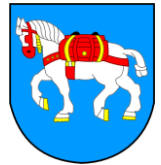


**KANTON
GRAUBÜNDEN**



**GEMEINDE
LANTSCH/LENZ**



Baugesetz

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 25. August 2009
Von der Regierung genehmigt am: 4. Mai 2010 (Protokoll Nr. 402/2010)

Letzte Änderung

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 25. September 2023
Von der Regierung genehmigt am: 15. Januar 2024 (Protokoll Nr. 30/2024)

INHALTSÜBERSICHT

I ALLGEMEINES

II RICHTPLANUNG

III GRUNDORDNUNG

- 1 Allgemeines
- 2 Zonenplan
- 3 Genereller Gestaltungsplan
- 4 Genereller Erschliessungsplan
- 5 Folgeplanungen

IV KOMMUNALE BAUVORSCHRIFTEN

- 1 Bauvoraussetzungen
- 2 Förderung der Erstwohnungen und Einschränkung des Zweitwohnungsbaus
- 3 Sicherheit und Gesundheit
- 4 Gestaltung
- 5 Verkehr
- 6 Versorgung und Entsorgung
- 7 Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

V ERSCHLIESSUNGSORDNUNG

- 1 Allgemeines
- 2 Projektierung und Bewilligung
- 3 Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

VI VOLLZUGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

VII ANHANG

- 1 Definitionen und Begriffe gemäss IVHB mit Skizzen und Erläuterungen
- 2 Auszüge aus Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG)
- 3 Auszüge aus Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO)
- 4 Stichwortverzeichnis
- 5 Abkürzungsverzeichnis

INHALTSVERZEICHNIS

	Art.
I ALLGEMEINES	
Geltungsbereich und Zweck	1
Regionale Zusammenarbeit	2
Boden- und Baulandpolitik	3
Grundlagen	4
Förderung	5
Behördenorganisation	
Baubehörde	6
Bau- und Planungskommission	7
Bauamt	8
Bauberatung	9
II RICHTPLANUNG	
Kommunaler Richtplan	10
III GRUNDORDNUNG	
1 Allgemeines	
1a Baulandmobilisierung	
Zuständigkeit	11
Grundsatz	11a
Massgebende Vorschriften	11b
Überbauungsfrist	11c
Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen	11d
Massgebende Vorschriften	11e
Höhe der Abgabe	11f
2 Zonenplan	
A Allgemeines	
Festlegungen	12
B Zonen	
a Regelbauweise	
Grundsatz	13
Hofstattrecht	14
Zonenschema	15
Geschossflächenziffer	16
Haushälterische Bodennutzung	16a
Nutzungsübertragung	17
Gesamt- und Fassadenhöhe	18
Gebäudelänge und -breite	19
Grenz- und Gebäudeabstand	20
Waldabstand	20a

	Masse gemäss IVHB	21
b	Zonenvorschriften	
	Zonen der Grundnutzung	
	Dorfzone	22
	Wohnzonen	23
	Wohnzone für Einheimische	23a
	Bauzone Aclas Ela	24
	Wohn- und Gewerbezone	25
	Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen	26
	Landwirtschaftszone	27
	Forstwirtschaftszone	28
	Zone übriges Gemeindegebiet	29
	Zone für künftige bauliche Nutzung	30
	Zone Tschividains	30a
	Spezialzone Bual	30b
	Zonen mit überlagerter Nutzung	
	Archäologische Schutzzone	31
	Landschaftsschutzzone	32
	Naturschutzzone	33
	Trockenstandortzone	33a
	Wintersportzone	34
	Zone für Veranstaltungen	34a
	Zone für Veranstaltungsinfrastruktur	34b
	Zone für Bewegungs- und Trainingsparcours	34c
	Spielplatzzone	35
	Campingzone	36
	Golfplatzzone	37
	Erhaltungszone	38
	Quellschutzzone	39
	Gefahrenzonen	40
	Kies- und Bauschuttaufbereitungszone	41
	Abbau- und Materialablagerungszone	42
	Materialablagerungszone	43
3	Genereller Gestaltungsplan	
A	Allgemeines	
	Festlegungen	44
B	Gestaltungsobjekte	
	Wertvolle Bauten und Anlagen	45
	Wertvolle Natur- und Kulturobjekte	46
	Baulinien für die bauliche Gestaltung	47

4	Genereller Erschliessungsplan	
A	Allgemeines	
	Festlegungen	48
B	Erschliessungsbereiche	
	Verkehrsbereiche	49
	Sport- und Freizeitbereiche	50
	Versorgungs- und Entsorgungsbereiche	51
C	Erschliessungsanlagen	
	Verkehrsanlagen	
	Allgemeines	52
	Sammel- und Erschliessungsstrassen	53
	Wirtschaftswege	54
	Fuss-, Wander- und Radwege	55
	Öffentliche Parkieranlagen	56
	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	
	Allgemeines	57
	Sport- und Freizeitanlagen	
	Allgemeines	58
5	Folgeplanungen	
	Folgeplanung	59
IV	KOMMUNALE BAUVORSCHRIFTEN	
1	Bauvoraussetzungen	
A	Baubewilligung	
	Anzeigespflicht	60
	Entscheid über Bewilligungspflicht und Art des Verfahrens	61
	Verfahren und Baubewilligungsentscheid	62
B	Baugesuch	
	Anforderungen	63
	Revers	64
	Ettappierung grosser Bauvorhaben	65
2	Förderung der Erstwohnungen und Einschränkung des Zweitwohnungsbaus	
A	Allgemeines	
	Massnahmen	66
	Begriffe	67
B	Förderung der Erstwohnungen	
	Erstwohnungsanteil	68

	Hotelnutzung als Abgeltung der Erstwohnungsanteilsverpflichtung	69
	Mehrere Bauten auf einer Parzelle	70
	Bauten auf mehreren Parzellen	71
	Besondere Ausnahmefälle	72
C	Kontingentierung	
	Kontingentierung	73
	Befreiung von der Kontingentierung	74
	Jahreskontingent pro Bauherrschaft	75
	Nichtbeanspruchte Jahreskontingente	76
	Behandlung von Baugesuchen mit Kontingenten	77
	Projektänderungen	78
	Zurückstellung der Baufreigabe	79
	Verfall der Kontingente	80
	Sonderregelung für Bauprojekte mit über 600 m ² Geschossfläche	81
	Baugesuche von Baugesellschaften und juristischen Personen	82
	Übersicht über die verfügbaren Kontingente	83
D	Ersatzabgabe	
	Ersatzabgaberegulierung, Grundsatz	84
	Bemessung der Ersatzabgabe	85
	Verwendung der Ersatzabgabe	86
	Verfahren allgemein	87
	Verfahren bei der Ersatzabgabe	88
	Kontrolle	89
3	Sicherheit und Gesundheit	
	Wohnhygiene	90
	Energiehaushalt	91
	Vorkehren bei Bauarbeiten	92
4	Gestaltung	
	Architektur	93
	Dächer	94
	Energieanlagen	95
	Einfriedungen und Pflanzen	96
	Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern	97
	Reklamen, Hinweistafeln und Strassennamen	98
	Antennen	99
5	Verkehr	
	Verkehrssicherheit	100
	Zu- und Ausfahrten	101
	Abstellplätze für Fahrzeuge, 1. Pflichtparkplätze	102
	Abstellplätze für Fahrzeuge, 2. Ersatzabgabe	103

6	Versorgung und Entsorgung	
	Werkleitungen	104
	Abwasser	105
7	Öffentlicher und privater Grund und Luftraum	
	Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraums	106
	Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	107
V	ERSCHLIESSUNGSORDNUNG	
1	Allgemeines	
	Erschliessungsreglemente	108
	Erschliessungsprogramm	109

2	Projektierung und Bewilligung	
	Generelle Projekte und Bauprojekte	110
3	Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung	
A	Öffentliche Erschliessungsanlagen	
	Ausführung	111
	Betrieb, Unterhalt und Erneuerung	112
	Schneeräumung	113
B	Private Erschliessungsanlagen	
	Allgemeines	114
	Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung	115
	Übernahme durch die Gemeinde	116
	Sanierungsplanungen	117
VI	VOLLZUGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	
	Vollzug	118
	Rechtsmittel	119
	Inkrafttreten	120

I Allgemeines

Art. 1 - Geltungsbereich und Zweck

[Art. 22 KRG](#)

- 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.

Art. 2 - Regionale Zusammenarbeit

[Art. 2 KRG](#)

- 1 Die Gemeinde arbeitet in Fragen der Raumplanung und Raumentwicklung aktiv mit den benachbarten Gemeinden und regionalen Organisationen zusammen. Sie wirkt insbesondere in überkommunalen Richtplanungen sowie bei der Erfüllung weiterer überkommunaler Raumentwicklungsaufgaben in geeigneter Form mit. Sie kann Verpflichtungen zur Zusammenarbeit (Kooperationen) im regionalen Rahmen eingehen und die gemeinsamen Bestrebungen anteilmässig mitfinanzieren.
- 2 Die Gemeinde stimmt ihre Bodenpolitik und Baulandentwicklung regional ab. Bei Bedarf werden regionale Richtpläne als Grundlage für die Umsetzung in der Gemeinde erarbeitet.
- 3 Die Gemeinde kann genau umschriebene Aufgaben im Bereich des formellen Baurechts wie Bauberatung, Baukontrolle usw. dem zuständigen Regionalverband oder Dritten übertragen, wobei die entsprechenden Entscheidkompetenzen bei der Gemeinde verbleiben. Einzelheiten werden in einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Regionalverband bzw. Dritten geregelt.

Art. 3 - Boden- und Baulandpolitik

[Art. 19 KRG](#)

- 1 Die Verfügbarkeit von Bauzonen für den festgelegten Zonenzweck wird durch ein Kaufrecht zugunsten der Gemeinde oder andere wirksame Massnahmen sichergestellt.
- 2 Bei Planungsmassnahmen, die zu erheblichen Vor- oder Nachteilen führen, sorgt die Baubehörde für einen angemessenen Ausgleich. Ausgleichsleistungen für Planungsmassnahmen auf Stufe Grundordnung werden zwischen der Gemeinde und den Betroffenen vertraglich festgelegt. Erhebliche Vor- oder Nachteile aus Folgeplanungen (Arealplanung, Quartierplanung, Landumlegung) werden im Rahmen der Folgeplanung ausgeglichen. Regionale Ausgleichsleistungen zwischen Gemeinden werden mit den beteiligten Gemeinden vereinbart.
- 3 Die Gemeinde kann einen Fonds für den Ausgleich von Vor- und Nachteilen äufnen und sich an einem regionalen Fonds beteiligen. Einzelheiten über die Verwendung der Mittel des kommunalen Ausgleichsfonds regelt das von der Gemeinde erlassene Reglement.
- 4 Der Gemeindevorstand kann in dringlichen Fällen den Erwerb von Bauland oder die Errichtung eines Kaufrechtes bis zum Betrag von CHF 25'000 beschliessen.

Art. 4 - Grundlagen[Art. 7 KRG](#)

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

Art. 5 - Förderung[Art. 9 KRG](#)

- 1 Die Gemeinde fördert private Bau- und Planungsvorhaben und unterstützt weitere private Bestrebungen, wenn damit öffentliche Anliegen wie die wirtschaftliche Entwicklung, die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen, der vorbildliche Umgang mit Natur und Landschaft, eine qualitätsvolle Bau- und Siedlungsgestaltung oder die Erhaltung geschützter und schützenswerter Objekte erfüllt werden.
- 2 Die Baubehörde kann an Vorhaben nach Absatz 1 projektbezogene Beiträge aus dem ordentlichen Budget oder einem hierfür geäußneten Fonds gewähren. Der Beitrag kann von einer angemessenen Mitsprache der Gemeinde abhängig gemacht werden.

Behördenorganisation

Art. 6 - Baubehörde[Art. 85 KRG](#)

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

Art. 7 - Bau- und Planungskommission

- 1 Die Bau- und Planungskommission besteht aus drei Mitgliedern. Das mit dem Bauwesen betraute Mitglied des Gemeindevorstands gehört ihr von Amtes wegen an und präsidiert sie. Sie ist beschlussfähig, wenn zwei Mitglieder anwesend sind. Der Chef des Bauamtes nimmt mit beratender Stimme Einsitz und führt das Protokoll.
- 2 Die Bau- und Planungskommission bereitet Bau- und Planungsgeschäfte vor und stellt die Anträge der Baubehörde.

Art. 8 - Bauamt

- 1 Die Gemeinde betreibt ein Bauamt mit eigenen Fachleuten und geeigneter technischer Infrastruktur.

- 2 Das Bauamt ist für die sach- und fristgerechte Erfüllung aller ihm übertragenen Bau- und Planungsaufgaben verantwortlich.

Art. 9 - Bauberatung[Art. 31, 43, 84 KRG](#)

- 1 Die Baubehörde und die Bau- und Planungskommission können externe Fachleute zur vertieften und unabhängigen Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen, energetischen oder gestalterischen Fragen beiziehen.

II Richtplanung

Art. 10 - Kommunalen Richtplan[Art. 20 KRG](#)

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

III Grundordnung

1 Allgemeines

Art. 11 - Zuständigkeit[Art. 21, 48, 49, 50 KRG](#)

- 1 Zuständig für Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplänen, Generellen Gestaltungsplänen und Generellen Erschliessungsplänen ist die Gemeindeversammlung.
- 2 Zuständig für den Erlass von Areal- und Quartierplänen ist die Baubehörde.
- 3 Die Gemeinde kann den Erlass von projektbezogenen Planungen von einer angemessenen Kostenbeteiligung der Interessenz abhängig machen.
- 4 Für das Verfahren bei Erlass und Änderung der Grundordnung gelten die Art. 48 bis 50 KRG und für den Erlass von Planungszonen der Art. 21 KRG.

1 Baulandmobilisierung

Art. 11a - Grundsatz¹

- 1 Die Gemeinde stellt sicher, dass die Bauzonen zeitgerecht ihrer Bestimmung zugeführt werden.

Art. 11b - Massgebende Vorschriften²

- 1 Die Mobilisierung von Bauland erfolgt nach den folgenden Vorschriften:
 - Massnahmen im Allgemeinen Art. 19a KRG
 - Vertragliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen Art. 19b KRG
 - Gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit bei Einzonungen:
 - Bauverpflichtung Art. 19c KRG
 - Kaufrecht der Gemeinde Art. 19d KRG
 - Entlassung aus der Bauzone Art. 19e KRG
 - Weitere Massnahmen Art. 19f KRG
 - Gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit bei bestehenden Bauzonen Art. 19g KRG
 - Befristete Einzonung Art. 19h KRG
 - Überbauungsfrist Art. 11c BauG
 - Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen Art. 11d BauG
 - Zuständige kommunale Behörde, Anmerkung und Eintrag im Grundbuch Art. 19w KRG

Art. 11c - Überbauungsfrist³

- 1 Die Frist für die Überbauung von Grundstücken beziehungsweise Grundstücksteilen, die bereits vor dem 1. April 2019 einer Bauzone zugewiesen worden sind und für die im Zonenplan neu eine Bauverpflichtung angeordnet werden, beträgt 8 Jahre seit rechtskräftiger Anordnung der Bauverpflichtung.

Art. 11d - Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen⁴

- 1 Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen innerhalb der gleichen zusammenhängenden Bauzone im Zusammenhang mit einem Baugesuch zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümern vorliegt. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans, eines Arealplans oder eines Quartierplans.
- 2 Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen innerhalb der Bauzonen sind unzulässig, wenn sie geeignet sind, die Umsetzung der Vorschriften über die Baulandmobilisierung (Artikel 19c ff. KRG) oder der Vorschrift über die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses (Art. 16a BauG) zu vereiteln oder zu erschweren.
- 3 Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen innerhalb der Bauzone bedürfen der Zustimmung durch den Gemeindevorstand. Der Gemeindevorstand führt eine Kontrolle

¹ Von der Regierung genehmigt an 15. Januar 2024 (Protokoll Nr. 30/2024)

² Von der Regierung genehmigt an 15. Januar 2024 (Protokoll Nr. 30/2024)

³ Von der Regierung genehmigt an 15. Januar 2024 (Protokoll Nr. 30/2024)

⁴ Von der Regierung genehmigt an 15. Januar 2024 (Protokoll Nr. 30/2024)

über die realisierte Geschossfläche beziehungsweise das realisierte Gebäudevolumen auf den Grundstücken. Er lässt Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken.

