



Kanton Graubünden
Gemeinde La Punt Chamues-ch

Baugesetz

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 6. März 2020
Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 745 vom 20. September 2022

Letzte Änderung:
Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 29. April 2024
Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 715 vom 03. September 2024

INHALTSÜBERSICHT

I Allgemeines

II Behördenorganisation

III Grundordnung

1. Allgemeines

2. Zonenplan

A. Allgemeines

B. Bauzonen

a) Regelbauweise

b) Begriffe und Messweisen

c) Zonenvorschriften

C. Schutzzonen

D. Weitere Zonen

3. Genereller Gestaltungsplan

A. Allgemeines

B. Gestaltungsbereiche

C. Gestaltungsobjekte

4. Genereller Erschliessungsplan

A. Allgemeines

B. Erschliessungsanlagen

5. Folgeplanungen

A. Allgemeines

B. Quartierplanung

C. Arealplanung

IV Kommunale Bauvorschriften

1. Bauvoraussetzungen

2. Wohnnutzungen

A. Allgemeines

B. Kommunale Erstwohnungen

C. Lenkungsabgabe

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**
 - A. Öffentliche Erschliessungsanlagen
 - B. Private Erschliessungsanlagen
 - C. Sanierungen
4. **Finanzierung der Erschliessungsanlagen**
 - A. Öffentliche Erschliessungsanlagen
 - B. Private Erschliessungsanlagen

VI Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Anhänge I – V

- I Definitionen gemäss KRVO
- II Definitionen gemäss Baugesetz La Punt Chamues-ch vom 18.12.2007 / 07.10.2008 mit Teilrevisionen vom 01.07. / 30.08.2011
- III Definitionen gemäss SIA Norm 416
- IV Definitionen gemäss IVHB
- V Stichwortverzeichnis

Abkürzungen

- | | |
|------|--|
| BauG | Baugesetz La Punt Chamues-ch |
| KRG | Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden |
| KRVO | Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden |
| ZWG | Bundesgesetz über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz) |
| ZWV | Zweitwohnungsverordnung |

INHALTSVERZEICHNIS

	Artikel
I Allgemeines	
Geltungsbereich und Zweck	1
Natur- und Heimatschutz	2
Boden- und Baulandpolitik	3
Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauland	4
Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile	5
Grundlagen	6
Inventare	7
II Behördenorganisation	
Baubehörde	8
Baukommission	9
Bauberatung	10
III Grundordnung	
1. Allgemeines	
Zuständigkeit	11
2. Zonenplan	
A. Allgemeines	
Festlegungen	12
B. Bauzonen	
a) Regelbauweise	
Regelbauweise	13
Bauliche Massnahmen (Definitionen)	14
Besitzstand	15
Zonenschema	16
b) Begriffe und Messweisen	
Definitionen	17
Ausnützungsziffer	18
Haushälterische Bodennutzung	19
Nutzungsübertragung und Parzellierung	20
Fassadenhöhe und Höhe der Firstlinien	21
Gebäudelänge	22
Grenz- und Gebäudeabstand	23
c) Zonenvorschriften	
Dorfzone	24
Wohnzonen	25
Wohn- Gewerbezone	26
Wohn- Gewerbezone Truochs / La Resgia	27

C. Schutzzonen	
Trockenstandortzone	28
Wildruhezone	29
D. Weitere Zonen	
Wintersportzone	30
3. Genereller Gestaltungsplan	
A. Allgemeines	
Festlegungen	31
Baugestaltungslinien	32
B. Gestaltungsbereiche	
Bereiche mit zugewiesener Bruttogeschossfläche	33
C. Gestaltungsobjekte	
Geschützte, zu erhaltende und erhaltenswerte Bauten	34
Erhaltenswerte Mauern	35
4. Genereller Erschliessungsplan	
A. Allgemeines	
Festlegungen	36
Bau- und Niveaulinien	37
B. Erschliessungsanlagen	
Verkehrsanlagen	38
Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	39
5. Folgeplanungen	
A. Allgemeines	
Pflicht zur Durchführung einer Folgeplanung	40
B. Quartierplanung	
Quartierplan	41
Bau und Unterhalt von gemeinschaftlichen Anlagen	42
Quartiergestaltungsplan	43
Nutzungskonzentrationen	44
C. Arealplanung	
Arealplan	45
IV Kommunale Bauvorschriften	
1. Bauvoraussetzungen	
Baubewilligung	46
Baugesuch	47
Mitteilung an Dritte	48
Revers	49
Bauetappen	50
Bauausführung, Änderungen	51
Baukontrollen	52
Bauabnahme	53
Verfahrenskosten	54

2. Wohnnutzungen	
A. Allgemeines	
Begriffe	55
Förderung des Erst- und Beschränkung des Zweitwohnungsbaus	56
Baugesuche mit Wohnnutzung	57
Erstwohnungen und touristisch bewirtschaftete Wohnungen	58
Wohnungen in Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben	59
Neue Wohnungen in geschützten oder ortsbildprägenden Bauten	60
Altrechtliche Wohnungen	61
B. Kommunale Erstwohnungen	
Nutzungspflicht	62
Bauliche Änderungen und Umnutzungen	63
Ablösung von kommunalen Erstwohnungsverpflichtungen	64
Ersatzabgabe	65
C. Lenkungsabgabe	
Lenkungsabgabe	66
Abgabeobjekt und Höhe	67
Veranlagung und Bezug	68
Verwendung	69
3. Sicherheit und Gesundheit	
Im Allgemeinen	70
Wohnhygiene, Nebenräume	71
Energiehaushalt	72
Emissionen von landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen	73
Bauarbeiten	74
4. Gestaltung	
Gestaltung	75
Dächer	76
Balkone	77
Solaranlagen	78
Reklamen und Antennen	79
Aussenantennen und Parabolspiegel	80
Einfriedungen	81
Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern	82
5. Verkehr	
Verkehrssicherheit	83
Zu- und Ausfahrten	84
Abstellplätze für Motorfahrzeuge	
1. Pflichtparkplätze	85
2. Ersatzabgabe	86
3. Anordnung	87
6. Versorgung und Entsorgung	
Werkleitungen	88
Abwasser	89

7. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum	
Beanspruchung von öffentlichem Grund und Boden sowie öffentlichen Gewässern	90
Benützung des öffentlichen Luftraumes	91
Beanspruchung des Privatbodens	92
Vorübergehende Nutzung fremden Bodens	93
Camping und Zeltplätze	94
 V Erschliessungsordnung	
1. Allgemeines	
Erschliessung und Ausstattung	95
Erschliessungsprogramm	96
Erschliessungsreglemente	97
2. Projektierung und Bewilligung	
Generelle Projekte und Bauprojekte	98
3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung	
A. Öffentliche Erschliessungsanlagen	
Ausführung	99
Betrieb, Unterhalt und Erneuerung	100
Winterdienst	101
B. Private Erschliessungsanlagen	
Allgemeines	102
Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung	103
Übernahme durch die Gemeinde	104
C. Sanierungen	
Sanierungsplanungen	105
4. Finanzierung der Erschliessungsanlagen	
A. Öffentliche Erschliessungsanlagen	
Finanzierung der Erschliessung	106
Gebühren	107
B. Private Erschliessungsanlagen	
Finanzierung privater Erschliessungsanlagen	108
 VI Vollzugs- und Schlussbestimmungen	
Vollzug	109
Rechtsmittel	110
Inkrafttreten	111

Anhänge I – V

- I Definitionen gemäss KRVO
- II Definitionen gemäss Baugesetz La Punt Chamues-ch vom 18.12.2007 / 07.10.2008 mit Teilrevisionen vom 01.07. / 30.08.2011
- III Definitionen gemäss SIA Norm 416
- IV Definitionen gemäss IVHB
- V Stichwortverzeichnis

Abkürzungen

BauG	Baugesetz La Punt Chamues-ch
KRG	Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden
KRVO	Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden
ZWG	Bundesgesetz über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz)
ZWV	Zweitwohnungsverordnung

I Allgemeines

Geltungsbereich und Zweck

Art. 1

- 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.

Natur- und Heimatschutz

Art. 2

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

Boden- und Baulandpolitik

Art. 3

- 1 Die Gemeinde fördert die Verwirklichung der eigenen Planungen nach Massgabe der einschlägigen kantonalen Bestimmungen. Sie schafft nach den Vorgaben des kantonalen Rechts die nötigen Rahmenbedingungen, damit die Bauzonen zeitgerecht ihrer Bestimmung zugeführt werden.
- 2 Der Gemeindevorstand kann in dringlichen Fällen den Erwerb von Bauland bis zum Betrag von Fr. 500'000.— beschliessen.
- 3 Die Gemeindekanzlei dient als Anlaufstelle für die Nachfrage nach Bauland.

Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauland

Art. 4

- 1 Die Gemeinde kann bei der Zuweisung von Land zur Bauzone und bei Umzonungen die Verfügbarkeit des Bodens für den festgelegten Zonenzweck nach den Vorgaben des kantonalen Rechts (Art. 19b KRG) vertraglich sicherstellen. Verzichtet die Gemeinde auf Vertragsverhandlungen oder scheitern diese, unterliegen die eingezonten oder umgezonten Grundstücke der gesetzlichen Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauland gemäss Art. 19c — Art. 19f KRG.

- 2 Die bereits rechtskräftig ausgeschiedenen, jedoch noch nicht überbauten Bauzonenflächen, für welche sich im öffentlichen Interesse eine Bauverpflichtung aufdrängt, sind im Zonenplan besonders bezeichnet. Werden diese Flächen nicht innert einer Frist von 8 Jahren seit rechtskräftiger Unterstellung unter die Bauverpflichtung überbaut, finden die Art. 19d — 19f KRG auf die betroffenen Grundstücke Anwendung.
- 3 Für die Erfüllung der Bauverpflichtung und die Entlassung von Grundstücken aus der Bauzone bei Nichterfüllen der Bauverpflichtung gelten die einschlägigen kantonalen Bestimmungen.

Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile

Art. 5

- 1 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, deren Land als Folge der Zuweisung von einer Nichtbauzone zu einer Bauzone (Einzonung) einen Mehrwert erlangt, haben nach Massgabe des kantonalen Rechts eine Mehrwertabgabe zu entrichten (Art. 19i — Art. 19o KRG). Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt bei Einzonungen 30 % des Mehrwertes. Bei Einzonung von Grundstücken in eine Gewerbezone oder eine Hotelzone beträgt die Höhe der Abgabe 20 % des Mehrwertes.
- 2 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, deren Land als Folge der Zuweisung von einer Bauzone zu einer anderen Bauzone oder einer Änderung der zulässigen Art der Bauzonennutzung (Umzonung) einen Mehrwert erlangt, haben eine Mehrwertabgabe in der Höhe von 30 % des Mehrwertes zu entrichten. Bei Umzonungen von Grundstücken in eine Gewerbe- oder eine Hotelzone werden keine Mehrwertabgaben erhoben. Mehrwerte von weniger als Fr. 20'000.- pro Grundstück sind von der Abgabepflicht ausgenommen. Werden im Zuge des Planungsprozesses Grundstücksteilungen vorgenommen, bezieht sich die Freigrenze auf das Stammgrundstück.
- 3 Die Mehrwertabgaben für Einzonungen werden durch den Gemeindevorstand nach den einschlägigen kantonalen Bestimmungen veranlagt und bezogen (Art. 19m — Art. 19o KRG). Für die Veranlagung, die Fälligkeit und den Bezug der Mehrwertabgaben für Umzonungen gelten die kantonalen Vorschriften sinngemäss.
- 4 Die Zuweisung der Erträge aus den Abgaben an den kantonalen und kommunalen Fonds sowie die Verwendung der Mittel richten sich nach kantonalem Recht (Art. 19p und Art. 19r KRG).
- 5 Für die Entschädigung von Planungsnachteilen und die Vergütung von Erschliessungsaufwendungen sowie für allfällige Rückerstattungsansprüche für geleistete Mehrwertzahlungen gelten ausschliesslich die einschlägigen kantonalen Bestimmungen (Art. 19s — Art. 19u KRG).

Grundlagen

Art. 6

- 1 Die Gemeinde erarbeitet nach Bedarf die für Festlegungen in der Grundordnung notwendigen Grundlagen für die Raumentwicklung wie Siedlungs- und Landschaftsanalysen, Inventare, Konzepte oder räumliche 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 durchführen.

- 1 Das Landschaftsinventar enthält die wertvollen Landschaften, Naturobjekte und Biotope. Es bildet die Grundlage für den Erlass von Schutzzonen sowie für die Aufnahme wertvoller Natur- und Kulturobjekte in den Generellen Gestaltungsplan.
- 2 Das Siedlungsinventar umfasst und bewertet die bestehende Siedlungsstruktur, die Bausubstanz und die Aussenräume. Es bildet die Grundlage für den Erlass von Gestaltungsvorschriften, die Ausscheidung von Freihalteflächen sowie für die Aufnahme wertvoller Bauten und Baugruppen in den Generellen Gestaltungsplan. Das Siedlungsinventar steht bei Erneuerungen und Umbauten als Projektierungshilfe zur Verfügung.
- 3 Die Baubehörde lässt die Inventare durch Fachleute erstellen. Sie sind regelmässig zu überprüfen und nachzuführen.

II Behördenorganisation

- 1 Baubehörde ist der Gemeindevorstand.
- 2 Die Baubehörde vollzieht dieses Gesetz sowie die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften, soweit die Gemeinde hierfür zuständig ist. Sie sorgt für eine professionelle und sachgerechte Erfüllung ihrer Aufgaben innert nützlicher Frist. Sie setzt hierfür Fachleute und geeignete technische Hilfsmittel ein.

- 1 Die Baukommission besteht aus 3 Mitgliedern. Ein Mitglied delegiert der Gemeindevorstand. Die beiden weiteren Mitglieder werden von der Gemeindeversammlung für die gleiche Amtsdauer wie die Baubehörde gewählt.
- 2 Die Baukommission konstituiert sich selbst. Sie stellt der Baubehörde in sämtlichen Angelegenheiten dieses Gesetzes Antrag.

- 1 Baubehörde und Baukommission können externe Fachleute zur vertieften und unabhängigen Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen oder gestalterischen Fragen beiziehen.
- 2 Bei Bauvorhaben in der Dorfzone und in der Landwirtschaftszone ist der Beizug der Gestaltungsberatung obligatorisch. Bei Bauvorhaben in den Wohnzonen ist die Gestaltungsberatung beizuziehen bei Neubauten sowie bei Bauvorhaben an bestehenden Gebäuden, welche eine erhebliche Änderung der äusseren Erscheinung zur Folge haben.

III Grundordnung

1. Allgemeines

Zuständigkeit Art. 11

- 1 Zuständig für Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplänen, Generellen Gestaltungsplänen und Generellen Erschliessungsplänen ist die Gemeindeversammlung.
- 2 Zuständig für den Erlass von Arealplänen ist die Baubehörde.
- 3 Die Gemeinde macht den Erlass von projektbezogenen Planungen von einer angemessenen Beteiligung der Interessenz an den Planungskosten abhängig.

2. Zonenplan

A. Allgemeines

Festlegungen Art. 12

- 1 Die Zonenvorschriften für die
 - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen;
 - Zone für Grünflächen,
 - Landwirtschaftszone,
 - Naturschutzzone,
 - Landschaftsschutzzone,
 - Grundwasser- und Quellschutzzone,
 - Gewässerraumzone
 - Gefahrenzonen,
 - Wintersportzone,
 - Zone für künftige bauliche Nutzung,
 - Zone übriges Gemeindegebiet

sind im kantonalen Raumplanungsgesetz (KRG), die Zonenvorschriften der übrigen Zonen sowie Ergänzungen der Wintersportzone sind im vorliegenden Baugesetz umschrieben.

- 2 Für Verkehrsflächen im Siedlungsgebiet gelten ausschliesslich die Vorgaben des Generellen Erschliessungsplans sowie der Erschliessungsordnung.
- 3 Der Zonenplan bezeichnet jene Gebiete, in denen eine Folgeplanung (Quartierplanung, Arealplanung) durchzuführen ist. Im Zonenplan werden ferner die Empfindlichkeitsstufen bezeichnet.

B. Bauzonen

a) Regelbauweise

Regelbauweise

Art. 13

- 1 Die Bauweise und das Mass der Nutzung in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema sowie den Bestimmungen über Begriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) und der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO).
- 2 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind die Ausnützungsziffer, die Grenzabstände und die Emissionsbeschränkungen in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.
- 3 Für Abweichungen von der Regelbauweise bei Arealplanungen und bei Quartierplanungen gelten die Bestimmungen von Art. 43 und 45 BauG.

Bauliche Massnahmen (Definitionen)

Art. 14

- 1 Als Neubau gilt die Erstellung eines Gebäudes auf unüberbautem Grund.
- 2 Als Ersatzbau gilt der nach Zerstörung durch höhere Gewalt oder freiwilligen Abbruch vorgenommene Ersatz eines Gebäudes auf demselben Grundstück.
- 3 Als Wiederaufbau gilt der nach Zerstörung durch höhere Gewalt oder freiwilligen Abbruch vorgenommene Ersatz eines Gebäudes innerhalb des gleichen Grundrisses und innerhalb der vorbestehenden Gebäudehülle.
- 4 Als Erweiterung gilt jede Vergrösserung eines bestehenden Gebäudes ausserhalb der Gebäudehülle.
- 5 Als Umbau gilt jede über den Unterhalt und die Erneuerung hinausgehende bauliche Veränderung innerhalb eines Gebäudes.
- 6 Als Erneuerung gelten bauliche Vorkehren, welche Bauten und Anlagen Instand halten, Instand stellen oder an die Erfordernisse der Zeit angleichen, ohne dass Umfang, Erscheinung und Bestimmung des Werkes verändert werden.
- 7 Als Zweckänderung (Umnutzung) gilt jede Änderung der bisherigen Funktion eines Bauwerks in eine neue Funktion. Als Zweckänderung gilt insbesondere die Zuführung von Räumlichkeiten in Dienstleistungsbetrieben, gewerblichen oder gastgewerblichen Betrieben oder Industriebetrieben zu Wohnzwecken wie auch die Zuführung von nutzungspflichtigen Erstwohnungen oder von touristisch bewirtschafteten Wohnungen zur Zweitwohnungsnutzung.
- 8 Als Projektänderung gelten alle Änderungen an Projekten, unbesehen davon, ob sie vor oder nach der Baubewilligung erfolgen.

- 1 Rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, dürfen erhalten und erneuert werden. Geringfügige Änderungen können bewilligt werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.
- 2 Zweckänderungen, Erweiterungen und wesentliche Umbauten von bestehenden Gebäuden sind nur gestattet, wenn die geltenden Vorschriften eingehalten werden. Abs. 3 und die besonderen Bestimmungen für bestehende Gebäude in der Dorfzone bleiben vorbehalten.
- 3 Die bei Inkrafttreten der vorliegenden Revision des Baugesetzes vorhandene anrechenbare Geschossfläche der bestehenden Gebäude bleibt auch bei wesentlichen Umbauten sowie Abbrüchen und Wiederaufbauten gewährleistet. Im Grundbuch eingetragene und vom Gemeindevorstand genehmigte Nutzungstransporte sowie Nutzungsübertragungen in rechtskräftigen Quartierplänen bleiben gültig und werden bei künftigen Planungen und Bauvorhaben berücksichtigt.

	Zone	AZ	AZ mit QGP	Maximale mittlere traufseitige Fassadenhöhe	Maximale Höhe der Firstlinie	Gebäude- länge	Grenzab- stand
DZ	Dorfzone	—	—	9.0 m	+ 3.5 m	Art. 24	2.5 m
WA	Wohnzone A	0,3	0.4	8.0 m) ¹		18.0 m	3.0 m
WB	Wohnzone B	0,35	0.45	9.0 m		25.0 m	3.0 m
WC	Wohnzone C	0,4	0.5	9.0m		25.0 m	3.0 m
WGZ	Wohn- Gewerbe- zone	0,8	0.85	10.0 m		25.0 m	3.0 m
WGZT	Wohn- Gewerbe- zone Truochs / La Resgia	0.85	0.85	GGP		QP	3.0 m
ZöBA	Zone für öffentli- che Bauten und Anlagen	—	—	) ²			2.5 m) ³

- 1 Bei traditionellen Hotels kann die maximale Fassadenhöhe in den Wohnzonen B und C um 2.0 m überschritten werden.
- 2 Die maximal zulässigen Fassadenhöhen sowie die Gebäudelängen der angrenzenden Zonen sind angemessen zu berücksichtigen.
- 3 Gegenüber angrenzenden Zonen mit grösserem Grenzabstand gilt der Grenzabstand der betreffenden Zone.

b) Begriffe und Messweisen

Definitionen

Art. 17

- 1 Die in diesem Kapitel verwendeten Definitionen und Begriffe richten sich unter Vorbehalt von Art. 18 BauG nach der IVHB mit den zugehörigen Erläuterungen.
- 2 Die Definitionen und Begriffe gemäss IVHB finden sich im Anhang IV zum Baugesetz. Die in Klammern gesetzten Verweise in den nachfolgenden Bestimmungen beziehen sich auf die Ziffern gemäss Anhang IV.
- 3 Für die nachstehenden IVHB-Begriffe gelten die folgenden Masse:
 1. Kleinbauten und Anbauten (2.2. und 2.3.)
 - maximal zulässige Fassadenhöhe (5.2): 3.0 m
 - maximal anrechenbare Gebäudegrundfläche: 50.00 m²
 2. Vorspringende Gebäudeteile (3.4)
 - maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 2.00 m
 - maximal zulässiges Mass b für die Breite: 4.00 m
 - maximal zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnitts: 1/3

Ausnützungsziffer

Art. 18

- 1 Die im Zonenschema festgelegten Ausnützungsziffern (AZ) sind einzuhalten. Für die Ausnützungsziffer gilt die Definition gemäss Art. 37a KRVO (siehe Anhang I).
- 2 Für temporär genutzte Räume oder Raumteile in Wohngebäuden wie Wellness-, Hobbyräume u.dgl., welche weniger als 1.60 m über das massgebende Terrain hinausragen, kann die Baubehörde einen Zuschlag zur zonengemässen Ausnützung von maximal 50 % gestatten, sofern die betreffenden Räume mit einem Zweckänderungsverbot belegt werden. Davon ausgenommen sind Wohn- und Arbeitsräume.
- 3 Für traditionelle Hotelbetriebe ohne Stockwerkeinheiten, bei denen mindestens 20 % der gesamten Hauptnutzfläche den Gästen dauernd als Konferenzsäle, Frühstücks- und Speisesäle, Aufenthalts- und Spielflächen oder zu ähnlichen Zwecken zur Verfügungen stehen, kann die Baubehörde einen Zuschlag von 20 % zur zonengemässen Ausnützung gewähren, sofern das Hotelareal vor Erteilung der Baubewilligung mit einer Dienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde belastet wird, die eine Verwendung des Hotelareals zu andern Zwecken als zum Betrieb eines traditionellen Hotels ausschliesst.

Haushälterische Bodennutzung

Art. 19

- 1 Alle Bauvorhaben haben dem Gebot des haushälterischen Umgangs mit dem Boden zu genügen. Insbesondere ist eine bodensparende, kompakte Bauweise sowie eine optimale Ausnützung und effiziente Erschliessung anzustreben.

- 2 Bei Neubauten, wesentlichen Umbauten und Erweiterungen sind mindestens 80 % der geltenden Ausnützungsziffer auszuschöpfen. Für Bauvorhaben in Zonen ohne Ausnützungsziffer gelten die Ziele gemäss Abs. 1 sinngemäss.
- 3 Wird die geltende Ausnützungsziffer unterschritten, haben die Baugesuchstellenden anhand eines konkreten Projektes nachvollziehbar aufzuzeigen, wie und wo die gesamte restliche Ausnutzung nachträglich in baulicher und funktionaler Hinsicht zweckmässig realisiert werden kann. Baugesuche, welche diese Anforderungen nicht erfüllen, werden zur Überarbeitung zurückgewiesen.
- 4 Die Baubehörde kann die Baubewilligung mit Auflagen verbinden wie etwa hinsichtlich der Erschliessung, der Baustandorte für die Restnutzung, der zeitlichen Realisierung, der Sicherstellung der Verfügbarkeit etc. oder aber die Einleitung einer Folgeplanung beschliessen.

