



Kanton Graubünden Gemeinde St. Martin

BAUGESETZ

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 9. Dezember 2009
Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 777 vom 24. August 2010

Letzte Änderung:

-

INHALTSVERZEICHNIS

	Artikel
I Allgemeines	
Geltungsbereich und Zweck	1
Regionale Zusammenarbeit	2
Boden- und Baulandpolitik	3
Grundlagen	4
Förderung	5
Behördenorganisation	6
 II Grundordnung	
1. Allgemeines	
Zuständigkeit	7
2. Zonenplan	
A. Allgemeines	
Festlegungen	8
B. Bauzonen	
a) Regelbauweise	
Grundsatz	9
Hofstattrecht	10
Zonenschema	11
Gesamthöhe	12
Gebäudelänge	13
Grenz- und Gebäudeabstand	14
Masse gemäss IVHB	15
b) Zonenvorschriften	
Wohnbauzone:	
Dorfzone	16
C. Landwirtschaftszonen	
D. Schutzzonen	
Weidwaldzone	17
Trockenstandortzone	18

3. Genereller Gestaltungsplan

A. Allgemeines

Festlegungen	19
--------------	----

B. Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum

Erhaltungsbereich	20
-------------------	----

C. Gestaltungsobjekte

Wertvolle Gebäude und Anlagen	21
-------------------------------	----

Wertvolle Natur- und Kulturobjekte	22
------------------------------------	----

Baulinien für die bauliche Gestaltung	23
---------------------------------------	----

4. Genereller Erschliessungsplan

A. Allgemeines

Festlegungen	24
--------------	----

B. Erschliessungsanlagen

Verkehrsanlagen

1. Allgemeines	25
----------------	----

2. Erschliessungsstrassen	26
---------------------------	----

3. Wirtschaftswege	27
--------------------	----

4. Fuss- und Wanderwege	28
-------------------------	----

5. Öffentliche Parkieranlagen	29
-------------------------------	----

Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	30
-------------------------------------	----

5. Folgeplanungen

Folgeplanung	31
--------------	----

III Kommunale Bauvorschriften

1. Bauvoraussetzungen

Baubewilligung

1. Anzeigepflicht	32
-------------------	----

2. Entscheid über Baubewilligungspflicht und die Art des Verfahrens	33
---	----

3. Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens	34
---	----

Baugesuch	35
-----------	----

Revers	36
--------	----

2. Sicherheit und Gesundheit

Energiehaushalt	37
-----------------	----

Vorkehren bei Bauarbeiten	38
---------------------------	----

3. Gestaltung

Dächer	39
--------	----

Energieanlagen	40
----------------	----

Einfriedungen und Pflanzen	41
Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern	42
Reklamen und Hinweistafeln	43
Antennen	44
4. Verkehr	
Verkehrssicherheit	45
Abstellplätze für Fahrzeuge	
<i>Pflichtplätze</i>	46
5. Versorgung und Entsorgung	
Werkleitungen	47
Abwässer	48
Kompostierungsanlagen	49
6. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum	
Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraumes	50
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	51
 IV. Erschliessungsordnung	
1. Allgemeines	
Erschliessungsreglemente	52
Erschliessungsprogramm	53
Strassennamen	54
2. Projektierung und Bewilligung	
Generelle Projekte und Bauprojekte	55
3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung	
Öffentliche Erschliessungsanlagen	
1. <i>Ausführung</i>	56
2. <i>Betrieb, Unterhalt und Erneuerung</i>	57
3. <i>Schneeräumung</i>	58
Private Erschliessungsanlagen	
1. <i>Allgemeines</i>	59
2. <i>Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung</i>	60
3. <i>Übernahme durch die Gemeinde</i>	61
Sanierungsplanungen	62

V Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Vollzug	63
Rechtsmittel	64
Inkrafttreten	65

VI Anhang

- A1 Auszüge aus dem Anhang zur interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
- A2 Auszüge aus dem Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG)
- A3 Auszüge aus der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO)
- A4 Übersicht weiterer Gesetze und Verordnungen

Bemerkung:

Verweise zur im Anhang A1 aufgeführten interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) sind folgendermassen dargestellt:

(A1 X.X),

wobei X.X das entsprechende Kapitel im Anhang A1 darstellt.

I Allgemeines

Geltungsbereich und Zweck

Art. 1

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

Regionale Zusammenarbeit

Art. 2

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

Boden- und Baulandpolitik

Art. 3

- 1 Die Verfügbarkeit von Bauzonen für den festgelegten Zonenzweck wird durch ein Kaufsrecht zugunsten der Gemeinde oder andere wirksame Massnahmen sichergestellt.

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 Raumentwicklungskonzeptes oder eines Leitbildes erarbeiten und entsprechende Aktionen durchführen.

Förderung

Art. 5

- 1 Die Gemeinde fördert private Bau- und Planungsvorhaben. Sie unterstützt insbesondere Bestrebungen zur Schaffung von Arbeitsplätzen sowie Massnahmen zugunsten der Natur und Landschaft, für eine qualitätsvolle Bau- und Siedlungsgestaltung und zur Erhaltung geschützter und schützenswerter Objekte.

Behördenorganisation

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 ein anderes kommunales oder regionales Bauamt oder an externe Fachleute delegieren.
- 3 Die Baubehörde kann externe Fachleute zur unabhängigen und vertieften Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen, energetischen oder gestalterischen Fragen beiziehen.

II Grundordnung

1. Allgemeines

Zuständigkeit Art. 7

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

2. Zonenplan

A. Allgemeines

Festlegungen Art. 8

- 1 Der Zonenplan beinhaltet folgende Zonenarten und Festlegungen:

a) Bauzonen

- Dorfzone (*Empfindlichkeitsstufe [ES] III*) Art. 16
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (*ES III*) Art. 28 KRG

b) Landwirtschaftszonen

- Landwirtschaftszone (*ES III*) Art. 32 KRG

c) Schutzzonen

- Naturschutzzone Art. 33 KRG
- Landschaftsschutzzone Art. 34 KRG
- Grundwasser- und Quellschutzzone Art. 37 KRG
- Gefahrenzone I Art. 38 KRG
- Gefahrenzone II Art. 38 KRG
- Weidwaldzone Art. 17
- Trockenstandortzone Art. 18

d) Weitere Zonen

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

- 2 Erschliessungsflächen innerhalb oder am Rand des Siedlungsgebietes bilden Teil der Bauzone. Sie dürfen ausschliesslich nach den Vorgaben des Generellen Erschliessungsplanes und der Erschliessungsordnung überbaut resp. genutzt werden.

- 3 Das Zonenschema bezeichnet die Empfindlichkeitsstufen. Zuweisung und Anwendung der Empfindlichkeitsstufen richten sich nach den Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

B. Bauzonen

a) Regelbauweise

Grundsatz

Art. 9

- 1 Die Bauweise für Gebäude (A1 2.1) in den Bauzonen richtet sich nach dem Zonenschema und den Massvorgaben gemäss der KRVO und dem Baugesetz. Begriffsdefinitionen und Messweisen sind der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) mit den zugehörigen Erläuterungen im Anhang A1 zu entnehmen.
- 2 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind Grenzabstände (A1 6.1) in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.
- 3 Im Rahmen von Quartierplanungen (Folgeplanung) kann von der Regelbauweise abgewichen werden, sofern damit ein häuslicher Umgang mit dem Boden bei überdurchschnittlicher Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird. Längenmasse und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Höhenmasse (A1 5) dürfen um max. 20% erhöht werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb eines Quartierplangebietes gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.

