
Baugesetz

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 8. Dezember 2022

Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 723 vom 12. September 2023

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

I.	ALLGEMEINES	5
Art. 1	Geltungsbereich und Zweck	5
Art. 2	Gleichstellung der Geschlechter	5
Art. 3	Regionale Zusammenarbeit	6
Art. 4	Boden- und Baulandpolitik	6
Art. 5	Grundlagen	6
Art. 6	Baubehörde	6
Art. 7	Baukommission	6
Art. 8	Planungskommission	7
Art. 9	Bauberatung	7
Art. 10	Bauamt	7
II.	KOMMUNALE RICHTPLANUNG, KOMMUNALES RÄUMLICHES LEITBILD	7
Art. 11	Inhalt, Zuständigkeit und Verfahren	7
Art. 12	Mitwirkung bei kantonalen und regionalen Richtplänen	8
III.	GRUNDORDNUNG	8
1.	Allgemeines	8
Art. 13	Bestandteile der Grundordnung	8
Art. 14	Verfahren/Zuständigkeit	8
2.	Mehrwertabgabe	9
Art. 15	Mehrwertabgabe	9
3.	Zonenplan	9
A.	Allgemeines	9
Art. 16	Festlegungen	9
B.	Bauzonen	10
a)	Regelbauweise	10
Art. 17	Regelbauweise	10
Art. 18	Zonenschema	11
b)	Begriffe und Messweisen	12
Art. 19	IVHB-Begriffe	12
Art. 20	Ausnützungsziffer	12
Art. 21	Nutzungsübertragung / Abparzellierung	13
Art. 22	Fassaden- und Gesamthöhe (nach IVHB)	13
Art. 23	Gebäudelänge (nach IVHB)	14
Art. 24	Grenz- und Gebäudeabstände	14
Art. 25	Strassenabstände	15
Art. 26	Wohnanteile	16
c)	Zonenvorschriften*	16
Art. 27	Kernzone	16
Art. 28	Wohnzonen	16
Art. 29	Gewerbe- und Wohnzone	17
Art. 30	Gewerbezone	17
Art. 31	Hotel- und Wohnzone Sper l'En	17
Art. 32	Bahnhofzone	18
Art. 33	Zone für Güterumschlag	18
C.	Schutzzonen	18
Art. 34	Freihaltezone	18
Art. 35	Waldzone	19
Art. 36	Ruhezone	19
Art. 37	Wald- und Wildschonzone	19
Art. 38	Ortsbildschutzzone	20
D.	Weitere Zonen	20
Art. 39	Flugplatzzone / Flugplatzzone für Hochbauten	20

Art. 40	Wintersportzone	20
Art. 41	Zone für Veranstaltungen ohne feste Infrastruktur.....	21
Art. 42	Golfplatzzone	21
Art. 43	Campingzone	22
Art. 44	Belagsaufbereitungs- und Recyclingzone	22
E. Weitere Festlegungen.....		22
Art. 45	Folgeplanungen.....	22
4. Genereller Gestaltungsplan.....		22
Art. 46	Festlegungen	22
Art. 47	Ortsbildschutzbereich	23
Art. 48	Geschützte Bauten	23
Art. 49	Schützenswerte Bauten und Anlagen	23
Art. 50	Erhaltenswerte Bauen und Anlagen.....	24
Art. 51	Schützenswerte Aussenräume	24
Art. 52	Anzupassende Gebäudeteile	24
Art. 53	Baulinien	24
Art. 54	Geschützte Natur- und Kulturobjekte	25
5. Genereller Erschliessungsplan		25
A. Allgemeines		25
Art. 55	Festlegungen	25
B. Erschliessungsanlagen.....		25
Art. 56	Allgemeines.....	25
Art. 57	Verkehrswege der Grob- und Feinerschliessung.....	26
Art. 58	Permanente Rad-, Fuss-, Wander-, Reit- und Inlineskatingwege.....	26
Art. 59	Bereich temporäre Langlaufloipen	26
Art. 60	Land- und Forstwirtschaftswege	26
Art. 61	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	26
Art. 62	Sport- und Freizeitanlagen.....	27
C. Rechtliche Wirkungen der Festlegungen im GEP.....		27
Art. 63	Verkehrswege der Grob- und Feinerschliessung.....	27
Art. 64	Permanente Rad-, Fuss-, Wander-, Reit- und Inlineskatingwege.....	27
Art. 65	Langlaufloipen	27
Art. 66	Öffentliche Leitungen.....	28
6. Folgeplanungen		28
Art. 67	Folgeplanung	28
Art. 68	Abweichungen von der zonengemässen Regelbauweise	29
IV. ERSCHLIESSUNGSORDNUNG		29
1. Allgemeines und Finanzierung.....		29
Art. 69	Erschliessungsgesetzgebung	29
Art. 70	Finanzierung	30
Art. 71	Erschliessungsprogramm	30
2. Projektierung und Bewilligung.....		31
Art. 72	Generelle Projekte und Bauprojekte	31
3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung.....		31
Art. 73	Öffentliche Erschliessungsanlagen	31
Art. 74	Schneeräumung	31
Art. 75	Private Erschliessungsanlagen	32
Art. 76	Sanierungsquartierplanungen	33
4. Gemeinschaftsanlagen, Mitbenützungsrechte, Notweg- und Notankerrechte		33
Art. 77	Gemeinschaftsanlagen	33
Art. 78	Mitbenützung privater Anlagen, Notweg- und Notankerrecht	33
V. KOMMUNALE BAUVORSCHRIFTEN		34
1. Sicherheit und Gesundheit*, Bauausführung		34

Art. 79	Sicherheit und Gesundheit.....	34
Art. 80	(Dach-)Wasser und Schneeablagerung	35
Art. 81	Bauarbeiten.....	35
Art. 82	Aussenbeleuchtung	35
Art. 83	Schallschutz	36
Art. 84	Schutz des Vermessungswerks	36
2.	Gestaltung	36
Art. 85	Allgemeines.....	36
Art. 86	Dächer	36
Art. 87	Balkone	37
Art. 88	Einfriedungen*	37
Art. 89	Terrainveränderungen, Böschungen, Stütz- und Futtermauern	37
Art. 90	Reklamen*	37
Art. 91	Baugerüste und Baureklamen.....	38
Art. 92	Strassen, Hausnamen und Nummern	38
Art. 93	Geräte- und andere Nebenräume	38
Art. 94	Solaranlagen	38
Art. 95	Antennen.....	39
Art. 96	Lagerung von Siloballen	39
3.	Verkehr, Versorgung und Entsorgung	39
A.	Allgemeines	39
Art. 97	Verkehrssicherheit.....	39
Art. 98	Zu- und Ausfahrten.....	40
B.	Pflichtparkplätze	40
Art. 99	Abstellplätze für Motorfahrzeuge	40
C.	Arten der Pflichterfüllung	41
Art. 100	Realerfüllung	41
Art. 101	Abstellplätze auf nahegelegenen Grundstücken.....	41
Art. 102	Gemeinschafts-Parkierungsanlagen	41
Art. 103	Ersatzabgabe	42
D.	Versorgung und Entsorgung	42
Art. 104	Abwässer	42
Art. 105	Abfallsammelstellen.....	42
4.	Öffentlicher und privater Grund und Luftraum.....	42
Art. 106	Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums.....	42
Art. 107	Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	43
VI.	BESITZSTAND UND AUSNAHMEN	43
Art. 108	Besitzstand innerhalb der Bauzonen.....	43
Art. 109	Ausnahmen innerhalb und ausserhalb Bauzonen	44
VII.	FORMELLES BAURECHT	44
Art. 110	Allgemeines.....	44
Art. 111	Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren, Anzeigepflichten	45
Art. 112	Baugesuch / Baugesuchsunterlagen.....	45
Art. 113	Baukontrollen	47
Art. 114	Revers	47
Art. 115	Verfahrenskosten	47
VIII.	RECHTSSCHUTZ.....	48
Art. 116	Rechtsschutz.....	48
IX.	ÜBERGANGS-, VOLLZUGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN.....	48
Art. 117	Übergangsbestimmungen	48
Art. 118	Vollzug	48
Art. 119	Aufhebung und Änderung bisherigen Rechts	49
Art. 120	Inkrafttreten.....	49

Hinweise: Die nachstehend mit Sternen (*) gekennzeichneten Hinweise haben keinen Gesetzescharakter, sondern enthalten bloss informative Angaben / Verweise.

I. Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich und Zweck

- ¹ Das Baugesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet. Es dient der zielgerichteten räumlichen Entwicklung des Siedlungs- und Landschaftsraums im kommunalen und regionalen Zusammenhang und regelt das Bau- und Planungswesen, soweit die Gemeinde hierfür zuständig ist.
- ² Bei Planungen und bei der Erteilung von Baubewilligungen sind neben den kommunalen Vorschriften die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen* und kantonalen Rechts** einzuhalten.
- ³ Die von Berufsorganisationen aufgestellten Normen (SIA-Normen, VSS-Normen und dergleichen) gelten bei der Beurteilung von Bauvorhaben als Richtlinien.

* Auf Stufe Bund insbesondere:

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) und Raumplanungsverordnung (RPV)
- Zweitwohnungsgesetz / Zweitwohnungsverordnung
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG)
- Lärmschutzverordnung (LSV)
- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) und Gewässerschutzverordnung (GSchV)
- Bundesgesetz über Natur- und Heimatschutz (NHG) und Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV)
- Moorlandschaftsverordnung (MLVO)
- Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG)

** Auf Stufe Kanton insbesondere:

- Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG) und Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO)
- Kantonales Waldgesetz (KWaG) und Kantonale Waldverordnung (KWaV)
- Strassengesetz (StrG) und Strassenverordnung des Kantons Graubünden (StrV)
- Gesetz über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Graubünden (KNHG) und Kantonale Natur- und Heimatschutzverordnung (KNHV)
- Energiegesetz (BEG) und Energieverordnung des Kantons Graubünden (BEV)
- Brandschutzgesetz und Brandschutzverordnung des Kantons Graubünden
- Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Graubünden (VRG)

Art. 2 Gleichstellung der Geschlechter

- ¹ Personen-, Funktions- und Berufsbezeichnungen in diesem Gesetz und den dazugehörigen Ausführungserlassen beziehen sich auf beide Geschlechter, soweit sich aus dem Sinn der Bestimmung nicht etwas anderes ergibt.

Art. 3 Regionale Zusammenarbeit

- ¹ Die Gemeinde arbeitet in Fragen der Raumentwicklung 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 kann Aufgaben im Bereich des formellen Baurechts wie Bauberatung, Baukontrolle und dergleichen gemeinsam mit anderen Gemeinden oder regional lösen. Die Entscheidkompetenzen bleiben indessen bei der Gemeinde. Einzelheiten sind in geeigneter Form zu regeln.

Art. 4 Boden- und Baulandpolitik

- ¹ Die Verwirklichung der ortsplanerischen Ziele erfolgt durch eine den örtlichen Verhältnissen angepasste aktive Boden- und Baulandpolitik.

Art. 5 Grundlagen

- 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, der Region und den kantonalen Fachstellen ab und sorgt für deren Austausch.
- ² Die Gemeinde kann gestützt auf Grundlagen auch Programme zur Umsetzung von Massnahmen eines Raumentwicklungskonzepts oder eines Leitbilds erarbeiten und entsprechende Aktionen durchführen.

Art. 6 Baubehörde

- ¹ Baubehörde ist der Gemeindevorstand.*
- ² Der Baubehörde obliegt im Rahmen der Zuständigkeit der Gemeinde der Vollzug dieses Gesetzes sowie die Anwendung eidgenössischer und kantonalen Vorschriften.

* Betreffend nicht baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben (Art. 40 KRVO), welche dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren unterliegen, vgl. Art 111 BauG¹.

Art. 7 Baukommission

- ¹ Die Baukommission besteht aus 5 Mitgliedern. Das mit dem Bau- und Planungswesen betraute Mitglied des Gemeindevorstandes ist von Amtes wegen Mitglied und Präsi-

¹ Korrektur Verweis gemäss RB Nr. 723 vom 12. September 2023

dent der Baukommission. Die restlichen vier Mitglieder werden vom Gemeindevorstand ernannt. Die Baukommission konstituiert sich selbst; sie ist beschlussfähig, wenn mindestens 3 Mitglieder anwesend sind.

- ² Die Baukommission amtet – vorbehältlich Art. 111 – als beratendes Organ der Baubehörde in allen Angelegenheiten, in welchen diese einen Entscheid auf Grund eines Baugesuches zu fällen hat. Die Baukommission prüft die Baugesuche auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und stellt der Baubehörde Antrag.

Art. 8 Planungskommission

- ¹ Die Baubehörde kann bei Bedarf eine Planungskommission wählen. Das mit dem Bau- und Planungswesen betraute Mitglied des Gemeindevorstandes gehört der Planungskommission von Amtes wegen an.
- ² Die Planungskommission bereitet die Planungsmassnahmen zuhanden der Baubehörde vor.

Art. 9 Bauberatung

- ¹ Die Baubehörde kann externe Fachleute zur vertieften und unabhängigen Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen, energetischen oder gestalterischen Fragen beiziehen.
- ² Die Baubehörde kann einen ständigen Gestaltungsberater bestimmen.
- ³ Die Kosten der Bauberatung gehen vollumfänglich zulasten der Bauherrschaft.

Art. 10 Bauamt

- ¹ Die Gemeinde betreibt ein Bauamt.
- ² Die Aufgaben des Bauamtes werden von der Baubehörde bestimmt.

II. Kommunale Richtplanung, kommunales räumliches Leitbild

Art. 11 Inhalt, Zuständigkeit und Verfahren

- ¹ Kommunale und regionale Leitbilder und Raumentwicklungskonzepte können von der Gemeinde in einem kommunalen Richtplan umgesetzt werden.
- ² Zuständig für den Erlass und Änderungen von Richtplänen ist die Baubehörde.