Nutzungsübertragung und Parzellierung

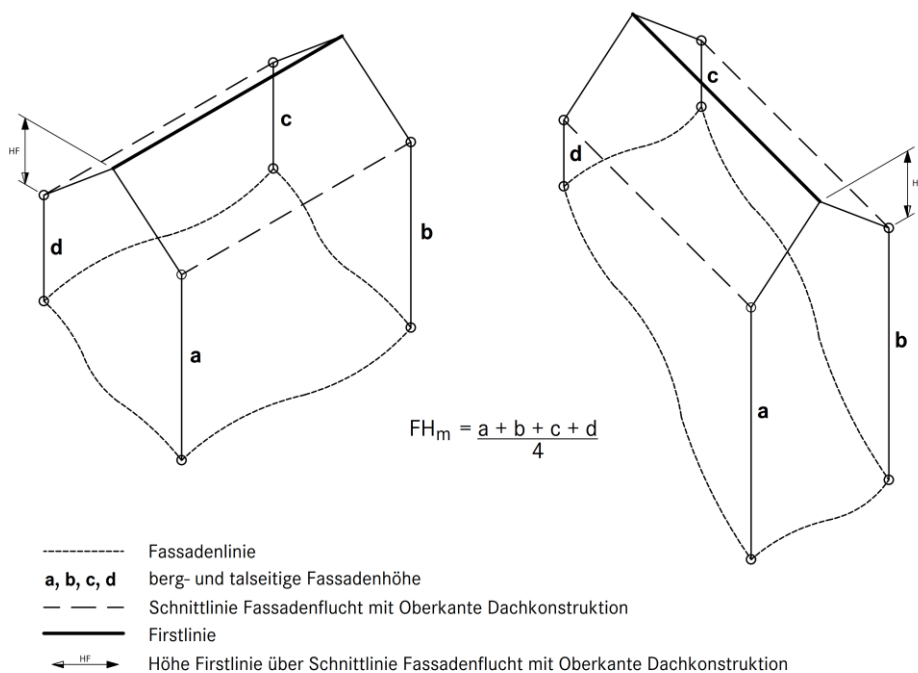
Art. 20

- 1 Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassenparzellen getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Zone zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümern vorliegt. Die Beanspruchung eines Grundstückes zur Erhöhung der Ausnutzung eines andern ist im Grundbuch anzumerken.
- 2 Durch nachträgliche Parzellierung von Grundstücken dürfen die Vorschriften über die Ausnutzung nicht umgangen werden. Wird von einem überbauten Grundstück ein Teil abgetrennt, so darf die neue Parzelle nur so weit überbaut werden, als die Ausnutzungsziffer über die ganze ursprüngliche Parzelle eingehalten ist.
- 3 Die Gemeinde führt eine Kontrolle über die Ausnutzung der Grundstücke.
- 4 Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans, eines Arealplans oder eines Quartierplans.

Fassadenhöhe und Höhe der Firstlinien

Art. 21

- 1 Gebäude dürfen die im Zonenschema festgelegte maximale mittlere traufseitige Fassadenhöhe FH_m und die maximale Höhe der Firstlinien nicht überschreiten.
- 2 Als mittlere traufseitige Fassadenhöhe (5.2) gilt das Mittel aller traufseitigen Fassadenhöhen gemessen an den Hauptgebäudeecken. Bei Abgrabungen sind die Fassadenhöhen vom neu gestalteten Terrain aus zu messen.
- 3 Die talseitigen traufseitigen Fassadenhöhen dürfen im Durchschnitt die FH_m um maximal 2.5 m überschreiten. Bei gegliederten Bauten wird die FH_m für jeden Baukörper ermittelt. Als Gliederung gilt nur ein Vor- oder Rücksprung von mindestens 3 m, der vom massgebenden Terrain bis zum Dach reicht.
- 4 Die Höhe der Firstlinien (5.1) bestimmt sich durch die Schnittlinie der traufseitigen Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und dem im Zonenschema oder im Generellen Gestaltungsplan festgelegten Zuschlag.



Gebäudelänge

Art. 22

- 1 Gebäude, die das massgebende Terrain (1.1) überragen, dürfen die Gebäudelänge (4.1) gemäss Zonenschema nicht überschreiten. Anbauten (2.3) gemäss IVHB werden nicht angerechnet.
- 2 Werden zwei oder mehr selbständige Gebäude (Doppel- und Reihenhäuser) zusammengebaut, darf die Gebäudelänge um insgesamt 6.0 m überschritten werden.
- 3 Die Länge und die Breite von unterirdischen Bauten (2.4) sind frei.

Grenz- und Gebäudeabstand (7.1, 7.2)

Art. 23

- 1 Gebäude mit Ausnahme von Kleinbauten und Anbauten (2.2. und 2.3), die das massgebende Terrain (1.1) überragen, haben die im Zonenschema festgelegten Grenzabstände (7.1) einzuhalten. Vorbehalten bleiben Baulinien (7.3) und Unterschreitungen gemäss KRG.
- 2 Für Kleinbauten und Anbauten (2.2. und 2.3) gilt der minimale kantonale Grenzabstand von 2.50 m. Unterirdische Bauten (2.4) haben einen Grenzabstand von 1.50 m einzuhalten.
- 3 Zwischen mehreren Gebäuden auf dem gleichen Grundstück ohne Bauten gemäss Absatz 2 ist als Gebäudeabstand (7.2) der doppelte Grenzabstand einzuhalten. Vorbehalten bleiben Baulinien (7.3) und Unterschreitungen gemäss KRG.

- 4 Für vorspringende Gebäudeteile (3.4), welche in den Grenz- und Gebäudeabstand hineinragen, gelten die Bestimmungen des kantonalen Raumplanungsgesetzes.
- 5 Gegenüber Kantonsstrassen gelten die Abstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung.

c) Zonenvorschriften

Dorfzone

Art. 24

- 1 In der Dorfzone ist der Charakter der bestehenden Siedlung zu erhalten. Funktionell, hygienisch und ästhetisch unbefriedigende Bauten oder Bauteile sind nach Möglichkeit zu sanieren. Dabei ist anzustreben, die Dorfzone baulich und funktionell zu einem attraktiven Ort auszubauen.
- 2 In der Dorfzone sind neben Wohnbauten auch Bauten für Geschäfte, das Gastgewerbe und mässig störende Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe zulässig.
- 3 Bestehende Bauten dürfen im Rahmen von Abs. 2 ohne Rücksicht auf die Vorschriften der Regelbauweise über die Fassadenhöhe sowie die Grenz- und Gebäudeabstände umgebaut werden, sofern das Gebäudevolumen und die charakteristischen Baumerkmale des Gebäudes nicht verändert werden. Wertvolle originale Bausubstanz ist zu erhalten. Der Wiederaufbau von Gebäuden nach Zerstörung durch höhere Gewalt im vorbestandenen Volumen ist gestattet. Vorbehalten bleiben Bau- und Baugestaltungslinien sowie die Schutzanordnungen des Generellen Gestaltungsplans.
- 4 Neubauten sowie Kleinbauten und Anbauten (2.2 und 2.3) haben sich in Höhe, Stellung, Volumen, Proportionen, Dachform, Material, Farbe und Gestaltung der Fassaden gut in die bestehende Siedlung einzufügen. Verbindliche Anordnungen des Zonenschemas und des Generellen Gestaltungsplans sind zu beachten. Soweit keine Baulinien (7.3) bestehen, sind die bestehenden Baufluchten beizubehalten.
- 5 Für bauliche Massnahmen in der Umgebung von geschützten und zu erhaltenden Gebäuden sind besondere Massnahmen zu treffen, die eine Beeinträchtigung dieser Gebäude ausschliessen.
- 6 Die Baubehörde kann Quartiergestaltungspläne oder Arealpläne verlangen.

Wohnzonen

Art. 25

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

- 1 Die Wohn-Gewerbezone ist für Wohnbauten sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe einschliesslich Gastgewerbebetriebe bestimmt.
- 2 Bei Neubauten, wesentlichen Umbauten und Erweiterungen ist ein Mindestanteil von 50 % der realisierten Hauptnutzfläche (HNF) ausschliesslich für Dienstleistungs-, Gewerbe- oder Gastgewerbebezüge zu nutzen.
- 3 Die Baubehörde kann für angrenzende Grundstücke oder bei mehreren Bauten auf dem gleichen Grundstück die Verlegung oder Zusammenfassung der Dienstleistungs-, Gewerbe- oder Gastgewerbeanteile bewilligen, sofern der vorgeschriebene Mindestanteil bezogen auf alle Gebäude eingehalten ist.
- 4 Die Zweckbestimmung der Dienstleistungs-, Gewerbe- und Gastgewerberäume ist durch Auflagen in der Baubewilligung sicherzustellen. Die Auflagen sind im Grundbuch anzumerken.

- 1 Die Wohn-Gewerbezone Truochs/La Resgia ist für Wohnbauten sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe einschliesslich Gastgewerbebetriebe bestimmt. Sie unterliegt der Quartierplanpflicht.
- 2 Neue Gebäude und Ersatzbauten, die das massgebende Terrain überragen, dürfen nur innerhalb der im Generellen Gestaltungsplan durch Baulinien abgegrenzten Baufelder 1 – 5 erstellt werden. Ausserhalb der Baufelder sind nur notwendige Kleinbauten nach Massgabe des Quartierplans zulässig. Für alle Bauvorhaben ist die Gestaltungsberatung obligatorisch.
- 3 Für jedes Baufeld sind die nachfolgenden Nutzungen und Nutzungsanteile einzuhalten:
 - **Baufelder 1A und 1B:**
Die Baufelder 1A und 1B sind für das geplante Innovationszentrum InnHub, bestehend aus Arbeits- und Seminarräumen, touristisch bewirtschafteten Wohnungen, Erstwohnungen, einem Geschäft für lokale Produkte, Gästeinformation, Sport- und Medizinzentrum, Cafeteria sowie allfälligen weiteren touristischen oder öffentlichen Nutzungen, bestimmt. Der Anteil an touristisch bewirtschafteten Wohnungen darf 20 %, der Anteil an Erstwohnungen 15 % der auf dem Areal InnHub jeweils gesamthaft realisierten anrechenbaren Geschossfläche nicht überschreiten. Erstwohnungen sind als Mietwohnungen zu erstellen und dürfen nur an ortsansässige natürliche Personen vermietet werden¹.
 - **Baufeld 2:**
Der min. Wohnanteil beträgt 60 %. Andere zulässige Nutzungen dürfen nur erstellt werden, wenn der min. Wohnanteil spätestens gleichzeitig realisiert wird.
 - **Baufeld 3:**
Die Hauptbauten gemäss Richtprojekt sind vorab für Wohnnutzungen, die zweigeschossigen Zwischenbauten für gewerbliche Nutzungen bestimmt. Der min. Wohnanteil beträgt 60 %.

¹ Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 715 vom 03. September 2024

– **Baufelder 4 und 5:**

Der max. zulässige Wohnanteil beträgt 60 %. Der zulässige Wohnanteil darf nur erstellt werden, wenn der entsprechende Anteil an anderen zulässigen Nutzungen spätestens gleichzeitig realisiert wird.

- 4 Neue Gebäude dürfen die im Generellen Gestaltungsplan für die einzelnen Baufelder festgelegten maximalen Fassadenhöhen und Höhen der Firstlinien nicht überschreiten.
- 5 Die Gebäudelängen und die Dachgestaltung richten sich nach den Bestimmungen des Quartierplans.
- 6 Pflichtparkplätze sind in unterirdischen Autoeinstellhallen bereit zu stellen. Für gewerbliche Nutzungen in den Baufeldern 4 und 5 können im Quartierplan abweichende Bestimmungen erlassen werden.

)* Fassung gemäss Teilrevision vom 23. Juli 2020 / 9. November 2021

C. Schutzzonen

Trockenstandortzone

Art. 28

- 1 Die Trockenstandortzone umfasst Flächen, in denen die Qualität und Ausdehnung der Trockenwiesen und -weiden erhalten werden soll.
- 2 Innerhalb von Trockenstandortzonen müssen neue standortgebundene Bauten und Anlagen einem überwiegenden öffentlichen Interesse dienen. Vorbehalten sind Bauten und Anlagen, welche für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung des betreffenden Gebietes notwendig sind oder dem Schutz vor Naturgefahren dienen und ein Standort ausserhalb der Trockenstandortzone nicht zumutbar ist. Für zonenwidrige Bauten und Anlagen gelten die Vorschriften der übergeordneten Gesetzgebung. Werden Trockenwiesen und -weiden beeinträchtigt, sind Ersatzmassnahmen zu leisten.
- 3 Die Bewirtschaftung wird zwischen Kanton und Bewirtschaftern vertraglich geregelt.

Wildruhezone

Art. 29

- 1 Die Wildruhezone umfasst Lebensräume des Wildes, insbesondere die Wintereinstandsgebiete.
- 2 Die Anlage, Präparierung und Markierung von Skiabfahrten, Langlaufloipen und Schlittenbahnen oder anderer Einrichtungen zur Sportausübung sind nicht gestattet. Die in der Wildruhezone gelegenen Gebiete dürfen in der Zeit vom 20. Dezember bis 30. April abseits markierter Strassen oder Wege weder betreten noch befahren werden. Auf Antrag der Wildhut kann der Gemeindevorstand Ausnahmen genehmigen und die Verbotszeiten verlängern oder verkürzen. Verstösse werden nach den Strafbestimmungen des kantonalen Raumplanungsgesetzes geahndet. ^[1]_{SEP}
- 3 In ausserordentlichen Situationen kann der Gemeindevorstand zusätzliche, zeitlich befristete Wildruhezonen ausscheiden, Winterwanderwege sperren sowie eine Leinenpflicht anordnen. ^[1]_{SEP}

- 4 Not- und Rettungsmassnahmen sowie forstwirtschaftliche Nutzungen sind gestattet.

D. Weitere Zonen

Wintersportzone

Art. 30

- 1 In der Wintersportzone gelten in Ergänzung der Zonenvorschriften gemäss kantonalem Raumplanungsgesetz die nachfolgenden Bestimmungen:
 1. Jedermann steht zur Ausübung des Wintersportes der freie Zutritt offen.
 2. Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, Pflanzungen und Düngungen sind nur zulässig, soweit sie die Ausübung des Wintersportes nicht beeinträchtigen.
 3. Einfriedungen von Grundstücken können untersagt werden oder sind von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern für die Zeit vom 1. November bis 30. April zu entfernen.
 4. Die Gemeinde kann die für die Sicherung des Wintersportes erforderlichen Rechte durch vertragliche Vereinbarungen erwerben oder nötigenfalls enteignen. Für die formelle oder materielle Enteignung gelten die Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Raumplanungsgesetzes und des kantonalen Enteignungsgesetzes.
 5. Kosten, die der Gemeinde aus der Sicherung des Wintersportgeländes erwachsen, können ganz oder teilweise den interessierten Unternehmungen, Betriebszweigen und Vereinigungen auferlegt werden.
- 2 Die Gemeinde erlässt bei Bedarf ein Gesetz über die Benützung des Wintersportgeländes, die Entschädigung der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer und die Finanzierung der ihr aus der Sicherung und Beanspruchung des Wintersportgeländes erwachsenden Ausgaben.

3. Genereller Gestaltungsplan

A. Allgemeines

Festlegungen

Art. 31

- 1 Der Generelle Gestaltungsplan ordnet in den Grundzügen die Gestaltung (Erhaltung, Erneuerung, Weiterentwicklung) der Siedlungen und der Landschaft.
- 2 Der Generelle Gestaltungsplan bezeichnet die Gestaltungsbereiche und die Gestaltungsobjekte. Diese unterliegen den in Art. 33 – 35 BauG umschriebenen Einschränkungen. Für geschützte Natur- und Kulturobjekte gelten die einschlägigen Vorschriften des kantonalen Raumplanungsgesetzes (Art. 44 KRG).

- 3 Im Generellen Gestaltungsplan werden für Teilgebiete die Durchführung von Nutzungskonzentrationen (Baustandorte mit zugewiesener Bruttogeschossfläche) und andere gestalterische Massnahmen festgelegt.
- 4 Im Generellen Gestaltungsplan können ausserdem die zur Erhaltung des Ortsbildes oder einzelner Strassenzüge notwendigen Baugestaltungslinien und Freihalteflächen festgelegt werden. Freihalteflächen dürfen im Interesse des Ortsbildes nicht mit Hochbauten überbaut werden.

Baugestaltungslinien

Art. 32

- 1 Die Baugestaltungslinien dienen der Gestaltung des Ortsbildes oder einzelner Strassenzüge sowie der Situierung von Bauten innerhalb der Siedlung.
- 2 Die Baugestaltungslinien dürfen von Hochbauten nicht überschritten werden. Wo die Pläne es vorsehen, bestimmen die Baugestaltungslinien zwingend die genaue Lage von Gebäuden oder Gebäudeseiten.
- 3 Baugestaltungslinien werden im Generellen Gestaltungsplan oder in Folgeplänen festgelegt. Baugestaltungslinien im Bereich von Kantonsstrassen, welche von der Gemeinde festgelegt werden, sind vorgängig mit dem Tiefbauamt Graubünden abzustimmen.

B. Gestaltungsbereiche

Bereich mit zugewiesener Bruttogeschossfläche

Art. 33

- 1 In den im Generellen Gestaltungsplan für die Gebiete Alvra und Gulas festgelegten Bereichen mit zugewiesener Bruttogeschossfläche richtet sich die maximal zulässige Bruttogeschossfläche der betroffenen Parzellen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans.
- 2 Für die Ermittlung der im Generellen Gestaltungsplan festgelegten maximal zulässigen Bruttogeschossflächen gelten weiterhin die Bestimmungen über die Ausnützungsziffer gemäss Art. 14 des Baugesetzes La Punt Chamues-ch vom 18.12.2007/07.10.2008 mit Teilrevision vom 01.07./30.08.2011 (vgl. Text im Anhang II).

C. Gestaltungsobjekte

Geschützte, zu erhaltende und erhaltenswerte Bauten

Art. 34

- 1 Die geschützten, zu erhaltenden und erhaltenswerten Bauten sind im Generellen Gestaltungsplan bezeichnet.
- 2 Geschützte Bauten dürfen weder ausgekernt noch abgebrochen werden. Bei Renovationen und Umbauten sind die Grundstruktur des Gebäudes sowie die wesentlichen Gliederungs- und Gestaltungselemente zu erhalten. Vorbehalten bleiben die besonderen Vorschriften für die von Bund und Kanton geschützten Bauten.

- 3 Zu erhaltende Bauten dürfen nicht abgebrochen werden. Bei Renovationen und Umbauten ist auf die historische Bausubstanz gebührend Rücksicht zu nehmen.
- 4 Erhaltenswerte Bauten dürfen nur abgebrochen werden, sofern mit dem Neubau die ortbauliche Bedeutung bezüglich der Stellung und des Volumens gewahrt wird. Der Abbruch ist nur gestützt auf ein genehmigtes Neubauprojekt zulässig. Auf einen Neubau kann verzichtet werden, wenn ein gewichtiges Bedürfnis nachgewiesen wird, welches das Interesse am Wiederaufbau überwiegt.
- 5 Bei geschützten und zu erhaltenden Bauten sind die historisch wertvolle Bausubstanz, Raumfolgen sowie fest eingebaute Ausstattungen zu erhalten, insbesondere dürfen der Sulèr und die Stube in ihren Abmessungen und Wandöffnungen nicht geändert werden. Einbauten in den Sulèr, die die originale Bausubstanz nicht zerstören, können gestattet werden. Aussenisolationen mit Ausnahme von Isolierverputzen sind nicht gestattet. Isolierverputze bedürfen der Zustimmung der Denkmalpflege und der Gestaltungsberatung.
- 6 Bei geschützten und zu erhaltenden Bauten ist bei Umbauten, Teilabbrüchen sowie Fassaden- und Dachrenovationen ein Vorentscheidsverfahren durchzuführen. Die kantonale Denkmalpflege ist zur Stellungnahme einzuladen.
- 7 Die Gemeinde kann an die Kosten von Renovationen oder Umbauten an geschützten oder zu erhaltenden Bauten Beiträge leisten, sofern die Voraussetzungen im Sinne der kantonalen Vorschriften über den Natur- und Heimatschutz erfüllt sind. Die Gemeindeversammlung erlässt eine entsprechende Verordnung.

Erhaltenswerte Mauern

Art. 35

- 1 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten erhaltenswerten Mauern sind zu erhalten. Die Baubehörde kann Teilabbrüche oder Verschiebungen bewilligen, wenn dies notwendig ist und dadurch das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.
- 2 Bei Teilabbrüchen oder Verschiebungen von erhaltenswerten Mauern ist die Gestaltungsberatung oder die kantonale Denkmalpflege beizuziehen.

4. Genereller Erschliessungsplan

A. Allgemeines

Festlegungen

Art. 36

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan legt in den Grundzügen die Verkehrs-, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen zur Erschliessung der Bauzonen und anderen Nutzungszonen fest. Er unterscheidet bestehende und geplante Anlagen.
- 2 Der Generelle Erschliessungsplan kann Massnahmen zur Verkehrsberuhigung vorsehen und Gebiete bestimmen, in denen Erschliessungsanlagen nach einem besonderen Konzept (Parkierungskonzept, Versorgungskonzept) zu planen und erstellen sind.

- 3 Der Generelle Erschliessungsplan legt die generelle Linienführung der Winterwege und der Langlaufloipen fest. Für die Anlagen der Langlaufloipen steht beidseits der im Plan festgelegten Linien ausserhalb der Bauzone ein Bereich von je 10 m und innerhalb der Bauzone ein solcher von je 3 m zur Verfügung. Die Gemeinde ist befugt, die Winterwege und Loipen bei genügender Schneedecke mechanisch herrichten zu lassen.
- 4 Düngungen im Bereich von Langlaufloipen dürfen deren Anlage und Benützung nicht beeinträchtigen. Der Gemeindevorstand bestimmt den Zeitraum, in welchem im Bereich von Langlaufloipen jegliche Düngungen zu unterlassen sind. Anfang und Ende der Sperrfrist sind den Bewirtschaftenden rechtzeitig schriftlich mitzuteilen.

Bau- und Niveaulinien

Art. 37

- 1 Zweck, Wirkung und Erlass von Bau- und Niveaulinien richten sich nach den Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.
- 2 Wo eine Baulinie fehlt, haben ober- und unterirdische Bauten und Anlagen von Gemeinde- und Privatstrassen einen Abstand von mindestens 2.5 m ab Fahrbahn bzw. Trottoirgrenze einzuhalten. Die Baubehörde kann gegen Revers geringere Abstände bewilligen, wenn die Verkehrsverhältnisse dies zulassen. Wo die Verkehrsverhältnisse es erfordern, kann die Baubehörde grössere Abstände vorschreiben.
- 3 Bau- und Niveaulinien im Bereich von Kantonsstrassen, welche von der Gemeinde festgelegt werden, sind vorgängig mit dem Tiefbauamt Graubünden abzustimmen. Gegenüber Kantonsstrassen sind nur Bau- und Niveaulinien verbindlich, welche vom Kanton genehmigt wurden.

B. Erschliessungsanlagen

Verkehrsanlagen

Art. 38

- 1 Die im Generellen Erschliessungsplan aufgeführten öffentlichen Erschliessungsstrassen, die Fuss- und Wanderwege, die Rad- und Mountainbikewege sowie Verkehrsanlagen, die in einem von der Gemeinde genehmigten Arealplan oder Quartierplan ausdrücklich als öffentlich bezeichnet sind, gelten als öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung von jedermann begangen und befahren werden. Die Benutzung der Wald- und Güterstrassen richtet sich nach den Vorschriften der Wald- und Meliorationsgesetzgebung sowie der örtlichen Verkehrsregelung der Gemeinde.
- 2 Die Winterwege dürfen von jedermann begangen werden. Langlaufloipen dürfen von jedermann, jedoch nur mit Langlaufskis benutzt werden. Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer haben die Anlage der Wege und Loipen sowie deren Benützung zu dulden. Der Gemeindevorstand trifft die notwendigen Anordnungen zum Schutz der betroffenen Grundstücke. Allfällige Schäden an Grundstücken sind von der Gemeinde zu vergüten.

