\text{aGSF}}$$

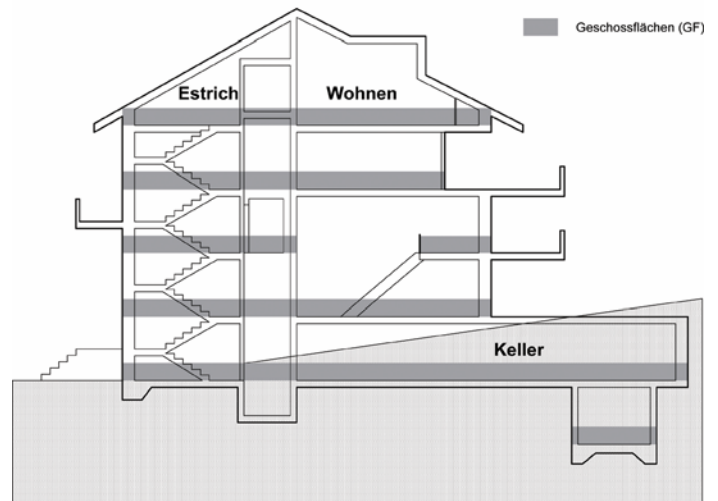
Die Geschossflächenziffer ersetzt die Ausnutzungsziffer.

Die Geschossflächenkomponenten sind in Norm SIA 416 definiert (vgl. Anhang).

Grundriss 1. Obergeschoss:



Schnitt:



Figur 8.2 Geschossflächenziffer

8.3 Baumassenziffer

Die Baumassenziffer (BMZ) ist das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain (BVm) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

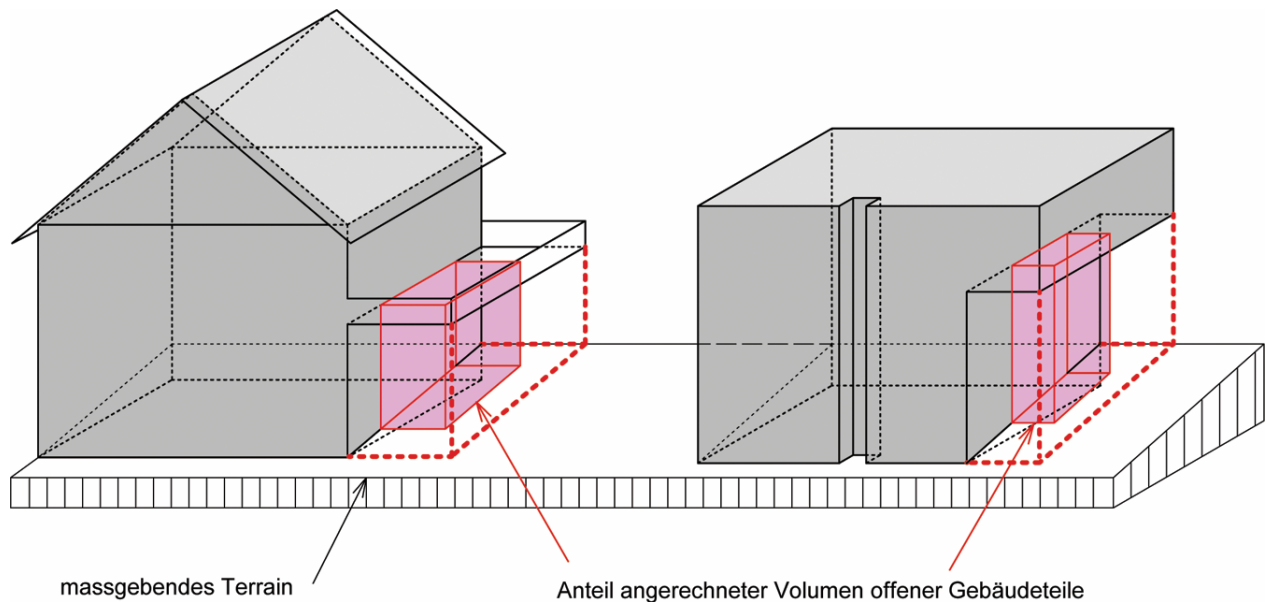
Als Bauvolumen über dem massgebenden Terrain gilt das Volumen des Baukörpers in seinen Aussenmassen.

Die Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse (beispielsweise Wände) umgrenzt sind, werden zu einem festgelegten Anteil angerechnet.

$$\text{Baumassenziffer} = \frac{\text{Bauvolumen über massgebendem Terrain}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \quad \text{BMZ} = \frac{\text{BVm}}{\text{aGSF}}$$

Die Baumassenziffer BMZ wird als Mass für die Volumendichte verwendet und dient als Element zur Festlegung der zonencharakteristischen Bauweise.

Die BMZ wird primär für Industrie- und Gewerbe- bzw. Arbeitszonen verwendet, kann aber auch für gemischte und Wohnzonen eingesetzt werden.



Figur 8.3 Baumassenziffer

8.4 Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

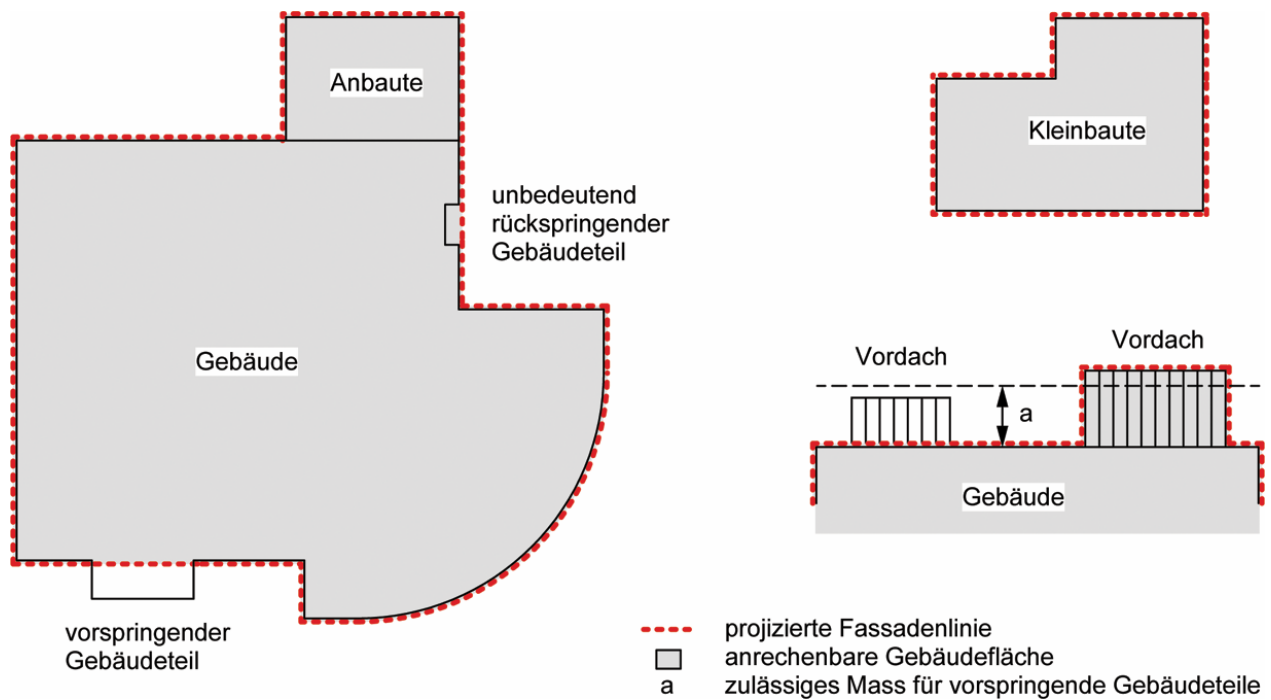
$$\text{Überbauungsziffer} = \frac{\text{anrechenbare Gebäudefläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \quad \text{ÜZ} = \frac{\text{aGbF}}{\text{aGSF}}$$

Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.

Die Überbauungsziffer ÜZ ist eine Flächenanteilsziffer, welche den durch die Gebäude beanspruchten Teil eines Grundstücks beschreibt.

Bei deren Festlegung spielen visuelle und damit gestalterische Zielsetzungen mit hinein.

Zur anrechenbaren Gebäudefläche zählen die Flächen von Gebäuden, Kleinbauten, Anbauten sowie die Flächen der Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende Terrain überragen.



Figur 8.4 Anrechenbare Gebäudefläche

Von Vordächern, die über das zulässige Mass hinausragen, wird die gesamte Fläche zur anrechenbaren Gebäudefläche gezählt.

Die anrechenbare Gebäudefläche darf nicht verwechselt werden mit der Gebäudegrundfläche gemäss Norm SIA 416, welche jene Fläche des Grundstücks umfasst, die „von Gebäuden oder Gebäudeteilen durchdrungen wird“. Die Definition der Gebäudegrundfläche eignet sich wenig für die bau- und planungsrechtlichen Regelungen; es ist deshalb notwendig, im Unterschied dazu die Begriffe der anrechenbaren Gebäudefläche, der Fassadenflucht beziehungsweise der projizierten Fassadenlinie einzuführen.

Anhang: Definitionen aus der Norm SIA 416

Geschossfläche GF
Surface de plancher SP

Die Geschossfläche GF ist die allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche der zugänglichen Geschosse einschliesslich der Konstruktionsflächen.

Nicht als Geschossflächen gerechnet werden Flächen von Hohlräumen unter dem untersten zugänglichen Geschoss.

Die Geschossfläche GF gliedert sich in

- Nettogeschossfläche NGF und
- Konstruktionsfläche KF.

Nettogeschossfläche NGF
Surface de plancher nette SPN

Die Nettogeschossfläche NGF ist der Teil der Geschossfläche GF zwischen den umschliessenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteilen.

Die Nettogeschossfläche NGF gliedert sich in

- Nutzfläche NF,
- Verkehrsfläche VF und
- Funktionsfläche FF.

Nutzfläche NF
Surface utile SU

Die Nutzfläche NF ist der Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im weiteren Sinne dient.

Die Nutzfläche NF gliedert sich in

- Hauptnutzfläche HNF und
- Nebennutzfläche NNF

Hauptnutzfläche HNF
Surface utile principale SUP

Die Hauptnutzfläche HNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient.

Nebennutzfläche NNF
Surface utile secondaire SUS

Die Nebennutzfläche NNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher die Hauptnutzfläche HNF zur Nutzfläche ergänzt. Sie ist je nach Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes zu definieren.

Zu den Nebennutzflächen gehören z. B. im Wohnungsbau

- Waschküchen
- Estrich- und Kellerräume,
- Abstellräume,
- Fahrzeugeinstellräume,
- Schutzräume und
- Kehrtrräume.

Verkehrsfläche VF
Surface de dégagement SD

Die Verkehrsfläche VF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher ausschliesslich deren Erschliessung dient.

Zur Verkehrsfläche gehören z. B. im Wohnungsbau die Flächen von ausserhalb der Wohnung liegenden Korridoren, Eingangshallen, Treppen, Rampen und Aufzugsschächten.

Funktionsfläche FF
Surface des installations SI

Die Funktionsfläche FF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, der für haustechnische Anlagen zur Verfügung steht.

Zur Funktionsfläche FF gehören Flächen wie

- Räume für Haustechnikanlagen,
- Motorenräume von Aufzugs- und Förderanlagen,
- Ver- und Entsorgungsschächte, Installationsgeschosse sowie Ver- und Entsorgungskanäle und
- Tankräume.

Konstruktionsfläche KF
Surface de construction SC

Die Konstruktionsfläche KF ist die Grundrissfläche der innerhalb der Geschossfläche GF liegenden umschliessenden und innenliegenden Konstruktionsbauteile wie Aussen- und Innenwände, Stützen und Brüstungen.

Einzuschliessen sind die lichten Querschnitte von Schächten und Kaminen sowie Tür- und Fensternischen, sofern sie nicht der Nettogeschossfläche NGF zugeordnet sind.

Bauteile wie versetzbare Trennwände und Schrankwände sind keine umschliessenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteile im Sinne dieser Norm.

Die Konstruktionsfläche KF gliedert sich in

- Konstruktionsfläche tragend KFT und
- Konstruktionsfläche nichttragend KFN.

Grundstücksfläche GSF
Surface de terrain ST

Das betrachtete Grundstück kann umfassen

- eine einzelne Parzelle,
- mehrere Parzellen und
- Teile einer oder mehrerer Parzellen

Die Fläche des Grundstücks gliedert sich in

- Gebäudegrundfläche GGF und
- Umgebungsfläche UF.

Umgebungsfläche UF
Surface des abords SA

Die Umgebungsfläche UF ist jene Fläche des Grundstücks, die nicht von Gebäudeteilen durchdrungen wird. Massgebend sind die Verhältnisse nach der Bauausführung.

Flächen über ganz oder teilweise im Erdreich liegenden Bauten oder Teilen von Bauten gelten als Umgebungsfläche, sofern sie bepflanzt, begangen oder befahren werden können und mit dem anschliessenden Terrain in Verbindung stehen.

Die Umgebungsfläche gliedert sich in

- Bearbeitete Umgebungsfläche BUF (Hart- bzw. Grünflächen) und
- Unbearbeitete Umgebungsfläche UUF.

interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Ein wichtiger Schwerpunkt bei der am 6. Dezember 2004 vom Grossen Rat verabschiedeten und am 1. November 2005 in Kraft getretenen Totalrevision der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung (KRG/KRVO) bildeten nebst anderem die Bestrebungen zur Vereinheitlichung der Vorschriften, Definitionen und Messweisen im Bereiche des Bauwesens, dies mit dem Ziel, das Baurecht insgesamt zu vereinfachen und ein kostengünstigeres Bauen zu ermöglichen. In Übereinstimmung mit diesem Schwerpunkt wurde die Regierung in Art. 25 Abs. 5 des neuen KRG beauftragt, in der Raumplanungsverordnung Vorschriften über Begriffe und Messweisen der Regelbauweise zu erlassen. In Ausführung dieser Kompetenz beschloss die Regierung mit RB Nr. 593 vom 23. Mai 2006 den Beitritt des Kantons Graubünden zur „Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung von Baubegriffen“ (IVHB), welche am 22. September 2005 von der Schweizerischen Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren - Konferenz (BPUK) verabschiedet worden war und in Kraft tritt, sobald ihr sechs Kantone beigetreten sind (vgl. Art. 8 IVHB). Die Regierung sieht aus verschiedenen Überlegungen vor, dass die Umsetzung der IVHB im Kanton Graubünden über Anpassungen der einzelnen kommunalen Baugesetze bewerkstelligt werden soll. Es ist in diesem Sinne nächstens eine Teilrevision der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) geplant, mit welcher die Gemeinden ver-

pflichtet werden, ihre kommunalen Baugesetze bis ca. im Jahre 2020 an die IVHB anzupassen. Im Interesse der Rechtssicherheit und zur Vermeidung von unnötigen und teuren Doppelspurigkeiten wird den Gemeinden empfohlen, ihre gegenwärtigen Bemühungen zur Anpassung ihres Baugesetzes an das neue KRG gerade auch dazu zu verwenden, die Begriffe und Messweisen der IVHB zu übernehmen. Eine entsprechende Vollzugshilfe liegt zwischenzeitlich in Form des unter der Federführung der Bündner Vereinigung für Raumentwicklung (BVR) erarbeiteten neuen Musterbaugesetzes für Bündner Gemeinden 2007 (MBauG 2007) vor (vgl. das entsprechende Dokument unter www.bvr.ch). Die IVHB verbietet es den Kantonen resp. Gemeinden indirekt, das bekannte und altbewährte Instrument der Ausnutzungsziffer (AZ) beizubehalten, zumal sie für die Definition der Nutzungsdichte andere Ziffern (Geschossflächenziffer, Baumassenziffer etc.) vorschreibt. Dies empfinden viele Kantone und Gemeinden als ungerechtfertigten Eingriff in die kantonale resp. kommunale „Instrumentenauswahlhoheit“, dies umso mehr, als parallel zur IVHB seitens des SIA eine neue Norm 423 mit einer schweizweit vereinheitlichten AZ-Definition erarbeitet wurde. Es ist jedenfalls festzustellen, dass sich wegen des in der IVHB vorgesehenen faktischen Verbotes zur Beibehaltung des Instrumentes der AZ viele Gemeinden mit der Anpassung ihres Bau-

gesetzes an die IVHB äusserst schwer tun. Wir empfehlen den betreffenden Gemeinden, ihre Baugesetze trotz der erwähnten Bedenken an die IVHB anzupassen, notfalls eben unter Beibehaltung des Instrumentes der AZ. Es ist nämlich damit zu rechnen, dass das Instrument der AZ über kurz oder lang ebenfalls als zulässiges Instrument zur Definition der Nutzungsdichte in die IVHB einfließen wird, nachdem das Fehlen dieses Instruments in der jetzigen IVHB-Fassung auch von zahlreichen anderen Kantonen sehr bedauert wird. So oder anders lässt sich eine Beibehaltung des Instrumentes der AZ trotz ansonsten grundsätzlicher Übernahme der IVHB zum gegenwärtigen Zeitpunkt auch deshalb noch verantworten, weil die Frist zur Anpassung der Baugesetze an die IVHB ja ohnehin erst im Jahre 2020 definitiv abläuft; selbst wenn also die Bestrebungen zur Ergänzung der IVHB mit dem Instrument der AZ scheitern sollten, bliebe noch genügend Zeit, um die AZ zu gegebener Zeit durch eine andere Nutzungsziffer zu ersetzen. Unabdingbare Voraussetzung für die Beibehaltung des Instrumentes der AZ ist aber auf jeden Fall, dass dabei die schweizweit vereinheitlichte und verbindliche Definition gemäss neuer SIA-Norm 421 unverändert übernommen würde.

Ausnutzungsziffer AZ

Die Ausnutzungsziffer AZ ist das Verhältnis der Summe der anrechenbaren Geschossflächen zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter einem vom Gesetzgeber vorgegebenen Mindestmass liegt sowie die Nebennutzflächen NNF und die Funktionsflächen FF gemäss Norm SIA 416. Die anrechenbare Geschossfläche aGF besteht aus folgenden Komponenten: Hauptnutzflächen HNZ, Verkehrsflächen VF und Konstruktionsflächen KF.

$$\text{Ausnutzungsziffer} = \frac{\text{anrechenbaren Geschossflächen}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \quad \text{AZ} = \frac{\sum \text{GF}}{\text{aGSF}}$$



4 Ausnützungsziffer AZ

- 4.1 Die Ausnützungsziffer AZ wird als Mass für die funktionale Nutzungsdichte verwendet und dient als ein Element zur Festlegung der zonencharakteristischen Bauweise.
- 4.2 Sie setzt die Nutzflächen, die den Funktionen Wohnen, Arbeiten, Erholung, Bildung, Konsum und Versorgung sowie gewerblichen Nutzungen dienen, ins Verhältnis zur Grundstücksfläche und eignet sich insbesondere für Wohnzonen.
- 4.3 Die Ausnützungsziffer AZ ist das Verhältnis der Summe der anrechenbaren Geschossflächen zur anrechenbaren Grundstücksfläche.
- 4.4 Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter einem vom Gesetzgeber vorgegebenen Mindestmass liegt sowie die Nebennutzflächen NNF und die Funktionsflächen FF gemäss Norm SIA 416.
- 4.5 Die anrechenbare Geschossfläche aGF besteht aus folgenden Komponenten:
- Hauptnutzflächen HNF
 - Verkehrsflächen VF
 - Konstruktionsflächen KF

Ausnützungsziffer =

anrechenbare Geschossflächen

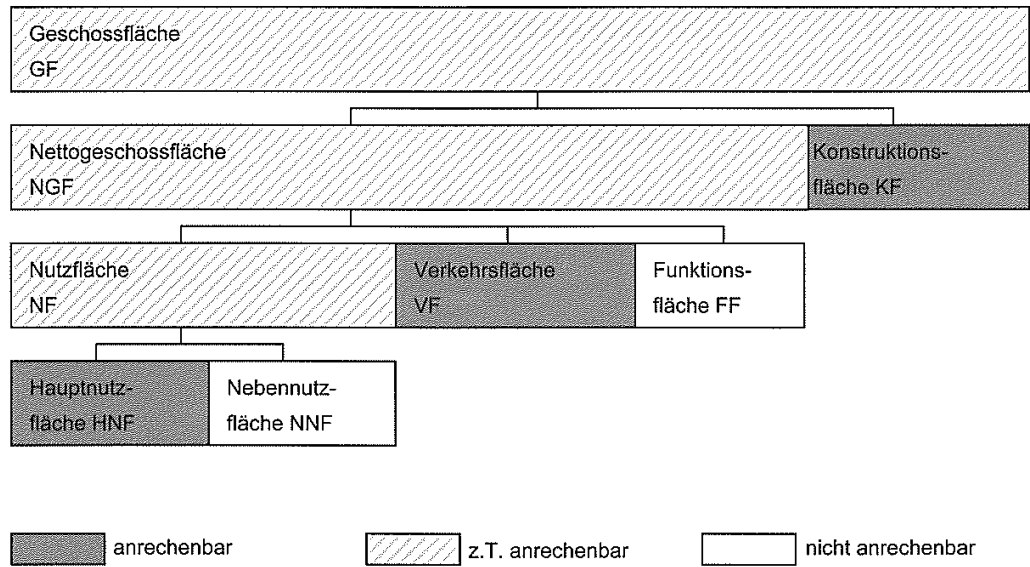
anrechenbare Grundstücksfläche

AZ =

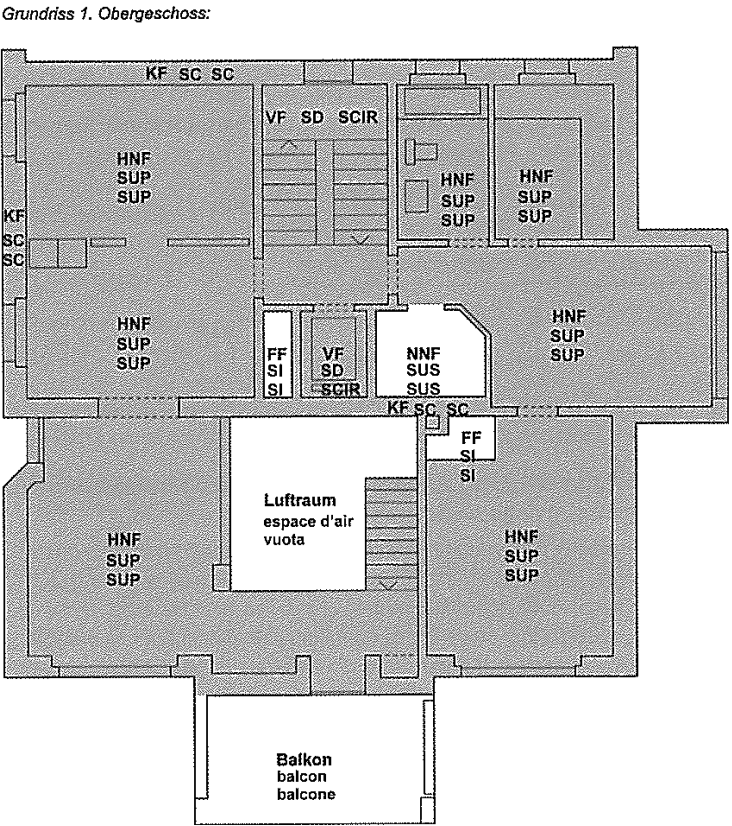
$\sum aGF$

aGSF

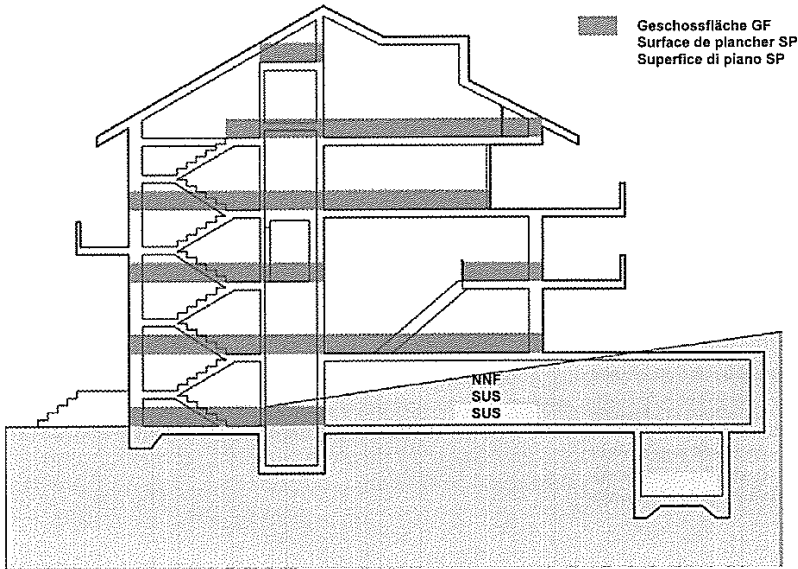
Figur 5 Anrechenbare Geschossflächen



Figur 6 Anrechenbare Geschossflächen



Figur 7 Anrechenbare Geschossflächen



810.100

verabschiedet vom Grossen Rat am 6. Dezember 2004, gestützt auf Art. 80 der Kantonsverfassung nach
Einsicht in die Botschaft der Regierung vom 11. Mai 2004

Inhaltsverzeichnis

	Artikel
I Allgemeines	
Geltungsbereich	1
Planungspflicht	2
Planungsträger	3
Information, Mitwirkung, kooperative Planung	4
Verfahren, Erledigungsfristen	5
Mediation	6
Grundlagen	7
Digitalisierung	8
Förderung	9
Kantonsbeiträge	
1. Grundsatz, Voraussetzungen	10
2. Bemessung	11
3. Zusicherung, Rechtsmittel	12
IV Ortsplanung	
1. Allgemeines	
Boden- und Baulandpolitik	19
2. Kommunale Richtplanung	
Kommunale Richtpläne, Leitbilder	20
3. Kommunale Nutzungsplanung	
A. Vorsorgliche Massnahmen	
Kommunale Planungszonen	21
B. Grundordnung	
a) Allgemeines	
Grundordnung	22
Ersatzordnung	23
b) Baugesetz	
Baugesetz	
1. Allgemeines	24
2. Regelbauweise	25
c) Zonenplan	
Zonenplan	26
Bauzonen	
1. Allgemeines	27
2. Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen	28
3. Zonen für touristische Einrichtungen	29
4. Zonen für Grünflächen	30
5. Erhaltungszonen	31
Landwirtschaftszonen	32
Schutzzonen	
1. Naturschutzzonen	33
2. Landschaftsschutzzonen	34
3. Freihaltezonen	35
4. Archäologiezonen, Archäologische Schutzzonen	36
5. Grundwasser- und Quellschutzzonen	37
Weitere Zonen	
1. Gefahrenzonen	38

	2. Wintersportzonen	39
	3. Zonen für künftige bauliche Nutzung	40
	4. Zonen übriges Gemeindegebiet	41
d) Genereller Gestaltungsplan	Genereller Gestaltungsplan	
	1. Inhalt	42
	2. Siedlung	43
	3. Landschaft	44
e) Genereller Erschliessungsplan	Genereller Erschliessungsplan	45
f) Arealplan	Arealplan	46
g) Verfahren	Einleitung, Vorprüfungs- und Mitwirkungsverfahren	47
	Erlass	48
	Genehmigung	49
	1. Grundsätze	
	2. Koordination	50
V Kantonale Bauvorschriften		
1. Baureife	Baureife	72
2. Gestaltung	Siedlung und Landschaft	73
	Geschützte Objekte	74
3. Abstände	Bauabstände	
	1. Gebäude	75
	2. Weitere Bauten und Anlagen	76
	3. Unterschreitungen, Vorbehalte	77
	Gewässerabstand, Waldabstand	78
4. Sicherheit und Gesundheit	Im Allgemeinen	79
	Behindertengerechtes Bauen	80
5. Besitzstand und Ausnahmen innerhalb der Bauzonen	Besitzstand	81
	Ausnahmen	82
VI Formelles Baurecht		
1. Organisation	Grundsatz	85
2. Bewilligungen	Baubewilligung	86
	BAB-Bewilligung, BAB-Behörde	87
	Koordination bei Zusatzbewilligungen	88
	Bewilligungsvoraussetzungen	89
	Nebenbestimmungen	90
	Baubeginn, Erlöschen der Baubewilligung, Bauvollendung	91
	Baubewilligungsverfahren	92

3. Verantwortlichkeit, Wiederherstellung, Strafe		
	Verantwortlichkeit, Haftung	93
	Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands	94
	Busse	95
4. Verfahrenskosten		
	Verfahrenskosten	96
VII Enteignung		
	Formelle Enteignung	97
	Materielle Enteignung	98
	Verzicht auf die Enteignung bzw. Eigentumsbeschränkung, Rückerstattung, Verjährung	99
VIII Rechtsschutz		
	Zusatzbewilligungen	100
	Planungsbeschwerde	101
	Rekurs	
	1. Entscheide der Regierung	102
	2. Verfügungen kantonaler Behörden	103
	Beschwerderecht der Umweltorganisationen	104
	Übergangsbestimmungen	
	1. Verhältnis zu den Ortsplanungen	107
	2. Verfahren	108

I. Allgemeines**Art. 1**

¹ Das Gesetz ordnet die Raumplanung auf Gebiet des Kantons Graubünden. Es bestimmt die von den Gemeinden, von den Regionalverbänden und vom Kanton zu erfüllenden Aufgaben. Gegenstand

² Das Gesetz legt kantonale Bau- und Zonenvorschriften fest. Es regelt die durch das kantonale Recht bestimmten Verfahren.