- ³ Die Baubehörde lässt den Entwurf für den kommunalen Richtplan in der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich auflegen und gibt die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt. Während der öffentlichen Auflage kann jedermann bei der Baubehörde Vorschläge und Einwendungen einbringen. Diese prüft die Eingaben und sorgt in geeigneter Form für eine öffentliche Bekanntmachung des Ergebnisses.
- ⁴ Die Bestimmungen über den kommunalen Richtplan gelten sinngemäss für den Erlass des kommunalen räumlichen Leitbilds (KRL). Letzteres ist nicht behördenverbindlich.

Art. 12 Mitwirkung bei kantonalen und regionalen Richtplänen

- ¹ Die Mitwirkung bei kantonalen und regionalen Richtplänen richtet sich nach den einschlägigen Verfahrensbestimmungen von Region, Kanton und Bund. Soweit solche fehlen, gelten die Verfahrensvorschriften für die kommunale Richtplanung sinngemäss.

III. Grundordnung

1. Allgemeines

Art. 13 Bestandteile der Grundordnung

- ¹ Die Grundordnung besteht aus dem Baugesetz, dem Zonenplan, dem Generellen Gestaltungsplan und dem Generellen Erschliessungsplan.
- ² Für Teilgebiete kann ein Arealplan erlassen werden.

Art. 14 Verfahren/Zuständigkeit

- ¹ Für das Verfahren betreffend Erlass und Änderung der Grundordnung sowie betreffend Zuständigkeit gelten die einschlägigen Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung* und der Gemeindeverfassung.**
- ² Der Gemeindevorstand ist zuständig für den Erlass und die Änderung von Arealplänen sowie für alle Planänderungen von untergeordneter Bedeutung gemäss Art 48 Abs. 3 KRG.

* Art. 47 - 50 KRG und Art. 12 - 15 KRVO

** Betreffend Übergangsrecht vgl. Art. 117 Abs. 3.

2. Mehrwertabgabe

Art. 15 Mehrwertabgabe

- ¹ Betreffend Mehrwertabgabe gelten die einschlägigen Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.*
- ² Der Mehrwertabgabe unterliegen neben Einzonungen (Art. 19j Abs. 1 KRG) zum gleichen Abgabesatz und mit der gleichen Freigrenze auch Umzonungen und Aufzonungen.

* Art. 19i - 19w KRG und Art. 35h - 35n KRVO

3. Zonenplan

A. Allgemeines

Art. 16 Festlegungen

- ¹ Der Zonenplan der Gemeinde beinhaltet namentlich folgende Zonenarten und Festlegungen:
 - **Bauzonen**
 - Kernzone
 - Wohnzone(n)
 - Gewerbe- und Wohnzone(n)
 - Gewerbezone
 - Hotel- und Wohnzone Sper l'En
 - Bahnhofzone
 - Zone für Güterumschlag
 - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Art. 28 KRG)
 - **Landwirtschaftszonen**
 - Landwirtschaftszone (Art. 32 KRG)
 - **Schutzzonen**
 - Freihaltezone (Art. 35 KRG / Art. 34 BauG)
 - Naturschutzzzone (Art. 33 KRG)
 - Landschaftsschutzzzone (Art. 34 KRG)
 - Grundwasser- und Quellschutzzzone (Art. 37 KRG)
 - Waldzone
 - Ruhezone
 - Wald- und Wildschonzone
 - Gewässerraumzone (Art. 37a KRG)
 - Ortsbildschutzzzone
 - **Weitere Zonen**
 - Flugplatzzone
 - Wintersportzone (Art. 39 KRG / Art. 40 BauG)
 - Zone für Veranstaltungen ohne feste Infrastruktur
 - Golfplatzzone

Campingzone
Belagsaufbereitungs- und Recyclingzone
Zonen übriges Gemeindegebiet (Art. 41 KRG)

- **Weitere Festlegungen**

Folgeplanungen
Statische Waldgrenzen (Art. 10 und 13 KWaG)

- ² Zonenplan und Zonenschema bezeichnen die Empfindlichkeitsstufen. Zuweisungen und Anwendung der Empfindlichkeitsstufen richtet sich nach den Vorgaben der Umweltschutzgesetzgebung*.

* Art. 1 - 25 USG und Art. 36 - 44 LSV

B. Bauzonen

a) Regelbauweise

Art. 17 Regelbauweise

- ¹ Die Bauweise und das Mass der Nutzung in den Bauzonen richtet sich, soweit in der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung Vorschriften über Begriffe und Messweisen fehlen, nach dem Zonenschema und den zugehörigen Begriffsbestimmungen sowie der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB).
- ² Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind Ausnützungsziffer, Gebäudeabmessungen und Grenzabstände in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten.

Art. 18 Zonenschema

¹ In den einzelnen Bauzonen gelten folgende Grundmasse:

Art.	Zone	AZ	Fassaden- höhe traufseitig	Gesamt- höhe	Gebäu- delänge	Grenzabstand klein / gross		Min. Wohn- anteil (in % der anre- chenbaren aGF)	Empfind- lichkeits- stufe
27	Kernzone	-	11.0 m	14.5 m	-	4.0 m	4.0 m	50%	III
28	Wohnzone 1	0.30	7.0 m	10.0 m	20.0 m	5.0 m	10.0 m	50%	II
28	Wohnzone 2	0.45	7.5 m	10.5 m	20.0 m	4.0 m	8.0 m	65%	II
28	Wohnzone 2 Chiss	0.45	7.5 m	10.5 m	20.0 m	4.0 m	8.0 m	65%	II
28	Wohnzone 3	0.60	10.0 m	13.5 m	25.0 m	4.0 m	6.0 m	80%	II
28	Wohnzone 3 Cristan- sains	0.60	10.0 m	13.5 m	25.0 m	4.0 m	6.0 m	80%	II
28	Wohnzone 3 Puoz	0.50	10.0 m	13.5 m	25.0 m	4.0 m	6.0 m	100%	II
28	Wohnzone 4	0.70	14.0 m	17.5 m	30.0 m	4.0 m	8.0 m	80%	II
28	Wohnzone 4 Cristan- sains	0.80	10.0 m	13.5 m	25.0 m	4.0 m	6.0 m	100%	II
28	Wohnzone 4 Promu- lins	0.80	13.0 m	16.5 m	-	4.0 m	8.0 m	80%	II
29	Gewerbe- und Wohn- zone 3	0.70	10.5 m	13.5 m	40.0 m	4.0 m	6.0 m	-	III
29	Gewerbe- und Wohn- zone 3P	0.84	10.5 m	13.5 m	40.0 m	4.0 m	6.0 m	-	III
29	Gewerbe- und Wohn- zone 4	0.80	13.0 m	16.0 m	40.0 m	4.0 m	8.0 m	-	III
30	Gewerbezone Cho d'Punt	-	10.0 m ¹⁾	12.5 m	85.0 m	4.0 m	4.0 m	-	III
30	Gewerbezone Punt Muragl	-	10.0 m ¹⁾	12.5 m	40.0 m	4.0 m	-	-	III
31	Hotel- und Wohnzone Sper l'En	0.80	Art. 31 Abs. 2		-	2.5 m	2.5 m	-	III
28 KRG	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	-	-	-	-	2.5 m	2.5 m	-	II/III
32	Bahnhofzone	-	13.0 m	16.0 m	30.0 m	-	-	-	III
33	Zone für Güterum- schlag	-	nach Nutzungs- und Gestaltungskonzept sowie Quartiergestaltungsplan					-	III
42	Golfplatzzone	-	-	-	-	-	-	-	II
43	Campingzone	-	7.5 m	10.5 m	20.0 m	5.0 m	10.0 m	-	III
44	Belagsaufbereitungs- und Recyclingzone	-	gemäss Art. 44			4.0 m	4.0 m	-	III
41 KRG	übriges Gemeindege- biet	-	-	-	-	-	-	-	III

¹⁾ Für Flachdächer gilt eine Fassadenhöhe von 11.75 Meter.

b) Begriffe und Messweisen

Art. 19 IVHB-Begriffe

1 Für die Gegenstand der IVHB bildenden Begriffe und Messweisen gelten die in den Anhängen zur IVHB und den entsprechenden Erläuterungen enthaltenen Umschreibungen. Wo die IVHB konkrete Masse vorbehält, gelten die folgenden Masse:

1. Kleinbauten (2.2) und Anbauten (2.3):
 - maximal 3.00 m traufseitige Fassadenhöhe (5.2)
 - maximal 5.00 m zulässige Gesamthöhe (5.1)
 - maximal 40 m² Nebennutzfläche (NNF) bzw. Aussennutzfläche (ANF)

Soweit die traufseitige Fassadenhöhe bei Kleinbauten - deren Flachdach als Terrasse genutzt wird - Oberkante einer notwendigen Absturzsicherung zu messen ist, erhöht sich die maximal traufseitige Fassadenhöhe um das Mass der notwendigen Absturzsicherung, sofern diese in Form eines offenen Geländers realisiert wird.

2. Vorspringende Gebäudeteile (3.4)
 - maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 1.50 m
 - maximal zulässiger Anteil b des zugehörigen Fassadenabschnittes: 2/5
3. Unbedeutend zurückspringende Gebäudeteile (IVHB 3.5)
 - maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 1 m
 - maximal zulässiges Mass b für Breite: 2 m
4. Unterniveaubauten (IVHB 2.5):
 - maximales Durchschnittsmass b über dem massgebenden (gewachsenen) Terrain: 1.00 m
 - maximales Mass f über dem massgebenden (gewachsenen) Terrain: 1.20 m

Art. 20 Ausnützungsziffer

- 1 Die im Zonenschema festgelegten Ausnützungsziffern (AZ) sind nach Massgabe der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung* und nachfolgenden Bestimmungen einzuhalten.
- 2 Die Baubehörde kann für unterirdische Schwimmbäder sowie - bei Stockwerkeigentum - auch für andere gemeinschaftlich genutzte Wellness- und Fitnessräume einen Bonus von 20% auf die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche gewähren; der Bonus kann ausschliesslich für die besagten Flächen verwendet werden.

* Art. 37a KRVO

Art. 21 Nutzungsübertragung / Abparzellierung

- ¹ Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen, Bäche oder Bahnen getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümern vorliegt und keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplanes oder einer Folgeplanung.
- ² Nutzungsübertragungen sind im Grundbuch anmerken zu lassen.
- ³ Bei Abparzellierungen dürfen die abgetrennten Flächen nur soweit überbaut werden, als das vorgeschriebene Nutzungsmass über das ganze ursprüngliche Grundstück eingehalten wird.
- ⁴ Die Baubehörde führt eine Kontrolle über den realisierten Anteil der zulässigen Nutzung der Grundstücke.

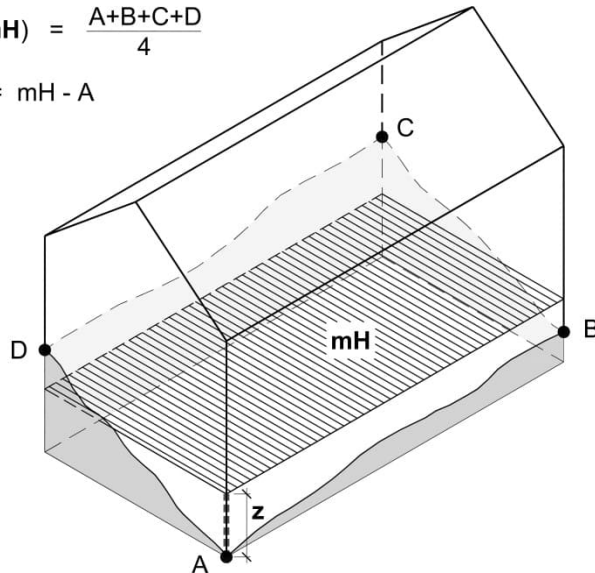
Art. 22 Fassaden- und Gesamthöhe (nach IVHB)

- ¹ Die traufseitige Fassadenhöhe (IVHB 5.2) und die Gesamthöhe (IVHB 5.1) von Gebäuden dürfen die Werte gemäss Zonenschema nicht überschreiten. Bei Flachdachbauten gilt die traufseitige Fassadenhöhe gemäss Zonenschema für alle Fassaden.
- ² Bei Abgrabungen gilt für die Fassadenhöhe sowie für die Gesamthöhe im Bereich der Fassadenflucht das abgegrabene Terrain als massgebliches Terrain. Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses für Garageneinfahrten und Hauseingänge werden nicht berücksichtigt, sofern sie die Länge der jeweiligen Fassade nicht um mehr als die Hälfte überschreiten.
- ³ Ist im Zonenplan ein Höhenbezugspunkt beziehungsweise -niveau festgelegt, so gilt für die betreffende Parzelle diese Höhe als massgebliches Terrain.
- ⁴ Bei Gebäuden in Hanglage (ab 5° mittlere Hangneigung*) erhöht sich die maximal zulässige Gesamthöhe und Fassadenhöhe um den Zuschlag z. Kein solcher Zuschlag gilt (a) bei traufständig zum Hang stehenden Satteldachbauten für die Bergfassade und die Gesamthöhe sowie (b) bei Pultdachbauten.
- ⁵ Der Zuschlag z entspricht der Differenz zwischen der mittleren Höhe in m ü. M. aller Hauptgebäudeecken und der Höhe der tiefstgelegenen Hauptgebäudeecke entlang der Fassadenlinie, gemessen ab gewachsenem Terrain. Der Zuschlag z beträgt maximal 2.5 Meter.
- ⁶ Beim Zusammenbau mehrerer separater Gebäude sowie generell bei in der Höhe gestaffelten Baukörpern werden die Fassaden- sowie die Gesamthöhe und der Zuschlag z für jeden Gebäudekörper separat ermittelt.

- 7 Bei Bauten in Hanglage darf die talseitige Fassade nicht mehr als 3 m höher gegenüber der Bergfassade sein. Bei topographisch schwierigen Verhältnissen kann die Baubehörde Abweichungen gestatten.