- 3 Für Verkehrsanlagen, bei denen der Kanton oder die Rhätische Bahn Träger sind, gelten die einschlägigen Vorschriften des übergeordneten Rechts. Diese Verkehrsanlagen sind im Generellen Erschliessungsplan mit Hinweis auf den Träger gekennzeichnet.
- 4 Für private Verkehrsanlagen gelten unter Vorbehalt von Art. 102–104 BauG die von den Beteiligten getroffenen privatrechtlichen Regelungen.

Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

Art. 39

- 1 Die im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen sind öffentlich. Der Anschluss privater Grundstücke an die öffentlichen Anlagen sowie die Benutzung der öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsanlagen richten sich nach den Erschliessungsreglementen.
- 2 Für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, bei denen Bund, Kanton oder Dritte Träger sind, gelten die jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften.
- 3 Für private Versorgungs- und Entsorgungsanlagen gelten unter Vorbehalt von Art. 102–104 BauG die von den Beteiligten getroffenen privatrechtlichen Regelungen.

5. Folgeplanungen

A. Allgemeines

Pflicht zur Durchführung einer Folgeplanung

Art. 40

- 1 In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit Quartierplan- oder Arealplanpflicht werden Bauvorhaben nur bewilligt, wenn sie den Erlass der Folgeplanung nicht beeinträchtigen und wenn sie den rechtskräftigen und vorgesehen 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.

B. Quartierplanung

Quartierplan

Art. 41

- 1 Zweck und Inhalt des Quartierplans sowie das Quartierplanverfahren richten sich grundsätzlich nach der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung. Ergänzend finden die nachfolgenden Bestimmungen Anwendung.
- 2 Die Quartierplanung ist von der Baubehörde insbesondere einzuleiten und durchzuführen, wenn
 1. eine nicht oder nur teilweise überbaute Bauzone erschlossen und überbaut werden soll;
 2. sie zur Realisierung von Nachverdichtungen in Gebieten mit Aufzonungen notwendig ist.
- 3 Zur Sanierung der Infrastrukturanlagen bestehender Quartiere können Sanierungsquartierpläne erlassen werden. Bei solchen Quartierplänen kann auf den Erlass eines Gestaltungsplanes verzichtet werden.

Bau und Unterhalt von gemeinschaftlichen Anlagen

Art. 42

- 1 Gemeinschaftliche Anlagen der Quartiererschliessung, die nach Abschluss des Verfahrens von der Gemeinde übernommen werden, sind durch die Gemeinde zu erstellen. Anlagen, die nicht übernommen werden, erstellen die Quartierplanbeteiligten unter Aufsicht der Gemeinde.
- 2 Übernimmt die Gemeinde die gemeinschaftlichen Erschliessungsanlagen, geht der für die notwendige Erschliessung beanspruchte Boden und die darauf errichteten Anlagen mit der Kollaudation entschädigungslos in das Eigentum der Gemeinde über. Verbleiben die Anlagen den Quartierplanbeteiligten, sind deren Rechte und Pflichten an den Erschliessungsanlagen in den Quartierplanvorschriften zu regeln.
- 3 Der Unterhalt übernommener Erschliessungsanlagen obliegt der Gemeinde.

Quartiergestaltungsplan

Art. 43

- 1 Der Quartiergestaltungsplan bildet die Grundlage für die Entstehung zonengemässer, gesunder und wohnlicher Quartiere. Er gewährleistet die Einordnung neuer Quartiere in die gewachsene Siedlung und in die Landschaft und schafft für bestehende Quartiere die Voraussetzung für ihre Erneuerung und Verbesserung.
- 2 Der Quartiergestaltungsplan bestimmt die Situierung von Bauten und Anlagen und die freizuhaltenen Flächen. Er kann die zulässigen Baukuben, ihre Nutzung und Gestaltung festlegen und weitere Anordnungen enthalten, insbesondere über die Ausstattung des Quartiers, die Umgebungsgestaltung und allfällige Bauetappen.
- 3 Bietet der Quartiergestaltungsplan Gewähr für eine architektonisch und siedlungsbaulich vorzügliche Überbauung mit guter Gestaltung, differenzierter Bauweise und ausgewogener Umgebungsgestaltung, so können im Quartierplan folgende Ausnahmen von den allgemeinen Bauvorschriften und den Zonenvorschriften festgelegt werden:

1. Die Gebäude- und Grenzabstände, Gebäudelängen, Dachgestaltung und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können im Rahmen von Art. 75 ff. BauG frei bestimmt werden.
2. Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Berechnung der Fassadenhöhe ab neuem Terrain vorgeschrieben werden.
4. Bei Quartierplanungen in der Dorfzone dürfen die Gestaltungsvorschriften von Art. 24 und 75 ff. BauG nicht gelockert werden. Gegenüber Nachbargrundstücken, die nicht in das Quartierplanverfahren einbezogen sind, gelten ferner in jedem Fall die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände.

Nutzungskonzentrationen

Art. 44

1. Ist zur Erhaltung der Siedlungsstruktur, zur Herstellung grösserer, zusammenhängender Freiflächen oder zur Freihaltung von Landschaftsteilen eine Nutzungskonzentration erforderlich, sind die überbaubaren und freizuhaltenden Flächen des Quartierplangebietes im Quartiergestaltungsplan abzugrenzen.
2. Die Nutzungskonzentration ist auf den Generellen Gestaltungsplan abzustimmen.
3. Der zu überbauende Boden und die Freiflächen sind im Verhältnis des eingeworfenen Landes anteilmässig auf die Quartierplanbeteiligten aufzuteilen.
4. Die Aufteilung der verschiedenen Nutzflächen ist durch den Baulandumlegungsplan sicherzustellen. Nach Möglichkeit sind der zu überbauende und der freizuhaltende Boden in einer Parzelle zuzuteilen. Ein Anspruch auf ungeteilte Zuteilung des Bodens besteht indessen nicht.

C. Arealplanung

Arealplan

Art. 45

1. Zweck und Inhalt des Arealplans sowie das Arealplanverfahren richten sich grundsätzlich nach der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung. Ergänzend finden die nachfolgenden Bestimmungen Anwendung.
2. Bei Arealplanungen sind die allgemeinen Bauvorschriften und die Zonenvorschriften mit den speziellen Bauvorschriften zu beachten. Abweichungen von der Regelbauweise sind unter den gleichen Voraussetzungen wie bei Quartierplänen möglich (Art. 43 Abs. 3 BauG).
3. Wo für Arealplanverfahren besondere gestalterische Vorgaben und Anordnungen bezüglich Ausnützungsziffer, Fassaden- und Firsthöhe, Gebäudelänge oder Abstände festgelegt sind, gehen diese Abweichungen den gemäss Art. 43 Abs. 3 Ziff. 1–2 BauG möglichen Abweichungen vor.

IV Kommunale Bauvorschriften

1. Bauvoraussetzungen

Baubewilligung

Art. 46

- 1 Bauvorhaben (Neubauten, Ersatzbauten, Wiederaufbauten, Umbauten, Erweiterungen, Zweckänderungen, Abbruch-, Erneuerungs- und Unterhaltsarbeiten) sowie Zweckänderungen von bestehenden Bauten und Zweckänderungen von Grundstücken, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung zu erwarten sind, sind der Baubehörde vor der Projektierung und Ausführung schriftlich anzuzeigen.
- 2 Bauvorhaben, die gemäss kantonaler Raumplanungsverordnung nicht baubewilligungspflichtig sind, unterliegen mit Ausnahme von beweglichen Weidezäunen während der Weidezeit der Anzeigepflicht gemäss Art. 40a KRVO.
- 3 Solaranlagen auf Dächern unterliegen ebenfalls der Anzeigepflicht gemäss Art. 40a KRVO. Die Baubehörde entscheidet im Sinne von Art. 40b KRVO, ob die Anlage ohne Baubewilligung erstellt werden kann. Solaranlagen in den Dorfzonen sowie an Bauten von kulturhistorischer Bedeutung und an ortsbildprägenden Bauten unterliegen jedoch stets der Baubewilligungspflicht.
- 4 Die Baubehörde erfasst das Bauvorhaben und die verantwortliche Bauherrschaft. Sie entscheidet, ob auf das angezeigte Vorhaben das ordentliche oder das vereinfachte Baubewilligungsverfahren Anwendung finden und ob Zusatzbewilligungsgesuche erforderlich sind. Sie teilt ihren Entscheid der Bauherrschaft innert 15 Arbeitstagen mit anfechtbarer Verfügung mit und gibt ihr die notwendige Anzahl Baugesuchexemplare und die einzureichenden Unterlagen bekannt.
- 5 Nach Eingang des formellen Baugesuchs führt die Baubehörde das festgelegte Verfahren durch, sorgt bei Bedarf für die Einleitung des BAB-Verfahrens und stellt bei Bauvorhaben, die Zusatzbewilligungen erfordern, die notwendige Koordination mit den zuständigen Behörden sicher.

Baugesuch

Art. 47

- 1 Für alle der Bewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) ist bei der Baubehörde ein Baugesuch auf amtlichem Formular in zwei, bei BAB-Gesuchen in vier Ausfertigungen einzureichen. In besonderen Fällen kann die Baubehörde die Einreichung weiterer Ausfertigungen verlangen.
- 2 Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich beizulegen:
 1. Situationsplan (Katasterkopie), enthaltend Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksfläche, überbaute Fläche, Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, gesicherte Höhenbezugspunkte;
 2. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude;
 3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser- und Kanalisation;

4. Grundriss aller Stockwerke im Massstab 1:100 oder 1:50 mit vollständigen Angaben über Mauerstärke und Zweckbestimmung der Räume; bei Wohnnutzungen: Angabe der Zweckbestimmung der Wohnung (Erstwohnung, touristisch bewirtschaftete Wohnung, Zweitwohnung, kommunale Erstwohnung, altrechtliche Wohnung);
5. Schnitte 1:100 oder 1:50 mit vollständigen Angaben über Stockwerk- und Fassadenhöhe, alten und neuen Geländeverlauf bis zur Grenze, Strassenhöhen;
6. Fassadenpläne 1:100 oder 1:50;
7. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung der Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Bepflanzung, Parkplätze usw.;
8. Baubeschrieb auf amtlichem Formular mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
9. Berechnung der Ausnützungsziffer und der Abstellplätze;
10. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular über alle Gebäude bzw. Gebäudeteile einschliesslich Wintergärten und dgl.;
11. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
12. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
13. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Bauten in der Gefahrenzone;
14. Kostenschätzung und kubische Berechnung nach SIA;
15. bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;
16. Detailpläne der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser;
17. bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
18. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten oder mit eigenen Lärmquellen, Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
19. Lärmdeklaration für Luft/Luft- oder Luft/Wasserwärmepumpen oder Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage nach Vorgaben der kantonalen Lärmschutzfachleute (Cercle Bruit);
20. bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung verursachen, Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;
21. bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstands gemäss FAT-Bericht und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;
22. Unterlagen für Bewilligungen von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme gemäss den Weisungen des Amtes für Natur und Umwelt auf amtlichem Formular;
23. Bestätigung, dass die erforderlichen Massnahmen zum Schutz gegen Radon getroffen werden auf besonderem Formular;
24. Angaben über Art und Menge der bei Ausführung des Bauvorhabens anfallenden Abfälle und genaue Angaben über deren Entsorgung (Abgabeort, Verwertung, Abtransport etc.);
25. Notwendige Bewilligungen des Kantons (z.B. Anschlussbewilligung bei Kantonsstrassen, Näherbaurechte etc.);
26. allfällige Angaben zu NHG-Schutzobjekten
27. allfällige vertragliche Vereinbarungen mit Anstössern und entsprechende Auszüge über Grundbucheinträge oder -anmerkungen;

28. Kopien der Schreiben an die Anstösser (Art. 48 BauG).

- 3 Das Baugesuch, die Planbeilagen, die Berechnung der AZ und der Energienachweis sind von der Bauherrschaft, vom Grundeigentümer und vom Planverfasser zu unterzeichnen.
- 4 Die Baubehörde kann auf einzelne Planunterlagen verzichten oder weitere anfordern, sofern dies für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist. Bei besonderen Bauvorhaben kann die Baubehörde die Eingabe eines Modells, von Plänen in einem anderen Massstab oder weitere Unterlagen verlangen.
- 5 Bei Bauvorhaben, die dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren unterliegen, ist das Baugesuch in vereinfachter Ausführung und lediglich mit den für das Verständnis des Vorhabens notwendigen Unterlagen einzureichen.
- 6 Bei Umbauten und Abänderung bereits zur Bewilligung eingereichter Neubauten soll 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 BAB-Bewilligung sind der Gemeinde zwei Ausfertigungen abzuliefern.

Mitteilung an Dritte

Art. 48

- 1 Die Bauherrschaft hat die Eigentümerinnen und Eigentümer benachbarter Grundstücke vor der öffentlichen Ausschreibung schriftlich über das Bauvorhaben zu benachrichtigen.

Revers

Art. 49

- 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.

Bauetappen

Art. 50

- 1 Bei Quartierplanungen über grössere Gebiete sind im Interesse einer geordneten Entwicklung Bauetappen vorzusehen.
- 2 Die Baubehörde kann bei grösseren Bauvorhaben auch im Baubewilligungsverfahren Bauetappen festlegen.
- 3 Bauetappen dürfen sich höchstens auf eine Zeitspanne von 5 Jahren seit Rechtskraft eines Quartierplanes oder einer Baubewilligung erstrecken.

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

- 1 Die Baukommission übt die Kontrolle über die Bauten und Anlagen aus. Sie prüft die Ausführung von Bauvorhaben auf ihre Übereinstimmung mit der Baubewilligung, der BAB-Bewilligung und allfälligen Zusatzbewilligungen, sofern die Kontrollen nicht den für die Zusatzbewilligung zuständigen Behörden obliegen, und überwacht die Einhaltung von Sicherheits- und Schutzbestimmungen. Sie kann bei bestehenden Bauten und Anlagen Baukontrollen durchführen, wenn Anzeichen für eine Übertretung von baugesetzlichen Vorschriften vorliegen.
- 2 Der Baukommission und den von ihr beauftragten Aufsichtspersonen ist der Zutritt zu den zu kontrollierenden Bauten und Anlagen jederzeit zu gestatten. Baukontrollen an bestehenden Bauten und Anlagen sind den Betroffenen rechtzeitig anzuzeigen.
- 3 Die Baukontrollen für bewilligte Bauvorhaben werden der Bauherrschaft mit dem Baubescheid mitgeteilt. Die Bauherrschaft hat den Abschluss der einzelnen Baustadien rechtzeitig zu melden. Bei Neubauten und Erweiterung bestehender Gebäudegrundrisse ist ein Schnurgerüst zu erstellen oder eine gleichwertige Bauabsteckung vorzunehmen. Schnurgerüste, Bauabsteckungen und die Höhenfixpunkte werden von der Baukommission vor Beginn der Maurerarbeiten kontrolliert.
- 4 Anschlüsse an öffentliche Versorgungsanlagen sind der Gemeinde vor dem Eindecken zur Abnahme anzumelden.

- 1 Die Baukommission prüft Bauten und Anlagen nach Empfang der Anzeige innert nützlicher Frist auf ihre Übereinstimmung mit den genehmigten Plänen und gibt dem Bauherrn von allfällig festgestellten Mängeln Kenntnis.
- 2 Mängel sind unverzüglich zu beheben. Wenn die Bauherrschaft die Mängel nicht freiwillig behebt, verfügt die Baubehörde, in dringlichen Fällen die Gemeindepräsidentin bzw. der Gemeindepräsident oder die Präsidentin bzw. der Präsident der Baukommission die Einstellung der Bauarbeiten, sofern durch die Fortsetzung der Bauarbeiten die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes erschwert wird. Über die weiteren Massnahmen entscheidet die Baubehörde.
- 3 Nach Behebung aller Mängel nimmt die Baukommission den Bau ab.

- 4 Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsanlagen dürfen erst nach vollzogener Abnahme in Betrieb genommen werden. Werden Anschlüsse erst nach dem Eindecken der Leitungen zur Abnahme angemeldet, kann die Baubehörde zur Kontrolle und Einmessung der Leitungen die Öffnung der Gräben anordnen.
- 5 Zerstörte Grenz- und Vermessungszeichen werden nach Abschluss der Bauarbeiten von der Gemeinde instand gestellt. Die damit verbundenen Kosten gehen zu Lasten der Bauherrschaft.
- 6 Setzungsschäden nach Grabarbeiten in Kantons- und Gemeindestrassen, Wegen oder Plätzen sind nach den Weisungen des kantonalen Tiefbauamtes bzw. der Gemeinde zu beheben. Die damit verbundenen Kosten gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

Verfahrenskosten

Art. 54

- 1 Zur Deckung des Aufwands im Baubewilligungsverfahren und in weiteren baupolizeilichen Verfahren werden kostendeckende Gebühren erhoben. Auslagen für Leistungen Dritter sind der Gemeinde zusätzlich zu vergüten.
- 2 Bemessung und Erhebung der Baubewilligungsgebühren richten sich nach der von der Gemeinde erlassenen Gebührenordnung.
- 3 Die sich aus der Behandlung von Einsprachen ergebenden Kosten sind den Einsprechenden zu überbinden, wenn die Einsprache offensichtlich unzulässig oder offensichtlich unbegründet ist. In diesem Fall können die Einsprechenden ausserdem zur Leistung einer angemessenen ausseramtlichen Entschädigung an die Gesuchstellenden verpflichtet werden.

2. Wohnnutzungen

A. Allgemeines

Begriffe

Art. 55

- 1 Für die verschiedenen Arten von Wohnnutzungen gelten grundsätzlich die Begriffsbestimmungen des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (ZWG). Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung nach Art. 7 Abs. 1 ZWG werden nachfolgend Zweitwohnungen genannt.
- 2 Wohnungen, welche gestützt auf die bisherigen Vorschriften der Gemeinde La Punt Chamuesch als Erstwohnung bewilligt und als solche im Grundbuch angemerkt wurden, gelten fortan als kommunale Erstwohnungen und unterstehen den Vorschriften dieses Gesetzes über kommunale Erstwohnungen (Art. 62 ff. BauG).

- 1 Die Gemeinde fördert den Bau von Erstwohnungen durch eine aktive Bodenpolitik, die Erstellung von Erstwohnungen sowie weitere Massnahmen im Rahmen ihrer Möglichkeiten. Sie erlässt ein Reglement, wie das gemeindeeigene Land zu nutzen ist
- 2 Die Gemeinde erhebt auf neuen Zweitwohnungen sowie auf Erweiterungen von altrechtlichen Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung eine Lenkungsabgabe (Art. 66 ff. BauG).
- 3 Für die Aufhebung von kommunalen Erstwohnungsverpflichtungen sowie für die vorübergehende Befreiung von einer kommunalen Erstwohnungsverpflichtung sind Ersatzabgaben zu bezahlen (Art. 65 BauG).

- 1 Bei Baugesuchen, welche eine Wohnnutzung vorsehen, ist die Zweckbestimmung der geplanten Wohnungen (Erstwohnung, touristisch bewirtschaftete Wohnung, Zweitwohnung) samt zugehörigen Nebenräumen in den Baueingabeplänen festzulegen.
- 2 Die Zweckbindung von bewilligten Erstwohnungen und touristisch bewirtschafteten Wohnungen ist gemäss Bundesrecht durch Auflagen in der Baubewilligung sicherzustellen. Die Auflagen sind von der Baubehörde vor Baubeginn auf dem betroffenen Grundstück im Grundbuch anmerken zu lassen.
- 3 Die Baubehörde eröffnet Baubewilligungen für neue Wohnungen gemäss Art. 7 Abs. 1 lit. b, Art. 8 und 9 ZWG sowie Sistierungsverfügungen gemäss Art. 14 ZWG und Baubewilligungen für Wohnungen mit einer sistierten Nutzungsbeschränkung gleichzeitig mit der Mitteilung an die Gesuchstellenden auch dem Bundesamt für Raumentwicklung (ARE).
- 4 Die Gemeinde führt ein Verzeichnis aller bewilligten Wohnungen auf Gemeindegebiet mit Angaben über den Zeitpunkt der öffentlichen Ausschreibung und der Bewilligung des Baugesuches sowie Angaben über die Zweckbestimmung der Wohnungen (kommunale Erstwohnung, Erstwohnung gemäss Bundesrecht, touristisch bewirtschaftete Wohnung, Zweitwohnung) und Hinweisen auf den Rechtsgrund der verfügbaren Nutzungsbeschränkung.

- 1 Für die Bewilligung von neuen Erstwohnungen und von touristisch bewirtschafteten Wohnungen gelten ausschliesslich die Bestimmungen des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen ohne weitergehende kommunale Nutzungsbeschränkungen.
- 2 Vorbehalten bleiben die allgemeinen Bauvorschriften und die Zonenvorschriften sowie die Erschliessungsvorschriften des Baugesetzes.
- 3 Die zulässige Nutzung von Erstwohnungen sowie von touristisch bewirtschafteten Wohnungen, welche gestützt auf das Bundesrecht bewilligt werden, richtet sich ausschliesslich nach den einschlägigen Vorschriften der Zweitwohnungsgesetzgebung des Bundes. Für die Nutzung von kommunalen Erstwohnungen gelten die Art. 62 und 63 BauG.

- 1 Gestützt auf Art. 8 ZWG werden neue Zweitwohnungen bewilligt, wenn neben den bundesrechtlichen Anforderungen die nachfolgenden kommunalen Anforderungen erfüllt sind.
- 2 Zweitwohnungen zur Querfinanzierung von neuen oder bestehenden strukturierten Beherbergungsbetrieben (Art. 8 Abs. 1 – 3 ZWG) werden nur gestützt auf eine projektbezogene Nutzungsplanung auf Stufe Grundordnung bewilligt. Die Gemeinde kann die Bewilligung von der Ausscheidung einer Hotelzone sowie von weiteren sichernden Auflagen abhängig machen.
- 3 In Abweichung von Art. 8 Abs. 4 ZWG sind Umnutzungen von bestehenden Hotels bzw. von strukturierten Beherbergungsbetrieben im Sinne von Art. 8 Abs. 4 ZWG auf dem ganzen Gebiet der Gemeinde La Punt Chamues-ch unzulässig. Ausserdem findet Art. 9 Abs. 1 ZWG auf strukturierte Beherbergungsbetriebe keine Anwendung.

Neue Wohnungen in geschützten oder ortsbildprägenden Bauten

Art. 60

- 1 Gestützt auf Art. 9 Abs. 1 ZWG werden neue Zweitwohnungen in geschützten Gebäuden sowie in ortsbildprägenden Bauten bewilligt, wenn neben den bundesrechtlichen Anforderungen die nachfolgenden kommunalen Anforderungen erfüllt sind.
- 2 Als geschützte Bauten gelten Gebäude, welche im Generellen Gestaltungsplan mit einer entsprechenden Signatur als geschützte Bauten bezeichnet oder von Bund oder Kanton unter Schutz gestellt worden sind.
- 3 Bildet die ortsbildprägende Bauteil Bestandteil eines traditionellen Gebäudekomplexes (Wohnhaus und Stall), sind bauliche Massnahmen am übrigen Gebäudeteil mit besonderer Sorgfalt auszuführen. Sie haben auf die Gesamtgestalt der Anlage Bezug zu nehmen und dürfen deren Schutzwert nicht schmälern. Im Falle von baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben am übrigen Gebäudeteil ordnet die Baubehörde unter Beizug der Gestaltungsberatung erforderliche gestalterische Massnahmen an und lässt störende Elemente zurückbauen.
- 4 Das Verfahren für die Bewilligung von Bauvorhaben gemäss Art. 9 Abs. 1 ZWG richtet sich nach Art. 35d KRVO.

Altrechtliche Wohnungen

Art. 61

- 1 Für Bauvorhaben an altrechtlichen Wohnungen, welche keiner kommunalen Erstwohnungsverpflichtung unterstehen, gelten ausschliesslich die Bestimmungen des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen ohne weitergehende kommunale Nutzungsbeschränkungen.
- 2 Vorbehalten bleiben die allgemeinen Bauvorschriften und die Zonenvorschriften sowie die Erschliessungsvorschriften des Baugesetzes.