Hofstattrecht

Art. 10

- 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, dürfen sie ohne Rücksicht auf die geltenden Vorschriften der Regelbauweise in ihrer bisherigen Lage und Ausdehnung und mit der bisherigen Zweckbestimmung wieder aufgebaut werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen und das Baugesuch für den Wiederaufbau innert drei Jahren nach Zerstörung eingereicht wird. Abweichungen bezüglich Lage und Ausdehnung sind gestattet, wenn dadurch der bisherige Zustand verbessert wird und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen.
- 3 Zweckänderungen im Sinne der Zonenvorschriften sind gestattet, ausser bei Anbauten und Kleinbauten.

- 4 Besondere Zonenbestimmungen betreffend Ersatzbauten, Gefahrenzonen, Schutzanordnungen des Generellen Gestaltungsplanes, Baulinien sowie Abstandsvorschriften gegenüber Kantonsstrassen gehen dem Hofstattrecht vor.

Zonenschema

Art. 11

Art.	Zone	Gesamthöhe Art. 12	Gebäudelänge Art. 13	Grenzabstand Art. 14	Empfindlichkeitsstufe
16	Dorfzone	9.50 m	18.00 m	2.50 m	III

Gesamthöhe

Art. 12

- 1 Die Gesamthöhe (A1 5.1) von Gebäuden darf den Wert gemäss Zonenschema nicht überschreiten.
- 2 Bei Gebäuden, die in der Höhe oder Situation um mindestens 3m gestaffelt sind, werden die Gesamthöhen für jeden Gebäudeteil separat ermittelt. Gebäudeinterne höhenmässige Staffelungen der Geschosse sind bis zu 4.5m je Vollgeschoss zulässig.

Gebäudelänge

Art. 13

- 1 Gebäude die das massgebende Terrain (A1 1.1) überragen, dürfen die Gebäudelänge (A1 4.1) gemäss Zonenschema nicht überschreiten.
- 2 Werden zwei oder mehr selbständige Gebäude zusammengebaut (Doppel- und Reihenhäuser) darf die Gebäudelänge um insgesamt 6m überschritten werden.
- 3 Die Länge und die Breite von unterirdischen Bauten (A1 2.4) und von jenen Teilen der Gebäude und Bauten, die das massgebende Terrain nicht überragen, sind frei.

Grenz- und Gebäudeabstand

Art. 14

- 1 Die Grenzabstände (A1 6.1) von Gebäuden gemäss Zonenschema sind einzuhalten. Vorbehalten sind Baulinien (A1 6.3) und Unterschreitungen gemäss Art. 77 KRG.
- 2 Der minimale Gebäudeabstand ergibt sich aus der Summe der einzuhaltenden Grenzabstände (A1 6.2, Fig. 6.1) und kann ebenfalls gemäss KRG unterschritten werden.
- 3 Gegenüber Grenzen haben vorspringende Gebäudeteile (A1 3.4) immer den minimalen Abstand von 1.5m einzuhalten.

- 4 Unterirdische Bauten (A1 2.4) und jene Teile von Gebäuden und Bauten, die das massgebende Terrain nicht überragen, müssen keinen Grenzabstand (A1 6.1) einhalten.
- 5 Wo das Baugesetz keine Grenzabstände vorschreibt sowie für An- und Kleinbauten (A1 2.2, 2.3), gelten die minimalen, kantonalen Abstandsvorschriften.

Masse gemäss IVHB

Art. 15

1 Bei Definitionen gemäss IVHB gelten die folgenden Masse für

1. Kleinbauten (A1 2.2)
 - maximal zulässige Gesamthöhe (A1 5.1): 5m
 - maximal anrechenbare Gebäudefläche (A1 7): 30m²
2. Anbauten (A1 2.3)
 - maximal zulässige Gesamthöhe (A1 5.1): 5m
 - maximal anrechenbare Gebäudefläche (A1 7): 30m²
3. Vorspringende Gebäudeteile (A1 3.4)
 - maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 1.5m
 - maximal zulässiges Mass b für die Breite: 4m
 - maximale zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes: 1/2
4. Unbedeutend zurückspringe Gebäudeteile (A1 3.5)
 - maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 1.5m
 - maximal zulässiges Mass b für die Breite: 4m
 - maximal zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes: 1/2
5. Technisch bedingte Dachaufbauten (A1 5.1)
 - maximal zulässiges Mass: 1m
6. Dachaufbauten (A1 5.1)
 - maximale zulässige Höhe (Überschreitung der Dachfläche): 50cm unter dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion (A1 5.1).

b) Zonenvorschriften

Wohnbauzone

Dorfzone

Art. 16

- 1 Die Dorfzone ist für Wohnzwecke sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt.
Bestehende landwirtschaftliche Ökonomiegebäude dürfen in ihrem Bestand für landwirtschaftliche Zwecke weiterhin genutzt werden.
- 2 Neue Gebäude, Umbauten und Erweiterungen bestehender Gebäude haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung gut in die bestehende Siedlung einfügen.

D. *Schutzzonen*

Weidwaldzone

Art. 17

- 1 Die Weidwaldzone gilt als Sonderform des Waldes und ist der Waldgesetzgebung unterstellt.
- 2 Innerhalb der Weidwaldzone wird das Beweiden toleriert, sofern der Bestockungsanteil erhalten bleibt. Sind Fehlentwicklungen zu erkennen, kann das Beweiden der Flächen verboten werden.
- 3 Für die Bewirtschaftung werden Verträge zwischen Kanton und Bewirtschafter abgeschlossen.

Trockenstandortzone

Art. 18

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

3. *Genereller Gestaltungsplan*

A. *Allgemeines*

Festlegungen

Art. 19

Der Generelle Gestaltungsplan enthält folgende Festlegungen:

a) Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum

- *Erhaltungsbereich*

Art. 20

b) Gestaltungsobjekte

- *Wertvolle Gebäude und Anlagen*

Art. 21

o Generell geschützte Einzelbauten

Art. 21 und Art. 43/74 KRG

o Erhaltenswerte Einzelbauten

Art. 21

- *Wertvolle Natur- und Kulturobjekte*

Art. 22 und Art. 44 KRG

B. Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum

Erhaltungsbereich

Art. 20

- 1 Als Erhaltungsbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit Baugruppen, Gebäude und Anlagen sowie Freiräume, die auf Grund ihrer Gesamtform, Stellung und äusseren Erscheinung von erheblicher räumlicher, architektonischer oder ortsbaulicher Bedeutung sind.
- 2 Im Erhaltungsbereich gelegene Gebäude und Anlagen sowie wertvolle Gebäudeteile und Konstruktionsformen sind zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Erneuerungen und Umbauten sind im Rahmen der Zonenbestimmungen unter Wahrung der äusseren Erscheinung möglich. Neue Gebäude sind an bezeichneten Baustandorten innerhalb eines vorgegebenen Bauvolumens mit Auflagen gestattet.
- 3 Von der Pflicht zur Erhaltung ausgenommen sind einzelne nicht erhaltenswerte Gebäude oder Anlagen oder Teile davon gemäss Entscheid der Baubehörde gestützt auf eine entsprechende Beurteilung der Denkmalpflege oder der Gestaltungsberatung.
- 4 Bauvorhaben sind vor der Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden und durch die Gestaltungsberatung zu beurteilen und zu begleiten.