Art. 2

¹ Gemeinden, Regionalverbände und Kanton sorgen für die Planung im Sinne der Raumplanungsgesetzgebung. Sie berücksichtigen die Anliegen der Raumplanung auch bei ihren übrigen Tätigkeiten. Planungspflicht

² Gemeinden, Regionalverbände und Kanton erfüllen ihre Aufgaben im gegenseitigen Einvernehmen und stimmen ihre Grundlagen, Planungen und raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander und mit den Grundlagen, Konzepten und Sachplanungen des Bundes sowie den Planungen der benachbarten Kantone und Länder ab.

Art. 3

¹ Die Ortsplanung ist Aufgabe der Gemeinden. Sie erfüllen diese Aufgabe im Rahmen des übergeordneten Rechts autonom. Planungsträger

² Die überörtliche Planung ist in der Regel Sache der Regionalverbände und des Kantons.

³ Die Regierung führt die Aufsicht über die Raumplanung. Sie bezeichnet das zuständige Departement (Departement) und die Fachstelle für Raumplanung (Fachstelle).

Art. 4

¹ Die Behörden informieren die Öffentlichkeit angemessen über Grundlagen, Ziele und Ablauf von Planungen und sorgen dafür, dass Interessierte bei Planungen in geeigneter Weise mitwirken können. Information, Mitwirkung, kooperative Planung

² Die Planungsträger können mit Privaten Vereinbarungen abschliessen, insbesondere über den zeitlichen Ablauf von Planungen, die anzustrebende Siedlungsqualität, den Zeitpunkt der Ausführung von Bauvorhaben und den angemessenen Ausgleich von planungsbedingten Vor- und Nachteilen. Betreffen Vereinbarungen Gegenstände, die zum Mindestinhalt einer Planung gehören, stehen sie unter dem Vorbehalt des Entscheides der für den Erlass und die Genehmigung der Planung zuständigen Behörden.

Art. 5

¹ Für die in diesem Gesetz und in der Verordnung festgelegten Verfahren für Planungen, Bauvorhaben, Landumlegungen und die Erhebung von Erschliessungsabgaben gilt ausschliesslich kantonales Recht, soweit die Gemeinden und Regionalverbände nicht ausdrücklich ermächtigt oder verpflichtet werden, abweichende oder ergänzende eigene Verfahrensvorschriften zu erlassen oder bestimmte Verfahren selbst zu regeln. Verfahren, Erledigungsfristen

² Die zuständigen Behörden erledigen Gesuche in den in diesem Gesetz oder in der Verordnung festgelegten Ordnungsfristen, sofern nichts anderes vereinbart wurde. Die Fristen beginnen, sobald die Gesuche formell richtig und vollständig vorliegen, sofern nichts anderes bestimmt ist.

³ Kann eine Frist ausnahmsweise nicht eingehalten werden, teilt die zuständige Behörde die Verzögerung den Betroffenen vor Ablauf der Frist mit kurzer Begründung und unter Bekanntgabe einer neuen Erledigungsfrist mit.

Art. 6

¹ Die Einsprache- und Rechtsmittelbehörden können hängige Verfahren jederzeit zugunsten einer Mediation sistieren, wenn die Parteien dies gemeinsam beantragen. Einzelheiten regelt die Regierung durch Verordnung. Mediation

² Zugeständnisse einer Partei im Rahmen einer Mediation dürfen nicht in den Prozess eingebracht werden und bilden keinen Beweis. Wer als Mediatorin oder Mediator tätig war, ist im Prozess von Mediationsparteien als Rechtsvertreter, Zeuge oder Auskunftsperson ausgeschlossen.

Art. 7

¹ Die Planungsträger beschaffen die für ihre Planungen notwendigen Grundlagen. Sie stimmen die Beschaffung der Grundlagen gegenseitig ab und sorgen für deren Austausch. Einzelheiten regelt die Regierung durch Verordnung. Grundlagen

² Die Planungsträger beobachten und analysieren die räumliche Entwicklung und stützen ihre Planungen darauf ab. Das Departement erteilt dem Bundesamt die erforderlichen Auskünfte.

³ Die kantonalen Dienststellen arbeiten zusammen und stellen die erforderliche kantonsinterne Abstimmung der Grundlagen sicher.

⁴ Die Grundlagen sind öffentlich und können von jedermann eingesehen werden. Ihre Rechtswirkung richtet sich nach der einschlägigen Gesetzgebung.

Art. 8

¹ Grundlagen und Planungsmittel werden digital erstellt und bewirtschaftet.

Digitalisierung

² Pläne sind aus den digitalen Daten erstellte graphische Auszüge. Solange die Regierung nichts anderes bestimmt, kommt nur dem graphischen Auszug Rechtswirkung zu.

³ Raumplanungsdaten werden von den Planungsträgern und Dienststellen gegenseitig abgegeben, wobei nur Bearbeitungskosten in Rechnung gestellt werden dürfen.

Art. 9

¹ Das Departement und die Fachstelle können im Rahmen ihrer Zuständigkeit unterstützende Massnahmen zur Gewährleistung einer nachhaltigen räumlichen Entwicklung und zur Umsetzung des Raumordnungsrechts treffen.

Förderung

² Das Departement und die Fachstelle können Bestrebungen der Gemeinden zur Bildung gemeinsamer Bauämter und Fachgremien mit Beratungsfunktion in Bau- und Planungsfragen unterstützen.

Art. 10

¹ Der Kanton kann im Rahmen der verfügbaren Mittel Beiträge ausrichten an Gemeinden und Regionalverbände sowie an Organisationen, Institutionen und andere Projektträger für:

Kantonsbeiträge
1. Grundsatz,
Voraussetzungen

1. Grundlagen und Planungen;

2. Projekte wie Konzepte, Untersuchungen, Studien, Leitbilder, Analysen, die der nachhaltigen räumlichen Entwicklung des Kantons, der Regionen, Agglomerationen und Gemeinden, der Verbesserung der Zusammenarbeit, gegenseitigen Information und Grundlagenkenntnisse, der Aus- und Weiterbildung von Personen mit raumplanerischen Aufgaben oder dem Vollzug dienen;

3. Wettbewerbe, Vollzugshilfen.

² Der Kanton kann ferner Betriebsbeiträge ausrichten an Organisationen und Fachgremien, die in besonderem Masse und regelmässig auf dem Gebiet der Raumplanung beratend und informierend tätig sind.

³ Die Gewährung von Beiträgen setzt insbesondere voraus, dass die Arbeiten im kantonalen Interesse liegen und unter fachkundiger Leitung ausgeführt werden.

Art. 11

¹ Beiträge an Gemeinden und Regionalverbände werden in der Form von Grundbeiträgen und von Zusatzbeiträgen ausgerichtet.

2. Bemessung

² Die Grundbeiträge werden nach der Finanzkraft der Gemeinden und Regionalverbände und der Art der Leistung abgestuft. Die maximalen Grundbeiträge an die anrechenbaren Kosten betragen für:

1. Gemeinden: Planungen 30%

Grundlagen, Projekte 40%

2. Regionalverbände: Grundlagen, Planungen, Projekte 50%

Die Regierung kann Grundbeiträge um 10 - 50 Prozent kürzen, wenn der kantonale Finanzhaushalt dies erfordert.

³ Zusatzbeiträge bis maximal 20 Prozent der anrechenbaren Kosten werden gewährt, wenn die Arbeiten von besonderer raumplanerischer und volkswirtschaftlicher Bedeutung sind.

⁴ Beiträge an Organisationen, Institutionen und andere Projektträger für Vorhaben gemäss Artikel 10 Absatz 1 sind nach der raumplanerischen und volkswirtschaftlichen Bedeutung abzustufen und betragen maximal 50 Prozent der anrechenbaren Kosten.

Art. 12

¹ Beiträge werden von der Regierung auf Grund von Arbeitsprogrammen und Kostenschätzungen zugesichert. Die Regierung kann diese Kompetenz an das Departement und die Fachstelle delegieren.

3. Zusicherung,
Rechtsmittel

² Die Zusicherung erfolgt in der Regel im Rahmen von Leistungsvereinbarungen, welche mindestens die Zielsetzung, die Leistungen des Beitragsempfängers und der Fachstelle, das Zeitprogramm, die anrechenbaren Kosten sowie die Modalitäten der Abrechnung und Auszahlung des Beitrags und der Leistungsprüfung enthalten.

³ Bei Streitigkeiten über Beiträge sowie bei weiteren Auseinandersetzungen aus Leistungsvereinbarungen entscheidet die Regierung. Erfolgt die Zusicherung durch die Fachstelle, entscheidet das Departement.

⁴ Entscheide des Departements können nach den Bestimmungen des Gesetzes über das Verfahren in Verwaltungs- und Verfassungssachen vom 3. Oktober 1982 (VVG) an die Regierung weitergezogen werden.

...Art. 13-18

IV. Ortsplanung

1. ALLGEMEINES

Art. 19

¹ Die Gemeinden fördern die Verwirklichung ihrer Planungen durch eine den örtlichen Verhältnissen angepasste aktive Boden- und Baulandpolitik.

Boden- und
Baulandpolitik

² Die Gemeinden treffen insbesondere bei Einzonungen und Umzonungen die erforderlichen Massnahmen zur Gewährleistung der Verfügbarkeit des Bodens für den festgelegten Zonenzweck.

³ Führen planerische Massnahmen zu erheblichen Vor- oder Nachteilen, können die Gemeinden mit den Betroffenen vertraglich einen angemessenen Ausgleich festlegen.

2. KOMMUNALE RICHTPLANUNG

Art. 20

¹ Die Gemeinden können kommunale Richtpläne erlassen. Diese legen die von ihnen angestrebte räumliche Entwicklung bezüglich Nutzung, Gestaltung, Erschliessung und Ausstattung fest. Sie zeigen auf, wie die raumwirksamen Tätigkeiten der Gemeinde mit jenen der Nachbargemeinden, des Regionalverbands und des Kantons koordiniert werden.

Kommunale
Richtpläne,
Leitbilder

² Die Gemeinden regeln Zuständigkeit und Verfahren für den Erlass von kommunalen Richtplänen. Sie führen eine Mitwirkungsaufgabe durch.

³ Kommunale Richtpläne werden der Regierung zur Kenntnis gebracht und sind für die mit Planungsaufgaben betrauten Organe der Gemeinde verbindlich. Sie sind öffentlich und können von jedermann eingesehen werden.

⁴ Die anzustrebende räumliche Entwicklung kann auch in Leitbildern und dergleichen festgehalten werden.

3. KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

A. Vorsorgliche Massnahmen

Art. 21

¹ Wird der Erlass oder die Änderung der Grundordnung oder eines Quartierplans in die Wege geleitet, kann der Gemeindevorstand für die davon betroffenen Gebiete eine Planungszone erlassen.

Kommunale
Planungszonen

² In der Planungszone darf nichts unternommen werden, was die neue Planung erschweren oder dieser entgegenstehen könnte. Insbesondere dürfen Bauvorhaben nur bewilligt werden, wenn sie weder den rechtskräftigen noch den vorgesehenen neuen Planungen und Vorschriften widersprechen.

³ Die Planungszone kann für die Dauer von zwei Jahren erlassen und mit Zustimmung des Departements angemessen verlängert werden.

⁴ Die Gemeinde gibt den Erlass und Verlängerungen der Planungszone im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt. Die Planungszone tritt mit der Bekanntgabe in Kraft.

B. Grundordnung

a) Allgemeines

Art. 22

¹ Die Gemeinden erlassen die Grundordnung. Diese bestimmt die Nutzung sowie die Grundzüge der Gestaltung und Erschliessung des Gemeindegebietes. Sie ist für jedermann verbindlich. Grundordnung

² Die Grundordnung besteht aus dem Baugesetz, dem Zonenplan, dem Generellen Gestaltungsplan und dem Generellen Erschliessungsplan. Für Teilgebiete kann ein Arealplan erlassen werden. Anstelle eines Generellen Gestaltungsplans können die Gemeinden im Baugesetz Gestaltungsvorschriften erlassen.

³ Die Grundordnung berücksichtigt die Vorgaben und Vorschriften des übergeordneten Rechts. Die Gemeinden können im Rahmen ihrer Zuständigkeit strengere Bestimmungen aufstellen, soweit es die örtlichen Verhältnisse erfordern und die übergeordnete Regelung dem nicht entgegensteht.

⁴ Die Kosten für die Erarbeitung und den Erlass der Grundordnung tragen in der Regel die Gemeinden. Bei projektbezogenen Planungen können die Gemeinden die Planungskosten ganz oder teilweise jenen Personen überbinden, die in besonderem Mass aus der Planung Vorteile ziehen.

Art. 23

¹ Genügt die Grundordnung einer Gemeinde den Anforderungen des übergeordneten Rechts nicht, fordert die Regierung die Gemeinde auf, die Mängel innert angemessener Frist zu beheben. Ersatzordnung

² Kommt die Gemeinde dieser Aufforderung nicht nach, erlässt die Regierung an Stelle und auf Kosten der Gemeinde eine geeignete Ersatzordnung. Für das Verfahren gelten sinngemäss die Vorschriften für den Erlass von kantonalen Nutzungsplänen. Das Departement kann für die betroffenen Gebiete eine kantonale Planungszone erlassen.

³ Erlässt die Gemeinde später eine den gesetzlichen Anforderungen genügende Grundordnung, fällt die Ersatzordnung mit der Genehmigung der geänderten Grundordnung dahin.

b) Baugesetz

Art. 24

¹ Das Baugesetz enthält mindestens die Bauvorschriften, die Zonenvorschriften sowie weitere nach kantonalem Recht erforderliche Bestimmungen. Baugesetz
1. Allgemeines

² Die Bauvorschriften regeln entsprechend den örtlichen Bedürfnissen insbesondere

1. die Anforderungen an Bauten und Anlagen hinsichtlich Ausführung, Betrieb und Unterhalt;
2. die Gestaltung und Erhaltung von Bauten und Anlagen sowie von Aussenräumen;
3. die Errichtung von Gemeinschaftsanlagen wie Spielplätze, Grünanlagen, Parkierungsanlagen, Gemeinschaftsantennen, Energieversorgungsanlagen;
4. die Bereitstellung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge und Fahrräder;
5. die Benützung des öffentlichen Grundes und Luftraumes durch Private sowie die Beanspruchung von privaten Grundstücken für öffentliche Zwecke;
6. die Anforderungen an Verkehrs-, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen;
7. die Anforderungen an besondere Bauvorhaben.

³ Die Zonenvorschriften bestimmen den Zonenzweck, die zulässige Art der Nutzung und für die Bauzonen zusätzlich die Regelbauweise.

Art. 25

¹ Die Regelbauweise umfasst wenigstens das Mass der Nutzung, die Bauweise (geschlossene, offene Bauweise) sowie die Grenz- und Gebäudeabstände. 2. Regelbauweise

² Das Mass der Nutzung wird durch Gebäudeabmessungen und Nutzungsziffern bestimmt. Für Gebiete, in denen als Folgeplanung eine Arealplanung durchgeführt wird, können für Gebäudeabmessungen und Nutzungsziffern Richtwerte oder Rahmen festgelegt werden.

³ Auf Nutzungsziffern kann verzichtet werden, wenn das Mass der Nutzung in der Grundordnung durch Gebäudeabmessungen beziehungsweise andere planerische Massnahmen hinreichend bestimmt ist.

⁴ Die Gemeinden können vorsehen, dass im Rahmen von Quartierplänen von der Regelbauweise abgewichen werden darf. Voraussetzungen und Umfang der Abweichungen sind im Baugesetz festzulegen.

⁵ Die Regierung erlässt durch Verordnung Vorschriften über Begriffe und Messweisen der Regelbauweise.

c) Zonenplan

Art. 26

¹ Der Zonenplan unterteilt das Gemeindegebiet in verschiedene Nutzungszonen. Die Zonen der Grundnutzung bestimmen allgemein die zulässige Nutzung des Bodens. Die Zonen überlagerter Nutzung enthalten ergänzende Nutzungsvorschriften. Zonenplan

² Die Gemeinden scheiden entsprechend den örtlichen Bedürfnissen die Bauzonen, die Landwirtschaftszonen, die Schutzzonen sowie die weiteren Zonen aus.

³ In den in diesem Gesetz umschriebenen Zonen gelten ausschliesslich die kantonalen Vorschriften, soweit die Gemeinden nicht ausdrücklich ermächtigt oder verpflichtet werden, abweichende oder ergänzende Bestimmungen zu erlassen. Scheiden die Gemeinden Bau-, Schutz- oder weitere Zonen aus, die nicht in diesem Gesetz umschrieben sind, erlassen sie die erforderlichen Zonenvorschriften selbst.

⁴ Im Zonenplan können Gebiete bezeichnet werden, in denen eine Folgeplanung (Arealplanung, Quartierplanung) durchgeführt wird. Die Festlegung einer Folgeplanung hat für das betroffene Gebiet die Wirkung einer Planungszone. Die Folgeplanung wird von Amtes wegen oder auf Antrag von Betroffenen eingeleitet.

Art. 27

¹ Bauzonen können unterteilt werden in Kernzonen, Zentrumszonen, Dorfzonen, Wohnzonen, Zonen für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe, Mischzonen für Wohnen und Arbeiten, Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, Zonen für touristische Einrichtungen, Zonen für Grünflächen, Zonen für Sport- und Freizeitanlagen, Hotelzonen, Erhaltungszonen. Die Gemeinden können weitere Arten von Bauzonen festlegen. Bauzonen
1. Allgemeines

² Erschliessungsflächen innerhalb oder am Rand der Bauzonen gelten als Bauzonen.

³ Bei Mischzonen können für die verschiedenen Nutzungen Nutzungsanteile festgelegt werden. In allen Bauzonen können ferner Flächen oder Flächenanteile für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Nutzungen festgelegt werden.

⁴ Zur Sicherung eines genügenden Angebots an erschwinglichen Wohnungen für die ortsansässige Bevölkerung und eines angemessenen Verhältnisses zwischen dauernd bewohnten Wohnungen und Ferienwohnungen können die Gemeinden Erstwohnungsanteile festlegen oder gleichwertige Regelungen treffen.

Art. 28

¹ Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sind für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen bestimmt. Untergeordnete private Nutzungen sind zulässig, wenn sie mit zonenkonformen Bauten baulich verbunden sind. 2. Zonen für
öffentliche Bauten
und Anlagen

² Bestehende Bauten und Anlagen, die dem Zonenzweck widersprechen, dürfen nur unterhalten werden.

³ Die Zone kann unterteilt werden in Zone für öffentliche Bauten und Zone für öffentliche Anlagen.

Art. 29

¹ Zonen für touristische Einrichtungen sind für touristische Bauten und Anlagen wie Sport- und Freizeitanlagen, Verpflegungs- und Verkaufsstätten sowie Service-Stationen im Bereich von Tal-, Mittel- und Bergstationen touristischer Transportanlagen bestimmt. Wohnraum für Betriebspersonal ist gestattet. 3. Zonen für
touristische
Einrichtungen

² Bei abgelegenen Zonen können die Gemeinden besondere Regelungen über die Zufahrt erlassen.

Art. 30

¹ Zonen für Grünflächen dienen der Erhaltung und Schaffung von Freiräumen zur Strukturierung der Überbauung innerhalb oder am Rand der Bauzonen. 4. Zonen für
Grünflächen

² Bauten und Anlagen dürfen dem Zonenzweck nicht widersprechen.

Art. 31

¹ Erhaltungszonen dienen der Erhaltung von landschaftlich und kulturgeschichtlich wertvollen Kleinsiedlungen. Bauten und Anlagen sind in ihrem ursprünglichen Charakter und in ihrer Substanz zu erhalten. Die Umgebung ist im landschaftstypischen Zustand zu belassen. Neubauten sind nicht zulässig. Alle Bauvorhaben unterliegen der Gestaltungsberatung. Verbesserungen gestalterischer Art sind zulässig.

5. Erhaltungszonen

² Gebäude, die im Zeitpunkt der Baueingabe noch bestimmungsgemäss nutzbar und im Zonenplan oder im Generellen Gestaltungsplan weder als integral geschützt noch als landwirtschaftlich notwendig bezeichnet sind, dürfen innerhalb des bestehenden Volumens umgebaut und in ihrer Nutzung geändert werden. Die bauliche Grundstruktur, die äussere Erscheinung sowie der ursprüngliche Charakter des Gebäudes sind in den wesentlichen Zügen zu wahren. Störende frühere Eingriffe sind zu beseitigen. Untergeordnete Anbauten können im Interesse der Erhaltung historischer Bausubstanz bewilligt werden.

³ Der Wiederaufbau nach Zerstörung ist gestattet. Die Gemeinden können im Baugesetz auch den Wiederaufbau nach Abbruch für zulässig erklären. Baubewilligungen für Wiederaufbauten dürfen nur erteilt werden, wenn

1. die bisherige Baute noch bestimmungsgemäss nutzbar war;
2. die Ersatzbaute in Bezug auf Lage, Grösse, Form, Stellung, Gestaltung, Konstruktion und Material der ursprünglichen Baute im Wesentlichen entspricht;
3. das Gesuch für den Wiederaufbau innerhalb von drei Jahren nach der Zerstörung oder zusammen mit dem Abbruchgesuch eingereicht wird.

⁴ Verkehrs-, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen sowie Solaranlagen mit einer Absorberfläche von mehr als 1 m² sind nur nach den Vorgaben des Generellen Erschliessungsplans und des Generellen Gestaltungsplans gestattet. Erschliessungskosten sind vollumfänglich von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zu tragen. Wassereinleitungen in Gebäude und Wassertanks sind nur zulässig, wenn eine gesetzekonforme Abwasserbehandlung gewährleistet ist.

⁵ Der Generelle Gestaltungsplan kann entsprechend den örtlichen Verhältnissen ergänzende Bestimmungen enthalten.

Art. 32

¹ Die Gemeinden scheiden nach den Vorgaben des Bundesrechts die Landwirtschaftszonen aus. Sie tragen dabei den verschiedenen Funktionen der Landwirtschaftszonen angemessen Rechnung.

Landwirtschaftszonen

² Für die Beurteilung der Zonenkonformität von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone ist das Bundesrecht massgebend. Vorbehalten bleiben eine engere Umschreibung der Zonenkonformität im Rahmen von Absatz 1 sowie die von der Regierung durch Verordnung erlassenen Bestimmungen über den landwirtschaftlichen Wohnraum.

³ Bauten und Anlagen, die über eine innere Aufstockung im Sinne des Bundesrechts hinausgehen, können in den von den Gemeinden ausgeschiedenen Zonen für bodenunabhängige Produktion als zonenkonform bewilligt werden.

Art. 33

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

Schutzzonen
1. Naturschutzzonen

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

Art. 34

¹ Landschaftsschutzzonen umfassen Landschaften von besonderer Schönheit und Eigenart oder mit ökologischer Funktion.

2. Landschaftsschutzzonen

² Neue Bauten und Anlagen sind nicht gestattet. Vorbehalten sind Eingriffe zur Revitalisierung oder Aufwertung, unterirdische Leitungen, land- und forstwirtschaftliche Bauten und Anlagen, sofern deren Erstellung an einem Standort ausserhalb der Landschaftsschutzzone nicht zumutbar ist, sowie Hochgebirgsunterkünfte.

³ Bestehende Bauten und Anlagen dürfen im Rahmen des Bundesrechts erneuert, teilweise geändert und innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens massvoll erweitert werden. Der Wiederaufbau nach Zerstörung, landwirtschaftsfremde Wohnnutzungen in landwirtschaftlichen Wohnbauten sowie die vollständige Zweckänderung von als schützenswert anerkannten Bauten und Anlagen können im Rahmen des Bundesrechts bewilligt werden.