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

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



* Mittlere Hangneigung in vorstehender Skizze: (Neigung D-A + Neigung C-B) ÷ 2

Art. 23 Gebäudelänge (nach IVHB)

- 1 Gebäude, die das massgebende Terrain (Art. 22 Abs. 2 sinngemäss) überragen, dürfen die Gebäudelänge gemäss Zonenschema nicht überschreiten.
- 2 Die Gebäudelänge von unterirdischen Bauten beziehungsweise unterirdischen Teilen von Unterniveaubauten ist nicht beschränkt.
- 3 Anbauten werden bei der Ermittlung der Gebäudelänge nicht angerechnet.

Art. 24 Grenz-* und Gebäudeabstände

- 1 Die Grenz- und Gebäudeabstände sind unter dem Vorbehalt von Unterschreitungen gemäss der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung** einzuhalten.
- 2 Vor der Hauptfassade ist der grosse Grenzabstand einzuhalten, vor den übrigen der kleine. Massgebend für die Bestimmung der Hauptfassade sind die örtlichen Verhältnisse (Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung und dgl.).
- 3 Der minimale Gebäudeabstand ergibt sich aus der Summe der einzuhaltenden Grenzabstände.

- 4 Gegenüber Altbauten, die den gesetzlichen Grenzabstand nicht einhalten, bemisst sich der Gebäudeabstand aus der Summe des tatsächlichen Grenzabstandes der Altbaute und dem gesetzlichen Grenzabstand der Neubaute, sofern nicht zugunsten der Altbaute ein Näherbaurecht besteht oder überwiegende öffentliche Interessen die Einhaltung des gesetzmässigen Gebäudeabstandes verlangen.
- 5 Unterirdische Bauten, jene Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende Terrain nicht überschreiten sowie generell unterirdische Gebäudeteile, müssen unter Vorbehalt der Strassenabstandsvorschriften (Art. 25) und der Vorschriften über die Abstände gegenüber öffentlichen Leitungen (Art. 66) keinen Grenzabstand einhalten.
- 6 Wo das Baugesetz keine Grenzabstände vorschreibt, für An- und Kleinbauten sowie für jene Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende Terrain überragen, gelten die minimalen Abstandsvorschriften der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.***
- 7 Der Grenzabstand von Erdsonden für Wärmepumpen beträgt in allen Zonen 3.5 m. Die Erdsonden sind einzumessen und in den Leitungskataster aufzunehmen.
- 8 Vorbehalten bleiben in jedem Fall Baulinien und abweichende Festlegungen in der Grundordnung oder in einer Folgeplanung.

* Betreffend Gewässer- und Waldabstand vgl. Art. 36a ff GSchG und Art. 41a GSchV; Art. 29 und 30 KWaG; Art. 78 KRG

** Art. 75-77 KRG

*** Art. 75 ff. KRG

Art. 25 Strassenabstände

- 1 Bauten und Anlagen haben – vorbehältlich Art. 27 Abs. 2 – gegenüber öffentlichen oder öffentlichen Zwecken dienenden Strassen und Trottoirs oberirdisch die minimalen Grenzabstände der betreffenden Zone, mindestens aber 4 m, und unterirdisch einen Grenzabstand von 2 m einzuhalten. Der Mindestabstand von Einfriedigungen zu solchen Strassen beträgt 0.5 m und zu Trottoirs 0.3 m.
- 2 Äste, Sträucher und Lebhäge und dergleichen haben folgende Abstände einzuhalten beziehungsweise sind regelmässig wie folgt zurückzuschneiden:
 - Angrenzend an Strassen ist dauernd ein Lichtraumprofil mit einer Höhe von 5 m und einem Strassenabstand von 0.5 m freizuhalten.
 - Angrenzend an Trottoirs ist dauernd ein Lichtraumprofil mit einer Höhe von 3.5 m und einem Trottoirabstand von 0.3 m freizuhalten.
 - Bei rechtmässig vor Inkrafttreten dieser Bestimmung mit geringerem Abstand realisierten Pflanzungen kann die Baubehörde aus Gründen der Verhältnismässigkeit temporär Abstandsunterschreitungen tolerieren, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen (Verkehrssicherheit etc.) entgegenstehen.
- 3 Für vorspringende Gebäudeteile gilt Art. 55 Abs. 3 KRG sinngemäss.
- 4 Die Baubehörde kann - in der Regel gegen Revers (Art. 114) - Unterschreitungen bewilligen, wenn es die Verhältnisse erlauben.

- ⁵ Vorbehalten bleiben in jedem Fall Baulinien und die Strassenabstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung* sowie abweichende Festlegungen in der Grundordnung oder in einer Folgeplanung.

* Art. 17, 45, 46 und 52 StrG sowie Art. 19-22 StrV

Art. 26 Wohnanteile

- ¹ Bei Neubauten sowie wesentlichen Umbauten und Erweiterungen dürfen die im Zonenschema festgelegten Wohnanteile (in Prozenten der aGF) ausschliesslich als Wohnraum genutzt werden.
- ² Für Bauten im öffentlichen Interesse kann die Baubehörde eine Unterschreitung des minimalen Wohnanteils bewilligen. Dies gilt insbesondere auch für Hotelbetriebe sowie andere Bauten von lokaler volkswirtschaftlicher oder kultureller Bedeutung.

c) Zonenvorschriften*

* Für die im Zonenschema enthaltenen und nachstehend nicht definierten Zonenvorschriften gelten die einschlägigen Bestimmungen in der kantonalen und eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung.

Art. 27 Kernzone

- ¹ Die Kernzone ist für Wohnbauten, Dienstleistungsbetriebe und für mässig störende Produktionsbetriebe bestimmt. Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe.
- ² In der Kernzone ist die bestehende Siedlungsstruktur und Bauweise zu erhalten und zu ergänzen. Wo Baugestaltungslinien fehlen, sind bei Neubauten und Umbauten die bestehenden Baufluchten beizubehalten. Die maximalen Trauf- und Gesamthöhen sowie Dachformen richten sich nach den umliegenden Bauten. Soweit umliegende Bauten keine Abweichungen zulassen oder verlangen, sind die Zonenvorschriften gemäss Zonenschema einzuhalten. Ein Anspruch auf diese Baumasse besteht nicht.
- ³ Wesentliche Veränderungen bestehender Strassenzüge, von Plätzen und Hofräumen werden nur im Rahmen von Quartiergestaltungsplänen zugelassen. Die ortsüblichen Trauf- und Gesamthöhen sowie Gebäudevolumen sind auch bei Quartierplanungen zu beachten.

Art. 28 Wohnzonen

- ¹ Die Wohnzonen sind für die Erstellung von Wohnbauten bestimmt.
- ² Nicht störende Produktions- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig.

- ³ Für die Wohnzonen der zweiten Nutzungsetappe gelten sinngemäss die Vorschriften der Zonen für künftige bauliche Nutzung (Art. 40 KRG).
- ⁴ In der Wohnzone W4 im Bereich A l'En kann die Baubehörde zwecks Sicherung und Realisierung von preisgünstigen Erstwohnungen (nachstehend lit. a und b) Abweichungen von der AZ (0.8 statt 0.7) und der traufseitigen Fassadenhöhe (16 m statt 14 m) für maximal fünf Wohngeschosse gestatten. Voraussetzung ist (kumulativ):
 - a) Alle bestehenden altrechtlichen Wohnungen (Art. 10 ZWG) und alle neuen Wohnungen auf dem entsprechenden Grundstück dürfen mit Beanspruchung der erwähnten Abweichungen ausschliesslich als Erstwohnungen gemäss Art. 7 Abs. 1 lit. a ZWG genutzt werden.
 - b) Am besagten Grundstück darf kein Stockwerkeigentum betreffend einzelne Wohnungen sowie kein mit exklusiven Nutzungsrechten an einzelnen Wohnungen verbundenes Miteigentum begründet werden. Unzulässig ist auch jede andere rechtsgeschäftliche Aufteilung des Grundstücks bzw. einzelner Gebäude, mit welcher eine vergleichbare wirtschaftliche Zielsetzung verfolgt wird.
 - c) Werden die eingangs erwähnten Abweichungen beansprucht, so ist die damit geförderte Nutzung gemäss lit. a dauernd beizubehalten und die Beschränkung gemäss lit. b gilt dauerhaft. Diese öffentlichrechtlichen Eigentumsbeschränkungen sind im Grundbuch anzumerken.
- ⁵ Die Regelung in Absatz 4 gilt als Aufzonung gemäss Art. 15 Abs. 2 BauG.

Art. 29 Gewerbe- und Wohnzone

- ¹ Die Gewerbe- und Wohnzone ist für Wohnbauten, Dienstleistungsbetriebe und für mässig störende Produktionsbetriebe bestimmt. Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe.

Art. 30 Gewerbezone

- ¹ Die Gewerbezone ist nur für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Es dürfen nur mässig störende Betriebe, also solche mit Auswirkungen im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe, realisiert werden.
- ² In der Gewerbezone Cho d' Punt sind Hangars und Abfertigungsgebäude für Flugkörper (Flächenflugzeuge, Helikopter etc.) nicht zulässig.
- ³ 20% der tatsächlich realisierten aGF pro Betriebskomplex darf als Wohnraum genutzt werden.

Art. 31 Hotel- und Wohnzone Sper l'En

- ¹ Die Hotel- und Wohnzone Sper l'En ist bestimmt (a) für die Erstellung von Erstwohnungen sowie (b) für nicht störende Produktions- und Dienstleistungsbetriebe, namentlich Hotels mit hoteltypischen Service- und Dienstleistungen. Aparthotels sind nicht zulässig.

- ² An Stelle der Fassaden- und Gesamthöhe gilt eine Gesamtbauhöhe von 1'721.50 m ü. M., welche - mit Ausnahme technisch notwendiger Dachaufbauten (Liftüberfahrt, Kamine) - von keinem Punkt den Dachkonstruktionen überschritten werden darf. Bei Realisierung einer Hotelnutzung dürfen im nördlichen Bereich - wie im Zonenplan dargestellt - abgestuft Gesamtbauhöhen von 1723.50 m ü. M. und 1726.50 m ü. M. realisiert werden; wird dieser Höhenbonus genutzt, ist die Hotelnutzung dauernd beizubehalten.
- ³ Die ganze Hotel- und Wohnzone Sper l'En gilt als Fläche gemäss Art. 97 Abs. 1 Ziff. 2 KRG mit Enteignungsrecht betreffend das bestehende privatrechtliche Bauverbot, soweit dieses einer zonenkonformen Überbauung gemäss Absatz 1 und 2 entgegensteht.

Art. 32 Bahnhofzone

- ¹ Die Bahnhofzone ist primär bestimmt für Bauten und Anlagen, die überwiegend dem Bau und Betrieb der Eisenbahn dienen (Eisenbahnanlagen). Für die Bewilligung derartiger Anlagen gilt die Eisenbahngesetzgebung.*
- ² In der Bahnhofzone sind auch nicht dem Plangenehmigungsverfahren nach Eisenbahngesetzgebung unterliegende Wohn-, Dienstleistungs- und/oder Produktionsbetriebe zulässig. Werden hierfür ausserhalb der bereits bestehenden Baukuben grössere neue Bauvolumen geschaffen, bedürfen diese der Grundlage in einem Arealplan.

*Art. 18 ff. Eisenbahngesetz

Art. 33 Zone für Güterumschlag

- ¹ Die Zone für Güterumschlag ist primär für den Umschlag von Gütern bestimmt. Für unmittelbar dem Bahnbetrieb dienende Bauten und Anlagen wie Gleis, Leitungen, Rampen, Umschlagseinrichtungen etc. gilt die Eisenbahngesetzgebung.*
- ² Allfällige nicht dem Plangenehmigungsverfahren nach Eisenbahngesetzgebung unterliegende Dienstleistungs- und/oder Produktionsbetriebe bedürfen der Grundlage in einem Arealplan.

C. Schutzzonen

Art. 34 Freihaltezone

- ¹ In der Freihaltezone (Art. 35 KRG) sind unterirdische Bauten (Parkhäuser) und Verkehrsanlagen (Strassen, Wege) mit ihren dazugehörigen technischen überirdischen Bauten und Anlagen gemäss dem Generellen Erschliessungsplan zulässig.

Art. 35 Waldzone

- ¹ Die Waldzone umfasst Wald gemäss eidg. Waldgesetzgebung.* Die Waldfläche ist verbindlich, soweit sie auf einer rechtskräftigen Waldfeststellung beruht.** Im Übrigen kommt der im Zonenplan ausgeschiedene Waldzone bloss informativer Charakter zu.

* Bundesgesetz über den Wald (SR 921.0)

** Vgl. Art. 10 Abs. 2 i.V.m. Art. 13 eidg. Waldgesetz

Art. 36 Ruhezone

- ¹ Die Ruhezone umfasst ausgedehnte Gebiete, die sich besonders für Ruhe und Erholung eignen, sowie die Lebensräume von Wild, schutzwürdigen Tieren und Pflanzen.
- ² In der Ruhezone sind touristische Beförderungsanlagen und der motorisierte Verkehr untersagt. Die Anlage oder Markierung von Skiabfahrtspisten und Routen ist nicht gestattet. Im Bereich von Wildeinstandsgebieten sind Variantenskifahren und der Langlauf nicht gestattet. Die Baubehörde trifft die notwendigen Massnahmen zur Kennzeichnung der Wildeinstandsgebiete.
- ³ Die Verwendung von Motorfahrzeugen für die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung sowie für unerlässliche Zufahrten und für Hilfeleistungen in Notfällen ist gestattet.

Art. 37 Wald- und Wildschonzone

- ¹ Die Wald- und Wildschonzone dient der ungestörten Entfaltung von Wald und Fauna.
- ² Die in dieser Zone befindlichen Gebiete dürfen in der Zeit vom 20. Dezember bis zum 30. April grundsätzlich nicht betreten und nicht befahren werden. Ausgenommen von diesem Verbot sind:
- die markierten Wege;
 - allfällige markierte Ski- und/oder Langlauftrassen;
 - Walderhaltungs- und Pflegemassnahmen;
 - Not- und Rettungsmassnahmen.
- ³ Die Baubehörde kann nötigenfalls Abweichungen von den Daten gemäss Absatz 2 beschliessen sowie von Amtes wegen oder auf Antrag weitere, zeitlich befristete Ausnahmen gestatten, wenn sich solche mit der Zielsetzung von Abs. 1 vereinbaren lassen.
- ⁴ Verstösse gegen die oben genannten Vorschriften werden nach der Eidgenössischen Ordnungsbussenverordnung* geahndet.²

* Ziffer 12003 Anhang 2 Ordnungsbussenverordnung (OBV; SR 314.11)

² Anpassung gemäss RB Nr. 723 vom 12. September 2023

Art. 38 Ortsbildschutzzone

- ¹ Es gilt die Regelung des Ortsbildschutzbereichs in Art. 47.