C. Gestaltungsobjekte

Wertvolle Gebäude und Anlagen

Art. 21

- 1 Bauvorhaben an wertvollen Gebäuden und Anlagen sind vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden. Diese legt unter Beizug der Denkmalpflege bzw. der Gestaltungsberatung die erforderlichen Schutzanordnungen fest und entscheidet über allfällige Auflagen.
- 2 **Geschützte** Gebäude und Anlagen dürfen weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Erneuerungen, Um- und Anbauten, die sich für die bestimmungsgemässe Nutzung eines Gebäudes oder einer Anlage als unerlässlich erweisen, sind unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig. Bauvorhaben sind durch die Denkmalpflege zu begleiten.
- 3 Zu **erhaltende** Gebäude oder Anlagen dürfen in ihrer wesentlichen äusseren Substanz nicht zerstört werden. Bauvorhaben mit Ausnahme von unwesentlichen Sanierungsarbeiten sind durch die Denkmalpflege oder die Gestaltungsberatung zu begleiten.
- 4 Werden ortstypische, prägende Gebäude, die wesentlich zum Charakter und zur Qualität eines Siedlungsteils beitragen, ersetzt, sind deren Lage, Form und Materialisierung

sinngemäss für den Neubau zu interpretieren. Die Baubehörde entscheidet über den Beizug der Gestaltungsberatung.

Wertvolle Natur- und Kulturobjekte

Art. 22

- 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, historische Kalköfen und Fledermauskolonien (Wochenstuben der kleinen Hufeisennase in der Kirche St. Martin und Haus Gartmann) sind in besonderem Masse zu pflegen und in ihrem Bestand zu erhalten.
- 3 Die Baubehörde unterstützt Massnahmen zur Weiterentwicklung der Natur- und Kulturlandschaft und zur Erhaltung der wertvollen Objekte. Bei Bauvorhaben trifft sie notwendige Anordnungen zur Erhaltung wertvoller Objekte im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens und zieht externe Fachleute bei.

Baulinien für die bauliche Gestaltung

Art. 23

Baulinien (A1 6.3) für die bauliche Gestaltung werden im Generellen Gestaltungsplan oder in Folgeplänen festgelegt. Sie bestimmen zwingend die Lage von Fassadenfluchten (A1 3.1).

4. Genereller Erschliessungsplan

A. Allgemeines

Festlegungen

Art. 24

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan enthält folgende Festlegungen:
 - a) Erschliessungsanlagen
 - Kantonsstrasse *kant. Strassengesetz*
 - Erschliessungsstrassen *Art. 26*
 - Wirtschaftswege *Art. 27*
 - Fuss- und Wanderwege *Art. 28*
 - Öffentliche Parkieranlagen *Art. 29*
 - Versorgungs- und Entsorgungsanlagen *Art. 30*
- 2 Für Verkehrsanlagen wie Kantonsstrassen oder Seilbahnen sowie für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen wie Hochspannungsleitungen, Telefonleitungen, bei denen Bund, Kanton oder Dritte Träger sind, gelten die jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Diese Anlagen sind im Generellen Erschliessungsplan mit Hinweis auf den Träger zu kennzeichnen.

B. Erschliessungsanlagen

Verkehrsanlagen

1. Allgemeines

Art. 25

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan bestimmt die Sammel- und Erschliessungsstrassen, die Anlagen für den Langsamverkehr wie Fuss- und Wanderwege und Mountainbike-Routen sowie die Wald- und Güterstrassen, soweit die Anlagen für die Erschliessung des Gemeindegebietes notwendig sind. Er legt die für eine hinreichende Erschliessung erforderlichen Ausstattungen wie öffentliche Parkplätze, Bus- und Postautohaltestellen 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.

2. Erschliessungsstrassen

Art. 26

- 1 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 Die Erschliessungsstrassen samt Ausstattungen sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung von jedermann begangen und befahren werden.

3. Wirtschaftswege

Art. 27

- 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 aus zwingenden Gründen 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.

4. Fuss- und Wanderwege

Art. 28

- 1 Fusswege dienen zur Erschliessung des Siedlungsgebietes und sind attraktiv zu gestalten.
- 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. Die Gemeinde erlässt Fahrverbote für Fahrräder sowie Reitverbote auf den ausschliesslich als Fuss- und Wanderwege bestimmten Wegen.

5. Öffentliche Parkieranlagen

Art. 29

- 1 Die Gemeinde sorgt für ein ausreichendes Angebot an öffentlichen Parkieranlagen für Motorfahrzeuge und für Fahrräder.
- 2 Die Baubehörde erlässt bei Bedarf für öffentliche Parkplätze sowie für Gemeinschaftsanlagen, die von der Gemeinde erstellt werden, eine Benützungsordnung und kann für öffentliche Parkplätze eine Parkplatzgebühr erheben.

Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

Art. 30

- 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.

5. Folgeplanungen

Folgeplanung

Art. 31

- 1 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.
- 2 Die Festgelegte Abgrenzung des Planungsgebietes 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.

III. Kommunale Bauvorschriften

1. Bauvoraussetzungen

Baubewilligung

1. Anzeigepflicht Art. 32

- 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 ausnahmslos schriftlich der Baubehörde anzuzeigen.
- 2 Die Baubehörde registriert das Vorhaben und die Bauherrschaft.

2. Entscheid über Baubewilligungspflicht und die Art des Verfahrens Art. 33

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

3. Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens Art. 34

- 1 Die Baubehörde teilt der Bauherrschaft ihren Entscheid gemäss Art. 33 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 die Baubehörde 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.

- 1 Das Baugesuch ist auf dem amtlichen 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, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, projizierte Fassadenlinie (A1 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 in Erhaltungszonen;
 3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom und Telefon;
 4. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, alle relevanten Masse gemäss IVHB; projizierte Fassadenlinie (3.3) in den Grundrissen; Zweckbestimmung der Räume;
 5. Fassadenfluchten (Ansichten) (A1 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 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. Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;
 15. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Gebäuden in der Gefahrenzone;
 16. bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;

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

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

- 3 Bei Bauvorhaben, die dem Meldeverfahren unterliegen, ist das Baugesuch in vereinfachter Ausführung und lediglich mit den für das Verständnis des Vorhabens notwendigen Unterlagen einzureichen.
- 4 Die Baugesuchsunterlagen sind von der Grundeigentümerin bzw. dem Grundeigentümer, der Bauherrschaft und von den Projektverfassenden zu unterzeichnen. In besonderen Fällen ersetzt ein Nachweis der Verfügungsberechtigung die Unterschrift von Grundeigentümerin bzw. Grundeigentümer.
- 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.

- 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 Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer verpflichten, auf Verlangen der Baubehörde innert angemessener Frist den gesetzlichen Zustand wieder herzustellen (Revers).
- 2 Die Baubehörde lässt Reverse auf Kosten der Bauherrschaft im Grundbuch anmerken.

2. Sicherheit und Gesundheit

- 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.

- 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 wenige 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 08.00 bis 19.00 Uhr ausgeführt werden. In besonderen Fällen kann die Baubehörde Ausnahmen gestatten oder weitere Einschränkungen verfügen.
- 3 Baustellenabwasser ist je nach Abwasserart und Anfall zu behandeln, bevor es mit Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (Amt für Natur und Umwelt) in die Kanalisation oder in einen Vorfluter eingeleitet oder versickert wird. Die auf Baustellen anfallenden Abfälle sind nach den eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Vorschriften zu entsorgen.