Art. 11e - Massgebende Vorschriften⁵

[Art. 19 KRG](#)

- | | | |
|---|--|---------------|
| 1 | Der Vollzug der Mehrwertabgabe durch die Gemeinde erfolgt nach den folgenden Vorschriften: | |
| | – Abgabepflicht | Art. 19i KRG |
| | – Abgabetatbestände | Art. 19j KRG |
| | – Entstehung und Bemessung Mehrwertabgabe, Kosten Gutachten | Art. 19k KRG |
| | – Höhe der Abgabe | Art. 19l KRG |
| | – Veranlagung, Teuerung | Art. 19m KRG |
| | – Fälligkeit der Abgabe | Art. 19n KRG |
| | – Bezug der fälligen Abgabe | Art. 19o KRG |
| | – Zuweisung der Erträge | Art. 19p KRG |
| | – Verwendungszweck des kantonalen Fonds | Art. 19q KRG |
| | – Verwendungszweck des kommunalen Fonds | Art. 19r KRG |
| | – Entschädigung von Planungsnachteilen: | |
| | o Materielle Enteignung | Art. 19s KRG |
| | o Vergütung von Erschliessungsaufwendungen | Art. 19t KRG |
| | o Rückerstattung geleisteter Mehrwertzahlungen | Art. 19u KRG |
| | – Finanzierungsansprüche Gemeinde gegenüber kantonalem Fonds | Art. 19v KRG |
| | – Ergänzende kommunale Vorschriften: | |
| | o Höhe der Abgabe | Art. 11f BauG |
| | – Zuständige kommunale Behörde, Anmerkung/Eintrag im Grundbuch | Art. 19w KRG |

Art. 11f - Höhe der Abgabe ⁶

- | | |
|---|---|
| 1 | Die Höhe der Abgabe beträgt: |
| | a. bei Einzonungen: 30% des Mehrwerts; |
| | b. bei Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht: 20% des Mehrwerts; |

⁵ Von der Regierung genehmigt an 28. Februar 2023 (Protokoll Nr. 176/2023)

⁶ Von der Regierung genehmigt an 28. Februar 2023 (Protokoll Nr. 176/2023)

2 Zonenplan

Art. 26 KRG

A Allgemeines

Art. 12 – Festlegungen *

- 1 Der Zonenplan der Gemeinde beinhaltet folgende Zonenarten und Festlegungen:

Zonen der Grundnutzung

- Dorfzone (ES III) Art. 22
- Wohnzonen (ES II/(III)) Art. 23
- Wohnzone für Einheimische (ES II) Art. 23a
- Wohnmischzone Art. 23b⁷
- Bauzone Aclas Ela (ES II) Art. 24
- Wohn- und Gewerbezone (ES III) Art. 25
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ES II/III) Art. 26
- Landwirtschaftszone (ES III) Art. 27
- Forstwirtschaftszone Art. 28
- Zone übriges Gemeindegebiet (ES II/III) Art. 29
- Zone für künftige bauliche Nutzung Art. 30
- Zone Tschividains Art. 30a
- Spezialzone Bual (ES III) Art. 30b⁸

Zonen mit überlagerter Nutzung

- Archäologiezone, Archäologische Schutzzone Art. 31
- Landschaftsschutzzone Art. 32
- Naturschutzzone Art. 33
- Trockenstandortzone Art. 33a
- Wintersportzone Art. 34
- Zone für Veranstaltungen Art. 34a
- Zone für Veranstaltungsinfrastruktur Art. 34b
- Zone für Bewegungs- und Trainingsparcours Art. 34c
- Spielplatzzone Art. 35
- Campingzone (ES II) Art. 36
- Golfplatzzone (ES III) Art. 37
- ~~Erhaltungszone~~ ~~Art. 38~~
- Quellschutzzone Art. 39
- Gefahrenzonen Art. 40
- Kies- und Bauschuttaufbereitungszone Art. 41
- Abbau- und Materialablagerungszone Art. 42
- Materialablagerungszone Art. 43

⁷ Von der Regierung genehmigt an 15. Januar 2024 (Protokoll Nr. 30/2024)

⁸ Von der Regierung genehmigt an 28. Februar 2023 (Protokoll Nr. 176/2023)

B Zonen

a Regelbauweise

[Art. 25 KRG](#)

Art. 13 - Grundsatz

- 1 Die Bauweise und das Mass der Nutzung für Gebäude (2⁹) in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema und den Massvorgaben gemäss KRVO und Baugesetz. Begriffsdefinitionen und Messweisen ergeben sich aus der jeweils geltenden Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) mit den zugehörigen Erläuterungen im Anhang 1¹.
- 2 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind Nutzungsziffern (8¹) und Grenzabstände (7.1¹) in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.
- 3 Im Areal- und Quartierplan 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 (7¹) auf Grundstücken im Quartierplangebiet können nach architektonischen Kriterien, unter Einhaltung der jeweils geltenden Feuerpolizeivorschriften, frei festgelegt werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb des Quartierplangebiets gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.
 - b Die Gebäudelängen (4¹) und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden.
 - c Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Berechnung der Gebäude- und Firsthöhen (5¹) ab neuem Terrain vorgeschrieben werden.
 - d Insbesondere zur Kompensation von Landabzügen für gemeinschaftliche Anlagen, zur Förderung von Erstwohnungen oder für gute gestalterische Lösungen kann das zulässige Mass der Nutzung (8¹) bis maximal 15% erhöht werden.
- 4 Für Verkehrsflächen im Siedlungsgebiet gelten ausschliesslich die Vorgaben des Generellen Erschliessungsplans sowie der Erschliessungsordnung.
- 5 Das Zonenschema bestimmt ferner für jede Bauzone den zulässigen Emissionsgrad von ortsfesten Anlagen.

Art. 14 - Hofstattrecht

[Art. 81 KRG](#)

- 1 Für den Abbruch und Wiederaufbau rechtmässig erstellter Gebäude innerhalb der Bauzonen gilt das Hofstattrecht im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen.
- 2 Werden rechtmässig erstellte Gebäude, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, zerstört oder ganz oder teilweise abgebrochen, dürfen sie ohne Rücksicht auf die geltenden Vorschriften der Regelbauweise in ihrer bisherigen Lage und Ausdehnung wieder aufgebaut werden, wenn die bestehende oder beabsichtigte neue Nutzung dem Zonenzweck entspricht, keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen und das

⁹ Verweis auf Anhang 1, Definition und Begriffe gemäss IVHB mit Skizzen und Erläuterungen

Baugesuch für den Wiederaufbau innert drei Jahren nach Zerstörung beziehungsweise zusammen mit dem Abbruchgesuch eingereicht wird. Abweichungen bezüglich Lage und Ausdehnung sind gestattet, wenn dadurch der bisherige Zustand verbessert wird und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen.

- 3 Besondere Zonenbestimmungen betreffend Ersatzbauten, Gefahrenzonen, Schutzanordnungen des Generellen Gestaltungsplans, Baulinien und Baugestaltungslinien sowie Abstandsvorschriften gegenüber Kantonsstrassen gehen dem Hofstattrecht vor.

Art. 15 - Zonenschema

Art.	Zone	Geschoss- flächenziffer	Gesamt- höhe ¹⁾	Fassaden- höhe ²⁾	Gebäude- länge ³⁾	Gebäude- breite	Grenz- abstand ⁵⁾	Empfind- lichkeits- stufe ⁴⁾	Kontin- gent	Erstwoh- nungs- anteil
		IVHB 8.2 Art. 16	IVHB 5.1 Art. 18	IVHB 5.2 Art. 18	IVHB 4.1 Art. 19	IVHB 4.2 Art. 19	IVHB 7.1 Art. 20		Art. 73	Art. 68
22	Dorfzone / DZ		12.00 m+z m	9.50 m+z m	25 m	20 m	2.5 + 4 m	III		ja
23	Wohnzone 2 / W2	0.4	10.00 m+z m	7.50 m+z m	20 m	18 m	4 + 8 m	II	ja	
23	Wohnzone 3 / W3	0.5	11.50 m+z m	9.00 m+z m	22 m	20 m	4 + 8 m	II (III)	ja	
23a	Wohnzone für Einheimische / WE	0.4	10.00 m+z m	7.50 m+z m	20 m	18 m	4 + 8 m	II		
23b	Wohnmischzone ¹⁰	0.8	14.50 m+z m	12.00 m+z m	25 m	20 m	3+6 m	III		
24	Bauzone Aclas Ela / AE	<i>Diese Masse werden im Zusammenhang mit der geplanten Teilrevision der Ortsplanung definiert.</i>								
25	Wohn- und Gewerbezone / WG	0.6	12.00 m+z m	9.50 m+z m	30 m	20 m	5 + 10 m	III		
26	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen / ZöBA						2.5 + 5 m	II/III		
27	Landwirtschaftliche Wohnbauten / L		11.50 m+z m	9.00 m+z m	20 m		4 + 8 m	III		
27	Landwirtschaftliche Oekonomie-Gebäude / L		12.00 m+z m	9.50 m+z m	40 m		8 + 8 m	III		
27	Landw. Wohnbaute u. Oek.-Gebäude zusammengebaut / L		12.00 m+z m	9.50 m+z m	50 m		8 + 8 m	III		
30a	Zone Tschividains / Tsch							II		
30b	Spezialzone Bual / SB ¹¹		Gemäss Arealplan bzw. bis 1000 m² Grundfläche frei					III		
36	Campingzone (Überbauungssperimeter) / C							II		
37	Golfplatzzone (Überbauungssperimeter) / GZ							III		
29	Zone übriges Gemeindegebiet / ÜG							II/III		

¹⁾ die zulässige Gesamthöhe ergibt sich im geeigneten Gelände aus der festgelegten Gesamthöhe und einem Zuschlag z, welcher der halben Höhendifferenz des massgebenden Terrains gemessen bei den berg- und talseitigen, giebelseitigen Fassadenhöhe entspricht; maximaler Zuschlag z = 3 m

¹⁰ Von der Regierung genehmigt an 15. Januar 2024 (Protokoll Nr. 30/2024)

¹¹ Von der Regierung genehmigt an 28. Februar 2023 (Protokoll Nr. 176/2023)

-
- 2) die zulässige Fassadenhöhe ergibt sich im geneigten Gelände aus der festgelegten Fassadenhöhe und einem Zuschlag z , welcher der halben Höhendifferenz des massgebenden Terrains gemessen bei den berg- und talseitigen, traufseitigen Fassaden entspricht; maximaler Zuschlag 3 m
 - 3) bei geschlossener Gebäudezeile frei; Zulässigkeit siehe Zonenvorschriften (Art.19 Abs. 5 Baugesetz)
 - 4) gemäss Umweltschutzgesetzgebung und Zuweisung im Zonenplan; Aufstufungen siehe Zonenplan
 - 5) der grosse Grenzabstand ist mindestens an einer Hauptfassade einzuhalten

Art. 16 - Geschossflächenziffer[Anhang 1, 8.2](#)

- 1 Die Geschossflächenziffer (GFZ) ist das Verhältnis der Summe der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) der Gebäude und der anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF).
- 2 Als anrechenbare Geschossfläche (aGF) gilt unter Vorbehalt der nachstehenden Bestimmungen die Summe aller Hauptnutzflächen (HNF), Verkehrsflächen (VF) und Konstruktionsflächen (KF) in Hauptbauten.
- 3 Die im Zonenschema festgelegten Geschossflächenziffern (GFZ) mit den maximalen Anteilen für Hauptnutzungsflächen dürfen nicht überschritten werden.
- 4 Hauptnutzflächen im Dachgeschoss, deren lichte Höhe (5.4¹²) 1.60 m unterschreitet, und Hauptnutzflächen im Untergeschoss, die weniger als 1.60 m über das gewachsene oder abgegrabene Terrain hinausragen, werden nicht gerechnet.
- 5 Übersteigt die Höhe der Geschosse 4.50 m, so wird pro 3.00 m Raumhöhe eine Geschossfläche berechnet.
- 6 Verkehrsflächen (VF), die ausschliesslich nicht anrechenbare Geschossflächen erschliessen, und Liftschächte werden nicht gerechnet.
- 7 Bei Konstruktionsflächen (KF) werden die Aussenmauern bis 30 cm Wandstärke angerechnet.
- 8 Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile.
- 9 Wird von einem unüberbauten Grundstück ein Teil abgetrennt, so darf die neue Teilparzelle nur soweit überbaut werden, als dass die Geschossflächenziffer, über das Ganze gemessen, eingehalten wird.

Art. 16a - Haushälterische Bodennutzung¹³

- 1 Alle Bauvorhaben haben dem Gebot des haushälterischen Umgangs mit dem Boden zu genügen. Insbesondere sind eine bodensparende, kompakte Bauweise sowie eine optimale Ausnützung und effiziente Erschliessung von Bauland anzustreben.
- 2 Neubauten sowie wesentliche Erweiterung und neubauähnliche Umbauten bestehender Bauten werden grundsätzlich nur bewilligt, wenn mindestens 80% der geltenden Ausnutzungsziffer ausgeschöpft wird. Für Bauvorhaben in Zonen ohne AZ gelten die Ziele gemäss Abs. 1.
- 3 Wird die Mindestausnützung gemäss Abs. 2 unterschritten, gilt folgendes:
 - a. Das Gebäude ist so zu platzieren, dass die 80%-ige Mindestausschöpfung der Ausnutzungsziffer auf der unbebauten Grundstücksfläche noch sinnvoll möglich ist.
 - b. Der Baugesuchsteller hat anhand eines konkreten Überbauungskonzepts im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachvollziehbar aufzuzeigen, wie und wo die gesamte restliche Ausnützung nachträglich in baulicher und funktionaler Hinsicht

¹² Verweis auf Anhang 1, Definition und Begriffe gemäss IVHB mit Skizzen und Erläuterungen

¹³ Von der Regierung genehmigt an 15. Januar 2024 (Protokoll Nr. 30/2024)

zweckmässig realisiert werden kann. Die Erschliessung späterer Bauetappen wird im Grundbuch sichergestellt.

- c. Das Überbauungskonzept kann im Rahmen späterer Baubewilligungsverfahren jederzeit abgeändert werden, sofern die 80%-ige Mindestausschöpfung mit dieser Änderung ebenfalls erreicht wird.
- d. Die Baubehörde kann die Baubewilligung mit Auflagen verbinden wie etwa hinsichtlich der Erschliessung, der Baustandorte für die Restnutzung, die zeitliche Realisierung usw. oder aber die Einleitung einer Folgeplanung beschliessen.

Art. 17 - Nutzungsübertragung

- 1 Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen innerhalb der gleichen zusammenhängenden Bauzone zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümern vorliegt. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans, eines Arealplans oder eines Quartierplans.
- 2 Die Baubehörde führt eine Kontrolle über die realisierte Geschossfläche beziehungsweise das realisierte Gebäudevolumen auf den Grundstücken. Sie lässt Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken.

Art. 18 - Gesamt- und Fassadenhöhe

[Anhang 1, 5.1 und 5.2](#)

- 1 Die Gesamt- (5.1²) und Fassadenhöhe (5.2²) von Gebäuden darf die Werte gemäss Zonenschema nicht überschreiten.
- 2 Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.
- 3 Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Terrainverlauf. Kann dieser wegen früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Wird der natürlich gewachsene Terrainverlauf bei einem Bauvorhaben durch Abgrabungen verändert, gilt der neue Terrainverlauf als massgebendes Terrain.
- 4 Bei Gebäuden, die in der Höhe (min. 1.50 m) oder Lage (min. 3.00 m) gestaffelt sind, werden die Gesamthöhe und die Fassadenhöhen für jeden Gebäudeteil separat ermittelt.
- 5 Bei Flachdachbauten wird die Fassadenhöhe bis zur Oberkante der Brüstung gemessen, es sei denn, die Brüstung ist um mindestens 3.00 m zurückversetzt. Als Brüstungen gelten auch durchbrochene Abschlüsse, wie Geländerkonstruktionen.

Art. 19 - Gebäudelänge und -breite

[Anhang 1, 4.1 und 4.2](#)

- 1 Die Gebäudelänge (4.1³) ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.
- 2 Die Gebäudebreite (4.2³) ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.
- 3 Die Länge und die Breite von unterirdischen Bauten (2.4³) sind frei.

- 4 Die im Zonenschema festgelegten maximalen Gebäudelängen und -breiten gelten für Einzelbauten und Reihenhäuser. Anbauten mit einer Gebäudelänge von maximal 4.00 m sind nicht einzurechnen. Kleinbauten werden wie Gebäude behandelt.
- 5 In der Dorfzone mit traditionell geschlossenen Gebäudezeilen entlang von Strassen und Gassen ergibt sich die Gebäudelänge aus der maximalen Anstosslänge zwischen den Erschliessungsachsen.