B. Kommunale Erstwohnungen

Nutzungspflicht

Art. 62

- 1 Kommunale Erstwohnungen sind gemäss den nachfolgenden Bestimmungen entsprechend ihrer Zweckbestimmung als Erstwohnung zu nutzen. Eine Aufhebung der Nutzungspflicht ist nur unter den in Art. 64 BauG umschriebenen Voraussetzungen möglich.
- 2 Kommunale Erstwohnungen dürfen ausschliesslich von Personen mit festem Wohnsitz in der Gemeinde sowie von Personen bewohnt werden, die sich zur Berufsausübung oder Schulzwecken vorübergehend in der Gemeinde aufhalten und über eine Aufenthaltsbewilligung verfügen. Der Benützer kann Eigentümer oder Mieter sein.
- 3 Die Nutzung von kommunalen Erstwohnungen durch Personen mit fiktivem Wohnsitz oder vorgetaushtem Aufenthalt wie auch der Abschluss von Untermiet-, Gefälligkeits- oder fiktiven Mietverträgen und dergleichen ist nicht zulässig. Bestehen bezüglich Wohnsitz oder Wohnsitznahme Zweifel, haben die Eigentümer bzw. Nutzungsberechtigten den Lebensmittelpunkt der Nutzer nachzuweisen. Gelingt dieser Nachweis nicht, muss die Wohnung Personen zur Verfügung gestellt werden, welche diese Voraussetzungen nachgewiesenermassen erfüllen.
- 4 Bedeutet die Einhaltung der Nutzungspflicht wegen veränderter Verhältnisse (Tod, Krankheit, Scheidung, Stellenverlust und dgl.) eine unverhältnismässige Härte, kann die Baubehörde die Eigentümerin bzw. den Eigentümer für eine angemessene Zeitspanne von der Einhaltung der Nutzungspflicht entbinden. Vorbehalten bleibt die Erhebung einer Ersatzabgabe für die Dauer der Befreiung von der Nutzungspflicht gemäss Art. 65 BauG.

Bauliche Änderungen und Umnutzungen

Art. 63

- 1 Können bauliche Änderungen an kommunalen Erstwohnungen ohne Nutzungsbeschränkung nach Bundesrecht bewilligt werden, ist die erneuerte, umgebaute, wieder aufgebaute oder erweiterte Wohnfläche weiterhin als kommunale Erstwohnung zu nutzen.
- 2 Können bauliche Änderungen an kommunalen Erstwohnungen nur mit einer Nutzungsbeschränkung nach Bundesrecht bewilligt werden, verfügt die Baubehörde die entsprechende Nutzungsbeschränkung. Für die betroffene Wohnung gelten danach ausschliesslich die bundesrechtlichen Nutzungsbeschränkungen.
- 3 Die Umnutzung von kommunalen Erstwohnungen in Zweitwohnungen setzt die vorgängige Aufhebung der Erstwohnungsverpflichtung gegen Leistung der Ersatzabgabe voraus (Art. 64 und 65 BauG).

Aufhebung von kommunalen Erstwohnungsverpflichtungen

Art. 64

- 1 Kommunale Erstwohnungsverpflichtungen können nach einer tatsächlichen Nutzungsdauer von wenigstens 20 Jahren durch Leistung einer Ersatzabgabe gemäss Art. 65 BauG aufgehoben werden. Bei Erstwohnungen, welche von der Gemeinde bereits vor dem 17. Februar 2011 bewilligt wurden, ist eine Aufhebung der Erstwohnungsverpflichtung gegen Leistung der Ersatzabgabe ohne Rücksicht auf die tatsächliche Nutzungsdauer möglich.

- 2 Die Baubehörde kann die Nutzungspflicht ausserdem in Härtefällen gemäss Art. 62 Abs. 4 BauG gegen Leistung der Ersatzabgabe aufheben, wenn der Nachweis erbracht wird, dass die betreffende Wohnung während wenigstens 5 Jahre tatsächlich als Erstwohnung genutzt wurde und die Wohnung trotz ernsthafter Verkaufsbemühungen nicht als Erstwohnung verkauft werden kann.
- 3 Gesuche um Ablösung einer kommunalen Erstwohnungsverpflichtung sind an die Baubehörde zu richten. Diese entscheidet über die Ablösung und legt die Ersatzabgabe fest. Die kommunale Erstwohnungsverpflichtung erlischt erst mit der vollständigen Bezahlung der Ersatzabgabe und Löschung der Grundbuchanmerkung.

Ersatzabgabe

Art. 65

- 1 Die Ersatzabgabe für die Aufhebung der Erstwohnungsverpflichtung beträgt bei Gebäuden mit Stockwerkeigentum 20 % des Verkehrswertes (einschliesslich Land) gemäss amtlicher Schätzung der mit der kommunalen Erstwohnungsverpflichtung belasteten Eigentumswohnung ohne Einstellhallen oder Garagenplätze.
- 2 Bei Liegenschaften ohne Stockwerkeigentum wird der Verkehrswert der mit der kommunalen Erstwohnungsverpflichtung belasteten Wohnung anhand des Verkehrswertes gemäss amtlicher Schätzung des Gebäudes und dem prozentualen Anteil der Erstwohnung an der gesamten Wohnfläche berechnet. Bei Gebäuden mit gewerblichen und Wohnnutzungen wird die Ersatzabgabe nur auf dem auf die Wohnnutzungen entfallenden Teil des Gebäudeneuwertes berechnet.
- 3 Wird eine Erstwohnung während der Dauer einer vorübergehenden Befreiung von der Erstwohnungsverpflichtung als Zweitwohnung genutzt, hat deren Eigentümerin bzw. deren Eigentümer der Gemeinde für die gesamte Dauer der Befreiung eine Ersatzabgabe zu bezahlen. Die Ersatzabgabe beträgt pro Jahr 15 % des Eigenmietwertes der betroffenen Erstwohnung gemäss amtlicher Schätzung. Die Baubehörde legt die Höhe der zu entrichtenden Abgabe für die ganze Dauer der Befreiung gleichzeitig mit der vorübergehenden Befreiung von der Erstwohnungsverpflichtung fest. Die Ersatzabgabe ist in monatlichen Raten an die Gemeindekasse zu bezahlen.
- 4 Schuldner der Ersatzabgaben sind die im Zeitpunkt der Bewilligung der Aufhebung bzw. der vorübergehenden Befreiung von der Erstwohnungsverpflichtung im Grundbuch eingetragenen Eigentümerinnen und Eigentümer der Liegenschaft.
- 5 Die Erträge aus den Ersatzabgaben sind zweckgebunden für die Erstellung und Förderung von Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung, zur Unterstützung von Bauvorhaben der Hotellerie sowie für sowie für touristische Infrastrukturanlagen der Gemeinde zu verwenden. Die Gemeinde führt über die Einnahmen und die Verwendung der Ersatzabgaben eine separate Rechnung.

C. Lenkungsabgabe

Lenkungsabgabe

Art. 66

- 1 Die Gemeinde erhebt auf neuen Wohnungen, welche gestützt auf Art. 9 Abs. 1 ZWG als Zweitwohnungen bewilligt werden, eine Lenkungsabgabe.
- 2 Eine Lenkungsabgabe wird ferner auf Erweiterungen altrechtlicher Wohnungen gemäss Art. 11 Abs. 3 ZWG erhoben, sofern die erweiterte Wohneinheit nicht integral den bundesrechtlichen Vorschriften über Erstwohnungen unterstellt wird.
- 3 Schuldner der Lenkungsabgabe sind die im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung im Grundbuch eingetragenen Eigentümerinnen und Eigentümer der Liegenschaft.

Abgabeobjekt und Höhe

Art. 67

- 1 Der Lenkungsabgabe unterliegen alle gestützt auf Art. 9 Abs. 1 und 11 Abs. 3 ZWG bewilligten Zweitwohnungsflächen.²
- 2 Die Höhe der Abgabe beträgt für jede neu geschaffene Zweitwohnungsfläche (Neubau oder Erweiterung) Fr. 1'000.— pro m² Hauptnutzfläche.

Veranlagung und Bezug

Art. 68

- 1 Die Lenkungsabgabe wird vom Gemeindesteueramts gleichzeitig mit der Erteilung der Baubewilligung veranlagt und in Rechnung gestellt.
- 2 Die Lenkungsabgaben wird mit Erteilung der Baubewilligung zur Zahlung fällig und ist vor Baubeginn zu bezahlen. Bezahlte Lenkungsabgaben werden nicht zurückerstattet.

Verwendung

Art. 69

- 1 Die Erträge aus der Lenkungsabgabe sind zweckgebunden für Massnahmen zum Schutz des Ortsbildes zu verwenden. In Betracht fallen insbesondere Beiträge an die Restaurierung von wertvollen Bauten und Anlagen sowie Beiträge an die Erhaltung siedlungsinterner Freiräume, namentlich für öffentliche Parkieranlagen, welche von der Gemeinde im Interesse der Freihaltung der Ortskerne erstellt werden.
- 2 Die Gemeinde führt über die Einnahmen und die Verwendung der Lenkungsabgaben eine separate Rechnung.

² Genehmigt gemäss RB 22.745 vom 20. September 2022

3. Sicherheit und Gesundheit

Im Allgemeinen

Art. 70

- 1 Für die Ausführung, den Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen gelten ergänzend zu den einschlägigen Vorschriften der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung die nachfolgenden Bestimmungen.
- 2 Die Gemeinde La Punt Chamues-ch gilt als Radongebiet. Bei Neubauten und Umbauten sowie Gebäudesanierungen sind geeignete bauliche Massnahmen zu ergreifen, sofern die Radongas-Konzentration über dem gemäss Bundesrecht festgelegten Richtwert liegt. Liegt die Radongas-Konzentration bei bestehenden Gebäuden in Wohn- und Aufenthaltsräumen über dem gemäss Bundesrecht festgelegten Grenzwert, ist das Gebäude auf Kosten der Eigentümerin bzw. des Eigentümers zu sanieren. Die Messung der Radongas-Konzentration hat durch die Bauherrschaft zu erfolgen.
- 3 Bestehende Bauten und Anlagen, die den gesetzlichen Anforderungen nicht mehr genügen, sind bei Umbauten und Renovationen den geltenden Vorschriften anzupassen. In besonderen Fällen, namentlich bei geschützten, zu erhaltenden und erhaltenswerten Bauten und Anlagen können Ausnahmen gestattet werden.

Wohnhygiene, Nebenräume

Art. 71

- 1 Wohn- und Schlafräume müssen im Mittel um $\frac{1}{2}$ der Raumhöhe über den Erdboden hinausragen und sind natürlich zu belichten. Die Fensterfläche hat mindestens 10 % der Grundfläche des betreffenden Raumes zu betragen. Bei geschützten Bauten können Abweichungen bewilligt werden.
- 2 Arbeitsräume im Untergeschoss (6.2) sind erlaubt. Diese müssen jedoch einwandfrei belüftet sein.
- 3 Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten sind mindestens 15 % der gesamten realisierten Hauptnutzfläche Wohnen als Nebenräume bereitzustellen. Hiervon ist mindestens die Hälfte den einzelnen Wohnungen zuzuordnen.

Energiehaushalt

Art. 72

- 1 Die Baubehörde unterstützt Massnahmen zur Verminderung des Energieverbrauchs. Sie erleichtert in ihrer Bewilligungspraxis insbesondere die Verwendung von Alternativen Energien.

Emissionen von landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen

Art. 73

- 1 Misthaufen und Jauchekästen sind so anzulegen, dass keine Emissionen auf die Nachbarschaft entstehen.
- 2 Jauche darf weder auf öffentlichen oder privaten Boden noch in die Gewässer oder die Kanalisation abfliessen oder versickern.

- 3 Die Baubehörde kann den Betrieb mechanischer Anlagen wie Heugebläse, Heubelüftungen zeitlich beschränken oder die nötigen Vorkehrungen zur Verminderung der Emissionen verlangen.

Bauarbeiten

Art. 74

- 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. Bauarbeiten, die Verkehrs- oder andern Lärm sowie Staub, Erschütterungen oder lästige Gerüche verursachen, dürfen nur an Werktagen von 07.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 19.00 Uhr ausgeführt werden. In besonderen Fällen kann die Baubehörde Ausnahmen gestatten oder weitere Einschränkungen verfügen.
- 3 Baustellenabwasser ist je nach Abwasserart und Anfall zu behandeln, bevor es mit Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde in die Kanalisation oder in einen Vorfluter eingeleitet wird. Das Verbrennen von Abfällen auf Baustellen ist untersagt.

4. Gestaltung

Gestaltung

Art. 75

- 1 Bauten und Anlagen sind nach den Regeln der Baukunst so zu gestalten und einzuordnen, dass mit der Umgebung und der Landschaft eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- 2 Neubauten und Umbauten haben sich in Bezug auf Proportionen, Baumaterial und Farbgebung an der am Orte vorherrschenden, traditionellen und bewährten Bauweise zu orientieren. Benachbarte Bauten dürfen in ihrer Form und Gestaltung nicht identisch sein.
- 3 Bei der Errichtung grösserer Parkierungsflächen ist der Anpassung an die Umgebung besondere Beachtung zu schenken. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Massnahmen, damit bestehende und künftige Parkplätze das Landschaftsbild nicht verunstalten.

Dächer

Art. 76

- 1 Die Dachgestaltung ist den ortsüblichen Formen, Farben und Materialien anzupassen. Die Dächer dürfen nicht mit hellroten Ziegeln, Welleternit, Wellblech und dergleichen oder mit unbehandeltem Metall, ausgenommen Kupfer eingedeckt werden.
- 2 In der Dorfzone sind nur Dächer mit einer Neigung von 20 - 28° a.T. gestattet. In den übrigen Zonen darf die Dachneigung nicht weniger als 22° a.T. betragen. Für Kleinbauten und Anbauten kann die Dachneigung ausnahmsweise verringert werden. Flachdächer sind nur ausnahmsweise und ausserhalb der Dorfzone erlaubt.

- 3 Dächer von geschützten, zu erhaltenden und erhaltenswerten Gebäuden dürfen nicht durch Dacheinschnitte oder in der Dachfläche liegende Fenster und durch Dachaufbauten durchbrochen werden. Die Baubehörde kann ausnahmsweise einzelne Dacheinschnitte, in der Dachfläche liegende Fenster und Dachaufbauten bewilligen, wenn keine andere Möglichkeit zur Belichtung des Dachraumes besteht und weder das Ortsbild noch die Gesamtwirkung der Baute beeinträchtigt werden. In solchen Fällen dürfen jedoch Dachaufbauten und Dachdurchbrüche max. 10 % der jeweiligen Dachfläche ausmachen.
- 4 Bei Dächern von Neubauten sowie bestehenden, nicht unter Absatz 3 fallenden Bauten dürfen Dachaufbauten und -durchbrüche max. 15 % der jeweiligen Dachfläche ausmachen.

Balkone

Art. 77

- 1 Balkone sind mit besonderer Sorgfalt zu gestalten. Sie sind in der Regel als einspringende überdeckte Räume auszubilden.
- 2 Auskragende Balkone dürfen nicht über Gebäudeecken geführt werden.

Solaranlagen

Art. 78

- 1 Das Erstellen von Solaranlagen richtet sich nach den Vorschriften der eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung. Bewilligungsfreie Solaranlagen nach Art. 18a Abs. 1 RPG und Art. 32a RPV sind der Baubehörde gemäss Art. 46 Abs. 3 BauG anzuzeigen.
- 2 Solaranlagen in der Dorfzone sowie Solaranlagen an Fassaden und Brüstungen und freistehende Solaranlagen sind in jedem Fall bewilligungspflichtig.
- 3 Die Anordnung von Solaranlagen auf Dächern ist gestalterisch auf die vorhandenen Bauteile sowie auf die Gebäudegliederungen abzustimmen. Solaranlagen sind als möglichst zusammenhängende und kompakte Flächen auszubilden.
- 4 Das Aufständern von Sonnenkollektoren und Solarzellen ist nur auf Flachdächern oder auf wenig einsehbaren Kleinbauten oder Anbauten erlaubt. Aufgeständerte Solaranlagen dürfen die Dachfläche um maximal 1.00 m überragen. Sie müssen ferner innerhalb eines Winkels von 45° ab Dachrand liegen.
- 5 Bei Solaranlagen in der Dorfzone ist nur die Indachmontage gestattet. Eine flächenbündige Aufdachmontage ist erlaubt bei einer nachträglichen Erstellung der Solaranlage, wenn keine anderen baulichen Massnahmen an der Dachhaut erfolgen.

Reklamen und Antennen

Art. 79

- 1 Das Dorf und das weitere Gemeindegebiet sollen möglichst von Reklamen frei bleiben.

- 2 Reklameanlagen wie Schilder, Leuchtreklamen, Schaukästen sowie Verkaufsautomaten und Aussenantennen sind nur gestattet, soweit sie das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- 3 Plakate dürfen nur an den von der Baubehörde bezeichneten Stellen angebracht werden. Reklamen, mit Ausnahme von Hinweistafeln für ortsansässige Betriebe sind nur an Geschäftshäusern für die dort hergestellten oder angebotenen Produkte oder Dienstleistungen zulässig.
- 4 Vorbehalten bleiben die kantonalen Vorschriften über das Anbringen von Reklamen im Bereich von Kantonsstrassen.
- 5 Leuchtreklamen mit mehr als 40 cm Höhe dürfen in der Regel auf dem ganzen Gemeindegebiet nicht angebracht werden.

Aussenantennen und Parabolspiegel

Art. 80

- 1 Aussenantennen und Parabolspiegel dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Sie sind, wo immer möglich, als Gemeinschaftsantennen zu erstellen. Bei Parabolantennen gilt ein Maximaldurchmesser von 100 cm, wobei diese farblich an den Hintergrund angepasst werden müssen.
- 2 In der Dorfzone kann die Baubehörde Gemeinschaftsantennen vorschreiben. Mehrere Aussenantennen oder Parabolspiegel werden ausnahmsweise bewilligt, wenn dadurch eine bessere Lösung für das Ortsbild erreicht werden kann oder überwiegende private Interessen es erfordern.

Einfriedungen

Art. 81

- 1 Einfriedungen dürfen das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Stacheldrahtzäune sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten. Bestehende Stacheldrahtzäune sind zu entfernen.
- 2 Einfriedungen entlang von Gemeinde- oder Privatstrassen haben gegenüber dem Strassen- oder Trottoirrand einen Abstand von mindestens 50 cm einzuhalten. Für Einfriedungen entlang von Kantonsstrassen gelten die Vorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung. Die Abstände gegenüber Nachbargrundstücken richten sich nach den Bestimmungen des kantonalen Raumplanungsgesetzes.
- 3 Einfriedungen sind stets in gutem Zustand zu halten. Werden sie mangelhaft unterhalten, kann die Eigentümerin bzw. der Eigentümer zu einem angemessenen Unterhalt verpflichtet werden. Kommen sie den Anordnungen der Gemeinde nicht nach, kann diese die Einfriedungen auf Kosten der Pflichtigen entfernen.

Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern

Art. 82

- 1 Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufes sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

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

5. Verkehr

Verkehrssicherheit

Art. 83

- 1 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, Mauern, Pflanzen und Einfriedungen verfügen. Die dadurch entstehenden Kosten sind den Betroffenen zu vergüten.
- 2 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.
- 3 Im Bereich von Kantonsstrassen erfordern neue Anlagen oder Abänderungen bestehender Anlagen eine zusätzliche Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde.

Zu- und Ausfahrten

Art. 84

- 1 Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf verkehrsreiche öffentliche Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 5 m Länge und 3 m Breite aufweisen. Dienen sie zur Unterbringung von Fahrzeugen mit mehr als 5 m Länge, ist der Vorplatz entsprechend zu vergrössern.
- 2 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 m Länge vorhanden sein.
- 3 Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in der Dorfzone, 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.

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

- Wohnbauten	1 Platz pro 120 m ² Hauptnutzfläche, mind. aber 1 pro Wohnung
- Büro/Gewerbebauten	1 Platz pro 120 m ² Hauptnutzfläche, mind. aber 1 pro Büro / Gewerbe
- Läden	1 Platz pro 20 m ² Ladenfläche
- Hotels	1 Platz pro 2 Betten
- Restaurants	1 Platz pro 5 Sitzplätze

Für andere Bauten und Anlagen bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze, wobei sie sich an die VSS - Normen hält.
- 3 In der Dorfzone dürfen über die Pflichtparkplätze hinaus keine weiteren Abstellplätze erstellt werden. Die Baubehörde kann ferner in besonderen Fällen in allen Zonen die Anzahl Pflichtparkplätze gegen Revers herabsetzen.
- 4 Die Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen werden zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet, sofern es die Verhältnisse erfordern.

2. Ersatzabgabe

- 1 Ist die Anlage von Abstellplätzen auf eigenem oder durch vertragliche Abmachung gesicherten fremden Boden nicht möglich und können die Abstellplätze auch nicht in einer Gemeinschaftsanlage bereitgestellt werden, ist für jeden fehlenden Parkplatz eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen.
- 2 Die Ersatzabgabe beträgt für jeden fehlenden Abstellplatz Fr. 4'000.-. Dieser Betrag entspricht dem Landesindex der Konsumentenpreise vom Dezember 2005 von 105.2 Punkten (Basis Mai 2000 = 100). 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.

3. Anordnung

- 1 Wertvolle Baumbestände und Gärten sowie für das Ortsbild bedeutsame Vorplätze und Plätze dürfen nicht für die Anlage von Abstellplätzen beseitigt oder beansprucht werden.

6. Versorgung und Entsorgung

Werkleitungen

Art. 88

- 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 Durchleitungsrechtes eine andere Regelung getroffen worden ist.
- 3 Das Durchleitungsrecht für private Leitungen richtet sich nach Art. 691 ZGB.

Abwasser

Art. 89

- 1 Abwasser von Bauten und Anlagen sind nach den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über den Schutz der Gewässer sowie nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans (GEP) zu behandeln und zu entsorgen.
- 2 Meteorwasser ist nach den Vorgaben des Generellen Entwässerungsplans nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern oder in Meteorwasserleitungen abzuleiten.
- 3 Einzelheiten bestimmt das Reglement über die Abwasserbehandlung.

7. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Beanspruchung von öffentlichem Grund und Boden sowie öffentlichen Gewässern

Art. 90

- 1 Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Grund und Boden ist nur mit Bewilligung der Baubehörde zulässig.
- 2 Die Baubehörde kann insbesondere für Bauarbeiten die vorübergehende Benützung des öffentlichen Grundes bewilligen. Mit der Bewilligung sind die für die Sicherung des öffentlichen Verkehrs und der öffentlichen Anlagen notwendigen Bedingungen und Auflagen zu verbinden.
- 3 Eine über den gesteigerten Gemeingebrauch hinausgehende Sondernutzung an öffentlichem Grund und Boden oder an öffentlichen Gewässern ist nur mit Konzession der Gemeindeversammlung zulässig.

- 1 Die Benützung des öffentlichen Luftraumes kann gestattet werden für:
 1. Fensterläden, Tür- und Torflügel, sofern keine andere Lösung möglich ist.
 2. Balkone, Erker und andere ausladende Gebäudeteile von höchstens einem Drittel Gebäudelänge sowie Dachvorsprünge, wenn sie mindestens 3 m über öffentlich begehbaren Flächen und 4.5 m über dem Strassenniveau angebracht werden und nicht mehr als 1 m in den öffentlichen Luftraum ragen.
 3. Storen, Reklamevorrichtungen, Schaukästen, Ventilatoren und ähnliche Anlagen, wenn Gewähr dafür besteht, dass sie den Verkehr nicht behindern und das Strassenbild nicht verunstalten.

- 1 Die Gemeinde ist befugt, im öffentlichen Interesse auf Privatgrundstücken Verkehrsschilder, Vorrichtungen für die öffentliche Beleuchtung, Hausnummern und Hydranten entschädigungslos anzubringen. Berechtigten Wünschen der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist Rechnung zu tragen.