⁴ Die Gemeinden legen innerhalb der Landschaftsschutzzonen die genauen Grenzen von Moorlandschaften von besonderer Schönheit und von nationaler Bedeutung fest. Für die Moorlandschaften gelten ausschliesslich die Bestimmungen des Bundesrechts.

Art. 35

¹ Freihaltezonen umfassen Flächen, die zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und von Aussichts- 3. Freihaltezonen
lagen sowie zur Gliederung von Siedlungsgebieten freizuhalten sind.

² Bauten und Anlagen dürfen dem Zonenzweck nicht widersprechen.

Art. 36

¹ Archäologiezonen umfassen Flächen, auf denen mit grosser Wahrscheinlichkeit archäologische Funde 4. Archäologie-
und Befunde zu erwarten sind. Bauabsichten sind der Gemeinde vor Ausarbeitung der Projektpläne be- zonen,
kannt zu geben. Diese legt unter Beizug des Archäologischen Dienstes die erforderlichen Auflagen fest. Archäologische
Schutzzonen

² Archäologische Schutzzonen umfassen bekannte archäologische Fundstellen. Es werden nur Bauten und Anlagen bewilligt, die dem Zonenzweck dienen.

Art. 37

¹ Grundwasser- und Quellschutzzonen umfassen Gebiete, die für die Sicherstellung der Trinkwasserver- 5. Grundwasser-
sorgung vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen sind. und Quellschutz-
zonen

² Gebiete innerhalb der Grundwasser- und Quellschutzzone gelten als besonders gefährdete Bereiche nach Gewässerschutzgesetzgebung. Die für die Bewilligung zuständige Behörde unterbreitet Baugesuche der zuständigen Fachbehörde.

³ Land- und forstwirtschaftliche, gartenbauliche und andere Nutzungen müssen so betrieben werden, dass ein ausreichender Schutz der Gewässer gewährleistet ist.

Art. 38

¹ Gefahrenzonen umfassen Gebiete, die durch Lawinen, Rutschungen, Steinschlag, Überschwemmung 6. Weitere Zonen
oder andere Naturereignisse bedroht sind. Sie werden nach den kantonalen Richtlinien in eine Gefahren- 1. Gefahrenzonen
zone mit hoher Gefahr (Gefahrenzone 1) und in eine Gefahrenzone mit geringer Gefahr (Gefahrenzone 2) unterteilt.

² In der Gefahrenzone 1 dürfen keine neuen Bauten und Anlagen erstellt werden, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen. Bestehende Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, dürfen nur erneuert werden. In Bauwerken wie Dämmen und dergleichen, die zum Schutze von Siedlungen errichtet werden, können gestützt auf ein Gesamtkonzept zonenkonforme oder standortgebundene Nutzungen bewilligt werden.

³ In der Gefahrenzone 2 bedürfen neue Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, besonderer baulicher Schutzmassnahmen. Bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Gebäuden sind die erforderlichen Schutzmassnahmen für das ganze Gebäude zu treffen.

⁴ Bauten und Anlagen, die nicht dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, bedürfen in Gefahrenzonen eines angemessenen Objektschutzes.

⁵ Baubewilligungen und BAB-Bewilligungen für Bauvorhaben in Gefahrenzonen werden nur erteilt, wenn eine Genehmigung der Gebäudeversicherung des Kantons Graubünden vorliegt. Diese erlässt Richtlinien für die baulichen Schutzmassnahmen und für den angemessenen Objektschutz.

Art. 39

- ¹ Wintersportzonen umfassen das für den Wintersport erforderliche Gelände.
- ² Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen sowie Nutzungen wie Pflanzungen und Düngungen dürfen die Ausübung des Wintersports nicht beeinträchtigen. Einfriedungen im Bereich von Pisten sind während der üblichen Wintersaison zu entfernen.
- ³ Standortgebundene Bauten und Anlagen für den Wintersport sind zulässig. Unter den gleichen Voraussetzungen können Bauten und Anlagen bewilligt werden, die der sportlichen oder touristischen Nutzung ausserhalb der Wintersaison dienen.
- ⁴ Die Gemeinden können ergänzende Bestimmungen erlassen, insbesondere über das allgemeine Zutrittsrecht, über die Beanspruchung des Bodens für die Beschneigung und maschinelle Präparierung, über die Abgeltung von Ertragsausfällen und Schäden an Grundstücken sowie über die Aufteilung der daraus entstehenden Kosten auf die interessierten Unternehmen.

2. Wintersportzonen

Art. 40

- ¹ Zonen für künftige bauliche Nutzung umfassen Gebiete, die für eine spätere Erweiterung der Bauzone vorgesehen sind.
- ² Zulässig sind Bauvorhaben, welche die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen erfüllen und dem künftigen Zonenzweck nicht entgegenstehen.
- ³ Landumlegungen in Zonen für künftige bauliche Nutzung sind nach den Grundsätzen für Landumlegungen in Bauzonen durchzuführen.

3. Zonen für künftige bauliche Nutzung

Art. 41

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

4. Zonen übriges Gemeindegebiet

d) Genereller Gestaltungsplan

Art. 42

- ¹ Der Generelle Gestaltungsplan ordnet in den Grundzügen die Gestaltung (Erhaltung, Erneuerung, Weiterentwicklung) der Siedlungen und der Landschaft.
- ² Grundlage der Festlegungen bilden insbesondere Siedlungsanalysen, Gebäudeinventare, Landschaftsinventare, Studien sowie Ergebnisse von Wettbewerben.
- ³ Soweit sich die Rechtsfolgen der einzelnen Festlegungen nicht aus dem kantonalen Recht ergeben, werden sie in der Grundordnung geregelt.

Genereller Gestaltungsplan
1. Inhalt**Art. 43**

- ¹ Siedlungsbereiche und Einzelbauten von besonderer künstlerischer, historischer, architektonischer oder landschaftsprägender Bedeutung werden gestützt auf Siedlungsanalysen oder andere Grundlagen als generell geschützte Siedlungsbereiche und Einzelbauten in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommen (geschützte Objekte).
- ² Bauliche Änderungen an geschützten Objekten werden nur gestützt auf ein Gebäudeinventar bewilligt. Dieses ist vor der Ausarbeitung der Projektpläne zu erstellen und bildet die Grundlage für die Festlegung der zulässigen baulichen Änderungen und allfällige Erhaltungsanordnungen in der Baubewilligung.
- ³ Liegen bei Erarbeitung des Generellen Gestaltungsplans bereits Gebäudeinventare vor, können die zulässigen baulichen Änderungen an geschützten Objekten im Baugesetz festgelegt werden.
- ⁴ Der Generelle Gestaltungsplan kann weitere Festlegungen enthalten wie Erneuerungsbereiche, Freihaltebereiche, Baugestaltungslinien, Nutzungsverlegungen, Gebiete mit Pflicht zur Gestaltungsberatung.

2. Siedlung

Art. 44

- ¹ Natur- und Kulturobjekte von besonderer Bedeutung werden gestützt auf Landschaftsinventare oder gleichwertige Grundlagen als geschützte Natur- und Kulturobjekte in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommen, sofern sie nicht einer Schutzzone zugewiesen werden.
- ² Geschützte Objekte und ihre Umgebung dürfen weder zerstört noch beeinträchtigt werden.

3. Landschaft

e) Genereller Erschliessungsplan

Art. 45

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

f) Arealplan

Art. 46

- ¹ Der Arealplan legt die Entwicklung, Gestaltung und Erneuerung von Siedlungen sowie von Projekten in der Landschaft fest. Er kann Elemente des Zonenplans, des Generellen Gestaltungsplans und des Generellen Erschliessungsplans enthalten und mit Vorschriften ergänzt werden. In Arealplänen zur Siedlungserneuerung können Nutzungs- und Abbruchverpflichtungen festgelegt werden. Arealplan
- ² Abweichungen vom Zonenplan und von der Regelbauweise sind zulässig, wenn keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Art und Mass der Nutzung dürfen nur für räumlich begrenzte Flächen zur Entflechtung von Nutzungen oder Herstellung zweckmässiger Zonengrenzen geändert werden. Ist das Mass der Nutzung für einzelne Bauzonen als Richtwert oder Rahmen bestimmt, legt der Arealplan die genauen Gebäudeabmessungen und Nutzungsziffern fest.
- ³ Der Arealplan wird erlassen für Gebiete, für die eine Folgeplanung festgelegt ist. Er kann für weitere Gebiete innerhalb oder ausserhalb der Bauzonen erlassen werden.
- ⁴ Wird im Zonenplan eine Arealplanung vorgesehen, legen die Gemeinden zusammen mit der Abgrenzung des Gebietes die Rahmenbedingungen für die Folgeplanung fest.

g) Verfahren

Art. 47

- ¹ Die Gemeinden orientieren die Fachstelle vor dem Beschluss über die Einleitung von Verfahren für den Erlass oder die Änderung der Grundordnung. Einleitung, Vorprüfungs- und Mitwirkungsverfahren
- ² Über Anträge von Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern auf Einleitung des Verfahrens entscheidet der Gemeindevorstand.
- ³ Die Regierung regelt durch Verordnung das Vorprüfungs- und das Mitwirkungsverfahren.

Art. 48

- ¹ Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellen Gestaltungsplänen und Generellen Erschliessungsplänen unterliegen der Abstimmung in der Gemeinde. Für den Generellen Erschliessungsplan oder Teile davon können die Gemeinden den Gemeinderat für zuständig erklären. Erlass
- ² Arealpläne werden vom Gemeindevorstand erlassen, sofern die Gemeinden nicht den Gemeinderat für zuständig erklären.
- ³ Planänderungen von untergeordneter Bedeutung, wie geringfügige Anpassungen von Zonengrenzen an neue Plangrundlagen, können vom Gemeindevorstand beschlossen werden, sofern bei der Mitwirkungsaufgabe keine Einwendungen eingegangen sind.
- ⁴ Der Gemeindevorstand gibt Beschlüsse über den Erlass oder die Änderung der Grundordnung im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt und sorgt dafür, dass die beschlossenen Planungsmittel sowie damit verbundene Gesuche für Zusatzbewilligungen während der Dauer der Beschwerdefrist öffentlich aufgelegt werden (Beschwerdeaufgabe).

⁵ Einsprachen gegen Gesuche für Zusatzbewilligungen sind während der Auflage bei der Genehmigungsbehörde einzureichen.

⁶ Beschlüsse über den Erlass oder die Änderung der Grundordnung entfalten bis zur Genehmigung der Vorlage die Wirkung einer kommunalen Planungszone.

Art. 49

¹ Baugesetz und Pläne der Grundordnung wie auch Änderungen dieser Erlasse bedürfen der Genehmigung durch die Regierung und treten mit dem Genehmigungsbeschluss in Kraft. Planänderungen gemäss Artikel 48 Absatz 3 genehmigt das Departement.

Genehmigung
1. Grundsätze

² Die Genehmigung wird erteilt, wenn keine Vorschriften verletzt sind.

³ Die Genehmigungsbehörde kann im Genehmigungsverfahren nach Anhören des Gemeindevorstands und Betroffener rechtswidrige Vorschriften ändern und formelle Mängel beheben.

⁴ Das Genehmigungsverfahren ist beförderlich durchzuführen. Es darf zusammen mit dem Vorprüfungsverfahren nicht länger als acht Monate dauern. Ortsplanungsrevisionen können gestaffelt genehmigt werden.

Art. 50

¹ Die Genehmigungsbehörde sorgt für die inhaltliche Koordination der Genehmigung mit allfälligen Zusatzbewilligungen.

2. Koordination

² Die Genehmigungsbehörde entscheidet über Gesuche für kantonale Zusatzbewilligungen im Rahmen des Genehmigungsbeschlusses selbst, wenn ein Gesamtentscheid zur Verbesserung der Koordination beiträgt, der Verfahrensbeschleunigung dient oder unter den Parteien vereinbart wurde.

³ Wird die Zusatzbewilligung von den gemäss Spezialgesetzgebung zuständigen Behörden erteilt, sorgt die Genehmigungsbehörde möglichst für eine gleichzeitige Eröffnung.

⁴ Weitere Einzelheiten über die Koordination regelt die Regierung durch Verordnung.

...Art. 51-71

V. Kantonale Bauvorschriften

1. BAUREIFE

Art. 72

¹ Neubauten sowie wesentliche Umbauten und Erweiterungen werden nur bewilligt, sofern das Grundstück baureif ist.

Baureife

² Ein Grundstück gilt als baureif, wenn seine Form und Grösse eine zonengemässe und zweckmässige Überbauung gestatten und das Grundstück für die beabsichtigte Nutzung vorschriftsgemäss erschlossen ist oder die Erschliessung bis zum Abschluss des Bauvorhabens ausgeführt wird.

2. GESTALTUNG

Art. 73

¹ Siedlungen, Bauten und Anlagen sind nach den Regeln der Baukunst so zu gestalten und einzuordnen, dass mit der Umgebung und der Landschaft eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Siedlung und
Landschaft

² Wo dieses Gesetz oder die Ortsplanung eine Pflicht zur Gestaltungsberatung vorsehen, haben sich die Bauherrschaft bei der Ausarbeitung der Projektpläne und die Baubehörde bei der Beurteilung des Bauvorhabens durch Fachleute in Fragen der Baugestaltung beraten zu lassen.

³ Verunstaltet eine Baute oder Anlage wegen mangelhaftem Unterhalt das Orts- oder Landschaftsbild, verpflichtet die für die Bewilligung zuständige Behörde die Eigentümerin oder den Eigentümer zu den notwendigen Massnahmen. Kommen diese den Anordnungen innert Frist nicht nach, lässt die Behörde nach erfolgter Androhung die Massnahmen auf Kosten der Säumigen durch Dritte vornehmen.

Art. 74

- ¹ Geschützte Objekte nach Artikel 43 sind zu erhalten.
- ² Bauliche Änderungen an geschützten Objekten unterliegen der Gestaltungsberatung. Die Bauabsichten sind vor der Ausarbeitung der Projektpläne der für die Bewilligung zuständigen Behörde bekannt zu geben. Diese legt zusammen mit der Bauherrschaft und den Fachleuten für Fragen der Baugestaltung, gestützt auf die Schutzziele gemäss Siedlungsanalyse und das Gebäudeinventar, die Erhaltungsanordnungen im Einzelnen fest. Liegt für das betroffene Objekt noch kein Gebäudeinventar vor, veranlasst sie die Inventarisierung.
- ³ Bauliche Änderungen werden bewilligt, wenn sie die Erhaltungsanordnungen berücksichtigen. Die Bewilligung kann mit entsprechenden Auflagen verknüpft werden.
- ⁴ Vorbehalten bleiben bereits bestehende Schutz- und Erhaltungsanordnungen der Gemeinden oder von kantonalen oder eidgenössischen Behörden, welche gestützt auf die Raumplanungs- oder die Natur- und Heimatschutzgesetzgebung getroffen wurden.

Geschützte
Objekte**3. ABSTÄNDE****Art. 75**

- ¹ Bei der Erstellung von Gebäuden, die den gewachsenen Boden überragen, ist gegenüber jedem Nachbargrundstück ein Grenzabstand von 2.5 m einzuhalten, sofern das Baugesetz der Gemeinde nicht grössere Grenzabstände vorschreibt.
- ² Zwischen Gebäuden ist ein Gebäudeabstand von 5.0 m einzuhalten, sofern das Baugesetz der Gemeinde nicht grössere Gebäudeabstände vorschreibt.
- ³ Vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Vordächer, Vortreppen, Erker, offene Balkone dürfen bis zu 1.0 m in den Grenz- und Gebäudeabstand hineinragen. Bildet der vorspringende Gebäudeteil nach aussen eine Wand, gilt diese als Teil der Umfassungswand.

Bauabstände
1. Gebäude**Art. 76**

- ¹ Für offene überdachte Flächen wie Unterstände und dergleichen gelten die Grenzabstände für Gebäude, gemessen ab Dachtraufe bis zur Grundstücksgrenze.
- ² Freistehende Mauern, hinterfüllte Mauern (Futtermauern), Böschungen und dergleichen dürfen an der Grenze errichtet werden, sofern sie nicht höher als 1.0 m sind. Überschreiten sie die Höhe von 1.0 m, haben sie einen Grenzabstand im Ausmass der Mehrhöhe, jedoch von maximal 2.5 m einzuhalten.
- ³ Bei Grabungen ist ein Grenzabstand von 0.5 m, gemessen von der Oberkante der Grabenböschung, einzuhalten. Wird das Nachbargrundstück durch eine Stützmauer oder vergleichbare bauliche Massnahmen gesichert, braucht kein Grenzabstand eingehalten zu werden.
- ⁴ Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Holzwände bis zu einer Höhe von 1.5 m ab gewachsenem Boden dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Einfriedungen müssen um das Mass der Mehrhöhe zurückversetzt werden, jedoch um maximal 2.5 m.
- ⁵ Lebhäge dürfen mit einem Abstand von 0.5 m von der Grenze angelegt werden, sofern sie jährlich auf die Grenze und eine Höhe von 1.5 m ab gewachsenem Boden zurückgeschnitten werden. Höhere Lebhäge sind um das Mass der Mehrhöhe zurück zu setzen, jedoch um maximal 2.5 m.

2. Weitere Bauten
und Anlagen**Art. 77**

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

3. Unter-
schreitungen,
Vorbehalte

Art. 78

¹ Bauten und Anlagen haben gegenüber Gewässern die in der Grundordnung festgelegten Gewässerabstandslinien einzuhalten.

Gewässerabstand,
Waldabstand

² Wo Gewässerabstandslinien fehlen, gilt innerhalb der Bauzone ein Gewässerabstand von 10 m und ausserhalb der Bauzone ein solcher von mindestens 20 m, gemessen ab Schnittlinie zwischen dem mittleren Sommerwasserstand und der Uferböschung. Bei Vorliegen besonderer Umstände, insbesondere bei Änderungen an bestehenden Bauten und Anlagen, kann die für die Bewilligung zuständige Behörde nach Anhören der kantonalen Fachbehörde Ausnahmen von diesen Abständen gewähren, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

³ Der Abstand von Bauten und Anlagen gegenüber dem Wald richtet sich nach der kantonalen Waldgesetzgebung. Waldabstandslinien, die in der Grundordnung festgelegt sind, gehen dem Waldabstand gemäss Waldgesetzgebung vor.

4. SICHERHEIT UND GESUNDHEIT**Art. 79**

¹ Bauten und Anlagen haben den gesundheits-, feuer- und gewerbepolizeilichen Bestimmungen sowie den Vorschriften der Arbeits-, Energie-, Gewässerschutz- und Umweltschutzgesetzgebung zu entsprechen.

Im Allgemeinen

² Bauten und Anlagen haben den anerkannten Regeln der Baukunde zu genügen und dürfen weder bei der Erstellung noch durch ihren Bestand und ihre Nutzung Personen, Tiere und Sachen gefährden.

³ Die Regierung kann durch Verordnung vorschreiben, dass bestimmte Bauten und Anlagen einer besonderen behördlichen Prüfung auf ihre Sicherheit gegenüber Einwirkungen der Natur wie Erdbeben, Schnee, Wind zu unterziehen sind.

⁴ Gefährdet eine Baute oder Anlage Menschen oder Tiere, oder werden Menschen oder Tiere durch die Benützung gefährdeter Bauten oder Anlagen einer unmittelbaren Gefahr ausgesetzt, verpflichtet die kommunale Baubehörde die Eigentümerin oder den Eigentümer zu den notwendigen Massnahmen. Kommen diese den Anordnungen innert Frist nicht nach, lässt die kommunale Baubehörde nach erfolgter Androhung die Massnahmen auf Kosten der Säumigen durch Dritte vornehmen.

Art. 80

¹ Öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen, Gebäude mit mehr als acht Wohneinheiten sowie Bauten und Anlagen mit mehr als 50 Arbeitsplätzen müssen nach den anerkannten Fachnormen so gestaltet werden, dass sie auch für Behinderte zugänglich sind. Die öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen müssen überdies von Behinderten benützt werden können.

Behinderten-
gerechtes Bauen

² Die Anforderungen gemäss Absatz 1 sind auch bei Erneuerungen im Sinne des einschlägigen Bundesrechts zu erfüllen, sofern keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen oder der Aufwand für die Anpassung nicht unverhältnismässig ist.

³ Die Prüfung von Baugesuchen auf ihre Übereinstimmung mit den Vorschriften über das behindertengerechte Bauen obliegt der kommunalen Baubehörde. Sie kann zu diesem Zweck sachkundige Beraterinnen oder Berater beiziehen.

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

5. BESITZSTAND UND AUSNAHMEN INNERHALB DER BAUZONEN**Art. 81**

¹ Rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, dürfen erhalten und erneuert werden.

Besitzstand

² Solche Bauten und Anlagen dürfen zudem umgebaut, massvoll erweitert oder in ihrer Nutzung geändert werden, wenn dadurch die Abweichung von den geltenden Vorschriften nicht verstärkt wird und keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen.

³ Die Gemeinden können im Baugesetz auch den Wiederaufbau nach Zerstörung oder Abbruch ohne Rücksicht auf die geltenden Vorschriften der Regelbauweise für zulässig erklären (Hofstattrecht). Sie regeln die Einzelheiten unter Berücksichtigung der öffentlichen und nachbarlichen Interessen.

⁴ Vorbehalten bleiben besondere gesetzliche Anpassungs- oder Sanierungspflichten sowie besondere Regelungen des eidgenössischen oder kantonalen Rechts über die Anwendung neuer Vorschriften auf bestehende Bauten und Anlagen.

Art. 82

¹ Liegen ausserordentliche Verhältnisse vor und bedeutet die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen eine unverhältnismässige Härte, so kann die kommunale Baubehörde Ausnahmen von einzelnen Bau- und Zonenvorschriften gewähren, wenn dadurch keine überwiegenden öffentlichen und privaten Interessen verletzt werden. Ausnahmen

² Die Ausnahmegewilligung kann davon abhängig gemacht werden, dass sich die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer in einem Revers verpflichten, auf Verlangen der zuständigen Behörde den gesetzlichen Zustand herzustellen. Für wertvermehrnde Aufwendungen wird in diesem Fall bei späterer Enteignung keine Entschädigung geleistet.

³ Werden an bestehenden Bauten oder Anlagen Aussenisolationen bewilligt, darf von Gebäude- und Firsthöhen, Gebäudelängen, Ausnützungsziffern, Grenz- und Gebäudeabständen sowie Baulinien um die Konstruktionsstärke der Aussenisolation abgewichen werden.

...Art. 83-84

VI. Formelles Baurecht

1. ORGANISATION

Art. 85

¹ Das Bauwesen ist Sache der Gemeinden, soweit dieses Gesetz oder die Spezialgesetzgebung nichts anderes bestimmen. Grundsatz

² Zuständige Behörde für Verfügungen und Entscheide der Gemeinden ist der Gemeindevorstand, soweit dieses Gesetz, die Spezialgesetzgebung oder das Gemeinderecht nicht eine andere kommunale Behörde bestimmen (kommunale Baubehörde).

³ Die Gemeinden organisieren das Bauwesen so, dass ein fachlich kompetenter, wirksamer, zeitgerechter und koordinierter Vollzug gewährleistet ist.

⁴ Die Gemeinden streben eine überkommunale Zusammenarbeit an, insbesondere durch Bildung gemeinsamer Bauämter sowie durch Bezeichnung gemeinsamer Fachleute oder Fachgremien mit Beratungsfunktion in Baugestaltungsfragen und weiteren Fragen des Bau-, Umwelt- und Energierechts.

2. BEWILLIGUNGEN

Art. 86

¹ Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) dürfen nur mit schriftlicher Baubewilligung der kommunalen Baubehörde errichtet, geändert, abgebrochen oder in ihrem Zweck geändert werden. Der Baubewilligungspflicht unterliegen auch Zweckänderungen von Grundstücken, sofern erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung zu erwarten sind. Baubewilligung

² Zeitlich begrenzte Bauvorhaben sowie solch, die weder öffentliche noch private Interessen berühren, unterliegen nicht der Baubewilligungspflicht. Die Regierung bestimmt durch Verordnung, welche Bauvorhaben keiner Baubewilligung bedürfen. Sie trifft für Bauten und Anlagen innerhalb und ausserhalb der Bauzonen die gleiche Regelung, soweit das Bundesrecht dies zulässt.

³ Die Gemeinden können im Baugesetz nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben dem Meldeverfahren unterstellen.

⁴ Vorbehalten bleiben abweichende eidgenössische oder kantonale Bestimmungen für Bauvorhaben, die nicht der kommunalen Baubewilligungshoheit unterliegen.

Art. 87

- ¹ Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen (BAB) erfordern neben der Baubewilligung eine kantonale Bewilligung (BAB-Bewilligung). BAB-Bewilligung, BAB-Behörde
- ² Zuständig für Entscheide über Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen ist das Departement (BAB-Behörde). Die Regierung kann durch Verordnung die Zuständigkeit ganz oder teilweise einer anderen kantonalen Behörde übertragen.
- ³ Die kommunale Baubehörde überweist Gesuche für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen (BAB-Gesuch), bei denen sie die Voraussetzungen für eine Baubewilligung und eine BAB-Bewilligung als erfüllt betrachtet, mit begründetem Antrag auf Erteilung der BAB-Bewilligung der Fachstelle. Andernfalls weist sie das Gesuch von sich aus ab.
- ⁴ Erteilt die BAB-Behörde die BAB-Bewilligung, wird sie von der kommunalen Baubehörde zusammen mit der Baubewilligung eröffnet. In diesem Fall ist die Baubewilligung ohne Rücksicht auf allfällige kommunale Rechtsmittel direkt beim Verwaltungsgericht anfechtbar.
- ⁵ Verweigert die BAB-Behörde die BAB-Bewilligung, eröffnet sie den ablehnenden BAB-Entscheid direkt den Gesuchstellenden, wodurch das Baugesuch als abgewiesen gilt. Für die Verfahrenskosten der Gemeinde erlässt die kommunale Baubehörde einen separaten Kostenentscheid.
- ⁶ Bauten und Anlagen, die von der Regierung durch Verordnung von der Baubewilligungspflicht ausgenommen werden, erfordern keine BAB-Bewilligung, auch wenn die Gemeinden sie dem Meldeverfahren unterstellen.