Art. 20 - Grenz- und Gebäudeabstand*Art. 55 und 75 ff KRG, Anhang 1, 7.1 und 7.2*

- 1 Die Grenzabstände (7.1³) von Gebäuden gemäss Zonenschema sind einzuhalten. Vorbehalten sind Baulinien (7.3³) und Unterschreitungen gemäss KRG. Mit Einverständnis des Nachbarn und der Baubehörde können die Grenzabstände verkleinert werden, wenn keine öffentlichen Interessen verletzt werden. Die Gebäudeabstände sind einzuhalten.
- 2 Der minimale Gebäudeabstand ergibt sich aus der Summe der einzuhaltenden Grenzabstände (7.2, Fig. 7.1¹⁴) und kann ebenfalls gemäss KRG unterschritten werden.
- 3 Gegenüber öffentlichen oder öffentlichen Zwecken dienenden Strassen haben alle Gebäude einen minimalen Abstand von 3.50 m vom Fahrbahnrand einzuhalten. Vorspringende Gebäudeteile (3.4³) im minimalen Abstandsbereich müssen mindestens 3.00 m über dem Trottoir- und 4.50 m über dem Strassenniveau liegen. Vorbehalten sind Baulinien (7.3³). Gegenüber Kantonsstrassen gelten die Abstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung.
- 4 Gegenüber Grenzen haben vorspringende Gebäudeteile (3.4³) immer den minimalen Abstand von 1.50 m einzuhalten.
- 5 Unterirdische Bauten (2.4⁴) und jene Teile von Unterniveaubauten (2.5⁴), die das massgebende Terrain nicht überragen, müssen keinen Grenzabstand (7.1⁴) einhalten.
- 6 Wo das Baugesetz keine Grenzabstände vorschreibt sowie für An- und Kleinbauten (2.2, 2.3⁴) gelten die minimalen, kantonalen Abstandsvorschriften.

Art. 20a - Waldabstand **Art. 78 KRG*

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

Art. 21 - Masse gemäss IVHB*Anhang 1*

- 1 Bei Definitionen gemäss IVHB gelten die folgenden Masse für
 1. Kleinbauten (2.2⁴)
 - maximal zulässige Gesamthöhe (5.1⁴): 4.00 m
 - maximal anrechenbare Gebäudefläche (Anhang IVHB⁴): 35.00 m²
 2. Anbauten (2.3⁴)
 - maximal zulässige Gesamthöhe: 4.00 m
 - maximal anrechenbare Gebäudefläche: 35.00 m²
 3. Unterniveaubauten (2.5⁴)

¹⁴ Verweis auf Anhang 1, Definition und Begriffe gemäss IVHB mit Skizzen und Erläuterungen

- maximales Durchschnittsmass b über dem massgebenden Terrain: 0.50 m
 - maximales Mass f über dem massgebenden Terrain: 3.00 m
4. Vorspringende Gebäudeteile (3.4⁴)
 - maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 1.50 m
 - maximal zulässiges Mass b für die Breite: 5.00 m
 - maximale zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes: 1/2
 5. Unbedeutend zurückspringende Gebäudeteile (3.5⁴)
 - maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 1.00 m
 - maximal zulässiges Mass b für die Breite: 2.00 m
 - maximal zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes: 1/3
 6. Technisch bedingte Dachaufbauten (5.1¹⁵)
 - minimal zulässiges Mass: 1.00 m
 7. Zurückversetzte Brüstungen bei Flachbauten (5.2⁴)
 - minimal notwendiger Versatz: 2.00 m
 8. Dachaufbauten (5.2⁴)
 - maximale zulässige Höhe (Überschreitung der Dachfläche): 20.00 cm unter dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion (5.1⁴).

¹⁵ Verweis auf Anhang 1, Definition und Begriffe gemäss IVHB mit Skizzen und Erläuterungen

b Zonenvorschriften**Zonen der Grundnutzung**

Art. 22 - Dorfzone[Art. 27 KRG](#)

- 1 Die Dorfzone ist für Wohnzwecke sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt. Neue Landwirtschaftsbetriebe sind nicht zulässig.
- 2 Neubauten, Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung gut in die bestehende Siedlung einzufügen. Wo Baugestaltungslinien fehlen, sind bei Neubauten und Umbauten die bestehenden Baufluchten, sofern nach kantonalem Strassengesetz zulässig, beizubehalten.

Art. 23 - Wohnzonen[Art. 27 KRG](#)

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

Art. 23a – Wohnzone für Einheimische *[Art. 27 KRG](#)

- 1 In der Wohnzone für Einheimische dürfen durch Neubauten, Wiederaufbau, Erweiterung und Umbau sowie Umnutzung nur Wohnbauten geschaffen werden für ortsansässige Personen, welche in der Gemeinde Wohnsitz im Sinne von Art. 23 ZGB haben.
- 2 Die Nutzung als Zweitwohnung ist untersagt.
- 3 Von dieser Einschränkung befreit sind:
 - a) die Zuführung von altrechtlichen Wohnungen zur Zweitwohnungsnutzung;
 - b) beim Umbau von Wohnbauten sowie Wiederaufbau von zerstörten oder abgebrochenen Wohnbauten die Wohnflächen der bis dahin bestehenden altrechtlichen Wohnungen und Zweitwohnungen;
 - c) geringfügige Erweiterungen von altrechtlichen Wohnungen.
- 4 Detaillierte Bestimmungen sind in einem von der Gemeindeversammlung zu beschliessenden Reglement „Wohnzone für Einheimische“ festgelegt.

Art. 23b - Wohnmischzone¹⁶

- 1 Die Wohnmischzone ist für Wohnnutzungen sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt. Auswirkungen von gewerblichen Nutzungen auf die Wohnqualität sind im Rahmen der umweltrechtlichen Einschränkungen zu dulden.

¹⁶ Von der Regierung genehmigt an 15. Januar 2024 (Protokoll Nr. 30/2024)

Art. 24 - Bauzone Aclas Ela[Art. 27 KRG](#)

Diese Bestimmung wird im Zusammenhang mit der geplanten Teilrevision der Ortsplanung definiert.

Die geplante Teilrevision der Ortsplanung Aclas Ela wurde von der Gemeindeversammlung am 23.05.11 abgelehnt. Demnach ist diese Bauzone nicht Bestandteil der Ortsplanung.

Art. 25 - Wohn- und Gewerbezone[Art. 27 KRG](#)

- 1 Die Wohn- und Gewerbezone ist für Wohnzwecke sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt. Auswirkungen von gewerblichen Nutzungen auf die Wohnqualität sind im Rahmen der umweltrechtlichen Einschränkungen zu dulden.
- 2 Die Erstellung von Wohnraum ist nur dann zulässig, wenn gleichzeitig auch der Gewerbeanteil erstellt wird und die beiden Nutzungen eine bauliche Einheit bilden sowie die Wohnfläche 75% der auf dem Grundstück zulässigen Bruttogeschossfläche nicht überschreitet. Bestehende Bauten können eingerechnet werden.
- 3 Die Zweckbestimmung der gewerblich genutzten Flächen ist durch Anordnungen in der Baubewilligung sicherzustellen und im Grundbuch anzumerken.

Art. 26 - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen¹⁷[Art. 28 KRG](#)

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

Art. 27 - Landwirtschaftszone¹⁸[Art. 32 KRG](#)

- 1 Die Gemeinde scheidet nach den Vorgaben des Bundesrechts die Landwirtschaftszone aus. Sie trägt dabei den verschiedenen Funktionen der Landwirtschaftszone angemessenen Rechnung.
- 2 Für die Beurteilung der Zonenkonformität von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone ist das Bundesrecht massgebend. Vorbehalten bleiben eine engere Umschreibung der Zonenkonformität im Rahmen von Absatz 1 sowie die von der Regierung durch Verordnung erlassenen Bestimmungen über den landwirtschaftlichen Wohnraum.
- 3 Bauten und Anlagen, die über eine innere Aufstockung im Sinne des Bundesrechts hinausgehen, können in die von der Gemeinde ausgeschiedenen Zone für bodenunabhängige Produktion als zonenkonform bewilligt werden.

¹⁷ Der Wortlaut dieser Bestimmung entspricht demjenigen von Art. 28 des kantonalen Raumplanungsgesetzes.

¹⁸ Der Wortlaut dieser Bestimmung entspricht demjenigen von Art. 32 des kantonalen Raumplanungsgesetzes.

Art. 28 - Forstwirtschaftszone

- 1 Die Forstwirtschaftszone umfasst den bestehenden Wald und grössere Flächen, die für die Aufforstung bestimmt sind.
- 2 Die Nutzung richtet sich nach der Waldgesetzgebung und den darauf abgestimmten Vorgaben der forstlichen Planung sowie den Bestimmungen über Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone.

Art. 29 - Zone übriges Gemeindegebiet¹⁹[Art. 41 KRG](#)

- 1 Die Zone übriges Gemeindegebiet umfasst das unproduktive Land, die Gewässer sowie Restflächen, für die keine andere Nutzungszone in Frage kommt.
- 2 Zulässig sind Bauvorhaben, welche die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen erfüllen. Es besteht kein Anspruch auf Anschluss an öffentlichen Erschliessungsanlagen.

Art. 30 - Zone für künftige bauliche Nutzung²⁰[Art. 40 KRG](#)

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

Art. 30a - Zone Tschividains *[Art. 26 KRG](#)

- 1 Allgemeine Bestimmungen
 - a Die Zone Tschividains dient im Sinne der Art. 43 und 74 KRG der Erhaltung der beiden Gebäudegruppen als Bestandteil der Kulturlandschaft. Die unmittelbare Umgebung der Bauten und Anlagen muss im Originalzustand erhalten werden. Die weitere Umgebung der Gebäudegruppen wird mit einer Landschaftsschutzzone freigehalten. Die Zone Tschividains ist keine Bauzone. Für bauliche Veränderungen sind Bewilligungen für Bauten ausserhalb der Bauzone notwendig.
 - b Neubauten sind nicht erlaubt. Erweiterungen sowie der vollständige Abbruch und Wiederaufbau der bestehenden Gebäude ist nicht erlaubt.
 - c Die teilweise oder vollständige Umnutzung erfolgt im Rahmen der Bestimmungen von Art. 24d Abs. 2 RPG unter Berücksichtigung von Art. 74 Abs. 1 KRG.
 - d Eine Dauerwohnnutzung ist nicht erlaubt.
 - e Die Winternutzung ist eingeschränkt durch die minimale erlaubte Energiezufuhr und die Einhaltung der geltenden Energievorschriften.

¹⁹ Der Wortlaut dieser Bestimmung entspricht mit Ausnahme von Abs. 2 demjenigen von Art. 41 des kant. Raumplanungsgesetzes

²⁰ Der Wortlaut dieser Bestimmung entspricht demjenigen von Art. 40 des kant. Raumplanungsgesetzes

- f Die Gebäude müssen Instand gehalten werden. Erfolgt bei erneuerungsbedürftigen Bauten innerhalb von zwei Jahren nach der Aufforderung durch die Baubehörde keine Sanierung, so kann die Baubehörde die Sanierung anordnen und zu Lasten des Eigentümers ausführen lassen.
- g Die sich auf Grund dieser Planung ergebenden Rechte und Pflichten werden soweit notwendig im Grundbuch angemerkt. Bei Handänderungen bindet sich auch ein neuer Eigentümer an die vorgeschriebenen Erschliessungs- und Gestaltungsvorschriften und muss diese einhalten.

2 Gestaltung

- a Für Umbauten und Erneuerungen müssen der Generelle Gestaltungsplan, die dazugehörenden Gestaltungsgrundsätze und die Ausführungsbestimmungen zur Gestaltung eingehalten werden.
- b Wertvolle Bausubstanz muss erhalten werden. Bestehende charakteristische und urtümliche Konstruktionen, Typologien, Materialien und Farben müssen berücksichtigt werden. Die ursprünglichen Volumen und Typologien der Gebäude dürfen nicht verändert werden.
- c Anbauten, Aufbauten, Dachfenster und Balkone sind nicht erlaubt.
- d Als Dachmaterialien sind in erster Priorität Holzschindeln aus Tanne oder Lärche zu verwenden. Ist dies aus feuerpolizeilichen Gründen nicht möglich, ist graues, mattes Blech einzusetzen.
- e Störelemente, die nicht den Gestaltungsgrundsätzen entsprechen, werden für jedes Gebäude in den Ausführungsbestimmungen zur Gestaltung festgehalten. Dort wird für jedes Gebäude festgelegt, für welche Elemente eine Sanierung innert zwei Jahren beziehungsweise innert sieben Jahren nach Inkrafttreten der Ortsplanungsrevision erfolgen muss. Alle bezeichneten Störelemente müssen innert der angegebenen Frist beseitigt werden. Die Kosten für die Beseitigung der Störelemente gehen vollumfänglich zu Lasten der Eigentümer. Die Gemeinde kann auf Kosten der Grundeigentümer eine Ersatzvornahme anordnen.

3 Erschliessung

- a Strassen und Versorgungsanlagen dürfen nur gestützt auf die Festsetzungen des Generellen Erschliessungsplanes erstellt werden.
- b Die Zufahrt zu den Gebäuden ist nur in der schneefreien Zeit für Zubringerdienste gestattet. Eine Winterräumung der Zufahrtsstrassen zu Tschividains findet wegen den bestehenden Winterwanderwegen und Loipen nicht statt.
- c Die Zufahrtsstrassen dürfen nicht asphaltiert werden.
- d Parkieren ist bei den Gebäuden nicht erlaubt. Dazu ist der im Generellen Erschliessungsplan bezeichnete Parkplatz zu benutzen.
- e Die Kosten der Erschliessung gemäss dem Generellen Erschliessungsplan gehen zu Lasten der Eigentümer.
- f Die Wasserzufuhr ins Gebäude mit festen oder beweglichen Leitungen und feste Wasserspeicher im Gebäude sind verboten. Das Wasser darf nicht für Bäder, Whirlpools, Waschanlagen und andere Anlagen mit grossem Wasserverbrauch benutzt werden.

- g Für die Abwasserentsorgung sind zu jedem Gebäude entweder ein chemisches WC oder eine abflusslose Grube mehrheitlich auf der eigenen Parzelle einzurichten. Für in die Nachbarsparzelle überragende Teile sind Dienstbarkeiten zu erstellen. Die Rückstände dieser Anlagen sind vorschriftsgemäss bei der Kläranlage zu entsorgen.
- h Für die Beleuchtung ist eine Stromerzeugung mit Photovoltaikanlagen gemäss den Gestaltungsgrundsätzen erlaubt. Der Gebrauch von ergänzenden Stromgeneratoren ist nicht erlaubt.
- i Zum Kochen und Heizen besteht die Möglichkeit, eine Feuerstelle einzurichten. Pro Gebäude ist maximal ein Kamin zulässig. Andere Dachdurchbrüche sind nicht erlaubt.
- j Eine Gasnutzung ist zum Kochen erlaubt. Die Gasflaschen müssen innerhalb des Gebäudes aufbewahrt werden. Die feuerpolizeilichen Bestimmungen sind einzuhalten.
- k Sonnenkollektoren zur Wärmeerzeugung und Aussenantennen, wie Parabolantennen, sind nicht erlaubt.
- l Der Abfall ist an den dafür vorgesehenen bestehenden Standorten und gemäss den Regelungen der Gemeinde Lantsch/Lenz zu entsorgen.

4 Umgebung

- a Die heutige landwirtschaftliche Nutzung des Geländes um die Gebäude muss weiterhin gewährleistet sein.
- b Die Umgebung der Bauten und Anlagen muss im Originalzustand erhalten bleiben und allenfalls wieder hergestellt werden.
- c Feste Einzäunungen, Hecken, Mauern aller Art, Terrainveränderung, gestaltete Gärten, das zusätzliche Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Fahnenmasten und Gartencheminées sind verboten. Mobile Weidezäune müssen nach der Weidezeit entfernt werden.
- e Holzlager sind an maximal einer Traufseite bis zu einer maximalen Höhe von 2 m erlaubt.

5 Bauberatung

Damit die gestalterische Qualität garantiert werden kann, ist die Bauberatung obligatorisch. Diese erfolgt vor dem Einreichen eines Baugesuches und geht zu Lasten des Gesuchstellers. Die schriftliche Stellungnahme des Bauberaters muss zusammen mit dem Baugesuch zu Händen der Baubehörden eingereicht werden.

6 Kosten

Aus den möglichen Umbauten oder deren zukünftiger Nutzung dürfen der Gemeinde keine Kosten erwachsen.

Art. 30b - Spezialzone Bual²¹

- 1 Die Spezialzone Bual ist für Bauten und Anlagen bestimmt, welche für den Betrieb des Biathlonzentrums Bual notwendig sind oder funktional mit dessen Betrieb zusammenhängen.