3. Gestaltung

- 1 Dächer sind als gestalterische Einheit mit Bezug zur umgebenden Bausubstanz (Dachformen, Materialien) und Siedlungsstruktur zu gestalten.
- 2 Es sind nur Giebeldächer mit einer Neigung von 25 bis 60% zulässig. Pultdächer und Flachdächer können für Anbauten und Kleinbauten sowie für Dachterrassen bis 40m² gestattet werden.
- 3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dachfenster und Oberlichter sind innerhalb der zulässigen Masse erlaubt, sofern eine ästhetische Dach- und Gesamtgestaltung sichergestellt ist. Schleppgauben weisen eine minimale Neigung von 5% auf. Bei den im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Schutzobjekten besteht kein Anspruch, sofern nicht eine positive Beurteilung der Gestaltungsberatung vorliegt.
- 4 Die Baubehörde kann bei guter Gestaltung und nachvollziehbarer Begründung oder im Zusammenhang mit der Nutzung von erneuerbaren Energien Ausnahmen von Absatz 2 gestatten, wenn eine positive Beurteilung der Gestaltungsberatung vorliegt.

Energieanlagen

Art. 40

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

Einfriedungen und Pflanzen

Art. 41

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

Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern

Art. 42

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

- 2 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nach Abschluss der Arbeiten mit einheimischen Bäumen, Sträuchern oder Pflanzen zu begrünen. Die Baubehörde kann Wiederherstellungspläne verlangen.
- 3 Böschungen und Stützmauern sowie hinterfüllte Mauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken.

Reklamen und Hinweistafeln

Art. 43

- 1 Reklamen und Hinweistafeln sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Sie sind in Deutsch zu beschriften.

Antennen

Art. 44

- 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 innerhalb eines Schutz- oder Erhaltungsbereichs die Erstellung von Gemeinschaftsantennen vorschreiben und das anschlusspflichtige Gebiet bestimmen.

4. Verkehr

Verkehrssicherheit

Art. 45

- 1 Die Baubehörde sorgt dafür, dass die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen, insbesondere die Anlagen für den Langsamverkehr, gefahrlos benützt werden können.
- 2 Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benutzerinnen und Benutzer 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 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen. Bleiben sie untätig, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf ihre Kosten ausführen.

Abstellplätze für Fahrzeuge Pflichtplätze

Art. 46

- 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
 - Wohngebäuden: 1 Platz pro Wohnung bis 300 m³ Bauvolumen, darüber 2 Plätze

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

5. Versorgung und Entsorgung

Werkleitungen

Art. 47

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

- 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.

Kompostierungsanlagen sind so anzulegen und zu betreiben, dass keine unnötigen Geruchsemissionen oder andere Belästigungen für Dritte entstehen.

6. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

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

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

IV. Erschliessungsordnung

1. Allgemeines

Erschliessungsreglemente

Art. 52

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

Erschliessungsprogramm

Art. 53

- 1 Die Baubehörde ist zuständig für Erarbeitung und Erlass des Erschliessungsprogrammes.
- 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 das jährliche Budget der Gemeinde aufgenommen werden.
- 4 Bei wesentlichen Anpassungen des Erschliessungsprogramms ist das Auflageverfahren zu wiederholen.

- 1 Die Baubehörde entscheidet über die Benennung der öffentlichen und privaten Strassen, Wege und Plätze auf Gemeindegebiet.
- 2 Es sind deutsche 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

- 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.

3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

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

- 1 Die Gemeinde sorgt für einen einwandfreien Betrieb und Unterhalt sowie die rechtzeitige Erneuerung aller gemeindeeigenen Erschliessungsanlagen.
- 2 Verunreinigungen von öffentlichen Verkehrsanlagen sind zu vermeiden. Die Gemeinde sorgt für eine periodische Reinigung der von ihr unterhaltenen Anlagen.
- 3 Werden Verkehrsanlagen durch Private übermässig verschmutzt, sind diese von den Verursachern auf eigene Kosten zu reinigen. Die Baubehörde trifft, sofern notwendig, die erforderlichen Anordnungen.

3. Schneeräumung

Art. 58

- 1 Die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen werden während des Winters von der Gemeinde offengehalten, soweit es den öffentlichen Bedürfnissen entspricht. Die Baubehörde bezeichnet im Rahmen der von der Gemeinde gesprochenen Kredite die jeweils zu räumenden Gemeindestrassen, Wege und Plätze.
- 2 Die Verwendung chemischer Auftaumittel ist nur ausnahmsweise gestattet.
- 3 Die Gemeinde ist befugt, bei der Schneeräumung den Schnee unter möglicher Schonung von Bauten und Kulturen auf angrenzenden privaten Grundstücken abzulagern. Die betroffenen Grundstücke sind von der Gemeinde nach der Schneeschmelze von Split und Abfällen zu reinigen. Schäden an Bauten, Zäunen oder Pflanzen werden vergütet.

Private Erschliessungsanlagen

1. Allgemeines

Art. 59

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

2. Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung

Art. 60

- 1 Die Baubehörde kann die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eines Quartiers und benachbarter Grundstücke verpflichten, private Gemeinschaftsanlagen zu erstellen und die Anlagen auch Dritten gegen angemessene Entschädigung zur Verfügung zu stellen. Für grössere Gemeinschaftsanlagen sind Quartierplanverfahren durchzuführen.

- 2 Eigentümerinnen und Eigentümer privater Verkehrs- oder Versorgungsanlagen können von der Baubehörde verpflichtet werden, Anlagen wie Privatstrassen, Zufahrten, Zugangswege, Wasserleitungen, Kanalisationsleitungen gegen angemessene Entschädigung auch Dritten zur Verfügung zu stellen, soweit die Mitbenutzung im öffentlichen Interesse liegt.
- 3 Die Kostenanteile an Gemeinschaftsanlagen sowie die Entschädigungen für die Mitbenutzung privater Anlagen werden von der Baubehörde nach dem Vorteilsprinzip festgesetzt.

3. Übernahme durch die Gemeinde

Art. 61

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

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

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

Sanierungsplanungen

Art. 62

- 1 Die Gemeinde überwacht den Zustand und die Funktionsfähigkeit der eigenen und der privaten Erschliessungsanlagen.
- 2 Sie stellt laufend Optimierungen nach dem neusten Stand der Technik und umfassende Erneuerungen durch frühzeitige Sanierungsplanungen sicher.
- 3 Sind Erschliessungsanlagen erneuerungsbedürftig oder fehlen klare rechtliche Regelungen bezüglich Benützung, Unterhalt, Erneuerung und Finanzierung gemeinschaftlich genutzter privater Erschliessungsanlagen, führt die Baubehörde eine Sanierungsplanung durch.

V Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Vollzug

Art. 63

- 1 Die Baubehörde vollzieht die ihr nach diesem Gesetz, den darauf beruhenden Erlassen und der übergeordneten Gesetzgebung überbundenen Aufgaben. Sie sorgt für eine rechtzeitige und sachgerechte Erfüllung aller gesetzlichen Obliegenheiten.
- 2 Die Baubehörde erlässt bei Bedarf Vollzugshilfen wie Merkblätter oder Richtlinien für die Ausgestaltung von Bauvorhaben namentlich mit Bezug auf Gestaltung, Wohnhygiene, Sicherheit, Unterhalt.
- 3 Rechtserlasse und Vollzugshilfen werden Interessierten zu den Selbstkosten zur Verfügung gestellt. Sie sind von den mit dem Vollzug des Baugesetzes betrauten Personen bei der Ausübung ihrer Tätigkeit zu beachten.