D. Weitere Zonen

Art. 39 Flugplatzzone / Flugplatzzone für Hochbauten

- ¹ Die Flugplatzzone beziehungsweise die Flugplatzzone für Hochbauten ist bestimmt für Bauten und Anlagen, die ganz oder überwiegend dem Betrieb des Flugplatzes dienen (Flugplatzanlagen).^{*} Die Zulässigkeit von Nebenanlagen^{**} richtet sich nach Bundesrecht.
- ² Hochbauten sollen soweit möglich - d. h. wenn dadurch der Bau- und Betrieb des Flugplatzes nicht unverhältnismässig eingeschränkt wird^{***} - in der Flugplatzzone für Hochbauten realisiert werden.

^{*} Vgl. Art. 37 Abs. 1 Luftfahrtgesetz

^{**} Vgl. Art. 37m Luftfahrtgesetz

^{***} Art. 37 Abs. 4 Luftfahrtgesetz

Art. 40 Wintersportzone

- ¹ Für die Wintersportzone gelten grundsätzlich die Bestimmungen in der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung ^{*}.
- ² In der Wintersportzone besteht ein allgemeines Zutrittsrecht zur Ausübung des Wintersportes. Die maschinelle Präparierung von Pisten, Loipen und Wegen innerhalb der Wintersportzone ist zulässig und von den jeweiligen Grundeigentümern zu dulden.
- ³ Düngungen im Bereich von Wintersportzonen dürfen deren Anlage und Benützung nicht beeinträchtigen. Bei bestehenden oder absehbaren Konflikten bestimmt die Baubehörde den Zeitraum, in welchem in bestimmten Bereichen Düngungen zu unterlassen sind.
- ⁴ Der Betrieb von Beschneiungsanlagen und die Ausführung von notwendigen Terrainveränderungen etc. ist zulässig. Grössere Bauten und Anlagen und namentlich fest installierte Beschneiungsanlagen bedürfen einer Festsetzung im Generellen Erschliessungsplan.
- ⁵ Oberirdische Bauten und Anlagen haben sich gut in das Landschaftsbild einzufügen. Mobile Anlageteile, die das massgebende Terrain überragen, sind nach Saisonschluss nach Möglichkeit zu entfernen.
- ⁶ Wo die Naturschutzzone die Wintersportzonen überlagern, darf die Pistenpräparierung zu keiner Schädigung des zu schützenden Biotops führen und nur bei 30 cm minimaler Mächtigkeit gesetzten Schnees erfolgen.

- ⁷ Sachschäden an Grundstücken sowie Erntemindererträge in der Landwirtschaft, die durch die Ausübung des Wintersports und durch die Präparierung von Pisten an Grundstücken innerhalb der Wintersportzone entstehen, werden von einer Fachperson beurteilt und von der Gemeinde behoben und entschädigt. Die Gemeinde ist berechtigt, auf die Verursacher solcher Schäden (verschuldensunabhängig) Regress zu nehmen und entsprechende Verfügungen zu erlassen.
- ⁸ Kosten, die der Gemeinde aus der Freihaltung und Nutzung des Wintersportgeländes erwachsen, können im Rahmen von vertraglichen Abmachungen oder auf dem Verfügungsweg den vom Wintersport profitierenden Unternehmungen und Vereinigungen wie Bergbahnen, Beherbergungsbetriebe, Tourismusorganisationen, Skischulen überbunden werden.
- ⁹ Betreffend Langlaufloipen in der Wintersportzone gilt einschränkend zum vorstehend Ausgeführten Folgendes: Die temporären Langlaufloipen sind grundsätzlich gemäss Festlegung im Generellen Gestaltungsplan (GEP) anzulegen (Art. 59 und 65). Abweichend von dieser Festlegung im GEP ist die Gemeinde berechtigt, temporäre Langlaufloipen in der ganzen Wintersportzone zu realisieren,
- für Veranstaltungen wie Langlaufrennen und dergleichen, oder
 - wenn die im GEP vorgesehene Linienführung aufgrund der konkreten Umstände nicht möglich oder nicht sinnvoll ist.

*Art. 39 KRG

Art. 41 Zone für Veranstaltungen ohne feste Infrastruktur

- ¹ Die Zone für Veranstaltungen ohne feste Infrastruktur ist für temporäre Veranstaltungen aller Art bestimmt. Feste Infrastrukturen sind nur soweit zulässig, als sie im Generellen Erschliessungsplan aufgeführt sind.

Art. 42 Golfplatzzone

- ¹ Die Golfplatzzone umfasst die für den Golfsport bestimmten Flächen. Es sind ausschliesslich Bauten und Anlagen zulässig, die dem Golfsport dienen, wie Klubhaus mit Restaurant sowie Bauten und Anlagen für den Betrieb und Unterhalt.
- ² Die Spielflächen und Übungsplätze, die Hindernisse und die Bepflanzung sowie Lage und Grösse der Bauten und Anlagen werden im Generellen Gestaltungsplan festgelegt.
- ³ Unterhalt und Pflege der Golfanlage werden in einem Reglement geregelt, welches vom Gemeindevorstand zu genehmigen ist.

Art. 43 Campingzone

- ¹ Die Campingzone ist für Campingplätze bestimmt. Es sind ausschliesslich betrieblich notwendige Bauten und Anlagen zulässig, wie sanitäre Anlagen, Verkaufskioske und Restaurants.
- ² Bauten und Anlagen haben sich gut in die Landschaft einzuordnen. Die Baubehörde trifft notwendige Anordnungen bezüglich Lage, Stellung und Gestaltung der Bauten. Permanente Bauten an und um Wohnwagen und Wohnmobilen (Vorbauten, Cheminée etc.) sind unzulässig.
- ³ Der Betrieb eines Campingplatzes bedarf einer Betriebsbewilligung der Baubehörde. Diese wird nur erteilt, wenn alle erforderlichen sanitären Anlagen bei der Eröffnung des Betriebes vorhanden sind. Für bewilligte Campingplätze hat der Bewilligungsempfänger eine Campingordnung aufzustellen, welche durch die Baubehörde genehmigt wird.
- ⁴ Das ständige Stationieren von Wohnwagen, Wohnmobilen, Zelten und ähnlichen Einrichtungen in der Campingzone ist verboten. Ausgenommen von dieser Bestimmung ist der Campingplatz Punt Muragl. Im Übrigen gelten die Vorschriften der jeweiligen Campingordnung.

Art. 44 Belagsaufbereitungs- und Recyclingzone

- ¹ Die Belagsaufbereitungs- und Recyclingzone ist bestimmt für die Annahme, Zwischenlagerung, Sortierung und Aufbereitung von Kies, Sand, Ausbauasphalt und anderen Belagsrohstoffen.
- ² Zulässig sind nur Aufbereitungsanlagen, Verlade- sowie Zu- und Abtransporteinrichtungen.

E. Weitere Festlegungen

Art. 45 Folgeplanungen

- ¹ Im Zonenplan oder Generellen Gestaltungsplan werden die Gebiete mit Pflicht zur Folgeplanung festgelegt. Es gilt die Regelung in Art. 67.

4. Genereller Gestaltungsplan

Art. 46 Festlegungen

- ¹ Der Generelle Gestaltungsplan (GGP) enthält namentlich folgende Festlegungen:
 - Ortsbildschutzbereich
 - Geschützte Bauten
 - Schützenswerte Bauten und Anlagen
 - Erhaltenswerte Bauten und Anlagen

- Schützenswerte Aussenräume
- Anzupassende Gebäudeteile
- Baulinien
- Geschützte Natur- und Kulturobjekte

Art. 47 Ortsbildschutzbereich

- ¹ Im Ortsbildschutzbereich sind Neubauten und Umbauten sowie Renovationen mit besonderer Sorgfalt zu gestalten und auszuführen.
- ² Alle Bauvorhaben sind der Gemeinde vor der Ausarbeitung der Projektpläne bekannt zu geben. Die Baubehörde entscheidet nach Einholung einer Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege oder des Bauberaters über allfällige Auflagen. Bei der Beurteilung des Gesuches bildet das allfällige Siedlungsinventar die verbindliche Grundlage.
- ³ Bei Neubauten sowie bei Umbauten, durch welche das bestehende Volumen verändert wird, ist mit dem Baugesuch ein auch die umliegenden Bauten zeigendes Modell oder eine andere Form der Visualisierung in geeignetem Massstab einzureichen.

Art. 48 Geschützte Bauten

- ¹ Als geschützte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Gebäude mit vollständig geschützter Bausubstanz.
- ² Geschützte Bauten und Anlagen sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen oder ausgekernt werden. Bei Erneuerungen oder Umbauten ist die architektonisch sowie historisch bedeutende Bausubstanz im Innern des Gebäudes und aussen zu wahren. Bei störenden Elementen ist der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen. Im Weiteren gelten die bestehenden Schutzverfügungen des Bundes, des Kantons oder der Gemeinde.
- ³ Bauvorhaben an geschützten Bauten sind vor Beginn der Projektierung bei der Gemeinde anzumelden. Diese zieht die kantonale Denkmalpflege beratend bei.

Art. 49 Schützenswerte Bauten und Anlagen

- ¹ Als schützenswerte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Einzelbauten und Anlagen, die auf Grund ihrer Gesamtform, Stellung und äusseren Erscheinung von erheblicher räumlicher, architektonischer oder ortsbaulicher Bedeutung sind.
- ² Schützenswerte Bauten und Anlagen sowie wertvolle Bauteile und Konstruktionsformen sind zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Erneuerungen und Umbauten sind im Rahmen der Zonenbestimmungen unter Wahrung der äusseren Erscheinung möglich.
- ³ Bauvorhaben sind vor der Ausarbeitung des Bauprojektes der Baubehörde mitzuteilen. Diese zieht den Bauberater oder die kantonale Denkmalpflege bei.

Art. 50 Erhaltenswerte Bauten und Anlagen

- ¹ Als erhaltenswerte Bauten und Anlagen bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Baugruppen, Bauten und Anlagen, die auf Grund ihrer besonderen Stellung, Form und Gliederung von ortsbaulicher Bedeutung sind.
- ² Erhaltenswerte Bauten und Anlagen sind im Hinblick auf die historisch und gestalterisch wertvolle Bausubstanz schonend zu erneuern und umzubauen.
- ³ Erhaltenswerte Bauten und Anlagen dürfen in der Regel nicht abgebrochen werden. Ausnahmsweise dürfen Gebäude oder Gebäudeteile abgerochen werden, wenn aufgrund einer einzelfallweisen Bauuntersuchung feststeht, dass der Wertverlust an historischer und gestalterisch wertvoller Bausubstanz nur gering ist und sich die zu ersetzenden Bauten oder Bauteile in Bezug auf Lage, Stellung, Form und Gestaltung an die ursprünglichen Gebäude oder Gebäudeteile anlehnen.
- ⁴ Bauvorhaben sind vor der Ausarbeitung des Bauprojektes der Baubehörde mitzuteilen. Diese zieht den Bauberater oder die kantonale Denkmalpflege bei.

Art. 51 Schützenswerte Aussenräume

- ¹ Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten wertvollen Plätze und wertvollen Gärten sind in ihrem Ausmass und ihrer Form zu erhalten. Bestehende störende Bauten und Anlagen sind auf ein Minimum zu reduzieren.

Art. 52 Anzupassende Gebäudeteile

- ¹ Gebäude welche gemäss dem Generellen Gestaltungsplan mit der Signatur «Gebäudeteile anpassen» bezeichnet worden sind, müssen bei einem Umbau angepasst werden.

Art. 53 Baulinien

- ¹ Baulinien* im weiteren Sinn umfassen die Baulinien gemäss KRG**, Gestaltungsbaulinien sowie Pflichtbaulinien. Letztere dienen der Gestaltung des Ortsbildes oder einzelner Strassenzüge sowie der Situierung von Bauten innerhalb der Siedlung.
- ² Gestaltungsbaulinien dürfen von Hochbauten nicht überschritten werden.
- ³ Pflichtbaulinien bestimmen zwingend die Lage von Gebäuden oder Gebäudeseiten.
- ⁴ Art. 55 Abs. 3 KRG gilt sinngemäss.

* Betreffend Genehmigungsvorbehalt des Kantons für Baulinien entlang von Kantonsstrassen vgl. Art. 17 Abs. 2 StrG (BR 807.100) ³

** Art. 55 KRG

³ Korrektur Verweis gemäss RB Nr. 723 vom 12. September 2023

Art. 54 Geschützte Natur- und Kulturobjekte

- ¹ Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten geschützten Natur- und Kulturobjekte und ihre Umgebung sind zu schützen beziehungsweise zu erhalten und dürfen weder zerstört noch beeinträchtigt werden.*

* Art. 44 KRG

5. Genereller Erschliessungsplan

A. Allgemeines

Art. 55 Festlegungen

- ¹ Der Generelle Erschliessungsplan (GEP) enthält namentlich folgende Festlegungen:
- Erschliessungsanlagen
 - Verkehrswege der Grob- und Feinerschliessung
 - Permanente Rad-, Fuss-, Wander-, Reit- und Inlineskatingwege
 - Land- und Forstwirtschaftswege
 - Öffentliche Parkieranlagen
 - Versorgungs- und Entsorgungsanlagen
 - Sport- und Freizeitanlagen
 - Bereich temporäre Langlaufloipen
- ² Für Verkehrsanlagen wie Kantonsstrassen, Eisenbahnen 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 gekennzeichnet.