²¹ Von der Regierung genehmigt an 28. Februar 2023 (Protokoll Nr. 176/2023)

Dazu gehören neben Bauten und Anlagen für sportliche Aktivitäten explizit auch solche für gewerbliche Aktivitäten wie Gastronomie, Beherbergung, Verkauf und Vermietung sowie Beratungs-, Forschungs- und Betreuungsangebote, die einen eindeutigen Zusammenhang mit dem Breiten- oder Leistungssport aufweisen. Ebenfalls zulässig sind feste und temporäre Bauten und Anlagen, welche für die Durchführung grosser Sportanlässe oder für kulturelle und gewerbliche Veranstaltungen erforderlich sind.

- 2 Nicht zugelassen sind in der Spezialzone Bual Wohnnutzungen. Gewerbliche Nutzungen, die über die Bestimmungen in Abs. 1 hinausgehen, sind nicht zulässig.
- 3 Für die Spezialzone Bual wird eine Folgeplanpflicht festgelegt. Für Bauten von jeweils über 1000 m² Grundfläche sind Festlegungen in einem Arealplan zu definieren. Für Bauvorhaben, die unterhalb dieses Schwellenwerts liegen, besteht keine Arealplanpflicht. Die Dachform ist frei.

Zonen mit überlagerter Nutzung

Art. 31 - Archäologiezone, Archäologische Schutzzone²²

[Art. 36 KRG](#)

- 1 Die Archäologiezone umfasst Flächen, auf denen mit grosser Wahrscheinlichkeit archäologische Funde und Befunde zu erwarten sind. Bauabsichten sind der Gemeinde vor Ausarbeitung der Projektpläne bekannt zu geben. Diese legt unter Beizug des Archäologischen Dienstes die erforderlichen Auflagen fest.
- 2 Die Archäologische Schutzzone umfasst bekannte archäologische Fundstellen. Es werden nur Bauten und Anlagen bewilligt, die dem Zonenzweck dienen.
- 3 Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung ist grundsätzlich gestattet. Die Baubehörde trifft nach Rücksprache mit dem Archäologischen Dienst notwendige Einschränkungen.

Art. 32 - Landschaftsschutzzone²³

[Art. 34 KRG](#)

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

Art. 33 - Naturschutzzone²⁴

[Art. 33 KRG](#)

- 1 Die Naturschutzzone umfasst naturnahe Lebensräume (Biotope) oder Lebensgemeinschaften und weitere naturnahe Standorte, die sich durch besondere Artenvielfalt oder das Vorkommen seltener Arten auszeichnen, sowie wertvolle geologische oder erdgeschichtliche Bildungen (Geotope).
- 2 Neue Bauten und Anlagen sowie Eingriffe wie Ent- oder Bewässerungen und Düngungen sind nicht gestattet. Bestehende Bauten und Anlagen dürfen nur erneuert werden. Bauliche Eingriffe zur Renaturierung oder Revitalisierung sowie angepasste landwirtschaftliche Nutzung im Rahmen der Pflegemassnahmen sind zulässig. Vorbehalten bleiben weitergehende oder abweichende Anordnungen nach der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung sowie in Bewirtschaftungsverträgen.

²² Der Wortlaut dieser Bestimmung entspricht mit Ausnahme von Abs. 3 demjenigen von Art. 36 des kant. Raumplanungsgesetzes

²³ Der Wortlaut dieser Bestimmung entspricht demjenigen von Art. 34 des kant. Raumplanungsgesetzes.

²⁴ Der Wortlaut dieser Bestimmung entspricht mit Ausnahme von Abs. 3 demjenigen von Art. 33 des kant. Raumplanungsgesetzes.

- 3 Innerhalb der Naturschutzzonen dürfen Skipisten und Loipen, welche im Generellen Erschliessungsplan festgelegt sind, nur präpariert und geöffnet werden, wenn der Gemeindevorstand die entsprechende Bewilligung erteilt. Er beachtet in seiner Entscheidung den Schutz von Tief- und Pflanzenarten.²⁵

Art. 33a – Trockenstandortzone **Art. 41 MBauG 12*

- 1 Die Trockenstandortzone umfasst Trockenwiesen und –weiden, deren Fläche und Qualität erhalten werden soll.
- 2 Für die Bewirtschaftung werden Verträge zwischen Kanton und Bewirtschaftern oder Bewirtschafterinnen abgeschlossen.
- 3 Zulässig sind neue standortgebundene Bauten und Anlagen, die für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung des Gebietes notwendig sind oder dem Schutz vor Naturgefahren oder einem anderen überwiegenden öffentlichen Interesse dienen, wenn ein Standort ausserhalb der Trockenstandortzone nicht zumutbar ist. Werden Trockenwiesen und –weiden beeinträchtigt, sind Ersatzmassnahmen zu leisten.
- 4 Für Trockenwiesen und –weiden von nationaler Bedeutung gelten ausschliesslich die Bestimmungen des Bundesrechts.
- 5 Im Gebiet Sozas sind die Trockenwiesen und –weiden zu erhalten und wiederherzustellen. Sie sind so zu bewirtschaften, dass Sie nicht verbuschen. Sie dürfen nicht gedüngt werden.

Art. 34 - Wintersportzone²⁶ **Art. 39 KRG*

- 1 In der Wintersportzone besteht ein allgemeines Zutrittsrecht zur Ausübung des Wintersportes. Die maschinelle Präparierung von Pisten innerhalb der Wintersportzone sowie weitergehende Eingriffe wie die Errichtung und der Betrieb von Beschneiungsanlagen oder Terrainanpassungen sind nach den Vorgaben des Generellen Erschliessungsplans gestattet.
- 2 Bauten und Anlagen haben sich, soweit sie nicht unterirdisch (2.4²⁷) angelegt werden können, gut in das Landschaftsbild einzufügen. Mobile, oberirdische Anlageteile (1.1¹³) sind nach Saisonschluss nach Möglichkeit zu entfernen.
- 3 Einfriedungen im Bereich von Skipisten und Langlauf-Loipen sind vom 1. Dezember bis 31. März zu entfernen.
- 4 Schäden oder Ertragsausfälle, die durch die Ausübung des Wintersports und durch die Präparierung von Pisten an Grundstücken innerhalb der Wintersportzone entstehen, werden von einer Fachperson beurteilt und von der Gemeinde behoben oder entschädigt.
- 5 Kosten, die der Gemeinde aus der Freihaltung und Nutzung des Wintersportgeländes erwachsen, können den Nutzniessern des Wintersportes überbunden werden. Die Gemeinde erlässt bei Bedarf ein Reglement.

²⁵ Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass innerhalb der Naturschutzzone der Schutz der Vegetation erst ab einer Schneedecke von mindestens 30 cm gesetztem Schnee gewährleistet ist. Für allfällige Bewilligungen für Präparierungen bei einer dünneren Schneedecke ist in Absprache mit dem Amt für Natur und Umwelt (ANU) die Vegetation zu überwachen. Gemäss RB Nr. 402 vom 4. Mai 2010

²⁶ Der Wortlaut dieser Bestimmung lehnt sich an demjenigen von Art. 39 des kant. Raumplanungsgesetzes.

²⁷ Verweis auf Anhang 1, Definition und Begriffe gemäss IVHB mit Skizzen und Erläuterungen

- 6 Das Verfahren für die Feststellung und Entschädigung von Ertragsausfällen sowie für die Erhebung von Beiträgen gemäss Absatz 5 wird in dem von der Gemeinde zu erlassenden Reglement über die Sicherung des Wintersports geregelt

Art. 34a – Zone für Veranstaltungen *

- 1 Die Zone für Veranstaltungen umfasst das für zeitlich beschränkte Veranstaltungen erforderliche Gelände und dient der Durchführung von Veranstaltungen in den Bereichen Sport, Kultur und Landwirtschaft sowie der Sicherstellung von temporären Bauten und Anlagen, welche für die Durchführung von Veranstaltungen in unmittelbarer Nähe notwendig sind.
- 2 Nicht gestattet sind kulturelle Veranstaltungen mit erheblichen Lärmimmissionen.
- 3 Temporäre Bauten wie Tribünen, sanitäre Einrichtungen, Verpflegungszelte und dergleichen sowie temporäre Anlagen für Beleuchtung, Beschallung, Grossleinwände und dergleichen sind gestattet.
- 4 Die Betriebszeiten, die Beleuchtungsstärken und Leuchtdichten der Beleuchtungsanlagen sind auf das notwendige Mass zu minimieren. Zu starkes Beleuchten, Anleuchten des Himmels, ganznächtliche Beleuchtung, ungenaues und unnötiges Anleuchten von Objekten sind nicht zulässig.
- 5 Die Betriebszeiten der Beschallungsanlagen sind auf das notwendige Mass zu minimieren.

Art. 34b – Zone für Veranstaltungsinfrastruktur *

- 1 Die Zone für Veranstaltungsinfrastruktur umfasst das für zeitlich beschränkte Veranstaltungen zusätzlich erforderliche Gelände und dient der Sicherstellung von temporären Infrastrukturen, welche für die Durchführung von Veranstaltungen notwendig sind.
- 2 Temporäre Parkieranlagen, temporäre Bauten wie sanitäre Einrichtungen, Verpflegungszelte und ähnliches sind gestattet.

Art. 34c – Zone für Bewegungs- und Trainingsparcours *

- 1 Die Zone für Bewegungs- und Trainingsparcours umfasst das erforderliche Gelände für diesbezügliche Installationen. Der Zutritt zur Ausübung des Sports steht jedermann offen, wobei eine generelle Sperrung durch den Betreiber aus Sicherheitsgründen vorbehalten bleibt.
- 2 Es sind nur Anlagen zulässig, die zur Ausübung der diesbezüglichen Nutzung benötigt werden.
- 3 Die Standorte sämtlicher Anlagen sind so zu wählen, dass die forstwirtschaftliche und landwirtschaftliche Nutzung des Gebiets bestmöglich gewährleistet werden kann.
- 4 Für die Erstellung und den Betrieb dürfen keine Bäume gerodet werden.
- 5 Vor der Realisierung des Parcours muss zwischen Grundeigentümer und Nutzungsberechtigtem ein Nutzungsvertrag erstellt werden. Dieser Vertrag benötigt der Zustimmung des Departements für Infrastruktur, Energie und Mobilität. Das Departement entscheidet auf Antrag des Amts für Wald und Naturgefahren.

Art. 35 - Spielplatzzone

- 1 Die Spielplatzzone ist für die spielerische Betätigung der Heranwachsenden bestimmt.
- 2 Es sind ausschliesslich Kleinbauten und Anlagen, die einem geordneten Spielbetrieb dienen, zulässig. Sie bedürfen einer forstrechtlichen Bewilligung.

Art. 36 - Campingzone

- 1 Die Campingzone ist für Campingplätze bestimmt. Es sind ausschliesslich betrieblich notwendige Bauten und Anlagen, wie sanitäre Anlagen, Verkaufs- und Versorgungsstätten, innerhalb dem im Zonenplan ausgeschiedenen Überbauungsperimeter zulässig.
- 2 Bauten, Anlagen und Bepflanzungen haben sich gut in die Landschaft einzuordnen. Die Baubehörde trifft notwendige Anordnungen bezüglich Lage, Stellung und Gestaltung derselben.
- 3 Der Betrieb eines Campingplatzes bedarf einer Betriebsbewilligung vom Gemeindevorstand. Die Betriebsbewilligung wird nur erteilt, wenn alle erforderlichen sanitären Anlagen bei der Eröffnung des Betriebs vorhanden sind, und die vom Gemeindevorstand erlassene Campingordnung eingehalten wird. Nach einer allfälligen Aufhebung der notwendigen Bewilligungen dürfen nur die innerhalb dem im Zonenplan festgelegten Überbauungsperimeter liegenden Gebäuden und Anlagen beibehalten werden.
- 4 Beim Campingplatz Sozas gilt eine Erschliessungs- und Gestaltungsplanpflicht.
- 5 Das Campieren ausserhalb von Campingzonen ist auf dem gesamten Gebiet der Gemeinde Lantsch/Lenz grundsätzlich verboten. Zeitlich befristete Zeltlager können vom Gemeindevorstand ausserhalb der Campingzone bewilligt werden.

Art. 37 - Golfplatzzone

- 1 Die Golfplatzzone umfasst die für den Golfsport bestimmten Flächen. Es sind ausschliesslich Bauten und Anlagen zulässig, die dem Golfsport dienen. Clubhaus mit Restaurant haben sich auf dem im Zonenplan bezeichneten Überbauungsperimeter zu beschränken.
- 2 Bei grösseren Neubauten und -anlagen oder bei wesentlichen Änderungen der Spielbahnen ist ein Genereller Gestaltungsplan auszuarbeiten.

Art. 38 – Erhaltungszone²⁸ *

[Art. 31 KRG](#)

Diese Bestimmung wird nach Bedarf in einem späteren Zeitpunkt definiert.

²⁸ Der Wortlaut dieser Bestimmung entspricht grundsätzlich demjenigen von Art. 31 des kantonalen Raumplanungsgesetzes.

Art. 39 - Quellschutzzone²⁹[Art. 37 KRG](#)

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

Art. 40 - Gefahrenzonen³⁰[Art. 38 KRG](#)

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

Art. 41 - Kies- und Bauschuttzubereitungszone

- 1 Die Kies- und Bauschuttzubereitungszone ist für die Aufbereitung und Zwischenlagerung von Kies, für die Sammlung und Sortierung von Bauschutt im Sinne der Vorschriften über die Bauabfallbewirtschaftung sowie für die dazu notwendigen Bauten und Anlagen bestimmt.
- 2 Zulässig sind nur Bauten und Anlagen, die in einem direkten Zusammenhang mit dem Kiesabbau im Gebiet „Bova Pintga“ und aus der Leerung der Geschiebefänge auf Gemeindegebiet Lantsch/Lenz sowie der Bauschutt-sortierung stehen. Sie sind nur solange zulässig, als Material in diesem Gebiet abgebaut resp. abgelagert werden kann.

²⁹ Der Wortlaut dieser Bestimmung entspricht demjenigen von Art. 37 des kant. Raumplanungsgesetzes.

³⁰ Der Wortlaut dieser Bestimmung entspricht demjenigen von Art. 38 des kant. Raumplanungsgesetzes.

Art. 42 - Abbau- und Materialablagerungszone

- 1 Die Abbau- und Materialablagerungszone umfasst Flächen, die für die Gewinnung von natürlichen Materialien wie Steine, Kies, Sand, Lehm und andere mineralische Rohstoffe sowie für die Verwertung oder Beseitigung von unverschmutztem Aushub- und Abraummaterial bestimmt sind.
- 2 Die Gestaltung der Abbau- und Ablagerungsflächen nach Abschluss der Ablagerung oder einzelner Etappen sowie weitere Massnahmen über die Gestaltung des Ablagerungsgeländes und den Schutz der Umgebung regelt die Baubehörde im Baubewilligungsverfahren. Sie kann insbesondere eine geeignete Sicherheit (zweckgebundenes Depositum) für die finanziellen Mittel verlangen, welche für den Abschluss der Arbeiten notwendig sind.
- 3 Für die Errichtung, den Betrieb, den Abschluss und den Unterhalt der Materialablagerungen sowie für den Abschluss und dessen Sicherstellung gelten im Übrigen die einschlägigen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Vorbehalten bleiben insbesondere die notwendigen Bewilligungen des kantonalen Amtes für Natur und Umwelt für Ablagerungen, die der Beseitigung von unverschmutzten Aushub- und Abraummaterial dienen.

Art. 43 - Materialablagerungszone

- 1 Die Materialablagerungszone umfasst Flächen, die für die Verwertung oder Beseitigung von unverschmutztem Aushub- und Abraummaterial bestimmt sind.
- 2 Im Übrigen gelten die Vorschriften von Art. 42 Abs. 2 und 3 der kombinierten Abbau- und Materialablagerungszone.

3 Genereller Gestaltungsplan[Art. 42-44 KRG](#)**A Allgemeines**

Art. 44 - Festlegungen

- 1 Der Generelle Gestaltungsplan enthält folgende Festlegungen bzw. Gestaltungsobjekte:
 - Wertvolle Bauten und Anlagen Art. 45
 - Wertvolle Natur- und Kulturobjekte Art. 46
 - Baulinien für die bauliche Gestaltung Art. 47

B Gestaltungsobjekte

Art. 45 - Wertvolle Bauten und Anlagen

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

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

- 3 Zu erhaltende Bauten oder Anlagen dürfen in ihrer wesentlichen äusseren Substanz grundsätzlich nicht zerstört werden. Bauvorhaben mit Ausnahme von unwesentlichen Sanierungsarbeiten sind durch die Denkmalpflege zu begleiten.
- 4 Werden ortstypische, prägende Bauten, die wesentlich zum Charakter und zur Qualität eines Siedlungsteils beitragen, ersetzt, sind deren Lage, Form und Materialisierung sinngemäss für den Neubau zu interpretieren.