Art. 88

- ¹ Erfordern Bauvorhaben neben der Baubewilligung und einer allfälligen BAB-Bewilligung zusätzliche Bewilligungen, Ausnahmegewilligungen, Genehmigungen oder Zustimmungen weiterer Behörden (Zusatzbewilligungen) und besteht zwischen den Bewilligungen ein derart enger Sachzusammenhang, dass sie nicht getrennt und unabhängig voneinander erteilt werden können, sondern inhaltlich abgestimmt werden müssen, werden Verfahren und Entscheide im Baubewilligungsverfahren und im BAB-Verfahren koordiniert. Koordination bei Zusatzbewilligungen
- ² Bei Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen ist die Koordination Sache der kommunalen Baubehörde. Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen entscheidet die BAB-Behörde über kantonale Zusatzbewilligungen selbst, wenn ein Gesamtentscheid zur Verbesserung der Koordination beiträgt, der Verfahrensbeschleunigung dient oder unter den Parteien vereinbart wurde.
- ³ Weitere Einzelheiten über die Koordination regelt die Regierung durch Verordnung.

Art. 89

- ¹ Bauvorhaben und Zweckänderungen werden bewilligt, wenn alle Vorschriften des kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Rechts eingehalten sind. Bewilligungsvoraussetzungen
- ² Baugesuche werden nach dem Recht beurteilt, das zur Zeit des Entscheids gilt.
- ³ Ist die Bauherrschaft nicht Eigentümerin des Baugrundstücks, ist das Baugesuch durch den Eigentümer oder die Eigentümerin mit zu unterzeichnen. Ist sie nicht Eigentümerin des für die Erschliessung benötigten Bodens, wird die Baubewilligung nur erteilt, wenn die erforderlichen Rechte für die Erschliessung des Bauvorhabens im Baugesuch nachgewiesen werden.

Art. 90

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

Art. 91

- ¹ Bauvorhaben dürfen begonnen werden, sobald die Baubewilligung schriftlich vorliegt. Vorbehalten bleiben anderslautende Anordnungen in einem Rechtsmittelverfahren.
- ² Baubewilligungen und BAB-Bewilligungen erlöschen, wenn mit den Bauarbeiten nicht innert Jahresfrist seit zulässigem Baubeginn begonnen worden ist. Bauvorhaben sind innert zwei Jahren nach Baubeginn zu vollenden. Die für die Bewilligung zuständige Behörde kann diese Fristen auf begründetes Gesuch hin angemessen verlängern.
- ³ Wird ein Bauvorhaben nicht vollendet, sind unvollendete Bauteile zu entfernen und der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.

Baubeginn,
Erlöschen der
Baubewilligung,
Bauvollendung

Art. 92

- ¹ Baugesuche, BAB-Gesuche und Gesuche für koordinationsbedürftige Zusatzbewilligungen sind bei der Standortgemeinde einzureichen.
- ² Die Gemeinden führen das Auflageverfahren durch. Während der öffentlichen Auflage kann bei der Gemeinde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Für die Einsprachelegitimation gelten sinngemäss die Voraussetzungen für die Planungsbeschwerde an die Regierung.
- ³ Die Regierung regelt durch Verordnung das Baubewilligungsverfahren und das BAB-Verfahren. Für Bauvorhaben, die nur geringfügige öffentliche und private Interessen berühren, legt sie ein Meldeverfahren fest.
- ⁴ Die Gemeinden erlassen im Baugesetz nach Bedarf ergänzende Bestimmungen.

Baubewilligungs-
verfahren

3. VERANTWORTLICHKEIT, WIEDERHERSTELLUNG, STRAFE**Art. 93**

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

Verantwortlich-
keit, Haftung

Art. 94

- ¹ Materiell vorschriftswidrige Zustände sind auf Anordnung der zuständigen Behörde zu beseitigen, gleichgültig, ob für deren Herbeiführung ein Bussverfahren durchgeführt wurde.
- ² Zuständig für den Erlass und die Durchsetzung von Wiederherstellungsverfügungen ist die kommunale Baubehörde. Bei vorschriftswidrigen Zuständen ausserhalb der Bauzonen trifft die BAB-Behörde die erforderlichen Massnahmen, sofern die kommunale Baubehörde trotz Aufforderung durch den Kanton untätig bleibt. Die dem Kanton daraus erwachsenden Kosten werden der Gemeinde belastet, soweit sie nicht den Pflichtigen überbunden werden können oder uneinbringlich sind.
- ³ Die Pflicht zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands obliegt sowohl den Eigentümerinnen oder Eigentümern als auch Personen, die den rechtswidrigen Zustand herbeigeführt haben. Kommen die Pflichtigen einer rechtskräftigen Wiederherstellungsverfügung innert Frist nicht nach, lässt die zuständige Behörde nach erfolgter Androhung die verfügten Massnahmen auf Kosten der Säumigen durch Dritte vornehmen.
- ⁴ Muss die zuständige Behörde aus Gründen der Verhältnismässigkeit oder des Vertrauensschutzes von der Anordnung von Wiederherstellungsmassnahmen ganz oder teilweise absehen, erlässt sie eine Verfügung, dass der gesetzwidrige Zustand geduldet wird (Duldungsverfügung).

Wiederherstellung
des rechtmässigen
Zustands

Art. 95

- ¹ Wer dieses Gesetz oder darauf beruhende Erlasse und Verfügungen des Kantons oder der Gemeinden verletzt, wird mit Busse zwischen 200 Franken und 40 000 Franken bestraft. In besonders schweren Fällen, insbesondere bei Gewinnsucht, ist die zuständige Behörde an dieses Höchstmass nicht gebunden. Widerrechtliche Gewinne werden nach den Bestimmungen des Schweizerischen Strafgesetzbuches eingezogen.

Busse

² Strafbare ist die vorsätzliche oder fahrlässige Widerhandlung, begangen durch die nach Artikel 93 verantwortlichen Personen. Anstelle einer juristischen Person, einer Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft, einer Einzelfirma oder einer Personengesamtheit ohne Rechtspersönlichkeit sind die natürlichen Personen strafbar, die für sie gehandelt haben oder hätten handeln sollen. Für Bussen und Kosten haftet die juristische Person, die Gesellschaft oder die Personengesamtheit solidarisch.

³ Zuständig für die Bestrafung ist die kommunale Baubehörde. In Fällen, wo die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands von der BAB-Behörde angeordnet wird, ist diese für die Bestrafung zuständig.

⁴ Der Strafanspruch verjährt innerhalb von fünf Jahren seit Beendigung der strafbaren Handlung. Die absolute Verjährung tritt nach zehn Jahren ein. Die Strafe einer Widerhandlung verjährt in fünf Jahren.

4. VERFAHRENSKOSTEN

Art. 96

¹ Die Gemeinden erheben für ihren Aufwand im Baubewilligungsverfahren und in weiteren baupolizeilichen Verfahren Gebühren. Auslagen für Leistungen Dritter wie Fachgutachten, Beratungen sowie Grundbuchkosten sind der Gemeinde zusätzlich zu vergüten.

Verfahrenskosten

² Kostenpflichtig ist, wer den Aufwand durch Gesuche aller Art oder durch sein Verhalten verursacht hat. Die sich aus der Behandlung von Einsprachen ergebenden Kosten sind den Einsprechenden zu überbinden, wenn die Einsprache abgewiesen oder darauf nicht eingetreten wird. Diesfalls können die Einsprechenden ausserdem zur Leistung einer angemessenen ausseramtlichen Entschädigung an die Gesuchstellenden verpflichtet werden.

³ Die Gemeinden regeln die Bemessung und Erhebung der Gebühren in einer Gebührenverordnung.

⁴ Die BAB-Behörde erhebt für BAB-Entscheide sowie für Buss- und Wiederherstellungsverfügungen bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen von den Gesuchstellenden beziehungsweise Parteien Gebühren, welche aus einer Staatsgebühr bis 3000 Franken, einer Kanzleigebrühr und dem Ersatz allfälliger Barauslagen bestehen. Bei ausserordentlichen Umständen kann die Staatsgebühr angemessen erhöht werden.

⁵ Vorbehalten bleiben Gebühren für Zusatzbewilligungen und Umweltverträglichkeitsprüfungen nach Massgabe der jeweiligen Spezialgesetzgebung.

VII. Enteignung

Art. 97

¹ Mit der Genehmigung der Grundordnung ist der Gemeinde das Enteignungsrecht erteilt für die darin festgesetzten

Formelle
Enteignung

1. Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen;
2. Flächen oder Flächenanteile in andern Bauzonen für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen;
3. projektierten und für die Enteignung vorgesehenen Strassen und Wege.

² Das Enteignungsrecht erstreckt sich auf dingliche und obligatorische Rechte sowie Nachbarrechte, die zur Ausführung der geplanten Bauten und Anlagen benötigt werden oder diesen entgegenstehen.

³ Will die Gemeinde oder eine von ihr ermächtigte Trägerschaft das Enteignungsrecht ausüben, teilt sie dies den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern unter Bekanntgabe der beanspruchten Rechte und der angebotenen Entschädigung schriftlich mit. In gleicher Weise können auch die Betroffenen durch schriftliche Bekanntgabe ihres Angebotes von der Gemeinde die Ausübung des Enteignungsrechtes verlangen.

⁴ Können sich die Parteien über die Höhe der Entschädigung nicht einigen, kann jede Partei bei der zuständigen Enteignungskommission die Durchführung des Schätzungsverfahrens verlangen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der kantonalen Enteignungsgesetzgebung.

Art. 98

¹ Führen Planungen zu Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen (materielle Enteignung), haben die Betroffenen einen Anspruch auf volle Entschädigung.

Materielle
Enteignung

² Entschädigungspflichtig ist das Gemeinwesen, welches die Eigentumsbeschränkung beschlossen hat oder gemäss Zuständigkeitsordnung hätte beschliessen müssen.

³ Entschädigungsbegehren aus materieller Enteignung sind beim entschädigungspflichtigen Gemeinwesen schriftlich und unter Angabe der Höhe der geforderten Entschädigung geltend zu machen.

⁴ Bestreitet das Gemeinwesen die Entschädigungspflicht oder können sich die Parteien über die Höhe der Entschädigung nicht einigen, kann das Entschädigungsbegehren nach den Bestimmungen der kantonalen Enteignungsgesetzgebung bei der zuständigen Enteignungskommission geltend gemacht werden.

⁵ Beträgt die zu leistende Entschädigung mehr als zwei Drittel des Wertes, der für das Grundstück im Falle einer formellen Enteignung bezahlt werden müsste, können beide Parteien die formelle Enteignung verlangen.

Art. 99

¹ Die Gemeinde kann innert 90 Tagen seit rechtskräftiger Festlegung der Entschädigung auf die Enteignung beziehungsweise Eigentumsbeschränkung verzichten. Die Verzichtserklärung wird unwirksam, wenn die Planfestsetzung nicht innerhalb von zwei Jahren aufgehoben wird.

Verzicht auf die Enteignung bzw. Eigentumsbeschränkung, Rückerstattung, Verjährung

² Wird eine Eigentumsbeschränkung, für die eine Entschädigung geleistet wurde, später aufgehoben oder entfällt deren enteignungsähnliche Wirkung, hat die Gemeinde gegenüber der jeweiligen Grundeigentümerin oder dem jeweili

gen Grundeigentümer einen Anspruch auf eine angemessene Rückerstattung. Streitigkeiten über den Rückerstattungsanspruch entscheidet die zuständige Enteignungskommission. Die Gemeinde lässt den Rückerstattungsanspruch im Zeitpunkt der Bezahlung der Entschädigung im Grundbuch anmerken.

³ Entschädigungsansprüche wegen materieller Enteignung sowie Rückerstattungsansprüche gemäss Absatz 2 verjähren innert fünf Jahren seit In-Kraft-Treten der Eigentumsbeschränkung beziehungsweise deren Aufhebung oder Wegfall.

VIII. Rechtsschutz

Art. 100

¹ Die in diesem Gesetz und der darauf beruhenden Verordnung festgelegten Auflage-, Einsprache- und Beschwerdefristen für Nutzungspläne und Bauvorhaben gelten auch für gleichzeitig aufzulegende Gesuche für Zusatzbewilligungen.

Zusatzbewilligungen

² Werden Zusatzbewilligungen zusammen mit Entscheiden, Beschlüssen oder Verfügungen eröffnet, die dem Rekurs an das Verwaltungsgericht unterliegen, gilt das Rechtsmittel des Rekurses auch für eine allfällige Anfechtung der Zusatzbewilligung.

Art. 101

¹ Beschlüsse der Gemeinden über den Erlass der Grundordnung sowie Beschlüsse des Gemeindevorstands über den Erlass oder die Verlängerung von Planungszonen können innert 30 Tagen seit der öffentlichen Bekanntgabe mit Planungsbeschwerde bei der Regierung angefochten werden.

Planungsbeschwerde

² Zur Beschwerde berechtigt sind Personen, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Anfechtung der Planung haben oder nach Bundesrecht zur Beschwerdeführung legitimiert sind.

³ Die Regierung hat die volle Überprüfungsbefugnis. Hebt sie im Beschwerdeentscheid Erlasse oder Teile davon auf, entscheidet sie in der Sache selbst oder weist diese zur neuen Beschlussfassung an die Gemeinde zurück.

⁴ Im Übrigen richtet sich das Beschwerdeverfahren nach den Vorschriften des VVG.

Art. 102

¹ Entscheide der Regierung über den Erlass von kantonalen Nutzungsplänen und Ersatzordnungen, über die Genehmigung von kommunalen Grundordnungen sowie über Planungsbeschwerden können mit Rekurs an das Verwaltungsgericht weitergezogen werden.

Rekurs
1. Entscheide der Regierung

² Entscheide der Regierung gemäss Absatz 1 sowie Entscheide über den Erlass des kantonalen Richtplans und die Genehmigung von regionalen Richtplänen können von den betroffenen Gemeinden und Regionalverbänden als Träger der Orts- beziehungsweise Regionalplanung mit Rekurs beim Verwaltungsgericht angefochten werden.

Art. 103

¹ Verfügungen kantonaler Behörden, die sich auf dieses Gesetz oder darauf beruhende Erlasse stützen und nicht gemäss ausdrücklicher Regelung bei der Regierung angefochten werden können, unterliegen dem Rekurs an das Verwaltungsgericht.

2. Verfügungen kantonaler Behörden

² Verfügungen über den Erlass oder die Verlängerung kantonaler Planungszonen, die Genehmigung von Planänderungen nach Artikel 48 Absatz 3 sowie BAB-Entscheide können auch von den Gemeinden angefochten werden.

Art. 104

¹ Die nach Bundesrecht zur Beschwerde berechtigten Umweltorganisationen beteiligen sich an Baubewilligungsverfahren für Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen sowie bei Planungen, die keiner kantonalen Genehmigung bedürfen, durch Erhebung einer Einsprache während des Auflageverfahrens.

Beschwerderecht der Umweltorganisationen

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

Art. 107

¹ Die bestehenden Ortsplanungen bleiben, soweit Absatz 2 nichts anderes bestimmt, bis zur Anpassung an dieses Gesetz in Kraft. Die Anpassung hat bei der nächsten Überprüfung der Ortsplanung, jedoch innert 15 Jahren, zu erfolgen. Die Regierung kann diese Frist angemessen verlängern.

Übergangsbestimmungen
1. Verhältnis zu den Ortsplanungen

² Unmittelbar anwendbare Bestimmungen dieses Gesetzes gehen abweichenden kommunalen Vorschriften vor. Als unmittelbar anwendbar gelten:

1. die Bestimmungen über Verfahren und Zuständigkeiten (Artikel 5);
2. die Zonenvorschrift für die Zonen für Grünflächen (Artikel 30): sie gelangt in Grünzonen nach Artikel 28 KRG 73 zur Anwendung, die innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes liegen;
3. die Zonenvorschrift für die Gefahrenzonen (Artikel 38);
4. die Zonenvorschrift für die Zonen für künftige bauliche Nutzung (Artikel 40): sie gelangt in Gebieten zur Anwendung, die von den Gemeinden zur Verkleinerung zu grosser Bauzonen der zweiten Nutzungsstufe zugewiesen wurden;
5. die kantonalen Bauvorschriften (Artikel 72 – 84);
6. das formelle Baurecht (Artikel 85 – 96).

Wo dieses Gesetz ergänzende oder abweichende kommunale Vorschriften zulässt, findet das bestehende kommunale Recht weiterhin Anwendung. Vorbehalten bleiben ferner allgemein strengere Vorschriften der Gemeinden.

³ Die Befugnis der Gemeinden gemäss Artikel 86 Absatz 3, nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben dem Meldeverfahren zu unterstellen, kann vorübergehend bis zur Anpassung des Baugesetzes von den Gemeindevorständen wahrgenommen werden. Entsprechende Bestimmungen sind in einer Verordnung festzulegen und öffentlich bekannt zu geben.

Art. 108

¹ Für Baugesuche, Planungen und Verfahren, die im Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens dieses Gesetzes hängig sind, gilt unter Vorbehalt nachfolgender Bestimmungen neues Recht:

2. Verfahren

1. Hängige kommunale Baubewilligungs-, Planungs- und andere Verfahren werden bis zu deren Abschluss auf Gemeindeebene nach den bisherigen Zuständigkeits- und Verfahrensvorschriften weitergeführt. Für Rechtsmittel gilt neues Recht;
2. Streitigkeiten aus Nachbarrecht gemäss Artikel 89 - 95 und 101 Absatz 1 und 2 EGzZBG, die vor In-Kraft-Treten dieses Gesetzes anhängig gemacht worden sind, werden bis zur rechtskräftigen Erledigung von den bis anhin zuständigen Behörden nach bisher geltendem Recht beurteilt.

² Wo zur Erfüllung regionaler Planungsaufgaben noch kein Regionalverband besteht, richten sich Zuständigkeit und Verfahren für regionale Richtpläne weiterhin nach den von der Regierung genehmigten Organisationsstatuten.

801.120

Gestützt auf Artikel 45 Absatz 1 der Kantonsverfassung und Artikel 105 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden von der Regierung erlassen am 24. Mai 2005

Inhaltsverzeichnis

Artikel

I Allgemeines

IV. Ortsplanung

1. Verfahren für die Grundordnung

Vorprüfungsverfahren	12
Mitwirkungsaufgabe	13
Genehmigungsverfahren	14
Genehmigungsentscheid	15

V Kantonale Bauvorschriften

1. Begriffe und Messweisen

Grundsatz	36
Grenz- und Gebäudeabstand	37

2. Landwirtschaftlicher Wohnraum

Dauerwohnraum	38
Temporärwohnraum	39

VI. Formelles Baurecht

1. Nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben

Nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben	40
---	----

2. Baubewilligungsverfahren

A. Ordentliches Baubewilligungsverfahren

Vorläufige Beurteilung	41
Baugesuch, BAB-Gesuch	42
Baugespann	43
Vorläufige Prüfung	44
Öffentliche Auflage, Einsprache	45
Bauentscheid	46
BAB-Entscheid	
1. Weiterleitung	47
2. Anhörung, Bereinigung, Schiedsstelle	48
3. Entscheid, Eröffnung	49

B. Meldeverfahren

Meldeverfahren	50
1. Anwendungsfälle	
2. Verfahren	51

3. Koordination

A. Verfahrenskoordination

Gesuche für koordinationsbedürftige Zusatzbewilligungen	52
1. Vorbereitung	
2. Einreichung, vorläufige Prüfung	53
3. Öffentliche Auflage, Einsprache	54

B. Entscheidkoordination

Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen	55
Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen	56
1. Überweisung, Einholung der Zusatzbewilligungen	

	2. Bereinigung, Schiedsstelle	57
	3. Koordinierte Eröffnung der Entscheide	58
	4. Gesamtentscheid	59
4. Baukontrollen		
	Kontrolle der Bauausführung, Bauabnahme	60
	Baurechtswidrige Zustände	61

I. Allgemeines

...Art. 1-11

IV. Ortsplanung

1. VERFAHREN FÜR DIE GRUNDORDNUNG

Art. 12

¹ Die Gemeinden unterbreiten Entwürfe für genehmigungspflichtige Pläne und Vorschriften zusammen mit dem Planungsbericht, einem allfälligen UVB und Unterlagen für eventuelle Gesuche für Zusatzbewilligungen, welche Voraussetzung für die Genehmigung der Nutzungsplanung bilden, der Fachstelle zur Vorprüfung.

Vorprüfungs-
verfahren

² Sind für die Genehmigung einer Vorlage Zusatzbewilligungen erforderlich, äussert sich die Fachstelle im Vorprüfungsbericht gestützt auf die Stellungnahmen der zuständigen Fachbehörden, ob diese in Aussicht gestellt werden können.

³ Die Fachstelle schliesst das Vorprüfungsverfahren bei Teilrevisionen, die keine verwaltungsinterne Vernehmlassung erfordern, innert zwei Monaten, bei den übrigen Teilrevisionen sowie bei Gesamtrevisionen innert sechs Monaten ab.

Art. 13

¹ Nach Abschluss des Vorprüfungsverfahrens legt der Gemeindevorstand den Entwurf für die neuen Vorschriften und Pläne zusammen mit dem Planungsbericht, einem allfälligen UVB und eventuellen Gesuchen für Zusatzbewilligungen in der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich auf und gibt die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt.

Mitwirkungs-
auflage

² Während der öffentlichen Auflage kann jedermann beim Gemeindevorstand Vorschläge und Einwendungen einbringen. Dieser prüft die Eingaben und nimmt dazu gegenüber den Mitwirkenden Stellung. Das Ergebnis des Mitwirkungsverfahrens wird zuhanden des beschlussfassenden Organs zusammengefasst.

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

Art. 14

¹ Der Gemeindevorstand reicht die vom zuständigen Gemeindeorgan beschlossenen neuen Vorschriften und Pläne mit Antrag auf Genehmigung sowie allen Unterlagen und Gesuchen für Zusatzbewilligungen der Fachstelle ein.

Genehmigungs-
verfahren

² Die Fachstelle holt bei den betroffenen Stellen beziehungsweise zuständigen Fachbehörden unter Ansetzung einer Erledigungsfrist die notwendigen Stellungnahmen beziehungsweise Entscheide über Zusatzbewilligungen und Einsprachen ein. Sie koordiniert Augenscheine.

Art. 15

¹ Die Fachstelle erarbeitet nach Vorliegen aller Unterlagen den Genehmigungsentscheid.

Genehmigungs-
entscheid

² Von Fachbehörden erteilte Zusatzbewilligungen werden in der Regel gleichzeitig mit dem Genehmigungsentscheid eröffnet. Im Einvernehmen der Parteien kann von einer gleichzeitigen Eröffnung abgesehen werden.

³ Die Genehmigungsbehörde erlässt einen Gesamtentscheid, wenn

1. die Fachstelle und die beteiligten Fachbehörden sich im konkreten Fall darauf geeinigt haben;
2. das Departement und die Fachbehörden dies generell für bestimmte Zusatzbewilligungen vereinbart haben;

3. Stellungnahmen von beschwerdeberechtigten Umweltorganisationen oder Planungsbeschwerden beziehungsweise Einsprachen gegen Gesuche für Zusatzbewilligungen vorliegen, oder
4. Differenzen zwischen Fachbehörden und der Genehmigungsbehörde über die Erteilung von Zusatzbewilligungen bestehen.

...Art. 16-35

V. Kantonale Bauvorschriften

1. BEGRIFFE UND MESSWEISEN

Art. 36

¹ Die Begriffe und Messweisen der Regelbauweise richten sich bis zum Erlass kantonalen Vorschriften nach den Bestimmungen der Baugesetze der Gemeinden. Grundsatz

² Vorbehalten bleiben die kantonalen Vorschriften über den Grenz- und Gebäudeabstand.

Art. 37

¹ Der Grenzabstand ist die waagrecht gemessene kürzeste Entfernung zwischen der Umfassungswand des Gebäudes und der Grundstücksgrenze. Grenz- und Gebäudeabstand

² Der Gebäudeabstand ist die waagrecht gemessene kürzeste Entfernung zwischen den Umfassungswänden der Gebäude.

2. LANDWIRTSCHAFTLICHER WOHNRAUM

Art. 38

¹ Sofern die Voraussetzungen für landwirtschaftlichen Dauerwohnraum in der Landwirtschaftszone erfüllt sind, werden in der Regel eine Betriebsleiterwohnung mit Büro und eine Wohnung für die abtretende Generation (Altenteil I) bewilligt. Bei nachgewiesenem Bedarf können eine zusätzliche Kleinwohnung (Altenteil II) für die auf dem Hof lebende dritte Generation sowie Zimmer für Lehrlinge und Angestellte bewilligt werden. Dauerwohnraum

² Es gelten folgende Höchstmasse:

- Betriebsleiterwohnung 165 m² BGF
- Altenteil I 90 m² BGF
- Altenteil II 50 m² BGF
- Büro 15 m² BGF
- Lehrlinge und Angestellte je 20 m² BGF

³ In besonderen Fällen darf von den Höchstmassen der Betriebsleiterwohnung und der Altenteile abgewichen werden, sofern die Summe der Höchstmasse zusammen nicht überschritten wird. Bei bestehenden Wohnbauten, die vor In-Kraft-Treten dieser Verordnung bewilligt wurden, darf auch von der Summe der Höchstmasse geringfügig abgewichen werden, wenn dies für eine zeitgemässe Wohnnutzung unumgänglich oder zur Erhaltung wertvoller Bausubstanz erforderlich ist.

⁴ Altenteile können in der Zeit, während der sie nicht benötigt werden, vorübergehend zu landwirtschaftsfremden Wohnzwecken genutzt werden.

Art. 39

¹ Sofern die Voraussetzungen für landwirtschaftlichen Temporärwohnraum in der Landwirtschaftszone erfüllt sind, werden Bauten bis zu folgenden Höchstmassen bewilligt: Temporärwohnraum

- Maiensässhütte 50 m² BGF
- Heuerhütte 15 m² BGF
- Alp- und Hirtenhütte BGF nach Bedarf

² Stallkammern werden, wenn die Voraussetzungen erfüllt sind, bis zu einem Höchstmass von 15 m² bewilligt. Sie sind zu entfernen, wenn die Voraussetzungen für die Bewilligung weggefallen sind.