B. Erschliessungsanlagen

Art. 56 Allgemeines

- ¹ Der GEP legt in den Grundzügen die Verkehrs-, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen der Grund- und Groberschliessung der Bauzonen und anderer Nutzungszonen fest. Er kann auch Anlagen der Feinerschliessung enthalten.
- ² Wo der GEP für Erschliessungsanlagen der Feinerschliessung lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Art. 57 Verkehrswege der Grob- und Feinerschliessung

- ¹ Die im GEP festgelegten Sammel- und Erschliessungsstrassen sind nach Art und Ausmass dem zu erschliessenden Gebiet anzupassen. Sie sind mit dem übergeordneten Strassennetz so zu verbinden, dass sie keinen Fremdverkehr anziehen. Wo es die Verhältnisse erfordern, werden die Strassen und Plätze beleuchtet.
- ² Quartierstrassen sind so auszugestalten, dass sie als Aussenräume für gemeinschaftliche Zwecke des Quartiers und als Zufahrt benutzt werden können.

Art. 58 Permanente Rad-, Fuss-, Wander-, Reit- und Inlineskatingwege

- ¹ Der GEP bezeichnet die permanenten Rad-, Fuss-, Wander-, Reit- und Inlineskatingwege.

Art. 59 Bereich temporäre Langlaufloipen

- ¹ Der im GEP bezeichnete Bereich Langlaufloipen legt die generelle Linienführung der temporären Langlaufloipen fest.

Art. 60 Land- und Forstwirtschaftswege

- ¹ Die im GEP festgelegten Land- und Forstwirtschaftswege dienen der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung des angeschlossenen Nichtsiedlungs-Gebietes.
- ² Die Benutzung der Land- und Forstwirtschaftswege richtet sich nach den Vorschriften der Wald- und Meliorationsgesetzgebung sowie der örtlichen Verkehrsregelung der Gemeinde.
- ³ Die Gemeinde erlässt nach Bedarf Nutzungsbeschränkungen für den Langsamverkehr.

Art. 61 Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

- ¹ Der GEP 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 Abfallbewirtschaftung und nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans Anlagen der Abwasserbeseitigung.
- ² Grundstücke in der Bauzone müssen an die im GEP oder in Folgeplanungen festgelegten öffentlichen Leitungen angeschlossen werden.
- ³ Die Benutzung der öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsanlagen richtet sich nach der Erschliessungsgesetzgebung der Gemeinde, soweit in diesem Gesetz keine Regelung enthalten ist.

Art. 62 Sport- und Freizeitanlagen

- ¹ Bestehende und geplante Sport- und Freizeitanlagen wie Skilifte, Sesselbahnen, Schlittelbahnen sowie die zugehörigen Betriebseinrichtungen wie Wasserbezugsquellen, Wasserleitungen und Zapfstellen für die Beschneigung sind nach Massgabe des GEP zulässig.

C. Rechtliche Wirkungen der Festlegungen im GEP

Art. 63 Verkehrswege der Grob- und Feinerschliessung

- ¹ Im GEP eingezeichnete, bestehende Sammel- und Erschliessungsstrassen samt den dazugehörigen Ausstattungen sind öffentlich, sofern die Gemeinde über entsprechende Nutzungsrechte (Eigentum, Dienstbarkeiten) verfügt. Sie können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung bzw. den Erschliessungsreglementen von jedermann benutzt werden.
- ² Soweit es sich bei den im GEP eingezeichneten geplanten oder bestehenden Strassen nicht um Privatstrassen handelt, welche im Privateigentum verbleiben sollen, sorgt die Gemeinde bei Bedarf für den Erwerb der erforderlichen Nutzungsrechte nach den einschlägigen Vorschriften.*

*Kantonales Enteignungsgesetz (BR 801.100), Art. 97 Abs. 1 Ziff. 3 KRG

Art. 64 Permanente Rad-, Fuss-, Wander-, Reit- und Inlineskatingwege

- ¹ Mit Festlegung im GEP ist der Gemeinde gestützt auf Art. 97 Abs. 1 Ziff. 3 KRG das Enteignungsrecht erteilt für die bestehenden Rad-, Fuss-, Wander-, Reit- und Inlineskatingwege, für welche die Gemeinde noch nicht über die entsprechenden Nutzungsrechte verfügt.
- ² Für die geplanten Rad-, Fuss-, Wander-, Reit- und Inlineskatingwege gilt Art. 63 Abs. 2 sinngemäss.

Art. 65 Langlaufloipen

- ¹ Für die Anlagen der im GEP eingezeichneten temporären Langlaufloipen steht beidseits der im Plan festgelegten Linien ausserhalb der Bauzone ein Bereich von je 10 m und innerhalb der Bauzone ein solcher von je 3 m zur Verfügung. Im Hinblick auf eine schonungsvollere Nutzung können Grundeigentümer/innen verlangen, dass der Verlauf der Langlaufloipen innerhalb der erwähnten Bereiche verlegt wird, sofern die topografischen Verhältnisse es erlauben. Die damit verbundenen Kosten gehen zulasten des Betreibers.

- 2 Die Gemeinde ist befugt, die temporären Loipen bei genügender Schneedecke mechanisch herrichten zu lassen. Die Langlaufloipen dürfen von jedermann zweckentsprechend benutzt werden. Die Grundeigentümer/innen haben die Anlage der Loipen und deren Benützung zu dulden.
- 3 Im Übrigen gilt die Regelung über die Wintersportzone (Art. 40) sinngemäss.

Art. 66 Öffentliche Leitungen

- 1 Mit Festlegung im GEP gelten die für die öffentlichen Leitungen benötigten Durchleitungsrechte als erteilt beziehungsweise die Grundeigentümer haben die entsprechenden Leitungen zu dulden. Bei bestehenden Leitungen gilt das Durchleitungsrecht für den Bestand, bei noch nicht realisierten Leitungen wird die exakte Leitungsführung mittels Verfügung konkretisiert. Die Grundeigentümer können die Verlegung solcher Leitungen verlangen, wenn ein gleichwertiger Leitungsverlauf gewährleistet ist und wenn sie die damit verbundenen Kosten übernehmen. Abweichend davon gehen die Verlegungskosten zulasten der Gemeinde,
 - wenn die Lebensdauer der betreffenden Leitung im Wesentlichen abgelaufen ist, oder
 - wenn das Belassen der Leitung für den Grundeigentümer mit erheblichen Nachteilen verbunden wäre und der Gemeinde aus der Verlegung keine unverhältnismässigen Kosten erwachsen.
- 2 Muss eine im GEP nicht eingezeichnete öffentliche Leitung Privatgrundstücke durchqueren, so sind die Grundeigentümer im Rahmen des Zumutbaren verpflichtet, die Leitung samt zugehöriger Anlagen zu dulden. Die exakte Leitungsführung wird mittels Verfügung konkretisiert. Ändern sich später die Bedürfnisse des belasteten Grundstücks, so ist die Leitung auf Kosten der Gemeinde zu verlegen.
- 3 Bauten und Anlagen haben gegenüber öffentlichen Leitungen i.S.v. Abs. 1 und 2 bis zu einer Tiefe von 2.5 m einen Abstand von 1 m einzuhalten. Sofern die Verhältnisse es erlauben, kann die Baubehörde Ausnahmen von dieser Regelung bewilligen.
- 4 Allfällige Entschädigungsforderungen werden im Streitfall nach Massgabe des kantonalen Raumplanungsrechts* durch die zuständige Enteignungskommission festgesetzt.

*Art. 97 Abs. 4 KRG ⁴

6. Folgeplanungen

Art. 67 Folgeplanung

- 1 Für Folgeplanungen (Arealplanungen und Quartierplanungen) gelten die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Raumplanungsrechts*.

⁴ Korrektur Verweis gemäss RB Nr. 723 vom 12. September 2023

- ² In den im Zonenplan oder GGP bezeichneten Gebieten mit Folgeplanung dürfen Bauvorhaben grundsätzlich nur bewilligt werden, wenn die Folgeplanung rechtskräftig abgeschlossen ist. Die Baubehörde kann von diesem Grundsatz Abweichungen gestatten, wenn durch die betreffenden Bauvorhaben eine Präjudizierung der Folgeplanung ausgeschlossen ist.
- ³ Die im Zonenplan oder GGP festgelegte Abgrenzung des Folgeplanungsgebiets ist für jedermann verbindlich. Die Baubehörde kann jedoch zu Beginn oder im Verlauf der Folgeplanung das Verfahren auf weitere Grundstücke ausdehnen, sofern sich dies als notwendig oder zweckmässig erweist.

*Art. 51 ff. KRG und Art. 16 ff. KRVO

Art. 68 Abweichungen von der zonengemässen Regelbauweise

- ¹ Im Rahmen von Folgeplanungen können folgende Abweichungen von der zonengemässen Regelbauweise festgelegt werden, wenn damit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei guter Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird:
 - a. Die Grenz- und Gebäudeabstände auf Grundstücken im Beizugsgebiet können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb des Plangebiets gelten die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.
 - b. Die Gebäudelängen und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden.
 - c. Die Baubehörde kann die Berechnung der Höhen ab neuem Terrain vorschreiben, wenn sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung aufdrängt.
- ² Für weitergehende Abweichungen im Arealplan gilt das kantonale Recht.*

*Art. 46 KRG

IV. Erschliessungsordnung

1. Allgemeines und Finanzierung

Art. 69 Erschliessungsgesetzgebung

- ¹ Die Erschliessungsgesetzgebung (Wasserversorgungs-, Abwasserentsorgungs- und Abfallgesetz) regelt in Ergänzung des Baugesetzes die Projektierung, die Erstellung und technische Gestaltung, die Benützung, den Unterhalt und die bedarfsgerechte Erneuerung der öffentlichen und privaten Erschliessungsanlagen, insbesondere in den Bereichen der Verkehrserschliessung, der Wasserversorgung, der Abwasserbehandlung, der Abfallbewirtschaftung sowie der Energieversorgung und der Telekommuni-

kation, soweit nicht einzelne Aufgaben Gemeindeverbindungen, konzessionierten Trägerschaften oder Privaten übertragen sind. Die Erschliessungsgesetzgebung legt die Anschlusspflichten und Anschlussvoraussetzungen fest.

- 2 Vorbehalten bleiben besondere Regelungen im Rahmen von Folgeplanungen.

Art. 70 Finanzierung

- 1 Die Grundeigentümer beteiligen sich an den Auslagen der Gemeinde für die Erschliessung mittels Grundeigentümerbeiträgen, Anschluss- und Benützungsgebühren.
- 2 Grundeigentümerbeiträge werden erhoben (a) für Verkehrsanlagen der Grob- und Feinerschliessung, (b) für Ver- und Entsorgungsanlagen der Feinerschliessung in den Bauzonen sowie (c) für Ver- und Entsorgungsanlagen aller Erschliessungsstufen, die zur Erschliessung von Bauten ausserhalb der Bauzone realisiert werden müssen. Voraussetzung ist, dass den Grundeigentümern aus der Erstellung, Änderung oder Erneuerung solcher Anlagen ein wirtschaftlicher Sondervorteil erwächst.
- 3 Zur Deckung aller nicht durch Beiträge finanzierter Kosten von Versorgungsanlagen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung werden Anschlussgebühren und wiederkehrende Gebühren (Grundgebühren, Mengengebühren) erhoben. Vorbehalten bleibt Art. 60a Abs. 2 GSchG.
- 4 Zur Deckung der Kosten der Abfallbewirtschaftung werden Mengengebühren und jährlich wiederkehrende Grundgebühren erhoben.

Art. 71 Erschliessungsprogramm

- 1 Die Baubehörde ist zuständig für den Erlass des Erschliessungsprogramms.*
- 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 aus dem jährlichen Budget der Gemeinde ersichtlich sind.
- 4 Bei wesentlichen Anpassungen des Erschliessungsprogramms ist das Auflageverfahren zu wiederholen.

*Art. 59 KRG

2. Projektierung und Bewilligung

Art. 72 Generelle Projekte und Bauprojekte

- ¹ Die generellen Projekte umfassen die Verkehrsanlagen der Grund- und Groberschliessung, die Hauptanlagen der Wasserversorgung und der Abwasserentsorgung sowie Anlagen der Energieversorgung und der Abfallbewirtschaftung. Sie können auch Anlagen der Feinerschliessung enthalten.*
- ² Die Bauprojekte bestimmen Art, Umfang, Lage und bautechnische Gestaltung von Erschliessungsanlagen und weitere Einzelheiten.
- ³ Erschliessungsanlagen erfordern eine Baubewilligung.
- ⁴ Vorbehalten bleiben Sonderregelungen in der Erschliessungsgesetzgebung.

* Betreffend Bauten und Anlagen an Kantonsstrassen vgl. Art. 45 ff. StrG. Betreffend Anschlüsse an Kantonsstrassen vgl. Art. 51 ff. StrG und namentlich Art. 52 StrG (Zusatzbewilligung TBA).

3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

Art. 73 Öffentliche Erschliessungsanlagen

- ¹ Die gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung werden von der Gemeinde nach Massgabe des Erschliessungsprogramms ausgeführt.
- ² Anlagen der Feinerschliessung werden von der Gemeinde erstellt, wenn diese einer grösseren Anzahl von Grundstücken dienen. Lehnt die Baubehörde Anträge Interessierter auf Durchführung der Feinerschliessung ab, sind die Antragstellenden befugt, die Anlagen nach den Plänen der Gemeinde als private Erschliessungsanlagen zu erstellen.
- ³ Die Gemeinde sorgt für einen einwandfreien Betrieb und Unterhalt sowie die rechtzeitige Erneuerung aller gemeindeeigenen Anlagen.
- ⁴ Verunreinigungen von öffentlichen Verkehrsanlagen durch Private sind zu vermeiden. Trotzdem verursachte sowie unvermeidbare Verunreinigungen sind vom Verursacher umgehend auf eigene Kosten zu beseitigen. Verursacht eine Verletzung dieser Vorschrift bei der Gemeinde Aufwendungen, so können diese dem Verursacher zu Selbstkosten in Rechnung gestellt werden.