Art. 46 - Wertvolle Natur- und Kulturobjekte

[Art. 44 KRG](#)

- 1 Für die in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommenen geschützten Natur- und Kulturobjekte gelten die Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.
- 2 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten erhaltenswerten Natur- und Kulturobjekte sind in besonderem Masse zu pflegen und in ihrem Bestand zu erhalten.
- 3 Die Baubehörde kann Massnahmen zur Weiterentwicklung der Natur- und Kulturlandschaft und zur Erhaltung der wertvollen Objekte unterstützen. Bei Bauvorhaben trifft sie allfällige Anordnungen zur Erhaltung wertvoller Objekte im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

Art. 47 - Baulinien für die bauliche Gestaltung

[Art. 55 KRG, Anhang 1, 7.3](#)

- 1 Baulinien des Typs A gelten wie Grenzabstandsvorschriften. Unterschreitungen gemäss KRG sind nicht zulässig.
- 2 Baulinien des Typs B gelten wie Grenzabstandsvorschriften. Unterschreitungen gemäss KRG sind zulässig.
- 3 Baulinien des Typs C bestimmen zwingend die Lage von Fassadenfluchten (3.1³¹).
- 4 Baulinien des Typs D bestimmen zwingend die vertikale und horizontale Ausdehnung von Gebäuden.
- 5 Baulinien für die bauliche Gestaltung werden im Gestaltungsplan oder in Folgeplänen festgelegt.
- 6 Vorbehalten bleiben die Grenzabstände gemäss kantonomer Strassen-, Forst- und Gewässerschutzgesetzgebung.

³¹ Verweis auf Anhang 1, Definition und Begriffe gemäss IVHB mit Skizzen und Erläuterungen

4 Genereller Erschliessungsplan

A Allgemeines

Art. 48 - Festlegungen

[Art. 45 KRG](#)

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan enthält folgende Festlegungen:
 - a Erschliessungsbereiche
 - Verkehrsbereiche Art. 49
 - Sport- und Freizeitbereiche Art. 50
 - Versorgungs- und Entsorgungsbereiche Art. 51
 - b Verkehrsanlagen
 - Allgemeines Art. 52
 - Sammel- und Erschliessungsstrassen Art. 53
 - Wirtschaftswege Art. 54
 - Fuss-, Wander- und Radwege Art. 55
 - Öffentliche Parkieranlagen Art. 56
 - c Versorgungs- und Entsorgungsanlagen
 - Allgemeines Art. 57
 - d Sport- und Freizeitanlagen
 - Allgemeines Art. 58

B Erschliessungsbereiche

Art. 49 - Verkehrsbereiche

- 1 In den im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Verkehrsbereichen gelten besondere Erschliessungsanordnungen oder besondere Verkehrsregelungen.
- 2 In Verkehrsbereichen mit beschränkter Erschliessung dürfen keine Verkehrsanlagen für den motorisierten Verkehr erstellt werden, ausser für öffentliche Versorgungsdienste und dringliche An- und Abtransporte.
- 3 In Verkehrsbereichen mit gemeinschaftlicher Erschliessung sind die im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Verkehrsanlagen wie Autoeinstellhallen, oberirdische Parkieranlagen für alle innerhalb des Bereichs gelegene Grundstücke als Gemeinschaftsanlagen auszuführen.
- 4 In Verkehrsbereichen mit besonderen Verkehrsregelungen wie Tempolimiten, Einbahnsystemen, zeitlich beschränkten Fahrverboten gelten die von der Gemeinde gestützt auf die Strassenverkehrsgesetzgebung zu erlassenden örtlichen Verkehrsregelungen.

Art. 50 - Sport- und Freizeitbereiche

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan legt Sport- und Freizeitbereiche mit besonderen Nutzungsanordnungen fest, wie Bereiche für die Beschneidung, Bereiche mit Eingriffen in die natürliche Bodenbeschaffenheit oder Bereiche mit besonderen Vorkehrungen der Bodenbehandlung.

- 2 Der Gemeindevorstand schränkt bei Bedarf die Eingriffe zeitlich und räumlich ein und verfügt weitere Anordnungen.

Art. 51 - Versorgungs- und Entsorgungsbereiche

- 1 In den im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Versorgungs- und Entsorgungsbereichen gelten besondere Erschliessungsanordnungen.
- 2 In Versorgungs- und Entsorgungsbereichen mit gemeinschaftlicher Erschliessung sind die im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen wie zentrale Heizanlagen, Gemeinschaftsantennen, Sammelanschlüsse, Abfallsammelstellen für alle innerhalb des Bereichs gelegenen Grundstücke als Gemeinschaftsanlagen aufzuführen.
- 3 In den Entsorgungsbereichen Abwasser hat die Entwässerung entsprechend der Systemvorgabe im Trenn-, Teiltrenn- oder Mischsystem bzw. über Versickerungen zu erfolgen.

C Erschliessungsanlagen

Verkehrsanlagen

Art. 52 - Allgemeines

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan bestimmt die Sammel- und Erschliessungsstrassen, die Anlagen für den Langsamverkehr wie Fuss-, Wander- und Radwege sowie die Wirtschaftswege (Land- und Forstwirtschaftswege), soweit die Anlagen für die Erschliessung des Gemeindegebietes notwendig sind. Er legt die für eine hinreichende Erschliessung erforderlichen Ausstattungen wie öffentliche Parkplätze, Bus- und Postautohaltestellen fest. Der Generelle Erschliessungsplan kann auch andere Verkehrsanlagen darstellen.
- 2 Der Generelle Erschliessungsplan kennzeichnet jene projektierten Strassen und Wege, für die das Enteignungsrecht mit der Genehmigung des Plans erteilt wird. Liegen Verkehrsanlagen auf privatem Grundbesitz, sorgt die Baubehörde für einen rechtzeitigen Land- oder Rechtserwerb.
- 3 Wo der Generelle Erschliessungsplan für Verkehrsanlagen der Feinerschliessung lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung (Arealplanung, Quartierplanung, Landumlegung) oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Art. 53 - Sammel- und Erschliessungsstrassen

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

- 3 Die Sammel-, (Dorf-) und Erschliessungsstrassen samt Ausstattungen sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung von jedermann begangen und befahren werden.

Art. 54 - Wirtschaftswege

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

Art. 55 - Fuss, Wander- und Radwege

- 1 Fusswege und Fussgängerzonen zur Erschliessung des Siedlungsgebietes sind, wenn immer möglich, vom rollenden Verkehr getrennt anzulegen. Sie sind attraktiv zu gestalten und werden in der Regel beleuchtet.
- 2 Wanderwege ausserhalb der Siedlungen sind als Naturwege anzulegen und wie die Radwege zu kennzeichnen.
- 3 Die Fuss-, Wander- und Radwege sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung von jedermann benutzt werden. Der Gemeindevorstand kann Fahrverbote für Fahrräder sowie Reitverbote auf den ausschliesslich als Fuss- und Wanderwege bestimmten Wegen erlassen.

Art. 56 - Öffentliche Parkieranlagen

- 1 Die Gemeinde sorgt für ein ausreichendes Angebot an öffentlichen Parkieranlagen für Motorfahrzeuge und für Fahrräder.
- 2 Öffentliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge dürfen in der Regel nur gegen Entgelt benützt werden. Die Parkplatzgebühren für Motorwagen und Motorräder werden in einem von der Gemeinde zu erlassenden Tarif festgelegt.
- 3 Die Baubehörde erlässt bei Bedarf für öffentliche Parkplätze sowie für Gemeinschaftsanlagen, die von der Gemeinde erstellt werden, eine Benützungsordnung.

Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

Art. 57 - Allgemeines

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet die bestehenden und geplanten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, die für die hinreichende Erschliessung der Bauzonen notwendig sind. Dazu zählen namentlich Anlagen der Trinkwasserversorgung, der Energieversorgung, der Abfallbewirtschaftung und - nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans - Anlagen der Abwasserbeseitigung.

- 2 Die im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen sind öffentlich. Der Anschluss privater Grundstücke an die öffentlichen Anlagen sowie die Entsorgung von Abfällen richten sich nach den Erschliessungsreglementen.
- 3 Wo der Generelle Erschliessungsplan für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung (Arealplanung, Quartierplanung, Landumlegung) oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Sport- und Freizeitanlagen

Art. 58 - Allgemeines

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

5 Folgeplanungen

Art. 59 - Folgeplanung

[Art. 26, 46, 51 ff KRG](#)

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

IV Kommunale Bauvorschriften

1 Bauvoraussetzungen

A Baubewilligung

Art. 86 ff KRG

Art. 60 - Anzeigepflicht

- 1 Bauvorhaben (Gebäude und Anlagen, einschliesslich Projektänderungen, Zweckänderungen, Erneuerungsarbeiten, Unterhaltsarbeiten, Zweckänderungen von Grundstücken, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung zu erwarten sind) sind vorgängig der Projektierung und Ausführung ausnahmslos schriftlich der Baubehörde anzuzeigen.
- 2 Die Baubehörde registriert das Vorhaben und die Bauherrschaft.

Art. 61 - Entscheid über Bewilligungspflicht und Art des Verfahrens

- 1 Die Baubehörde entscheidet, ob das angezeigte Vorhaben unter die baubewilligungsfreien Vorhaben gemäss Art. 40 KRVO fällt oder ob eine Baubewilligungspflicht besteht. Sie entscheidet zugunsten der Baubewilligungspflicht, wenn sie dies im öffentlichen Interesse oder zur Wahrung von Rechten Dritter für notwendig oder angemessen hält.
- 2 Bezüglich der baubewilligungspflichtigen Vorhaben entscheidet die Baubehörde sodann, ob das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen ist oder ob die Voraussetzungen für das Meldeverfahren gemäss Art. 50 KRVO erfüllt sind. Für Vorhaben gemäss Art. 40 KRVO, die nach Absatz 1 einer Bewilligungspflicht unterstellt werden, kommt ausschliesslich das Meldeverfahren gemäss Art. 50 und 51 KRVO zur Anwendung.
- 3 Folgende Bauvorhaben sind weder melde- noch baubewilligungspflichtig:
 - a Reparatur- und Unterhaltsarbeiten an bestimmungsgemäss nutzbaren Bauten und Anlagen, sofern sie nur der Werterhaltung dienen und die Baute und Anlage dadurch keine Änderung oder Zweckänderung erfährt
 - b geringfügige Änderungen im Innern von Bauten und Anlagen mit Ausnahme von Änderungen der Nutzfläche oder der Anzahl Räume, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen
 - c Zweckänderungen ohne erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen
 - d Neueindeckung von Dächern mit gleichem oder ähnlichem Dachmaterial
 - e Satellitenempfangsanlagen für Radio- und TV-Geräte mit einer Fläche bis zu 1.50 m²
 - f Schilder und Tafeln wie Verkehrssignale, Strassentafeln, Wanderwegmarkierungen, Vermessungszeichen
 - g unbeleuchtete Zeichen wie Kreuze bis 3.00 m Höhe, Kunstobjekte
 - h technische Einrichtungen, wie Strassenbeleuchtungsanlagen, Schaltkästen, Hydranten, Messeinrichtungen, Pfähle, Stangen, Bänke
 - i Sicherheitsvorrichtungen, wie
 - Schneefangnetze entlang von Verkehrswegen
 - Sicherheitszäune, Netze, Absperrungen, Polsterungen und dergleichen für Sport- und Freizeitanlagen

- Sicherheitsgeländer
 - j Erschliessungsanlagen, soweit sie im Rahmen einer Planung mit der Genauigkeit eines Baugesuchs profiliert und festgelegt worden sind
 - k bewegliche Weidezäune während der Weidezeit
 - l fundamentfreie Unterstände und dergleichen bis 25.00 m² Grundfläche für Nutztiere, fundamentfreie Plastiktunnels und Melkstände sowie ähnliche Einrichtungen der Landwirtschaft und des Gartenbaus, wie kleine Vorrichtungen für den Verkauf von Produkten
 - m Baustelleninstallationen, sofern sie keine erheblichen Immissionen verursachen, ausgenommen Arbeiterunterkünfte.
- 4 Folgende Bauvorhaben sind nur meldepflichtig und nicht bewilligungspflichtig:
- a Gebäude mit einem Volumen bis zu 5.00 m³ (Kleinbauten) sowie Fahrradunterstände mit einer Grundfläche bis zu 4.00 m²
 - b Bauten und Anlagen, die nicht für länger als sechs Monate pro Jahr aufgestellt oder errichtet werden, wie
 - Verpflegungs- und Verkaufsstätten
 - Service-Stationen für Sport- und Freizeitgeräte
 - Stände, Hütten, Buden, Zelte für Feste, Vorführungen, Ausstellungen und sonstige Anlässe
 - Kinderspielplätze
 - Kleinskilifte, Skiförderbänder, Natureisbahnen
 - Einrichtungen für Rennstrecken und Trendsportarten
 - Strassenreklamen
 - unbeleuchtete Reklamen an touristischen Einrichtungen mit einer Fläche bis zu 5.00 m²
 - c Iglus, Tipizelte und dergleichen für Übernachtungen in Skigebieten während der Wintersaison oder bei Bauernhöfen von Mai bis Oktober, sofern keine festen sanitären Einrichtungen erstellt werden
 - d Anlagen der Gartenraumgestaltung wie Fusswege, Gartenplätze, Storen, Treppen, Feuerstellen, Biotope, Pflanzentröge, Kunstobjekte, Fahnenstangen, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen
 - e Reklameeinrichtungen, wie Firmentafeln, Schaukästen, Leuchtreklamen und Hinweistafeln mit einer Fläche bis zu 1.50 m²
 - f nicht reflektierende Sonnenkollektoren oder Solarzellen mit einer Absorberfläche bis maximal 6.00 m² pro Fassade oder Dachseite innerhalb der Bauzonen und bis maximal 2.00 m² ausserhalb der Bauzonen
 - g Terrainveränderungen bis zu 0.80 m Höhe oder Tiefe und einer veränderten Kubatur von 100 m³, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen
 - h Einfriedungen bis zu 1.00 m Höhe sowie Stütz- und Futtermauern bis zu 1.00 m Höhe, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen
 - i Materialdepots, die nur einmal im Jahr für maximal vier Monate eingerichtet werden.

Art. 62 - Verfahren und Baubewilligungsentscheid

[Art. 92 KRG](#)

- 1 Die Baubehörde teilt der Bauherrschaft ihren Verfahrensentscheid gemäss Art. 61 Abs. 1 innert 15 Arbeitstagen seit der Anzeige in einer anfechtbaren Verfügung mit. Bei baubewil-

ligungspflichtigen Bauvorhaben gibt sie gleichzeitig die abzugebende Anzahl Baugesuche, die erforderlichen Baugesuchsunterlagen sowie allfällige nötige Gesuche für Zusatzbewilligungen bekannt.

- 2 Bei den nicht baubewilligungspflichtigen Vorhaben orientiert die Baubehörde die Bauherrschaft ebenfalls über allfällige nötige andere Bewilligungen.
- 3 Nach Eingang des formellen Baugesuchs führt die Baubehörde das festgelegte Verfahren gemäss KRVO durch, sorgt bei Bedarf für die Einleitung des Verfahrens für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone (BAB) und stellt bei Bauvorhaben, die Zusatzbewilligungen erfordern, die notwendige Koordination mit den zuständigen Behörden sicher. Anschliessend erlässt sie die Baubewilligung.