VI. Formelles Baurecht

1. NICHT BAUBEWILLIGUNGSPFLICHTIGE BAUVORHABEN

Art. 40

¹ Folgende Bauvorhaben bedürfen keiner Baubewilligung:

Nicht
baubewilligungs-
pflichtige
Bauvorhaben

1. Reparatur- und Unterhaltsarbeiten an bestimmungsgemäss nutzbaren Bauten und Anlagen, sofern sie nur der Werterhaltung dienen und die Baute und Anlage dadurch keine Änderung oder Zweckänderung erfährt;
2. Geringfügige Änderungen im Innern von Bauten und Anlagen mit Ausnahme von Änderungen der Nutzfläche oder der Anzahl Räume, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;
3. Zweckänderungen ohne erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;
4. Neueindeckung von Dächern mit gleichem oder ähnlichem Dachmaterial;
5. Gebäude mit einem Volumen bis zu 5 m³ (Kleinbauten) sowie Fahrradunterstände mit einer Grundfläche bis zu 4.0 m²;
6. Bauten und Anlagen, die nicht für länger als sechs Monate pro Jahr aufgestellt oder errichtet werden, wie
 - Verpflegungs- und Verkaufsstätten,
 - Service-Stationen für Sport- und Freizeitgeräte,
 - Stände, Hütten, Buden, Zelte für Feste, Vorführungen, Ausstellungen und sonstige Anlässe,
 - Kinderspielplätze,
 - Kleinskilifte, Skiförderbänder, Natureisbahnen,
 - Einrichtungen für Rennstrecken und Trendsportarten,
 - Strassenreklamen,
 - unbeleuchtete Reklamen an touristischen Einrichtungen mit einer Fläche bis zu 5 m²;
7. Iglus, Tipizelte und dergleichen für Übernachtungen in Skigebieten während der Wintersaison oder bei Bauernhöfen von Mai bis Oktober, sofern keine festen sanitären Einrichtungen erstellt werden;
8. Anlagen der Gartenraumgestaltung wie Fusswege, Gartenplätze, Storen, Treppen, Feuerstellen, Biotope, Pflanzentröge, Kunstobjekte, Fahnenstangen, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;
9. Reklameeinrichtungen wie Firmentafeln, Schaukästen, Leuchtreklamen und Hinweistafeln mit einer Fläche bis zu 1.5 m²;
10. Satellitenempfangsanlagen für Radio und Fernsehen mit einer Fläche bis zu 1.5 m²;
11. Schilder und Tafeln wie Verkehrssignale, Strassentafeln, Wanderwegmarkierungen, Vermessungszeichen;
12. unbeleuchtete Zeichen wie Kreuze bis 3.0 m Höhe, Kunstobjekte;
13. Technische Einrichtungen wie Strassenbeleuchtungsanlagen, Schaltkästen, Hydranten, Messeinrichtungen, Pfähle, Stangen, Bänke;
14. Sicherheitsvorrichtungen wie
 - Schneefangnetze entlang von Verkehrswegen,
 - Sicherheitszäune, Netze, Absperrungen, Polsterungen und dergleichen für Sport- und Freizeitanlagen,
 - Sicherheitsgeländer;
15. Erschliessungsanlagen, soweit sie im Rahmen einer Planung mit der Genauigkeit eines Baugesuchs profiliert und festgelegt worden sind;
16. nicht reflektierende Sonnenkollektoren oder Solarzellen mit einer Absorberfläche bis maximal 6.0 m² pro Fassade oder Dachseite innerhalb der Bauzonen und bis maximal 2.0 m² ausserhalb der Bauzonen;
17. Terrainveränderungen bis zu 0.8 m Höhe oder Tiefe und einer veränderten Kubatur von 100 m³, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;
18. Einfriedungen bis zu 1.0 m Höhe sowie Stütz- und Futtermauern bis zu 1.0 m Höhe, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;

19. bewegliche Weidezäune während der Weidezeit;
 20. Fundamentfreie Unterstände und dergleichen bis 25 m² Grundfläche für Nutztiere, fundamentfreie Plastiktunnels und Melkstände sowie ähnliche Einrichtungen der Landwirtschaft und des Gartenbaus wie kleine Vorrichtungen für den Verkauf von Produkten;
 21. Materialdepots, die nur einmal im Jahr für maximal vier Monate eingerichtet werden;
 22. Baustelleninstallationen, sofern sie keine erheblichen Immissionen verursachen, ausgenommen Arbeiterunterkünfte.
- ² Die Befreiung von der Baubewilligungspflicht gilt nicht für in Gefahrenzonen vorgesehene Bauvorhaben, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, sowie allgemein für Bauvorhaben, die Gewässer und Moorbiotope gefährden könnten.
- ³ Die Befreiung von der Baubewilligungspflicht entbindet nicht von der Einhaltung von materiellen Vorschriften und der Einholung anderer Bewilligungen. Bestehen Anzeichen dafür, dass durch ein bewilligungsfreies Bauvorhaben materielle Vorschriften verletzt sein könnten, leitet die kommunale Baubehörde von Amtes wegen, auf Ersuchen der Fachstelle oder auf Hinweis von Dritten hin das Baubewilligungsverfahren ein.
- ⁴ Bauten und Anlagen gemäss Absatz 1 Ziffer 6, 7, 19, 21 und 22 sind nach Ablauf der zulässigen Dauer, solche gemäss Ziffer 14 nach Gebrauch zu entfernen. Das beanspruchte Gelände ist in den ursprünglichen Zustand zurückzusetzen. Die entfernten Bau- oder Anlageteile sind zu entsorgen oder an zulässiger Stelle zu lagern.

2. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

A. Ordentliches Baubewilligungsverfahren

Art. 41

- ¹ Die kommunale Baubehörde kann vor der Einreichung eines Baugesuchs um eine vorläufige Beurteilung wesentlicher Punkte des Bauvorhabens ersucht werden. Vorläufige
Beurteilung
- ² Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen kann die Fachstelle über die Gemeinde um eine vorläufige Beurteilung ersucht werden.
- ³ Die vorläufige Beurteilung gibt weder den Gesuchstellenden Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung noch bindet sie die entscheidende Behörde bei der Beurteilung des ordentlichen Baugesuchs und allfälliger Einsprachen.

Art. 42

- ¹ Baugesuche und Gesuche für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen (BAB-Gesuch) sind bei der Gemeinde zusammen mit den für die Beurteilung erforderlichen Unterlagen und Nachweisen auf amtlichem Formular in der von der Gemeinde festgelegten Anzahl Ausfertigungen einzureichen. Baugesuch,
BAB-Gesuch
- ² Die Gemeinden bestimmen unter Beachtung des übergeordneten Rechts, welche Unterlagen und Nachweise dem Baugesuch beizulegen sind. Für grössere Bauvorhaben und insbesondere für Bauvorhaben an Standorten mit besonderer Bedeutung für das Orts- oder Landschaftsbild kann ein Modell oder eine vergleichbare Visualisierung verlangt werden.
- ³ Baugesuchen für Bauvorhaben in Gefahrenzonen ist ein Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung des Kantons Graubünden beizulegen.
- ⁴ Bei Änderung bestehender Bauten und Anlagen sowie bewilligter Pläne muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach der Änderung ersichtlich sein (bestehend: grau/schwarz; neu: rot; Abbruch: gelb).

Art. 43

- ¹ Bei Bauvorhaben, die nach aussen in Erscheinung treten, ist gleichzeitig mit der Einreichung des Baugesuchs ein Baugespann aufzustellen. Dieses muss die Lage, Höhe und Gestalt der Baute klar erkennen lassen. Aufschüttungen und Böschungen von mehr als 0.8 m Höhe sind ebenfalls zu profilieren. Baugespann
- ² Die Höhenlage des Erdgeschosses ist an den Profilen zu markieren. Die Grenzsteine sind freizulegen.

³ Das Baugespann darf vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuchs nur mit Bewilligung der kommunalen Baubehörde entfernt werden. Es ist in jedem Falle während der Dauer der öffentlichen Auflage stehen zu lassen. Nach Eintritt der Rechtskraft des Bauentscheides ist das Baugespann umgehend zu entfernen.

Art. 44

¹ Die kommunale Baubehörde prüft eingehende Baugesuche und BAB-Gesuche umgehend auf Vollständigkeit und unterzieht sie einer materiellen Vorprüfung. Gleichzeitig wird geprüft, ob das Baugespann richtig gestellt ist.

Vorläufige
Prüfung

² Bei unvollständigen Gesuchen sowie Gesuchen mit offenkundigen materiellen Mängeln setzt die kommunale Baubehörde beziehungsweise die Fachstelle den Gesuchstellenden innert 20 Tagen seit Eingang eine angemessene Frist zur Vervollständigung oder Verbesserung des Baugesuchs.

³ Wird das Gesuch innert der angesetzten Frist nicht vervollständigt oder verbessert, gilt es als zurückgezogen.

Art. 45

¹ Nach Abschluss der vorläufigen Prüfung legt die kommunale Baubehörde das Baugesuch beziehungsweise das BAB-Gesuch während 20 Tagen in der Gemeinde öffentlich auf. Erfordert das Bauvorhaben eine UVP, wird gleichzeitig der UVB aufgelegt.

Öffentliche
Auflage,
Einsprache

² Die Auflage des Baugesuchs wird im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde bekannt gegeben. Bei BAB-Gesuchen, Gesuchen mit UVP sowie Gesuchen mit Zusatzbewilligungen, die im Kantonsamtsblatt zu publizieren sind, ist die öffentliche Auflage gleichzeitig auch im Kantonsamtsblatt bekannt zu geben.

³ Die Publikation hat Angaben über die Bauherrschaft, den Standort des Bauvorhabens, die betroffenen Nutzungszonen und Bundesinventare nach der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung, die Auflagezeit, den Auflageort und die Einsprachemöglichkeit zu enthalten.

⁴ Einsprachen sind während der Auflagefrist bei der Gemeinde einzureichen. Den Gesuchstellenden ist Gelegenheit zu geben, zu Einsprachen innert 20 Tagen schriftlich Stellung zu nehmen.

Art. 46

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

Bauentscheid

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

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

Art. 47

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

BAB-Entscheid
1. Weiterleitung

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

Art. 48

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

2. Anhörung,
Bereinigung,
Schiedsstelle

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

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

Art. 49

¹ Nach Vorliegen aller Unterlagen entscheidet die Fachstelle über das BAB-Gesuch und allfällige Einsprachen und erteilt, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind, die BAB-Bewilligung. Andernfalls weist sie das BAB-Gesuch ab.

3. Entscheid,
Eröffnung

² Über BAB-Gesuche entscheidet die Fachstelle innert eineinhalb Monaten seit Eingang der vollständigen Baugesuchsakten. Bei Bauvorhaben, die eine verwaltungsinterne Vernehmlassung oder eine Zusatzbewilligung erfordern, beträgt die Erledigungsfrist maximal drei Monate. Bei Bauvorhaben mit Einsprachen, UVP oder besonders grossem Koordinationsbedarf beträgt die Erledigungsfrist maximal fünf Monate.

³ BAB-Bewilligungen und allfällige Einspracheentscheide werden Gesuchstellenden und Einsprechenden von der kommunalen Baubehörde nach Eingang so rasch als möglich zusammen mit der Baubewilligung eröffnet.

⁴ Die Kosten des BAB-Verfahrens werden in der BAB-Bewilligung in Rechnung gestellt.

B. Meldeverfahren

Art. 50

¹ Das Meldeverfahren ist ein vereinfachtes Baubewilligungsverfahren. Es findet Anwendung auf untergeordnete Bauvorhaben, bei welchen mit keinen Einsprachen zu rechnen ist, wie insbesondere

Meldeverfahren
1. Anwendungs-
fälle

1. geringfügige Projektänderungen bereits bewilligter Bauvorhaben;
2. bauliche Massnahmen, die nach aussen nicht in Erscheinung treten, zonenkonform sind und zu keinen Veränderungen bezüglich Verkehrsbelastung oder Ausnützung führen.

² Das Meldeverfahren findet überdies Anwendung auf Bauvorhaben, die gemäss Artikel 40 von der Baubewilligungspflicht ausgenommen, jedoch gemäss kommunalem Baugesetz dem Meldeverfahren unterstellt sind.

Art. 51

¹ Gesuche und Gesuchsunterlagen können in vereinfachter Ausführung eingereicht werden. Auf das Baugespann und die öffentliche Auflage samt Publikation wird verzichtet.

2. Verfahren

² Gesuchstellende erhalten innert Monatsfrist seit Einreichung des Gesuchs einen Entscheid der kommunalen Baubehörde. Bei Bauvorhaben, die neben der Baubewilligung eine BAB-Bewilligung erfordern, sind der Entscheid der kommunalen Baubehörde und der BAB-Entscheid innert eineinhalb Monaten zu eröffnen. Der BAB-Entscheid ist innert zwei Wochen seit Eingang des Gesuchs bei der Fachstelle zu fällen.

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

⁴ Im Übrigen gelten die Bestimmungen über das ordentliche Baubewilligungsverfahren.

3. KOORDINATION

A. Verfahrenskoordination

Art. 52

¹ Das Departement führt im Einvernehmen mit den betroffenen Departementen eine Liste mit den zu koordinierenden Zusatzbewilligungen.

Gesuche für
koordinations-
bedürftige Zusatz-
bewilligungen
1. Vorbereitung

² In der Liste der koordinationsbedürftigen Zusatzbewilligungen werden jene Zusatzbewilligungen bezeichnet, bei denen die Gesuche in der Regel vor der Einreichung mit den betroffenen Fachbehörden vorabzuklären und zu bereinigen sind.

Art. 53

¹ Gesuche für koordinationsbedürftige Zusatzbewilligungen sind zusammen mit dem Baugesuch, einem allfälligen BAB-Gesuch sowie allen für die Beurteilung notwendigen Unterlagen bei der Gemeinde einzureichen. Soweit Gesuchsformulare bestehen, sind diese zu verwenden.

2. Einreichung,
vorläufige
Prüfung

² Die kommunale Baubehörde prüft eingehende Gesuche für Zusatzbewilligungen umgehend auf Vollständigkeit. Sie klärt insbesondere ab, ob für alle erforderlichen Zusatzbewilligungen Gesuche mit den nötigen Formularen und Unterlagen vorliegen und die notwendigen Vorabklärungen erfolgt sind.

³ Reichen Baugesuchstellende Gesuche für Zusatzbewilligungen direkt bei den für die Zusatzbewilligung zuständigen Behörden ein, leiten diese das Gesuch an die für die Koordination zuständige Behörde weiter, sofern das Gesuch ein baubewilligungspflichtiges Vorhaben betrifft und noch keine Baubewilligung vorliegt.

Art. 54

¹ Gesuche für koordinationsbedürftige Zusatzbewilligungen sind zusammen mit dem Baugesuch und einem allfälligen BAB-Gesuch öffentlich aufzulegen und auszuschreiben. In der Publikation sind die Gesuche für Zusatzbewilligungen einzeln aufzuführen.

3. Öffentliche
Auflage,
Einsprache

² Einsprachen gegen Gesuche für Zusatzbewilligungen sind während der für das Baugesuch und BAB-Gesuch geltenden Auflagefrist bei der Gemeinde einzureichen.

³ Im übrigen gelten die Vorschriften über das Baubewilligungsverfahren.

B. Entscheidkoordination

Art. 55

¹ Bei Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen stellt die kommunale Baubehörde, sofern sie die Voraussetzungen für eine Baubewilligung als erfüllt betrachtet, Gesuche für Zusatzbewilligungen nach Abschluss des Auflageverfahrens umgehend mit allen erforderlichen Unterlagen und allfälligen Einsprachen direkt den für die Zusatzbewilligung zuständigen Behörden zu.

Bauvorhaben
innerhalb der
Bauzonen

² Die für die Zusatzbewilligung zuständigen Behörden übermitteln ihren Entscheid sowie einen allfälligen Einspracheentscheid direkt der Gemeinde. Die kommunale Baubehörde eröffnet Entscheide über Zusatzbewilligungen nach Überprüfung der inhaltlichen Abstimmung gleichzeitig mit dem Bauentscheid.

³ Von der gleichzeitigen Eröffnung kann im Einvernehmen der Parteien abgesehen werden, wenn alle Bewilligungen wenigstens in Aussicht gestellt und mit einem Vorbehalt zugunsten der jeweils anderen Bewilligungen versehen sind.

⁴ Wird eine Zusatzbewilligung verweigert, weist die kommunale Baubehörde auch das Baugesuch ab, sofern dieses nicht teilweise oder mit Nebenbestimmungen bewilligt werden kann.

Art. 56

¹ Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen leitet die kommunale Baubehörde, sofern sie die Voraussetzungen für die Erteilung der Baubewilligung als erfüllt betrachtet, Gesuche für Zusatzbewilligungen zusammen mit dem BAB-Gesuch mit allen Unterlagen und begründetem Antrag an die Fachstelle weiter. Gleichzeitig übermittelt sie der Fachstelle allfällige Einsprachen zusammen mit ihrer Stellungnahme.

Bauvorhaben
ausserhalb der
Bauzonen
1. Überweisung,
Einholung der
Zusatzbe-
willigungen

² Die Fachstelle holt, sofern sie die Voraussetzungen für die Erteilung der BAB-Bewilligung als erfüllt betrachtet, bei der zuständigen Behörde unter Ansetzung einer Erledigungsfrist den Entscheid über die Zusatzbewilligung und Einsprachen ein.

³ Zusatzbewilligungen nach der Feuerpolizei- und Zivilschutzgesetzgebung sowie Bewilligungen für Anlagen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten nach der Gewässerschutzgesetzgebung holt die Gemeinde auch bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen direkt bei den dafür zuständigen Behörden ein.

Art. 57

¹ Erachtet die für eine Zusatzbewilligung zuständige kantonale Fachbehörde die Voraussetzungen für die Erteilung einer Zusatzbewilligung zu einem Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone für nicht gegeben, teilt sie dies der Fachstelle in einer vorläufigen Stellungnahme mit.

2. Bereinigung,
Schiedsstelle

² Hält die Fachstelle die Voraussetzungen für die Erteilung der BAB-Bewilligung für erfüllt, führt sie mit der betreffenden Behörde ein Bereinigungsgespräch.

³ Einigen sich die beteiligten Behörden auf Erteilung der Zusatzbewilligung, wird diese den Parteien gemäss den nachfolgenden Artikeln eröffnet. Einigen sie sich auf eine Verweigerung der Zusatzbewilligung, weist die Fachstelle das BAB-Gesuch ab und eröffnet den Entscheid zusammen mit dem ablehnenden Entscheid über die Zusatzbewilligung den Parteien.

4 Kommt keine Einigung zustande, unterbreitet die Fachstelle den Konflikt der Schiedsstelle. Schiedsstelle ist bei Konflikten mit Amtsstellen, die dem gleichen Departement unterstehen wie die Fachstelle, das Departement, ansonsten die Regierung.

Art. 58

1 Liegen alle Zusatzbewilligungen vor, übermittelt die Fachstelle diese zusammen mit der BAB-Bewilligung der kommunalen Baubehörde, welche die Entscheide den Gesuchstellenden zusammen mit dem Bauentscheid eröffnet.

3. Koordinierte
Eröffnung der
Entscheide

2 Von der gleichzeitigen Eröffnung kann im Einvernehmen der Parteien abgesehen werden, wenn alle Bewilligungen wenigstens in Aussicht gestellt und mit einem Vorbehalt zugunsten der jeweils anderen Bewilligungen versehen sind.

Art. 59

1 Die Fachstelle erlässt einen Gesamtentscheid, wenn

4. Gesamt-
entscheid

1. sie und die beteiligten Fachbehörden sich im konkreten Fall darauf geeinigt haben,
 2. sie und die Fachbehörden dies generell für bestimmte Zusatzbewilligungen vereinbart haben, oder
 3. Stellungnahmen von beschwerdeberechtigten Umweltorganisationen oder Einsprachen vorliegen.
- 2 Die Fachstelle teilt den Gesamtentscheid der kommunalen Baubehörde mit, die ihn den Parteien zusammen mit dem Bauentscheid eröffnet.

4. BAUKONTROLLEN

Art. 60

1 Die kommunale Baubehörde prüft die Ausführung der Bauvorhaben auf ihre Übereinstimmung mit der Baubewilligung, der BAB-Bewilligung und allfälligen Zusatzbewilligungen, soweit die Kontrollen nicht den für die Zusatzbewilligung zuständigen Behörden obliegen. Sie kontrolliert mindestens das Schnurgerüst und die Höhenfixpunkte. Anschlüsse an öffentliche Versorgungs- und Entsorgungsanlagen werden vor dem Eindecken kontrolliert.

Kontrolle der
Bauausführung,
Baubabnahme

2 Die Bauherrschaft meldet der kommunalen Baubehörde unverzüglich die Bauvollendung. Diese führt die Bauabnahme durch. Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen meldet die kommunale Baubehörde der Fachstelle, ob das ausgeführte Bauvorhaben der BAB-Bewilligung entspricht. Bei Abweichungen übermittelt sie der Fachstelle die Ausführungspläne.

3 Die kommunale Baubehörde kann Private mit den Baukontrollen beauftragen.

4 Wird ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung in Angriff genommen oder abweichend von bewilligten Plänen oder Auflagen in der Baubewilligung ausgeführt, verfügt die kommunale Baubehörde, in dringlichen Fällen eines ihrer Mitglieder oder der Vorsteher beziehungsweise die Vorsteherin des Bauamtes oder der Gemeindeschreiber beziehungsweise die Gemeindeschreiberin, die Einstellung der Bauarbeiten. Gleichzeitig fordert die verfügende Behörde oder Amtsperson die Bauherrschaft zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs auf.

5 Baueinstellungsverfügungen sind sofort vollstreckbar.

Art. 61

1 Bestehen Anzeichen für formell oder materiell baurechtswidrige Zustände, wird nach einer Vorankündigung eine nachträgliche Baukontrolle durchgeführt.

Baurechtswidrige
Zustände

2 Ergibt die Baukontrolle Anhaltspunkte für eine Verletzung von Bauvorschriften, fordert die kommunale Baubehörde die Betroffenen auf, ein nachträgliches Baugesuch einzureichen.

3 Stellt die zuständige Behörde bei der Prüfung des nachträglichen Baugesuchs beziehungsweise BAB-Gesuchs eine Verletzung materieller Bauvorschriften fest, eröffnet sie ein Verfahren auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands und ein Bussverfahren.

Übersicht weiterer Gesetze und Verordnungen

Bund:

- Amphibienlaichgebiete-Verordnung
- Anschlussgleisgesetz (AnG)
- Anschlussgleisverordnung (AnV)
- Auenverordnung
- Bundesgesetz über Beiträge an die Kosten der Richtpläne
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG)
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG)
- Bundesgesetz über den Wald (WaG)
- Bundesgesetz über die Fischerei (BGF)
- Bundesgesetz über die Koordination und Vereinfachung von Entscheidungsverfahren
- Bundesgesetz über die Landwirtschaft (LwG)
- Bundesgesetz über die Nationalstrassen (NSG)
- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)
- Bundesgesetz über Regionalpolitik
- Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege (FWG)
- Bundesgesetz über Investitionshilfe im Berggebiet (IHG)
- Eisenbahngesetz
- Elektrizitätsgesetz (EleG)
- Energiegesetz (EnG)
- Energieverordnung (EnV)
- Flachmoorverordnung
- Gewässerschutzgesetz (GSchG)
- Gewässerschutzverordnung (GSchV)
- Hochmoorverordnung
- Jagdgesetz (JSG)
- Jagdverordnung (JSV)
- Lärmschutz-Verordnung (LSV)
- Luftreinhalte-Verordnung (LRV)
- Luftseilbahnkonzessionsverordnung (LKV)
- Moorlandschaftenverordnung
- Raumplanungsverordnung (RPV)
- Schall- und Laserverordnung
- Seilbahnverordnung
- Sesselbahnverordnung
- Strahlenschutzgesetz (StSG) und Strahlenschutzverordnung (StSV)
- Strukturverbesserungsverordnung (SVV)
- Technische Verordnung über Abfälle (TVA)
- Verordnung über das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (VBLN)
- Verordnung über Regionalpolitik (VRP)

- Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Orte der Schweiz (VISOS)
- Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV)
- Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV)
- Verordnung über Fuss- und Wanderwege (FWV)
- Waldverordnung (WaV)
- Wasserrechtsgesetz (WRG)
- Verordnung zur Gewährung von Steuererleichterungen im Rahmen der Regionalpolitik
- Verordnung zur Festlegung der Anwendungsgebiete für Steuererleichterungen

Kanton:

- Einführungsgesetz zum schweizerischen Zivilgesetzbuch (EGZGB)
- Energiegesetz des Kantons Graubünden (KEG)
- Enteignungsgesetz des Kantons Graubünden
- Gesetz über den öffentlichen Verkehr im Kanton Graubünden (GöV)
- Gesetz über die Förderung des Natur- und Heimatschutzes im Kanton Graubünden und Verordnung über den Natur- und Heimatschutz
- Jagdgesetz
- Kantonale Umweltschutzverordnung (KUSV)
- Kantonale Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (KVUVP)
- Kantonale Waldverordnung (KWaV)
- Kantonales Energiegesetz
- Kantonales Fischereigesetz (KFG) und kantonale Fischereiverordnung (KFV)
- Kantonales Gewässerschutzgesetz
- Kantonales Umweltschutzgesetz (USG)
- Kantonales Waldgesetz (KWaG)
- Kulturförderungsgesetz (KFG)
- Landwirtschaftsgesetz und Landwirtschaftsverordnung
- Meliorationsgesetz des Kantons Graubündens
- Perimetergesetz des Kantons Graubünden
- Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden
- Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden
- Strassengesetz des Kantons Graubünden
- Verordnung über die Strassenreklamen
- Verordnung über die Umnutzung landwirtschaftlicher Wohnbauten und schützenswerter Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen (UVO)
- Gesetz über die Förderung der wirtschaftlichen Entwicklung im Kanton Graubünden (GWE), Wirtschaftsentwicklungsgesetz
- Verordnung über die Förderung der wirtschaftlichen Entwicklung im Kanton Graubünden (Wirtschaftsentwicklungsverordnung)