Rechtsmittel

Art. 64

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

Inkrafttreten

Art. 65

- 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 als aufgehoben.

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 eine Feststellungsentscheidung; 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.

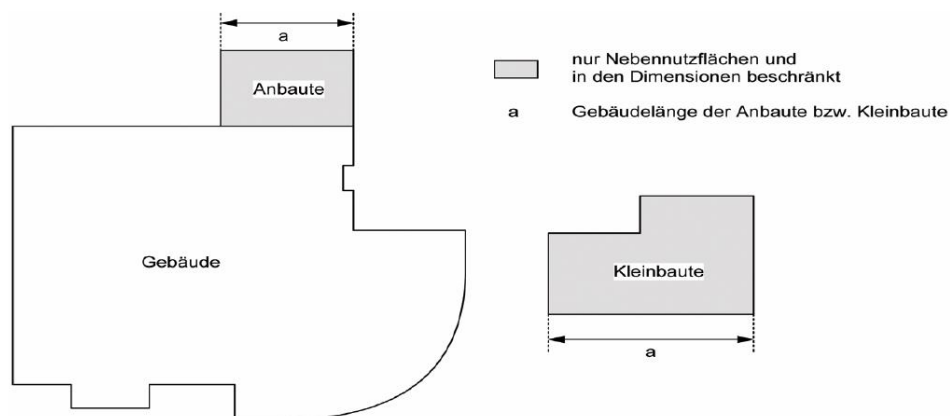
2. GEBÄUDE

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.

Figur 2.1 – 2.3 Gebäude, Anbauten und Kleinbauten



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 (siehe weiter hinten).

2.3 Anbauten

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

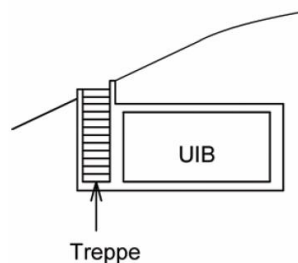
Anbauten überschreiten mindestens eines der zulässigen Masse für vorspringende Gebäudeteile.

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.

Figur 2.4 Unterirdische Bauten (UIB)



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.

3.2 Fassadenlinie

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

Die Fassadenlinie dient als Hilfsgrösse zur Bestimmung der Höhenmasse von Gebäuden.

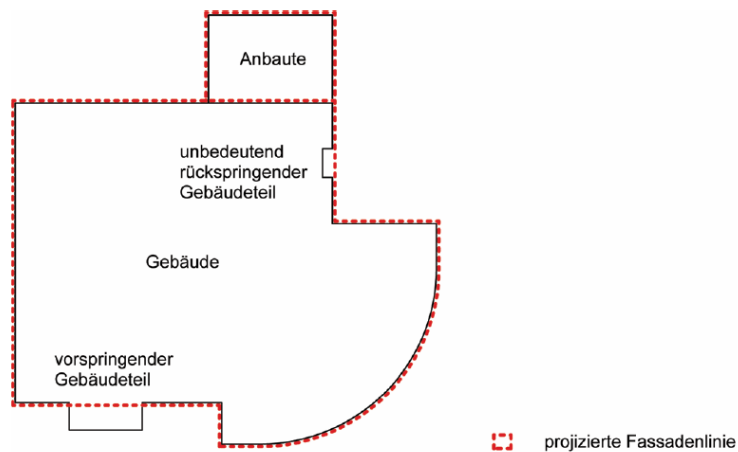
Die Fassadenlinie besteht aus Fassadenabschnitten, insbesondere aus Geraden, Kreisbogen usw.

3.3 Projizierte Fassadenlinie

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

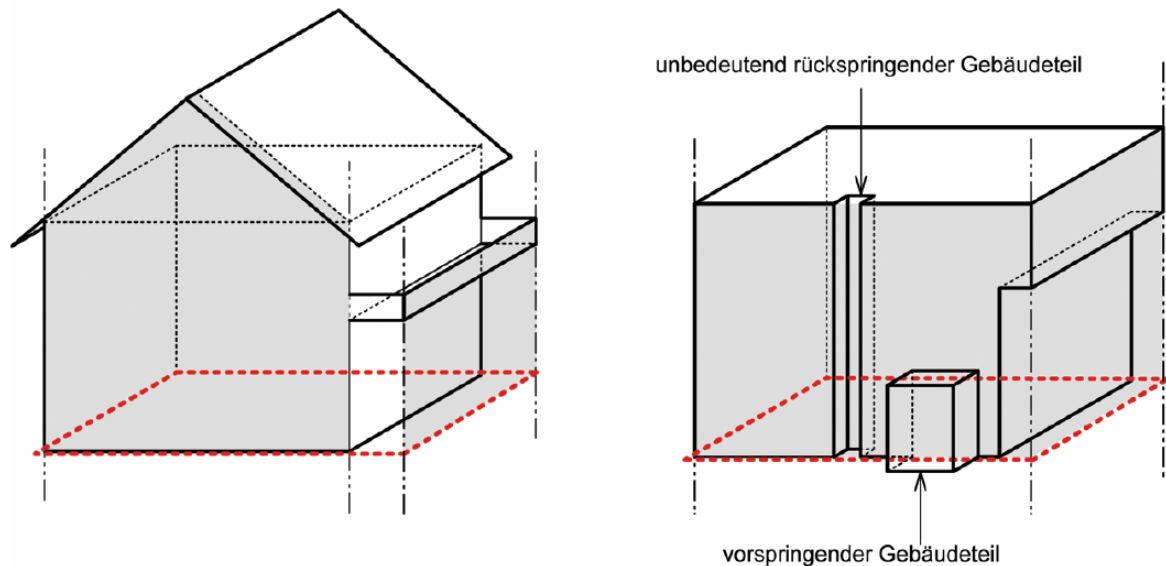
Die projizierte Fassadenlinie dient als Hilfsgrösse zur Bestimmung der Abstände (Grenz- und Gebäudeabstand) sowie der Gebäudelänge und Gebäudebreite.

Figur 3.3 Projizierte Fassadenlinie

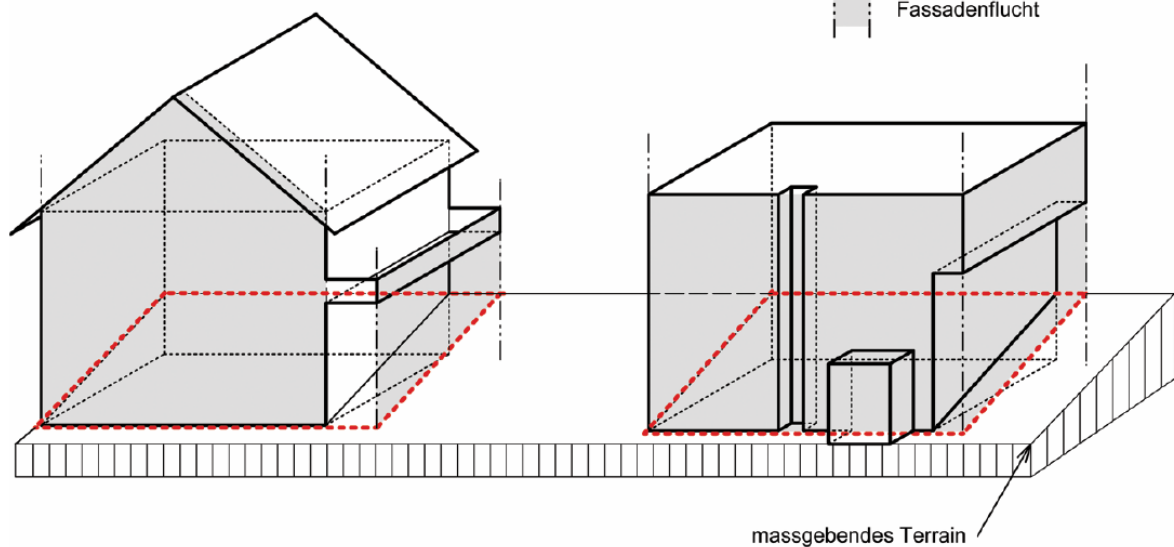


Figur 3.1 – 3.3 Fassadenflucht und Fassadenlinie

Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)