B Baugesuch

Art. 63 - Anforderungen

- 1 Das Baugesuch ist auf amtlichem Formular in zwei, bei Gesuchen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone (BAB) in vier Ausfertigungen einzureichen. In besonderen Fällen kann die Baubehörde die Einreichung weiterer Ausfertigungen verlangen.
- 2 Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:
 - a Planunterlagen
 - Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, projizierte Fassadenlinie (3.3³²), Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte
 - Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom und Telefon
 - Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, alle relevanten Masse gemäss IVHB; projizierte Fassadenlinie (3.3¹⁸) im Grundriss des 1. Vollgeschosses (6.1¹⁸); Zweckbestimmung der Räume
 - Fassadenfluchten (Ansichten) (3.1¹⁸) und Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben zu massgeblichen Höhenmassen gemäss IVHB¹⁸, mit Verlauf des massgebenden und neuen Terrains bis zur Grenze, sowie Strassenhöhen (weicht das massgebende Terrain ausnahmsweise vom natürlichen, resp. bestehenden Verlauf ab, bedingt dies die vorgängige Zustimmung der Baubehörde)
 - Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen, Bepflanzungen usw.
 - Detailpläne der Abwasserreinigungsanlagen (Einzelkläranlagen) bzw. der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser sowie Angaben zur Dimensionierung der Anlagen
 - b bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen: Fotodokumentation über das bestehende Gebäude sowie ein bauhistorisches Objektinventar bei schützenswerten und erhaltenswerten Gebäuden und Anlagen in Erhaltungszonen

³² Verweis auf Anhang 1, Definition und Begriffe gemäss IVHB mit Skizzen und Erläuterungen

- c detaillierte Berechnung der anzuwendenden Nutzungsziffer (8³³) mit Darstellung der Geschossflächenkomponenten nach SIA-Norm 416 und den für die jeweilige Nutzungsziffer massgeblichen Elementen gemäss Figur 8.2, 8.3 oder 8.4¹⁹ und der Abstellplätze
- d Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.
- e Angabe der approximativen Baukosten; kubische Berechnung nach SIA-Norm 416
- f Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften
- g Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen
- h bei Gebäuden und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen: die erforderlichen Bewilligungen gemäss kantonalen Vorschriften
- i Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular; für historisch wertvolle Gebäude gelten bezüglich Energienachweis besondere Bestimmungen
- j Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften
- k Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Gebäuden in der Gefahrenzone
- l bei Wasser- und Abwasseranschlüssen: Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen
- m bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen: Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften
- n bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstands gemäss FAT-Bericht und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist
- o bei Bauvorhaben mit erheblichen Emissionen von Luftverunreinigungen: Immissionsprognose gemäss eidgenössischen Vorschriften (auf Verlangen der Baubehörde)
- p bei Bauvorhaben, die nicht-ionisierende Strahlung verursachen: Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften
- q bei Bauvorhaben mit eigenen Lärmquellen: Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften (Lärmprognose auf Verlangen der Baubehörde)
- r bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten: Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften
- s Unterlagen für Bewilligungen von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme: gemäss den Weisungen der kantonalen Fachstelle für Gewässerschutz
- t Angaben über Art und Menge der bei Ausführung des Bauvorhabens anfallenden Abfälle und Angaben über deren Entsorgung auf besonderem Formular (Entsorgungserklärung vom Amt für Natur und Umwelt)
- u bei Abfallanlagen (z.B. Deponien, Anlagen zum Sammeln und Aufbereiten von Abfällen aller Art, Abfallzwischenlager, Kompostieranlagen ab einer Kapazität von 100 Tonnen pro Jahr, KVA): Angaben und Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften

³³ Verweis auf Anhang 1, Definition und Begriffe gemäss IVHB mit Skizzen und Erläuterungen

- v allfällige vertragliche Vereinbarungen und entsprechende Auszüge über Grundbucheinträge oder Anmerkungen; Grundbuchauszug in besonderen Fällen
 - w bei Bauvorhaben, die der Erstwohnungsanteilregelung unterstehen: die Bezeichnung der Flächen, die als Erst- bzw. Zweitwohnungen genutzt werden wollen (Art. 87)
 - x bei Bauvorhaben, die der Erstwohnungsanteilregelung unterstehen: die Wahlerklärung bezüglich Realerfüllung oder Leistung der Ersatzabgabe (Art. 88).
- 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 verlangen.
 - 4 Bei Bauvorhaben, die dem Meldeverfahren unterliegen, ist das Baugesuch in vereinfachter Ausführung und lediglich mit den für das Verständnis des Vorhabens notwendigen Unterlagen einzureichen.
 - 5 Die Baugesuchsunterlagen sind von der Grundeigentümerin bzw. dem Grundeigentümer, der Bauherrschaft und von den Projektverfassenden zu unterzeichnen. In besonderen Fällen ersetzt ein Nachweis der Verfügungsberechtigung die Unterschrift von Grundeigentümerin bzw. Grundeigentümer.
 - 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; neu: rot; Abbruch: gelb).
 - 7 Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Gemeinde unaufgefordert eine Dokumentation des ausgeführten Werks abzugeben (Ausführungspläne). Bei Bauvorhaben mit Bewilligung für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone (BAB) sind der Gemeinde zwei Ausfertigungen abzuliefern.

Art. 64 - Revers

[Art. 90 KRG](#)

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

Art. 65 - Etappierung grosser Bauvorhaben

[Art. 24 Abs. 2 KRG](#)

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

2 Förderung der Erstwohnungen und Einschränkung des Zweitwohnungsbaus

A Allgemeines

Art. 66 - Massnahmen

[Art. 27 Abs. 4 KRG](#)

- 1 In der Dorfzone wird der Erstwohnungsbau gefördert und der Zweitwohnungsbau durch Festlegung von Erstwohnungsanteilen eingeschränkt.
- 2 In den Wohnzonen 2 und 3 wird der Zweitwohnungsbau durch Beschränkung der Geschossfläche, die jährlich der Zweitwohnungsnutzung zugeführt werden darf, eingeschränkt (Kontingentierung).

Art. 67 - Begriffe

- 1 Als Erstwohnungen gelten Wohnungen, die von Personen mit ständigem Wohnsitz in der Gemeinde genutzt werden. Den Erstwohnungen gleichgestellt sind Wohnungen, die von Personen bewohnt werden, die sich zur Berufsausübung oder zu Schulzwecken vorübergehend in der Gemeinde aufhalten und über eine Aufenthaltsbewilligung verfügen.
- 2 Alle übrigen Wohnungen gelten als Zweitwohnungen.
- 3 Gewerblich genutzte Raumeinheiten, einschliesslich Gästezimmer oder -wohnungen sowie Personalräume, die als Bestandteil eines Beherbergungsbetriebes hotelmässig bewirtschaftet werden, unterliegen der Anteilsregelung nicht.

B Förderung der Erstwohnungen

Art. 68 - Erstwohnungsanteil

- 1 Werden in der Dorfzone neue Wohnungen erstellt oder bestehende erweitert oder Räumlichkeiten neu einer Wohnnutzung zugeführt, so ist die Hälfte der neu geschaffenen Geschossfläche ausschliesslich als Erstwohnung zu nutzen. Bei Bauten mit einer Wohnung ist die ganze Wohnfläche als Erstwohnung zu nutzen.
- 2 Einmalige Erweiterungen unter 40 m² Geschossfläche von bestehenden Wohnungen sind von der Verpflichtung befreit. Wird dieses Mass durch nachträgliche zusätzliche Erweiterungen überschritten, greift die Verpflichtung für die ganze Erweiterung Platz.
- 3 Die Erstwohnungsanteile sind unter Vorbehalt von Art. 71 für jede einzelne Parzelle auszuweisen.

Art. 69 - Hotelnutzung als Abgeltung der Erstwohnungsanteilsverpflichtung

- 1 Die Erstwohnungsanteilsverpflichtung kann auch abgegolten werden, indem die der Pflichtquote entsprechende Geschossfläche hotelmässig genutzt wird.
- 2 Als hotelmässig genutzt gilt eine Fläche, die den Gästen gegen Entgelt zeitlich beschränkt zur Verfügung gestellt wird und gleichzeitig die für Hotels typischen Service- und Dienstleistungen angeboten werden. Diese Raumeinheiten dürfen nicht dinglich oder obligatorisch verselbständigt werden.

Art. 70 - Mehrere Bauten auf einer Parzelle

- 1 Werden auf einer Parzelle mehrere Bauten erstellt, kann der Erstwohnungsanteil in einer oder in einzelnen Bauten realisiert werden, sofern dies gleichzeitig mit der Verwirklichung der Zweitwohnungsanteile geschieht.

Art. 71 - Bauten auf mehreren Parzellen

- 1 Unmittelbar aneinander angrenzende Parzellen können bei Neubauten zur Errechnung des Erstwohnungsanteils zusammengefasst und die vorgeschriebenen Minimalanteile, bezogen auf alle betroffenen Grundstücke, auch nur auf einer Parzelle realisiert werden, sofern dies gleichzeitig mit der Verwirklichung der Zweitwohnungsanteile geschieht.
- 2 Vorbehalten bleibt die Verlegung oder Zusammenfassung von Erstwohnungsanteilen im Rahmen von Quartierplanungen.

Art. 72 - Besondere Ausnahmefälle

- 1 Die gesetzlichen Erben in gerader Linie und die überlebenden Ehegatten können den vom Erblasser als Erstwohnungen genutzten und mit einer Erstwohnungsanteilsverpflichtung belegten Wohnraum in jedem Fall für sich selber als Zweitwohnungen benützen.
- 2 In anderen besonderen Fällen, wie Veränderung des Aufenthaltsortes aus beruflichen oder gesundheitlichen Gründen und dergleichen, kann die Baubehörde befristete Ausnahmen gestatten.

C Kontingentierung

Art. 73 - Kontingentierung

- 1 In der Wohnzone 2 und 3 wird die Schaffung von Geschossfläche, die nicht der Erstwohnungs-, sondern der Zweitwohnungsnutzung zugeführt wird, auf 2'100 m² pro Jahr, ab dem 1. Juli 2013 auf 600 m² pro Jahr, kontingentiert. Vorbehalten bleibt eine allfällige höhere Kontingentszuteilung durch den Regionalen Richtplan aufgrund tourismusraum-spezifischer oder kommunaler Besonderheiten; diesfalls zieht die Regierung den vorstehenden Kontingentswert zu gegebener Zeit in Wiedererwägung.³⁴
- 2 Werden in der Wohnzone 2 oder 3 neue Wohnungen erstellt oder bestehende erweitert oder Räumlichkeiten neu einer Wohnnutzung zugeführt, so unterliegt jene Geschossfläche, die der Zweitwohnungsnutzung zugeführt wird, der Kontingentregelung.

Art. 74 - Befreiung von der Kontingentierung

- 1 Im Grundbuch gemäss Art. 87 gesicherte Erstwohnungen fallen nicht unter die Kontingentierung.
- 2 Die blosser Erweiterung von bestehendem, vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes rechtskräftig bewilligten Wohnraum untersteht der Kontingentierung nicht. Entstehen aber aus Erweiterungen zusätzliche Wohneinheiten unterliegen die zusätzlichen Wohneinheiten vollumfänglich der Kontingentierung.

³⁴ Gemäss RB Nr. 402 vom 4. Mai 2010

- 3 Als Wohneinheit gelten Raumflächen mit eigenem Zugang, eigener Kochgelegenheit und Sanitäranlagen.

Art. 75 - Jahreskontingent pro Bauherrschaft

- 1 Pro Bauherrschaft beträgt das Jahreskontingent maximal 600 m² Geschossfläche. Für die Zeit ab dem 1. Juli 2013 wird das Jahreskontingent pro Bauherrschaft auf 300m² reduziert.³⁵ Die Baubehörde kann von dieser Beschränkung abweichen, sofern und soweit bis zum 1. Oktober des Jahres das Jahreskontingent noch nicht ausgeschöpft ist. Art. 79 bzw. 81 bleiben vorbehalten.
- 2 Bei Totalunternehmerverpflichtungen, Generalunternehmerverpflichtungen oder Verpflichtungen mit ähnlicher Tragweite wird ein Kontingentbezug in vollem Umfang sowohl der Bauherrschaft als auch dem Total- bzw. Generalunternehmer zugerechnet.

Art. 76 - Nichtbeanspruchte Jahreskontingente

- 1 Nicht beanspruchte Jahreskontingente können nicht auf das nächstfolgende Jahr vorgetragen werden.

Art. 77 - Behandlung von Baugesuchen mit Kontingenten

- 1 Im Baugesuch ist das für die Überbauung beanspruchte Kontingent anzugeben.
- 2 Die Kontingentgesuche werden in der Reihenfolge des Eingangs der entsprechenden Baugesuche berücksichtigt. An demselben Datum der Gemeinde oder der Post (massgebend: Poststempel) übergebene Baugesuche gelten als gleichzeitig eingereicht. Reicht das Kontingent für die betreffenden Zweitwohnungen nicht aus, entscheidet das Los über die Rangfolge. Die Verlosung erfolgt durch den Gemeindepräsidenten oder seinen Stellvertreter im Beisein der Bauherrschaft.
- 3 Muss ein Baugesuch wegen Unvollständigkeit oder Verletzung gesetzlicher Vorschriften zur Überarbeitung zurückgewiesen werden, ist für die Berücksichtigung der Eingang des überarbeiteten Gesuches massgebend.
- 4 Gesuche für Bauvorhaben, welche offensichtlich nicht bewilligungsfähig sind oder deren Realisierung innert der Frist gemäss Art. 80 als ausgeschlossen erscheint (Gesuche auf Vorrat), bleiben bei der Kontingentzuweisung unberücksichtigt. Bestehen bezüglich des rechtzeitigen Baubeginns Zweifel, kann die Baubehörde Sicherstellungen (z.B. in Form von Bankgarantien und dergleichen) bis maximal CHF 20'000 verlangen, welche bei Nichteinhaltung der Frist der Gemeinde verfallen.
- 5 Die Freigabe der beanspruchten Kontingente erfolgt im Rahmen der Baubewilligung.

Art. 78 - Projektänderungen

- 1 Bei jeder Art von Projektänderungen vor Mitteilung des Baubescheides durch die Gemeinde ist der Eingang des Projektänderungsgesuches für die Kontingentzuteilung massgebend.

³⁵ Gemäss RB Nr. 402 vom 4. Mai 2010

- 2 Erfolgt eine wesentliche Projektänderung nach Mitteilung des positiven Baubescheides, aber vor Baufreigabe oder vor Beendigung eines Rechtsmittelverfahrens, so kann das im Baubescheid zugewiesene Kontingent auf das abgeänderte Projekt übertragen werden.
- 3 In den übrigen Fällen einer wesentlichen Projektänderung sowie bei neuen Projekten ist die Übertragung eines zugewiesenen Kontingents ausgeschlossen.
- 4 Wird für das abgeänderte oder neue Projekt ein grösseres Kontingent beansprucht, finden die Verfahrensbestimmungen dieses Gesetzes analog Anwendung.

Art. 79 - Zurückstellung der Baufreigabe

- 1 Reicht das Jahreskontingent für eine Überbauung nicht aus oder benötigt eine Bauherrschaft mehr als die ihr zustehende Quote, wird die Baufreigabe zurückgestellt. Die Baufreigabe erfolgt erst, wenn die Bauherrschaft zusammen mit den Quoten der darauf folgenden Jahre über das beanspruchte Kontingent verfügt (auch unter Berücksichtigung der ab dem 1. Juli 2013 neu geltenden Kontingente gemäss Art. 73 und 75)³⁶. Vorbezüge auf künftige Quoten sind unter Vorbehalt von Art. 81 unzulässig.
- 2 Rückstellungen und Freigabe der Kontingente erfolgen im Rahmen von anfechtbaren Verfügungen der Baubehörde.
- 3 Die Fristen für den Baubeginn und die Bauausführung stehen während des Aufschubs still.

Art. 80 - Verfall der Kontingente

- 1 Wird ein rechtskräftig bewilligtes, der Kontingentierung unterliegendes Bauvorhaben nicht innerhalb von drei Monaten seit möglichem Baubeginn oder lediglich pro Forma in Angriff genommen, verfällt das Kontingent für die betreffende Bauherrschaft. Das Kontingent wird diesfalls von der Baubehörde dem Nächstfolgenden zugewiesen. Verfall und Zuweisung an den Nächstfolgenden werden in anfechtbaren Verfügungen der Baubehörde festgestellt.

Art. 81 - Sonderregelung für Bauprojekte mit über 600 m² Geschossfläche

- 1 Wohnbauprojekte mit einem Zweitwohnungsanteil über 600 m² Geschossfläche, ab dem 1. Juli 2013 über 300 m² Geschossfläche³⁷, sind im Hinblick auf das zur Verfügung stehende Kontingent zu etappieren.
- 2 Die Baubehörde legt in der Baubewilligung die Etappierung und die innerhalb der einzelnen Etappen zur Verfügung stehenden Kontingente verbindlich fest mit dem Ziel, möglichst zweckmässige Bauabläufe und für die Gemeinde schonungsvolle Überbauung zu ermöglichen. Zur Erreichung dieses Ziels kann die Baubehörde pro Bauherrschaft Kontingentvorbezüge von je 600 m² Geschossfläche, ab dem 1. Juli 2013 von je 300 m² Geschossfläche³⁸, aus den beiden Folgejahren gestatten.
- 3 Bei den vorgenannten Festlegungen ist auf eine ausgewogene und zweckmässige Verteilung der Kontingente unter den verschiedenen Bauherrschaften zu achten.
- 4 Es besteht kein Anspruch darauf, für ein die 600 m² Geschossfläche, ab dem 1. Juli 2013 für ein die 300 m² Geschossfläche (vorbehältlich einer allfälligen höheren Kontingentszuteil-

³⁶ Gemäss RB Nr. 402 vom 4. Mai 2010

³⁷ Gemäss RB Nr. 402 vom 4. Mai 2010

³⁸ Gemäss RB Nr. 402 vom 4. Mai 2010

lung durch den Regionalen Richtplan) übersteigendes Bauprojekt nacheinander mehr als ein Kontingent von insgesamt 800 m² Geschossfläche zu erhalten. Sind weitere Gesuche für solche Projekte hängig, so kann die Baubehörde nach Zuteilung dieser 800 m² Geschossfläche unabhängig vom Gesuchseingang des ersten Projektes die Kontingente ganz oder teilweise einem später eingereichten Projekt zuteilen.