Art. 74 Schneeräumung

- ¹ Die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen werden während des Winters von der Gemeinde offengehalten, soweit es den öffentlichen Bedürfnissen entspricht und es die Gefahrenlage zulässt. Die Baubehörde bezeichnet im Rahmen der von der Gemeinde gesprochenen Kredite die jeweils zu räumenden Verkehrsanlagen.

- ² Die Gemeinde ist befugt, bei der Schneeräumung den Schnee unter möglicher Schonung von Bauten und Kulturen auf angrenzenden privaten Grundstücken abzulagern. Die betroffenen Grundstücke sind von der Gemeinde nach der Schneeschmelze von Split und Abfällen zu reinigen. Schäden an Bauten, Zäunen oder Pflanzen werden von der Gemeinde vergütet.

Art. 75 Private Erschliessungsanlagen

- ¹ Ausführung, Betrieb (inkl. Schneeräumung), Unterhalt, Erneuerung und Finanzierung von privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümer. Die Anlagen sind dauernd in gutem und funktionsfähigem Zustand zu halten und rechtzeitig zu erneuern. Bei Vernachlässigung dieser Verpflichtung trifft die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen. Sofern notwendig, ordnet sie die Ersatzvornahme an.
- ² Private Erschliessungsanlagen können von der Gemeinde unentgeltlich übernommen werden, sofern sie dem Gemeingebrauch dienen, den technischen Anforderungen genügen und sich in einem guten Zustand befinden. Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Übernahme solcher Strassen durch die Gemeinde.
- ³ Wird die Gemeinde zufolge Dereliktion Eigentümerin einer privaten Erschliessungsanlage, so sind bei deren Weiterbetrieb jene jeweiligen Grundeigentümer - deren Grundstücke darüber erschlossen werden - weiterhin für Ausführung, Betrieb, Unterhalt, Erneuerung und Finanzierung verantwortlich, und zwar so, wie wenn die besagte Anlage in ihrem Eigentum stehen würde.
- ⁴ Die Gemeinde kann die Erneuerung (inklusive Planung), den Unterhalt und die Reinigung von privaten Verkehrs-, Versorgungs- oder Entsorgungsanlagen sowie den Winterdienst auf Privatstrassen gegen Verrechnung der Selbstkosten übernehmen, wenn
- a) sich die beteiligten Grundeigentümer nicht einvernehmlich einigen können und es die Mehrheit beantragt, oder
 - b) die Grundeigentümer ihrer Erneuerungs-/Unterhaltungspflicht nicht in genügender Weise nachkommen.
- ⁵ Die Kosten werden von der Baubehörde nach den in der Raumplanungsgesetzgebung festgelegten Grundsätzen des Beitragsverfahrens* auf die Grundeigentümer aufgeteilt. Allfällige betreffend Kostentragung abweichende privatrechtliche Regelungen (z.B. in Dienstbarkeitsverträgen) können berücksichtigt werden, wenn sie genügend klar und widerspruchsfrei sind. Sind die entsprechenden Regelungen unklar oder widersprüchlich, erfolgt die Kostenverteilung im Verfahren vor Gemeinde ausschliesslich nach Satz 1 und für allfälligen Korrekturen haben sich die Grundeigentümer nach Abschluss dieses Verfahrens an den Zivilrichter zu wenden.
- ⁶ Alternativ zu Absatz 4 kann die Gemeinde auch eine Sanierungsquartierplanung gemäss Art. 76 durchführen.

*Art. 62 ff. KRG ⁵, Art. 22 ff. KRVO

⁵ Korrektur Verweis gemäss RB Nr. 723 vom 12. September 2023

Art. 76 Sanierungsquartierplanungen

- 1 Zur Erneuerung von öffentlichen und/oder privaten Infrastrukturanlagen eines Quartiers oder bei fehlender klarer rechtlicher Regelungen betreffend Benützung, Unterhalt, Erneuerung und Finanzierung gemeinschaftlich genutzter privater Erschliessungsanlagen kann die Gemeinde Sanierungsquartierpläne, bei Bedarf ergänzt mit einer Landumlegung, erlassen.

4. Gemeinschaftsanlagen, Mitbenützungsrechte, Notweg- und Notankerrechte

Art. 77 Gemeinschaftsanlagen

- 1 Die Baubehörde kann die Grundeigentümer eines Quartiers und benachbarter Grundstücke verpflichten, private Gemeinschaftsanlagen zu erstellen oder auch Dritten gegen angemessene Entschädigung zur Verfügung zu stellen. Die Baubehörde legt in solchen Fällen die Entschädigungen sowie den Kostenanteil für jedes angeschlossene Grundstück fest, und sie regelt, wer in welchem Umfang künftig für den Unterhalt aufzukommen hat. Für grössere Gemeinschaftsanlagen sind Quartierplanverfahren durchzuführen.

Art. 78 Mitbenützung privater Anlagen, Notweg- und Notankerrecht

- 1 Die Eigentümer bestehender privater Leitungen sind verpflichtet, anderen Grundeigentümern die Mitbenützung ihrer Leitungen (inkl. Realisierung der entsprechenden Anschlussleitung) gegen angemessene Entschädigung zu gestatten. Wird das Mitbenützungsrecht bestritten oder können sich die Parteien nicht über die Entschädigung einigen, so entscheidet die Baubehörde. Im Übrigen gilt für private Durchleitungsrechte das ZGB.
- 2 Die Eigentümer bestehender privater Verkehrsanlagen können von der Baubehörde verpflichtet werden, anderen Grundeigentümern die Mitbenützung ihrer Anlagen (inkl. Realisierung des entsprechenden Anschlusswerks) gegen angemessene Entschädigung zu gestatten, soweit die Mitbenützung im öffentlichen Interesse liegt. Die Entschädigung wird im Streitfall durch die Baubehörde festgesetzt.
- 3 Die Baubehörde kann Grundeigentümer im Rahmen eines öffentlichrechtlichen Notwegrechts insbesondere auch verpflichten, ihr Grundstück Dritten als Zufahrt zur Verfügung zu stellen, sofern die nachstehenden Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:
 - die Bauparzelle des Dritten verfügt über keine oder keine genügende Zufahrt,
 - der Dritte kann eine genügende Zufahrt nicht oder nur mit unzumutbaren Kosten erstellen,
 - andere planerische Instrumente (Quartierplanung und dgl.) kommen nicht in Frage oder haben keine Lösung des Erschliessungsproblems gebracht,
 - eine gütliche Einigung ist nachweislich gescheitert, und

- die Belastung mit der entsprechenden Grunddienstbarkeit oder öffentlichrechtlichen Eigentumsbeschränkung erweist sich für den betroffenen Grundeigentümer als zumutbar.
- 4 Die Baubehörde lässt das verfügte öffentlichrechtliche Notwegrecht nach Rechtskraft auf allen beteiligten Parzellen im Grundbuch anmerken.
- 5 Die Baubehörde kann Grundeigentümer im Rahmen eines öffentlichrechtlichen Notankerrechts verpflichten, ihr Grundstück Nachbarn für das Einbringen von temporären Injektionsankern zur Stabilisierung von Baugrubenwänden während der Bauphase zur Verfügung zu stellen und das Belassen der entspannten Anker zu dulden. Voraussetzung ist,
- das vorgesehene Bauprojekt kann ohne temporäre Anker überhaupt nicht oder nur mit unzumutbar hohem Aufwand ausgeführt werden,
 - eine gütliche Einigung ist nachweislich gescheitert, und
 - die Belastung des Nachbarn erweist sich für diesen als zumutbar.
- 6 Die Baubehörde regelt die Entschädigungen für die Mitbenützung privater Anlagen durch Dritte sowie wer in welchem Umfang künftig für den Unterhalt aufzukommen hat. Bei Einräumung eines öffentlichrechtlichen Notweg- oder Notankerrechts bestimmt die Baubehörde ferner die vom Begünstigten zu bezahlende, sich nach dem Verkehrswert des eingeräumten Rechts richtende Entschädigung.

V. Kommunale Bauvorschriften

1. Sicherheit und Gesundheit*, Bauausführung

Art. 79 Sicherheit und Gesundheit

- 1 Für Bauten und Anlagen gelten bezüglich Sicherheit und Gesundheit die Vorschriften der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung *.
- 2 Räume mit Hauptnutzflächen müssen genügend belichtet und belüftet sein. Gegebenenfalls sind durch entsprechende technische Ausrüstungen einwandfreie Verhältnisse zu schaffen.
- 3 Wohn- und Schlafräume sind mit Fenster zu versehen, die ins Freie führen und in ausreichendem Masse geöffnet werden können.
- 4 Für Wohn- und Schlafräume sowie Arbeitsräume ist eine lichte Höhe von durchschnittlich wenigstens 2.30 m, in Dachgeschossen - im Bereich der anrechenbaren Geschossfläche** - durchschnittlich eine solche von 2.20 m einzuhalten. In begründeten Fällen, insbesondere bei Altbauten, kann die Baubehörde Abweichungen von diesen Vorgaben bewilligen.

* Art. 79 ff KRG

** Art. 37a Abs. 2 KRVO ⁶

Art. 80 (Dach-)Wasser und Schneeablagerung

- ¹ Es ist untersagt, Dachwasser und anderes Abwasser von Grundstücken auf öffentliche Strassen, Wege und Plätze abzuleiten oder Schnee darauf zu deponieren. Zulässig sind mässige Schneeablagerungen auf den durch die Gemeinde aufgehäuften Schneewällen. Vorplätze sind zu entwässern. Dach- und Sickerwasser ist versickern zu lassen oder, wo die örtlichen Verhältnisse dies nicht zulassen, in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten. Es darf weder direkt noch indirekt in die Kanalisation geleitet werden, ausser es bestehen speziell für diesen Zweck geschaffene Meteorwasserleitungen.
- ² Wo Dachtraufen entlang von Strassen verlaufen, haben die Grundeigentümer durch zweckentsprechende Massnahmen dafür zu sorgen, dass Schneerutschungen auf die Strasse ausgeschlossen sind. Von den Dächern abgeschöpfter Schnee darf nicht auf Strassen deponiert werden und ist sofort zu beseitigen bzw. beseitigen zu lassen.
- ³ Bei Unterlassung nimmt die Baubehörde die notwendigen Arbeiten auf Kosten der Grundeigentümer vor. Diese Ersatzvornahme erfolgt insbesondere bei Schneeablagerungen, welche den öffentlichen Verkehr beeinträchtigen können.

Art. 81 Bauarbeiten

- ¹ Für Bauarbeiten*, die Emissionen verursachen, bestimmt die Baubehörde die Bauzeiten. Die Baubehörde erlässt ein entsprechendes Reglement.
- ² Baustellenabwasser ist je nach Abwasserart und Anfall zu behandeln, bevor es mit Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde in die Kanalisation oder in einen Vorfluter eingeleitet wird oder versickert. Die auf Baustellen anfallenden Abfälle sind nach den eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Vorschriften zu entsorgen. Das Verbrennen von Abfällen auf Baustellen ist untersagt.

* Vgl. auch Art. 79 Abs. 2 KRG

Art. 82 Aussenbeleuchtung

- ¹ Beleuchtungseinrichtungen von Bauten und Anlagen einschliesslich historischer Gebäude und Anlagen sind bewilligungspflichtig.
- ² Zulässig sind nur solche Beleuchtungseinrichtungen, deren Auswirkungen eine gute Gesamtwirkung der gebauten und natürlichen Umgebung nicht beeinträchtigen.
- ³ Der Betrieb von himmelwärts gerichteten Anlagen, welche keine Sicherheits- oder Beleuchtungsfunktion für Bauten erfüllen (Skybeamer, Laserscheinwerfer, Reklamescheinwerfer oder ähnliche künstliche Lichtquellen) ist untersagt.

⁶ Korrektur Verweis gemäss RB Nr. 723 vom 12. September 2023

- 4 Soweit erforderlich, erlässt die Baubehörde eine Verordnung betreffend Beleuchtung des Aussenraums.

Art. 83 Schallschutz

- 1 Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen haben in Bezug auf den Schallschutz den Vorgaben der eidgenössischen Lärmschutzgesetzgebung zu genügen.*

* Die Empfindlichkeitsstufen zur Bestimmung der Belastungsgrenzwerte sind aus dem Zonenplan und dem Zonenschema ersichtlich.

Art. 84 Schutz des Vermessungswerks

- 1 Veränderungen an Marksteinen oder Polygonpunkten sind nur mit Zustimmung der Baubehörde zulässig. Die damit zusammenhängenden Kosten trägt die Bauherrschaft.

2. Gestaltung

Art. 85 Allgemeines

- 1 Für die Gestaltung und Einordnung von Bauten und Anlagen gelten die Vorschriften der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung*.

*Art. 73 und 74 KRG

Art. 86 Dächer

- 1 Dächer sind als ästhetisch ansprechende, gestalterische Einheit mit Bezug zur umgebenden Bausubstanz und Siedlungsstruktur zu gestalten.
- 2 Für Dachaufbauten, -fenster und -einschnitte gelten folgende Modalitäten:
- Höchster Punkt: Vertikal 50cm unter der Oberkante des Firsts.
 - Maximal zulässige Fläche: Insgesamt maximal 30% der zugehörigen Dachfläche.
 - Die Dachtraufe darf nicht unterbrochen werden.
- 3 Technisch bedingte Dachaufbauten sind auf ein Minimum zu beschränken. Sie dürfen die effektive Dachfläche und gegebenenfalls die zulässige Gesamthöhe nur im minimal erforderlichen Mass überschreiten.
- 4 Die Baubehörde kann Ausnahmen gewähren, wenn eine positive Beurteilung der Gestaltungsberatung vorliegt.

Art. 87 Balkone

- ¹ Balkone und dergleichen müssen eine gestalterische Einheit mit dem Gebäude bilden (Grösse, Proportionen, Materialien).
- ² Balkone dürfen nicht über Gebäudeecken geführt werden. Die Baubehörde kann Ausnahmen gewähren, wenn eine positive Beurteilung der Gestaltungsberatung vorliegt.