- 1 Bei Bauvorhaben in der Bauzone ist die Bauherrschaft berechtigt, fremden Boden als Baustellenzufahrt, zur Lagerung von Material und Maschinen, zur Einlassung von Erdankern oder zu vergleichbaren Zwecken vorübergehend und gegen angemessene Entschädigung in Anspruch zu nehmen, sofern dies für Vorbereitungshandlungen oder für die Ausführung des Bauvorhabens unumgänglich ist.
- 2 Die durch Abs. 1 gewährten Rechte sind möglichst schonend auszuüben. Nach Abschluss der Bauarbeiten oder einzelner Etappen hat die Bauherrschaft alle Vorrichtungen zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen.
- 3 Die Bauherrschaft hat eine beabsichtigte Inanspruchnahme dem Betroffenen rechtzeitig, mindestens jedoch zwei Monate im Voraus und unter Angabe der angebotenen Entschädigung für die vorübergehende Inanspruchnahme schriftlich und mit Kopie an die Gemeinde mitzuteilen. Stimmt der Betroffene innert 30 Tagen seit der Mitteilung der Inanspruchnahme nicht zu oder können sich die Beteiligten über die Höhe der Entschädigung nicht einigen, entscheidet auf Begehren einer Partei die kommunale Baubehörde innert 20 Tagen mittels anfechtbarer Verfügung über die Zulässigkeit der vorübergehenden Inanspruchnahme und / oder die Höhe der Entschädigung.
- 4 Allfällige Schäden am betroffenen Grundstück, die sich aus einer vorübergehenden Inanspruchnahme ergeben, sind durch die Bauherrschaft innert nützlicher Frist zu beheben. Bleibt die Bauherrschaft untätig, trifft die Baubehörde auf Antrag die erforderlichen Massnahmen zur Behebung der Schäden und Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands auf Kosten der Bauherrschaft.

- 5 Für dauerhafte Beanspruchungen von fremdem Eigentum, namentlich für die Einlassung von Ankern, welche im Erdreich verbleiben, bedarf es der üblichen Dienstbarkeitsverträge.

Camping- und Zeltplätze

Art. 94

- 1 Das Aufstellen von Wohnmobilen, Wohnwagen oder Zelten ist ohne Rücksicht auf die Dauer auf dem ganzen Gemeindegebiet untersagt. Ausgenommen ist das vorübergehende Aufstellen von Zelten im Zusammenhang mit der Ausführung von Hochgebirgstouren.
- 2 Organisierte, zeitlich befristete Zeltlager von Schulen, Vereinen etc. können vom Gemeindevorstand bewilligt werden.

V Erschliessungsordnung

1. Allgemeines

Erschliessung und Ausstattung

Art. 95

- 1 Die Baubehörde sorgt nach den Vorschriften der eidgenössischen und kantonalen Raumplanungsgesetzgebung, des Baugesetzes und der Erschliessungsreglemente für die Planung und Ausführung der Erschliessung. Sie erstellt Übersichten über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife und erlässt ein Erschliessungsprogramm.
- 2 Die Ausstattung des Gemeindegebietes richtet sich nach den besonderen Gesetzeserlassen und den Beschlüssen der Gemeindeversammlung.

Erschliessungsprogramm

Art. 96

- 1 Die Baubehörde ist zuständig für den Erlass des Erschliessungsprogramms. Dieses wird von der Baukommission 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 Interessierte bei der Baubehörde Vorschläge und Einwendungen einbringen. Diese prüft die Eingaben, entscheidet über allfällige Anpassungen und erlässt das Erschliessungsprogramm.

- 1 Die Erschliessungsreglemente regeln in Ergänzung des Baugesetzes die Projektierung, die Erstellung und technische Gestaltung, die Benützung, den Betrieb, den Unterhalt und die bedarfsgerechte Erneuerung der öffentlichen und privaten Erschliessungsanlagen, insbesondere in den Bereichen der Wasserversorgung, der Abwasserbehandlung und der Abfallbewirtschaftung, soweit nicht einzelne Aufgaben Gemeindeverbindungen, konzessionierten Trägerschaften oder Privaten übertragen sind. Die Reglemente legen die Anschlusspflichten und Anschlussvoraussetzungen fest.
- 2 Die Erschliessungsreglemente regeln im Rahmen der nachfolgenden Artikel 106–107 BauG ausserdem die Deckung der Aufwendungen der Gemeinde für den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung der Versorgungs- und Entsorgungsanlagen. 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 Zuständig für den Erlass der Erschliessungsreglemente ist die Gemeindeversammlung.
- 4 Vorbehalten bleiben besondere Regelungen im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen.

2. Projektierung und Bewilligung

Generelle Projekte und Bauprojekte

Art. 98

- 1 Die generellen Projekte umfassen die Hauptanlagen der Wasserversorgung (GWP) und der Abwasserbehandlung (GEP), 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 von Erschliessungsanlagen erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

A. Öffentliche Erschliessungsanlagen

Ausführung

Art. 99

- 1 Die gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung werden von der Gemeinde nach Massgabe des Erschliessungsprogramms ausgeführt.
- 2 Anlagen der Feinerschliessung werden von der Gemeinde erstellt, wenn diese einer grösseren Anzahl von Grundstücken dienen.

- 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.

Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

Art. 100

- 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. Bei Vernachlässigung dieser Verpflichtung trifft die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen. Sofern notwendig, ordnet sie die Ersatzvornahme an.

Winterdienst

Art. 101

- 1 Die Verkehrsanlagen der Gemeinde werden während des Winters von der Gemeinde auf eigene Kosten offengehalten, soweit es den Bedürfnissen entspricht.
- 2 Die Gemeinde ist befugt, bei der Schneeräumung den Schnee mit Maschinen oder von Hand unter möglicher Schonung von Gebäuden und Kulturen auf angrenzende private Grundstücke werfen zu lassen. Die betroffenen Grundstücke sind von der Gemeinde nach der Schneeschmelze von Split und Abfällen zu reinigen. Schäden an Pflanzen oder Zäunen sind von der Gemeinde zu beheben.
- 3 Die Baubehörde erlässt einen Plan mit der Bezeichnung der von der Gemeinde geräumten Strassen, Wege und Plätze.

B. Private Erschliessungsanlagen

Allgemeines

Art. 102

- 1 Die Ausführung und Finanzierung von privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.
- 2 Private Erschliessungsanlagen sind dauernd in gutem, funktionsfähigem und sauberem Zustand zu halten und rechtzeitig zu erneuern. Schäden an privaten Anlagen sind unverzüglich zu beheben.
- 3 Die Schneeräumung auf Privatstrassen, Wegen und Plätzen sowie die Freilegung privater Zugänge ist Sache der Privaten.

- 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 Versorgungs- und Entsorgungsanlagen 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 Baubehörde legt die Beiträge an Gemeinschaftsanlagen sowie Entschädigungen für die Mitbenutzung privater Anlagen oder die Einräumung von Rechten nach dem Vorteilsprinzip fest.

- 1 Die Baubehörde kann auf Antrag aller Beteiligten 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.
- 2 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.

C. Sanierungen

- 1 Die Gemeinde überwacht den Zustand und die Funktionsfähigkeit der öffentlichen 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.

4. Finanzierung der Erschliessungsanlagen

A. Öffentliche Erschliessungsanlagen

Finanzierung der Erschliessung

Art. 106

- 1 Die Gemeinde deckt ihre Auslagen für den Bau, den Betrieb und Unterhalt sowie die Erneuerung (Sanierung, Ersatz) von öffentlichen Erschliessungsanlagen durch die Erhebung von Beiträgen und Gebühren. Soweit besondere Umstände vorliegen, trägt sie die Restkosten aus allgemeinen Mitteln.
- 2 Beiträge werden erhoben für den Bau und die Erneuerung von Verkehrsanlagen sowie von Versorgungsanlagen der Feinerschliessung. Die Festlegung und der Bezug von Beiträgen erfolgt im Quartierplanverfahren oder in einem Beitragsverfahren nach den Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.
- 3 Gebühren werden erhoben zur Deckung der Kosten für den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung von Versorgungsanlagen der Grund- und Groberschliessung sowie der Feinerschliessung, soweit die Feinerschliessung nicht durch Beiträge finanziert wird. Für den Unterhalt und die Erneuerung bestehender Versorgungsanlagen sind die erforderlichen Rückstellungen zu bilden. Soweit diese nicht ausreichen, werden besondere Anschlussgebühren erhoben.

Gebühren

Art. 107

- 1 Die Gemeinde erhebt für den Anschluss von Liegenschaften an die öffentlichen Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen, die nicht über Beiträge finanziert werden, Anschlussgebühren. Für die Benützung der öffentlichen Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen sowie zur Deckung der Kosten der Abfallbewirtschaftung werden periodische Wasser-, Abwasser- und Kehrichtgebühren erhoben.
- 2 Gebühren mit Ausnahme der Mengengebühren für die Abfallbewirtschaftung sind von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zu bezahlen, welche aus den Erschliessungsanlagen einen wirtschaftlichen Sondervorteil ziehen oder die Anlagen nutzen. Schuldner der Gebühren sind die im Zeitpunkt der Fälligkeit im Grundbuch eingetragenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Bei Gesamteigentum sind die Gesamteigentümer, bei Miteigentum die Miteigentümer Schuldner der Gebühren. Bei Baurechtsverhältnissen ist der Bauberechtigte Gebührenschuldner.
- 3 Wechselt eine Liegenschaft nach Fälligkeit der Abgaben die Hand, geht die Verpflichtung zur Bezahlung aller ausstehenden Gebühren auf die neue Eigentümerin bzw. den neuen Eigentümer über.
- 4 Die Bemessung und Erhebung der Gebühren erfolgt auf Grund der Erschliessungsreglemente (Art. 97 BauG).

B. Private Erschliessungsanlagen

Finanzierung privater Erschliessungsanlagen

Art. 108

- 1 Die Kosten für den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung (Sanierung, Ersatz) der privaten Erschliessungsanlagen sind von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zu tragen, denen diese Anlagen dienen.
- 2 Dienen Erschliessungsanlagen mehreren Grundstücken gemeinsam, sind die Kosten für die Erstellung, den Unterhalt und die Erneuerung von den Privaten selbst aufzuteilen. Besondere Regelungen bei Quartierplanungen bleiben vorbehalten.
- 3 Werden Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer von der Gemeinde zur Erstellung von gemeinschaftlichen Erschliessungsanlagen verpflichtet oder ist eine bestehende Anlage auf behördliche Anordnung auch Dritten zur Verfügung zu stellen, legt die Baubehörde den Kostenanteil für jedes angeschlossene Grundstück fest.

VI Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Vollzug

Art. 109

- 1 Die Baubehörde vollzieht die ihr nach diesem Gesetz und den darauf beruhenden Erlassen sowie durch die übergeordnete 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 Durchführung von Verfahren sowie die Ausgestaltung von Bauvorhaben.
- 3 Rechtserlasse und Vollzugshilfen werden Interessierten zu den Selbstkosten zur Verfügung gestellt. Sie sind von den mit dem Vollzug des Baugesetzes betrauten Personen bei der Ausübung ihrer Tätigkeit zu beachten.

Rechtsmittel

Art. 110

- 1 Verfügungen und Anordnungen der Baukommission 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.

Inkrafttreten

Art. 111

- 1 Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme in der Gemeindeversammlung mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.
- 2 Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Quartierplanungen anwendbar, die bis Inkrafttreten des Baugesetzes noch nicht bewilligt bzw. genehmigt sind.

- 3 Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes werden sämtliche widersprechenden Vorschriften der Gemeinde, insbesondere das Baugesetz vom 18. Dezember 2007 / 7. Oktober 2008 mit Revisionen vom 1. Juli 2011 / 30. August 2011 und 21. November 2014 / 19. Mai 2015 aufgehoben.

Von der Gemeindeversammlung La Punt-Chamues-ch beschlossen am 6. März 2020

Namens der Gemeinde La Punt-Chamues-ch

Der Präsident:
Jakob Stieger

Der Gemeindeschreiber:
Urs Niederegger

Von der Regierung des Kantons Graubünden genehmigt gemäss Beschluss vom 20. September 2022
(Protokoll Nr. 745/2022)

Namens der Regierung

Der Präsident:
Marcus Caduff

Der Kanzleidirektor:
Daniel Spadin

Anhang I

Definitionen gemäss KRVO

Ausnützungsziffer

- 1 Die AZ ist das Verhältnis der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF). Sie wird berechnet:

$$\text{Ausnützungsziffer (AZ)} = \frac{\text{anrechenbare Geschossfläche (aGF)}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF)}}$$

- 2 Als anrechenbare Geschossfläche (aGF) gelten folgende Flächen:
1. Hauptnutzflächen (HNF);
 2. Nebennutzflächen (NNF), Verkehrsflächen (VF) und Konstruktionsflächen (KF), soweit sie Räume oder Raumteile betreffen, die mehr als 1.60 m über das massgebende oder tiefer gelegte Terrain hinausragen.
- 3 Nicht angerechnet werden:
1. Alle Flächen unter 1.60 m lichter Höhe;
 2. Funktionsflächen (FF);
 3. Folgende Arten von Nebennutzflächen (NNF): Fahrzeugeinstellräume, Schutzräume, Kehr-
richträume, Gartenhäuschen für Gartengeräte und dergleichen, Holzschöpfe sowie Kleintier-
ställe.
- 4 Die Definition der Flächen richtet sich nach der Norm SIA 416.
- 5 Zur anrechenbaren Grundstücksfläche gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstückteile mit Einschluss der Flächen der Hauszufahrten. Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung.

Anhang II

Definitionen gemäss Baugesetz La Punt Chamues-ch vom 18.12.2007 / 07.10.2008 mit Teilrevision vom 01.07. / 30.08.2011

Ausnützungsziffer

Art. 14

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

$$AZ = \frac{\text{anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF)}}{\text{anrechenbare Landfläche (LF)}}$$

- 2 Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller Geschossflächen innerhalb der Umfassungsmauern in Haupt-, An- und Nebenbauten. In Geschossen, die nicht vollständig über dem gewachsenen oder abgegrabenen Boden liegen, sind Raumteile ohne Rücksicht auf die Nutzung anzurechnen, die mehr als 1.00 m über das gewachsene oder abgetragene Terrain hinausragen. Im Dachgeschoss sind die für Wohn- und Arbeitszwecke ausgebauten oder ausbaubaren Räume anzurechnen, soweit ihre lichte Höhe 1.60 m überschreitet. Übersteigt die Höhe der Geschosse bei Gewerbebauten, Hallen u.ä. 4.30 m, so wird pro 3 m Gebäudehöhe ein Geschoss berechnet und die zugehörige Bruttogeschossfläche ermittelt.
- 3 Nicht angerechnet werden:
- nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen etc.;
 - offene ein- und vorspringende Balkone und Terrassen;
 - verglaste Veranden oder Wintergärten, soweit deren Fläche 20 % der Gebäudegrundfläche, im Maximum jedoch 20 m² pro Gebäude nicht übersteigt;
 - Eingangspartien und Treppenhäuser, die mehrere Wohnungen erschliessen;
 - Erschliessungsflächen in Geschossen, die nicht vollständig über dem gewachsenen oder abgegrabenen Boden liegen;
 - Heiz- und Tankräume, Waschküchen sowie Maschinenräume und Lift-, Ventilations- und Klimaanlage;
 - zu Wohnungen gehörende und allgemeine Nebenräume, sofern die Nutzungsbeschränkung im Grundbuch angemerkt wird;
 - Korridore und Treppen sowie Lifte, die aus schliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen;
 - bei traditionellen Hotelbetrieben alle unterirdischen Geschossflächen sowie oberirdische Konferenzsäle, Frühstücks- und Speisesäle, Aufenthalts- und Spielflächen oder anderen ähnlichen Zwecken dienende allgemeine Räume, soweit diese oberirdischen Räume 20 % der gesamten anrechenbaren Bruttogeschossfläche nicht überschreiten und sofern das Bauareal vor Erteilung der Baubewilligung mit einer Dienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde belastet wird, die eine Verwendung des Bauareals zu anderen Zwecken als zum Betrieb eines traditionellen Hotels ausschliesst.

- 4 Als anrechenbare Landfläche gilt die zusammenhängende Fläche der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile der Bauzonen abzüglich:
- Wald
 - Gewässer
 - Fahrbahn- und Trottoirflächen der im Generellen Erschliessungsplan eingezeichneten Strassen.

Anhang III

Definitionen und Begriffe gemäss SIA 416

Geschossfläche GF	Die Geschossfläche GF ist die allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche der zugänglichen Geschosse einschliesslich der Konstruktionsflächen. Nicht als Geschossflächen gerechnet werden Flächen von Hohlräumen unter dem untersten zugänglichen Geschoss. Die Geschossfläche GF gliedert sich in - Nettogeschossfläche NGF und - Konstruktionsfläche KF.
Nettogeschossfläche NGF	Die Nettogeschossfläche NGF ist der Teil der Geschossfläche GF zwischen den umschliessenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteilen. Die Nettogeschossfläche NGF gliedert sich in - Nutzfläche NF, - Verkehrsfläche VF und - Funktionsfläche FF.
Nutzfläche NF	Die Nutzfläche NF ist der Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im weiteren Sinne dient. Die Nutzfläche NF gliedert sich in - Hauptnutzfläche HNF und - Nebennutzfläche NNF
Hauptnutzfläche HNF	Die Hauptnutzfläche HNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinne dient.
Nebennutzfläche NNF	Die Nebennutzfläche NNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher die Hauptnutzfläche HNF zur Nutzfläche ergänzt. Sie ist je nach Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes zu definieren. Zu den Nebennutzflächen gehören z. B. im Wohnungsbau - Waschküchen - Estrich- und Kellerräume, - Abstellräume, - Fahrzeugeinstellräume, - Schutzräume und - Kehrtrräume.

Verkehrsfläche VF	Die Verkehrsfläche VF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher ausschliesslich deren Erschliessung dient. Zur Verkehrsfläche gehören z. B. im Wohnungsbau die Flächen von ausserhalb der Wohnung liegenden Korridoren, Eingangshallen, Treppen, Rampen und Aufzugsschächten.
Funktionsfläche FF	Die Funktionsfläche FF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, der für haustechnische Anlagen zur Verfügung steht. Zur Funktionsfläche FF gehören Flächen wie - Räume für Haustechnikanlagen, - Motorenräume von Aufzugs- und Förderanlagen, - Ver- und Entsorgungsschächte, Installationsgeschosse sowie Ver- und Entsorgungskanäle und - Tankräume.
Konstruktionsfläche KF	Die Konstruktionsfläche KF ist die Grundrissfläche der innerhalb der Geschossfläche GF liegenden umschliessenden und innenliegenden Konstruktionsbauteile wie Aussen- und Innenwände, Stützen und Brüstungen. Einzuschliessen sind die lichten Querschnitte von Schächten und Kaminen sowie Tür- und Fensternischen, sofern sie nicht der Nettogeschossfläche NGF zugeordnet sind. Bauteile wie versetzbare Trennwände und Schrankwände sind keine umschliessenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteile im Sinne dieser Norm. Die Konstruktionsfläche KF gliedert sich in - Konstruktionsfläche tragend KFT und - Konstruktionsfläche nichttragend KFN.
Grundstücksfläche GSF	Das betrachtete Grundstück kann umfassen - eine einzelne Parzelle, - mehrere Parzellen und - Teile einer oder mehrerer Parzellen Die Fläche des Grundstücks gliedert sich in - Gebäudegrundfläche GGF und - Umgebungsfläche UF.

Umgebungsfläche UF

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

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

Die Umgebungsfläche gliedert sich in

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

Anhang IV

Definitionen und Begriffe mit Skizzen und Erläuterungen gemäss IVHB (Auszug der im vorliegenden Gesetz verwendeten Begriffe)

IVHB (= Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe)

1. TERRAIN

1.1 Massgebendes Terrain

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

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

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

2. GEBÄUDE

2.1 Gebäude

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

2.2 Kleinbauten

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

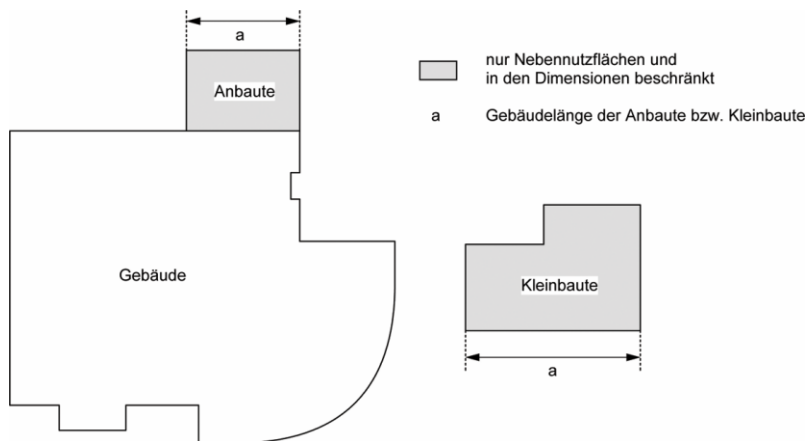
Kleinbauten sind beispielsweise Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser, Pavillons; sie dürfen die zulässige Masse beispielsweise bezüglich Fassadenhöhe und Gebäudelänge nicht überschreiten.

Nebennutzflächen (NNF) sind in der Norm SIA 416 definiert (vgl. Anhang 2).

2.3 Anbauten

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

Anbauten überschreiten mindestens eines der zulässigen Masse für vorspringende Gebäudeteile.



Figur 2.1 – 2.3 Gebäude, Kleinbauten und Anbauten

2.4 Unterirdische Bauten

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

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

3. GEBÄUDETEILE

3.1 Fassadenflucht

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

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

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

3.2 Fassadenlinie

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

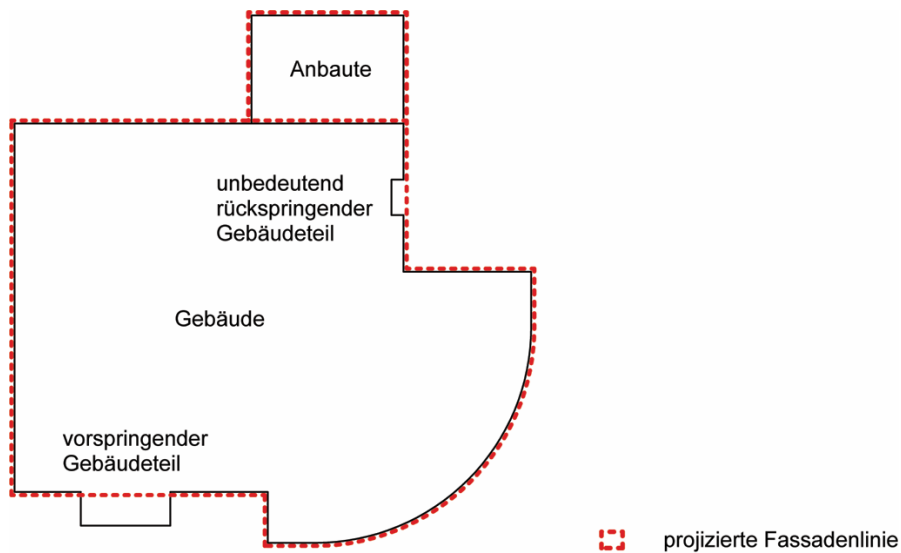
Die Fassadenlinie dient als Hilfsgrösse zur Bestimmung der Höhenmasse von Gebäuden und der Untergeschosse sowie zur Definition der Überbauungsziffer.