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



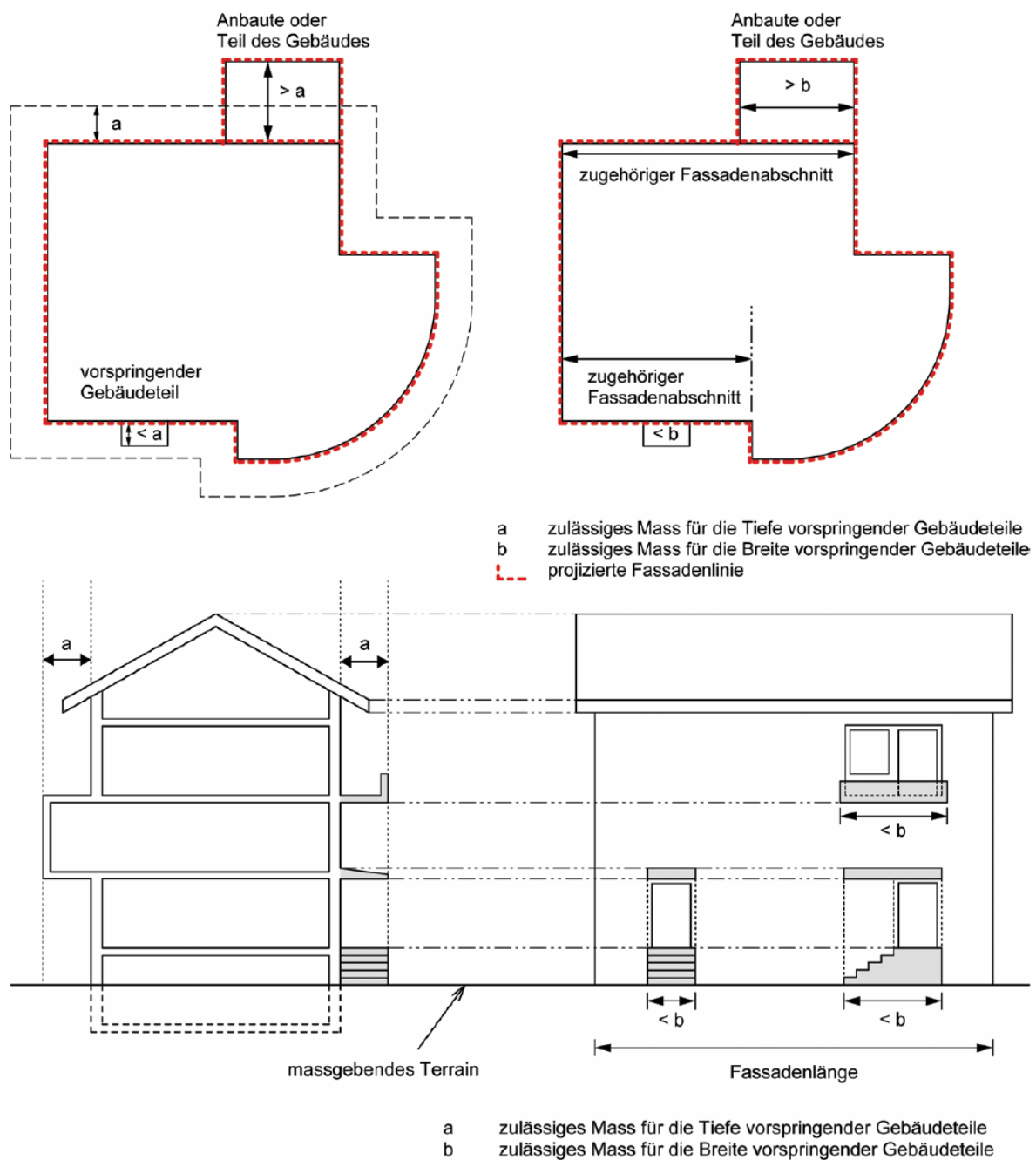
3.4 Vorspringende Gebäudeteile

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)