	KRG	KRVO	MBauG 2007
<i>Abänderungswunsch</i>	-	-	-
<i>Abbauzone</i>	-	-	47,48,49
<i>Abbruch</i>	31,46,81,86	42	14,48,80
<i>Abbruchgesuch</i>	31	-	
<i>Abbruchverpflichtung</i>	46	-	-
<i>Abfallanlage</i>	58	-	31,80,
<i>Abfallgebühr</i>	-	-	-
<i>Abfallsammelstelle</i>	-	-	68
<i>Abgabepflicht</i>	-	-	V
<i>Abgeltung</i>	39	-	-
<i>Abgrabung</i>	-	-	15,92
<i>Abgrenzung</i>	46	-	44,77
<i>Ablauf</i>	4,5	40,46	-
<i>ablehnender Entscheid</i>	87	57	-
<i>Abrechnung</i>	12	-	-
<i>Abschluss des Auflageverfahrens</i>	-	46,47,55	-
<i>Absorberfläche</i>	31	40	-
<i>Absperrung</i>	-	40	-
<i>Abstand</i>	25,75,76,77,78,82	36,37	II.2.a,14,15,22,24,33,64,
<i>Abstand von Bauten</i>	78	-	-
<i>Abstandsvorschrift</i>	77	-	14,15,22,64
<i>Abstellplatz /Abstellplätze</i>	24	-	IV.5,34,74,81,97,98
<i>Abstimmung</i>	7,48	55	10,11,104
<i>Abtretung von Boden/Rechten</i>	-	-	-
<i>Abwasser</i>	31	-	68,75,81,88,100,104,107
<i>Abwasserbehandlung</i>	31	-	100,104
<i>Abwassergebühr (-taxe)</i>	-	-	-
<i>Abwasserreinigungsanlage</i>	-	-	81
<i>Abweichung</i>	25,45,46,81	60	13,14,64,78
<i>Agglomeration</i>	10	-	24
<i>Akteneinsicht</i>	104	-	-
<i>allfällige Einsprache</i>	-	41,46,47,49,55,56	-
<i>Alp- und Hirtenhütte</i>	-	39	-
<i>Altenteil</i>	-	38	-
<i>Alter Bestand</i>	68	29,31,32	-
<i>amtliches Formular</i>	-	42	-
<i>amtliches Publikationsorgan</i>	21,48	13,45	-
<i>Amtsperson</i>	-	60	-
<i>Analyse</i>	10,42,43,74	-	4
<i>Anbaute</i>	31	-	II.B.b,23,34,62,89
<i>Änderung (einer Baute)</i>	34,38,43,74,78,86	40,42	-
<i>Änderung (eines Gesetzes/Planes/Erlasses)</i>	21,47,48,49,103	13	11,81
<i>Änderung (eines Projektes)</i>	21	50	-
<i>Änderung der Grundordnung</i>	21,47,48	13	-
<i>Änderung der Nutzfläche</i>	-	40	-
<i>Anfechtung</i>	100,101	-	6
<i>Anforderung</i>	23,24,80	-	13,16,28,81,83,85,113

Angebot	27,97	-	30,31,74
angemessener Ausgleich	4,19	-	
Anhören	49,78	-	-
Anhörung	-	48	-
Anlage	24,27-36,38- 41,45,73,76,78- 82,86,87,93,97	40,42,56,60	II.B.b,III.3.D,IV.C, IV.6,V.3, 6,12,13,55,22,29,31-37, III.2.C,38,40, 41,44- 50,54,55,58,60- 63,65,67,68,IV.C,70,74- 76,78,81,82,90,95,97,99,100 -101,V,104,107-114
Anlage mit Wasser- gefährdenden Flüssigkeiten	-	56	-
anmeldende Behörde	90	-	-
Anmerkung im Grundbuch	77,90,99,	-	-
Anordnung	33,43,73,74,79,90, 91,94	-	III.3.E,6,14,17-19,24,28, 30,34,48-50,53,61-63,67-69, 108,109,116
Anordnung von Parkplätzen	-	-	-
Anpassung	48,80,81	-	65,95,105
Anpassungs- und Sanierungspflicht	81	-	-
Anpassungsbereich	-	-	-
anrechenbare Kosten	11,12	-	-
Anregung	-	-	-
Anschluss / Anschlüsse	-	60	70,75,81,94,104
Anschlussgebühr	-	-	-
Antenne	24	-	68,94
Antrag	6,26,47,87	14,47,56	7,66,113
Anwendung	81	50	6,12,15,18,41,60,79,92,116
Arbeiten	10,11,12,27,79,80	40,60	2,47,62,78,81,88,92
Arbeiterunterkunft / künfte	-	40	-
Arbeitsgesetzgebung	-	-	-
Arbeitsplatz	80	-	-
Arbeitsprogramm	12	-	-
Arbeitsraum / Arbeitsräume	-	-	86
Arbeitsrechtliche Bestimmung	79	-	-
Archäologiezone	36	-	III.2,61
archäologische Funde und Befunde	36	-	-
archäologische Fundstelle	36	-	-
archäologische Schutzzone	36	-	III.2,61
Archäologischer Dienst	36	-	-
Architektur	-	-	-
Arealplan/Arealpläne	22,IV3,46,48	-	11-13,19,24,25,36,47- 50,56,57,77
Arealplanung	25,26,46	-	13,77,114
Art der Nutzung	24,46	-	-
Artikel	11,49,74,95,103	50,57	4,12,22,52,69
Attikageschoss	-	-	20,23
Aufenthalt	38	40	-

<i>Auflage</i>	20,36,48,74,80,90,92,100,104	13,43,45,46,47,51,54,55	10,105
<i>Auflagefrist</i>	100	45,54	-
<i>Auflagen (Verpflichtung)</i>	20,48,74,92	60	9,55,61,62,84
<i>Auflageort</i>	-	45	-
<i>Auflageverfahren</i>	92,104	46,47,55	105
<i>Auflagezeit</i>	-	45	-
<i>Aufschüttung</i>	-	43	92
<i>Aufstockung</i>	32	-	-
<i>Aufwand</i>	80,96	-	-
<i>Aufwendung</i>	82	-	104
<i>Aufwertung</i>	34	-	-
<i>Augenschein</i>	-	14	-
<i>Aus- und Weiterbildung</i>	10	-	-
<i>Ausfahrt</i>	-	-	95,96
<i>Ausfertigung</i>	-	42	81
<i>Ausführung</i>	4,24,90,93,97	51,60	44,52,61,78,81,V3,108,111
<i>Ausführung der Bauten</i>	24,97	60	-
<i>Ausführungsplan / Ausführungspläne</i>	-	60	81
<i>Ausgang / Ausgänge</i>	-	-	95
<i>Auskunftsperson</i>	6	-	-
<i>Auslagen</i>	96	-	9
<i>Ausnahmebewilligung</i>	40,41,82,88	-	-
<i>Ausnahme</i>	78,82	40	62,88,89,92
<i>Ausnützung</i>	82	50	-
<i>Ausnützungsziffer</i>	82	-	-
<i>Aussenisolation</i>	82	-	-
<i>Aussenraum / Aussenräume</i>	24	-	58,59,61,71
<i>ausserhalb der Bauzone</i>	40,41,46,78,86-88,94,96,104	40,41,42,56,57,60	III.2,81
<i>ausserordentliche Verhältnisse</i>	82	-	-
<i>Aussicht</i>	35	12,55,58	-
<i>Aussichtslage</i>	35	-	-
<i>Ausstattung</i>	20,45	-	70,71
<i>Ausstattungscharakter</i>	45	-	-
<i>Ausstellung</i>	-	40	48
<i>Auswirkung</i>	86	40	28,29,78
<i>Auszahlung</i>	12	-	-
<i>BAB (Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen)</i>	38,40,41,86-88,91,92,94-96,103	42,44,45,47,49,51,53,54,56-58,60,61	12
<i>BAB-Behörde</i>	87,88,94,95,96	-	-
<i>BAB-Bewilligung</i>	38,87,88,91	49,51,56,57,58,60	81
<i>BAB-Entscheid</i>	87,96,103	47,51	-
<i>BAB-Gesuch</i>	87,92	42,44,45,47,49,53,54,56,57,61	81
<i>BAB-Verfahren</i>	88,92	49	49,59,80

Balkon	75	-	102
Bank / Bänke	-	40	-
Barauslagen	96	-	-
Bastelraum	-	-	-
Bau- oder Anlageteil	-	40	-
Bau- und Planungsfrage	9	-	-
Bau- und Zonenvorschrift	1,82	-	27
Bauabnahme	-	60	-
Bauabsicht	36,74	-	-
Bauabstand	75,77	-	-
Bauamt/Bauämter	85	60	1,6,8,95,105,116
Bauarbeiten	91	60	IV.3,81,88
Bauausführung	90	60	81
Baubeginn	90,91	-	98
Baubehörde	73,77,79,80,82,85, 86,87,88, 94,95	40,41,43- 47,49,51,53,55,56,5 8-61	1,5,6-11,16,19,24,25,37,41, 46-48,52,54-57,62,63,66,69, 70,74,77-84,88-92,94-97, 102,105,106,108-116
Bauberatung	-	-	1,2,9
Baubescheid	-	-	-
Baubewilligung	31,38,43,86- 89,91,92, 96,104	40,41-51,53-56,60	1,1,30,37,52,53,78,80,84,98, 107
Baubewilligungshoheit	86	-	-
Baubewilligungspflicht	86,87	40,50	6,78-80
baubewilligungspflichtiges Vorhaben	-	53	-
Baubewilligungsverfahren	88,92,96,104	40,41-51,54	6,12,47,48,63,70,75,79,80, 83,107
Baueingabe	31	-	-
Baueinstellungsverfügung	-	60	-
Bauen	80	-	IV.3.
Bauentscheid	-	43,46,55,58,59	-
Bauernhof / höfe	-	40	-
Baufrist	-	-	-
Baugesetz	22,24,25,31,43,48, 49,75,77, 81,86,92	36,50	1,6,11-13,III.2.B.,22,36, III.2.D.,41,65,69,70,IV.1, 104,115,117,118
Baugesetz der Gemeinde	22,31,75,77,86,92	36	-
Baugespann	93	43,44,51	-
Baugestaltung	43,73,74,85	-	9
Baugestaltungsfrage	85	-	-
Baugestaltungslinie	43	-	15,21,22,48,62
Baugesuch	37,80,87,89,90,92	40-46,49,53- 55,60,61	14,16-18,52,80,81,89,118
Baugesuchsakte	-	49	-
Baugesuchstellender	90	46,53	-
Baugrundstück	89	-	-
Bauherrschaft	73,74,89,93	45,60	5,16-18,24,25,52,78,80, 81,82,89,97,98

Baukommission	-	-	-
Baukontrolle	-	60-61	2
Baukunde	79	-	-
Baukunst	73	-	-
Baulandumlegung	-	-	59
bauliche Änderung	43,74	-	-
bauliche Eingriffe	33	-	-
bauliche Massnahme	38,76	50	-
Baulinie	82	-	14,22,24,25,51,64,65,81,99
Baulücke	-	-	24
Baumasseziffer	-	-	-
Baumschutz	-	-	-
baupolizeiliches Verfahren	96	-	-
Bauprofil	-	-	-
Bauprojekt	-	-	52,54-57,62
Baurecht	VI,85	VI	2,IV.1.
baurechtswidriger Zustand	-	61	-
baureif	72	-	-
Baureife	72	-	III.2.B.b)
Baustelleninstallation	-	40	-
Baute	24,27-36,38-41,43,72,73,76-82,86,87,93,97	38,39,40,42,43	9,16,20-23,34-37,39,III.2.D,62,89,103,110
Bauteil	91	42	81
Bauten ausserhalb der Bauzone	41	40	-
Bauten und Anlagen	24,27-36,38-41,73,76-82,86,87,93,97	40,42	6,III.2.,12,22
Bauverpflichtung	-	-	-
Bauvollendung	91	60	78
Bauvorhaben	4,5,21,24,31,38,40,41,72,73,86-93,96,100,104	40-43,45,46,49,50,51,55-57,60	5,12,15-18,24,25,52,54-57,62,63,77,78,80,81
Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen	87,88,96,104	41,42,56,57,60	81
Bauvorhaben innerhalb der Bauzone	88,104	55	-
Bauvorschrift	24,V	V,61	IV,17,18,61
Bauweise	24,25,46,81	36	13,24,25
Bauwesen	85	-	7
Bauzeit	-	-	-
Bauzone	24-27,30,40,41,45,46,78,86-88,94,96,97,104	40,41,42,55,56,57,60	3,III.2.,12,III.2.B.,13,14,19,23,III.2.B.b.,24,30,34,39,47-49,75,81
Bedarf	92	38,39,49	2,4,10,12,13,15,22,28,30,31,III.2.D.,43,49,50,64,69,74,80,81,90,115
Bedeutung	11,34,43,44,48,90	42	43,47,49,54,55,58
Bedingung	46,90	-	13,24,25,31,52,53,77
befestigte Fläche	-	-	-

<i>Befristung</i>	90	-	-
<i>Begriff</i>	25	36-37	13,61,89
<i>begründeter Antrag</i>	87	47,56	-
<i>begründetes Gesuch</i>	91	-	-
<i>Behinderte</i>	80	-	16
<i>behindertengerechtes Bauen</i>	80	-	IV.3.
<i>Behindertenorganisation</i>	80	-	-
<i>Behörde</i>	4,5,6,37,48-50,73,74,77-80,82,85-88,90,91,94-96,103	12,14,15,40,41,43-47,49,51-53,55-61	I
<i>behördliche Prüfung</i>	79	-	-
<i>Beitrag / Beiträge</i>	10,11,12	-	5,66,V.,103
<i>Beitragsempfänger</i>	-	-	-
<i>Bekanntgabe</i>	5,21,97,101	-	-
<i>Beleuchtung</i>	-	40	103
<i>Bemessung</i>	11,96	-	104
<i>Benennung (Hausnamen)</i>	-	-	106
<i>Benützung des öff. Grundes und Luftraums</i>	-	-	102
<i>Benützung des Privateigentums für öff. Zwecke</i>	-	-	-
<i>Benutzungsgebühr</i>	-	-	-
<i>Bepflanzung</i>	-	-	46,61,81
<i>beratendes Organ</i>	-	-	-
<i>Berater</i>	80	-	9,54
<i>Beratung</i>	9,31,43,73,74,85,96	-	5,9,52
<i>Beratungsfunktion</i>	9,85	-	-
<i>Berechtigte</i>	93	-	-
<i>Bereinigung</i>	-	48,57	-
<i>Bereinigung (Grundbuch)</i>	-	-	-
<i>Bereinigungsgespräch</i>	-	48,57	-
<i>Beschluss</i>	47,48,49,50,100,101	13	2
<i>beschlussfassendes Organ</i>	-	13	-
<i>Beschlussfassung</i>	101	-	-
<i>Beschneigung</i>	39,45	-	44,65,69,76
<i>Beschneigungsanlagen</i>	45	-	-
<i>Beschwerde</i>	48,80,92,100-102,104	15	-
<i>Beschwerdeauflage</i>	48,104	-	-
<i>beschwerdeberechtigt</i>	80,104	15,59	-
<i>Beschwerdeentscheid</i>	101	-	-
<i>Beschwerdefrist</i>	48,100	-	-
<i>Beschwerdeführung</i>	101	-	-
<i>Beschwerderecht</i>	104	-	-
<i>Beschwerderecht der Umweltorganisationen</i>	104	-	-

Beschwerdeverfahren	101	-	-
Besitzstand	81	-	14
Bestand	79	-	56,63
Bestand (Alter)	68	28,31,32	-
Bestandesgarantie	-	-	-
bestehende Bauten und Anlagen	28,33,34,38,45,78,81,82	38,42	-
Bestimmung	12,22,24,26,31,32,34,39,79,82,86,90,92,93,95,97,98	36,51,55	1,5,6,9,10,III.2,12,14,16,22,24,28,30,32,40,43-45,50,62,63,III.4.,67,70-72,77,80-82,84,85,91,104,VI,118
bestimmungsgemäss nutzbar	31	40	-
Bestrafung	95	-	-
Beteiligung an der Planung	-	-	-
Betrieb der Bauten	24	-	-
Betriebe	27	-	31,33,34
Betriebsbeitrag / Betriebsbeiträge	10	-	-
Betriebsleiterwohnung	-	38	30
Betriebspersonal	29	-	-
Betroffene	5,19,21,23,26,77,97,98,102	13,61	44,105
betroffene Behörde	-	46,52	-
betroffenes Departement	-	52	-
betroffene Gemeinde	102	-	-
betroffene Stelle	-	14,48	-
Beurteilung	32,73	41,42,53	9,54,55,78,81,89,90
Bevölkerung	27	-	10,45
Bewässerung	33	-	-
Bewilligung	31,37,38,40,41,43,48,50,73,74,78,82,86-93,96,100,104	12-15,39-41,43,45,47,49-60	12,49,50,76,IV.1,80,81,82,88,95,102,V2,107
bewilligungsfreies Bauvorhaben	-	40	-
Bewilligungspflicht	86,87	40,50	IV.1.,78,79,81
Bewilligungsvoraussetzung	89	-	-
Bewirtschaftungsvertrag	33	-	-
Bezahlung	99	-	-
Bildung	9,10,33,85	-	-
Biotop	33	40	III.2.D.,69
Boden	19,26,39,75,76,89	-	13,61,69,81,97,98,99
Boden- und Baulandpolitik	19	-	I,2,3
Bodenschutz	-	-	-
bodenunabhängige Produktion	32	-	-
Böschung	76,78	43	IV.4.,92
Bruttogeschossfläche	-	-	-
Bruttowohnfläche	-	-	-
Bude	-	40	-
Bund	2,7,28,32,34,38,39,48,80,86,94,95,101,104	45	1,43,65,73

Bundesamt	7	-	-
Bundesinventar	-	45	-
Bundesrecht	32,34,80,86,101,104	-	III.2.C.
Büro	-	38	48,97
Busse	95	-	-
Bussverfahren	94	-	-
Bussverfügung	96	-	-
Camping	-	-	III.2.E.,12,46
Charakter	31,45	-	62
Dach/Dächer			15,18,20,23,25,26,27,32,54,86,89,95,97,102,
Dachgestaltung	-	-	III.2.E.
Dachmaterial	-	40	-
Dachseite	-	40	-
Dachtraufe	76	-	-
Dachvorsprung	75	-	-
Damm / Dämme	38	-	59
dauernd bewohnte Wohnungen	27	-	-
Dauerparkplatz	-	-	-
Dauerwohnraum	-	38	-
Denkmalpflege	-	-	9,52,54,55,62
Departement	3,7,9,12,21,23,49,87	15,48,52,57	-
Deponie	-	-	III.2.E.,32,49,50,81
Deponiezone	-	-	III.2.E.,31,50
Detailhandelsgeschäft	-	-	-
Dienstleistungsbetrieb	27	-	24-31
Dienststelle	7,8	-	-
Digitalisierung	8	-	-
Dorfzone	27	-	12,15,26,27
Dritte	73,79,94,96	40	65,78,79,101,112
Duldungsverfügung	94	-	-
Düngung	33,39	-	-
Durchleitungsrecht	-	-	99
Durchsetzung	94	-	-
eidgenössisches Recht	81,89	-	-
Eigenart	34	-	-
eigenes Interesse	101	-	-
Eigentümer	31,47,73,79,82,89,93,94,97,99	-	95,97,112
Eigentumsbeschränkung	98,99	-	-
Einfriedung	39,76	40	32,60,81,91,97
Eingabe	31	13	10,105
Eingriff	31,33,34	-	44,69
Einhaltung	82,93	40	16,24
einigen	97,98	15,57,59	66
Einkaufszentrum	-	-	-
Einleitung (Quartierplan)	-	16	-

<i>Einleitung von Verfahren</i>	47	-	
<i>Einmündung</i>	-	-	95
<i>Einrichtung</i>	27,29	40	31,33,42,44,46,76
<i>Einsprache</i>	6,48,92,96,100,104	14,15,41,45-47,49,50,54-56,59	116
<i>Einsprache- und Rechtsmittelbehörde</i>	6	-	-
<i>Einspracheentscheid</i>	-	49,55	-
<i>Einsprachefrist</i>	100	-	-
<i>Einsprachelegitimation</i>	92	-	-
<i>Einsprachemöglichkeit</i>	-	45	-
<i>Einsprechende</i>	96	46,49	-
<i>Einstellhalle</i>	-	-	67,96
<i>Einstellung der Bauarbeiten</i>	-	60	-
<i>Einvernehmen</i>	2	15,52,55,58	III.2.D.
<i>Einwendung</i>	48	13	10,105
<i>Einzelbaute</i>	43	-	51
<i>Einzelfirma</i>	95	-	-
<i>Einzelheit</i>	6,7,50,81,88	-	2,3,9,100,107
<i>Einzonung</i>	19	-	2
<i>Emission</i>	-	-	81,101
<i>Emissionsbegrenzung</i>	-	-	-
<i>Emissionserklärung</i>	-	-	81
<i>Empfindlichkeitsstufe</i>	-	-	III.2.,12
<i>Energiegesetzgebung</i>	79	-	-
<i>Energiehaushalt</i>	-	-	-
<i>Energienachweis</i>	-	-	81
<i>Energierecht</i>	85	-	-
<i>Energieversorgungsanlage</i>	24	-	-
<i>Enteignung</i>	82,97-99	-	70,113
<i>Enteignungsgesetzgebung</i>	97,98	-	-
<i>Enteignungskommission</i>	97,98,99	-	99
<i>Enteignungsrecht</i>	97	-	70
<i>Entflechtung</i>	46	-	-
<i>Entschädigung</i>	82,96-99	-	44,99,102,112
<i>Entschädigungsanspruch</i>	99	-	-
<i>Entschädigungsbegehren</i>	98	-	-
<i>Entschädigungspflicht</i>	98	-	-
<i>entschädigungspflichtig</i>	98	-	-
<i>Entscheid</i>	4,12,47,50,85,87-89,96,99-104	14,15,42,43,46,47,49,51,55-59	2,7,54,55,79,80,81
<i>Entscheid der Regierung</i>	102	-	-
<i>entscheidende Behörde</i>	-	41	54,55
<i>Entscheidkoordination</i>	-	55-59	-
<i>Entsorgungsbereich</i>			68
<i>Entwässerung</i>	33	-	68,75,100,107
<i>Entwicklung</i>	7,9,10,20,46	-	1,2,4,9,10,27,III.2.D.,43,52
<i>Erdbeben</i>	79	-	-
<i>Erdgeschoss</i>	-	43	-

<i>erhalten</i>	31,74,81	51	24,25,III.2.D.,55,61-63,81
<i>Erhaltung</i>	24,27,30,31,42,43,74,90	38,40	5,24,55,59,61,63
<i>Erhaltungsanordnung</i>	43,74	-	-
<i>Erhaltungsbereich</i>	-	-	51,55,94
<i>Erhaltungszone</i>	27,31	-	9,III.2.,81
<i>Erker</i>	75	-	102
<i>Erlass</i>	4,5,20-23,26,29,32,39,46-49,77,92,94,95,101-103	13,36	10,53,103,115,116,
<i>Erlass (eines Gesetzes/Planes)</i>	4,5,20,21-23,26,29,32,39,46-49,92,95,101-103	-	1,3,9-12,36,44,77,104,105
<i>Erledigungsfrist</i>	5	14,46,49,56	-
<i>erlöschen der Baubewilligung</i>	91	-	-
<i>erneuern</i>	33,34,38,81	-	56,111
<i>Erneuerung</i>	42,43,46,80	-	14,24-26,54,55,62,78,104, V.3.,109,114
<i>Erneuerungsbereich</i>	43	-	56
<i>Eröffnung</i>	50	15,49,55,58	46,80
<i>Errichtung</i>	24,86	-	49,50
<i>Ersatzabgabe</i>	-	-	98
<i>Ersatzbaute</i>	31	-	14,25,56,57
<i>Ersatzmassnahme</i>	-	-	-
<i>Ersatzordnung</i>	23,102	-	-
<i>Erscheinung</i>	31	43,50	28,29,55
<i>Erschliessung</i>	5,20,22,27,31,44-46,48,72,89	40	12,III.2.b.,28,65,III.4.B.,66-68,70,72,75,V.,104,107,108
<i>Erschliessungsabgabe</i>	5	-	-
<i>Erschliessungsanlage (private)</i>	-	40	65,III.4.C,70,104,107-109,111,113,114
<i>Erschliessungsanlage: Ausführung</i>	-	-	
<i>Erschliessungsanlage: Finanzierung</i>	-	-	
<i>Erschliessungsanlage: Projektierung</i>	45	-	
<i>Erschliessungsbeitrag</i>	-	-	-
<i>Erschliessungsetappe</i>	-	-	-
<i>Erschliessungsfläche</i>	27	-	12
<i>Erschliessungskosten</i>	31	-	-
<i>Erschliessungsplan</i>	22,31,44-46,48	-	11,12,III.4.,65-70,75,76,108
<i>Erschliessungsprogramm</i>			105,108
<i>Erschliessungsprojekt</i>	-	-	-
<i>Erschliessungsreglement</i>	-	-	75,104
<i>Erschliessungsstrasse</i>	-	-	65,70,71
<i>Erschütterung</i>	-	-	88
<i>Erstellung</i>	34,75,79	-	30,34,35,48,59,94,98,104
<i>Erstwohnungsanteil</i>	27	-	-
<i>Erteilung</i>	87	15,41,56,57	1,53,98
<i>Erteilung einer Zusatzbewilligung</i>	-	15,57	-
<i>Ertragsausfall</i>	39	-	-

<i>Erweiterung</i>	40,72	-	15,26,27,56,57,81,84,94,97
<i>Estrich</i>	-	-	85
<i>Etappierung</i>	-	-	83
<i>Fachbehörde</i>	37,78	12,14,15,52,57,59	-
<i>Fachgremium /ien</i>	9,10,85	-	-
<i>Fachgutachten</i>	96	-	9
<i>fachkundige Leitung</i>	10	-	-
<i>Fachleute</i>	73,74,85	-	6-9,52,90,97
<i>Fachnorm</i>	80	-	-
<i>Fachstelle</i>	3,9,12,47,87,104	12,14,15,40,41,44,47-49,51,56-60	4,69,81
<i>Fachstelle für Raumplanung</i>	3	-	-
<i>Fahnenstange</i>	-	40	-
<i>Fahrnisbaute</i>	-	40	-
<i>Fahrrad (Abstellplätze)</i>	24	-	-
<i>Fahrradunterstand / stände</i>	-	40	-
<i>Farbgebung</i>	-	-	81
<i>Fassade</i>	-	40	15,23-25,54,64,81
<i>Fassadenhöhe</i>			15,20
<i>Feinerschliessung</i>	45	-	70,108
<i>Ferienwohnung</i>	27	-	-
<i>Festigkeit</i>	93	-	-
<i>Festlegung</i>	26,42,43,45,99	-	4,10,III.2.,12-14,50,51,53,III.4,65,70,76,77,97
<i>Feuerpolizei</i>	-	56	81
<i>Feuerpolizeiliche Bestimmung</i>	79	-	-
<i>Feuerstelle</i>	-	40	-
<i>Finanzhaushalt</i>	11	-	-
<i>Finanzierung</i>	-	-	V,111,114
<i>Finanzkraft</i>	11	-	-
<i>Firmentafel</i>	-	40	-
<i>Firsthöhe</i>	82	-	15
<i>Fläche</i>	27,30,31,35,36,41,46,76,97	40	III.2.,12,15,16-18,23,30-33,36,38,40,47-50,58,59,81,84-86,97
<i>Flächenanteil</i>	27,97	-	15
<i>Folgeplanung</i>	25,26,45,46	-	12,24,25,53,70,75,III.5.77
<i>Förderung</i>	9	-	5,16,98
<i>Form</i>	11,31,72	-	10,25-27,55,62,89
<i>formale Mängel</i>	90	-	-
<i>formelle Enteignung</i>	97,98	-	-
<i>formelle Mängel</i>	49	-	-
<i>formelles Baurecht</i>	VI	VI	IV.1.
<i>Formular</i>	-	42,53	80,81
<i>forstwirtschaftliche Nutzung</i>	37	-	42
<i>Forstwirtschaftszone</i>	-	-	-
<i>Freifläche</i>	-	-	59
<i>Freihaltebereich</i>	43	-	58,60
<i>Freihaltezone</i>	35	-	III.2.