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

3.3 Projizierte Fassadenlinie

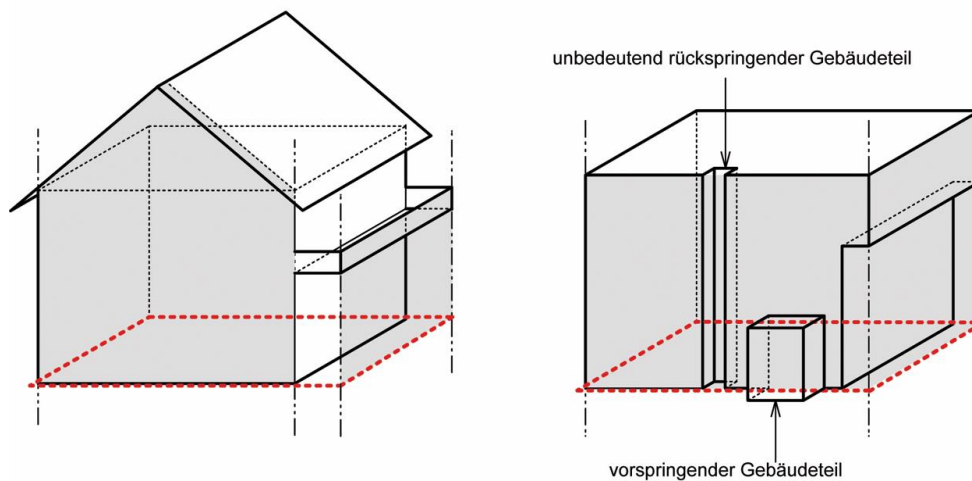
Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.

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

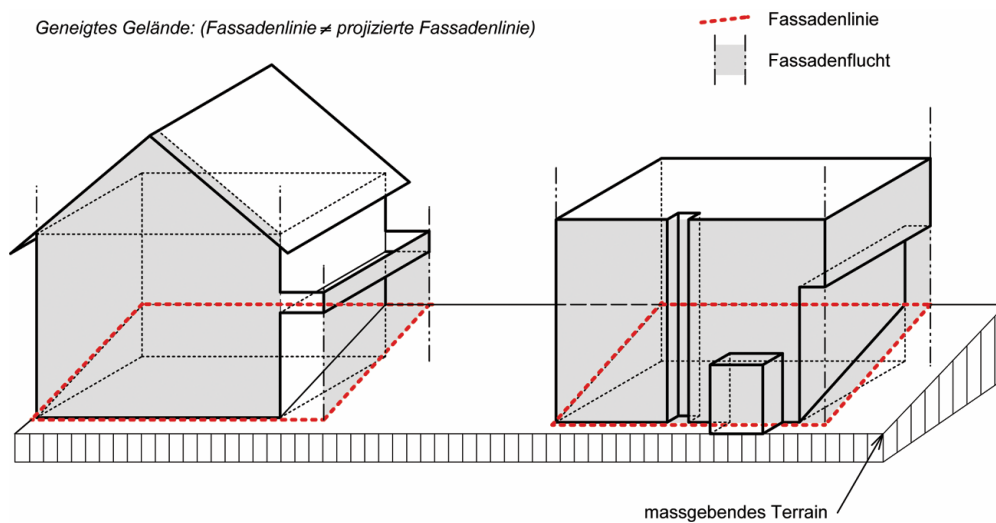


Figur 3.3 Projizierte Fassadenlinie

Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)



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



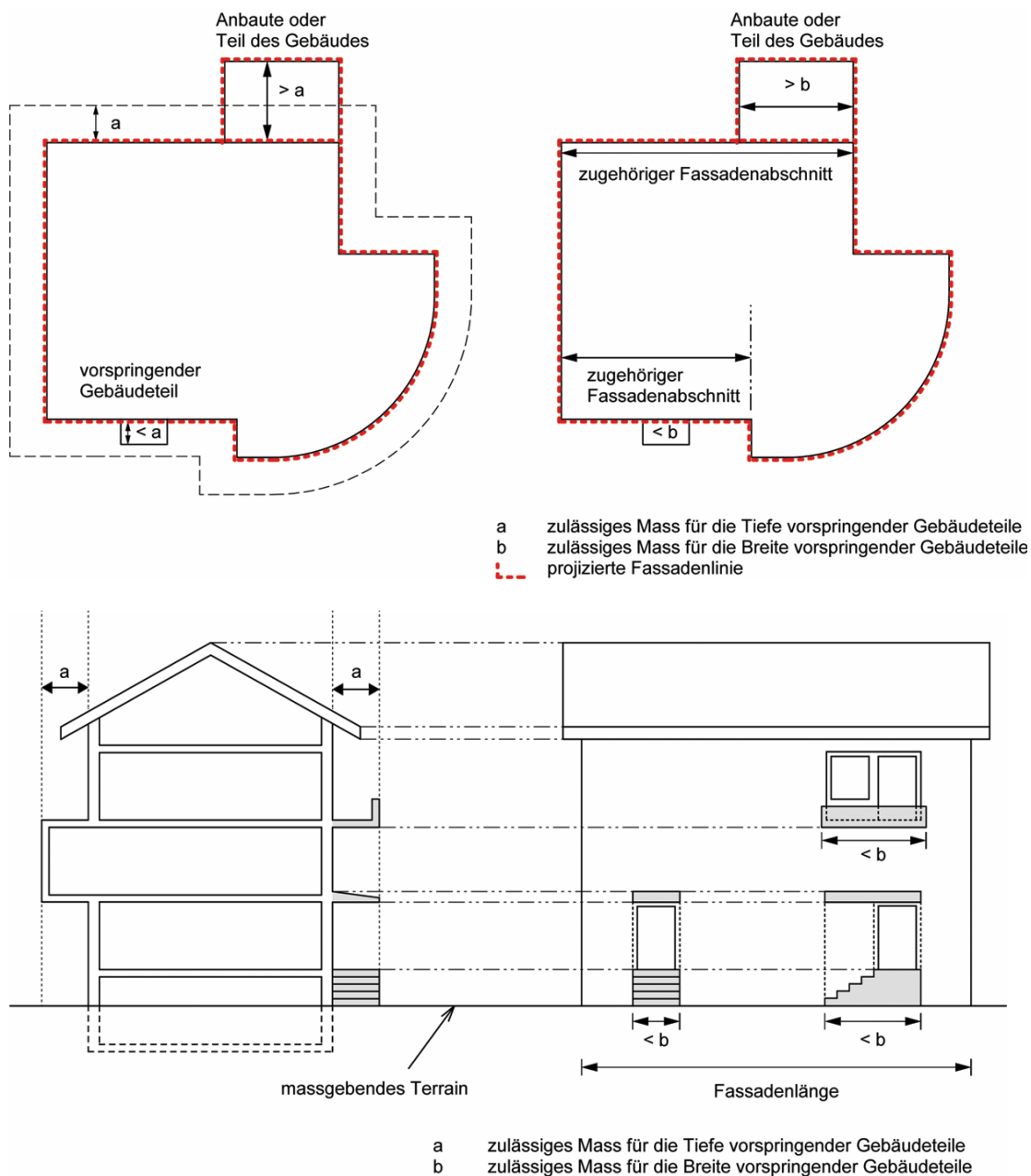
Figur 3.1 – 3.3 Fassadenflucht und Fassadenlinie

3.4 Vorspringende Gebäudeteile

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

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

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



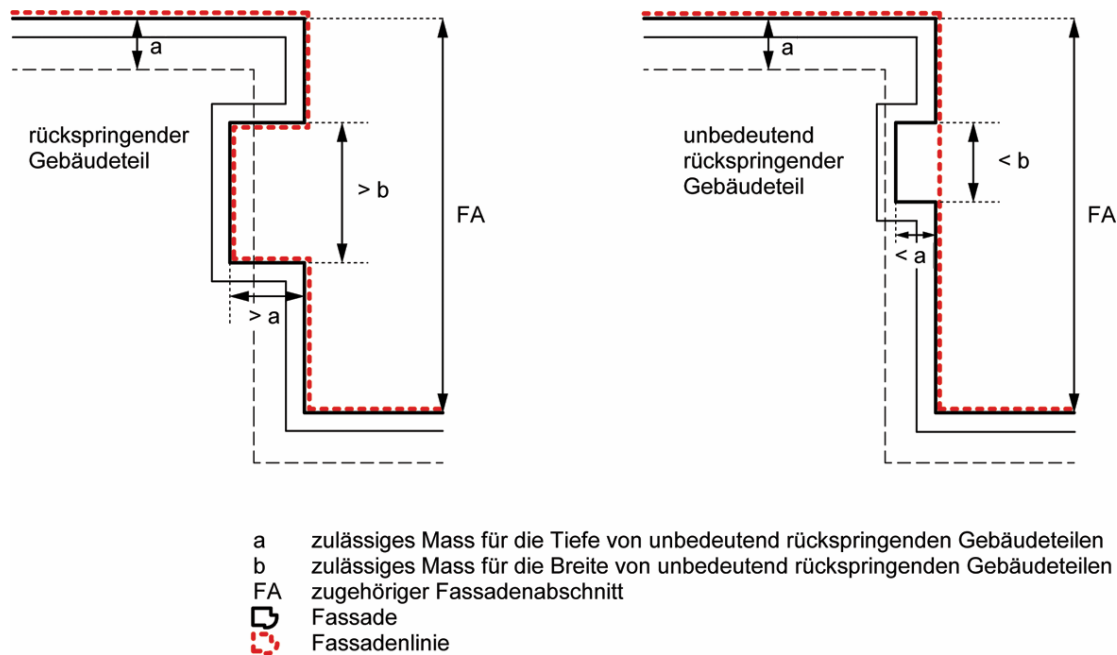
Figur 3.4 Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt und Seitenansicht)

3.5 Rückspringende Gebäudeteile

Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.

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

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



Figur 3.5 Rückspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile

4. LÄNGENBEGRIFFE, LÄNGENMASSE

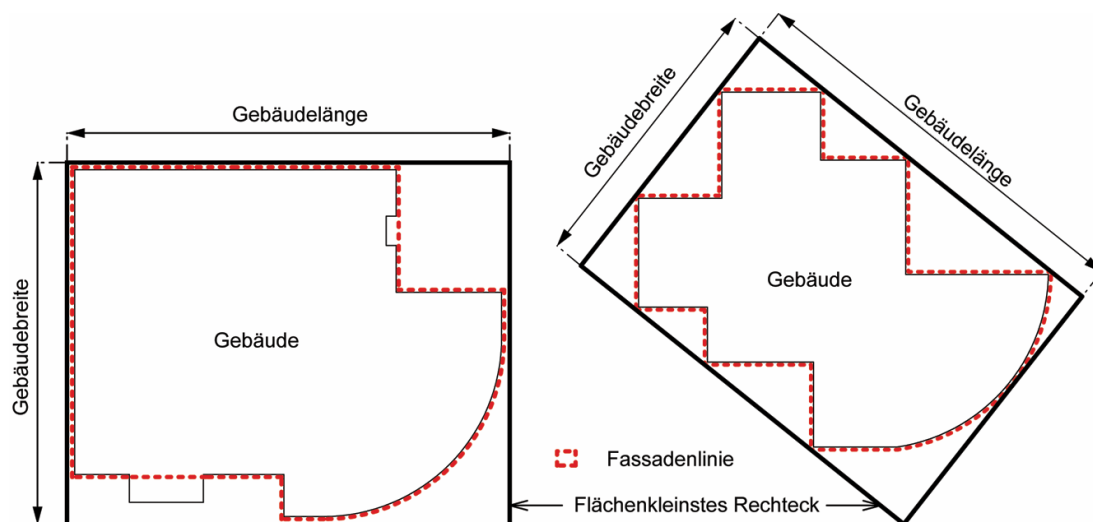
4.1 Gebäudelänge

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

4.2 Gebäudebreite

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

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



Figur 4.1 und 4.2 Gebäudelänge und Gebäudebreite

5. HÖHENBEGRIFFE, HÖHENMASSE

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

5.1 Gesamthöhe

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

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

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

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

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

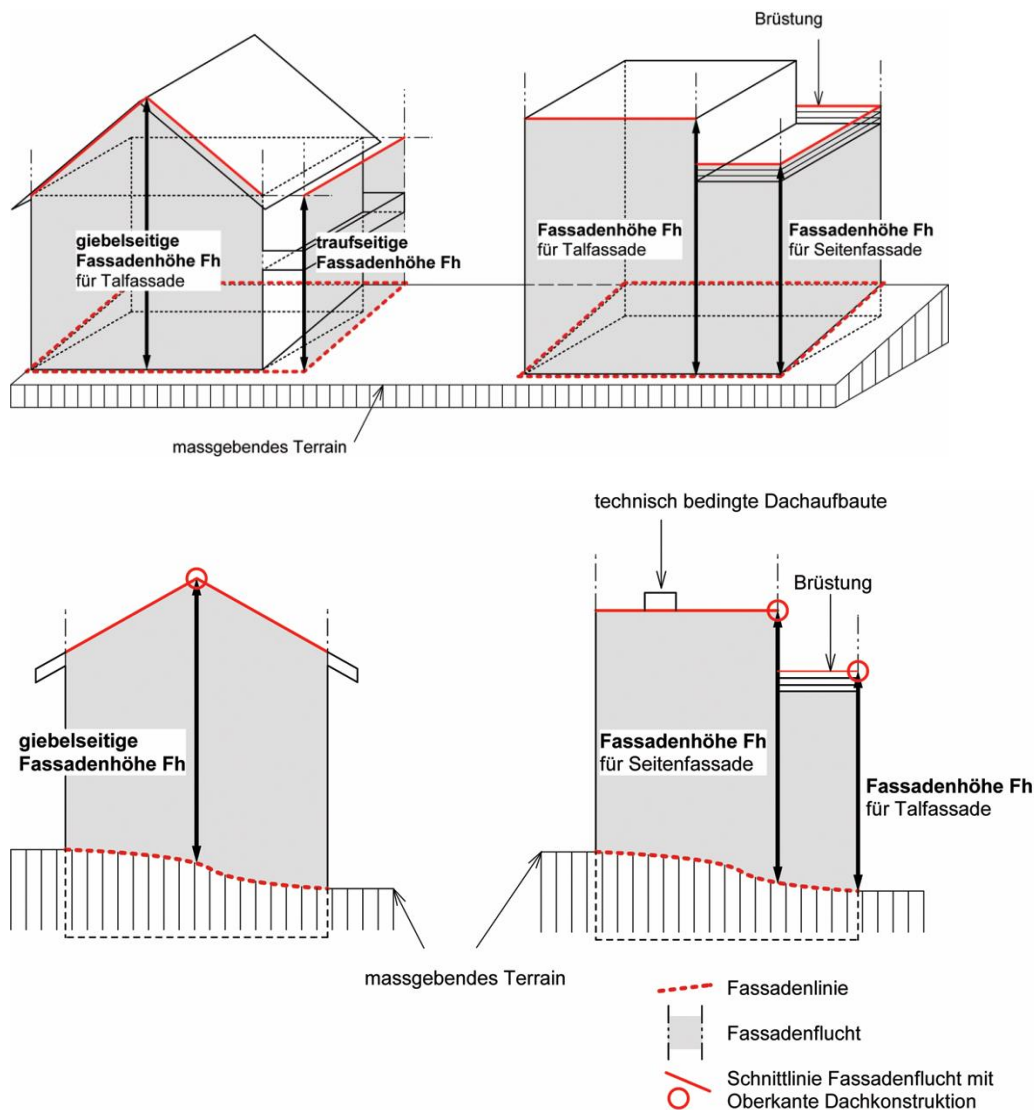
5.2 Fassadenhöhe

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

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

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

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



Figur 5.2 Fassadenhöhe

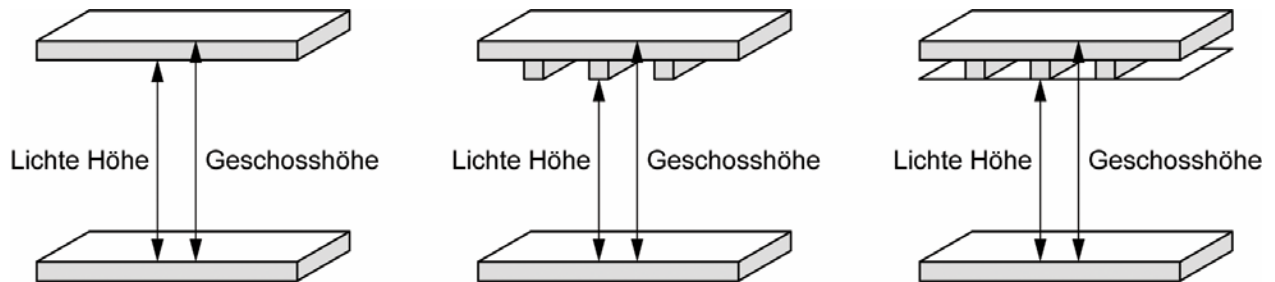
Die Fassadenhöhe wird bemessen bis zur Oberkante der Dachkonstruktion ohne Dachhaut und darf deshalb nicht ver-wechselt werden mit der Profilierungshöhe, welche in der Regel die Oberkante der Dachfläche mar-kiert.

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

5.4 Lichte Höhe

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

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



Figur 5.4 Lichte Höhe

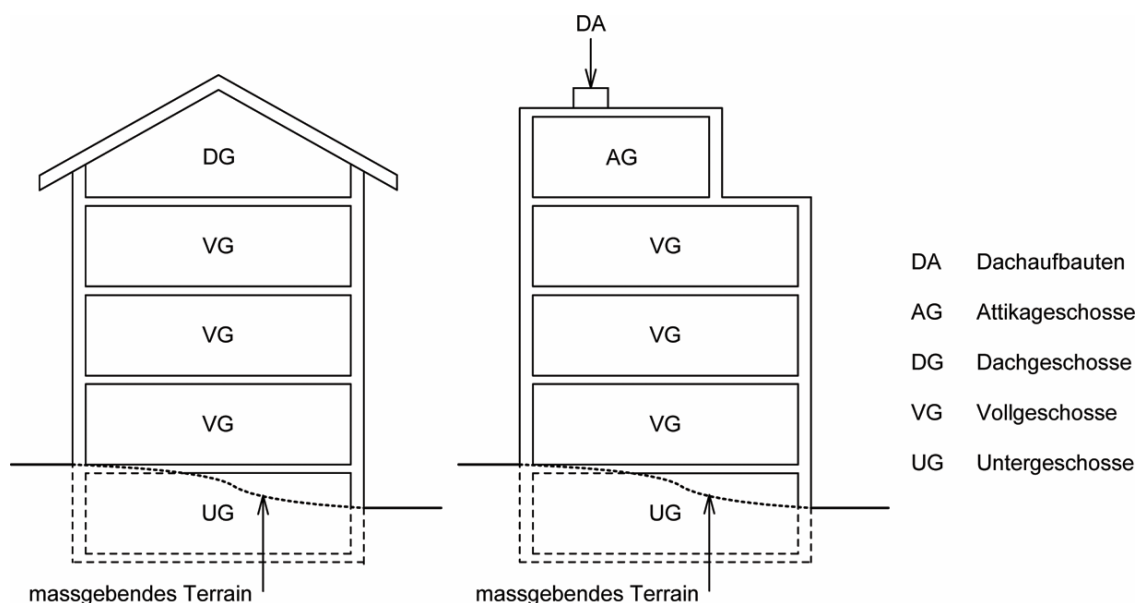
6. GESCHOSSE

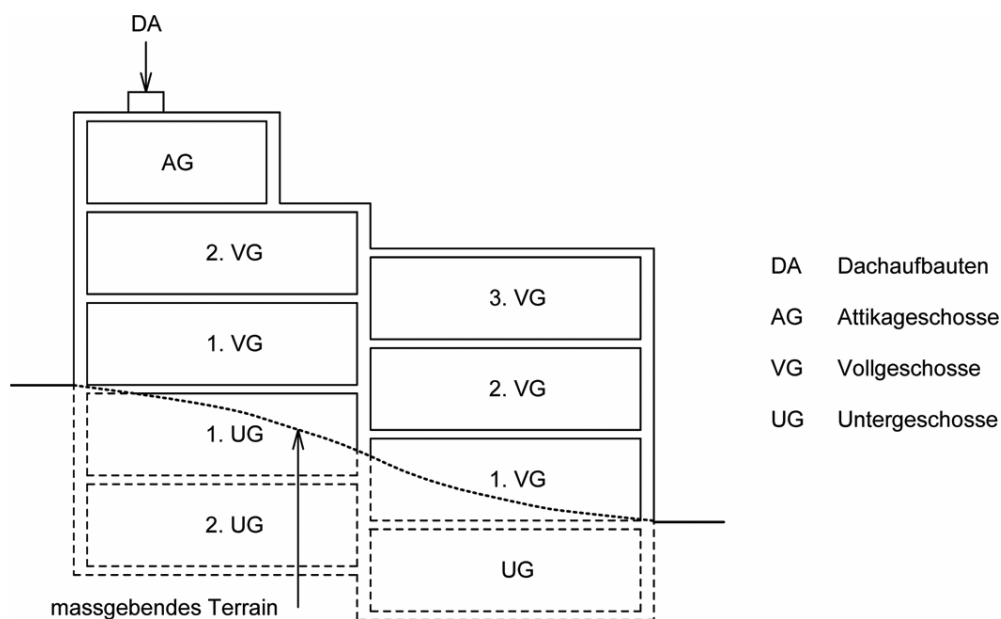
Begriffe und Festlegungen betreffend Geschosse dienen der Differenzierung verschiedener Bauzonen und der Regelungen in Sondernutzungsplänen.

6.1 Vollgeschosse

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

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





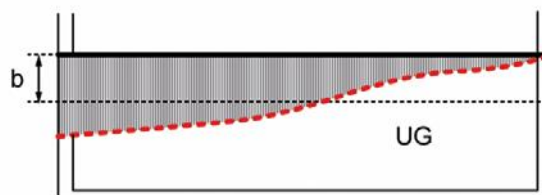
Figur 6.1 Geschosse und Geschossezahl

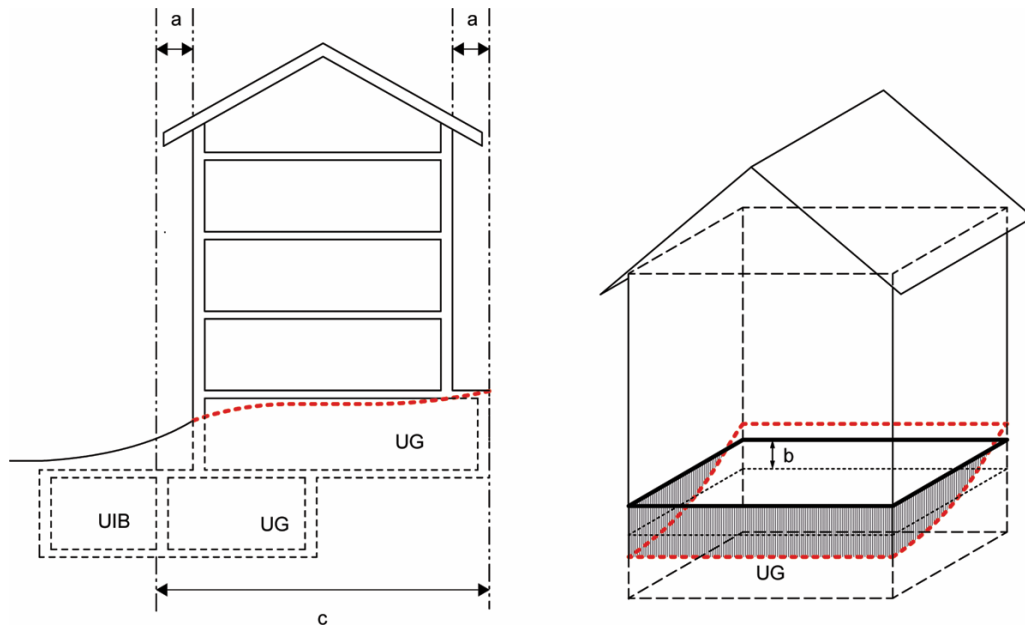
6.2 Untergeschosse

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

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

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





Figur 6.2 Untergeschosse

7. ABSTÄNDE UND ABSTANDSBEREICHE

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

7.1 Grenzabstand

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

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

Der Grenzabstand von Anbauten wird separat gemessen.