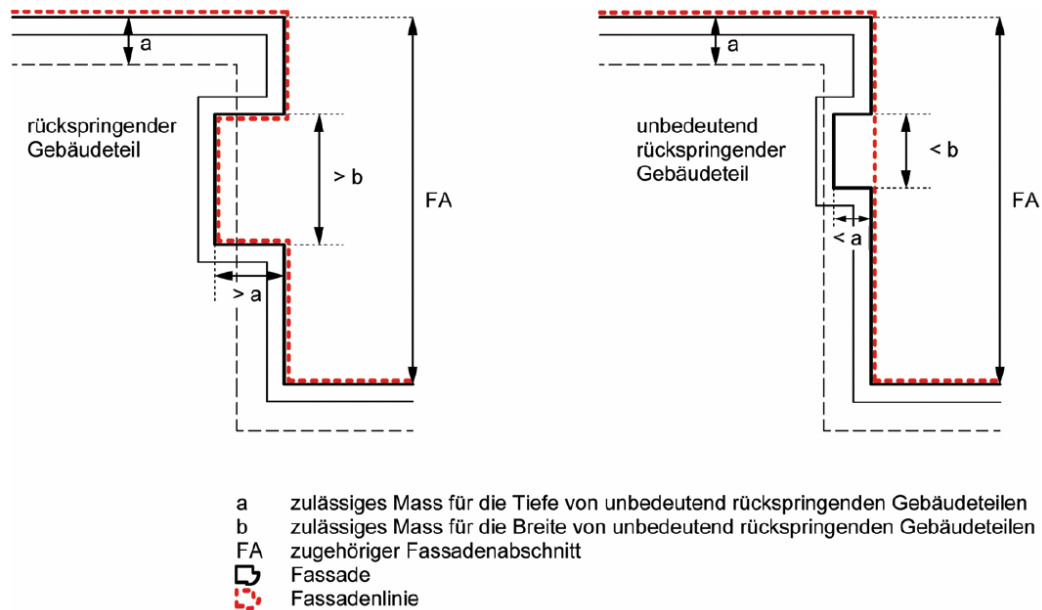
3.5 Rückspringende Gebäudeteile

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

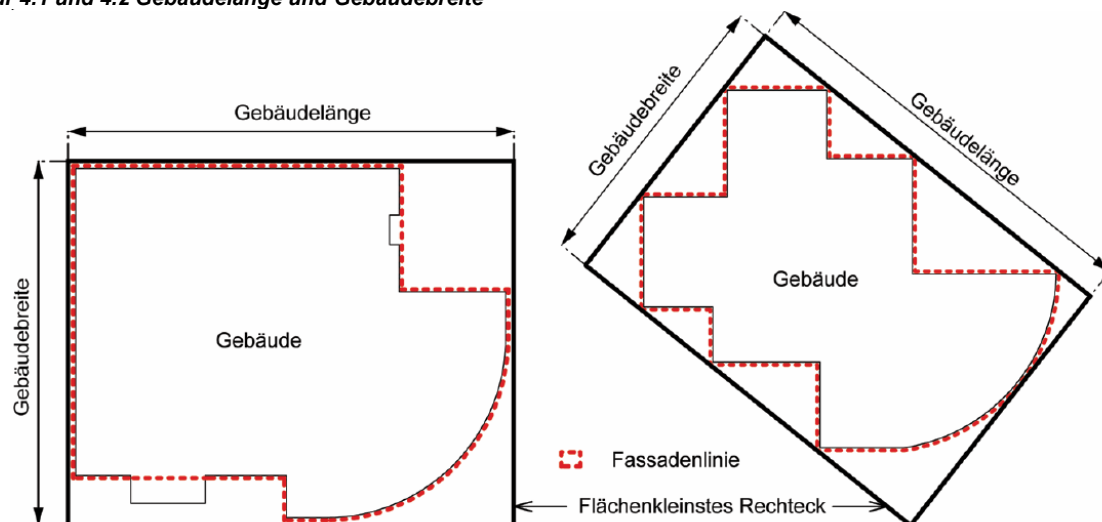


4. LÄNGENBEGRIFFE, LÄNGENMASSE

4.1 Gebäudelänge

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

Figur 4.1 und 4.2 Gebäudelänge und Gebäudebreite



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.

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 lotrecht 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 tiefst gelegenen Teil des massgebenden Terrains.

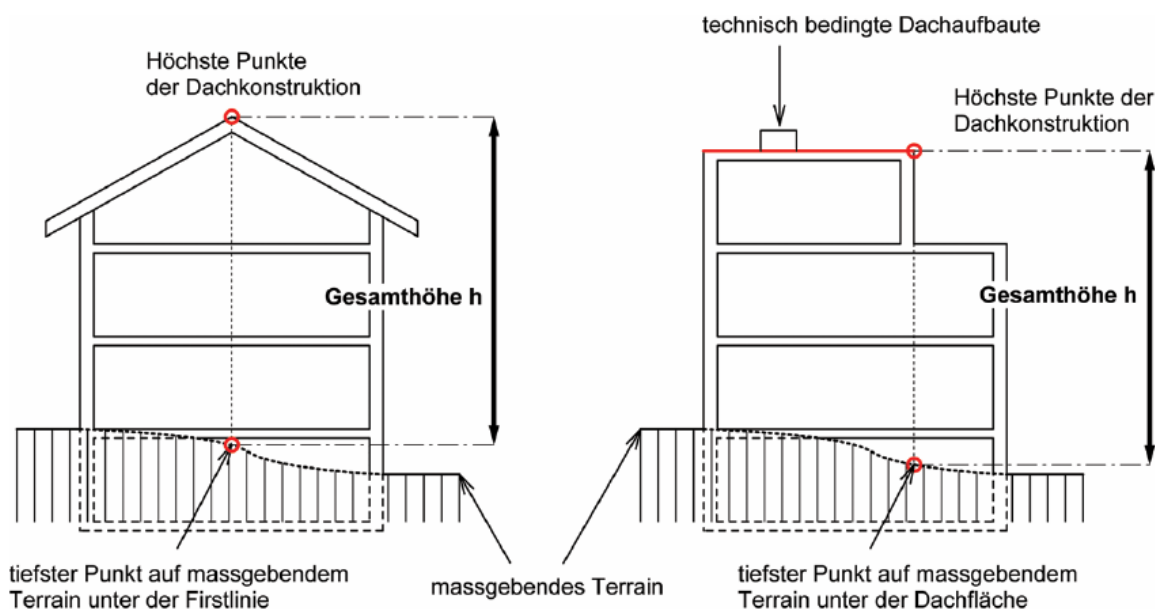
Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen usw. können den höchsten Punkt der Dachkonstruktion überragen, dürfen aber in ihren Abmessungen das zulässige Mass nicht überschreiten.

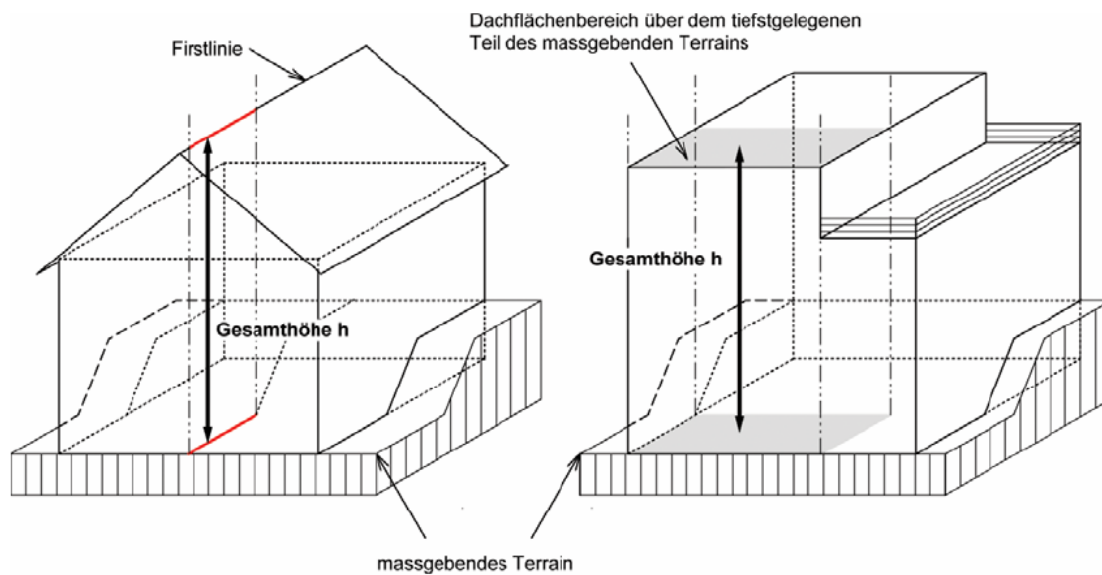
Wo auf Regelungen der Gesamthöhe verzichtet wird, sind in der Regel Bestimmungen über die Dachgestaltung erforderlich.

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

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 Gesamthöhe miteinbezogen werden müssen.

Figur 5.1 Gesamthöhe





6. 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).

6.1 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.