<i>Freiräume</i>	30	-	55,58
<i>freistehende Mauern</i>	76	-	-
<i>Freizeitanlage</i>	27,29	40	76
<i>Frist</i>	5,23,48,73,79,90,91,94,100,104	14,44-46,49,51,54,56	6,66,80,82
<i>fundamentfreie/r Unterstand / stände</i>	-	40	-
<i>Fussgängerbereich</i>	-	-	-
<i>Fussweg</i>	45	40	72
<i>Futtermauer</i>	76	40	-
<i>Garage</i>	-	-	96,34
<i>Gartenbau</i>	37	40	38
<i>Gartenplatz</i>	-	40	-
<i>Gartenraumgestaltung</i>	-	40	-
<i>Gastwirtschaftsbetrieb</i>	-	-	-
<i>Gebäude</i>	25,31,34,38,42,43,46,74-76,80,82	36,37,40,42	13-18,20-30,33,35,III.2.C,39,46,48,52,54-57,60-62,64,III.3.D.,81,84,87,94,97
<i>Gebäudeabmessung</i>	25,46	-	III.3.D.f,
<i>Gebäudeabstand</i>	75,82	36,37	13,22,24,81
<i>Gebäudehöhe</i>	82	-	15
<i>Gebäudeinventar</i>	42,43,74	-	-
<i>Gebäudekubatur</i>			14
<i>Gebäudelänge</i>	82	-	15,21,24
<i>Gebäudeteil</i>	75	-	13,17,23,54,55,87,102
<i>Gebäude und Anlagen</i>			33,38,44-47,49,50,54,55,58,60,62,78,82,97
<i>Gebäudeversicherung</i>	38	42	81
<i>Gebäudeversicherungsindex</i>	-	-	-
<i>Gebiet</i>	1,10,21-23,25,26,35,37,38,40,41,43,46	40	13,18,24,31,41,42,45,53,57,71,73,77,81,94,99
<i>gebotene Nebenbestimmung</i>	90	-	-
<i>Gebühren</i>	96	-	9,74,V.,104
<i>Gebührenverordnung</i>	96	-	9,IV.1.
<i>Gefahr</i>	38,79	40,42	III.2.,14,17,91,95
<i>Gefahrenzone</i>	38	40,42	III.2.,12,14,81
<i>Gegenstand /stände</i>	1,4	-	-
<i>geltende Vorschrift</i>	81	-	-
<i>Geltungsbereich</i>	-	-	I
<i>Gemeinbedarf</i>	-	-	-
<i>Gemeinde</i>	1,2,3,5,9-11,19-23,25-27,29,31,32,34,36,39,41,45-49,74,75,77,81,85-87,92-97,99,101-103	12-14,36,41,42,45,53-56,60	1-6,8-11,III.2.,12,14-18,20,22,23,III.2.B.b.,24-26,30,III.2.C.,III.2.D.,44,49,50,III.3.,52,54,62,III.4.,65-67,69,70,72-74,76,77,IV.1.,78,81,82,89,95,97,99,102,103,V.,104-106,108-110,113,114,116-118
<i>Gemeindegebiet</i>	22,26,41	-	1,III.2.,12,70,88,91,106

<i>Gemeindeorgan</i>	-	14	-
<i>Gemeinderat</i>	48	-	2,11
<i>Gemeinderecht</i>	85	-	-
<i>Gemeindeschreiber</i>	-	60	-
<i>Gemeindevorstand</i>	21,47-49,85,101	13,14	2,3,6,7,42,46,49,102
<i>Gemeingebrauch</i>	-	-	102,113
<i>Gemeinschaftsanlage</i>	24	-	67,68,74,97,98,112
<i>Gemeinschaftsantenne</i>	24	-	68,94
<i>Gemeinwesen</i>	98	-	-
<i>Genehmigung</i>	4,23,38,48-50,88,97,102-104	12,14,15	70,118
<i>Genehmigung von Planänderungen</i>	49,103	-	-
<i>Genehmigungsbehörde</i>	48-50	15	-
<i>Genehmigungsbeschluss</i>	49,50	-	-
<i>Genehmigungsentscheid</i>	-	15	-
<i>Genehmigungsverfahren</i>	49	14	-
<i>Generation</i>	-	38	-
<i>generell geschützte Siedlungsbereiche</i>	43	-	-
<i>Generelle Projekte</i>	-	-	107
<i>Genereller Erschliessungsplan</i>	45	-	III.4.,65,-70,75,76,108
<i>Genereller Gestaltungsplan</i>	31,42,43	-	14,19,24,34-36,III.2.D.,44-50,III.3.,51,53,56,57,59,61,63,64,89
<i>Geotop</i>	33	-	-
<i>geplante Anlage</i>	45,97	-	-
<i>geringfügige Änderung</i>	-	40,50	-
<i>geringfügige Anpassung</i>	48	-	-
<i>Gesamtentscheid</i>	50,88	15,59	-
<i>Gesamtkonzept</i>	38	-	-
<i>Gesamtrevision</i>	-	12	-
<i>Gesamtwirkung</i>	73	-	-
<i>Geschlossene Bauweise</i>	-	-	-
<i>Geschossflächenziffer</i>			15,16
<i>geschütztes Objekt</i>	43,44,74	-	-
<i>Gesellschaft</i>	95	-	-
<i>Gesetz</i>	1,2,5,7,12,22,24-26,31,33,37,43,48-50,73-75,77-79,81,85,86,92,95-98,100,103	36,45,50,56	1,3,6,14,16,65,73,82,91,96,117,118
<i>Gesetzessprache</i>	-	-	117
<i>Gesetzgebung</i>	2,7,33,37,50,74,77-79,85,96-98	45,56	14-16,41,42,67,73,96,104,115
<i>gesetzliche Vorschrift</i>	93	-	-
<i>gesetzlicher Zustand</i>	82	-	-
<i>Gesetzliches Pfandrecht</i>	-	-	-
<i>Gestalt</i>	-	43	-
<i>Gestaltung</i>	20,22,24,31,42-44,46,48,73,74,85	40	4,5,9,13,21,26-29,35,36,III.2.C.,III.2.D.,46,47,49-52,57,59,61,64,III.3.E.,71,72,

			<i>IV.4.,89-92,104,107,115</i>
<i>Gestaltungsberatung</i>	<i>31,43,73,74</i>	-	<i>9,24,25,51,52,54-57,62,89</i>
<i>Gestaltungsplan</i>	<i>22,31,42-44,46</i>	-	<i>11,14,19,24,34-36,III.2.D., 44-47,49,50,III.3.,51,53-61, 63,64,III.3.E.,89</i>
<i>Gestaltungsrichtlinie</i>	-	-	-
<i>Gestaltungsvorschrift</i>	<i>22</i>	-	-
<i>Gesuch</i>	<i>5,31,37,48,50,80,8 7,89,90, 92,96,100</i>	<i>12-15,40-49,51- 58,60,61</i>	<i>80,90</i>
<i>Gesuch für koordinationsbedürftige Zusatzbewilligungen</i>	<i>92</i>	<i>52,53,54</i>	-
<i>Gesuch für Zusatzbewilligungen</i>	<i>48,92,100</i>	<i>12,13,14,15,52-56</i>	-
<i>Gesuchsformular</i>	-	<i>53</i>	-
<i>Gesuchstellende</i>	<i>87,90,96</i>	<i>41,44-46,51,53,58</i>	<i>76</i>
<i>Gesuchsunterlage</i>	-	<i>51</i>	<i>80,81</i>
<i>Gesundheit</i>	<i>79</i>	-	<i>33,IV.3.</i>
<i>gesundheitspolizeiliche Bestimmung</i>	<i>79</i>	-	-
<i>gewachsener Boden</i>	<i>75,76</i>	-	-
<i>Gewässer</i>	<i>37,41,78,79</i>	<i>40,56</i>	<i>47,100,102</i>
<i>Gewässerabstand</i>	<i>78</i>	-	-
<i>Gewässerabstandslinie</i>	<i>78</i>	-	<i>14</i>
<i>Gewässerschutz</i>	<i>37,79</i>	<i>56</i>	<i>81,100</i>
<i>Gewässerschutzgesetzgebung</i>	<i>37,79</i>	<i>56</i>	-
<i>gewerbepolizeiliche Bestimmung</i>	<i>79</i>	-	-
<i>Gewerbezone</i>	-	-	<i>15,17,30,31</i>
<i>Gewinn</i>	<i>95</i>	-	<i>47,48</i>
<i>Gewinnsucht</i>	<i>95</i>	-	-
<i>Golfplatzzone</i>	-	-	-
<i>Grabenböschung</i>	<i>76</i>	-	-
<i>Grabung</i>	<i>76</i>	-	<i>81</i>
<i>graphischer Auszug</i>	<i>8</i>	-	-
<i>Grenz- und Gebäudeabstand</i>	<i>25,75,82</i>	<i>36,37</i>	<i>22</i>
<i>Grenzabstand</i>	<i>75,76,82</i>	<i>36,37</i>	<i>15,22,24,64</i>
<i>Grenzbaurecht</i>	-	-	-
<i>Grenzbereinigung</i>	-	-	-
<i>Grenze</i>	<i>34,46,48,76</i>	<i>37</i>	<i>III.2.,12,21,22,81,96</i>
<i>Grenzstein</i>	-	<i>43</i>	-
<i>Groberschliessung</i>	<i>45</i>	-	<i>107,108</i>
<i>Grösse</i>	<i>31,72</i>	-	<i>13,15,21,24,25,31,35,46,59 83,85,96,102</i>
<i>Grünanlage</i>	<i>24</i>	-	-
<i>Grundbeitrag / Grundbeiträge</i>	<i>11</i>	-	-
<i>Grundbuch</i>	<i>77,90,96,99</i>	-	<i>18,27,73,74</i>
<i>Grundbuchkosten</i>	<i>96</i>	-	-
<i>Grundeigentümer</i>	<i>31,47,82,97,99</i>	-	<i>19,37,42,44,59,66,77,81,95, 103,111-113</i>
<i>Grundeigentümerbeitrag</i>	-	-	-
<i>Grunderschliessung</i>	-	-	-

Grundfläche	-	40	40
Grundgebühr	-	-	-
Grundlage	2,4,7,8,10,11,42-44,48	-	4,11,13,30,53,IV.2.,IV.3.,IV.4.,IV.5.,IV.7.,V.
Grundlagenkenntnis	10	-	-
Grundnutzung	26	-	-
Grundordnung	21-23,25,42,45,47-49,77,78,97,101,102	12-15	4,III.,III.2.,13,53,66,77
Grundpfandrecht	-	-	-
Grundsatz	10,49,85	36	5,6,13,83
Grundstruktur	31	-	-
Grundstück	24,39,45,72,75,76,86,89,98	37	13,16-19,30,44,67,68,75,77,78,81,84,99,103,108,110,112
Grundstücksgrenze	76	37	-
Grundwasserschutzzone	-	-	III.2.,12,69
Grundzug / Grundzüge	22,42,45	-	-
Grünfläche	27,30	-	III.2.
Grünzone	-	-	-
Haftung	93	-	-
halboffene Bauweise	-	-	-
Handlung	95	-	-
Hangrutschung	-	-	81
Härte	82	-	-
Hauptleitung	-	-	-
Hauptwohnungsanteil	-	-	15
Hausname	-	-	-
Heimatschutz	33,74	45	-
Heuerhütte	-	39	-
hinterfüllte Mauer	76	-	92
Hinweistafel	-	40	93
historisch	31,43	-	24-27,52,54,62,63,81,97
Historische(s) Gebäude	-	-	14
Hochgebirgsunterkunft	34	-	-
Höchstmass	95	38,39	-
Hofstattrecht	81	-	14,25
Höhe	76,82,97,98	40,43,60	13,15,16,18,20,23-25,32,40,64,81,86
Höhenfixpunkt	-	60	-
Holzwand	76	-	-
Hotel	27	-	33,97
Hotelzone	27	-	15,33
Hütte	-	39,40	40
Hydrant	-	40	103
Iglu	-	40	-
Immission	-	40	31,88
Immissionsprognose	-	-	81

<i>Immissionsschutz</i>	-	-	-
<i>Industriezone</i>	-	-	15,28,31,32
<i>Information</i>	4,10	-	8
<i>inhaltliche Mängel</i>	90	-	-
<i>Inkrafttreten</i>	-	-	91,118
<i>innere Aufstockung</i>	32	-	-
<i>Institution</i>	10,11	-	-
<i>integral geschützt</i>	31	-	-
<i>Interesse</i>	10,27,28,31,46,77, 78,80- 82,86,92,97,101	-	11,14,30,59,69,76,79,102, 112
<i>Inventar</i>	42-44	45	4,81
<i>Inventarisierung</i>	74	-	62
<i>Isolation</i>	82	-	-
<i>IVHB</i>			13,15,17,18,22,23,65,81,85, 86
<i>Jahresfrist</i>	91	-	-
<i>juristische Person</i>	95	-	-
<i>Kanalisation</i>	-	-	81,88,112
<i>Kanton</i>	1,2,3,10,20,21,38, 48,93-95	13,42,45	1,3,6,9,10,13,22,42,49-52, 54,65,76
<i>Kantonale Bauvorschrift</i>	V	V	-
<i>kantonale Behörde</i>	74,78,87,103	57	6,88,95
<i>kantonale Bewilligung</i>	50,87,88	-	6
<i>kantonale Dienst-/ Fachstelle</i>	7	-	4,49,50,52,54,69,81
<i>kantonale Erlasse</i>	77	-	-
<i>kantonale Fachbehörde</i>	78	57	-
<i>kantonale Genehmigung</i>	104	-	-
<i>kantonale Planungszone</i>	23,103	-	-
<i>kantonaler Nutzungsplan/ kantonale Nutzungspläne</i>	23,102	-	-
<i>kantonaler Richtplan / kantonale Richtpläne</i>	102	-	50
<i>kantonales Interesse</i>	10	-	-
<i>kantonales Recht</i>	1,5,24,42,45,81,89	-	-
<i>Kantonsamtsblatt</i>	21,48	13,45	10,105
<i>Kantonsbeitrag /Kantonsbeiträge</i>	10	-	-
<i>Kantonsstrasse</i>	-	-	14,15,65,78,80,81,95,96
<i>Kanzleigebühr</i>	96	-	-
<i>keine überwiegenden öffentlichen Interessen</i>	77,78,80,81,82	-	14
<i>Keller</i>	-	-	85
<i>Kernzone</i>	27	-	15,25,27,
<i>Kiesgrube</i>	-	-	-
<i>Kinderspielplatz</i>	-	40	-
<i>Kleinbaute</i>	-	40	22,23,34,37
<i>Kleinsiedlung</i>	31	-	-
<i>Kleinskilift</i>	-	-	-
<i>Kleinwohnung</i>	-	38	-

<i>Kollektivgesellschaft</i>	95	-	-
<i>Kommanditgesellschaft</i>	95	-	-
<i>kommunale Baubehörde</i>	77,79,80,82,85-88,94,95	40,41,43-47,49,51,53,55,56,58-61	-
<i>kommunale Behörde</i>	77,79,80,82,85-88,94,95	40,41,43-47,49,51,53,55,56,58-61	-
<i>kommunale Nutzungsplanung</i>	IV3	-	-
<i>kommunale Planungszone</i>	21,48	-	-
<i>kommunale Rechtsmittel</i>	87	-	-
<i>kommunale Richtpläne</i>	20	-	2,10
<i>kommunale Richtplanung</i>	IV2	-	II
<i>kommunales Baugesetz</i>	-	50	65
<i>kommunales Recht</i>	89	-	-
<i>Kompetenz</i>	12	-	2,3,8
<i>Konstruktion</i>	31,82,93	-	15,23,55
<i>Konstruktionsstärke</i>	82	-	-
<i>Kontrolle</i>	93	60,61	2,19,78
<i>Kontrolle der Bauausführung</i>	-	60	-
<i>Konzept</i>	2,10,38,45	-	2,4,10,41,53
<i>konzeptionelle Vorgabe</i>	45	-	-
<i>Konzession</i>	-	-	47,76,102,104
<i>kooperative Planung</i>	4	-	-
<i>Koordination</i>	50,85,88,92	49,52-59	6,80
<i>Koordination bei Zusatzbewilligungen</i>	88	-	-
<i>Koordinationsbedarf</i>	92	49	-
<i>koordinationsbedürftige Zusatzbewilligung</i>	92	52,53,54	-
<i>koordinierende Zusatzbewilligung</i>	-	52	-
<i>koordinierte Eröffnung der Entscheide</i>	-	58	-
<i>Kosten</i>	8,11,12,22,23,31,39,73,79,87,90,94,95,VI4,96	49	11,44,52,66,81,82,95,97-99,109,113,115
<i>Kostenanteil</i>	-	-	112
<i>Kostenentscheid</i>	87	-	-
<i>Kostenschätzung</i>	12	-	-
<i>Kreuze</i>	-	40	-
<i>KRVO</i>	-	-	1,4,13,77,IV.1.,78-81,V.
<i>Kulturlandschaftszone</i>	-	-	-
<i>Kulturobjekt</i>	44	-	63
<i>künftige bauliche Nutzung</i>	40	-	III.2.,12
<i>Kunstobjekt</i>	-	40	-
<i>Ladenfläche</i>	-	-	97
<i>Lage</i>	31,77	43	14,24,25,46,64,81,107
<i>Lage einer Baute</i>	77	43	-
<i>land- und forstwirtschaftliche Bauten und Anlagen</i>	34	-	-
<i>Länder</i>	2	-	-

<i>Landschaft</i>	34,35,42,44,46,73	42	1,4,5,9,III.2.D.,45,46,58, III.3.C.,60,61
<i>Landschaftsbild</i>	35,73	42	36,44,49,50,51,59,90-93
<i>Landschaftsinventar</i>	42,44	-	-
<i>landschaftsprägende Bedeutung</i>	43	-	9,III.2.D.,61
<i>Landschaftsschutzzone</i>	34	-	III.2.D.,
<i>landschaftstypischer Zustand</i>	31	-	-
<i>Landumlegung</i>	5,40	-	59,77
<i>Landwirtschaft</i>	26,31-34	38,39,40	III.2.C.,39,60,81
<i>landwirtschaftlich notwendig</i>	31	-	-
<i>landwirtschaftliche Hochbaute</i>	-	-	39
<i>landwirtschaftliche Nutzung</i>	33	-	38
<i>landwirtschaftlicher Wohnraum</i>	32	38,39	-
<i>Landwirtschaftsbetrieb</i>	-	-	25-27
<i>landwirtschaftsfremder Wohnzweck</i>	34	38	-
<i>Landwirtschaftszone</i>	26,32	38,39	III.2,12,III.2.C,38,39
<i>Lärmschutz</i>	-	-	59,69
<i>Lawine</i>	38	-	95
<i>Lebensgemeinschaft</i>	33	-	-
<i>Lebhäge</i>	76	-	91
<i>legitimiert</i>	101	-	-
<i>Lehrlinge und Angestellte</i>	-	38	-
<i>Leistung</i>	9,11,12,19,27,96	-	24-31,41,102
<i>Leistungsprüfung</i>	12	-	-
<i>Leistungsvereinbarung</i>	12,	-	-
<i>Leitbild</i>	10,20	-	4,10
<i>Leitung</i>	31,34	-	65,76,81,95,103,112,
<i>Leuchtreklame</i>	-	40	-
<i>Loipe</i>	45	-	42
<i>Löschwassergebühr</i>	-	-	-
<i>Luftraum</i>	24	-	IV.7,102
<i>Luftreinhaltung</i>	-	-	-
<i>Maiensäss</i>	-	39	-
<i>Mängel</i>	23,49,90	44	-
<i>mangelhafter Unterhalt</i>	73	-	-
<i>maschinelle Präparierung</i>	39	-	44
<i>Mass der Mehrhöhe</i>	76	-	-
<i>Mass der Nutzung</i>	25,46	-	13
<i>Massnahme</i>	9,19,25,33,38,73,7 6,79,94	50	3,4,14,41,42,47,48-50,63,81, 88,95,111
<i>massvolle Erweiterung</i>	34,81	-	-
<i>Material</i>	31,93	40	31,32,47-49,63,81,89,91
<i>Materialdepot</i>	-	40	-
<i>Materialeignung</i>	93	-	-
<i>Materialgewinnung</i>	-	-	48
<i>Materiallagerung</i>	-	-	-
<i>materielle Bauvorschriften</i>	-	61	-
<i>materielle Enteignung</i>	98,99	-	-

<i>materielle Vorprüfung</i>	-	44	-
<i>Mauer</i>	76	40	31,32,54,60,61,63,81,89,91
<i>Mediation</i>	6	-	116
<i>Mediator</i>	6	-	-
<i>Mehrhöhe</i>	76	-	-
<i>Mehrkosten</i>	-	-	-
<i>Mehrwertbeitrag</i>	-	-	-
<i>Meldeverfahren</i>	86,87,92	50-51	IV.1.,78,80,81
<i>Melkstand / stände</i>	-	40	-
<i>Mengengebühr</i>	-	-	-
<i>Menschen</i>	38,79	40	-
<i>Messeinrichtung</i>	-	40	103
<i>Messweise</i>	25	36-37	13
<i>Mischzone</i>	27	-	15,29,30
<i>Mitwirken / Mitwirkung</i>	4,20,47,48	13	10,105
<i>Mitwirkungsaufgabe</i>	20,48	13	-
<i>Mitwirkungsverfahren</i>	47	13	-
<i>Modalität</i>	12	-	-
<i>Moorbiotop</i>	-	40	-
<i>Moorlandschaft</i>	34	-	-
<i>Motorfahrzeug (Abstellplätze)</i>	24	-	34,74,81,97,98
<i>Nachbargemeinde</i>	20	-	4,10
<i>Nachbargrundstück</i>	75,76	-	13
<i>nachbarliche Interessen</i>	46,81	-	-
<i>Nachbarrecht</i>	97	-	-
<i>nachhaltig</i>	9,10	-	5,
<i>nachträgliches Baugesuch</i>	-	60,61	-
<i>Nachweis</i>	-	42	16-18,78,81
<i>ationale Bedeutung</i>	34	-	-
<i>Natur</i>	33,38,44,74,79	45	5,12,III.2.D.,40,46,47,58,61,67,73,80
<i>Natur- und Heimatschutz</i>	33,74	45	-
<i>Natur- und Heimatschutzgesetzgebung</i>	33,74	45	-
<i>Natur- und Kulturobjekt</i>	44	-	63
<i>Natureisbahn</i>	-	40	-
<i>Naturgewalt</i>	-	-	-
<i>natürliche Person</i>	95	-	-
<i>Naturobjekt</i>	-	-	61
<i>Naturschutzzone</i>	33	-	III.2.,12,III.2.D., 43,61,69,
<i>Nebenbaute</i>	-	-	-
<i>Nebenbestimmung</i>	90,93	55	82
<i>Nebenraum / Nebenräume</i>	-	-	15,85
<i>Netz</i>	-	40	71
<i>Neubaute</i>	31,72	-	-
<i>Neueindeckung von Dächern</i>	-	40	-
<i>Neugestaltungsbereich</i>	-	-	57
<i>Neuzuteilung</i>	-	-	-
<i>nicht baubewilligungspflichtiges</i>	86	40	-

<i>Bauvorhaben</i>			
<i>Niveaulinie</i>	-	-	-
<i>Nutzung</i>	20,IV3,22- 28,31,33,34,37- 41,43,45,46,72,79, 81,86,100,102	12,38,40,45	III.2.,12,13,24,29,30,33,37, 38,III.2.D.,42,44,45,48,51, 61,62,69
<i>Nutzung des Bodens</i>	26	-	-
<i>Nutzungsänderung</i>	31,81	-	-
<i>Nutzungsanteil</i>	27	-	-
<i>Nutzungsetappe</i>	-	-	-
<i>Nutzungsmass</i>	-	-	-
<i>Nutzungsordnung</i>	86	40	78
<i>Nutzungsplanung</i>	-	12	11,III.2.,47
<i>Nutzungsübertragung</i>	-	-	19
<i>Nutzungsverlegung</i>	43	-	19,59
<i>Nutzungsverpflichtung</i>	-	-	-
<i>Nutzungsvorschrift</i>	26	-	-
<i>Nutzungsziffer</i>	25,46	-	13,15,19,33,81
<i>Nutzungszone</i>	26,41,45	45	III.2.D
<i>Oberkante (der Grabenböschung)</i>	76	-	-
<i>Objekt</i>	38,43,44,74	40	5,9,III.3,51,52,56,III.3.D., 62,63,81,89
<i>Objektschutz</i>	38	-	-
<i>offene Balkone</i>	75	-	-
<i>offene Bauweise</i>	25	-	-
<i>öffentlich</i>	4,7,20,24,27,28,45 ,48,77,78,80- 82,86,92,97,101	13,43,45,46,51,54,6 0	III.2.,12,22,44,65,70-72,74, 91,95,98,99,108,114
<i>öffentlich aufgelegt</i>	48	13,45,54	-
<i>öffentliche Auflage</i>	48,80,92	13,43,45,46,51,54	-
<i>öffentliche Bauten und Anlagen</i>	27,28,97	-	-
<i>öffentliche Bekanntgabe</i>	101	-	-
<i>öffentliche Versorgungs- und Entsorgungsanlagen</i>	-	60	75
<i>öffentliche Zwecke</i>	24	-	103
<i>öffentlicher Grund</i>	-	-	V.7.,102
<i>öffentlicher Verkehr</i>	45	-	97,98,109
<i>öffentliches Interesse</i>	27,28,77,78,80- 82,86,92,97	-	14,76,79,102,112
<i>ökologische Funktion</i>	34	-	-
<i>ordentliches Baubewilligungsverfahren</i>	-	41-49,51	80
<i>Ordnungsfrist</i>	5	-	-
<i>Organisation</i>	10,11,80,VII,104	15,59	2,6,44
<i>örtliche Verhältnisse</i>	19,22,31	-	28,30
<i>Orts- oder Landschaftsbild</i>	35,73	42	-
<i>Ortsbildschutzzone</i>	-	-	-
<i>Ortsplanung</i>	3,IV,49,73	IV	41,42,62
<i>Ortsplanungsrevision</i>	49	-	-
<i>Pachtland</i>	-	-	-