Art. 88 Einfriedungen*

- ¹ Mobile Weidezäune sind vor Wintereinbruch zu entfernen. Im Übrigen sind ausserhalb des Siedlungsgebietes Einfriedungen nur gestattet, wenn sie mit dem übergeordneten Recht vereinbar und zum Schutz von Personen oder des Grundeigentums unerlässlich sind. Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten.

* Betreffend Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild vgl. Art. 73 Abs. 1 KRG

Art. 89 Terrainveränderungen, Böschungen, Stütz- und Futtermauern

- ¹ Terrainveränderungen, Böschungen, Stütz- und Futtermauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken und haben sich gut in die Umgebung einzuordnen.
- ² Das massgebende Terrain darf auf höchstens einem Drittel der jeweiligen Fassadenlänge abgegraben werden. Die Baubehörde kann Ausnahmen bewilligen, wenn es die Verhältnisse erlauben.
- ³ Im Übrigen finden die Vorschriften der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung* Anwendung.

* Art. 76 KRG

Art. 90 Reklamen*

- ¹ Auf Privatgrund sind zur Eigenwerbung bestimmte Aussenreklameeinrichtungen zulässig, sofern sie sich gut in das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild einfügen sowie die Verkehrssicherheit und das Wohlbefinden der Anwohner nicht beeinträchtigen.
- ² Auf Privatgrund sind zur Fremdwerbung bestimmte Aussenreklameeinrichtungen in der Kern- und Wohnzone nicht gestattet. Ausserhalb dieses Bereichs sind solche Reklamen nur an den von der Baubehörde in einem speziellen Plan bezeichneten Standorten zulässig. Interessierte Personen können in diesen Plan Einsicht nehmen und bei der Baubehörde die Aufnahme zusätzlicher Standorte verlangen, wenn sie nachweisen, dass die in Abs. 1 umschriebenen Voraussetzungen erfüllt sind und namentlich keine mit Abs. 1 nicht vereinbare örtliche Konzentration vorliegt.
- ³ Auf öffentlichem Grund sind zur Fremdwerbung bestimmte Aussenreklameeinrichtungen nur an den von der Baubehörde in einem speziellen Plan bezeichneten Standorten

zulässig. Die Baubehörde kann auf Begehren von interessierten Personen weitere Standorte in diesen Plan aufnehmen.

- 4 Bewegliche Lichtreklamen, Leuchtschriften mit Farb- und Lichtwechsel sowie akustische Reklamevorrichtungen sind generell verboten.
- 5 Die Baubehörde kann im Zusammenhang mit Veranstaltungen oder in andern begründeten Fällen temporäre Aussenreklameeinrichtungen bewilligen.

* Im Bereich von Kantonsstrassen erfordern Reklamen und Hinweistafeln einer Bewilligung des TBA (Art. 24 StrV)

Art. 91 Baugerüste und Baureklamen

- 1 Die Baubehörde kann verlangen, dass Baugerüste ordentlich eingekleidet werden.
- 2 Baureklamen sind in der Regel an einem Standort auf dem Baugrundstück zusammenzufassen und dürfen nur vom Beginn bis zur Beendigung des Bauvorhabens aufgestellt werden. Sie müssen sich auf die am Bau beteiligten Personen und Firmen beziehen und dürfen das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- 3 Baureklamen bedürfen der vorgängigen Bewilligung durch die Baubehörde.
- 4 Die Beleuchtung von Baustellen zu Reklamezwecken ist untersagt.

Art. 92 Strassen, Hausnamen und Nummern

- 1 Die Strassen, Wege, Plätze aller Art werden durch die Baubehörde benannt. Berechtigten Wünschen der Anstösser ist Rechnung zu tragen.
- 2 Die Baubehörde legt eine einheitliche Art der Hausnummern, den Anbringungsort, die Lage und die Finanzierung fest.

Art. 93 Geräte- und andere Nebenräume

- 1 Im Umfang von mindestens 8 % der gesamten Hauptnutzfläche sind allgemeine Nebenräume (Abstellräume für Fahrräder, Kinderwagen, Waschräume etc.) ausserhalb der Wohnungen bereitzustellen. Zusätzlich sind pro Wohnung 10 % der Hauptnutzfläche als Keller- und/oder Estrich vorzusehen. Die Mindesthöhe dieser Räume beträgt 2.20 m im Licht, im Dachgeschoss 1.60 m im Licht. Bei Umbauten kann die Baubehörde Ausnahmen gewähren.

Art. 94 Solaranlagen

- 1 Das Erstellen von Solaranlagen richtet sich grundsätzlich nach den Vorschriften der eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung*.

- 2 Solaranlagen im Ortsbildschutzbereich (Art. 47), in der Ortsbildschutzzone (Art. 38) sowie auf geschützten, schützenswerten und erhaltenswerten Bauten und Anlagen (Art. 48 ff.) sind in jedem Fall baubewilligungspflichtig und dürfen nur erstellt werden, sofern und soweit sie diese nicht wesentlich beeinträchtigen.
- 3 Solaranlagen auf Dächern, welche gemäss der Raumplanungsgesetzgebung des Bundes nicht als genügend angepasst gelten**, sowie Solaranlagen ausserhalb von Dächern haben - unter Berücksichtigung der bundesrechtlichen Vorgaben*** - den allgemeinen Gestaltungsvorschriften des kantonalen Raumplanungsrechts zu genügen. Sie dürfen die Dachfläche eines Flachdaches in der Gewerbezone Cho d'Punt um maximal 2.5 m und in allen anderen Zonen um maximal 1.50 m überragen, und sie dürfen nur innerhalb eines 45°-Winkels ab Dachrand (OK Brüstung) erstellt werden.

* Art. 18 a RPG, Art. 32a f. RPV; betreffend Anzeigepflichten 18a Abs. 1 RPG, Art. 32a Abs. 3 RPV und Art. 40b KRVO; Art. 40 Ziff. 16 KRVO und Art. 40a KRVO.

** Art. 32a RPV

*** Art. 18a Abs. 4 RPG

Art. 95 Antennen

- 1 Die Standorte von Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen sind so zu wählen, dass sie das Ortsbild möglichst wenig beeinträchtigen.
- 2 Die Baubehörde kann bei Neubauten sowie wesentlichen Umbauten oder Erweiterungen im Bereich des Ortsbildschutzbereichs (Art. 47), der Ortsbildschutzzone (Art. 38) sowie von geschützten, schützenswerten und erhaltenswerten Bauten und Anlagen (Art. 48 ff.) die Erstellung von Gemeinschaftsantennen vorschreiben und das anschlusspflichtige Gebiet bestimmen.

Art. 96 Lagerung von Siloballen

- 1 Siloballen sind beim Betriebszentrum oder bei einem Betriebsgebäude zu lagern und vor dem Wild zu schützen.

3. Verkehr, Versorgung und Entsorgung

A. Allgemeines

Art. 97 Verkehrssicherheit

- 1 Die Baubehörde sorgt dafür, dass die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen bei einer der Witterung angepassten Verhaltensweise und bei gebotener Rücksichtnahme auf besondere winterliche Gefahren durch die Benutzer ohne aussergewöhnliche Risiken benützt werden können.

- 2 Pflanzen und Einfriedungen aller Art, bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benützer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen auf Kosten der Eigentümer der Anlage verfügen.

Art. 98 Zu- und Ausfahrten

- 1 Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf öffentliche Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 5 m Länge und 3 m Breite aufweisen. Dienen sie zur Unterbringung von Fahrzeugen mit mehr als 5 m Länge, ist der Vorplatz entsprechend zu vergrössern.
- 2 Rampen dürfen eine maximale Neigung von 12% nicht überschreiten. Sind sie gedeckt oder ausnahmsweise beheizt*, so kann eine Überschreitung dieses Masses bewilligt werden. Bei Rampen an öffentlichen Strassen muss zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung ein Vorplatz mit einer Neigung von höchstens 5% und von mindestens 4 m Länge vorhanden sein.
- 3 Die Baubehörde kann beim Vorliegen von besonderen Verhältnissen abweichende Masse gestatten, sofern die Verkehrssicherheit dennoch gewährleistet ist.

* Art. 11 kant. Energiegesetz (BR 820.200)

B. Pflichtparkplätze

Art. 99 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

- 1 Bei Zweckänderung oder Erweiterungen von Bauten oder Bauteilen und baulichen Anlagen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, sowie bei Neuerstellung und Wiederaufbau nach freiwilligem Abbruch hat die Grundeigentümerin bzw. der Grundeigentümer für genügend Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu sorgen und diese dauernd durch jene benutzen zu lassen, denen sie dienen.
- 2 Für Wohnflächen sind pro Wohnung bis und mit 120 m² HNF ein Autoabstellplatz und pro Wohnung über 120 m² HNF zwei Autoabstellplätze bereitzustellen. Bei Gebäuden mit drei oder mehr Wohnungen ist überdies pro 5 Pflichtparkplätze (oder Bruchteilen davon) je ein zusätzlicher, öffentlich zugänglicher Besucherparkplatz zu erstellen. An diesen Besucherparkplätzen dürfen keine Sondernutzungsrechte begründet werden.
- 3 Für andere Bauten und Anlagen bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze für Bewohner und Besucher bzw. für Personal und Kunden/Besucher gestützt auf die Normen des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute.

- 4 Bilden Wohnflächen Teil einer grösseren Überbauung mit einer anrechenbaren Geschossfläche (aGF) über 2'000 m², kann die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze für die gesamte Überbauung gestützt auf die die Normen des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute festlegen.
- 5 Die Abstellplätze sind so anzuordnen, dass sie unabhängig voneinander benützt werden können. Dienen zwei oder mehrere Abstellplätze der gleichen Wohnung oder dem gleichen Betrieb, so kann von dieser Vorschrift abgewichen werden.
- 6 In der Kernzone dürfen über die Pflichtparkplätze hinaus weitere Abstellplätze ausschliesslich unterirdisch erstellt werden.
- 7 50 % der Pflichtparkplätze sind als gedeckte oder unterirdische Parkplätze anzuordnen. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind Parkplätze in den Gewerbeazonen. Wertvolle Baumbestände und Gärten sowie für das Ortsbild bedeutsame Innenhöfe, Plätze und dergleichen dürfen nicht für die Anlage von Abstellplätzen beseitigt werden.
- 8 In einem der Baubehörde einzureichenden Parkplatzplan ist festzulegen, welchen Gebäudeteilen die entsprechenden Pflichtparkplätze dienen bzw. bei welchen Pflichtparkplätzen es sich um Besucherparkplätze handelt. Pflichtparkplätze und dazugehörige Gebäudeteile dürfen nicht unabhängig voneinander veräussert werden. Die Baubehörde lässt den Parkplatzplan im Grundbuch anmerken*.

* Auflage Art. 90 KRG

C. Arten der Pflichterfüllung

Art. 100 Realerfüllung

- 1 Die Pflicht zur Schaffung von Abstellplätzen ist grundsätzlich real auf dem jeweiligen Baugrundstück zu erfüllen.

Art. 101 Abstellplätze auf nahegelegenen Grundstücken

- 1 Wer aus objektiven Gründen zur Schaffung von Abstellplätzen auf der Bauparzelle nicht in der Lage ist, hat seine Pflicht auf einem nahegelegenen Grundstück zu erfüllen, wenn er dort die nötigen Abstellplätze dauernd rechtlich sichern kann.

Art. 102 Gemeinschafts-Parkieranlagen

- 1 Die Baubehörde kann in allen Zonen den Einkauf in eine bestehende oder zu erstellende private oder öffentliche Parkieranlage anordnen (vgl. auch Art. 77).

Art. 103 Ersatzabgabe

- ¹ Können die Abstellflächen aus objektiven oder verkehrsbedingten Gründen sowie wegen unzumutbarer Immissionen oder einer Beeinträchtigung des Orts-, Strassen- oder Landschaftsbildes nicht auf eigenem Boden erstellt werden, ist die Bauherrin bzw. der Bauherr verpflichtet, der Gemeinde pro fehlenden Parkplatz eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen.
- ² Die Ersatzabgabe beträgt für jeden fehlenden Abstellplatz Fr. 5'106.--. Dieser Betrag wird an den Zürcher Baukostenindex (124.8 Punkte, Stand 1.4.2015 Basis 1.4.98) gekoppelt und bei jeder Veränderung um mindestens 5 Punkte (im Verhältnis zu 124.8 Punkten) an den aktuellen Indexstand angepasst.
- ³ Die bezahlte Ersatzabgabe ist bei einem späteren Einkauf in eine öffentliche oder private Anlage (indexiert, aber unverzinst) anrechenbar beziehungsweise zu erstatten, sofern dieser Einkauf innerhalb von 10 Jahren seit Erteilung der Baubewilligung erfolgt.

D. Versorgung und Entsorgung

Art. 104 Abwässer

- 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 bestimmen die Erlasse über die Abwasserbehandlung.

Art. 105 Abfallsammelstellen

- ¹ Bei der Erstellung von Wohn- bzw. Umbauten kann nach Bedarf der nötige Raum für eine Abfallsammelstelle auf dem Baugrundstück gefordert werden, ebenso eine hierfür genügende Zufahrt.

4. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Art. 106 Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums

- ¹ Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Grund oder öffentlichen Gewässern ist nur mit Bewilligung der Baubehörde zulässig.
- ² Über den gesteigerten Gemeingebrauch hinausgehende Sondernutzungen an öffentlichem Grund oder an öffentlichen Gewässern bedürfen einer Konzession der Gemeinde.

- ³ Die Baubehörde kann die Nutzung des öffentlichen Luftraums durch Erker, Balkone oder andere ausladende Gebäudeteile bewilligen, wenn die Benützung des öffentlichen Grunds nicht erschwert wird, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine andern öffentlichen Interessen entgegenstehen.
- ⁴ Bewilligungen für gesteigerten Gemeingebrauch und Sondernutzungen können von der Leistung einer Entschädigung abhängig gemacht werden. Einzelheiten über die Bemessung und Erhebung regelt die Gemeinde in einer Gebührenordnung.