6.2 Gebäudeabstand

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

6.3 Baulinien

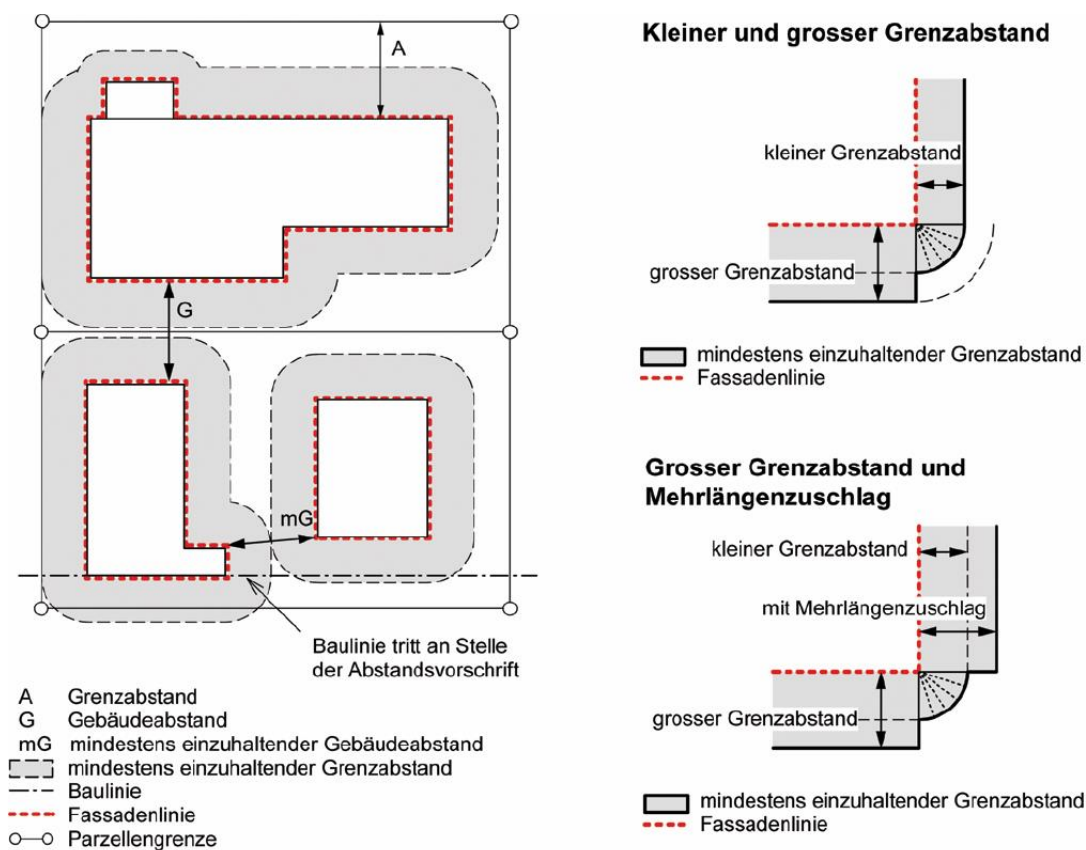
Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen, insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung.

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 6.1 – 6.3 Abstände und Abstandsbereiche

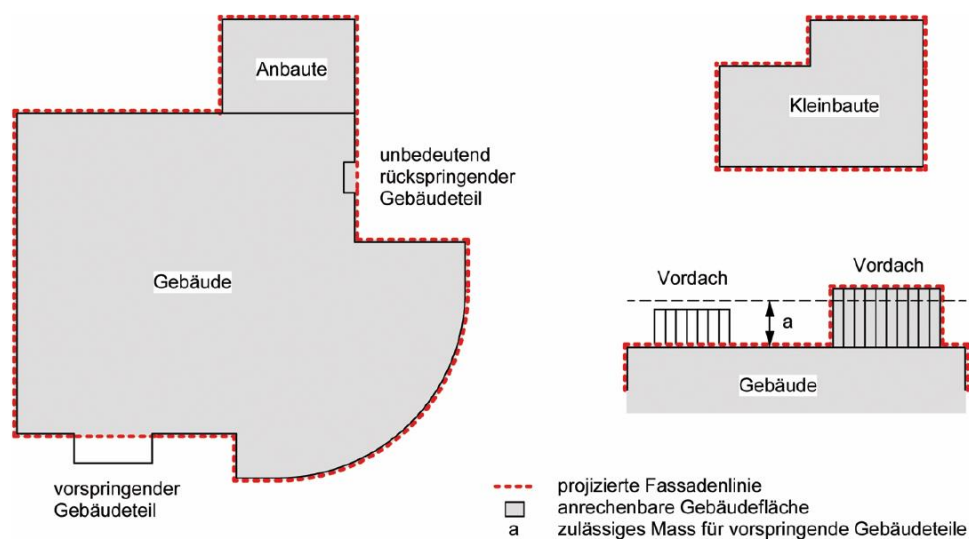


7. ANRECHENBARE GEBÄUDEFLÄCHE

Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.

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

Figur 7 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.

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
- Kehrtrahnenräume.

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.

810.100

Auszüge aus dem Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG)

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
	1/21

	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	
	1. Grundsätze	49
	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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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:

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 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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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 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.

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.

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 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.

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.

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.

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 gesetzeskonforme 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 angemessene Rechnung.

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).

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 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 Aussichtslogen 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 und Befunde zu erwarten sind. Bauabsichten sind der Gemeinde vor Ausarbeitung der Projektpläne bekannt zu geben. Diese legt unter Beizug des Archäologischen Dienstes die erforderlichen Auflagen fest.

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 Trinkwasserversorgung vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen sind.

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

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

Art. 38

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

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

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

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

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

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 Beschneidung und maschinelle Präparierung, über die Abgeltung von Ertragsausfällen und Schäden an Grundstücken sowie über die Aufteilung der daraus entstehenden Kosten auf die interessierten Unternehmen.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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 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.

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.

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.

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.

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.

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.

Art. 78

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

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

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.

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.

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.

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.

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.

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).

² Zuständig für Entscheide über Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen ist das Departement (BABBehörde). 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 (BABGesuch), 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, Ausnahmbewilligungen, 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.

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.

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.

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.

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.

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.

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).

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.

² Straffbar 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.

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

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.

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.

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 jeweiligen 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.

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.

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.

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 kantonalen 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 über den Erlass oder die Verlängerung kantonalen 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.

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.

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 Nutzungsetappe 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:

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

Auszüge aus der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO)

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	
1. Anwendungsfälle	50
2. Verfahren	51

3. KOORDINATION

A. Verfahrenskoordination

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

B. Entscheidkoordination

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

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.

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

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

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.

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.

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 kantonaler Vorschriften nach den Bestimmungen der Baugesetze der Gemeinden.

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.

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.

² Es gelten folgende Höchstmasse:

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

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

² Stallkammern werden, wenn die Voraussetzungen erfüllt sind, bis zu einem Höchstmass von 15m² 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:

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 5m³ (Kleinbauten) sowie Fahrradunterstände mit einer Grundfläche bis zu 4.0m²;
 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 5m²;
 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 1.5m²;
 10. Satellitenempfangsanlagen für Radio und Fernsehen mit einer Fläche bis zu 1.5m²;
 11. Schilder und Tafeln wie Verkehrssignale, Strassentafeln, Wanderwegmarkierungen, Vermessungszeichen;
 12. unbeleuchtete Zeichen wie Kreuze bis 3.0m 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 6.0m² pro Fassade oder Dachseite innerhalb der Bauzonen und bis maximal 2.0m² ausserhalb der Bauzonen;
 17. Terrainveränderungen bis zu 0.8m Höhe oder Tiefe und einer veränderten Kubatur von 100m³, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;
 18. Einfriedungen bis zu 1.0m Höhe sowie Stütz- und Futtermauern bis zu 1.0m Höhe, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;
 19. bewegliche Weidezäune während der Weidezeit;
 20. fundamentfreie Unterstände und dergleichen bis 25m² 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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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 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.

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

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 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.

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 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.

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.

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.

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 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 Gestuchstellenden zusammen mit dem Baueutscheid eröffnet.

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

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 Baueutscheid 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.

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.

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.

A n h a n g A 4

Übersicht weiterer Gesetze und Verordnungen

Spezialgesetze und -verordnungen im Sachzusammenhang

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 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 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)

Kanton:

- Einführungsgesetz zum schweizerischen Zivilgesetzbuch (EGzZGB)
- 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)