7.2 Gebäudeabstand

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

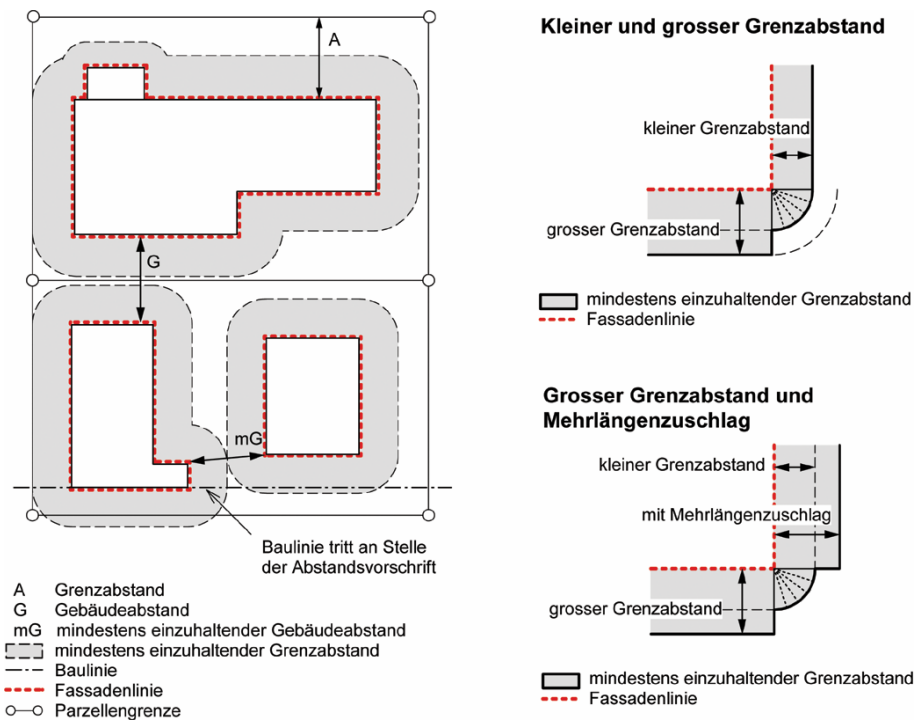
7.3 Baulinien

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

Die Baulinien treten an Stelle der generellen Abstandsvorschriften.

Die Baulinien beziehen sich auf die projizierten Fassadenlinien.

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

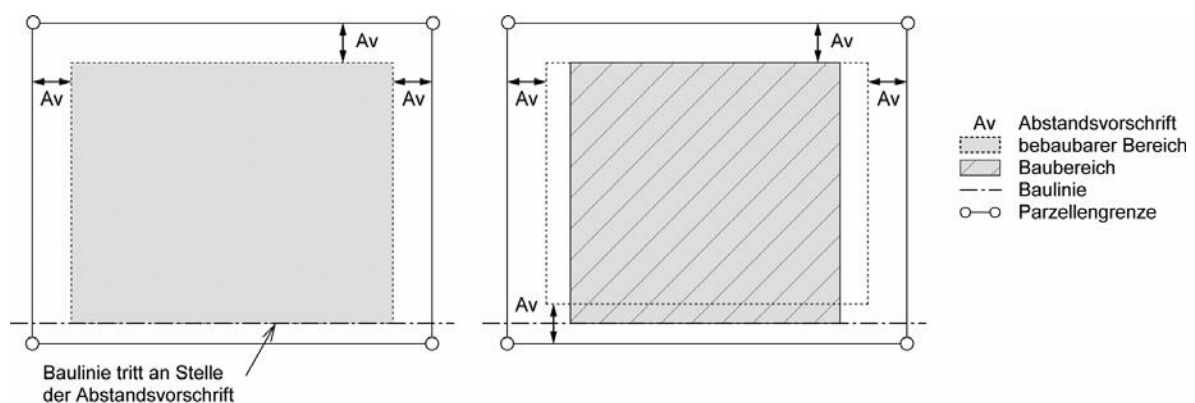


Figur 7.1 – 7.3 Abstände und Abstandsbereiche

7.4 Baubereich

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

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



Figur 7.4 bebaubarer Bereich und Baubereich

Anhang V

Stichwortverzeichnis

Stichwort	BauG	KRG	KRVO
A			
Abbruch	14, 34, 46, 47	31, 37a, 81, 86	40
Abbruchverpflichtung		46	
Abfallanlagen		58	
Abfallbewirtschaftung	97, 98, 107		
Abfälle	47, 74, 101		
Abgabepflicht (Erschliessungsanlagen)		62	
Abgabepflicht (Mehrwertabgabe)	5	19i	
Abgabetatbestände (Mehrwertabgabe)	5	19j	
Abgrabungen	21, 82	76-77	40
Ablösung (Erstwohnungsverpflichtung)	64		
Abparzellierung	20	19i, 19n	
Abstände	13, 16, 23, 24, 37, 43, 45, 47, 81	25, 75-78, 82	36, 37
Abstellplätze	47, 85-87	24, 45, 52, 58-64	
Abwasser	47, 74, 89, 97, 107	24, 45, 58-64	
Abwasserbehandlung	89, 97, 98	31, 58	
Abwassergebühren	107	62	
Abwasserreinigungsanlage		58	
Altrechtliche Wohnungen	47, 56, 61, 66		
Amtliches Formular	47		42
Amtliches Publikationsorgan	96	16, 21, 48	9, 13, 16, 18, 22, 29, 31, 45
Anbauten	17, 22, 23, 24, 76, 78	31	
Änderung bisherigen Rechts	111	106	62
Änderung (einer Baute)	14, 15, 46, 63	34, 38, 43, 74, 78, 86	40, 42
Änderung (eines Projekts)	14, 15, 47, 51		42, 50
Anmerkung im Grundbuch	47, 64	19w, 77, 90, 99	19
Anordnung von Parkplätzen	87		
Anschlussgebühren	106, 107	62, 64	
Antennen	79, 80	24	40, 68, 94
Anzeigespflicht (Bauvorhaben)	46, 53	86, 92	40a, 40b
Aparthotel			
Arbeitsgesetzgebung		79	
Arbeitsräume	18, 71	79	
Arbeitszeiten	74		

Stichwort	BauG	KRG	KRVO
Architektur	2, 43		
Arealplan	12, 13, 20, 38, 40, 45	25, 26, 46, 48	
Ästhetik	24, 75-78	24, 73	
Aufenthaltsbewilligung	62		
Aufhebung (bisherigen Rechts)	111	106	62
Aufhebung (Quartierplan)			21
Auflage (Verfahren, Fristen)	51, 96	21, 48, 100	7, 9, 11, 13, 16, 17, 22, 23, 25, 29, 31, 32, 35, 45, 54
Auflagen zur Baubewilligung	19, 26, 57, 59, 90	74, 90, 93	60
Aufschüttungen	82	76	40, 43
Ausfahrten	83, 84	24, 79	
Ausführungspläne	47		
Ausführung von Bauvorhaben	46, 47, 51, 52, 70, 93	24, 91	40a, 60
Ausgänge	83		
Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile	5	19i-19u, 108a	35h-35n
Ausgleichsfonds	5	19p-19r, 19v	
Ausnahmen	29, 43, 70, 74	78, 82	
Ausnützungsberechnung	47		37a
Ausnützungsbonus	18		
Ausnützungskontrolle			37
Ausnützungsziffer	13, 18-20, 33, 45, 47	25, 82	37a
Aussenantennen	79, 80		
Aussenisolation	34	82	
Aussenräume	7	24	
Aussenrenovation	47		
Ausseramtliche Entschädigung (Einspracheverfahren)	54	96	
Aussichtspunkte		35	
Ausstattung	34, 43, 95	20, 45	20
Auszonungskosten (Anspruch Gemeinde)		19v	
Auszonungsplanung		19q, 19s, 98	
Autoabstellplätze	47, 85-87	24, 45, 52	
Autoeinstellhallen	27, 65, 84		
B			
BAB-Bewilligung	47, 52	87, 91	60
BAB-Entscheid		87, 88, 104	47-49, 56-59
BAB-Gesuch	47	87, 92	42, 44, 45, 47, 49, 53, 54, 56, 57, 61
BAB-Verfahren	46	88, 92	49
Balkone	77, 91	55, 75	
Bauabfälle	47, 74		
Bauabnahme	52, 53		60

Stichwort	BauG	KRG	KRVO
Bauabsicht		36, 74	
Bauabstände	13, 16, 23, 24, 37, 43, 45, 47, 81	25, 75-78, 82	36, 37
Bauabsteckung	52		
Bauamt		85	
Bauarbeiten (Vorkehren)	47, 53, 74, 90, 93	79	
Bauausführung	47, 51	90, 93	60
Baubeginn	57, 68, 86	91	
Baubehörde (Zuständigkeit)	7, 8, 10-11, 18-20, 24, 26, 35, 37, 40, 41, 46, 47, 49-51, 53, 57, 60, 62-65, 72-76, 78-80, 82-85, 90, 93, 95, 96, 99-101, 103-105, 108-110	85	
Bauberatung	10	43, 73, 74, 80, 84	
Baubeschrieb	47		
Baubewilligung	1, 14, 18, 19, 26, 46, 50, 52, 57, 66, 68, 86	86-92	40-59
Baubewilligungsgebühr	54	96	
Baubewilligungspflicht	46, 60	86, 87	40, 50
Baubewilligungsverfahren	46, 50, 54, 60, 98	92, 96	41-49a
Baubewilligungsverfahren (elektronisches)		92	
Baubewilligungsverfahren (vereinfachtes)	46, 47, 54	86, 87, 92, 96, 107	50, 51
Baueinstellung	53		60
Bauentscheid (Baubescheid)	52	85, 88	46, 51, 55, 58, 59
Bauetappen	43, 50		
Bauflucht	24		
Baufristen	4	91	
Baulandmobilisierung	4	19a-19h	35f-35g
Baugesetz (kommunales)	1, 11, 12, 15, 58, 61, 95, 97, 109, 111	24, 25	36, 50
Baugespann	52	93	43, 44, 51
Baugestaltung	75	43, 73, 74, 85	
Baugestaltungslinien	24, 31, 32	43	
Baugesuch	19, 46, 47, 57, 111	87, 89, 92, 96	41-51
Baugruppe (erhaltenswerte)	7		
Baukommission	9, 10, 52, 53, 96, 110	85	
Baukontrolle	52	93	60, 61
Baukunst	75	73	
Baulandmobilisierung	4	19a-19h	35f, 35g
Bauland (Sicherstellung der Verfügbarkeit)	4, 19	19b-19h	35f, 35g

Stichwort	BauG	KRG	KRVO
Baulandumlegung siehe Landumlegung			
Bauliche Massnahmen (Begriffe)	14		
Baulinien	23, 24, 27, 37, 47, 88	55, 57, 78, 82	
Bäume	82		
Baumschutz	87		
Bauprojekte	98	58	
Baurecht (Dienstbarkeit)	47		
Baurechtsverhältnisse	107	63	35k
Baurechtswidrigkeit			60, 61
Baureife	95	72, 58	
Baustandort	19, 31		
Baustellenabfall	74		
Baustellenabwasser	74		
Baustelleninstallation			40
Baustopp	53		60
Bausubstanz historische	7, 24, 34		
Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone		37a, 83, 84, 87-92, 96, 103-105	38-42, 44, 45, 47-49, 56-59
Bauverpflichtung	4	19c, 19d, 19w	
Bauvollendung (Bauabschluss)	47, 52, 53, 93	91	60
Bauweise	13, 19, 43, 75	24, 25, 46, 81	36
Bauwesen	1	85	
Bauzeiten	74		
Bauzonen	3-5, 13, 15-27, 36, 93	27-31	
Beanspruchung von öffentlichem Grund und Boden und Gewässern	90		
Beanspruchung von Privatboden	30, 92, 93		
Bedingungen zur Baubewilligung	90	90	
Befristete Planungsmassnahmen		19h	35g
Befristung der Baubewilligung		90	
Begriffe	14	25	
Begründung (von Entscheiden)		101a	
Beherbergungsbetrieb	59		
Behindertengerechtes Bauen		80	
Beiträge (Erschliessung)	103, 106	62, 63	
Beiträge (Ertragsausfall)		10, 11, 12	
Beiträge (Förderung)	34, 69	10, 11, 12	
Beitragsverfahren	106	60, 63	22-27
Beleuchtung (öffentliche)	92	24	40
Benützung des öffentlichen Luft- raums	91		
Benützungsgebühren	97, 106, 107	64	
Benützungsordnung			
Bepflanzung	30, 47, 82		

Stichwort	BauG	KRG	KRVO
Beratung	10, 27, 34, 35, 60	9, 31, 43, 73, 74, 80, 85, 96	
Bereinigung Grundbuch		51, 70, 68	
Beschneigungsanlagen		45	
Beschwerde		12, 100-104	19
Beschwerdefrist		101	
Beschwerdelegitimation		101, 104	
Beschwerderecht (Kanton)		98, 105	
Beschwerderecht (Umweltorganisationen)		104	
Beschwerdeverfahren		101	
Besitzstand	15, 24	31, 34, 81	
Bestand alter		68	28, 31-32
Betriebe	14, 18, 24-27, 59, 79	27	
Beurteilung von Baugesuchen (vorläufige)	34		41
Bewässerungen		33	
Bewilligungspflicht	46, 47, 60, 78	86, 87	40, 50
Bewirtschaftungspflicht	28		
Bewirtschaftungsverträge	28		
Biotop	2, 7	33	40
Boden- und Baulandpolitik	3, 4, 19, 56	19	
Böschungen	82	76-77	40, 43
Bruttogeschossfläche	31, 33		
Bundesinventare			45
Bushaltestellen		45	
Busse		95	
Bussverfahren		95	61
Bussverfügung		95, 96	
C			
Camping	94		
Charakter (Siedlung)	24		
Charakter (Gebäude, Landschaft)	24	34	
D			
Dachaufbauten	76	24	
Dacheinschnitte	76	24	
Dächer	46, 76, 78, 83	24	40, 40b
Dachfenster	76	24	
Dachflächen	76, 78		
Dachgestaltung	27, 43, 76		
Dachlawinen	83		
Dachmaterial	76		40
Dachneigung	76	24	
Dachrinnen	83	24	
Dachtraufe		76	

Stichwort	BauG	KRG	KRVO
Dachvorsprünge	91	55, 75	
Dachwasser	83		
Damm		38	
Dauerwohnraum (landwirtschaftlicher)			38
Definitionen	14	25	36
Denkmalpflege	34, 35		35b, 35d
Departement (Bereich Raumplanung)		3, 49, 87	1, 8, 52
Dienstleistungsbetriebe	14, 24-27	27	
Dienststellen (kantonale)		7-8	
Digitalisierung		8	4
Dorfzone	10, 15, 16, 24, 43, 46, 76, 78, 80, 84, 85	27	
Duldungsverfügung		94	
Düngereinrichtungen		79	
Düngungen	30, 36	33, 39	
Durchleitungsrecht	88		
E			
Eidgenössisches Recht	1, 8, 30, 39, 47, 70, 78, 89, 95	2, 3, 81, 89	
Eigentumsbeschränkung		98, 99	
Einfriedungen	30, 47, 81, 83	39, 76	40
Einleitung (Beitragsverfahren)			22
Einleitung (Landumlegung)	19	66	29
Einleitung (Quartierplan)	19	53	16
Einmündungen	83		
Einsprache, Einsprachefrist	54, 110	48, 68, 92, 96, 104	9, 16, 18, 20, 23, 25, 30, 31, 33, 35, 45, 54
Einsprachelegitimation		92, 101, 104	16, 18, 30, 33
Einspracheverfahren (Kosten)	54	96	
Einstellhallen	27, 65, 84	24	
Einstellung von Bauarbeiten	53		60
Einzonung	5	19	
Elektrische Leitungen	88		
Elektronisches Baubewilligungsverfahren		92	
Emissionen	73	24, 79	
Emissionsbeschränkungen	13		
Emissionserklärung	47		
Empfindlichkeitsstufen	12	79	
Energieanlagen (Gestaltung)		24, 31, 73	
Energiegesetzgebung		79	
Energiehaushalt	72	82	

Stichwort	BauG	KRG	KRVO
Energienachweis	47		
Energieversorgung	98	24, 45, 58-64	
Enteignung (formelle)	30, 104	97, 99	
Enteignung (materielle)	30	82, 98-99, 105	
Enteignungskommission		19v, 97-99	35f
Entlassung (aus der Bauzone)		19e	
Entschädigung	5, 30, 54, 84, 88, 92, 93, 103	61, 96-99	
Entschädigung (ausseramtliche)	54	96	
Entschädigung (Planungsnachteile)	5	19s	
Entscheidungsbegründung (Verzicht)		101a	49a
Entscheidkoordination	46	85, 87, 88	55-59
Entsorgungsanlagen	36, 39, 97, 103, 104	24, 45, 58-64	
Entwässerung	89	33	
Entwässerungsplan	89		
Erdbeben		79	
Erdgeschoss			43
Erhaltenswerte Bauten	34, 70, 76		
Erhaltung	31, 44, 69	24, 27, 30, 31, 42-43, 74	38, 40
Erhaltungsanordnungen		43, 74	35d
Erker	91	55, 75	
Erledigungsfrist	46, 53	5, 49	11, 12, 14, 40a, 46, 48, 49, 51
Erlöschen der Baubewilligung		91	
Erneuerung	7, 14, 31, 43, 46, 97, 100, 105, 106, 108	33, 34, 42, 43, 46, 80	40
Ersatzabgabe	56, 62-65, 86		
Ersatzbaute	14, 27, 46	31	
Ersatzmassnahme	28		
Ersatzordnung		23, 102	
Ersatzvornahme	100	73, 79, 94	
Erschliessung	19, 25, 36, 42, 95	20, 22, 31, 45-46, 51-52, 55, 58-64, 72, 89	20, 40
Erschliessungsabgaben	107	5, 62-64	
Erschliessungsanlagen (öffentliche)	36, 38-39, 42, 97-101, 105-107	24, 45, 52, 55, 58-64	40
Erschliessungsanlagen (private)	99, 102-104, 105, 108	24, 45, 52, 55, 58-64	40
Erschliessungsaufwendungen (nutzlose)	5	19t	
Erschliessungsbereiche	97		
Erschliessungsflächen	12	27	

Stichwort	BauG	KRG	KRVO
Erschliessungskosten	5, 30, 88, 101, 106-108	31, 54	
Erschliessungsordnung	12, 95-108		
Erschliessungsplan Genereller	11, 12, 36, 38, 39	22, 31, 45, 48	
Erschliessungsprogramm	95, 96, 99	59	
Erschliessungsreglemente	39, 95, 97, 107	61	
Erschliessungsstrassen (öffentliche)	38	24, 45, 58-64	40
Erschliessungsstrassen (private)	104	24, 45, 58-64	40
Erschütterungen	74		
Erstwohnung	14, 47, 55-58, 61-66		
Erstwohnungsanteil	65	27	
Erstwohnungsbau (Förderung)	56, 65		
Erstwohnungsverpflichtung	56, 61, 63-65		
Ertragsausfall		39	
Erweiterung (bauliche)	14, 15, 19, 26, 46, 47, 52, 56, 66, 67, 85	72	
F			
Fachnormen	85		37a
Fachstelle für Raumplanung (kantonale)	6	3, 47, 87, 104	1, 3, 4, 7-12, 14-16, 19, 35g, 35k-35n, 48, 49, 49a, 56-60, 61a
Fahnenstange			40
Fahrnisbaute			40
Fahrräder (Abstellplätze)		24	40
Fahrverbote	29, 38		
Farbgebung	24, 47, 75, 76, 80		
Fassaden	24, 34, 47, 78		
Fassadenflucht	21, 24		
Fassadenhöhe	16, 17, 21, 24, 27, 43, 45, 47	82	
FAT Bericht	47		
Feinerschliessung	99, 106	45, 58	37a
Feldgehölze (erhaltenswerte)		44	
Ferienwohnung (Zweitwohnung)	14, 47, 55-61, 63, 65-67	27	
Feuerpolizei	47	79	56
Feuerstelle			40
Finanzierung (öffentliche Anlagen)	30, 106-107	62	
Finanzierung (private Anlagen)	102, 105, 108		
Firmentafeln	79		40
Firsthöhe	45	25, 82	
Firstlinie	16, 21, 27		
Folgeplanung	12, 19, 40-45	25-26, 46, 51-54	

Stichwort	BauG	KRG	KRVO
Fonds (Mehrwertabgaben)	5	19p-19r, 19v	
Förderung (Energieanlagen)	72		
Förderung (Erstwohnungsbau)	56, 65		
Förderung (Hotellerie)	5, 16, 18, 59, 65		
Förderung (Planungsvorhaben)	3	9	
Formulare (amtliche)	47		42
Forstwirtschaft	28, 29	37	
Forstwirtschaftswege	38	45, 58-60	
Freihalteflächen	7, 31	52	
Frist siehe Beschwerde-, Einsprache-, Erledigungs-, Ordnungsfrist			
Funktionsfläche (FF)			37a
Fusswege	38	24, 45, 58-64	40
Futtermauer (hinterfüllte Mauer)	82	76	40
G			
Garagen	65, 84	24	
Gärten	87		
Gartenbau		37	40
Gartenhäuser			37a
Gartenraumgestaltung			40
Gastgewerbebetrieb	14, 24, 26, 27		
Gebäude (geschützte, erhaltenswerte)	24, 34, 60, 70, 71, 76	43, 74, 83, 84	35c, 35d
Gebäudeabstand	23, 24, 43, 47	25, 75, 77, 82	36, 37
Gebäudeabmessungen		25	
Gebäudehöhe	Anhang II, 14		
Gebäudeinventar		42-43, 74	35d
Gebäudelänge	16, 22, 43, 45, 91	25, 82	
Gebäudeteile	13, 17, 23, 47, 91	55, 75	
Gebäudeversicherung	47	38	42
Gebühren (Baubewilligung)	54	96	
Gebühren (Erschliessung)	97, 106, 107	64	
Gefahrengebiete			42
Gefahrenzone	12, 47	38, 107	40, 42
Geltungsbereich	1	1	
Gemeindestrassen	53		
Gemeindeversammlung	9, 11, 34, 90, 95, 97, 111		
Gemeingebrauch	90, 104	24	
Gemeinschaftliche Nutzung	103, 105		
Gemeinschaftsanlagen	42, 84-86, 103, 108	24, 52	
Gemeinschaftsantennen	80	24	
Genehmigungsverfahren (Ortsplanung)		49, 50	8, 12-15
Generelle Projekte	98	60	
Genereller Erschliessungsplan	11, 12, 36, 38, 39	33, 34, 45, 48	

Stichwort	BauG	KRG	KRVO
Genereller Gestaltungsplan	2, 7, 11, 20, 21, 24, 27, 31-35, 44, 60	31, 42-44, 48	
Geräteschuppen			37a
Gesamtentscheid		50, 58	15, 59
Gesamtrevision (Ortsplanung)			12
Geschossfläche (anrechenbare; aGF)	15		37a
Geschützte Bauten	24, 34, 60, 70, 71, 76	74	35c
Geschützte Objekte	2, 31	74	
Gestaltung	24, 27, 31-35, 41, 43, 60, 75, 76-82, 97, 98	24, 73	
Gestaltungsberatung	10, 27, 34, 35, 60	43, 73, 74, 84	35d
Gestaltungsbereiche	31		
Gestaltungskonzept	6		
Gesuchunterlagen	46, 47, 57		51
Gesundheit	70, 71, 73, 74	79	
Gewässer	12, 73, 89, 90	37, 37a, 41, 55, 79	40, 56
Gewässerabstandslinien		57, 108b	
Gewässerraum		37a, 108b	
Gewässerraumzone	12	37a, 107	
Gewässerschutz	73, 89	37, 79	40
Gewerbebetrieb	24, 26, 27		
Gewerbepolizei		79	
Gewerbezone	5, 16, 26, 27,	27	40b
Gewinnsucht		95	
Grabungen	21, 47, 53, 82	76	
Grenzabstand	13, 16, 23, 24, 43, 47	25, 75-77, 82	36, 37
Grenzbereinigung		65-71	16, 28-35
Grenze	20, 26, 47		
Grenzmauer		76-77	
Grenzverlauf	47		
Grenzzeichen	53		43
Groberschliessung	98, 99, 106	45, 58	37a
Grundbuch, Grundbuchamt	15, 20, 26, 47, 49, 55, 57, 64-66, 107	19w, 68, 77, 90, 99	17, 19, 32, 34, 35l
Grundbuchkosten	49	96	
Grunderschliessung	99, 106	45, 58	37a
Grundfläche	17, 71		40
Grundlagen (der Raumplanung)	6, 7	7, 8	3, 4, 8
Grundnutzung		26	
Grundordnung	6, 11, 40, 59	22, 23, 48, 49	21, 35a, 35b, 40b
Grundordnung (Änderung)	11	47-50, 101-102	12-15
Grundstückgrenze	20, 26, 47	76	
Grundstücksfläche (anrechenbare; aGSF)			37a
Grundwasser	12, 47		