<i>Parabolantenne</i>	-	-	94
<i>Parkierungsanlage</i>	24,45	-	15,34,36,65,67,74
<i>Parkierungskonzept</i>	-	-	-
<i>Parkplatz</i>	-	-	74,98
<i>Partei</i>	6,50,88,96-98	15,55,57-59	116
<i>Parzellierung</i>	-	-	14
<i>Personen</i>	6,10,22,79,93-95,101	60	7,88,91,115
<i>Personengesamtheit</i>	95	-	-
<i>Pfahl / Pfähle</i>	-	40	-
<i>Pfandreht, gesetzliches</i>	-	-	-
<i>Pflanzenschutz</i>	-	-	-
<i>Pflanzentrog / tröge</i>	-	40	-
<i>Pflanzung</i>	39	-	46,60,61,81
<i>Pflegemassnahme</i>	33	-	42
<i>Pflichtenheft (Bauamt)</i>	-	-	8
<i>Pflichtiger</i>	94	-	-
<i>Pflichtparkplatz</i>	-	-	89
<i>Plan/Pläne der Grundordnung</i>	49	-	-
<i>Planänderung</i>	48,49,103	-	-
<i>Planauflage</i>	-	-	-
<i>Plan / Pläne</i>	8,20,23,25,36,43,46,48,49,73,74,93,100,102	12,13,14,42,60	12,III.4.,70,75,81,100
<i>planerische Massnahme</i>	19,25	-	-
<i>Planfestsetzung</i>	99	-	-
<i>Plangrundlage</i>	48	-	-
<i>Planung</i>	2,4,5,7,10,11,19,21,22,98,104	IV,12,13,15,40	1,7,III.2.,77,114,118
<i>Planungsbericht</i>	-	12,13	-
<i>Planungsbeschwerde</i>	92,101,102	15	-
<i>Planungskommission</i>	-	-	6,7,9,105,115,116
<i>Planungskosten</i>	22	-	-
<i>Planungsmittel</i>	8,48	-	-
<i>Planungspflicht</i>	2	-	77
<i>Planungsträger</i>	3,4,7,8	-	-
<i>Planungszone</i>	21,23,26,48,101,103	-	-
<i>Polster(ung)</i>	-	40	-
<i>Präparierung</i>	39	-	42,44,69
<i>Private</i>	4,24	60	5,65,99,104,106,108,109,110,111,112-114
<i>Privateigentumsnutzung für öff. Zwecke</i>	-	-	-
<i>privates Interesse</i>	82,86,92	-	-
<i>Produktionsbetrieb</i>	27	-	24-31
<i>Profil</i>	-	43	-
<i>Profilierung</i>	-	-	-
<i>Projekt</i>	10,11,22,36,43,45,46,73,74,	50	5,9,24,25,46,52,70,81,107

	93,97		
Projektänderung	-	50	78,81
projektbezogene Planung	22	-	11,46
projektieren	97	-	70
Projektierung	45,93	-	24,25,36,78,104,V.2.,
Projektplan/Projektpläne	36,43,73,74	-	46,81
Projektträger	10,11	-	-
provisorische Baute	-	-	-
Prozess	6	-	-
Prüfung	12, 47, 49,79, 80, 96, 101	12,13,42,44,45,53,55,61	78
Publikation	21,48	13,45,51,54	
Publikation des Beschlusses	-	13	-
Publikationsorgan	21,48	13,45	10,105
Quartierausstattung	-	-	-
Quartiererschliessung	-	-	-
Quartiergestaltungsplan	-	-	-
Quartierplan/Quartierpläne	21,25,77	-	13,19,24,25,36,56,57,66
Quartierplanbestimmung	-	-	-
Quartierplanpflicht	-	-	12
Quartierplanung	26	-	13,66,77,104,114
Quartierplanverfahren	-	-	112
Quartierstrasse	-	-	71
Quellschutzzone	37	-	III.2.,12,69
Radweg	45	-	70
Rampe	-	-	96
räumliche Entwicklung	7,20	-	1,2,4,9,10,III.2.,43
Raumordnungsrecht	9	-	-
raumplanerisch	10,11	-	-
Raumplanung	1-3,8,10,74	-	1
Raumplanungsdaten	8	-	-
Raumplanungsgesetzgebung	2	-	1,63,104,116
Raumplanungsverordnung	-	-	1
raumwirksame Tätigkeit	2,20	-	-
Rebwirtschaftszone / Rebbauzone	-	-	37
Recht	1,3,5,9,22-24,32,34,39,42,45,80,81,VI,85,86,89,97,101,104	VI,42	1,3,9,14,29,III.2.C.,44,62,70,77,79,98,99,103,114,115
rechtmässig	81,90,94,95	61	14,78
rechtmässiger Zustand	90,94,95	61	-
Rechtsänderung	-	-	-
Rechtsfolge	42,45	-	70
Rechtskraft	-	43	83
Rechtsmittel	6,12,87,91,100	-	116
Rechtsmittelverfahren	91	-	-
Rechtspersönlichkeit	95	-	-
Rechtsschutz	VIII	-	-
Rechtsvertreter	6	-	-

<i>rechtswidrige Vorschrift</i>	49	-	-
<i>rechtswidriger Zustand</i>	94	61	-
<i>Rechtswirkung</i>	7,8	-	-
<i>Regel</i>	7,10,12,20,22, 24,25,27,29,42,45- 47,50,73,79,81,86, 88,90,92,96,103,	15,36,38,52	III.2,24,25,30,31,33,37,44, 46,58,61,69,74,78,84,85, 97,99
<i>Regelbauweise</i>	24,25,46,81	36	III.2.B.a),13,14,24-26
<i>Regelung</i>	22,27,29,81,86,10 3	-	6,22,III.2.D.,41,44,47,67,69, 71,73,IV.1.,78,82,92,99,104, 114
<i>Regierung</i>	3,6- 8,11,12,20,23,25,3 2,47, 49,50,79,86- 88,92,101- 103	57	117,118
<i>Region</i>	1-3,5,10,11,20,102	-	2,4,6,10,45,47,49
<i>regionaler Richtplan / regionale Richt- pläne</i>	102	-	50
<i>Regionalplanung</i>	102	-	-
<i>Regionalverband / verbände</i>	1-3,5,10,11,20,102	-	2,
<i>Reitwege</i>	45	-	-
<i>Reklame</i>	-	40	78,93
<i>Reklameeinrichtung</i>	-	40	-
<i>Rekurs</i>	100,102,103	-	-
<i>Renaturierung</i>	33	-	-
<i>Rennstrecke</i>	-	40	-
<i>Reparatur- und Unterhaltsarbeiten</i>	-	40	78
<i>Restfläche</i>	41	-	-
<i>Restkosten</i>	-	-	-
<i>Revers</i>	82	-	82,97
<i>Revitalisierung</i>	33,34	-	-
<i>Richtlinie</i>	38	-	42,88,115
<i>Richtplan / Richtpläne</i>	20,102	-	10,50
<i>Richtplanung</i>	-	-	2,II
<i>Richtwert</i>	25,46	-	13
<i>Rückerstattung</i>	99	-	-
<i>Rückerstattungsanspruch</i>	99	-	-
<i>Rückstellungen</i>	-	-	-
<i>Ruhezone</i>	-	-	41
<i>Rutschung</i>	38	-	81
<i>Sache</i>	3,79,85,88,101	-	10,81,88,111
<i>Sachplanung</i>	2	-	-
<i>Sachzusammenhang</i>	88	-	-
<i>Sammelstrasse</i>	-	-	65
<i>Sanierungspflicht</i>	81	-	-
<i>sanitäre Einrichtung</i>	-	40	46
<i>Satellitenempfangsanlage</i>	-	40	-
<i>Säumige</i>	73,79,94	-	-

<i>Schäden an Grundstücken</i>	39	-	-
<i>Schaffung</i>	30,90	-	4,5,59,97
<i>Schallschutz</i>	-	-	81
<i>Schaltkasten / kästen</i>	-	40	103
<i>Schätzungsverfahren</i>	97	-	-
<i>Schaukasten / kästen</i>	-	40	-
<i>Schiedsstelle</i>	-	48,57	-
<i>Schild</i>	-	40	103
<i>Schnee</i>	79	40	41,69,110
<i>Schneefang</i>	-	40	95
<i>Schneefangnetz</i>	-	40	-
<i>Schneeräumung</i>	-	-	110,111
<i>Schnittlinie</i>	78	-	-
<i>Schnurgerüst</i>	-	60	-
<i>Schönheit</i>	34	-	-
<i>Schonzone</i>			41,42
<i>Schrebergärten</i>	-	-	37
<i>Schutzanordnung</i>	-	-	14,62
<i>Schutzbereich</i>	-	-	54
<i>schützenswert</i>	34	-	5,81
<i>schützenswerte Bauten und Anlagen</i>	34	-	-
<i>Schutzmassnahme</i>	38	-	14
<i>Schutzverfügung</i>	-	-	-
<i>schutzwürdiges eigenes Interesse</i>	101	-	-
<i>Schutzziel</i>	74	-	24
<i>Schutzzone</i>	26,33,34,36,37	-	III.2.,12,III.2.D., 41-43,61,69,
<i>Schwierigkeit</i>	90	-	-
<i>Service- Station</i>	-	40	-
<i>Sicherheit</i>	79,93	40	47-50,IV.3.,91,115
<i>Sicherheitsgeländer</i>	-	40	-
<i>Sicherheitsvorrichtung</i>	-	40	-
<i>Sicherheitszaun</i>	-	40	-
<i>Siedlung</i>	4,31,35,38,42,43,4 6,73,74	-	1,2,4,5,15,18,24-27,56,62, 72,85,89,97
<i>Siedlungsanalyse</i>	42,43,74	-	4
<i>Siedlungsbereich</i>	43	-	51
<i>Siedlungserneuerung</i>	46	-	-
<i>Siedlungsgebiet</i>	35	-	12,31,32,72
<i>Siedlungsqualität</i>	4	-	-
<i>Siedlungsraum</i>			III.3.B.,51,60,61
<i>Skiförderband / bänder</i>	-	40	-
<i>Skigebiet</i>	-	40	-
<i>Solaranlage</i>	31	-	-
<i>Sommerwasserstand</i>	78	-	-
<i>Sondernutzung</i>	-	-	102
<i>Sonnenenergieanlage</i>	-	-	-
<i>Sonnenkollektor</i>	-	40	-

Spezialgesetzgebung	50,85,96	-	-
Spielplatz	24	40	85
Sport- und Freizeitanlage	27,29	40	35,76
Sport- und Freizeitgerät	-	40	-
Staatsgebühr	96	-	-
Stallkammer	-	39	-
Stand / Stände	76	40	III.2.B.b),110
Standort des Bauvorhabens	-	42,45	55
standortgebunden	38,39	-	-
Standortgemeinde	92	-	-
Stange	-	40	-
Steinschlag	38	-	-
Stellung	31,104	13,45	26,27,44,55
Stellungnahme	104	12,14,15,45- 48,56,57,59	-
Storen	-	40	-
Störungsgrad von Betrieben	-	-	-
Strafanspruch	95	-	-
strafbare Handlung	95	-	-
Strafbestimmung	-	-	-
Strafe	95	-	-
Strafgesetzbuch	95	-	-
Strasse	77,97	40	19,22,24,25,48,67,70,71,73, 81,95-97,99,100,110-113
Strassenabstand	77	-	-
Strassenbeleuchtungsanlage	-	40	-
Strassennamen			106
Strassenreklame	-	40	-
Strassentafel	-	40	103
Streitigkeit	12,99	-	-
Strukturierung	30	-	-
Studie	10,42	-	53
Stützmauer	76	40	81,92
Substanz	31	38	24,25,27,52,54,62,89
Tafel	-	40	93,103
technische Einrichtung	-	40	103
Teilrevision	-	12	-
teilweise Änderung	34	-	-
Temporärwohnraum	-	39	-
Terrainveränderung	39	40	44,60,81,92
Tier	38,79	40	38,41,42,81
Tierschutz	-	-	-
Tipizelt	-	40	-
touristische Einrichtung	27,29	40	III.2.,15,45
touristische Transportanlage	29	-	-
Träger	3,4,7,8,10,11,102	-	65,68
Trägerschaft	97	-	104
Transportanlage	29	-	-

<i>Trendsportart</i>	-	40	-
<i>Treppe</i>	75	40	-
<i>Trinkwasserversorgung</i>	37	-	75
<i>Überbauung</i>	30,72	-	III.2.B.b),24,25,53
<i>Überbauungsziffer</i>			18,85,86,92
<i>überdachte Fläche</i>	76	-	-
<i>Übereinstimmung</i>	80,93	60	-
<i>übergeordnetes Recht</i>	3,22,23	42	-
<i>überkommunale Zusammenarbeit</i>	85	-	2,10
<i>überlagerte Nutzungen</i>	26	-	-
<i>überörtliche Planung</i>	3	-	-
<i>Überprüfungsbefugnis</i>	101	-	-
<i>Überschwemmung</i>	38	-	-
<i>Überschwemmungsgebiet</i>	-	-	81
<i>Überweisung / Einholung der Zusatzbewilligung</i>	-	56	-
<i>überwiegendes öffentliches Interesse</i>	77,78,80-82	-	14
<i>Übriges Gemeindegebiet</i>	41	-	III.2.,12
<i>Uferböschung</i>	78	-	-
<i>umbauen</i>	31,81	-	24,33,85
<i>Umbauten</i>	72	-	25-27,54-57,81,84,94,97
<i>Umfassungswand</i>	75	37	-
<i>Umgebung</i>	31,44,73	-	29,47,49,50,81
<i>Umstand</i>	78,96	-	-
<i>Umweltbelastung</i>	-	-	-
<i>Umweltorganisation</i>	104	15,59	-
<i>Umweltrecht</i>	85	-	29
<i>Umweltschutzgesetzgebung</i>	77,79	-	III.2.,12,15,49,69,
<i>Umweltverträglichkeitsprüfung</i>	96	45,46,49	-
<i>Umzonung</i>	19	-	-
<i>unproduktives Land</i>	41	-	-
<i>Unterhalt</i>	24,28,73	40	49,50.54.78,104,V.3.,109, 113-115
<i>Unterhalt der Bauten</i>	24,28	40	-
<i>unterirdische Leitung</i>	34	-	-
<i>Unterlagen</i>	-	12,14,15,42,47,49,5 1,53,55,56	80,81
<i>Unterschreitung</i>	77	-	22,64
<i>Unterstand</i>	76	40	-
<i>Untersuchung</i>	10	-	-
<i>unverhältnismässige Härte</i>	82	-	-
<i>ursprünglicher Zustand</i>	91	40	54
<i>UVB</i>	-	12,13,45	-
<i>UVP</i>	-	45,46,49	-
<i>Vegetationskartierung</i>	-	-	81
<i>Verantwortlichkeit /verantwortlich</i>	93,95	-	8,44,78
<i>Verbindlichkeit / verbindlich</i>	20,22	-	III.2.D.,53,77,80,81
<i>verdichtete Bauweise</i>	-	-	-
<i>Vereinbarung</i>	4,12,77	-	2,13,81,82

<i>Verfahren</i>	<i>1,5,6,12,20,23,47,49,50,86-88,91,92,94,96,97,101,104</i>	<i>12-15,40,46,47,49-51,54,55,61</i>	<i>III.2.,12,44,49,50,59,66,77,IV.1.,79,80,V.,109,116</i>
<i>Verfahren für die Grundordnung</i>	-	12-15	-
<i>Verfahrensbeschleunigung</i>	50,88	-	-
<i>Verfahrenskosten</i>	87,96	-	IV.1.
<i>Verfahrensvorschrift</i>	5	-	-
<i>Verfügbarkeit</i>	19	-	3
<i>verfügende Behörde</i>	-	60	-
<i>verfügte Massnahme</i>	94	-	-
<i>Verfügung</i>	85,94-96,100,103	60	6,80,81,112,115,116
<i>Verfügungen kantonaler Behörden</i>	103	-	-
<i>Verhältnismässigkeit</i>	94	-	-
<i>Verhältnisse</i>	19,22,27,31,82	-	14,15,69,71,86,96,97
<i>Verjährung</i>	95,99	-	-
<i>Verkaufslokale</i>	-	-	33,97
<i>Verkehr</i>	24,31,45	40,50	15,17,18,41,65,67,71-73,85,88,IV.5.,96-98,104
<i>Verkehrsanlage</i>	-	-	65,67,70,95,107,109,110,112,113
<i>Verkehrsbelastung</i>	-	50	-
<i>Verkehrsberuhigung</i>	-	-	-
<i>Verkehrssicherheit</i>	-	-	93,95,102
<i>Verkehrssignal</i>	-	40	103
<i>Verkehrsweg</i>	-	40	-
<i>Verlängerung</i>	21,101,103	-	-
<i>Verlängerung kantonaler Planungszonen</i>	103	-	-
<i>Verletzung von Bauvorschriften</i>	-	61	-
<i>Vermessungsfixpunkt</i>	-	-	-
<i>Vermessungszeichen</i>	-	40	103
<i>Vernehmlassung</i>	-	12,49	-
<i>Verordnung</i>	5-7,25,32,47,50,79,86-88,92,96,100	38	1,9,42,43,69
<i>Verpflegungs- und Verkaufsstätte</i>	29	40	-
<i>Versorgungsanlage</i>	24	60	104,112
<i>Versorgungskonzept</i>	-	-	-
<i>Vertrauensschutz</i>	94	-	-
<i>Vervollständigung</i>	-	44	-
<i>Verwaltungsgericht</i>	87,100,102,103	-	-
<i>Verweigerung</i>	-	57	-
<i>verwirkt</i>	104	-	-
<i>Verzicht auf die Eigentumsbeschränkung</i>	99	-	-
<i>Verzicht auf die Enteignung</i>	99	-	-
<i>Verzichtserklärung</i>	99	-	-
<i>Visualisierung</i>	-	42	-
<i>volkswirtschaftlich</i>	-	-	-
<i>vollständig</i>	5,34	44,49,53	81

<i>vollständige Zweckänderung</i>	34	-	-
<i>Vollzug</i>	10,85,90	-	6,VI,115
<i>Vollzug der Anmerkung</i>	90	-	-
<i>Vollzugshilfe</i>	10	-	6,103
<i>Volumen</i>	31,34	40	15,17,27,30,33,34,55,84,92,97
<i>Vor- oder Nachteil</i>	4,19,22	-	3
<i>Vorabklärung</i>	-	53	53
<i>Vorankündigung</i>	-	61	-
<i>Voraussetzung</i>	10,25,39-41,87,89,92	12,38,39,47,49,55,56,57	16,IV.1.,79,104
<i>Vorbehalt</i>	4,32-34,74,77,81,86,91,96	36,55,58	-
<i>Vordach / Vordächer</i>	75	-	18,23,102
<i>Vorentscheid</i>	-	-	89
<i>Vorführung</i>	-	40	-
<i>Vorgabe</i>	22,31,32,45	-	III.2.,12,13,15,17,23,35,46,49,50,53,56,57,61,66-68,77,81,IV.3.,104
<i>Vorlage</i>	48	12,13	-
<i>vorläufige Beurteilung</i>	-	41	-
<i>vorläufige Prüfung</i>	-	44,45,53	-
<i>vorläufige Stellungnahme</i>	-	57	-
<i>Vormerkung</i>	-	-	-
<i>Vorprüfung</i>	47,49	12,13,42,44	-
<i>Vorprüfungsbericht</i>	-	12	-
<i>Vorprüfungsentscheid</i>	-	42	81
<i>Vorprüfungsverfahren</i>	49	12,13	-
<i>Vorrichtung</i>	-	40	95,103
<i>Vorschlag / Vorschläge</i>	-	13	10,105
<i>Vorschrift</i>	1,5,21-26,46,49,72,77,79-82,89,93,94,101	12,13,14,V,36,40,54,61	1,6,III.2.B,13,14,15,22,24,33,36,39,III.2.D.,46,49,51,65,73,77,80,81,85,86,88,96,100,118
<i>vorschriftswidriger Zustand</i>	94	-	-
<i>vorsorgliche Massnahme</i>	IV3	-	-
<i>Vorsteher</i>	-	60	-
<i>Vortreppe</i>	75	-	-
<i>Vorzugslasten</i>	-	-	-
<i>VSS-Norm</i>	-	-	97
<i>VVG</i>	12,101	-	-
<i>Wald</i>	78	-	III.2.,12,41,42,70,73
<i>Waldabstand</i>	78	-	-
<i>Waldabstandslinie</i>	78	-	14
<i>Waldgesetzgebung</i>	78	-	III.2,12,73
<i>Wand</i>	75,76	37	81
<i>Wanderweg</i>	45	40	65,70,72
<i>Wanderwegmarkierung</i>	-	40	-
<i>Wasser / Gewässer</i>	31,37,41,78,79	56	75,76,81,95,104,107,112

Wassereinleitung	31	-	-
Wassergebühr (-taxe)	-	-	-
Wassertank	31	-	-
Wasserversorgungsanlage	-	-	-
Wasserzähler	-	-	-
Weg	45,97	40	42,63,65,70,72,73,95,96, 103,106,110,112,113,
Weidezaun / zäune	-	40	91
Weidezeit	-	40	-
weitere Bauten und Anlagen	76	-	-
weitere Zonen	26,27,38	-	III.2.,12,III.2.E.
Weiterentwicklung	42	-	24-26,63
Werkleitung	-	-	99,103
Wertausgleich	-	-	-
Werterhaltung	-	40	-
wertvermehrende Aufwendungen	82	-	-
wertvolle Kleinsiedlung	31	-	-
Wettbewerb	10,42	-	53
Widerhandlung	95	-	-
widerrechtlicher Gewinn	95	-	-
Wiederaufbau	31,34,81	-	14
Wiederaufbau nach Abbruch	31	-	14
Wiederaufbau nach Zerstörung	31,34,81	-	14
Wiederaufbauten	31	-	-
Wiederherstellung	94-96	61	4,47,49,92
Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes	94,95	61	-
Wiederherstellungsmassnahmen	94	-	-
Wiederherstellungsverfügung	94,96	-	-
Wild	-	-	41,42
Wind	79	-	-
Wintersaison	39	40	-
Wintersport	39	-	44
Wintersportzone	39	-	III.2.,12, 44,45
Wirkung	7,8,26,48,73,90,99	-	-
Wirtschaftsweg			65,73
Wohnanteil	-	-	15,30,84
Wohneinheit	80	-	97
Wohnen	27	-	-
Wohnförderung	-	-	IV.2.
Wohngebäude	34	38	18,20,97
Wohnhygiene	-	-	86,115
Wohnnutzung	34	38	31
Wohnraum / Wohnräume	29,32	38,39	30,31,33,48,84
Wohnzone	27	-	12,15,28-30
Zaun / Zäune	76	40	61,91,110
Zeitprogramm	12	-	-
Zeitpunkt	4,31,80,99	-	118

Zelt	-	40	46
Zeltlager	-	-	46
Zentrumszone	27	-	15,24,25
Zerstörung	31,34,81	-	14
Zeuge	6	-	-
Ziel	4,12,74	-	22,77
Zielsetzung	12	-	25,30,56,57,61
Zivilschutzgesetzgebung	-	56	-
ZÖBA	27,28,97	-	-
Zone für bodenunabhängige Produktion	32	-	-
Zone für Grünflächen	27,30	-	III.2.
Zone für künftige bauliche Nutzung	40	-	III.2.,12
Zone für landwirtschaftliche Hochbauten	-	-	39
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	27,28,97	-	III.2.,12
Zone für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe	27	-	-
Zone für Sport- und Freizeitanlagen	27	-	35,45
Zone für touristische Einrichtungen	27,29	-	III.2.,15,45
Zone Landschaft mit schützenswerter Bausubstanz	-	-	-
Zone übriges Gemeindegebiet	41	-	III.2.,12
Zonen	1,19,21-24,IV3,26-41, 44-46,48,78,V5,82,86 - 88,94,96,97,101,103,104	38,39,40,41,42,45,55,56,57,60	12,III.2.B.,14,15,24,30,33,43,III.2.E.,44,47,52,55,69,72,81,89,91
Zonen der Grundnutzung	26	-	-
Zonen überlagerter Nutzung	26	-	-
zonengemäss	72	-	61
Zonengrenze	46,48	-	-
zonenkonform	28,32,38	50	48
Zonenkonformität	32	-	-
Zonenplan	22,26,31,46,48	-	11,III.2.,12,15,45,III.3.,III.4.,77
Zonenschema	-	-	III.2.,12,13,15-18,20-24,52,84
Zonenvorschrift	1,24,26,82	-	III.2.,15,II.2.B.b.),27,III.2.D.,III.3.,III.4.
Zonenzweck	19,24,28,30,35,36,40	-	3,15
Zu- und Ausfahrten	29	-	34,41,71,81,95,96,112
Zusammenarbeit	10,85	-	2,10,24,25
Zusammenhang	88,90	-	48,89
Zusatzbeitrag / Zusatzbeiträge	11	-	-
Zusatzbewilligung	48,50,88,92,96,100	12-15,45,49,52-60	78,80
Zusicherung	12	-	-
Zustand	31,82,90,91,94,95	40,42,61	14,54,81,82,111,113,114
Zustand von Bauten	-	42	

<i>zuständige Behörde</i>	4,5,37,50,73,74,78 ,82,85,91,94,95	12,14,47,53,55- 57,60,61	80,88,95
<i>Zuständigkeit</i>	9,20,22,87,98	-	II
<i>Zuständigkeitsordnung</i>	98	-	-
<i>Zustimmung</i>	21,88	-	44,81
<i>Zutrittsrecht</i>	39	-	44
<i>Zweck</i>	19,24,28,30,34- 36,40,46, 72,80,86,89	38,40	1,14,22,24-31,33,34,38,40, 45,60,71,77,81,84,103
<i>Zweckänderung</i>	34,86,89	40	14,78
<i>zweckmässig</i>	46,72	-	41,42,77
<i>Zweitwohnung</i>	-	-	-