Art. 82 - Baugesuche von Baugesellschaften und juristischen Personen

- 1 Werden Bauherrschaft oder Überbauung lediglich zur Umgehung der Kontingentregelung (Erlangung eines grösseren bzw. zusätzlichen Kontingents) aufgeteilt, so werden die betreffenden Bauherrschaften bzw. Überbauungen als Einheit behandelt.
- 2 Mit den Baugesuchen sind der Gemeinde die Namen und Adressen der an der Bauherrschaft (Baugesellschaft, juristische Person) wirtschaftlich tatsächlich berechtigten Personen (Gesellschafter, Aktionäre, Fiduzianten) und ihre Beteiligungen bekannt zu geben, soweit deren Anteil 10% übersteigt. Die Gemeinde kann weitergehende Angaben verlangen.
- 3 Bauherrschaften, an welchen nach Köpfen oder nach wirtschaftlicher Berechtigung dieselben Mitglieder insgesamt zu mindestens 50% beteiligt sind, werden wie eine einzige Gesellschaft behandelt.
- 4 Ist eine einzelne Person an mehreren Bauherrschaften zu jeweils mehr als 25% wirtschaftlich berechtigt, so werden diese ebenfalls wie eine einzige Gesellschaft behandelt.

Art. 83 - Übersicht über die verfügbaren Kontingente

- 1 Die Baubehörde führt laufend eine aktuelle Übersicht über die nachgesuchten, zugewiesenen und die noch nicht freigegebenen Kontingente.
- 2 Diese Übersicht steht jedermann zur Einsicht offen.

D Ersatzabgabe

Art. 84 - Ersatzabgaberegelerung, Grundsatz

- 1 In der Dorfzone kann pro Baute höchstens eine mit dem Erstwohnungsanteil belegte Wohnung durch eine Ersatzabgabe abgegolten werden. Die Geschossfläche dieser Wohnung darf die durchschnittliche Geschossfläche aller mit dem Erstwohnungsanteil belegten Wohnungen nicht überschreiten. Für die anderen mit dem Erstwohnungsanteil belegten Wohnungen ist die Ablösung durch Leistung einer Ersatzabgabe nicht möglich.

Art. 85 - Bemessung der Ersatzabgabe

- 1 Die Ersatzabgabe beträgt 5% des in der amtlichen Schätzung festgelegten Neuwertes. Dieser bezieht sich auf die gesamten neu geschaffenen Gebäude bzw. Gebäudeteile inkl. der Infrastrukturanlagen und Nebenräume wie Treppenhaus, Keller, Garagen und dergleichen. Abgezogen wird nur der Wert jener Räume, welche weder direkt noch indirekt mit der Wohnnutzung zusammenhängen.

Art. 86 - Verwendung der Ersatzabgabe

- 1 Die Ersatzabgabe darf nur für die Förderung des Erstwohnungsbaus in der Gemeinde verwendet werden. Zu diesem Zweck ist im Gemeindehaushalt separat Rechnung zu führen.
- 2 Die Gemeinde kann die aus den Ersatzabgaben geäußneten Mittel im Rahmen der Zielsetzung von Abs. 1 entweder selbst verwenden oder diese Dritten in Form von Darlehen oder nichtrückzahlbaren Beiträgen oder auf andere zweckdienliche Art zur Verfügung stellen. Die Gemeinde kann dabei ihre Leistungen mit Kaufs- oder Vorkaufsrechten sichern oder mit Auflagen und Bedingungen (z.B. Veräusserungs- oder Zweckentfremdungsverbot und dergleichen) verknüpfen. Die Baubehörde lässt bei Bedarf die Auflagen und Bedingungen betreffend Kaufs- und Vorkaufsrechte, Zweckentfremdungs- oder Veräusserungsverbot sowie weitere Auflagen und Bedingungen als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen auf den betreffenden Parzellen im Grundbuch anmerken.
- 3 Leistungen im Sinne von Abs. 2 sind durch die Ansprecher mittels schriftlich begründeter Gesuche bei der Baubehörde einzureichen. Zuständig für die Behandlung der Gesuche ist die Baubehörde, welche im Rahmen einer Verfügung endgültig entscheidet.
- 4 Auf die Ausrichtung der in Abs. 2 erwähnten Leistungen besteht kein Rechtsanspruch.

Art. 87 - Verfahren allgemein

- 1 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens hat der Gesuchsteller die Erst- sowie allfällige Zweitwohnungen in den Baugesuchsplänen zu bezeichnen. Nachträgliche Änderungen in der Zuteilung der Erst- bzw. Zweitwohnungen im Rahmen dieses Gesetzes sind zulässig, jedoch bewilligungspflichtig.
- 2 Die Baubehörde lässt die Zweckbestimmung als Erstwohnung nach Rechtskraft der entsprechenden Auflage in der Baubewilligung auf Kosten der Gesuchstellerin bzw. des Gesuchstellers auf der betreffenden Parzelle im Grundbuch anmerken.

Art. 88 - Verfahren bei der Ersatzabgabe

- 1 Zusammen mit dem Baugesuch hat die Grundeigentümerin bzw. der Grundeigentümer die Wahlerklärung bezüglich Realerfüllung der Erstwohnungsanteilsverpflichtung oder der Ersatzabgabe abzugeben. Hat sich die Grundeigentümerin bzw. der Grundeigentümer für die Ersatzabgabe entschieden, kann er darauf nicht mehr zurückkommen. Umgekehrt ist es indessen zulässig, in einem späteren Zeitpunkt die Ersatzabgabe anstelle der Erstwohnungsanteilsverpflichtung zu leisten. In diesem Falle ist jedoch die gesamte Ersatzabgabe geschuldet und zwar so, wie wenn sich der betreffende Bauherr von Anfang an für die Ersatzabgabe entschieden hätte. Bestehen mehrere Erstwohnungen, ist die Ersatzabgabe anteilmässig nach der Geschossfläche der von der Erstwohnungsanteilsverpflichtung zu befreienden Einheit zu leisten.
- 2 Die Ersatzabgabe ist im Rahmen der Baubewilligung aufgrund der im Baugesuch angegebenen approximativen Baukosten als mutmasslicher Neuwert zu veranlagern und vom Baugesuchsteller vor Baubeginn zu bezahlen. Vor Bezahlung dieser Ersatzabgabe darf mit dem Bau nicht begonnen werden. Die definitive Veranlagung erfolgt nach Vorliegen der rechtskräftigen amtlichen Schätzung über die Gebäudeversicherungswerte. Weicht der nach den baulichen Massnahmen festgelegte Neuwert der amtlichen Schätzung von den approximativen Baukosten um mehr als 5% ab, so ist innert 30 Tagen seit der ergänzenden

Veranlagung für den von diesem Prozentsatz abweichenden Betrag eine Nachzahlung bzw. eine Rückzahlung zuzüglich 5% Zins zu leisten.

Art. 89 - Kontrolle

- 1 Die Gemeinde führt ein Verzeichnis, aus welchem hervorgeht, welche Wohnungen in welchen Liegenschaften als Erstwohnungen zu gelten haben.
- 2 Die Baubehörde veranlasst Kontrollen über die Einhaltung der Erstwohnungsanteile, so oft dies als notwendig erscheint. Die betroffenen Grundeigentümer und Wohnungsbenützer haben die entsprechenden Kontrollen zu dulden.

3 Sicherheit und Gesundheit

Art. 90 - Wohnhygiene

- 1 Wohnbauten sind nach den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner so zu gestalten und auszuführen, dass sie einem möglichst weiten Kreis von Personen dienen können.
- 2 Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume im Untergeschoss sind erlaubt, sofern sie genügend belichtet, einwandfrei belüftet und isoliert sind.

Art. 91 - Energiehaushalt

- 1 Die Gemeinde unterstützt und fördert den gezielten Einsatz und die Nutzung von erneuerbaren Energien. Bei allen Bauten und Bauteilen ist der sparsamen und umweltgerechten Energienutzung besondere Beachtung zu schenken.
- 2 Werden an bestehenden Bauten oder Anlagen Aussenisolationen bewilligt, darf von der Geschossflächenziffer, von Gesamthöhe und Fassadenhöhe, Gebäudelängen, Grenz- und Gebäudeabständen sowie Baulinien um die Konstruktionsstärke abgewichen werden.

Art. 92 - Vorkehren bei Bauarbeiten

- 1 Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen.
- 2 Bauarbeiten sind so zu planen und auszuführen, dass möglichst wenig Immissionen entstehen und die massgeblichen eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Vorschriften eingehalten sind. Bauarbeiten, die Verkehrslärm oder andern Lärm sowie Staub, Erschütterungen oder lästige Gerüche verursachen, dürfen nur werktags von 08.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 19.00 Uhr ausgeführt werden. In besonderen Fällen kann die Baubehörde Ausnahmen gestatten oder weitere Einschränkungen verfügen.
- 3 Baustellenabwasser ist je nach Abwasserart und Anfall zu behandeln, bevor es mit Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (Amt für Natur und Umwelt) in die Kanalisation oder in einen Vorfluter eingeleitet oder versickert wird. Die auf Baustellen anfallenden Abfälle sind nach den eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Vorschriften zu entsorgen.

4 Gestaltung

Art. 24 Abs. 2 KRG

Art. 93 - Architektur

- 1 Siedlungen, Bauten und Anlagen sind nach den Regeln der Baukunst so zu gestalten und einzuordnen, dass mit der Umgebung und der Landschaft eine Gesamtwirkung entsteht.
- 2 Wo dieses Gesetz oder die Ortsplanung eine Pflicht zur Gestaltungsberatung vorsehen, haben sich die Bauherrschaft bei der Ausarbeitung der Projektpläne und die Baubehörde bei der Beurteilung des Bauvorhabens durch die Fachleute in Fragen der Baugestaltung beraten zu lassen.
- 3 Verunstaltet eine Baute oder Anlage wegen mangelhaftem Unterhalt das Orts- oder Landschaftsbild, verpflichtet die für die Bewilligung zuständige Behörde die Eigentümerin oder den Eigentümer zu den notwendigen Massnahmen. Kommen diese den Anordnungen innert Frist nicht nach, lässt die Behörde nach erfolgter Androhung die Massnahmen auf Kosten der Säumigen durch Dritte vornehmen.

Art. 94 - Dächer

- 1 Dächer sind gesamtheitlich mit Bezug zur umgebenden Bausubstanz (Dachformen, Materialien) und Siedlungsstruktur zu gestalten.
- 2 Es sind nur Giebel- und Walmdächer mit einer Neigung von 15 bis 45° alte Teilung zulässig. Flacher geneigte Pult- und Flachdächer können für eingeschossige Anbauten und Kleinbauten ohne anrechenbare Geschossfläche sowie für Dachterrassen bis 40 m² gestattet werden.
- 3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dachfenster und Oberlichter sind zulässig, sofern eine ästhetische Dach- und Gesamtgestaltung sichergestellt ist.
- 4 Dachaufbauten bis zu ½ der Fassadenlänge sowie Dachterrassen bis zu ½ der Gebäudegrundfläche sind gestattet.
- 5 Bei guter Gestaltungsqualität mit nachvollziehbarer Begründung oder im Zusammenhang mit der Nutzung von erneuerbaren Energien kann die Behörde Ausnahmen gestatten, wenn eine positive Beurteilung der Gestaltungsberatung vorliegt.

Art. 95 - Energieanlagen

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

Art. 96 - Einfriedungen und Pflanzen

- 1 Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhage sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Mobile Weidezäune sind nach erfolgter Beweidung umgehend wieder zu entfernen.
- 2 Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten. Bestehende Zäune aus solchen Materialien sind innert 3 Jahren seit Inkrafttreten dieser Bestimmung zu entfernen. Nötigenfalls ordnet die Baubehörde die Ersatzvornahme an.

- 3 In der Bauzone Aclas Ela sind Einfriedungen grundsätzlich nur gestattet, wenn sie zum Schutz von Personen oder des Grundeigentums gegen Gefahren unerlässlich sind.
- 4 Beeinträchtigen Pflanzen fremdes Eigentum, die öffentliche Sicherheit oder verunstalten sie das Orts- und Landschaftsbild, kann die Baubehörde die Beseitigung der Pflanzen anordnen.
- 5 Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Holzwände bis zu einer Höhe von 1.50 m ab gewachsenem Boden dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Einfriedungen müssen um das Mass der Mehrhöhe zurückversetzt werden, jedoch um maximal 2.50 m.
- 6 Lebhage dürfen mit einem Abstand von 0.50 m von der Grenze angelegt werden, sofern sie jährlich auf die Grenze und eine Höhe von 1.50 m ab gewachsenem Boden zurück geschnitten werden. Höhere Lebhage sind um das Mass der Mehrhöhe zurück zu setzen, jedoch um maximal 2.50 m.
- 7 Liegt eine Vereinbarung zwischen den betroffenen Grundeigentümern vor, und stehen keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegen, kann die Baubehörde Abweichungen von dieser Bestimmung erlauben.
- 8 Bei Gemeindestrassen ist von Strassen- bzw. Gehsteigrand ein Abstand von 0.50 m einzuhalten.

Art. 97 - Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern

- 1 Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufs sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- 2 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nach Abschluss der Arbeiten zu begrünen oder mit einheimischen Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen. Die Baubehörde kann Wiederherstellungspläne verlangen.
- 3 Liegt eine Vereinbarung zwischen den betroffenen Grundeigentümern vor, und stehen keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegen, kann die Baubehörde Abweichungen von dieser Bestimmung erlauben.
- 4 Freistehende Mauern, hinterfüllte Mauern (Futtermauern), Böschungen und dergleichen dürfen an der Grenze errichtet werden, sofern sie nicht höher als 1.00 m sind. Überschreiten sie die Höhe von 1.00 m, haben sie einen Grenzstand im Ausmass der Mehrhöhe, jedoch von maximal 2.50 m einzuhalten.
- 5 Bei Grabungen ist ein Grenzabstand von 0.50 m, gemessen von der Oberkante der Grabenböschung, einzuhalten. Wird das Nachbargrundstück durch eine Stützmauer oder vergleichbare bauliche Massnahmen gesichert, braucht kein Grenzabstand eingehalten zu werden.
- 6 Bei Gemeindestrassen ist vom Strassen- bzw. Gehsteigrand ein Abstand von 0.50 m einzuhalten.

Art. 98 - Reklamen, Hinweistafeln und Strassennamen

- 1 Reklamen und Hinweistafeln sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

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

Art. 99 - Antennen

- 1 Die Standorte von Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen und anderer Sendeanlagen sind so zu wählen, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.
- 2 Die Baubehörde kann bei Neubauten, wesentlichen Umbauten oder Erweiterungen innerhalb eines generell geschützten Bereiches, eines Schutz- oder Erhaltungsbereiches die Erstellung von Gemeinschaftsantennen vorschreiben und das anschlusspflichtige Gebiet bestimmen.

5 Verkehr

Art. 24 Abs. 2 KRG

Art. 100 - Verkehrssicherheit

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

Art. 101 - Zu- und Ausfahrten

- 1 Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf verkehrsreiche kommunale Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 5.00 m Länge und 3.00 m Breite aufweisen. Dienen sie der Unterbringung von Fahrzeugen mit mehr als 5.00 m Länge, ist der Vorplatz entsprechend zu vergrössern.
- 2 Rampen dürfen eine maximale Neigung von 15% aufweisen. Bei Rampen an verkehrsreichen Strassen muss zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung ein Vorplatz mit einer Neigung von höchstens 5% und von mindestens 4.00 m Länge vorhanden sein.
- 3 Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in Kerngebieten, kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten.
- 4 Die Baubehörde kann die Erstellung gemeinschaftlicher Zu- und Ausfahrten vorschreiben oder die Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Anlagen verpflichten, Dritten die

Mitbenützung gegen angemessene Entschädigung zu gestatten, sofern sich dies im öffentlichen Interesse als notwendig erweist.