Stichwort	BauG	KRG	KRVO
Grundwasserentnahme	47		
Grundwasserschutzzone	12	37	
H			
Haftung		93	
Hauptnutzfläche (HNF)			37a
Hauptwohnung siehe Erstwohnung			
Hausanschlüsse	39, 47, 52, 53		
Heimatschutz	2, 34	33, 74	45
Hinterfüllte Mauern	82	76	40
Hinweistafeln	79		40
Historische Bauten und Anlagen	2, 34, 46		
Hochbauverbot	31		
Hochgebirgsunterkunft		34	
Hofstattrecht siehe auch Besitz- stand	15, 24	31, 34, 81	
Höhenbezugspunkte	47		60
Holzschopf			37a
Holzwände		76	
Hotels	16, 18, 25, 59, 85	27	
Hotellerie	65		
Hotelzone	5, 59		
Hütten			39, 40
Hydranten	92		40
I			
Iglu			40
Immissionen	74		
Information		4, 10	
Inkrafttreten	15, 111	106	62
Internet			7, 11
Inventare	6, 7	7, 8, 10, 42-44, 74	3, 4, 45
Inventarisierung	7	74	
Isolation	34	82	
IVHB			36
J			
Jauchekästen	73		
K			
Kanalisation	47, 73, 74, 103	24, 45, 58-64	
Kantonale Bewilligung	46, 47, 52, 74, 83	50, 87-88	
Kantonaler Richtplan		14, 102	7, 8
Kantonsamtsblatt	96	21, 48	7, 9, 11, 13, 16, 18, 19, 45
Kantonsbeiträge		10-12	5, 6
Kantonsstrassen	23, 32, 37, 47, 79, 81, 83	57	

Stichwort	BauG	KRG	KRVO
Kanzleigebühr		96	
Kaufsrecht	4	19d	35f
Kinderspielplatz		51	40
Kleinbaute	17, 23, 24, 27, 76, 78		40
Kleintierställe			37a
Konferenzsäle	18		
Konstruktionsfläche (KF)			37a
Kontrollen	20, 52, 53	93	60, 61
Konzepte	6, 36	10	3
Konzession	90, 97	24	
Kooperative Planung		4	
Koordination	46	2, 20, 50, 61, 85, 87, 88, 92	9, 14, 49, 52-59
Kosten (Baubewilligungsverfahren)	54	96	49
Kosten (Erschliessung)	5, 30, 88, 101, 106-108	54, 60, 62-64	20, 22-27
Kosten (Landumlegung)		71	35
Kostenverteiler (Beiträge)		62	24
Kostenverteiler (Gemeinschaftsanlagen)	103, 104		
Kostenverteiler (Landumlegung, Grenzbereinigung)		71	35
Kostenverteiler (Quartierplan)		54	20
Kreuze			40
Kulturobjekte	7, 31, 46	44	
Kunstobjekte			40
L			
Landabzüge		69	32
Landesindex Konsumentenpreise	86		35j
Landschaft	2, 7, 31, 43, 44, 75		
Landschaftsanalysen	6	7, 10,	3
Landschaftsbild	75, 79, 81, 82	35, 73	42
Landschaftsinventar	7	42, 44	3
Landschaftsprägende Bauten		84	
Landschaftsraum	1		
Landschaftsschutzzone	12	34, 44	
Landumlegung	44	5, 40, 51, 65-71	16, 28-35
Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen	73	32	38-39, 40
Landwirtschaftlicher Wohnraum		32	38-39
Landwirtschaftswege	38	24, 34, 45, 58	
Landwirtschaftszone	10, 12	26, 32	38-39
Langlaufloipen	29, 36, 38		
Langsamverkehr	38		
Lärmschutz	47, 74		

Stichwort	BauG	KRG	KRVO
Lawinen		38	
Lebensräume (ökologische)	29		
Lebhäge		76	40
Legitimation (Rechtsmittel)		80, 92, 101, 104	16, 18, 33
Leistungsvereinbarung		12	
Leitbilder	6	10, 20	3
Leitungen	47, 53, 88, 89, 103		
Lenkungsabgabe	56, 66-69		
Leuchtreklamen	79		40
Loipen	29, 36, 38	45	
Luftraum	91	24	
Luftreinhaltung	47		
Lukarnen siehe Dachaufbauten			
M			
Maiensäss			39
Mass der Nutzung	13	25, 46	
Material	24, 47, 75, 76, 93	31, 93	
Materialdepot			40
Materielle Enteignung	30	82, 98-99, 105	
Mauern	35, 47, 82, 83	76	40
Mauern (erhaltenswerte)	35	43	
Mediation		6	2
Mehrhöhe		76	
Mehrwertabgabe (allgemein)	5	19i-19r, 19w	35h-35n
Mehrwertabgabe (Entstehung, Bemessung)	5	19k	
Mehrwertabgabe (Fälligkeit, Bezug, Stundung)	5	19n, 19o	35l, 35m
Mehrwertabgabe (Höhe)	5	19l	35h
Mehrwertabgabe (Veranlagung)	5	19m	35j, 35k
Mehrwertabgabe (Verwendung)	5	19p-19r	35n
Mehrwertbeiträge siehe auch Beiträge	103, 106	62, 63	
Mehrzuteilung		69	32
Meliorationsgesetzgebung	38	62	
Melkstände			40
Menschen mit Behinderung		80	
Merkblätter	109		
Messeinrichtungen			40
Messweise	13, 17-23	25	36
Meteorwasserleitung	89	24, 45, 58	
Minderzuteilung		69	32
Misthaufen	73		
Mitbenützung	84, 103		
Miteigentumsverhältnisse	107	63	

Stichwort	BauG	KRG	KRVO
Mitwirkung		4	7, 9, 11, 13
Mitwirkungsauflage/-verfahren		20, 47, 48, 59	7, 9, 11, 13
Mobilisierung (Nutzungsreserven)	4	19g	
Modell	47		42
Moorschutz		34	40
Motorfahrzeuge (Abstellplätze)	47, 85-87	24	
N			
Nachbargebäude	47, 75		
Nachbargemeinden	6	20	
Nachbargrundstücke	43, 48, 81, 103	75-76	
Nachbarliche Interessen		46, 81	
Nachbarschaft	73		
Nachfrage (nach Bauland)	3	19d	
Nachfrist		19d	
Nachteilsausgleich	5	19i-19u, 108a	35h-35n
Nachträgliches Baugesuch			60-61
Natureisbahn			40
Naturgefahren	28		40
Naturobjekte	7, 31	44	
Naturschutz	2, 34	33, 55, 74	45
Naturschutzzone	12	33, 44	
Natur- und Heimatschutzgesetz- gebung		74	35c
Nebenbestimmungen zur Baube- willigung (Auflagen)	19, 26, 57, 59, 90	74, 90, 93	55
Nebennutzfläche (NNF)			37a
Nebenräume	57, 71		
Neigung (Dächer)	76	24	
Neigung (Rampen)	84	24, 79	
Netze			40
Neubauten	10, 14, 19, 24, 26, 34, 46, 47, 52, 67, 70, 71, 75, 76, 85	31, 72	
Neuzuteilung		66, 69, 70	31-33
Nichterfüllung (von Baulandver- pflichtungen)		19e, 19f, 19g	
Niveaulinien	37	56, 57	
Normen	85		37a
Nutzung des Bodens	19, 93	26	
Nutzung fremden Bodens	93		
Nutzungsänderung (Zweckände- rung)		31, 81	40
Nutzungsanteile	27	27	
Nutzungskonzentration	31, 44		
Nutzungsmass	13	25, 46	
Nutzungsordnung	46	86	40

Stichwort	BauG	KRG	KRVO
Nutzungspflicht	14, 62, 64	46	
Nutzungspläne (kantonale)		15, 102	9
Nutzungsplanung (projektbezogene)	11, 59	22	
Nutzungsübertragung	15, 20		
Nutzungsverlegung	20	43	
Nutzungsziffern	13, 18-20, 33, 45, 47	25, 46, 82	37
Nutzungszonen	12, 36	26, 41, 45	45
O			
Objektschutz		38	
Offene Balkone	77, 91	75	
Öffentliche Auflage	51, 96	48, 80, 92	13, 23, 25, 28-29, 31, 33, 43, 45-46, 51, 54
Öffentliche Bauten und Anlagen	12, 16	27-28, 97	
Öffentliche Beleuchtung	92		
Öffentliche Gewässer (Benützung)	90	24	
Öffentliche Parkplätze	69		
Öffentlicher Grund (Benützung)	90	24	
Öffentlicher Luftraum (Benützung)	91	24	
Öffentlicher Verkehr	38	45	
Ordnungsfristen		5	
Örtliche Verhältnisse		19, 22, 31	
Örtliche Verkehrsregelung	38		
Ortsansässige	65		
Ortsbild, Ortsbildschutz	31, 35, 60, 69, 76, 79-82, 87	73	35a, 36b
Ortbildprägende Bauten	60		35a, 35b
Ortsplanungsrevision		47-49	
Orts- und Landschaftsbild	79, 81, 82	35, 73	42
P			
Parabolantennen (-spiegel)	80		
Parkieranlagen	69	24, 45	
Parkierungskonzept	36		
Parkplätze (öffentliche)	47, 69, 75	24, 45, 52, 58-64	
Parkplätze (private)	47, 75, 86	24, 52	
Parzellierung	20	19j, 19n	
Pfähle			40
Pflanzen	82, 83, 101	39	
Pflanzentröge			40
Pflanzungen	30, 47, 82		
Pflegemassnahmen		33	
Pflichtparkplätze	27, 85	24	

Stichwort	BauG	KRG	KRVO
Pistenpräparierung	29	39	
Plakate	79		
Planänderung	11	48-49, 103	
Pläne der Grundordnung	11	49	
Planungsausgleich	5	19i-19u, 108a	35h-35n
Planungsbericht			12, 13
Planungsbeschwerde		92, 101-102	15
Planungskosten (Grundordnung)	11	22	
Planungskosten (Quartierplan)		54	
Planungspflicht	40	2	
Planungsträger		3, 4, 7, 8	
Planungszone (kantonale)		16, 103	
Planungszone (kommunale)		21, 26, 48, 67, 101	
Plätze	53, 83, 84, 87, 101, 102		
Polsterungen			40
Postautohaltestellen		45	
Präparierung (Pisten, Loipen)	29	39	
Privateigentum (Nutzung für öffentliche Zwecke)	92	24	
Private Interessen	80	82, 86, 92	
Privaterschliessung		60	
Privatstrassen	37, 38, 81, 102-104		
Produktionsbetriebe	24-27	27	
Profilierung		93	43, 44, 51
Projektänderung	14, 47, 51		42, 50
Projektbezogene Nutzungsplanung	11, 59	22	
Projektierung	7, 46, 97, 98	45, 93	
Prüfung Baugesuch (vorläufige)			44
Publikation, Publikationsorgan	48, 57, 96	21, 48	9, 11, 13, 16, 18, 22, 28, 31, 45, 51, 54
Pumpstation		24, 45, 58-64	
Q			
Quartier	25, 41, 43, 103, 105		
Quartiererschliessung	42	51, 52	17
Quartiergestaltungsplan	24, 43, 44	51, 52	17
Quartierplan	15, 20, 27, 38, 41, 43, 45, 50	21, 26, 51-54	16-21
Quartierplangebiet	44	51	
Quartierplanpflicht	27, 40	26	
Quartierplanung	12, 13, 41-44, 50, 97, 108, 111	53, 54	16-21
Quartierplanung (Kosten)		54	20
Quartierplanverfahren	41, 43, 103, 106	53	16-21

Stichwort	BauG	KRG	KRVO
Quartierplanvorschriften (Quartierplanbestimmungen)	42	51, 52	17
Quartierstrassen		58	
Quellschutzzone	12	37	
Querfinanzierung	59		
R			
Radon	47, 70		
Radwege	38	24, 45, 58	
Rampen	84	24, 79	
Raumentwicklungskonzept	6		
Raumentwicklungsstrategie		14	
Räumliche Entwicklung	1	7, 9, 20	8
Raumplanungsdaten		8	4
Rechtmässiger Zustand	15, 53	90, 94, 95	61
Rechtsmittel	110	12, 68, 92, 100-104	9, 16, 18, 20, 23, 25, 30, 31, 33, 35, 45, 49a, 54,
Regelbauweise	13, 16, 24, 45	24, 25, 46, 81	36
Regionen	6	1, 2, 3, 10, 14, 102	7, 9, 11
Regionalplanung		10-11, 17-18, 108	10-11
Reihenhaus	22		
Reinigung (Erschliessungsanlagen)	100, 104		
Reitwege		24, 45, 58-64	
Reklamen	79, 91		40
Renaturierung		33	
Renovation	34, 47, 70		
Reparatur- und Unterhaltsarbeiten	46, 81, 97, 100, 104	79	40
Restaurant	85		
Revers	37, 49, 85	57, 82	
Revitalisierung		33, 34	
Richtlinien	109		
Richtplan (kantonal)		14, 102	7, 8
Richtplan (kommunal)		20	
Richtplan (regional)		18, 102	11
Rückerstattung (Mehrwertabgaben)	5	19d, 19u	
Rückerstattung (Enteignungsschädigung)		99	
Rückstellungen	106		
Rutschungen		38	
S			
Sachplanungen		2	3
Sanierung	41, 106, 107	79, 81	
Sanierungsplanungen	105		

Stichwort	BauG	KRG	KRVO
Sanierungsquartierplan	41, 105		
Satellitenempfangsanlagen	80		40
Schäden	38, 53, 93, 101, 102		
Schaltkästen			40
Schaukästen	79, 91		40
Schilder	79, 92		40
Schallschutz	47, 74		
Schlittelwege	29		
Schneefangvorrichtungen	83	24, 79	40
Schneeräumung	101, 102		
Schnurgerüst	52		60
Schulen	94		
Schutzanordnungen	2, 24, 38		35d
Schutzmassnahmen	2, 47, 69, 74	38	
Schutzzonen	2, 7, 12, 28-29	26, 33-37	
Sicherheit	52, 70-74, 83	79, 93	40
Sicherheitsvorrichtungen	83	79	40
Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauland	4, 19	19c, 19g	
Siedlungsanalysen	6	10, 42-43, 74	3, 4
Siedlungsentwicklung	1, 31, 50		
Siedlungserneuerung	31, 43	46	
Siedlungsgebiet	12	35	
Siedlungsqualität		4	
Siedlungsstruktur	7, 44		
Skilift			40
Skipisten	29		
Skisport	29, 30, 38		
Solaranlagen	46, 78	31	40, 40b
Sondernutzung	90	24	
Speisesäle	18		
Spezialfinanzierung		19p	35n
Spezialgesetzgebung		50, 85, 96	
Spielplätze		24, 52	40
Sport- und Freizeitanlagen	29	27, 29	40
Stacheldrahtzäune	81		
Stallkammern			39
Standortgebundene Bauten und anlagen	28	34, 39-41	
Stangen			40
Steinschlag		38	
Stockwerkeigentum	18, 65		
Storen	91		40
Strafbestimmungen	29	95	
Strahlen	47		
Strassenabstand	23, 37, 81	77	

Stichwort	BauG	KRG	KRVO
Strassenbeleuchtung	92		40
Strassenbereich	32, 37, 79, 83		
Strassengebiet	88		
Strassenreklamen			40
Strassentafeln			40
Strassenzug	31, 32		
Studien		10, 42	3
Stützmauern	47, 82	76-78	40
T			
Tafeln	79		40
Telekommunikation		24, 45, 58	
Temporärwohnraum			39
Terrain massgebendes	18, 21-23	75, 76	
Terrainveränderungen	21, 30, 43, 47, 82	39, 76	40
Teuerung	86		35j
Tierschutz		38, 79	
Tipizelte			40
Trafostation		24, 45, 58	
Trägerschaft (Erschliessung)	38, 39, 97		
Treppen		75	40
Trinkwasserversorgung		24, 37, 45, 58	
Trockenstandortzone	28		
Trockenweiden	28		
Trockenwiesen	28		
Trottoir	37, 81		
U			
Überbauungspflicht	4	19c	
Überbauungsfristen	4	19c, 19g	
Überdachte Flächen		76	
Übergangsbestimmungen	111	107, 108	
Überkommunale Zusammenarbeit		85	
Überlagerte Nutzungen		26	
Übernahme (Erschliessungsanlagen)	42, 104		
Überörtliche Planung		3	
Überprüfung	7	101	
Überschwemmungen		38	
Übriges Gemeindegebiet	12	41	
Umbau (wesentlicher)	15, 19, 26, 71		
Umbauten	7, 15, 19, 26, 34, 46, 47, 70, 71, 75, 85	72	35b
Umbauter Raum (SIA)	47		
Umfassungswand		75	35

Stichwort	BauG	KRG	KRVO
Umgebung	24, 43, 47, 75	31, 44, 73	
Umlegungsband		67	
Umnutzungen	14, 59, 63		35b, 35d
Umwelt	25, 74		
Umweltorganisationen		104	15, 59, 61a
Umweltschutzgesetzgebung		77, 79	
Umweltverträglichkeitsbericht (UVB)			9, 12, 13, 18, 45
Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)		96	9, 12-13, 18-19, 45-46, 49
Unproduktives Land		41	
Untergeschoss	71		
Unterhalt	14, 42, 46, 70, 81, 97, 100, 104-106, 108	24, 28, 73	40
Unterirdische Bauten	22, 23, 37		
Unterirdische Leitungen		34	
Unterlagen zu Gesuchen	46, 47, 57		12, 14-15, 42, 47, 49, 51, 53, 55-56
Unterschreitung von Abständen	23	77	
Unterstand		76	40
Unverhältnismässige Härte	62, 64	82, 94	35m
V			
Veranlagung (Mehrwertabgabe)		19m	35j, 35k
Verantwortlichkeit	46	93, 95	
Verbandsbeschwerderecht		104	15
Vereinbarungen (Verträge)	4, 20, 28, 30, 47, 49, 86	4, 12, 19b, 19j, 19m, 77	10, 35i
Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren	46, 47, 54	86, 87, 92, 96, 107	50, 51
Verfahrensbeschleunigung		5, 50, 88	
Verfahrenskoordination	46	92	52-54
Verfahrenskosten (Baubewilligungsverfahren)	54	87, 96	49a
Verfügbarkeit von Bauland	4, 19	19b, 19c, 19g	
Verfügung (kantonalen Behörden)		103	
Verfügung (kommunaler Behörden)	2, 46, 53, 57, 93, 110	101	
Vergütung von Erschliessungsaufwendungen	5	19t	
Verhältnismässigkeit		94	
Verjährung		95, 99	
Verlängerung (Baubewilligung)		91	
Verlängerung (Planungszone)		16, 21, 101, 103	
Verkehrsanlagen	38, 83, 98, 100, 101, 106	24, 45, 58-64	

Stichwort	BauG	KRG	KRVO
Verkehrsberuhigung	36		
Verkehrsfläche (Erschliessung)	12	27	
Verkehrsfläche (VF) (Gebäude)			37a
Verkehrsregelung	38		
Verkehrssicherheit	83	24, 79	40
Verkehrssignale			40
Vermessungszeichen	53	24	40
Verpflegungs- und Verkaufsstätten		29	40
Verschmutzung (Verkehrsanlagen)	100		
Versorgungsanlagen	36, 39, 52, 53, 97, 98, 103, 104, 106, 107	24, 45, 58-64	60
Versorgungskonzept	36		
Vertrauensschutz		94	
Verunstaltung		73	
Verursacher	100	96	
Verwaltungsgericht		87, 100, 102-103	
Verzicht (auf Enteignung)		99	
Verzicht (auf Entscheidbegründung)		101a	49a
Visualisierung (von Bauvorhaben)			42
Vollzug	109	10, 85, 90, 105	34
Vollzugshilfen	109	10	
Volumen (von Gebäuden)	24, 34	31, 34	40
Vorankündigung (Baukontrolle)			61
Vordächer		55, 75	
Vorentscheid siehe vorläufige Beurteilung			
Vorkaufsrecht (Landumlegung)		67	
Vorläufige Beurteilung (Vorentscheid)	34		41
Vorläufige Prüfung			44-45, 53
Vorläufige Stellungnahme			57
Vorplatz	84	24	
Vorprüfungsentscheid (Gebäudeversicherung)	47	38	42
Vorprüfungsverfahren (Grundordnung)		47, 49	12
Vorschriftswidrige Zustände		94	
Vorteilsausgleich	5	19i-19u, 22, 108a	35h-35n
Vorteilsprinzip	103, 104		
Vortreppen		52, 75	
VSS Normen	85		

Stichwort	BauG	KRG	KRVO
W			
Wald		78	
Waldabstand		78	
Waldabstandslinien		55, 57, 78, 82	
Waldgesetzgebung	38		
Waldstrassen	38		
Wände	34	76	
Wanderwege	29, 38	24, 45, 58	
Wanderwegmarkierungen			40
Wärmepumpen	47		
Wasserleitung	55, 80, 103	24, 45, 58	
Wasserversorgung	97, 98, 107	45, 58, 62, 64	
Wege	29, 36, 38, 53, 83, 84, 101-103	45, 97	40
Weiden	28		40
Weidezäune (Stoppzäune)	46		40
Wellnessanlagen	18		
Werkleitungen	88		
Wertausgleich	5	69	
Wettbewerbe		10, 42	
Widerhandlungen		95	
Wiederaufbau	14, 15, 24, 34, 46	31, 34, 37a, 81	
Wiederherstellung	53, 82, 93	91, 94, 96	61
Wildruhezone	29		
Wind		79	
Winterdienst	101, 104	24	
Wintergarten	47		
Wintersport	29, 30	39	40
Wintersportzone	12, 30	39	
Winterwege	36, 38		
Wohnanteil	27		
Wohnbauförderung	56, 65	27	
Wohn-Gewerbezone	16, 26, 27		
Wohnhygiene	71	79	
Wohnnutzung	47, 55-61, 65		
Wohnquartier	25		
Wohnraum (landwirtschaftlicher)		32, 34, 83	38, 39
Wohnsitz	62		
Wohnwagen	94		
Wohnzone	10, 16, 25	27	
Z			
Zäune	46, 81, 101	76	40
Zeitprogramm		12	

Stichwort	BauG	KRG	KRVO
Zelte	94		40
Zeltplätze	94		
Zerstörung	2, 14, 24, 34, 53	31, 34, 81	
Zivilschutz	47		56
Zone für Grünflächen	12	30, 107	
Zone für künftige bauliche Nutzung	12	40, 107	
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	12, 16	27, 28, 97	
Zone übriges Gemeindegebiet	12	41	
Zonen der Grundnutzung		26	
Zonen überlagerter Nutzung		26	
Zonengrenze		46, 48	
Zonenkonform		28, 32, 38	
Zonenplan (allgemeines)	2, 4, 12-30, 40	26, 48	
Zonenschema	13, 16, 18, 21-24		
Zufahrten	47, 84, 93, 103	24, 79	
Zusammenarbeit (regionale)		2, 9, 10, 85	10
Zusatzbeiträge		11	
Zusatzbewilligungen	46, 52	48, 50, 88, 92, 96, 100	9, 12-15, 40a, 45, 49, 52-60
Zustand rechtmässiger	15, 53	90, 94, 95	61
Zustand von Bauten und Anlagen	70, 81, 102, 104, 105		42
Zutrittsrecht (Baukontrollen)	52		
Zutrittsrecht (Wintersport)	30	39	
Zweck (Baugesetz)	1	1	
Zweckänderung	14, 15, 18, 46	31, 34, 81, 83-84, 86, 89	40
Zweckbindung	57		
Zweitwohnungen)*	14, 47, 55-61, 63, 65-67	22a	35a-35d

) *siehe vor allem Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG) und Verordnung über Zweitwohnungen (ZVV) (Systematische Sammlung des Bundesrechtes, SR 702)