Art. 107 Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

- 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 Grundeigentümer ist Rechnung zu tragen.
- ² Im Falle von Differenzen entscheidet die Baubehörde auf dem Verfügungsweg sowohl über die Zulässigkeit der Inanspruchnahme wie auch über eine allfällige Entschädigung.

VI. Besitzstand und Ausnahmen

Art. 108 Besitzstand innerhalb der Bauzonen

- ¹ Innerhalb der Bauzonen gelten für Erhalt und Erneuerung sowie Umbau, massvolle Erweiterung und Nutzungsänderung von rechtmässig erstellten Bauten, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, die Vorschriften der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung*. Dasselbe gilt für von der Regelbauweise abweichende Ausenisolationen an derartigen Bauten.**
- ² Werden Bauten und Anlagen gemäss Abs. 1 durch höhere Gewalt zerstört oder freiwillig abgebrochen, dürfen sie ohne Rücksicht auf die Vorschriften über die maximale Ausnützungsziffer, die Gebäudeabmessungen sowie die Abstände im gleichen Umfang und im Rahmen der bisherigen Nutzungsart wieder aufgebaut werden. Anpassungen an die Nutzungsart der betreffenden Zone sind zulässig.
- ³ Die Baubehörde kann beim Wiederaufbau minimale Abweichungen vom bestehenden Grundriss und Gebäudeprofil gestatten, wenn damit eine bessere Überbauung und Gestaltung erreicht wird und keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen.
- ⁴ Bauten und Anlagen gemäss Abs. 1 dürfen in horizontaler und vertikaler Hinsicht in dem Masse erweitert werden, als die erweiterten Gebäudeteile die gesetzlichen Vor-

gaben einhalten. Bei AZ-mässig übernutzten Parzellen ist eine Erweiterung der anrechenbaren Geschossfläche insoweit zulässig, als die gesamte fehlende Nutzung durch Nutzungsübertragungen ab einer Drittparzelle beschafft wird.

- 5 Ein Anspruch auf Wiederaufbau besteht nur, sofern die relevante Masse der bestehenden Baute vor dem Abbruch bzw. binnen zwei Jahren seit der Zerstörung im Einvernehmen mit der Gemeinde durch Pläne festgehalten wurden und der Wiederaufbau innerhalb von drei Jahren seit der Zerstörung bzw. dem Abbruch erfolgt. Die vorerwähnten Pläne sind bei der Gemeinde zu deponieren. Die Überreste vom zerstörten Gebäude sind möglichst rasch, spätestens innerhalb eines Jahres seit dem Ereignis zu beseitigen.
- 6 Die Besitzstandsregelung gilt nur insoweit, als das übergeordnete Recht, die Grundordnung sowie die Areal- und Quartierpläne und Baulinien nichts Gegenteiliges bestimmen.***
- 7 Der Wiederaufbau von Bauten ausserhalb der Bauzone richtet sich nach übergeordnetem Recht.

*Art. 81 KRG

** Art. 82 Abs. 3 KRG

*** Die beschriebene Besitzstandsgarantie gilt v.a. entlang von Kantonsstrassen nur beschränkt (vgl. dazu Art. 46 StrG).

Art. 109 Ausnahmen innerhalb und ausserhalb Bauzonen

- 1 Für Ausnahmen innerhalb der Bauzonen gelten die Vorschriften der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung *, für Ausnahmen ausserhalb der Bauzonen die Vorschriften der eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung**.

*Art. 82 KRG

** Art. 24 sowie Art. 24a - d RPG und Art. 39 - 43 RPV

VII. Formelles Baurecht

Art. 110 Allgemeines

- 1 Für das formelle Baurecht, insbesondere das Baubewilligungsverfahren, die Profilierung und die öffentliche Ausschreibung, sind die einschlägigen Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung* massgebend.

*Art. 85 ff. KRG und Art. 40 ff. KRVO

Art. 111 Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren, Anzeigepflichten

- ¹ Die gemäss kantonaler Raumplanungsgesetzgebung nicht baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben* sind dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren unterstellt.
- ² Baubewilligungen im vereinfachten Verfahren erteilt im Rahmen von Absatz 1 die Baukommission und in den übrigen Fällen** die Baubehörde. Die Baukommission ist überdies zuständig für Entscheide gemäss Art. 40b Abs. 2 KRVO.

*Art. 40 KRVO

** Art. 50 KRVO

Art. 112 Baugesuch / Baugesuchsunterlagen

- ¹ Für alle der Baubewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) ist bei der Baubehörde ein Baugesuch auf amtlichem Formular in zwei, bei Gesuchen für Bauten ausserhalb der Bauzone in der nach übergeordnetem Recht vorgeschriebenen Zahl von Ausfertigungen einzureichen. In besonderen Fällen kann die Baubehörde die Einreichung weiterer Ausfertigungen verlangen.
- ² Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:
 - a) Pläne:
 - Situationsplan im Massstab 1:500 (durch Geometer beglaubigte Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, projizierte Fassadenlinie (IVHB 3.3), Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;
 - Situationsplan 1:100 oder 1:200 mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischem Strom und Telefon/Telekommunikation;
 - Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 oder 1:200 mit Zweckbestimmung der Räume;
 - Schnitte 1:100 oder 1:200 mit vollständigen Angaben über Stockwerk- und Gebäudehöhe, Dachneigung in Prozenten, alter und neuer Geländeverlauf bis zur Grenze, Strassenhöhen;
 - Fassadenpläne 1:100 oder 1:200 mit bestehenden und neuen Terrainlinien einschliesslich Höhenkoten, Angabe Dachneigung in Graden oder Prozenten;
 - Projektpläne 1:100 oder 1:200 der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen, Bepflanzungen usw.;
 - Bauplatzinstallationsplan 1:100 oder 1:200;
 - bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen.
 - b) Grundbuchauszug
 - c) Bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude.
 - d) Detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer und der Abstellplätze (Art. 99 ff.) sowie - im Anwendungsbereich der eidgenössischen Zweitwohnungsgesetzgebung - der Hauptnutzflächen (HNF) von Erst- und Zweitwohnungen.
 - e) Nachweis der erforderlichen Flächen für Nebenräume (Art. 93).

- f) Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.
- g) Bei Wohnbauten Bezeichnung von Erst- und Zweitwohnungen.
- h) Approximative Baukosten und - bei Neubauten - das Volumen gemäss SIA 416.
- i) Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Bauten in der Gefahrenzone.
- j) Parkplatzplan, aus welchem ersichtlich ist, welche Pflichtparkplätze welchen Gebäudeteilen dienen bzw. bei welchen Pflichtparkplätzen es sich um Besucherparkplätze handelt.
- k) Gesuche für koordinationsbedürftige Zusatzbewilligungen* u.a. namentlich:
 - Gesuche gemäss Gewässerschutzgesetzgebung, namentlich betreffend Grundwasserabsenkung, Grundwasserentnahmen, Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme etc.
 - Gesuche gemäss Umweltschutzgesetzgebung;
 - Gesuche gemäss Natur- und Heimatschutzgesetzgebung;
 - Gesuche gemäss Strassengesetzgebung, namentlich bei Bauten und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen;
 - Gesuche gemäss Brandschutzgesetzgebung für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
 - Gesuche gemäss Zivilschutzgesetzgebung (Genehmigung Schutzraumprojekt oder Ersatzbeitragsgesuch).
- l) Die gemäss Umweltschutzgesetzgebung erforderlichen Nachweise, Prognosen etc., namentlich:
 - Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular;
 - Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;
 - Lärmdeklaration für Luft- / Luftwärmepumpen oder Luft- / Wasserwärmepumpen oder Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage nach den Vorgaben der kantonalen Lärmschutzfachleute (Cercle Bruit);
 - bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstands gemäss FAT-Bericht und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;
 - bei Bauvorhaben, einschliesslich temporäre Anlagen wie Baustelleninstallationen, mit erheblichen Emissionen von Luftverunreinigungen: Immissionsprognose gemäss eidgenössischen Vorschriften (auf Verlangen der Baubehörde);
 - bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung verursachen: Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;
 - Angaben über Art und Menge der bei Ausführung des Bauvorhabens anfallenden Abfälle und Angaben über deren Entsorgung auf besonderem Formular (Entsorgungserklärung Amt für Natur und Umwelt).

³ 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 oder eine Visualisierung verlangen.

⁴ Bei Bauvorhaben, die dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren unterliegen, ist das Baugesuch in vereinfachter Ausführung und lediglich mit den für das Verständnis des Vorhabens notwendigen Unterlagen einzureichen. Bei solchen sowie bei anzeigepflichtigen Bauvorhaben kann das Bauamt nach Ermessen für das Verständnis des Vorhabens erforderliche Unterlagen nachfordern.

- ⁵ Die Baugesuchsunterlagen sind vom Grundeigentümer, der Bauherrschaft und vom Projektverfasser zu unterzeichnen.
- ⁶ 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 oder schwarz; neu: rot; Abbruch: gelb).

Art. 113 Baukontrollen

- ¹ Vor und während des Baus werden in der Regel Profil, Schnurgerüst, Höhenfixpunkte, Rohbau sowie die Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsanlagen kontrolliert. Die Bauherrschaft hat den Abschluss der einzelnen Baustadien rechtzeitig zu melden.
- ² Vor Abnahme des Schnurgerüsts, welches bei Neubauten und Erweiterung bestehender Gebäudegrundrisse zu erstellen ist, darf mit den Maurerarbeiten nicht begonnen werden. Vor Abnahme und Einmessung der Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsanlagen dürfen diese nicht eingedeckt werden.

Art. 114 Revers

- ¹ Werden Bauten und Anlagen, welche nicht mit der gesetzlichen Regelung übereinstimmen, ausnahmsweise für eine beschränkte Dauer oder auf Zusehen hin bewilligt, kann die Bewilligung mit der Auflage verknüpft werden, dass der jeweilige Grundeigentümer, auf Verlangen der Baubehörde innert angemessener Frist den gesetzlichen Zustand wieder herstellt beziehungsweise dass im Baulinienbereich geschaffene Mehrwerte im Enteignungsfall nicht entschädigt werden (Revers).
- ² Die Baubehörde lässt Reverse auf Kosten der Bauherrschaft im Grundbuch anmerken.

Art. 115 Verfahrenskosten

- ¹ Die Verfahrenskosten werden nach Massgabe der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung* erhoben.
- ² Details über die Bemessung und Erhebung der Gebühren werden in einem separaten Erlass geregelt.

* Art. 96 KRG

VIII. Rechtsschutz

Art. 116 Rechtsschutz

- 1 Der Rechtsschutz ist nach Massgabe der eidgenössischen* und kantonalen** Raumplanungsgesetzgebung gewährleistet.

* Art. 33 und 34 RPG

** Art. 100 - 104 KRG i.V.m. Art. 49 ff. VRG

IX. Übergangs-, Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Art. 117 Übergangsbestimmungen

- 1 Folgende Änderungen der Grundordnung erfolgen in späteren Planungsphasen, weshalb der vorliegenden Baugesetzesrevision diesbezüglich keine Planbeständigkeit zukommt:
 - Anpassung der Flugplatzzone / Flugplatzzone für Hochbauten inklusive der Zonenvorschrift in Art. 39.
 - Umsetzung der Planungsziele aus dem kommunalen Räumlichen Leitbild.
 - Weiterentwicklung/Erweiterung Gewerbegebiet Cho d’Punt.
 - Die Ausscheidung/Bezeichnung geschützter und ortsbildprägender Bauten gemäss Art. 9 ZWG sowie generell die Überarbeitung des Generellen Gestaltungsplans sowie der dazugehörigen Regelungen in Ziff. III/3 dieses Gesetzes.
 - Massnahmen betreffend Verdichtung entsprechend dem Kantonalen Richtplan.
 - Massnahmen betreffend Baulandmobilisierung (Bauverpflichtungen) und ergänzende Regelungen betreffend Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile.
- 2 Solange die Gemeindeverfassung die Zuständigkeit gemäss Art. 14 Abs. 1 (Erlass/Änderung Grundordnung) nicht ausdrücklich regelt, ist hierfür die Gemeindeversammlung zuständig.
- 3 Soweit in bisherigen Generellen Gestaltungsplänen oder Quartierplänen konkrete Festlegungen bezüglich Nutzungsmass, Gebäudeabmessungen und Abstände erfolgt sind, gelten die damals anwendbaren Begriffe und Messweisen. Vorbehalten bleibt die Revision dieser Pläne.

Art. 118 Vollzug

- 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 Pflichten.
- 2 Die Baubehörde kann zu den einzelnen Bestimmungen des Baugesetzes präzisierende bzw. ergänzende Ausführungsbestimmungen erlassen. Sie kann bei Bedarf

auch Vollzugshilfen wie Merkblätter oder Richtlinien für die Ausgestaltung von Bauvorhaben namentlich mit Bezug auf Gestaltung, Wohnhygiene, Sicherheit, Unterhalt erlassen.

- ³ Der Gemeindevorstand kann die Zuständigkeit für feuerpolizeiliche Bewilligungen, für welche die Gemeinde zuständig ist, mittels öffentlichrechtlichem Vertrag an die Gebäudeversicherung übertragen.*
- ⁴ Rechtserlasse und Vollzugshilfen werden Interessierten zu den Selbstkosten zur Verfügung gestellt.

* Art. 8 kantonales Brandschutzgesetz

Art. 119 Aufhebung und Änderung bisherigen Rechts

- ¹ Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde, insbesondere das Baugesetz vom 15. Dezember 2005, als aufgehoben. Aufgehoben werden im Weiteren die "Verordnung über die Wald- und Wildschonzonen" vom 18. November 2002 sowie das "Gesetz betreffend Erschliessungsbeiträge der Grundeigentümer an das Strassen- und Wegnetz der Gemeinde Samedan" vom 10. Februar 1976.
- ² Das Polizeigesetz wird wie folgt geändert: Art. 12 und Art. 20 werden aufgehoben.

Art. 120 Inkrafttreten

- ¹ Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Gemeinde mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.