- 5 Neue Anlagen oder Abänderungen bestehender Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen erfordern eine zusätzliche Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde.

Art. 102 - Abstellplätze für Fahrzeuge, 1. Pflichtparkplätze

- 1 Bei Neubauten sowie bei Umbauten und Erweiterungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, hat die Bauherrschaft auf eigenem Boden während des ganzen Jahres nach Massgabe der VSS-Normen zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offen zu halten oder das Benützungsrecht von Abstellplätzen auf fremdem Boden nachzuweisen.

- 2 Grundsätzlich sind bereitzustellen bei:

Wohnbauten in der Dorfzone:	1 Platz pro Wohnung bis 80 m ² Hauptnutzfläche, darüber zusätzlich 1 Platz
Wohnbauten in Wohnzonen:	1 Platz pro Wohnung bis 80 m ² Hauptnutzfläche, darüber zusätzlich 1 Garagenplatz
Bürobauten/Gewerbebauten:	1 Platz pro 50 m ² Hauptnutzfläche
Verkaufslokale:	1 Platz pro 30 m ² Ladenfläche
Pensionen, Hotels:	1 Platz pro 5 Fremdenbetten
Restaurants:	1 Platz pro 8 Sitzplätze (ohne Hotelspeisesäle).

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

- 3 In den im Generellen Erschliessungsplan besonders bezeichneten Gebieten gelten für die Bereitstellung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge anstelle von Absatz 1 und 2 die besonderen Anordnungen des Generellen Erschliessungsplans.
- 4 Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen werden zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet, sofern es die Verhältnisse erfordern.

Art. 103 - Abstellplätze für Fahrzeuge, 2. Ersatzabgabe

- 1 Ist die Anlage der vorgeschriebenen Abstellplätze auf eigenem oder durch vertragliche Abmachung gesichertem fremdem Boden nicht möglich und können die Abstellplätze auch nicht in einer Gemeinschaftsanlage bereitgestellt werden, ist für jeden fehlenden Abstellplatz eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen.
- 2 Die Ersatzabgabe beträgt pro Abstellplatz CHF 4'000. Dieser Betrag entspricht dem Zürcher Baukostenindex am 01.04.2008 von 110.5 Punkten (Basis 01.04.2005 = 100.0). Verändert sich der Index um jeweils 10% der Punkte, erhöht oder ermässigt sich die Ersatzabgabe ebenfalls um 10%.
- 3 Die Ersatzabgabe wird der Bauherrschaft bei Erteilung der Baubewilligung in Rechnung gestellt und ist vor Baubeginn zu bezahlen. Der Ertrag der Abgaben ist für die Erstellung öf-

fentlicher Parkplätze zu verwenden. Die Ersatzabgabe schliesst ein ausschliessliches Nutzungsrecht an einem bestimmten öffentlichen Parkplatz aus.

6 Versorgung und Entsorgung

Art. 104 - Werkleitungen

[Art. 691 ZGB](#)

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

Art. 105 - Abwasser

- 1 Abwasser von Bauten und Anlagen sind nach den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über den Schutz der Gewässer sowie nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans zu behandeln und zu entsorgen.
- 2 Einzelheiten bestimmt das Reglement über die Abwasserbehandlung.

7 Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

[Art. 24 Abs. 2 KRG](#)

Art. 106 - Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraums

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

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 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist Rechnung zu tragen.

V Erschliessungsordnung

Art. 58ff. und 62-64 KRG

1 Allgemeines

Art. 108 - Erschliessungsreglemente

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

Art. 109 - Erschliessungsprogramm

Art. 59 KRG

- 1 Die Baubehörde ist zuständig für den Erlass des Erschliessungsprogramms. Dieses wird vom Bauamt unter Mitwirkung der Bau- und Planungskommission erarbeitet.
- 2 Die Baubehörde legt den Entwurf für das Erschliessungsprogramm in der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich auf und gibt die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt. Während der öffentlichen Auflage können Betroffene bei der Baubehörde Vorschläge und Einwendungen einbringen. Diese prüft die Eingaben, entscheidet über allfällige Anpassungen und erlässt das Erschliessungsprogramm.
- 3 Die Baubehörde sorgt dafür, dass die sich aus dem Erschliessungsprogramm ergebenden finanziellen Verpflichtungen in das jährliche Budget der Gemeinde aufgenommen werden.
- 4 Bei wesentlichen Anpassungen des Erschliessungsprogramms ist das Auflageverfahren zu wiederholen.

2 Projektierung und Bewilligung

Art. 110 - Generelle Projekte und Bauprojekte

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

3 Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

A Öffentliche Erschliessungsanlagen

Art. 111 - Ausführung

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

Art. 112 - Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

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

Art. 113 - Schneeräumung

- 1 Die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen werden während des Winters von der Gemeinde offen gehalten, soweit es den öffentlichen Bedürfnissen entspricht. Die Baubehörde bezeichnet im Rahmen der von der Gemeinde gesprochenen Kredite die jeweils zu räumenden Gemeindestrassen, Wege und Plätze.
- 2 Die Verwendung chemischer Auftaumittel ist nur ausnahmsweise gestattet.

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

B Private Erschliessungsanlagen

Art. 114 - Allgemeines

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

Art. 115 - Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung

[Art. 16-21 KRVO](#)

- 1 Die Baubehörde kann die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eines Quartiers und benachbarter Grundstücke verpflichten, private Gemeinschaftsanlagen zu erstellen und die Anlagen auch Dritten gegen angemessene Entschädigung zur Verfügung zu stellen. Für grössere Gemeinschaftsanlagen sind Quartierplanverfahren durchzuführen.
- 2 Eigentümerinnen und Eigentümer privater Verkehrs- oder Versorgungsanlagen können von der Baubehörde verpflichtet werden, Anlagen wie Privatstrassen, Zufahrten, Zugangswege, Wasserleitungen, Kanalisationsleitungen gegen angemessene Entschädigung auch Dritten zur Verfügung zu stellen, soweit die Mitbenutzung im öffentlichen Interesse liegt.
- 3 Die Kostenanteile an Gemeinschaftsanlagen sowie die Entschädigungen für die Mitbenutzung privater Anlagen werden von der Baubehörde nach dem Vorteilsprinzip festgesetzt.

Art. 116 - Übernahme durch die Gemeinde

- 1 Die Gemeinde kann den Unterhalt und die Reinigung von privaten Verkehrs-, Versorgungs- oder Entsorgungsanlagen sowie den Winterdienst auf Privatstrassen gegen Verrechnung der Selbstkosten übernehmen, wenn
 - a es die Mehrheit der beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer beantragt, oder
 - b die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ihrer Unterhaltspflicht nicht in genügender Weise nachkommen.Die Kosten werden von der Baubehörde nach dem Vorteilsprinzip auf die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer aufgeteilt.
- 2 Die Baubehörde hat auf Antrag private Erschliessungsanlagen, die dem Gemeingebrauch dienen und den technischen Anforderungen genügen, zu übernehmen, sofern die Anlagen unentgeltlich und in gutem Zustand abgetreten werden. Vorbehalten bleibt die Übernahme privater Erschliessungsanlagen auf dem Enteignungsweg.

Art. 117 - Sanierungsplanungen

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

VI Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Art. 118 - Vollzug[Art. 85 KRG](#)

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

Art. 119 - Rechtsmittel[Art. 6 KRG](#)

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

Art. 120 - Inkrafttreten

- 1 Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Gemeinde mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.
- 2 Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Baugesetzes noch nicht bewilligt oder genehmigt sind.
- 3 Bauvorhaben, die während der Planungszone, welche vom Gemeindevorstand am 16. Dezember 2008 entschieden wurde, bewilligt worden sind und für welche eine provisorische Erstwohnungsanteilverpflichtung oder eine Ersatzabgabe festgelegt bzw. sichergestellt

worden ist, unterstehen ebenfalls diesem Gesetz. In Bezug auf solche Bauvorhaben erlässt die Baubehörde nach Inkrafttreten eine definitive Verfügung.

- 4 Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde, insbesondere das Baugesetz vom 24.06.1999, inkl. aller Revisionen als aufgehoben.

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 25. August 2009.

Der Präsident:

Der Aktuar:

Renato Lenz

Ursin Fravi

Von der Regierung genehmigt gemäss Beschluss vom 4. Mai 2010 (Protokoll Nr. 402/2010).

* Änderungstabelle:

Beschluss Gemeinde	Genehmigung Regierung	Änderung
25. August 2009	RB Nr. 402 vom 4. Mai 2010	Totalrevision
29. Juni 2011	RB 1031 vom 15. November 2011	Art. 34
30. August 2011	RB Nr. 777 vom 21. August 2012	Art. 12, 15 und 23a
28. März 2012	RB Nr. 28 vom 15. Januar 2013	Art. 12, 15, 30a und 38
4. Dezember 2013	RB Nr. 977 vom 28. Oktober 2014	Art. 12 und 33a
27. März 2019	RB Nr. 216 vom 17. März 2020	Art. 12, 20a, 34a, 34b und 34c
26. September 2022	RB Nr. 176 vom 28. Februar 2023	Art. 11e, 11f, 12, 15, 30b

VII ANHANG

Anhang 1 – Definition und Begriffe gemäss IVHB mit Skizzen und Erläuterungen

Anhang 2 – Auszüge aus Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG)

Anhang 3 – Auszüge aus Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO)

Anhang 4 – Stichwortverzeichnis

Stichwort	Artikel
Abbau- und Materialablagerungszone	42
Abstellplätze für Fahrzeuge, 1. Pflichtparkplätze	102
Abstellplätze für Fahrzeuge, 2. Ersatzabgabe	103
Abwasser	105
Aclas Ela	24
Antennen	99
Anzeigepflicht	60
Archäologische Schutzzone	31
Architektur	93
Ausfahrten	101
Bau- und Planungskommission	7
Bauamt	8
Baubehörde	6
Bauberatung	9
Baubewilligung	60 ff
Baubewilligungsentscheid	62
Baugesuch	63 ff
Baugesuche von Baugesellschaften und juristischen Personen	82
Baulandpolitik	3
Baulinien für die bauliche Gestaltung	47
Bauschuttzubereitungszone	41
Bauten auf mehreren Parzellen	71
Bauvoraussetzungen	60 ff
Bauvorschriften	60 ff
Bauzone Aclas Ela	24
Befreiung von der Kontingentierung	74
Behandlung von Baugesuchen mit Kontingenten	77
Behördenorganisation	6 ff
Bemessung der Ersatzabgabe	85
Besondere Ausnahmefälle	72
Bewilligungspflicht	61
Boden- und Baulandpolitik	3
Böschungen	97
Campingzone	36
Dächer	94
Dorfzone	22
Einfriedungen und Pflanzen	96
Einschränkung des Zweitwohnungsbaus	66 ff
Energieanlagen	95
Energiehaushalt	91
Entscheid über Bewilligungspflicht und Art des Verfahrens	61
Entsorgung	104 ff
Entsorgungsanlagen	57 ff

Entsorgungsbereiche	51
Erhaltungszone	38
Ersatzabgabe	84 ff, 103
Ersatzabgaberegelung	84
Erschliessungsanlagen	52 ff
Erschliessungsbereiche	49 ff
Erschliessungsordnung	108 ff
Erschliessungsplan	48 ff
Erschliessungsprogramm	109
Erschliessungsreglemente	108
Erschliessungsstrassen	53
Erstwohnungsanteil	68
Erstwohnungsanteilsverpflichtung	69
Etappierung grosser Bauvorhaben	65
Fassadenhöhe	18
Folgeplanungen	59 ff
Förderung der Erstwohnungen	66 ff
Forstwirtschaftszone	28
Freizeitanlagen	58 ff
Freizeitbereiche	50
Fuss-, Wander- und Radwege	55
Gebäudeabstand	20
Gebäudebreite	19
Gebäudelänge und -breite	19
Gefahrenzonen	40
Genereller Erschliessungsplan	48 ff
Genereller Gestaltungsplan	44 ff
Gesamt- und Fassadenhöhe	18
Geschossflächenziffer	16
Gestaltung	93 ff
Gestaltungsobjekte	45 ff
Gestaltungsplan	44 ff
Gewerbezone	25
Golfplatzzone	37
Grenz- und Gebäudeabstand	20
Grosse Bauvorhaben	65
Grundlagen	4
Grundnutzung	22 ff
Hinweistafeln	98
Hofstattrecht	14
Hotelnutzung als Abgeltung der Erstwohnungsanteilsverpflichtung	69
Jahreskontingent pro Bauherrschaft	75
Kies- und Bauschuttaufbereitungszone	41
Kommunale Bauvorschriften	60 ff
Kommunaler Richtplan	10
Kontingentierung	73 ff
Künftige bauliche Nutzung	30
Landschaftsschutzzone	32

Landwirtschaftszone	27
Luftraum	106 ff
Masse gemäss IVHB	21
Materialablagerungszone	42, 43
Mauern	97
Mehrere Bauten auf einer Parzelle	70
Natur- und Kulturobjekte	46
Naturschutzzone	33
Nichtbeanspruchte Jahreskontingente	76
Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraums	106
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	107
Nutzungsübertragung	17
Öffentliche Bauten und Anlagen	26
Öffentliche Parkieranlagen	56
Öffentlicher und privater Grund und Luftraum	106 ff
Parkieranlagen	56
Pflanzen	96
Pflichtparkplätze	102
Planungskommission	7
Privater Grund	106 ff
Projektänderungen	78
Quellschutzzone	39
Radwege	55
Regelbauweise	13 ff
Regionale Zusammenarbeit	2
Reklamen	98
Revers	64
Richtplan, kommunaler	10
Richtplanung	10
Sammel- und Erschliessungsstrassen	53
Schutzzone	31
Sicherheit und Gesundheit	90 ff
Sonderregelung für Bauprojekte mit über 600 m ² Geschossfläche	81
Spielplatzzone	35
Sport- und Freizeitanlagen	58 ff
Sport- und Freizeitbereiche	50
Strassennamen	98
Terrainveränderungen	97
Tschividains	30a
Überlagerter Nutzung	31 ff
Übersicht über die verfügbaren Kontingente	83
Übriges Gemeindegebiet	29
Verfahren bei der Ersatzabgabe	88
Verfahren und Baubewilligungsentscheid	62
Verfall der Kontingente	80
Verkehr	100 ff
Verkehrsanlagen	52 ff
Verkehrsbereiche	49

Verkehrssicherheit	100
Versorgung und Entsorgung	104 ff
Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	57 ff
Versorgungs- und Entsorgungsbereiche	51
Verwendung der Ersatzabgabe	86
Vorkehren bei Bauarbeiten	92
Wanderwege	55
Werkleitungen	104
Wertvolle Bauten und Anlagen	45
Wertvolle Natur- und Kulturobjekte	46
Wintersportzone	34
Wirtschaftswege	54
Wohn- und Gewerbezone	25
Wohnhygiene	90
Wohnzonen	23
Wohnzone für Einheimische	23a
Zone für künftige bauliche Nutzung	30
Zone übriges Gemeindegebiet	29
Zonen der Grundnutzung	22 ff
Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen	26
Zonen mit überlagerter Nutzung	31 ff
Zonen	13 ff
Zonenplan	11 ff
Zonenschema	15
Zonenvorschriften	22 ff
Zu- und Ausfahrten	101
Zurückstellung der Baufreigabe	79
Zusammenarbeit, regionale	2
Zuständigkeit	11
Zweck	1

Anhang 5 – Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AE	Bauzone Aclas Ela
aGF	anrechenbare Geschossfläche
aGSF	anrechenbare Grundstücksfläche
Art.	Artikel
BAB	Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone
bzw.	beziehungsweise
C	Campingzone
CHF	Schweizer Franken
DZ	Dorfzone
ES	Empfindlichkeitsstufe
FAT	Forschungsanstalt Agroscope Reckenholz-Tänikon
ff	und folgende
GFZ	Geschossflächenziffer
GZ	Golfplatzzone
HNF	Hauptnutzfläche
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
KF	Konstruktionsfläche
KRG	Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (BR 801.100)
KRVO	Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (BR 801.120)
KVA	Kehrichtverbrennungsanlage
L	Landwirtschaftszone
landw.	landwirtschaftlich
Oek.	Ökonomiegebäude
resp.	respektiv
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
u.	und
ÜG	Zone übriges Gemeindegebiet
usw.	und so weiter
VF	Verkehrsfläche
VSS	Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute
W2	Wohnzone 2
W3	Wohnzone 3
WG	Wohn- und Gewerbezone
z	Zuschlag
z.B.	zum Beispiel
ZöBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen