

Gemeinde Ilanz/Glion

Baugesetz

Beschlossen an der Urnenabstimmung am 09. Februar 2020
Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 874 am 12. Oktober 2021

Letzte Änderung:
Beschlossen an der Urnenabstimmung vom 15. Mai 2022
Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 106 vom 13. Februar 2023

Inhaltsübersicht

I	Allgemeines	9
II	Richtplanung	12
III	Grundordnung	12
1.	Allgemeines	12
2.	Zonenplan	13
A.	Allgemeines	13
B.	Bauzonen	15
C.	Schutzzonen	28
D.	Weitere Zonen	29
3.	Genereller Gestaltungsplan (GGP)	33
A.	Allgemeines	33
B.	Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum	34
C.	Gestaltungsbereiche im Landschaftsraum	36
D.	Gestaltungsobjekte	36
E.	Gestaltungsanweisungen	38
4.	Genereller Erschliessungsplan (GEP)	38
A.	Allgemeines	38
B.	Erschliessungsanlagen	39
C.	Rechtliche Wirkungen der Festlegungen im Generellen Erschliessungsplan*	41
5.	Folgeplanungen	42
IV	Erschliessungsordnung	43
1.	Allgemeines	43
2.	Projektierung und Bewilligung	44
3.	Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung	45
A.	Öffentliche Erschliessungsanlagen	45
B.	Private Erschliessungsanlagen	46
4.	Gemeinschaftsanlagen, Mitbenützungsrechte, Notweg- und Notankerrecht	47
V	Kommunale Bauvorschriften	48
1.	Sicherheit und Gesundheit	48
2.	Gestaltung	50
3.	Verkehr	54
4.	Versorgung und Entsorgung	56
5.	Öffentlicher und privater Grund und Luftraum	57
VI	Formelles Baurecht	58
VII	Übergangs-, Vollzugs- und Schlussbestimmungen	62

Inhaltsverzeichnis

I	Allgemeines	9
	Art. 1 Geltungsbereich und Zweck	9
	Art. 2 Regionale Zusammenarbeit	9
	Art. 3 Boden- und Baulandpolitik	9
	Art. 4 Bauverpflichtung	10
	Art. 5 Grundlagen	10
	Art. 6 Förderung	10
	Art. 7 Beiträge an Gebäudesanierungen	10
	Art. 8 Baubehörde	11
	Art. 9 Planungskommission	11
	Art. 10 Bauamt	11
	Art. 11 Bauberatung	12
II	Richtplanung	12
	Art. 12 Kommunalen Richtplan, Konzepte und Leitbilder	12
III	Grundordnung	12
	1. Allgemeines	12
	Art. 13 Zuständigkeit	12
	2. Zonenplan	13
	A. Allgemeines	13
	Art. 14 Festlegungen*	13
	B. Bauzonen	15
	a) Regelbauweise	15
	Art. 15 Grundsatz, Begriffe und Messweisen	15
	Art. 16 Besitzstand im Bereich der Bauzonen	15
	Art. 17 Zonenschema*	17
	Art. 18 Ausnützungsziffer	17
	Art. 19 Nutzungsübertragung, Abparzellierung	18
	Art. 20 Abgrabungen und Aufschüttungen	18
	Art. 21 Gesamthöhe (IVHB 5.1) und Fassadenhöhe (IVHB 5.2)	18
	Art. 22 Gebäudelänge (IVHB 4)	19
	Art. 23 Grenz- und Gebäudeabstand (IVHB 7)	20
	Art. 24 Strassenabstände	20
	Art. 25 Masse gemäss IVHB	21
	b) Zonenvorschriften	22
	Art. 26 Altstadtzone	22
	Art. 27 Kernzone	22

Art. 28	Kernzone Spitalquartier	23
Art. 28a	Kernzone Bahnhof*	23
Art. 29	Dorfzone	24
Art. 30	Kernerweiterungszone, Dorferweiterungszone	24
Art. 31	Wohnzone	25
Art. 32	Wohnmischzone	25
Art. 33	Gewerbemischzone	25
Art. 34	Gewerbezone	25
Art. 35	Gewerbezone Grüneck West	26
Art. 36	Industrie- und Gewerbezone	26
Art. 37	Agro-Gewerbezone	26
Art. 38	Lagerzone	27
Art. 38a	Parkierungszone Bahnhof*	27
Art. 38b	Freizeitzone Pendas*	27
Art. 39	Zone für Kleinbauten und Anbauten	28
Art. 40	Zone für Grünflächen*	28
C.	Schutzzonen	28
Art. 41	Freihaltezone	28
Art. 42	Ruhezone	28
Art. 43	Trockenstandortzone	29
D.	Weitere Zonen	29
Art. 44	Wintersportzone	29
Art. 45	Pferdebetriebszone	30
Art. 46	Campingzone*	30
Art. 47	Materialabbauzone	31
Art. 48	Materialbewirtschaftungszonen	31
Art. 49	Materialablagerungszone*	32
Art. 50	Deponiezone*	32
Art. 51	Kompostierzone	33
3.	Genereller Gestaltungsplan (GGP)	33
A.	Allgemeines	33
Art. 52	Festlegungen	33
B.	Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum	34
Art. 53	Ortsbildschutzbereich	34
Art. 54	Gärten, Baumgärten, Platzbereiche und Aussenräume	35
Art. 55	Entwicklungsbereiche	35
C.	Gestaltungsbereiche im Landschaftsraum	36
Art. 56	Hochbauverbot	36

D. Gestaltungsobjekte	36
Art. 57 Geschützte und partiell geschützte Bauten und Anlagen, zu erhaltende Bauvolumen*	36
Art. 58 Geschützte und erhaltenswerte Natur- und Kulturobjekte	37
Art. 59 Geschützte und erhaltenswerte Fledermausquartiere	37
Art. 60 Baulinien	38
E. Gestaltungsanweisungen	38
Art. 61 Arkadenpflicht	38
4. Genereller Erschliessungsplan (GEP)	38
A. Allgemeines	38
Art. 62 Festlegungen	38
B. Erschliessungsanlagen	39
Art. 63 Allgemeines	39
Art. 64 Sammel- und Erschliessungsstrassen	39
Art. 65 Land- und Forstwirtschaftswege	39
Art. 66 Rad-, Fuss- und Wanderwege	40
Art. 67 Öffentliche Parkierungsanlagen	40
Art. 68 Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	40
Art. 69 Sport- und Freizeitanlagen	41
Art. 70 Langlaufloipen	41
C. Rechtliche Wirkungen der Festlegungen im Generellen Erschliessungsplan*	41
Art. 71 Verkehrsanlagen	41
Art. 72 Langlaufloipen	41
Art. 73 Öffentliche Leitungen*	42
5. Folgeplanungen	42
Art. 74 Folgeplanung	42
Art. 75 Abweichungen von der zonengemässen Regelbauweise	43
IV Erschliessungsordnung	43
1. Allgemeines	43
Art. 76 Erschliessungsgesetzgebung	43
Art. 77 Erschliessungsprogramm	44
Art. 78 Strassen- und Hausnamen	44
2. Projektierung und Bewilligung	44
Art. 79 Generelle Projekte und Bauprojekte	44
3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung	45
A. Öffentliche Erschliessungsanlagen	45
Art. 80 Ausführung	45
Art. 81 Betrieb, Unterhalt und Erneuerung	45
Art. 82 Schneeräumung	45

B.	Private Erschliessungsanlagen	46
Art. 83	Allgemeines	46
Art. 84	Übernahme durch die Gemeinde	46
4.	Gemeinschaftsanlagen, Mitbenützungsrechte, Notweg- und Notankerrecht	47
Art. 85	Gemeinschaftsanlagen	47
Art. 86	Recht auf Mitbenützung privater Anlagen, Notweg- und Notankerrecht	47
V	Kommunale Bauvorschriften	48
1.	Sicherheit und Gesundheit	48
Art. 87	Sicherheit und Gesundheit, Wohnhygiene	48
Art. 88	Dachwasser und Schneeablagerungen	49
Art. 89	Vorkehrungen bei Bauarbeiten	49
2.	Gestaltung	50
Art. 90	Allgemeines	50
Art. 91	Dächer	50
Art. 92	Dachaufbauten, Dachfenster und Dacheinschnitte	50
Art. 93	Balkone und andere vor- und rückspringende Gebäudeteile	51
Art. 94	Aussenräume und Nebenräume	51
Art. 95	Solaranlagen	51
Art. 96	Einfriedungen und Pflanzen	52
Art. 97	Terrainveränderungen, Böschungen, Stütz- und Futtermauern	52
Art. 98	Reklamen und Hinweistafeln	52
Art. 99	Aussenbeleuchtung	53
Art. 100	Technische Anlagen	53
3.	Verkehr	54
Art. 101	Verkehrssicherheit	54
Art. 102	Zu- und Ausfahrten	54
Art. 103	Pflichtparkplätze für Motorfahrzeuge	55
Art. 104	Realerfüllung und Ersatzabgabe	56
4.	Versorgung und Entsorgung	56
Art. 105	Abwasser	56
Art. 106	Abfallentsorgung und Abfallsammelstellen	57
5.	Öffentlicher und privater Grund und Luftraum	57
Art. 107	Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums	57
Art. 108	Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	57
VI	Formelles Baurecht	58
Art. 109	Allgemeines	58
Art. 110	Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren	58
Art. 111	Baugesuch und Baugesuchsunterlagen	58

Art. 112	Revers	61
Art. 113	Verfahrenskosten	61
VII	Übergangs-, Vollzugs- und Schlussbestimmungen	62
Art. 114	Vollzug	62
Art. 115	Rechtsschutz	62
Art. 116	Übergangsbestimmungen (Art. 15 Abs. 2 und Art. 21 RPG, Art. 9 ZWG)	62
Art. 117	Änderung bisherigen Rechts	63
Art. 118	Inkrafttreten und Aufhebung bisherigen Rechts	64
Anhang		66
	Partielle Auszüge aus den Fraktions-Baugesetzen	66

I Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich und Zweck

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

Art. 2 Regionale Zusammenarbeit

- 1 Die Gemeinde arbeitet in Fragen der Raumentwicklung aktiv mit den benachbarten Gemeinden und mit der regionalen Organisation zusammen. Sie wirkt insbesondere in überkommunalen Richtplanungen sowie bei der Erfüllung weiterer überkommunaler Raumentwicklungsaufgaben mit. Sie kann Verpflichtungen zur Zusammenarbeit (Kooperationen) eingehen und die gemeinsamen Bestrebungen anteilmässig mitfinanzieren.
- 2 Die Gemeinde stimmt ihre Bodenpolitik und Baulandentwicklung regional ab.

Art. 3 Boden- und Baulandpolitik

- 1 Die Verwirklichung der ortsplanerischen Ziele erfolgt durch eine den örtlichen Verhältnisse angepasste aktive Boden- und Baulandpolitik.
- 2 Betreffend Erwerb und Veräusserung von Bauland als Massnahme der Boden- und Baulandpolitik gelten die in der Verfassung definierten Kompetenzen.¹

¹ Art. 40 lit. i Gemeindeverfassung (GV; RIG 11.1)

Art. 4 Bauverpflichtung

Für die im Zonenplan entsprechend markierten Flächen gilt eine Bauverpflichtung gemäss Art. 19g KRG. Die Überbauungsfrist beträgt acht Jahre.

Art. 5 Grundlagen

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

Art. 6 Förderung

- 1 Die Gemeinde fördert mit geeigneten baulichen und planerischen Massnahmen die Schaffung von Arbeitsplätzen, die Schaffung von Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung, den Tourismus und die touristische Infrastruktur, die Beherbergungs- und Restaurationsbetriebe, den Erhalt von Natur und Landschaft sowie das kulturelle Erbe.
- 2 Entsprechend den in der Verfassung definierten Kreditkompetenzen kann die Gemeinde an Vorhaben nach Abs. 1 projektbezogene Beiträge gewähren. Der Beitrag kann von einer angemessenen Mitsprache der Gemeinde abhängig gemacht werden.

Art. 7 Beiträge an Gebäudesanierungen

- 1 Die Gemeinde kann in Ergänzung zum Kanton¹ Beiträge für Massnahmen an bestehenden Bauten und haustechnische Anlagen gewähren, wenn mit der wärmetechnischen Gebäudesanierung die entsprechenden Mindestvorschriften in bedeutendem Umfang unterschritten werden.
- 2 Die Beiträge werden im Verhältnis zu den vom Kanton gestützt auf das kantonale Energiegesetz rechtskräftig festgesetzten Förderbeiträgen (Beitragszusicherungen) geleistet. Das Gemeindeparlament bestimmt in einer Verordnung (1) den entsprechenden Faktor, welcher maximal 1.0 beträgt, sowie (2) den maximalen Gesamtbetrag der Bei-

¹ Art. 19 ff. Energiesetz des Kantons Graubünden (BEG; BR 820.200)

tragszusicherungen pro Kalenderjahr.

- 3 Die Gemeindebeiträge werden subsidiär zum kantonalen Förderbeitrag sowie zu allfälligen weiteren Beiträgen der öffentlichen Hand ausgerichtet. Die Gemeindebeiträge dürfen zusammen mit den kantonalen Förderbeiträgen sowie zusammen mit allfälligen anderen Beiträgen der öffentlichen Hand 50% der Projektkosten nicht übersteigen.
- 4 Liegen für ein Kalenderjahr Beitragsgesuche vor, mit welchen der maximale Gesamtbeitrag der Beitragszusicherungen gemäss Absatz 2 überschritten wird, werden sämtliche Gesuche im betreffenden Jahr entsprechend linear gekürzt. Massgebend ist der Zeitpunkt der Rechtskraft der kantonalen Beitragszusicherung.
- 5 Die Gesuche sind spätestens innert 20 Tagen seit Rechtskraft der kantonalen Beitragsverfügung schriftlich bei der Gemeinde einzureichen. Sämtliche Gesuche werden jeweils im Januar des folgenden Jahres behandelt.

Art. 8 Baubehörde

- 1 Baubehörde ist die Geschäftsleitung beziehungsweise - falls der Entscheid der Geschäftsleitung nicht einstimmig erfolgt - der Gemeindevorstand.¹
- 2 Der Baubehörde obliegen im Rahmen ihrer Zuständigkeit der Vollzug dieses Gesetzes sowie die Anwendung eidgenössischer und kantonaler Vorschriften.

Art. 9 Planungskommission

- 1 Der Gemeindevorstand kann bei Bedarf eine Planungskommission wählen. Neben mindestens einem, vom Vorstand aus seiner Mitte zu bestimmenden Mitglied, gehört der Leiter Infrastruktur der Planungskommission von Amtes wegen an.
- 2 Die Planungskommission bereitet die Planungsmassnahmen zuhanden des Gemeindevorstands vor.

Art. 10 Bauamt

- 1 Die Gemeinde betreibt ein Bauamt.
- 2 Die Aufgaben des Bauamtes werden vom Gemeindevorstand bestimmt.

¹ Art. 48 Abs. 4 Gemeindeverfassung (GV; RIG 11.1)

Art. 11 Bauberatung

- 1 Sowohl die jeweilige Baubehörde gemäss Art. 8 Abs. 1 als auch die bloss antragstellende Geschäftsleitung können externe Fachleute zur unabhängigen und vertieften Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen oder gestalterischen Fragen beziehen.
- 2 Der Gemeindevorstand kann einen oder mehrere ständige Gestaltungsberater bestimmen.

II Richtplanung

Art. 12 Kommunalen Richtplan, Konzepte und Leitbilder

- 1 Kommunale und regionale Leitbilder und Raumentwicklungskonzepte können von der Gemeinde in einem kommunalen Richtplan umgesetzt werden.
- 2 Zuständig für den Erlass und die Änderungen von Richtplänen ist das Parlament. Das Parlament unterstellt den Erlass der Urnengemeinde, wenn es um Festlegungen geht, deren Umsetzung eine breite Abstützung in der Bevölkerung bedingt. Fortschreibungen von Richtplänen sind in jedem Fall Sache des Gemeindevorstands.
- 3 Der Gemeindevorstand lässt den Entwurf für den kommunalen Richtplan in der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich auflegen und gibt die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt. Während der öffentlichen Auflage können alle interessierten Personen beim Gemeindevorstand Vorschläge und Einwendungen einbringen. Dieser prüft die Eingaben und sorgt in geeigneter Form für eine öffentliche Bekanntmachung des Ergebnisses.
- 4 Die Bestimmungen über den kommunalen Richtplan gelten sinngemäss für den Erlass eines kommunalen Leitbilds.

III Grundordnung

1. Allgemeines

Art. 13 Zuständigkeit

- 1 Zuständig für Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan und Generellen Gestaltungsplänen ist die Urnengemeinde.

- 2 Zuständig für Erlass und Änderung von Generellen Erschliessungsplänen ist das Gemeindeparlament. Das Parlament kann den Entscheid auch der Urnengemeinde zur Beschlussfassung unterbreiten.¹
- 3 Der Gemeindevorstand ist zuständig für den Erlass von Arealplänen sowie für alle Planänderungen von untergeordneter Bedeutung gemäss Art. 48 Abs. 3 KRG.
- 4 Die Gemeinde kann die Erarbeitung und den Erlass von projektbezogenen Planungen von einer angemessenen Kostenbeteiligung der Interessenz abhängig machen.

2. Zonenplan

A. Allgemeines

Art. 14 Festlegungen*

- 1 Der Zonenplan beinhaltet folgende Zonenarten und Festlegungen:
 - a) Bauzonen

- Altstadtzone (ES III)	Art. 26
- Kernzone (ES III)	Art. 27
- Kernzone Spitalquartier (ES III)	Art. 28
- Kernzone Bahnhof (ES III)	Art. 28a
- Dorfzone (ES III)	Art. 29
- Kernerweiterungszone / Dorferweiterungszone (ES III)	Art. 30
- Wohnzone (ES II)	Art. 31
- Wohnmischzone (ES III)	Art. 32
- Gewerbemischzone (ES III)	Art. 33
- Gewerbezone (ES III)	Art. 34
- Gewerbezone Grüneck West (ES III)	Art. 35
- Industrie- und Gewerbezone (ES IV)	Art. 36
- Agro-Gewerbezone (ES III)	Art. 37
- Lagerzone (ES IV)	Art. 38
- Parkierungszone Bahnhof (ES III)	Art. 38a
- Freizeitzone Pendas (ES III)	Art. 38b
- Zone für Kleinbauten und Anbauten	Art. 39
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ES III)	Art. 28 KRG
- Zone für Grünflächen	Art. 40 / Art. 30 KRG

¹ Art. 32 Abs. 2 Gemeindeverfassung (GV; RIG 11.1)

- b) Landwirtschaftszonen
 - Landwirtschaftszone (ES III) Art. 32 KRG
 - c) Schutzzonen
 - Naturschutzzone Art. 33 KRG
 - Landschaftsschutzzone Art. 34 KRG
 - Freihaltezone Art. 41 / Art. 35 KRG
 - Archäologiezone, Archäologische Schutzzone Art. 36 KRG
 - Grundwasser- und Quellschutzzone Art. 37 KRG
 - Gefahrenzone I Art. 38 KRG
 - Gefahrenzone II Art. 38 KRG
 - Ruhezone Art. 42
 - Trockenstandortzone Art. 43
 - Gewässerraumzone Art. 37a KRG
 - d) Weitere Zonen
 - Wintersportzone Art. 44 / Art. 39 KRG
 - Pferdebetriebszone (ES III) Art. 45
 - Campingzone (ES III) Art. 46
 - Materialabbauzone Art. 47
 - Materialbewirtschaftungszone Art. 48
 - Materialbewirtschaftungszone für natürliche Materialien Art. 48
 - Materialablagerungszone Art. 49
 - Deponiezone Art. 50
 - Kompostierzone Art. 51
 - Kompostierzone Grüngutsammelstelle Art. 51
 - Zone für künftige bauliche Nutzung Art. 40 KRG
 - Zone übriges Gemeindegebiet (ES III) Art. 41 KRG
 - e) Folgeplanungen Art. 74
 - Arealplanpflicht Art. 26 / Art. 46 KRG
 - Quartierplanpflicht Art. 26 / Art. 51 KRG
 - f) Weitere Festlegungen
 - Statische Waldgrenzen Art. 10 / Art. 13 WaG
 - Waldabstandslinie Art. 55 / Art. 78 KRG
- 2 Erschliessungsflächen innerhalb oder am Rand des Siedlungsgebietes bilden Teil der Bauzone.¹ Sie dürfen ausschliesslich nach den Vorgaben des Generellen Erschliessungsplans und der Erschliessungsordnung überbaut resp. genutzt werden.
- 3 Zonenplan und Zonenschema (Art. 17) bezeichnen die Empfindlichkeitsstufen (ES). Zuweisung und Anwendung der Empfindlichkeitsstufen richten sich nach den

¹ Art. 26 Abs. 2 Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100)

Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.¹

B. Bauzonen

a) Regelbauweise

Art. 15 Grundsatz, Begriffe und Messweisen

- 1 Die Bauweise und das Mass der Nutzung für Gebäude in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema und den Massvorgaben gemäss KRVO und Baugesetz. Begriffsdefinitionen und Messweisen sind der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) mit den zugehörigen Erläuterungen zu entnehmen.
- 2 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind Ausnützungsziffer und Grenzabstände (IVHB 7.1) in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.
- 3 Soweit in bisherigen Quartierplänen konkrete Festlegungen betreffend Nutzungsmass, Gebäudeabmessungen und Abstände erfolgt sind, gelten die damals anwendbaren Begriffe und Messweisen. Vorbehalten bleibt die Revision dieser Pläne.

Art. 16 Besitzstand im Bereich der Bauzonen

- 1 Für Erhalt und Erneuerung sowie Umbau, massvolle Erweiterung und Nutzungsänderung von rechtmässig erstellten Bauten, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, gelten die Vorschriften des KRG.²
- 2 Werden Bauten und Anlagen gemäss Abs. 1 durch höhere Gewalt zerstört oder freiwillig abgebrochen, dürfen sie ohne Rücksicht auf die Vorschriften über die maximale Ausnützungsziffer, die Gebäudeabmessungen sowie die Abstände im gleichen Umfang und im Rahmen der bisherigen Nutzungsart wieder aufgebaut werden. Anpassungen an die in der betreffenden Zone vorgesehene Nutzungsart sind zulässig. Soweit eine minimale Ausnützungsziffer gilt, ist diese einzuhalten.
- 3 Die Baubehörde kann beim Wiederaufbau minimale Abweichungen vom bestehenden Grundriss und Gebäudeprofil gestatten, wenn damit eine bessere Überbauung und Gestaltung erreicht wird und keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interes-

¹ Art. 1 – 25 Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG; SR 814.01) und Art. 36 – 44 Lärmschutz-Verordnung (LSV; SR 814.41)

² Art. 81 Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100)

sen entgegenstehen.

- 4 Bauten und Anlagen gemäss Abs. 1 dürfen in horizontaler und vertikaler Hinsicht in dem Masse erweitert werden, als die erweiterten Gebäudeteile die gesetzlichen Vorgaben einhalten. Bei Parzellen, auf denen die zulässige Ausnutzungsziffer (AZ) bereits überschritten ist, ist eine Erweiterung der anrechenbaren Geschossfläche insoweit zulässig, als die gesamte fehlende Nutzung durch Nutzungsübertragungen ab einer Drittparzelle beschafft wird.
- 5 Ein Anspruch auf Wiederaufbau besteht nur, sofern die relevanten Masse der bestehenden Baute vor dem Abbruch beziehungsweise binnen zwei Jahren seit der Zerstörung im Einvernehmen mit der Gemeinde durch Pläne festgehalten wurden und der Wiederaufbau innerhalb von drei Jahren seit der Zerstörung beziehungsweise dem Abbruch erfolgt. Die vorerwähnten Pläne sind bei der Gemeinde zu deponieren. Die Überreste vom zerstörten Gebäude sind innerhalb eines Jahres seit dem Ereignis zu beseitigen.
- 6 Die Besitzstandsregelung gilt nur insoweit, als das übergeordnete Recht, die Grundordnung, die Areal- und Quartierpläne sowie Baulinien nichts Gegenteiliges bestimmen.¹

¹ Die beschriebene Besitzstandsgarantie gilt v.a. entlang von Kantonsstrassen nur bedingt (vgl. dazu Art. 46 Strassengesetz des Kantons Graubünden (StrG; BR 807.100)).

Art. 17 Zonenschema*

Zone			Ausnützungsziffer (AZ)		Gesamthöhe (h) ¹⁾	Fassadenhöhe traufseitig (Fh) ¹⁾	Gebäudelänge ²⁾	Grenzabstand	Empfindlichkeitsstufe nach LSV (ES) ³⁾
Art.	Name	Abk.	min.	max.					
Art. 26	Altstadtzone	A	-	-	gemäss Zonenvorschrift Art. 26				III
Art. 27	Kernzone	K	0.8	-	18.0 m	14.0 m	-	4.0 m	III
Art. 28	Kernzone Spitalquartier	KS	gemäss GGP, GEP und Sonderbauvorschriften Spitalquartier						III
Art. 28a	Kernzone Bahnhof	KB	max. 6'000 m ² aGF		28.0 m	28.0 m	-	2.5 m	III
Art. 29	Dorfzone	D	-	-	12.0 m ⁴⁾	8.0 m	25.0 m ⁴⁾	2.5 m	III
Art. 30	Kernerweiterungszone	KE	0.8	1.0	16.0 m	12.0 m	-	5.0 m	III
Art. 30	Dorferweiterungszone	DE	-	0.7	12.0 m	8.0 m	20.0 m	2.5 m	III
Art. 31	Wohnzone 4	W4	0.8	1.0	16.0 m	12.0 m	45.0 m	5.0 m	II
Art. 31	Wohnzone 3	W3	0.6	0.8	13.0 m	9.5 m	40.0 m	5.0 m	II
Art. 31	Wohnzone 2	W2	-	0.6	12.0 m	8.0 m	20.0 m	2.5 m	II
Art. 31	Wohnzone 1	W1	-	0.4	10.0 m	6.0 m	15.0 m	2.5 m	II
Art. 32	Wohnmischzone 3	WM3	0.6	0.8	13.0 m	9.5 m	40.0 m	5.0 m	III
Art. 32	Wohnmischzone 2	WM2	-	0.8	12.0 m	8.0 m	30.0 m	2.5 m	III
Art. 33	Gewerbemischzone 4	GM4	-	-	16.0 m	12.0 m	60.0 m	5.0 m	III
Art. 34	Gewerbezone 2	G2	-	-	15.0 m	-	80.0 m	5.0 m	III
Art. 34	Gewerbezone 1	G1	-	-	11.0 m	-	30.0 m	5.0 m	III
Art. 35	Gewerbezone Grüneck West	GGW	-	-	15.0 m	-	80.0 m	5.0 m	III
Art. 36	Industrie- und Gewerbezone	IG	-	-	15.0 m	-	80.0 m	5.0 m	IV
Art. 37	Agro-Gewerbezone	AG	-	-	gemäss Zonenvorschrift Art. 37				III

¹⁾ Bei Gebäuden in Hanglage erhöhen sich die maximal zulässige Fassadenhöhen und die Gesamthöhe um den Zuschlag z (Art. 21).

²⁾ Bei geschlossener Gebäudezeile frei; Zulässigkeit siehe Zonenvorschriften.

³⁾ Aufstufungen siehe Zonenplan.

⁴⁾ Mehrlängen und Mehrhöhen werden im Generellen Gestaltungsplan geregelt.

Art. 18 Ausnützungsziffer

- Die im Zonenschema festgelegten maximalen beziehungsweise minimalen Ausnützungsziffern (AZ) sind nach Massgabe der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung¹ einzuhalten.
- Lässt sich die minimale AZ auf einer Parzelle aufgrund weiterer Bauvorschriften oder schutzwürdiger öffentlicher Interessen nicht realisieren, so darf diese ausnahmsweise unterschritten werden.
- Wird die zulässige AZ in der Wohnzone 1 (W1), der Wohnzone 2 (W2) sowie in der Dorferweiterungszone (DE) durch ein Bauvorhaben um mehr als 50% unterschritten, muss das Gebäude so platziert werden, dass die verbleibende Nutzungsziffer auf der

¹ Art. 37a Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO; BR 801.110)

unbebauten Grundstücksfläche realisierbar ist. Die Bauherrschaft erbringt den Nachweis im Baugesuch.

Art. 19 Nutzungsübertragung, Abparzellierung

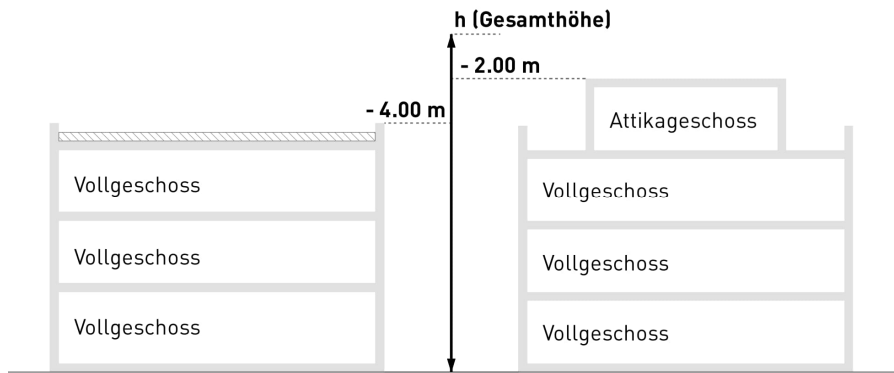
- 1 Die Gemeinde kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen, Bäche oder Bahnen getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümern vorliegt und keine überwiegenden öffentlichen Interessen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

Art. 20 Abgrabungen und Aufschüttungen

- 1 Abgrabungen dürfen maximal 1.5 m unter der Fassadenlinie (IVHB 3.2) liegen. Abgrabungen zur Freilegung von Fassadenfluchten dürfen höchstens an 2/3 der gesamten projizierten Fassadenlinie (IVHB 3.3) vorgenommen werden.
- 2 Aufschüttungen entlang von Fassadenfluchten müssen sich auf ein Geschoss beschränken. Für Aufschüttungen des umliegenden Geländes gilt Art. 97.
- 3 Aus erschliessungstechnischen Gründen kann die Baubehörde Abgrabungen oder Aufschüttungen bewilligen, welche die zulässigen Masse überschreiten, sofern sie gut gestaltet sind und eine positive Beurteilung der Baugestaltungsberatung vorliegt.

Art. 21 Gesamthöhe (IVHB 5.1) und Fassadenhöhe (IVHB 5.2)

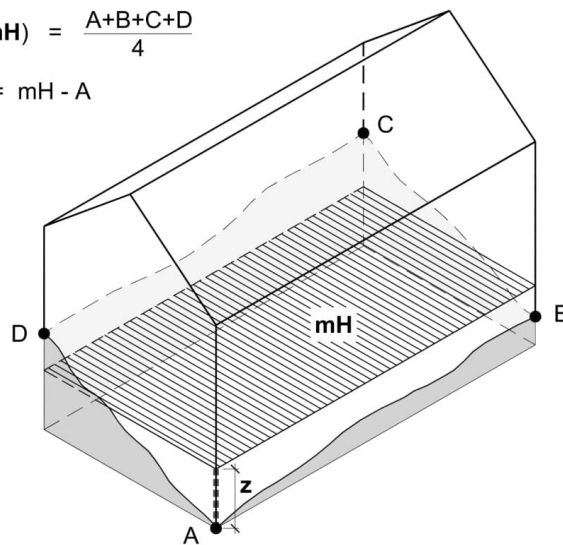
- 1 Die Gesamthöhe (IVHB 5.1) und die traufseitige Fassadenhöhe (IVHB 5.2) von Gebäuden dürfen die Werte gemäss Zonenschema nicht überschreiten.
- 2 Bei Flachdachbauten gilt eine um 4 m reduzierte Gesamthöhe. Ausgenommen davon sind Attikageschosse (IVHB 6.4; Art. 25 Ziff. 7), für welche eine um 2 m reduzierte Gesamthöhe gilt. Für nicht zurückversetzte Dachbrüstungen (Art. 25 Ziff. 6), welche das technisch Notwendige übersteigen, gilt die maximale Fassadenhöhe. Im Übrigen ist die Fassadenhöhe bei Flachdachbauten nicht anwendbar.



- 3 Bei Gebäuden in Hanglage (ab 5° mittlere Hangneigung) erhöhen sich die maximal zulässige Fassadenhöhen und die Gesamthöhe um den Zuschlag z. Kein solcher Zuschlag gilt bei traufständig zum Hang stehenden Satteldachbauten für die Bergfassade und die Gesamthöhe.
- 4 Der Zuschlag z entspricht der Differenz zwischen der mittleren Höhe in m.ü.M. aller Hauptgebäudeecken und der Höhe der tiefstgelegenen Hauptgebäudeecke entlang der Fassadenlinie. Der Zuschlag z beträgt maximal 3 m.

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

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



- 5 Bei seitlich gegliederten und/oder in der Höhe gestaffelten Bauten wird die Gesamthöhe und der Zuschlag z für jeden Gebäudeteil separat ermittelt.

Art. 22 Gebäudelänge (IVHB 4)

- 1 Gebäude die das massgebende Terrain (IVHB 1.1) respektive das abgegrabene Terrain überragen, dürfen die Gebäudelänge (IVHB 4.1) gemäss Zonenschema nicht überschreiten.

- 2 Werden zwei oder mehr selbständige Gebäude zusammengebaut (Doppel- und Reihenhäuser), darf die Gebäudelänge um insgesamt 6 m überschritten werden.
- 3 Die Länge von unterirdischen Bauten (IVHB 2.4) sowie unterirdischen Teilen von Unterniveaubauten (IVHB 2.5) sind frei.
- 4 Anbauten, welche die Masse gemäss Art. 25 Ziff. 1 und 2 einhalten, werden nicht an die Gebäudelänge angerechnet.

Art. 23 Grenz- und Gebäudeabstand (IVHB 7)

- 1 Die Grenzabstände (IVHB 7.1) von Gebäuden sind gemäss Zonenschema einzuhalten. Vorbehalten sind Baulinien gemäss Art. 60, Unterschreitungen gemäss KRG¹ sowie abweichende Festlegungen in Quartier-, Areal- oder Generellen Gestaltungsplänen.
- 2 Der minimale Gebäudeabstand (IVHB 7.2) ergibt sich aus der Summe der einzuhaltenen Grenzabstände und kann ebenfalls gemäss KRG unterschritten werden.
- 3 Gegenüber Altbauten, die den gesetzlichen Grenzabstand nicht einhalten, bemisst sich der Gebäudeabstand aus der Summe des tatsächlichen Grenzabstandes der Altbauten und dem gesetzlichen Grenzabstand der Neubauten, sofern nicht zugunsten der Altbauten ein Näherbaurecht besteht oder überwiegende öffentliche Interessen die Einhaltung des gesetzmässigen Gebäudeabstandes verlangen.
- 4 Unterirdische Bauten (IVHB 2.4) sowie die unterirdischen Teile von Unterniveaubauten (IVHB 2.5) müssen keinen Grenzabstand einhalten.
- 5 Wo das Baugesetz keine Grenzabstände vorschreibt, für An- und Kleinbauten (IVHB 2.2 und 2.3) sowie jene Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende oder abgegrabene Terrain überragen, gelten die minimalen kantonalen Abstandsvorschriften.²
- 6 Der Grenzabstand von Erdsonden für Wärmepumpen beträgt in allen Zonen 2.5 m. Die Erdsonden sind einzumessen und in den Leitungskataster aufzunehmen.

Art. 24 Strassenabstände

- 1 Gegenüber öffentlichen oder öffentlichen Zwecken dienenden Strassen haben alle Bauten und Anlagen ober- und unterirdisch einen minimalen Abstand von 3.5 m vom Fahrbahnrand einzuhalten.
 - 2 Für vorspringende Gebäudeteile gilt Art. 55 Abs. 3 KRG sinngemäss.
 - 3 Der Mindestabstand von Einfriedungen zu solchen Strassen beträgt 0.5 m.
-

¹ Art. 77 Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100)

² Art. 75 f. KRG

- 4 Die Baubehörde kann - in der Regel gegen Revers - Unterschreitungen bewilligen, wenn es die Verhältnisse erlauben; Art. 82 Abs. 2 KRG gilt sinngemäss.
- 5 Vorbehalten bleiben Baulinien und die Strassenabstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung¹ sowie abweichende Vorgaben in den Zonenvorschriften und im Generellen Gestaltungsplan.

Art. 25 Masse gemäss IVHB

Bei Definitionen gemäss IVHB gelten die folgenden Masse für

1. Garagen und Carports (Klein- und Anbauten (IVHB 2.2, 2.3))
 - maximal zulässige Gesamthöhe (IVHB 5.1): 4.5 m
 - maximal anrechenbare Gebäudefläche (IVHB 8.4): 40 m²
2. sonstige Klein- und Anbauten (IVHB 2.2, 2.3), z.B. Gartenhäuser
 - maximal zulässige Gesamthöhe (IVHB 5.1): 2.6 m
 - maximal anrechenbare Gebäudefläche (IVHB 8.4): 12 m²
3. Unterniveaubauten (IVHB 2.5) und Untergeschosse (IVHB 6.2)
 - maximales Durchschnittsmass b über dem massgebenden Terrain: 0.6m
Das Durchschnittsmass errechnet sich aus der Summe aller, je Fassadenflucht über dem massgebenden Terrain liegenden Flächen der Fassadenflucht einer UNB oder eines UG (graue Flächen gemäss Skizze zu 2.5), dividiert mit der Gesamtlänge der projizierten Fassadenlinie dieser UNB respektive dieses UG.
 - maximales Mass f über dem massgebenden Terrain: 3 m
4. Vorspringende Gebäudeteile (IVHB 3.4)
 - maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 1 m
 - maximal zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes: 1/3 je Stockwerk
 - Die Masse gelten für die gesamte Länge der vorspringenden Gebäudeteile eines Fassadenabschnittes.
5. Unbedeutend zurückspringende Gebäudeteile (IVHB 3.5)
 - maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 1 m
 - maximal zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes: 1/3
 - Innenliegende Balkone und dergleichen gelten nicht als zurückspringende Gebäudeteile.
6. Zurückversetzte Brüstungen bei Flachdachbauten
 - minimal notwendiger Versatz: 1 m

¹ Art. 17, 45, 46 und 52 Strassengesetz des Kantons Graubünden (StrG; 807.100) sowie Art. 19-22 Strassenverordnung des Kantons Graubünden (StrV; BR 807.110)

7. Attikageschoss (IVHB 6.4)

- minimal notwendiger Versatz a: 3 m bei mindestens zwei ganzen Fassaden
- maximal 50% der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses

b) Zonenvorschriften**Art. 26 Altstadtzone**

- 1 Die Altstadtzone ist für Wohnnutzungen sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe, ausgenommen Landwirtschaftsbetriebe, bestimmt.
- 2 Die historische Siedlungsstruktur ist zu erhalten beziehungsweise wiederherzustellen. Alle Bauvorhaben haben bezüglich Struktur (Stellung, Form, Volumen, Proportionen, Höhe, Dachform) und Gestaltung (Fassaden, Material, Farbe) die Einheit des alten Stadtbildes zu wahren.¹
- 3 Soweit keine Bau- und Baugestaltungslinien bestehen, sind die vorhandenen historischen Baufluchten bei Neu- und Umbauten beizubehalten.
- 4 Für bauliche Massnahmen in der Umgebung von geschützten Bauten, partiell geschützten Bauten und zu erhaltenden Bauvolumen (Art. 57) sind besondere Massnahmen zu treffen, die eine übermässige Beeinträchtigung dieser Gebäude ausschliessen.
- 5 Alle Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung der Projekte der Baubehörde mitzuteilen. Diese bestimmt in Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft die projektbezogenen Rahmenbedingungen. Vorbehältlich unwesentlicher Sanierungsarbeiten und geringfügiger Änderungen im Gebäudeinnern ist die Gestaltungsberatung beizuziehen.

Art. 27 Kernzone

- 1 Die Kernzone ist für Wohnnutzungen sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe, ausgenommen Landwirtschaftsbetriebe, bestimmt.
 - 2 Siedlungsstruktur und Bauweise sind zu erhalten und zu ergänzen. Wo Baulinien fehlen, sind bei neuen Gebäuden, einschliesslich Ersatzbauten und Umbauten, die bestehenden Fassadenfluchten (IVHB 3.1) beizubehalten. Bei geschlossenen Gebäudezeilen entlang von Strassen und Gassen richten sich die Längen- und Höhenmasse sowie die Dachform nach den umliegenden Gebäuden und Strukturen.²
 - 3 Werden an einem Strassenzug einzelne Baulücken geschlossen oder bestehende
-

¹ Vergleiche hierzu u.a. die entsprechenden Siedlungsanalysen.

² Vergleiche hierzu u.a. die entsprechenden Siedlungsanalysen.

Bauten ersetzt, ist eine minimale traufseitige Fassadenhöhe von 10.00 m für Hauptbauten einzuhalten.

- 4 Alle Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung der Projekte der Baubehörde mitzuteilen. Diese bestimmt in Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft die projektbezogenen Rahmenbedingungen.
- 5 Wesentliche Veränderungen bestehender Strassenzüge, von Plätzen und Hofräumen erfolgen gestützt auf eine Folgeplanung.

Art. 28 Kernzone Spitalquartier

- 1 Die Kernzone Spitalquartier ist für Nutzungen im Zusammenhang mit einer Alters- und Gesundheitsresidenz oder dem Spital sowie dem Gesundheitsbereich einschliesslich altersgerechten Wohnens bestimmt.
- 2 Diese Nutzungen umfassen:
 - Bauten und Anlagen für eine Alters- und/oder Gesundheitsresidenz;
 - Bauten und Anlagen für Dienstleistungen des Spitalbetriebs;
 - Bauten und Anlagen, die der Pflege und Betreuung dienen (gesamter Bereich Gesundheit);
 - Altersgerechte Wohnungen.
- 3 Nebst den Nutzungen gemäss Abs. 2 sind nicht störende Gewerbenutzungen, ohne direkten Zusammenhang mit der Alters- und Gesundheitsresidenz oder dem Spital, im Umfang von 20% der gesamten in der Kernzone Spitalquartier realisierten Hauptnutzfläche zulässig. Diese Gewerbenutzungen sind in den unteren Geschossen zu realisieren, welche max. 719.5 m.ü.M. liegen (Messpunkt: Boden im Rohbau).
- 4 Nutzungsmasse, Höhenmasse, Situierung der Bauten sowie Vorgaben zur Gestaltung und Erschliessung sind dem Generellen Gestaltungsplan Spitalquartier, dem Generellen Erschliessungsplan Spitalquartier und den Sonderbauvorschriften Spitalquartier zu entnehmen.

Art. 28a Kernzone Bahnhof*

- 1 Die Kernzone Bahnhof ist für Nutzungen im Zusammenhang mit dem Bahnhof sowie Wohnnutzungen, Dienstleistungsbetriebe und Bildungseinrichtungen bestimmt.
- 2 Die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche (aGF) gemäss Zonenschema ist zwingend einzuhalten. Nutzungsübertragungen sind nicht zulässig und es werden keinerlei Boni auf die maximal zulässige aGF gewährt.
- 3 Neubauten haben sich gut in die bestehende Siedlungsstruktur einzufügen. Es gelten erhöhte gestalterische Vorgaben an Bauten und Anlagen.

- 4 In der Kernzone Bahnhof dürfen Bauten nur gestützt auf ein qualitätssicherndes Varianzverfahren erstellt werden. Die Gemeinde ist in das Varianzverfahren in geeigneter Weise miteinzubeziehen, namentlich ist sie berechtigt, einen Sachpreisrichter in das Beurteilungsgremium zu entsenden.
- 5 In der Kernzone Bahnhof ist ein attraktiver öffentlicher Aussenraum zu schaffen, namentlich ein Platz als Begegnungsort. Die Gemeinde beteiligt sich finanziell an der Aussenraumgestaltung im Rahmen des öffentlichen Interesses. Die finanzielle Beteiligung der Gemeinde ist vertraglich mit den Grundeigentümern zu regeln.

Art. 29 Dorfzone

- 1 Die Dorfzone ist für Wohnnutzungen sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe, ausgenommen Landwirtschaftsbetriebe, bestimmt.
- 2 Bauvorhaben haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung (Fassade, Dach etc.) gut in die bestehende Siedlung einzufügen.¹
- 3 Für folgende Fraktionen gelten überdies folgende zusätzliche Regelungen:
 - a) Duvin:
In der Dorfzone in der Ortschaft Duvin sind abweichend zu Art. 91 keine Walmdächer zulässig.
 - b) Luven:
In der Dorfzone in der Ortschaft Luven sind abweichend zu Art. 91 keine Walmdächer zulässig. Bauten sind giebelseitig zum Hang zu erstellen.
 - c) Pigniu:
In der Dorfzone in der Ortschaft Pigniu sind abweichend zu Art. 91 keine Walmdächer zulässig. Bauten sind giebelseitig zum Hang zu erstellen.
- 4 Alle Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung der Projekte der Baubehörde mitzuteilen. Diese bestimmt in Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft die projektbezogenen Rahmenbedingungen.

Art. 30 Kernerweiterungszone, Dorferweiterungszone

- 1 Die Kernerweiterungszone und die Dorferweiterungszone sind für Wohnnutzungen sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe, ausgenommen Landwirtschaftsbetriebe, bestimmt.
 - 2 Bauvorhaben haben die vorhandenen Strukturen und die ortsübliche Bausubstanz zu
-

¹ Vergleiche hierzu u.a. die entsprechenden Siedlungsanalysen.

ergänzen und sich an der angrenzenden Kernzone / Dorfzone bezüglich Stellung, Volumen, Proportionen, Dachform und Gestaltung zu orientieren.¹

- 3 Werden an einem Strassenzug in der Kernerweiterungszone einzelne Baulücken geschlossen oder bestehende Bauten ersetzt, ist eine minimale traufseitige Fassadenhöhe von 9 m für Hauptbauten einzuhalten.

Art. 31 Wohnzone

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

Art. 32 Wohnmischzone

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

Art. 33 Gewerbemischzone

- 1 Die Gewerbemischzone ist für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt.
- 2 Neuer Wohnraum kann erstellt werden, sofern die gesamte Wohnnutzung 30% der auf dem Grundstück realisierten anrechenbaren Geschossfläche nicht überschreitet.
- 3 Die Zweckbestimmung der betrieblich genutzten Flächen ist durch Auflagen in der Baubewilligung sicherzustellen.
- 4 Beherbergungsbetriebe (Hotels, Motels, Pensionen etc.) sind in der Gewerbemischzone nicht zulässig.

Art. 34 Gewerbezone

- 1 Die Gewerbezone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe sowie für Abfallanlagen bestimmt.
- 2 Es ist nur Wohnraum für Betriebsinhaber oder Personal gestattet, deren ständige Anwesenheit im Betrieb unerlässlich ist.

¹ Vergleiche hierzu u.a. die entsprechenden Siedlungsanalysen.

- 3 Bei speziellen produktionstechnisch bedingten Anforderungen entscheidet die Baubehörde über die zulässigen Abweichungen von baugesetzlichen Vorschriften.
- 4 Beherbergungsbetriebe (Hotels, Motels, Pensionen etc.) sind in der Gewerbezone nicht zulässig.

Art. 35 Gewerbezone Grüneck West

- 1 Die Gewerbezone Grüneck West ist für Produktionsbetriebe mit Publikumsverkehr und Dienstleistungsbetriebe mit hohem Flächenbedarf, wie Möbelhäuser, Autohändler und Baumärkte bestimmt, deren Erstellung und Betrieb im Stadtzentrum schwierig ist oder welche sich aufgrund der Grösse störend auf das Ortsbild auswirken.
- 2 Einkaufszentren mit Einzelhändlern, Händlern von Gütern des täglichen Bedarfs sowie generell Betriebe, welche für die Stärkung des Stadtzentrums von Bedeutung sind, sind in der Gewerbezone Grüneck West nicht gestattet.
- 3 Wohnnutzungen sind in der Gewerbezone Grüneck West nicht gestattet.
- 4 Bei Betrieben mit hohem Parkplatzbedarf wie Fachmärkten sind die Parkplätze konzentriert auf mehreren Geschossen oder unterirdisch zu erstellen.
- 5 Bei Bauten und Anlagen ist die Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild zu beachten.

Art. 36 Industrie- und Gewerbezone

- 1 Die Industrie- und Gewerbezone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe mit geringem Publikumsverkehr bestimmt. Zulässig sind insbesondere auch Betriebe, deren Emissionen sich in der Nähe von Wohngebieten störend auswirken würden. Wohnnutzungen sind nicht gestattet.
- 2 Bei speziellen produktionstechnisch bedingten Anforderungen entscheidet die Baubehörde über die zulässigen Abweichungen von baugesetzlichen Vorschriften.
- 3 Beherbergungsbetriebe (Hotels, Motels, Pensionen etc.) sind in der Industrie- und Gewerbezone nicht zulässig.

Art. 37 Agro-Gewerbezone

- 1 Die Agro-Gewerbezone ist für die Erzeugung und den Vertrieb von Produkten und Angeboten der örtlichen Landwirtschaftsbetriebe und des lokalen Handwerks bestimmt. Es sind mässige Störungen wie in der Landwirtschaftszone zulässig.
- 2 Die bestehenden Bauten sind zu erhalten. Erneuerungen und massvolle Vergrösse-

rungen sind zulässig, wenn sie sich gestalterisch in die traditionelle Bausubstanz einfügen.

- 3 Art. 29 Abs. 4 gilt sinngemäss.

Art. 38 Lagerzone

- 1 In der Lagerzone ist das Lagern von Baumaterialien und dergleichen gestattet.
- 2 Die Erstellung von Bauten und Anlagen ist nicht zulässig.

Art. 38a Parkierungszone Bahnhof*

- 1 Die Parkierungszone Bahnhof ist für die Erstellung einer öffentlichen Parkierungsanlage bestimmt. Die Parkierungsanlage ist unter Berücksichtigung betrieblicher Aspekte zu durchgrünen.
- 2 Es sind nur für die Parkierungsanlage notwendige Bauten und Anlagen zulässig.

Art. 38b Freizeitzone Pendas*

- 1 Die Freizeitzone Pendas ist für öffentliche und private Freizeiteinrichtungen bestimmt (Kultur, Sport, Naherholung etc.). Weiter zulässig sind ergänzende Nutzungen (bspw. Gastronomiebetriebe) sowie untergeordnete öffentliche Nutzungen (bspw. Kindertagesstätte).
- 2 Für die Freizeitzone Pendas ist ein Varianzverfahren für das Nutzungs- und Gestaltungskonzept durchzuführen. Das Nutzungs- und Gestaltungskonzept ist in einem Arealplan rechtsverbindlich umzusetzen.
- 3 Für das Nutzungs- und Gestaltungskonzept sowie das anschliessende Arealplanverfahren sind folgende Grundsätze zu berücksichtigen:
- Das Gebiet soll primär durch den Freiraum definiert werden.
 - Bauten sollen zurückhaltend in Erscheinung treten.
 - Die Freiräume sind naturnah zu gestalten. Die Oberflächen sollen, wenn möglich, versickerungsfähig ausgeführt werden.
 - Beleuchtungsanlagen sind auf das Notwendige zu reduzieren.
 - Die Anbindung an die Ruinalta bezüglich Langsamverkehr ist zu berücksichtigen.

Art. 39 Zone für Kleinbauten und Anbauten

Die Zone für Kleinbauten (IVHB 2.2) und Anbauten (IVHB 2.3) ist für die Erstellung von Bauten und Anlagen wie Garagen, Parkieranlagen, Geräteschuppen oder Gartenlauben bestimmt. Unterirdische Bauten (IVHB 2.4), offene Autoabstellplätze und Zufahrten sind zulässig. Es gelten die maximalen Masse gemäss Art. 25 Ziff. 1 und 2.

Art. 40 Zone für Grünflächen*

Für die Zone für Grünflächen gelten grundsätzlich die einschlägigen Bestimmungen im KRG.¹

C. Schutzzonen

Art. 41 Freihaltezone

Für die Freihaltezone gelten grundsätzlich die einschlägigen Bestimmungen im KRG.²

Art. 42 Ruhezone

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

¹ Art. 30 Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100)

² Art. 35 Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100)

Art. 43 Trockenstandortzone

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

D. Weitere Zonen

Art. 44 Wintersportzone

- 1 Für die Wintersportzone gelten grundsätzlich die einschlägigen Bestimmungen im KRG.¹
 - 2 In der Wintersportzone besteht ein allgemeines Zutrittsrecht zur Ausübung des Wintersportes. Die maschinelle Präparierung von Pisten, Loipen und Wegen innerhalb der Wintersportzone ist zulässig und von den jeweiligen Grundeigentümern zu dulden.
 - 3 Düngungen im Bereich von Wintersportzonen dürfen deren Anlage und Benützung nicht beeinträchtigen. Bei bestehenden oder absehbaren Konflikten bestimmt die Geschäftsleitung den Zeitraum, in welchem in bestimmten Bereichen Düngungen zu unterlassen sind.
 - 4 Die Errichtung und der Betrieb von Beschneiungsanlagen sind nach den Vorgaben des Generellen Erschliessungsplanes und der Baubewilligungen gestattet. Die Beschneigung ist nur auf gefrorenem Boden zulässig.
 - 5 Oberirdische Bauten und Anlagen haben sich gut in das Landschaftsbild einzufügen. Mobile Anlageteile, die das massgebende Terrain überragen, sind nach Saisonschluss nach Möglichkeit zu entfernen.
 - 6 Wo sich Naturschutzzone beziehungsweise Trockenstandortzone und Wintersportzone
-

¹ Art. 39 Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100)

überlagern, darf die Pistenpräparierung zu keiner Schädigung des zu schützenden Biotops führen und nur bei einer minimalen Schneehöhe von 30 cm erfolgen.

- 7 Schäden oder Ertragsausfälle, die durch die Ausübung des Wintersports und durch die Präparierung von Pisten an Grundstücken innerhalb der Wintersportzone entstehen, werden von einer Fachperson beurteilt, von der Gemeinde behoben und entschädigt. Die Gemeinde ist berechtigt, auf die Verursacher solcher Schäden und Ertragsausfälle verschuldensunabhängig Regress zu nehmen.
- 8 Kosten, die der Gemeinde aus der Freihaltung und Nutzung des Wintersportgeländes erwachsen, können im Rahmen von vertraglichen Abmachungen oder auf dem Verfügungsweg den vom Wintersport profitierenden Unternehmungen und Vereinigungen wie Bergbahnen, Beherbergungsbetriebe, Tourismusorganisationen und Skischulen überbunden werden.

Art. 45 Pferdebetriebszone

- 1 Die Pferdebetriebszone ist für die Unterbringung, Zucht und Ausbildung von Pferden sowie für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung bestimmt.
- 2 Im Zusammenhang mit diesen Nutzungen dürfen ergänzende Aktivitäten wie Reitveranstaltungen, der Betrieb einer Reitschule sowie Angebote für Ferien auf dem Pferdehof durchgeführt werden.
- 3 Zulässig sind betriebsnotwendige Bauten und Anlagen gemäss Vorgaben des Generalen Gestaltungsplanes.

Art. 46 Campingzone*

- 1 Die Campingzone ist für Campingplätze bestimmt.¹ Es sind ausschliesslich betrieblich notwendige feste Bauten und Anlagen zulässig wie sanitäre Anlagen, Verkaufskioske und Restaurants sowie eine beschränkte Anzahl Cabins zur Vermietung. Die zulässigen Bereiche sind in einem Arealplan festzulegen.
- 2 Für die betrieblichen Hauptbauten ist die maximale traufseitige Fassadenhöhe auf 5 m, die maximale Gesamthöhe auf 11 m beschränkt. Für betriebliche Nebengebäude ist die maximale Gesamthöhe auf 5 m beschränkt. Die Cabins sind einheitlich zu gestalten und dürfen eine maximale Grundfläche von 25 m² sowie eine Gesamthöhe von 3.80 m nicht überschreiten.
- 3 Bauten und Anlagen haben sich gut in die Landschaft einzuordnen. Die Baubehörde trifft bei Bedarf Anordnungen bezüglich Lage, Stellung und Gestaltung der Bauten.

¹ Betreffend Campieren ausserhalb von Campingplätzen vgl. Art. 19 Polizeigesetz (RIG 41.1)

- 4 Der Betrieb eines Campingplatzes bedarf einer Betriebsbewilligung des Gemeindevorstands. Diese wird nur erteilt, wenn
- alle erforderlichen sanitären Anlagen vorhanden sind,
 - eine vom Gemeindevorstand genehmigte Campingordnung vorliegt, welche namentlich auch die zulässigen Anteile an Cabins und Ganzjahres-Standplätzen regelt, soweit im Gestaltungskonzept eine derartige Regelung fehlt.

Art. 47 Materialabbauzone

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

Art. 48 Materialbewirtschaftungszonen

- 1 Die Materialbewirtschaftungszone ist bestimmt für Bauten, Anlagen und Zwischenlager im Zusammenhang mit dem Abbau und der Aufbereitung von natürlichen Materialien wie Steine, Kies, Sand, Lehm und anderen mineralischen Rohstoffen, mit der Sammlung und Sortierung von Bauabfällen, der Aufbereitung von mineralischen Bauabfällen wie Betonabbruch, Mischabbruch, Ausbauasphalt und Strassenausbruch oder der Herstellung von Baustoffen wie Beton, Mörtel und Heissmischgut.
- 2 Die Materialbewirtschaftungszone für natürliche Materialien ist bestimmt für Bauten, Anlagen und Zwischenlager im Zusammenhang mit dem Abbau und der Aufbereitung von natürlichen Materialien wie Steine, Kies, Sand und Lehm.
- 3 Zulässig sind Büro- und Ausstellungsräume, soweit sie betrieblich mit einer zonenkonformen Nutzung in Verbindung stehen. Die Erstellung von Wohnraum ist nicht gestattet.
- 4 Die beanspruchten Flächen sind innert drei Jahren nach Einstellung der Materialbewirtschaftung im Sinne der künftigen Nutzung des Geländes zu gestalten und zu rekultivieren. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren.

gungsverfahren. Sie kann insbesondere eine geeignete Sicherheit (zweckgebundenes Depositum) für die finanziellen Mittel verlangen, welche für die Rekultivierung erforderlich sind.

- 5 Vorbehalten bleiben besondere Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans oder eines Arealplans.

Art. 49 Materialablagerungszone*

- 1 Die Materialablagerungszone umfasst Flächen, die für die Errichtung eines Deponietyp A zur Beseitigung von unverschmutztem Aushub-, Ausbruch- und Abraummateriel bestimmt sind.
- 2 Bauten und Anlagen können für die Dauer des Deponiebetriebs bewilligt werden, sofern sie für den Betrieb unerlässlich sind.
- 3 Die Gestaltung des Deponiegeländes nach Abschluss der Deponie oder einzelner Etappen sowie weitere Massnahmen betreffend den Aufbau und die Gestaltung der Deponie und den Schutz der Umgebung, sind im Generellen Gestaltungsplan oder einem Arealplan festgelegt. Die Gemeinde kann eine geeignete Sicherheit (zweckgebundenes Depositum) für die finanziellen Mittel verlangen, welche für die Rekultivierung erforderlich sind.
- 4 Für die Errichtung, den Betrieb und den Unterhalt der Deponie sowie für den Abschluss und dessen Sicherstellung gelten im Übrigen die einschlägigen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Vorbehalten bleiben insbesondere die notwendigen Bewilligungen des kantonalen Amtes für Natur und Umwelt.
- 5 Der Gemeindevorstand kann die Betreiber einer Inertstoffanlage verpflichten, unverschmutztes Aushub- und Abräummateriel, welches nach Unwetterereignissen anfällt, im Rahmen der betrieblichen Möglichkeiten und zu günstigen Konditionen anzunehmen.

Art. 50 Deponiezone*

- 1 Die Deponiezone umfasst Flächen, die für die Errichtung eines Deponietyp E und die Bewirtschaftung von Reaktorabfällen bestimmt sind.
- 2 Bauten und Anlagen, die dem Betrieb der Deponie oder der Sammlung, Sortierung, Zwischenlagerung und Aufbereitung von Bauabfällen, kompostierbaren oder weiteren Abfällen dienen, können für die Dauer des Deponiebetriebs bewilligt werden.
- 3 Die Gestaltung des Deponiegeländes nach Abschluss der Deponie oder einzelner Etappen sowie weitere Massnahmen betreffend den Aufbau und die Gestaltung der Deponie und den Schutz der Umgebung werden im Generellen Gestaltungsplan festgelegt. Die Gemeinde kann eine geeignete Sicherheit (zweckgebundenes Depositum) für die finan-

ziellen Mittel verlangen, welche für den Abschluss und die Rekultivierung der Deponie erforderlich sind.

- 4 Für die Errichtung, den Betrieb und den Unterhalt der Deponie sowie für den Abschluss und dessen Sicherstellung gelten im Übrigen die einschlägigen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Vorbehalten bleiben insbesondere die notwendigen Bewilligungen des kantonalen Amtes für Natur und Umwelt.

Art. 51 Kompostierzone

- 1 Die Kompostierzone dient der Zwischenlagerung und der umweltfreundlichen Aufbereitung von kompostierbaren Grünabfällen sowie der Zwischenlagerung von aufbereiteten Holzschnitzeln zur Verfeuerung.
- 2 In der Kompostierzone Grüngutsammelstelle sind nur die Zwischenlagerung von Grünabfällen sowie die Zwischenlagerung von aufbereiteten Holzschnitzeln zur Verfeuerung gestattet.
- 3 Es dürfen nur temporäre Bauten und Anlagen aufgestellt werden, die dem Zonenzweck dienen. Bauten und Anlagen, die nicht mehr benötigt werden, sind zu entfernen. Zäune dürfen erstellt werden.
- 4 Der Gemeindevorstand erlässt für die Anlage ein Betriebsreglement.

3. Genereller Gestaltungsplan (GGP)

A. Allgemeines

Art. 52 Festlegungen

Der Generelle Gestaltungsplan enthält folgende Festlegungen:

- | | |
|---|---------|
| a) Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum | |
| - Ortsbildschutzbereich | Art. 53 |
| - Wertvoller Garten | Art. 54 |
| - Wertvoller Baumgarten | Art. 54 |
| - Platzbereich | Art. 54 |
| - Entwicklungsbereich Bahnhof | Art. 55 |
| - Baubereich Hochbauten | -- |
| - Baustandort Anbauten | -- |
| - Gestaltungsbereiche Spitalquartier | SBauVSQ |

- b) Gestaltungsbereiche im Landschaftsraum
 - Hochbauverbot Art. 56
- c) Gestaltungsobjekte
 - Geschützte Bauten und Anlagen Art. 43 KRG / Art. 57
 - Partiiell geschützte Bauten und Anlagen Art. 57
 - Zu erhaltende Bauvolumen Art. 57
 - Geschützte Natur- und Kulturobjekte Art. 44 KRG / Art. 58
 - Erhaltenswerte Natur- und Kulturobjekte Art. 44 KRG / Art. 58
 - Geschützte Fledermausquartiere Art. 59
 - Erhaltenswerte Fledermausquartiere Art. 59
 - Baulinien Art. 55 KRG / Art. 60
 - Gestaltungsobjekte Spitalquartier SBauVSQ
- d) Gestaltungsanweisungen
 - Arkadenpflicht Art. 61
 - Höhenanweisung --

B. Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum

Art. 53 Ortsbildschutzbereich

- 1 Als Ortsbildschutzbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit Bau-
gruppen, Bauten und Anlagen sowie Freiräumen, die auf Grund ihrer besonderen
Stellung, Form und Gliederung von erheblicher ortsbaulicher Bedeutung sind.
- 2 Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden.
Im Ortsbildschutzbereich ist die bestehende Siedlungsstruktur und Bauweise zu erhal-
ten und äusserst sorgfältig zu ergänzen. Wo Baugestaltungslinien fehlen, sind bei Neu-
bauten und Umbauten die bestehenden Baufluchten beizubehalten. Höhen und Dach-
form richten sich nach den umliegenden Bauten.
- 3 Soweit im Generellen Gestaltungsplan noch keine definitive Qualifikation gemäss Art.
57 beziehungsweise Art. 54 vorgenommen wurde, sind im Ortsbildschutzbereich ge-
legene Bauten, Anlagen und Freiräume bis zu ihrer definitiven Einstufung gemäss Abs. 4
beziehungsweise Abs. 5 umfassend geschützt. Das heisst, sie sind zu erhalten und dür-
fen weder umgestaltet, abgebrochen noch ausgekernt werden.
- 4 Sollen bauliche Massnahmen an Bauten und Anlagen ausgeführt werden oder droht der
Verfall, entscheidet die Baubehörde im Einzelfall unter Beizug der Denkmalpflege
und/oder der Gestaltungsberatung, ob und – falls ja – welcher konkrete Schutzbedarf
(entsprechend Art. 57) für die entsprechenden Bauten und/oder Anlagen beziehungs-
weise für Teile davon gilt. Die Kosten gehen zu Lasten des Baugesuchstellers. Bei ge-
schützten Bauten und Anlagen gemäss Art. 57 ist die Denkmalpflege beizuziehen.

- 5 Sollen Aussenräume umgestaltet oder überbaut werden, entscheidet die Baubehörde im Einzelfall unter Beizug der Gestaltungsberatung, ob und – falls ja – welcher konkrete Schutzbedarf (entsprechend Art. 54) für den entsprechenden Freiraum beziehungsweise für Teile davon gilt. Die Kosten gehen zu Lasten des Baugesuchstellers.

Art. 54 Gärten, Baumgärten, Platzbereiche und Aussenräume

- 1 In den im Generellen Gestaltungsplan ausgeschiedenen wertvollen Gärten und Baumgärten sind neue Hochbauten und oberirdische Parkieranlagen grundsätzlich nicht zulässig. Zulässig sind Kleinbauten, welche der Bewirtschaftung dienen. Unterirdische Parkieranlagen sind nur zulässig, wenn die Gartenanlage in ihrer Hauptsache erhalten wird. Bei Bauvorhaben sind die Gestaltungsberatung oder die Denkmalpflege beizuziehen.
- 2 In den im Generellen Gestaltungsplan ausgeschiedenen Platzbereichen ist die bestehende Platzsituation zu erhalten. Bauvorhaben an umliegenden Bauten dürfen die Platzsituation nicht beeinträchtigen.
- 3 In den im Generellen Gestaltungsplan ausgeschiedenen wertvollen Aussenräumen ist die bestehende Aussenraumgestaltung zu erhalten. Bei Bauvorhaben ist die Denkmalpflege beizuziehen.

Art. 55 Entwicklungsbereiche

- 1 Als Entwicklungsbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit besonderem Entwicklungspotential an gut erschlossenen Lagen. Neubauten (inklusive Abbruch, Teilabbrüche und Wiederaufbau), welche wesentliche Bauvolumen zum Gegenstand haben, dürfen in der Regel nur gestützt auf ein qualitätssicherndes Varianzverfahren bewilligt werden. Letzteres kann in einem Folgeplan- oder einem Baubewilligungsverfahren durchgeführt werden. Die Gemeinde ist in das Varianzverfahren in geeigneter Weise miteinzubeziehen. Namentlich ist sie berechtigt, eine Sachpreisrichterin / einen Sachpreisrichter in das Beurteilungsgremium zu entsenden.
- 2 Die Gemeinde kann sich an Vorhaben innerhalb von Entwicklungsbereichen im Sinne von Art. 6 finanziell beteiligen, sofern ein entsprechendes öffentliches Interesse gegeben ist.
- 3 Im Entwicklungsbereich Bahnhof können im Rahmen von Folgeplanungen zusätzlich zu den Abweichungen gemäss Art. 76 sowohl die Fassadenhöhe als auch die Gesamthöhe auf jeweils maximal 21 m erhöht werden, sofern eine positive Beurteilung der Gestaltungsberatung vorliegt; Art. 21 Abs. 2 ist nicht anwendbar. Für eine Erhöhung der Höhenmasse gelten erhöhte Anforderungen an die Gestaltung der Bauten und Aussenräume.

C. Gestaltungsbereiche im Landschaftsraum

Art. 56 Hochbauverbot

- 1 Die im Generellen Gestaltungsplan mit einem Hochbauverbot bezeichneten Bereiche dürfen nicht über dem massgebenden Terrain (IVHB 1.1) überbaut werden.
- 2 Terrainveränderungen, Pflanzungen, Mauern und Einfriedungen sind zulässig, wenn sie dem Zweck des Hochbauverbots nicht entgegenstehen.

D. Gestaltungsobjekte

Art. 57 Geschützte und partiell geschützte Bauten und Anlagen, zu erhaltende Bauvolumen*

- 1 Als geschützte Bauten und Anlagen bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten und Anlagen, die wegen ihrer Architektur, Bausubstanz (sowie allenfalls ihrer Lage und Gestalt) von hohem Ortsbaulichem und bauhistorischem Wert sind. Sie sind grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Erneuerungen und Umbauten sind unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig. Allfällige Anbauten dürfen das Schutzziel nicht nennenswert beeinträchtigen.
- 2 Als partiell geschützte Bauten und Anlagen bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten und Anlagen, die wegen ihrer Architektur, Bausubstanz (sowie allenfalls ihrer Lage und Gestalt) von Ortsbaulichem und bauhistorischem Wert sind. Die wesentliche äussere Bausubstanz sowie allenfalls wichtige historische Bausubstanz im Gebäudeinneren sind zu erhalten. Teilabbrüche können bewilligt werden, sofern sie sich für die bessere Nutzung des Gebäudes als unerlässlich erweisen und dem Erhaltungsziel nicht widersprechen.
- 3 Bauten gemäss Abs. 1 gelten als geschützt im Sinne von Art. 9 Abs. 1 ZWG.¹
- 4 Als zu erhaltende Bauvolumen bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten, die durch ihre Lage und Gestalt wesentlich zur erhaltenswerten Qualität des Ortsbildes und zur Identität des Ortes beitragen. Zu erhaltende Bauvolumen dürfen abgebrochen und wiederaufgebaut werden, wenn das Neubauprojekt bezüglich Stellung, Form und Gestaltung mindestens die gleichen Ortsbaulichen Qualitäten aufweist wie das abzubrechende Objekt.

¹ Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG; SR 702)

- 5 Mit Ausnahme unwesentlicher Sanierungsarbeiten sind:
- Bauvorhaben gemäss Absatz 1 sowie Bauvorhaben gestützt auf Art. 9 ZWG durch die Denkmalpflege sowie
 - alle übrigen Bauvorhaben durch die Denkmalpflege oder die Gestaltungsberatung zu begleiten.

Art. 58 Geschützte und erhaltenswerte Natur- und Kulturobjekte

- 1 Für die in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommenen geschützten Natur- und Kulturobjekte gelten die Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.¹
- 2 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten erhaltenswerten Natur- und Kulturobjekte wie historische Wege, Brücken, Schalen- und Zeichensteine, Brunnenanlagen, traditionelle Hochstammobstanlagen, Trockensteinmauern, Findlinge sind in besonderem Masse zu pflegen und in ihrem Bestand zu erhalten.
- 3 Die Baubehörde unterstützt Massnahmen zur Weiterentwicklung der Natur- und Kulturlandschaft und zur Erhaltung der wertvollen Objekte. Bei Bauvorhaben trifft sie notwendige Anordnungen zur Erhaltung wertvoller Objekte im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. Die Baubehörde kann Fachpersonen zur Beurteilung beiziehen und die anfallenden Kosten an die Bauherrschaft überbinden.

Art. 59 Geschützte und erhaltenswerte Fledermausquartiere

- 1 Für die in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommenen geschützten Fledermausquartiere (Wochenstuben) gelten die Bestimmungen der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung des Bundes.²
- 2 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten erhaltenswerten Fledermausquartiere (Sommerquartiere, Winterquartiere, potentielle Wochenstuben) sind zu erhalten.
- 3 Bei Bauvorhaben, welche den Dachstock oder den Turm (Kirchen, Kapellen) tangieren, ist durch die Baubehörde die vom zuständigen kantonalen Amt für Natur und Umwelt beauftragte Person für den Fledermausschutz beizuziehen.
- 4 Die Vernetzung der Fledermausquartiere ist sicherzustellen. Insbesondere die Nahumgebung von geschützten oder erhaltenswerten Fledermausquartieren ist entsprechend zu gestalten, sodass die Orientierungsfähigkeit der Fledermäuse sichergestellt ist.
- 5 Anlagen zur Aussenbeleuchtung im Nahbereich von Fledermausquartieren sind so auszurichten, dass die Fledermäuse nicht beeinträchtigt werden. Neue szenographische

¹ Art. 44 Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100)

² Art. 20 Abs. 2 Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV; 451.1)

Aussenbeleuchtungsanlagen (Fassaden-, Turm- und Objektbeleuchtungen) sind im Nahbereich von Fledermausquartieren nicht gestattet.

Art. 60 Baulinien

- 1 Baulinien im weiteren Sinn umfassen die Baulinien gemäss KRG¹, Baulinien für Hochbauten sowie Pflichtbaulinien. Letztere dienen der Gestaltung des Ortsbildes oder einzelner Strassenzüge sowie der Situierung von Bauten innerhalb der Siedlung.
- 2 Baulinien für Hochbauten dürfen von Hochbauten nicht überschritten werden.
- 3 Pflichtbaulinien bestimmen zwingend die Lage von Gebäuden oder Gebäudeseiten.
- 4 Art. 55 Abs. 3 KRG gilt sinngemäss.

E. Gestaltungsanweisungen

Art. 61 Arkadenpflicht

- 1 Der Generelle Gestaltungsplan bezeichnet Fassadenabschnitte, an welchen zwingend eine öffentlich zugängliche Arkade als Langsamverkehrsverbindung zu erhalten beziehungsweise zu erstellen ist.
- 2 Die Arkadenpflicht gilt für Neubauten, Ersatzbauten bei Abbruch und Wiederaufbau sowie bei wesentlichen Umbauten.

4. Genereller Erschliessungsplan (GEP)

A. Allgemeines

Art. 62 Festlegungen

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan enthält folgende Festlegungen:
 - a) Erschliessungsanlagen
 - Kantonsstrassen StrG
 - Sammel- und Erschliessungsstrassen Art. 64
 - Land- und Forstwirtschaftswege Art. 65
-

¹ Art. 55 Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100)

- Rad-, Fuss- und Wanderwege Art. 66
 - Öffentliche Parkieranlagen Art. 67
 - Versorgungs- und Entsorgungsanlagen Art. 68
 - Sport- und Freizeitanlagen Art. 69
 - Langlaufloipen Art. 70
- b) Weitere Festlegungen
- Baulinien Art. 55 KRG / Art. 60
- 2 Für Verkehrsanlagen wie Kantonsstrassen, Eisenbahnen oder Seilbahnen sowie für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen wie Hochspannungsleitungen, Telefonleitungen, bei denen Bund, Kanton oder Dritte Träger sind, gelten die jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Diese Anlagen sind im Generellen Erschliessungsplan mit Hinweis auf den Träger zu kennzeichnen.

B. Erschliessungsanlagen

Art. 63 Allgemeines

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan bestimmt die Sammel- und Erschliessungsstrassen, die Anlagen für den Langsamverkehr wie Fuss- und Wanderwege, Radwege sowie die Wald- und Güterstrassen, soweit die Anlagen für die Erschliessung des Gemeindegebietes notwendig sind. Er legt die für eine hinreichende Erschliessung erforderlichen Ausstattungen wie öffentliche Parkplätze, Bus- und Postautohaltestellen fest.
- 2 Wo der Generelle Erschliessungsplan für Verkehrsanlagen der Feinerschliessung lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Art. 64 Sammel- und Erschliessungsstrassen

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

Art. 65 Land- und Forstwirtschaftswege

- 1 Land- und Forstwirtschaftswege dienen den Nutzungen des angeschlossenen Nichtsiedlungsgebietes, insbesondere der land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung.

- 2 Die Benutzung der Land- und Forstwirtschaftswege richtet sich nach den Vorschriften der Waldgesetzgebung sowie der örtlichen Verkehrsregelung der Gemeinde.
- 3 Die Gemeinde erlässt nach Bedarf Nutzungsbeschränkungen für den Langsamverkehr.

Art. 66 Rad-, Fuss- und Wanderwege

- 1 Die im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Rad-, Fuss- und Wanderwege sowie Fussgängerzonen sind nach Möglichkeit vom motorisierten Verkehr getrennt anzulegen. Sie sind attraktiv zu gestalten.
- 2 Wanderwege ausserhalb der Siedlungen sind als Naturwege anzulegen und zu kennzeichnen.

Art. 67 Öffentliche Parkieranlagen

- 1 Die Gemeinde sorgt für ein ausreichendes Angebot an öffentlichen Parkieranlagen für Motorfahrzeuge und Fahrräder.
- 2 Die Gemeinde erlässt bei Bedarf für öffentliche Parkplätze sowie für Gemeinschaftsanlagen, die von der Gemeinde erstellt werden, eine Benützungs- und/oder Gebührenordnung.

Art. 68 Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet die bestehenden und geplanten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, die für die hinreichende Erschliessung der Bauzonen notwendig sind. Dazu zählen namentlich Anlagen der Trinkwasserversorgung, der Energieversorgung, der Telekommunikation, der Abfallbewirtschaftung und – nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans – Anlagen der Abwasserbeseitigung.
- 2 Grundstücke in der Bauzone müssen an die im Generellen Erschliessungsplan oder in Folgeplanungen festgelegten öffentlichen Leitungen angeschlossen werden.
- 3 Die Benutzung der öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsanlagen richtet sich nach den Erschliessungsgesetzgebung der Gemeinde.
- 4 Wo der Generelle Erschliessungsplan für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Art. 69 Sport- und Freizeitanlagen

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

Art. 70 Langlaufloipen

Der Generelle Erschliessungsplan legt die generelle Linienführung der Langlaufloipen fest.

C. Rechtliche Wirkungen der Festlegungen im Generellen Erschliessungsplan*

Art. 71 Verkehrsanlagen

Soweit die Gemeinde über entsprechende Nutzungsrechte (Eigentum, Dienstbarkeiten) verfügt, sind die im Generellen Erschliessungsplan eingezeichneten Verkehrsanlagen samt den dazugehörigen Ausstattungen öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung von jedermann begangen und befahren werden.¹

Art. 72 Langlaufloipen

- 1 Für die Anlagen der im Generellen Erschliessungsplan eingezeichneten Langlaufloipen steht beidseits der im Plan festgelegten Linien ausserhalb der Bauzone ein Bereich von je 10 m und innerhalb der Bauzone ein solcher von je 3 m zur Verfügung. Im Hinblick auf eine schonungsvollere Nutzung können Grundeigentümer verlangen, dass der Verlauf der Langlaufloipen innerhalb der erwähnten Bereiche verlegt wird, sofern die topografischen Verhältnisse es erlauben. Die damit verbundenen Kosten gehen zulasten des Betreibers.
- 2 Die Gemeinde ist befugt, die Loipen bei genügender Schneedecke mechanisch

¹ Betreffend Enteignung im Rahmen der Grundordnung vgl. Art. 97 Abs. 1 Ziff. 3

herrichten zu lassen. Die Langlaufloipen dürfen von allen benutzt werden. Die Grundeigentümer haben die Anlage der Loipen und deren Benützung zu dulden.

- 3 Im Übrigen gilt die Regelung über die Wintersportzone (Art. 44) sinngemäss.

Art. 73 Öffentliche Leitungen*

- 1 Mit Festlegung im Generellen Erschliessungsplan (GEP) gelten die für die öffentlichen Leitungen benötigten Durchleitungsrechte als erteilt beziehungsweise die Grundeigentümer haben die entsprechenden Leitungen zu dulden. Bei noch nicht realisierten Leitungen wird die exakte Leitungsführung im Rahmen der Baubewilligung mittels Verfügung konkretisiert; bei bestehenden Leitungen gilt das Durchleitungsrecht für den Bestand. Die Grundeigentümer können die Verlegung solcher Leitungen verlangen, wenn ein gleichwertiger Leitungsverlauf gewährleistet ist und wenn sie die damit verbundenen Kosten übernehmen. Abweichend davon gehen die Verlegungskosten zulasten der Gemeinde,
- wenn die Lebensdauer der betreffenden Leitung im Wesentlichen abgelaufen ist, oder
 - wenn das Belassen der Leitung für den Grundeigentümer mit erheblichen Nachteilen verbunden wäre und der Gemeinde aus der Verlegung keine unverhältnismässigen Kosten erwachsen.
- 2 Muss eine im GEP nicht eingezeichnete öffentliche Leitung Privatgrundstücke durchqueren, so sind die Grundeigentümer verpflichtet, die Leitung samt zugehöriger Anlagen zu dulden. Die exakte Leitungsführung wird im Rahmen der Baubewilligung mittels Verfügung konkretisiert. Ändern sich später die Bedürfnisse des belasteten Grundstücks, so ist die Leitung auf Kosten der Gemeinde zu verlegen.
- 3 Allfällige Entschädigungsforderungen werden im Streitfall durch die zuständige Enteignungskommission festgesetzt.

5. Folgeplanungen

Art. 74 Folgeplanung

- 1 Für Folgeplanungen (Arealplanungen und Quartierplanungen) gelten die einschlägigen Bestimmungen von KRG¹ und KRVO².
- 2 Die im Zonenplan festgelegte Abgrenzung des Planungsgebietes ist für alle

¹ Art. 46 ff. Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) betreffend Arealplan und 51 ff. KRG betreffend Quartierplan

² Art. 16 ff. Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO; BR 801.110)

verbindlich.¹ Der Gemeindevorstand kann zu Beginn oder im Verlauf der Planung das Verfahren auf weitere Grundstücke ausdehnen, sofern sich dies als notwendig oder zweckmässig erweist.

Art. 75 Abweichungen von der zonengemässen Regelbauweise

Im Rahmen von Folgeplanungen können folgende Abweichungen von der zonengemässen Regelbauweise festgelegt werden, wenn damit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei überdurchschnittlicher Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird und dem keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen:

- a) Die Grenz- und Gebäudeabstände können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb des Bezugsgebiets der Folgeplanung gelten die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.
- b) Die Gebäudelängen und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden.
- c) Die Nutzung darf innerhalb des Bezugsgebiets nach architektonischen Kriterien frei verteilt werden.
- d) Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Berechnung der Höhen ab neuem Terrain vorgeschrieben werden.
- e) Das zulässige Mass der Nutzung kann bis maximal 10% erhöht werden.

IV Erschliessungsordnung

1. Allgemeines

Art. 76 Erschliessungsgesetzgebung

- 1 Die Erschliessungsgesetzgebung (Wasserversorgungs-, Abwasserentsorgungs- und Abfallgesetz) regelt in Ergänzung des Baugesetzes die Projektierung, die Erstellung und technische Gestaltung, die Benützung, den Unterhalt und die bedarfsgerechte Erneuerung der öffentlichen und privaten Erschliessungsanlagen, insbesondere in den Bereichen der Wasserversorgung, der Abwasserbehandlung, der Abfallbewirtschaftung sowie der Energieversorgung und der Telekommunikation, soweit nicht einzelne Aufgaben Gemeindeverbindungen, konzessionierten Trägerschaften oder Privaten übertragen sind. Die Erschliessungsgesetzgebung legt die Anschlusspflichten und

¹ Es gilt eine Planungszone, vgl. Art. 26 Abs. 4 Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100)

Anschlussvoraussetzungen fest.

- 2 Vorbehalten bleiben besondere Regelungen im Rahmen von Folgeplanungen.

Art. 77 Erschliessungsprogramm

- 1 Der Gemeindevorstand ist zuständig für den Erlass des Erschliessungsprogramms.¹
- 2 Der Gemeindevorstand legt den Entwurf für das Erschliessungsprogramm in der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich auf und gibt die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt. Während der öffentlichen Auflage können Betroffene beim Gemeindevorstand Vorschläge und Einwendungen einbringen. Dieser prüft die Eingaben, entscheidet über allfällige Anpassungen und erlässt das Erschliessungsprogramm.
- 3 Der Gemeindevorstand sorgt dafür, dass die sich aus dem Erschliessungsprogramm ergebenden finanziellen Verpflichtungen in das jährliche Budget der Gemeinde aufgenommen werden.
- 4 Bei wesentlichen Anpassungen des Erschliessungsprogramms ist das Auflageverfahren zu wiederholen.

Art. 78 Strassen- und Hausnamen

- 1 Der Gemeindevorstand entscheidet über die Benennung der öffentlichen und privaten Strassen, Wege und Plätze auf Gemeindegebiet. Es werden je nach örtlicher Gepflogenheit romanische oder deutsche Bezeichnungen verwendet. Berechtigten Wünschen der Anstösser ist nach Möglichkeit Rechnung zu tragen.
- 2 Hausnamen bedürfen einer Bewilligung der Baubehörde. Diese wird erteilt, sofern Benennung und Beschriftung den ortsüblichen Gepflogenheiten entsprechen und eine Verwechslung ausgeschlossen ist.

2. Projektierung und Bewilligung

Art. 79 Generelle Projekte und Bauprojekte

- 1 Die generellen Projekte umfassen die Verkehrsanlagen der Grund- und Groberschliessung, die Hauptanlagen der Wasserversorgung und der Abwasserentsorgung sowie Anlagen der Energieversorgung und der Abfallbewirtschaftung.

¹ Art. 59 Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100)

- 2 Die Bauprojekte bestimmen Art, Umfang, Lage und bautechnische Gestaltung von Erschliessungsanlagen und weitere Einzelheiten.
- 3 Die Bewilligung der Erschliessungsanlagen erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

A. Öffentliche Erschliessungsanlagen

Art. 80 Ausführung

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

Art. 81 Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

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

Art. 82 Schneeräumung

- 1 Die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen werden während des Winters von der Gemeinde offengehalten, soweit es den öffentlichen Bedürfnissen entspricht. Die Baubehörde bezeichnet im Rahmen der von der Gemeinde gesprochenen Kredite die jeweils zu räumenden Gemeindestrassen, Wege und Plätze.
- 2 Die Gemeinde ist befugt, bei der Schneeräumung den Schnee unter möglichster

Schonung von Bauten und Kulturen auf angrenzenden privaten Grundstücken abzulagern. Die betroffenen Grundstücke sind von der Gemeinde nach der Schneeschmelze von Split und Abfällen zu reinigen. Schäden werden von der Gemeinde vergütet.

B. Private Erschliessungsanlagen

Art. 83 Allgemeines

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

Art. 84 Übernahme durch die Gemeinde

- 1 Die Gemeinde kann die Erneuerung, den Unterhalt und die Reinigung von privaten Verkehrs-, Versorgungs- oder Entsorgungsanlagen sowie den Winterdienst auf Privatstrassen gegen Verrechnung der Selbstkosten übernehmen, wenn die Grundeigentümer ihrer Erneuerungs-/Unterhaltungspflicht nicht in genügender Weise nachkommen. Die Kosten werden von der Baubehörde nach den in der Raumplanungsgesetzgebung festgelegten Grundsätzen des Beitragsverfahrens¹ auf die Grundeigentümer aufgeteilt.
- 2 Die Gemeinde kann auf Antrag private Erschliessungsanlagen, die dem Gemeingebrauch dienen und den technischen Anforderungen genügen, übernehmen, sofern die Anlagen unentgeltlich und in gutem Zustand abgetreten werden. Es besteht kein Rechtsanspruch auf eine solche Übernahme. Betreffend einer allfälligen Enteignung privater Erschliessungsanlagen gilt das kantonale Recht.

¹ Art. 62 ff. Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100)

4. Gemeinschaftsanlagen, Mitbenützungsrechte, Notweg- und Notankerrecht

Art. 85 Gemeinschaftsanlagen

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

Art. 86 Recht auf Mitbenützung privater Anlagen, Notweg- und Notankerrecht

- 1 Die Eigentümer bestehender privater Leitungen sind verpflichtet, anderen Grundeigentümern die Mitbenützung ihrer Leitungen, inkl. Realisierung der entsprechenden Anschlussleitung gegen angemessene Entschädigung zu gestatten. Die Entschädigung wird im Streitfall durch die Baubehörde festgesetzt. Im Übrigen gilt für private Durchleitungsrechte das ZGB.
- 2 Die Eigentümer bestehender privater Verkehrsanlagen können von der Baubehörde verpflichtet werden, anderen Grundeigentümern die Mitbenützung ihrer Anlagen, inkl. Realisierung des entsprechenden Anschlusswerks gegen angemessene Entschädigung zu gestatten, soweit die Mitbenützung im öffentlichen Interesse liegt. Die Entschädigung wird im Streitfall durch die Baubehörde festgesetzt.
- 3 Die Baubehörde kann Grundeigentümer im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Notwegrechts insbesondere auch verpflichten, ihr Grundstück Dritten als Zufahrt zur Verfügung zu stellen, sofern die nachstehenden Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:
 - die Bauparzelle des Dritten verfügt über keine oder keine genügende Zufahrt;
 - der Dritte kann eine genügende Zufahrt nicht oder nur mit unzumutbaren Kosten erstellen;
 - andere planerische Instrumente (Quartierplanung und dgl.) kommen nicht in Frage oder haben keine Lösung des Erschliessungsproblems gebracht;
 - eine gütliche Einigung ist nachweislich gescheitert;
 - und die Belastung mit der entsprechenden Grunddienstbarkeit oder öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung erweist sich für den betroffenen Grundeigentümer als zumutbar.
- 4 Die Baubehörde lässt das verfügte öffentlich-rechtliche Notwegrecht nach Rechtskraft auf allen beteiligten Parzellen im Grundbuch anmerken.
- 5 Die Baubehörde kann Grundeigentümer im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Not-

ankerrechts verpflichten, ihr Grundstück Nachbarn für das Einbringen von temporären Injektionsankern zur Stabilisierung von Baugrubenwänden während der Bauphase zur Verfügung zu stellen und das Belassen der entspannten Anker zu dulden. Voraussetzung ist:

- Das vorgesehene Bauprojekt kann ohne temporäre Anker überhaupt nicht oder nur mit unzumutbar hohem Aufwand ausgeführt werden;
 - eine gütliche Einigung ist nachweislich gescheitert;
 - und die Belastung des Nachbarn erweist sich für diesen als zumutbar.
- 6 Die Baubehörde regelt die Entschädigungen für die Mitbenützung privater Anlagen durch Dritte sowie wer in welchem Umfang künftig für den Unterhalt aufzukommen hat. Bei Einräumung eines öffentlich-rechtlichen Notweg- oder Notankerrechts bestimmt die Baubehörde ferner die vom Begünstigten zu bezahlende, sich nach dem Verkehrswert des eingeräumten Rechts richtende Entschädigung.

V Kommunale Bauvorschriften

1. Sicherheit und Gesundheit

Art. 87 Sicherheit und Gesundheit, Wohnhygiene

- 1 Für Bauten und Anlagen gelten bezüglich Sicherheit und Gesundheit die Vorschriften der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.¹
- 2 Räume mit Hauptnutzflächen (SIA 416) müssen genügend belichtet und lüftbar sein. Gegebenenfalls sind durch entsprechende technische Ausrüstungen einwandfreie Verhältnisse zu schaffen.
- 3 Wohn- und Schlafräume sind mit Fenstern zu versehen, die über dem Erdreich liegen, ins Freie führen und in ausreichendem Masse geöffnet werden können; die Fensterfläche (Rahmenlichtmass) hat wenigstens einen Zehntel der Nettogeschossfläche (SIA 416) des jeweiligen Raumes zu betragen.
- 4 Für Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume ist eine lichte Höhe (IVHB 5.4) von 2.30 m, in Räumen mit Dachschrägen von durchschnittlich wenigstens 2 m einzuhalten.

¹ Art. 79 ff. Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100)

Art. 88 Dachwasser und Schneeablagerungen

- 1 Es ist untersagt, Dachwasser und anderes Abwasser von Grundstücken auf öffentliche Strassen, Wege und Plätze abzuleiten oder Schnee darauf zu deponieren. Vorplätze sind zu entwässern. Dach- und Sickerwasser ist versickern zu lassen oder, wo die örtlichen Verhältnisse dies nicht zulassen, in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten, soweit dies mit der geltenden Gewässerschutzgesetzgebung vereinbar ist. Es darf weder direkt noch indirekt in die Kanalisation geleitet werden, ausser es bestehen speziell für diesen Zweck geschaffene Meteorwasserleitungen.
- 2 Wo Dachtraufen entlang von Strassen verlaufen, haben die Grundeigentümer durch zweckentsprechende Massnahmen dafür zu sorgen, dass kein Schnee auf Strassen oder Trottoirs rutscht und keine Eiszapfen herunterfallen. Von den Dächern abgeschöpfter Schnee darf nicht auf Strassen/Trottoirs deponiert werden und ist sofort zu beseitigen beziehungsweise beseitigen zu lassen. Vorbehalten bleibt die Ausnahmeregelung im Polizeigesetz.¹
- 3 Bei Unterlassung kann die Baubehörde die notwendigen Arbeiten auf Kosten der Grundeigentümer vornehmen. Diese Ersatzvornahme erfolgt insbesondere bei Schneeablagerungen, welche den öffentlichen Verkehr beeinträchtigen können.

Art. 89 Vorkehrungen bei Bauarbeiten

- 1 Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen.
- 2 Bauarbeiten sind so zu planen und auszuführen, dass möglichst wenige Immissionen entstehen und die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften eingehalten sind. Die Vorschriften des Polizeigesetzes² bezüglich Baulärm sind einzuhalten und gelten sinngemäss auch für Staub, Erschütterungen und lästige Gerüche. 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 des kantonalen Amtes für Natur und Umwelt in die Kanalisation oder in einen Vorfluter eingeleitet oder versickert wird. Die auf Baustellen anfallenden Abfälle sind nach den eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Vorschriften zu entsorgen. Das Verbrennen von Abfällen auf Baustellen ist untersagt.
- 4 Für den Wasserbezug ist das Gesetz über die Wasserversorgung zu beachten.³

¹ Art. 11 Polizeigesetz (PG; RIG 41.4)

² Art. 30 Polizeigesetz (PG; RIG 41.1)

³ Art. 5 und 14 Wasserversorgungsgesetz (WvG; 73.2)

2. Gestaltung

Art. 90 Allgemeines

Für die Gestaltung und Einordnung von Bauten und Anlagen gelten die Vorschriften des KRG¹ sowie dieses Gesetzes.

Art. 91 Dächer

- 1 Dächer sind als ästhetisch ansprechende, gestalterische Einheit mit Bezug zur umgebenden Bausubstanz (Dachformen, Materialien) und Siedlungsstruktur zu gestalten.
- 2 In den Altstadt-, Dorf- und Dorferweiterungszonen sowie in den Bereichen mit vorgegebener Firstrichtung gemäss Generellem Gestaltungsplan sind nur Giebel- und Walmdächer zulässig. Giebel- und Walmdächer sind nur mit einer beidseitig gleichen Neigung von 30% (~16.7°) bis 55% (~28.8°) zulässig. Für An- und Kleinbauten können flacher geneigte Pultdächer und Flachdächer bewilligt werden.
- 3 Die Baubehörde kann bei guter Gestaltung und nachvollziehbarer Begründung Ausnahmen von Abs. 2 gestatten, wenn eine positive Beurteilung der Gestaltungsberatung vorliegt.
- 4 Die maximale Neigung für Flachdächer beträgt 2%.

Art. 92 Dachaufbauten, Dachfenster und Dacheinschnitte

- 1 Oberlichter und - innerhalb der zulässigen Masse - Dachfenster sowie Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind erlaubt, sofern eine ästhetische gute Dach- und Gesamtgestaltung sichergestellt ist. Schleppgauben weisen die halbe Neigung (gemessen in %) des zugehörigen Hauptdaches auf. In den Altstadt-, Dorf- und Dorferweiterungszonen sowie bei den im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Schutzobjekten besteht kein Anspruch auf Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dachfenster und Oberlichter, sofern nicht eine positive Beurteilung der Gestaltungsberatung vorliegt.
- 2 Für Dachaufbauten und Dacheinschnitte gelten folgende Masse:
 - maximal zulässige Höhe (Überschreitung der Dachfläche): 50 cm unter dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion;
 - maximal zulässige Fläche: 20% (Dachaufbauten) beziehungsweise 10% (Dacheinschnitte) der zugehörigen Dachfläche.
- 3 Technisch bedingte Dachaufbauten sind auf ein Minimum zu beschränken. Sie dürfen die zulässige Gesamthöhe nur im minimal erforderlichen Mass überschreiten.

¹ Art. 73 f. Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100)

- 4 Dachfenster sind liegend zulässig, wenn hinterliegende Räume durch Fenster in der Giebelfront nicht genügend belichtet werden können. Sie sind gut zu gestalten.

Art. 93 Balkone und andere vor- und rückspringende Gebäudeteile

- 1 Vor- und rückspringende Gebäudeteile müssen eine gestalterische Einheit mit dem Gebäude bilden (Grösse, Proportionen, Materialien).
- 2 Balkone dürfen in der Regel nicht über Gebäudeecken geführt werden. Sie dürfen nur verglast werden, wenn sie nicht in den Grenz- oder Baulinienabstand hineinragen und den gestalterischen Vorgaben Rechnung tragen.¹

Art. 94 Aussenräume und Nebenräume

- 1 Werden Wohnsiedlungen oder Mehrfamilienhäuser mit fünf oder mehr Wohnungen erstellt oder wesentlich erweitert, sind auf privatem Grund besonnte und vor dem Verkehr geschützte Kinderspielplätze, Gartensitzplätze oder dergleichen von ausreichender Grösse (in der Regel 15% der gesamten Hauptnutzfläche; SIA 416) zu erstellen.
- 2 Ausserhalb der Wohnungen sind im Umfang von mindestens 10% der Hauptnutzflächen (SIA 416) Nebennutzflächen wie Estrich, Keller, Bastel- und allgemeine Nebenräume bereitzustellen.

Art. 95 Solaranlagen

- 1 Für das Erstellen von Solaranlagen auf Dächern gilt vorbehältlich der nachstehenden Bestimmungen das übergeordnete Recht.²
- 2 Solaranlagen im Ortsbildschutzbereich (Art. 53) sowie bei geschützten Bauten, partiell geschützten Bauten und zu erhaltenden Bauvolumen (Art. 57) sind in jedem Fall baubewilligungspflichtig und dürfen nur erstellt werden, sofern und soweit sie diese nicht wesentlich beeinträchtigen.
- 3 Solaranlagen auf Dächern, welche gemäss der Raumplanungsgesetzgebung des Bundes nicht als genügend angepasst gelten,³ sowie Solaranlagen ausserhalb von Dächern haben den allgemeinen Gestaltungsvorschriften des kantonalen Raumplanungsrechts zu genügen. Sie dürfen namentlich ein Flachdach nur bis maximal 70 cm überragen und nur innerhalb eines 45°-Winkels ab Dachrand erstellt werden.

¹ Art. 73 Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100)

² Art. 18a Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG; SR 700), Art. 32a ff. Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) betreffend Anzeigepflicht vgl. Art. 40b Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO; BR 801.110)

³ Art. 32a Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1)

Art. 96 Einfriedungen und Pflanzen

- 1 Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind gut zu gestalten, haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht gefährden.
- 2 Bei Einfriedungen sind standortgerechte Pflanzenarten anzupflanzen. Das Ausbringen und die Verbreitung invasiver Neophyten¹ sowie potentiell invasiver Neophyten ist verboten.
- 3 Beeinträchtigen Pflanzen oder Einfriedungen die öffentliche Sicherheit, die Verkehrssicherheit oder das Orts- und Landschaftsbild, kann die Baubehörde deren Beseitigung anordnen.
- 4 Nicht mehr genutztes, insbesondere auch teilweise bereits eingewachsenes, Zaunmaterial ist zu entfernen.

Art. 97 Terrainveränderungen, Böschungen, Stütz- und Futtermauern

- 1 Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungen, Stützmauern sowie hinterfüllte Mauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken und haben sich gut in die Umgebung einzuordnen. Entlang der Fassaden gilt Art. 20.
- 2 Im Übrigen gelten die Vorschriften des KRG.²

Art. 98 Reklamen und Hinweistafeln³

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

¹ gemäss Freisetzungsverordnung (FrSV), Anhang 2

² Namentlich Art. 76 Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) betreffend Abstände und Art. 73 KRG betreffend Gestaltung

³ Im Bereich von Kantonsstrassen erfordern Reklamen einer Bewilligung des Tiefbauamts Graubünden (vgl. Art. 24 StrV).

gen nur an den von der Baubehörde in einem speziellen Plan bezeichneten Standorten zulässig. Die Baubehörde kann auf Begehren von interessierten Personen weitere Standorte in diesen Plan aufnehmen.

- 4 Reklameanlagen an der Gebäudefassade sind im Zugangsgeschoss des Geschäfts anzubringen. Sie dürfen maximal bis unterhalb der Fenster des ersten Obergeschosses reichen. Bei mehreren Reklamebeschriftungen an einem Gebäude kann die Baubehörde die Erstellung einer gemeinsamen Reklameanlage mit einheitlicher Gestaltung verlangen. Bei besonderen Verhältnissen oder für Spezialnutzungen (öffentliche Gebäude, Beherbergungsbetriebe etc.) kann die Gemeinde von dieser Regel abweichen.
- 5 Temporäre Baureklamen an Baustellen dürfen nur während der Bauphase angebracht werden. Bei grösseren Bauvorhaben kann die Baubehörde anstelle einzelner Reklamen die Erstellung einer gemeinsamen Reklametafel vorschreiben.
- 6 Bewegliche Lichtreklamen, Leuchtschriften mit Farb- und Lichtwechsel sowie akustische Reklamevorrichtungen sind generell verboten.
- 7 Die Baubehörde kann im Zusammenhang mit Veranstaltungen oder in andern begründeten Fällen temporäre Aussenreklameeinrichtungen bewilligen.

Art. 99 Aussenbeleuchtung

- 1 Beleuchtungseinrichtungen von Bauten und Anlagen einschliesslich historischer Gebäude und Anlagen sind bewilligungspflichtig.
- 2 Zulässig sind nur solche Beleuchtungseinrichtungen, deren Auswirkungen die gebaute und natürliche Umgebung nicht beeinträchtigen.
- 3 Der Betrieb von himmelwärts gerichteten Anlagen, welche keine Sicherheits- oder Beleuchtungsfunktion von Bauten erfüllen (Skybeamer, Laserscheinwerfer, Reklamescheinwerfer oder ähnliche künstliche Lichtquellen) ist untersagt.
- 4 Der Gemeindevorstand ist befugt, ein Beleuchtungskonzept für Teile des Gemeindegebiets zu erlassen. Sämtliche Beleuchtungseinrichtungen haben sich in dieses Konzept einzufügen.

Art. 100 Technische Anlagen

- 1 Die Standorte von technischen Anlagen wie Antennen, Lüftungen und Wärmepumpen sind so zu wählen, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Für Solaranlagen gelten Art. 95 und die Bestimmungen des übergeordneten Rechts.
- 2 Die Baubehörde kann bei Neubauten sowie wesentlichen Umbauten oder Erweiterungen innerhalb der Altstadt-, Dorf- und Dorferweiterungszonen sowie des Ortsbildschutzbereichs die Erstellung von Gemeinschaftsanlagen (bspw. Gemeinschaftsanten-

nen) vorschreiben und das anschlusspflichtige Gebiet bestimmen.

- 3 Im Ortsbildschutzbereich (Art. 53) sowie bei geschützten Bauten, partiell geschützten Bauten und zu erhaltenden Bauvolumen (Art. 57) sind sichtbare technische Anlagen in der Regel nicht zulässig.
- 4 Technische Anlagen können ganz untersagt werden, sofern durch andere zumutbare technische Einrichtungen gleichwertige Möglichkeiten bestehen.

3. Verkehr

Art. 101 Verkehrssicherheit

- 1 Die Baubehörde sorgt dafür, dass die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen, eingeschlossen jene für den Langsamverkehr, bei einer der Witterung angepassten Verhaltensweise und bei gebotener Rücksichtnahme auf besondere winterliche Gefahren durch die Benutzer ohne aussergewöhnliche Risiken benützt werden können.
- 2 Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benützer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen auf Kosten des Eigentümers der Anlage verfügen.

Art. 102 Zu- und Ausfahrten¹

- 1 Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf öffentliche Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 5 m Länge und 3 m Breite aufweisen. Dienen sie zur Unterbringung von Fahrzeugen mit mehr als 5 m Länge, ist der Vorplatz entsprechend zu vergrössern.
- 2 Rampen dürfen eine maximale Neigung von 12% aufweisen. Bei Rampen an verkehrsreichen Strassen muss zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung ein Vorplatz mit einer Neigung von höchstens 5% und von mindestens 4 m Länge vorhanden sein.
- 3 Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten, sofern die Verkehrssicherheit dennoch gewährleistet ist.

¹ An Kantonsstrassen erfordern neue Anlagen oder Änderungen an bestehenden Anlagen eine Bewilligung des Tiefbauamts Graubünden (Art. 52 StrG).

Art. 103 Pflichtparkplätze für Motorfahrzeuge

- 1 Bei Umbauten, Erweiterungen und Zweckänderungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, sowie bei Neubauten (inklusive Wiederaufbau nach freiwilligem Abbruch) hat der Grundeigentümer für genügend Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu sorgen und diese dauernd durch jene benutzen zu lassen, denen sie dienen.
- 2 Grundsätzlich sind bereitzustellen bei

- Wohngebäuden	1 Platz pro Wohnung bis 100 m ² Hauptnutzfläche, darüber 2 Plätze
- Bürogebäuden	1 Platz pro 60 m ² Hauptnutzfläche
- Gewerbebauten	1 Platz pro 60 m ² Hauptnutzfläche
- Verkaufslokalen bis 2'500 m ² Fläche	1 Platz pro 40 m ² Ladenfläche, mindestens aber 1 Platz
- Pensionen, Hotels	1 Platz pro 3 Gastbetten
- Restaurants	1 Platz pro 5 Sitzplätze (ohne Hotelspeisesäle)
- 3 Bei Gebäuden mit drei oder mehr Wohnungen ist für 7 Pflichtparkplätze (und Bruchteile davon) je ein zusätzlicher, öffentlich zugänglicher Besucherparkplatz zu erstellen. An diesen Besucherparkplätzen dürfen keine ausschliesslichen Nutzungsrechte irgendwelcher Art begründet werden.
- 4 Für Verkaufsflächen über 2'500 m² sowie für andere Bauten und Anlagen wie Alterssiedlungen und Heime bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze, wobei sie die VSS-Normen als Richtlinie bezieht.
- 5 Bei Wohn- und Bürogebäuden müssen, wenn mehr als 6 Plätze erstellt werden, mindestens 2/3 der Plätze unterirdisch oder im Innern des Gebäudes erstellt werden.
- 6 Die Abstellplätze sind so anzuordnen, dass sie unabhängig voneinander benützt werden können. Dienen zwei oder mehrere Abstellplätze der gleichen Wohnung oder dem gleichen Betrieb, so kann von dieser Vorschrift abgewichen werden.
- 7 In einem der Baubehörde einzureichenden Parkplatzplan ist festzulegen, welchen Gebäudeteilen die entsprechenden Pflichtparkplätze dienen. Pflichtparkplätze und dazugehörige Gebäudeteile dürfen nicht unabhängig voneinander veräussert werden. Die Baubehörde lässt den Parkplatzplan mit Pflicht- und Besucherparkplätzen im Grundbuch anmerken.¹
- 8 Wertvolle Baumbestände und Gärten sowie für das Ortsbild bedeutsame Räume wie Innenhöfe, Plätze oder Mauern und Einfriedungen dürfen nicht für die Anlage von Abstellplätzen beseitigt oder beansprucht werden.

¹ Auflage Art. 90 Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100)

- 9 Eigentümern bestehender Bauten und Anlagen können nachträglich Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet werden, sofern es die Verhältnisse erfordern.

Art. 104 Realerfüllung und Ersatzabgabe

- 1 Die Pflicht zur Schaffung von Abstellplätzen ist grundsätzlich real auf dem Baugrund zu erfüllen.
- 2 Wer aus objektiven Gründen zur Schaffung von Abstellplätzen auf der Bauparzelle nicht in der Lage ist, hat seine Pflicht auf einem nahe gelegenen Grundstück zu erfüllen, wenn er dort die nötigen Abstellplätze dauernd rechtlich sichern kann. Die Zweckbestimmung dieser Abstellplätze ist gemäss Art. 103 Abs. 7 im Grundbuch anzumerken.
- 3 Soweit die Realerfüllung gemäss Abs. 1 oder 2 nicht möglich beziehungsweise nicht zumutbar ist, hat die Bauherrschaft eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen. Die Ersatzabgabe pro fehlenden Abstellplatz beträgt:
- | | |
|--------------------------------------|-------------|
| a) in der Altstadt- und der Kernzone | Fr. 2'500.- |
| b) in allen übrigen Zonen | Fr. 2'000.- |
- 4 Diese Beträge entsprechen dem Zürcher Wohnbaukostenindex Stand April 2015 von 101.0 Punkte (Basis April 2010). Verändert sich der Index um jeweils mindestens 5 Punkte, erhöht oder ermässigt sich die Ersatzabgabe entsprechend.
- 5 Die Ersatzabgabe wird der Bauherrschaft bei Erteilung der Baubewilligung in Rechnung gestellt und ist vor Baubeginn zu bezahlen.
- 6 Der Ertrag der Abgaben ist für die Erstellung und den Unterhalt öffentlicher Parkplätze zu verwenden. Die Bezahlung des Betrages gibt kein Anrecht auf eine feste Zuteilung oder auf die gebührenfreie beziehungsweise die gebührenreduzierte Benützung eines Parkplatzes.

4. Versorgung und Entsorgung

Art. 105 Abwasser

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

Art. 106 Abfallentsorgung und Abfallsammelstellen

- 1 Abfälle sind nach den einschlägigen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften zu entsorgen.
- 2 Bei der Realisierung von Wohn- beziehungsweise Umbauten kann nach Bedarf der nötige Raum für eine Abfallsammelstelle gefordert werden, ebenso eine hierfür genügende Zufahrt.
- 3 Kompostierungsanlagen sind so anzulegen und zu betreiben, dass keine unnötigen Geruchsemissionen oder andere Belästigungen für Dritte entstehen und dass die Verbreitung invasiver Neophyten bestmöglich ausgeschlossen werden kann.

5. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Art. 107 Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums

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

Art. 108 Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

Die Gemeinde sowie die von ihr mit Ver- und Entsorgungsaufgaben beauftragten oder konzessionierten Trägerschaften sind berechtigt, Schilder und Tafeln wie Verkehrssignale, Strassentafeln, Wegmarkierungen, Vermessungszeichen, Angaben über Werkleitungen sowie technische Einrichtungen wie Hydranten, Vorrichtungen für die öffentliche Beleuchtung, Schaltkästen, Messeinrichtungen auf Privatgrundstücken oder an Privatbauten unentgeltlich anzubringen. Berechtigten Wünschen der Grundeigentümer ist Rechnung zu tragen.

VI Formelles Baurecht

Art. 109 Allgemeines

Für das formelle Baurecht, insbesondere das Baubewilligungsverfahren, die Profilierung und die öffentliche Ausschreibung, sind die einschlägigen Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung¹ massgebend.

Art. 110 Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren

- 1 Die gemäss kantonaler Raumplanungsgesetzgebung² nicht baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben sind dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren unterstellt.
- 2 Gesuche und Gesuchsunterlagen können in vereinfachter Ausführung eingereicht werden. Auf das Baugespann und die öffentliche Auflage samt Publikation wird verzichtet. Vorbehalten bleiben anderweitige Anordnungen des Bauamts oder der Baubehörde.

Art. 111 Baugesuch und Baugesuchsunterlagen

- 1 Für alle der Baubewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) ist bei der Baubehörde ein Baugesuch auf amtlichem Formular in zwei, bei Gesuchen für Bauten ausserhalb der Bauzone in der nach übergeordnetem Recht vorgeschriebenen Zahl von Ausfertigungen einzureichen. In besonderen Fällen kann die Baubehörde die Einreichung weiterer Ausfertigungen verlangen.
- 2 Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:
 1. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, projizierte Fassadenlinie (IVHB 3.3), Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhen Bezugspunkte;
 2. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude;
 3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom und Telefon;
 4. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, alle

¹ Art. 85 ff. Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) und Art. 40 ff. Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO; BR 801.110)

² Art. 40 KRVO

Fensterflächen, alle relevanten Masse gemäss IVHB; projizierte Fassadenlinie (IVHB 3.3) im Grundriss des 1. Vollgeschosses (IVHB 6.1); Zweckbestimmung der Räume;

5. Fassadenpläne (Ansichten) (IVHB 3.1) und Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben zu massgeblichen Höhenmassen gemäss IVHB, mit Verlauf des massgebenden und neuen Terrains in der Flucht der projizierten Fassadenlinie bis zur Grenze, sowie Strassenhöhen; Angabe der massgeblichen Längen-, Flächen- und Höhenmasse von Abgrabungen, zum Herausragen von Unterniveaubauten sowie von Dachaufbauten. (Weicht das massgebende Terrain ausnahmsweise vom natürlichen, resp. bestehenden Verlauf ab, bedingt dies die vorgängige Zustimmung der Baubehörde);
6. detaillierte Berechnung der anzuwendenden Nutzungsziffer mit Darstellung der Geschossflächenkomponenten nach SIA 416 und den für die jeweilige Nutzungsziffer massgeblichen Elementen und der Abstellplätze;
7. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Baugrubensicherungen, Parkplätzen, Bepflanzungen usw.;
8. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
9. Angabe der approximativen Baukosten; kubische Berechnung nach SIA-Norm 416;
10. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
11. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
12. bei Bauten und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen die erforderlichen Bewilligungen gemäss kantonalen Vorschriften;
13. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular. Für geschützte und wertvolle Gebäude gelten bezüglich Energienachweis besondere Bestimmungen;
14. Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;
15. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Gebäuden in der Gefahrenzone;
16. bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;
17. Detailpläne der Abwasserreinigungsanlagen (Einzelkläranlagen) beziehungsweise der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser sowie Angaben zur Dimensionierung der Anlagen;

18. bei Bauvorhaben, einschliesslich temporären Anlagen wie Baustelleninstallationen, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
 19. bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstands gemäss FAT-Bericht und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;
 20. bei Bauvorhaben, einschliesslich temporären Anlagen wie Baustelleninstallationen, mit erheblichen Emissionen von Luftverunreinigungen, Immissionsprognose gemäss eidgenössischen Vorschriften (auf Verlangen der Baubehörde);
 21. bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung verursachen, Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;
 22. bei Bauvorhaben, einschliesslich temporären Anlagen wie Baustelleninstallationen, mit eigenen Lärmquellen Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften (Lärmprognose auf Verlangen der Baubehörde);
 23. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
 24. Unterlagen für die Bewilligung von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme gemäss den Weisungen der kantonalen Fachstelle für Gewässerschutz;
 25. Angaben über Art und Menge der bei Ausführung des Bauvorhabens anfallenden Abfälle und Angaben über deren Entsorgung auf besonderem Formular (Entsorgungserklärung Amt für Natur und Umwelt);
 26. bei Abfallanlagen (z.B. Deponien, Anlagen zum Sammeln und Aufbereiten von Abfällen aller Art, Abfallzwischenlager, Kompostieranlagen ab einer Kapazität von 100 Tonnen pro Jahr, KVA) Angaben und Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
 27. Bestätigung, dass die erforderlichen Massnahmen zum Schutz gegen Radon getroffen werden auf besonderem Formular;
 28. Angaben und Vereinbarungen über allfällige Näher- und Grenzbaurechte und dergleichen sowie über allfällige dauernde oder vorübergehende Beanspruchungen fremder öffentlicher oder privater Grundstücke im Sinne von Art. 100 und 102, unter Beilage allenfalls vorhandener Auszüge aus dem Grundbuch (Einträge, Vormerkungen, Anmerkungen);
 29. allfällige Angaben zu NHG-Schutzobjekten.
- 3 Die Baubehörde kann auf einzelne Planunterlagen verzichten oder weitere anfordern, sofern dies für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist. Sie kann ein Modell

verlangen, wenn ein solches für die Beurteilung hilfreich ist.

- 4 Der Bauplatzinstallationsplan kann auch später eingereicht werden. Vor seiner Bewilligung darf mit dem Bau nicht begonnen werden.
- 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 Die Baugesuchsunterlagen sind vom Grundeigentümer, von der Bauherrschaft und vom Projektverfassender zu unterzeichnen.
- 7 Bei Änderung bestehender Bauten und Anlagen sowie bewilligter Pläne muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach der Änderung ersichtlich sein (bestehend: grau/schwarz; neu: rot; Abbruch: gelb).
- 8 Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Baubehörde unaufgefordert eine Dokumentation des ausgeführten Werks abzugeben (Ausführungspläne). Bei Bauvorhaben mit BAB-Bewilligung sind der Baubehörde zwei Ausfertigungen abzuliefern.

Art. 112 Revers

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

Art. 113 Verfahrenskosten

- 1 Die Verfahrenskosten werden nach Massgabe der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung¹ erhoben.
- 2 Details über die Bemessung und Erhebung der Gebühren werden in einer separaten kommunalen Ordnung geregelt.

¹ Art. 96 Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100)

VII Übergangs-, Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Art. 114 Vollzug

- 1 Der Vorstand kann zu den einzelnen Bestimmungen des Baugesetzes präzisierende beziehungsweise ergänzende Verordnungen erlassen. Die Baubehörde kann bei Bedarf auch Vollzugshilfen wie Merkblätter oder Richtlinien für die Ausgestaltung von Bauvorhaben namentlich mit Bezug auf Gestaltung und Einordnung, Wohnhygiene, Sicherheit und Unterhalt erlassen.
- 2 Der Gemeindevorstand kann
 - die Zuständigkeit für feuerpolizeiliche Bewilligungen, für welche die Gemeinde zuständig ist, mittels öffentlich-rechtlichem Vertrag an die Gebäudeversicherung übertragen;¹
 - die Zuständigkeit für Baubewilligungen gemäss Art. 110 Abs. 1 (nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben gemäss kantonaler Raumplanungsgesetzgebung) mittels Verordnung an eine von ihm zu bezeichnende Verwaltungsstelle übertragen.

Art. 115 Rechtsschutz

Der Rechtsschutz ist nach Massgabe der eidgenössischen² und kantonalen³ Raumplanungsgesetzgebung gewährleistet.

Art. 116 Übergangsbestimmungen (Art. 15 Abs. 2 und Art. 21 RPG, Art. 9 ZWG)

- 1 Mit Verfügung vom 12. Februar 2018 hat die Gemeinde zwecks Umsetzung von Art. 15 Abs. 2 RPG sowie der entsprechenden Vorgaben im kantonalen Richtplan eine Planungszone erlassen. Die Umsetzung dieser Vorgaben sowie weiterer Vorgaben aus der RPG-Revision 2012 erfolgt in einer zweiten Planungsphase nach Abschluss der vorliegenden Ortsplanungsrevision, mit welcher die Ortsplanungen der ehemaligen Gemeinden, Castrisch, Duvin, Ilanz, Ladir, Luven, Pigniu, Pitasch, Riein, Rueun, Ruschein, Schnaus, Sevgein und Siat zusammengeführt werden, und nach Erarbeitung der erforderlichen Grundlagen. Der vorliegenden Ortsplanungsrevision kommt demzufolge betreffend Bauzonendimensionierung, Verdichtung und allfälliger Regelungen betreffend Mehrwertabgabe keine Planbeständigkeit zu.

¹ Art. 8 Gesetz über den vorbeugenden Brandschutz und die Feuerwehr im Kanton Graubünden (Brandschutzgesetz; BR 840.100)

² Art. 33 f. Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG; SR 700)

³ Art. 100 ff. Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) i.V.m. Art. 49 ff. Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100)

- 2 Vor jeder Änderung der Planungszone gemäss Abs. 1 ist das Amt für Raumentwicklung Graubünden anzuhören.
- 3 Ebenfalls in der zweiten Planungsphase erfolgt die Ausscheidung der ortsbildprägenden Bauten gemäss Art. 9 ZWG sowie die entsprechende Ergänzung des Baugesetzes. Die Gemeinde behält sich überdies vor, den Generellen Gestaltungsplan mit weiteren Gestaltungsobjekten gemäss Art. 57 BauG zu ergänzen. Der vorliegenden Ortsplanungsrevision kommt diesbezüglich ebenfalls keine Planbeständigkeit zu.
- 4 Keine Planbeständigkeit kommt schliesslich den in der vorliegenden Ortsplanungsrevision (entsprechend den früheren Zonenplänen) bestätigten Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen zu. Dies, weil aufgrund der Fusion verschiedene in diesen Zonen realisierte Bauten und Anlagen nicht mehr für öffentliche Zwecke benötigt werden, ohne dass deren künftige Nutzung heute bekannt wäre. Die Gemeinde behält sich vor, die entsprechenden Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen jeweils projektbezogen umzuzonen.

Art. 117 Änderung bisherigen Rechts

- 1 Das Organisationsgesetz wird (gestützt auf Art. 32 Abs. 2 Gemeindeverfassung) wie folgt geändert (**Änderungen fett gedruckt**):

Art. 18 Aufgaben (Gemeindevorstand)

Die Aufgaben des Gemeindevorstands richten sich nach Art. 40 der Gemeindeverfassung. Dazu gehören namentlich folgende Aufgaben mit Entscheidkompetenzen:

- a. Erlass von Verordnungen, soweit nicht das Gemeindeparlament zuständig ist;
- b. Festlegung der Legislaturziele;
- c. Finanzplanung;
- d. Stellenpläne;
- e. Regelungen betreffend interne und externe Kommunikation;
- f. Investitionen im Rahmen des Budgets;

g. Entscheidet der Gemeindevorstand als Baubehörde (Art. 8 Baugesetz; Art. 48 Abs. 4 Gemeindeverfassung), kann er - abweichend von der üblichen Zuständigkeitsordnung - im Rahmen des Bau- und Einspracheentscheids auch die damit zusammenhängende Gebühren und Abgaben (Anschlussgebühren, Baubewilligungsgebühren, Ersatzabgaben etc.) festlegen. Für eine allfällige spätere definitive Veranlagung gilt in der Folge wieder die übliche Zuständigkeitsordnung.

h. (Aufgehoben)

i. (Aufgehoben)

Art. 27 Aufgaben (Geschäftsleitung)

¹ Die Aufgaben der Geschäftsleitung richten sich nach Art. 48 der Gemeindeverfassung. Dazu gehören namentlich folgende Aufgaben mit Entscheidkompetenzen:

- a. Erlass von Reglementen und Weisungen, die zur Aufgabenerfüllung notwendig sind;
- b. Anstellungen von Mitarbeitenden der Gemeinde mit Ausnahme der Mitglieder der Geschäftsleitung;
- c. Vollzug der internen und externen Kommunikation;
- d. Beitragsgesuche im Rahmen des Voranschlags;
- e. Arbeitsvergaben im Rahmen des Voranschlags;

f. Entscheide in ihrer Funktion als Baubehörde;

- g. Entscheid über Gesuche betreffend Gastwirtschaftsbewilligungen gestützt auf das kantonale und kommunale Gastwirtschaftsgesetz sowie betreffend Festwirtschaftsbewilligungen;
- h. Erteilung von Bewilligungen für die Benützung von öffentlichen Räumen, für die vorübergehende Benützung von öffentlichem Boden für Anlässe von geringer Bedeutung sowie die Erteilung von Bewilligungen für Feuerwerke.

- 2 Artikel 19 Polizeigesetz wird (gestützt auf Art. 32 Abs. 2 Gemeindeverfassung) wie folgt neu formuliert:

Art. 19 Campieren, Aufstellen von Wohnwagen und Wohnmobilen

¹ Das ständige Stationieren unbewohnter Wohnwagen und Wohnmobile sowie das Campieren sind ausserhalb der Bauzone sowie generell auf öffentlichem Grund untersagt. Ausgenommen hiervon ist das Campieren in den dafür bestimmten Zonen.

² Die Baubehörde kann Ausnahmen für das Aufstellen von Zelten und Wohnwagen sowie die Durchführung von organisierten Zeltlagern an von ihr bestimmten Standorten bewilligen.

Art. 118 Inkrafttreten und Aufhebung bisherigen Rechts

- 1 Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Gemeinde mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.
- 2 Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Baugesetzes noch nicht bewilligt oder genehmigt sind.
- 3 Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde, insbesondere die Baugesetze der ehemaligen Gemeinden Castrisch, Duvin, Ladir, Luven, Pigniu, Pitasch, Riein, Rueun, Ruschein, Schnaus, Sevgein und Siat sowie der Stadt Ilanz, als aufgehoben.
- 4 Die Sonderbauvorschriften Spitalquartier (RB Nr. 843 vom 26.09.2017) bleiben in Kraft.

Änderungstabelle:

Beschluss Gemeinde	Genehmigung Kanton	Änderung
09. Februar 2020	RB Nr. 874/2021 vom 12. Oktober 2021	Totalrevision der Ortsplanung (Operatszusammenführung); Änderungen gemäss Regierungsbeschluss: Art. 40 Abs. 2-4 nicht genehmigt, Art. 41 Abs. 2-4 nicht genehmigt, Art. 46 Abs. 1, 2 und 4, Art. 49 Abs. 1, Art. 50 Abs. 1, Art. 57, Art. 73 Abs. 1
15. Mai 2022	RB Nr. 106/2023 vom 13. Februar 2023	Art. 14, Art. 17, Art. 28a (neu), Art. 38a (neu), Art. 38b (neu)

Anhang

Partielle Auszüge aus den Fraktions-Baugesetzen

(Bestimmungen, die infolge Rechtsmittelverfahren für einzelne Zonentypen noch Gültigkeit aufweisen)

Baugesetz Fraktion Castrisch

Art. 21 Dorfzone

- 1 Die Dorfzone ist für Wohnzwecke sowie Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe, ausgenommen Landwirtschaftsbetriebe, bestimmt.
- 2 Neubauten, Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung in die bestehende Siedlung einzu-fügen.
- 3 Bestehende Bauten dürfen ohne Rücksicht auf die Vorschriften über die Gebäudehöhe, Gebäudelänge sowie Grenz- und Gebäudeabstände umgebaut werden, sofern das Gebäudevolumen nicht verändert wird.

Art. 25 Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen

- 1 In der Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen dürfen nur Gebäude erstellt werden, die die Anforderungen für Klein- und Anbauten (2.2, 2.3) erfüllen.
- 2 Zulässig ist die Erstellung von eingeschossigen Bauten wie Garagen, Parkierungsanlagen, Geräteschuppen, Gartenlauben und -anlagen, Gewächshäuser und dgl. Unterir-dische Bauten (2.4), offene Abstellplätze und Zufahrten sind erlaubt.
- 3 Bestehende Bauten dürfen in ihrem bisherigen Zweck weitergenutzt werden oder ohne Rücksicht auf die Zonenvorschriften entsprechend den Bestimmungen in Abs. 1 umge-nutzt werden, sofern das Gebäudevolumen nicht wesentlich verändert werden.

Baugesetz Fraktion Duvin

Art. 16 Dorfzone

- 1 Die Dorfzone ist für Wohnzwecke sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe, ausgenommen Landwirtschaftsbetriebe, bestimmt.
- 2 Neue Gebäude, Umbauten und Erweiterungen bestehender Gebäude haben sich bezüg-lich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung gut in die bestehende Siedlung

einzufragen.

Baugesetz Fraktion Ilanz

Art. 43 Altstadtzone

- 1 Die Altstadtzone ist für Wohnzwecke sowie für Gastgewerbe-, Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt.
- 2 Die historische Siedlungsstruktur muss erhalten und wiederhergestellt werden. Die bestehenden historischen Bauten und Baufluchten bestimmen im wesentlichen Kubatur und Lage neuer Gebäude.
- 3 Gebäudehöhe, Dachgestaltung sowie Grenz- und Gebäudeabstände ergeben sich aus den gestalterischen Zielsetzungen im Rahmen der Auflagen des Generellen Gestaltungsplanes. Vorbehalten sind schutzwürdige nachbarliche Interessen sowie umweltrechtliche und feuerpolizeilichen Bestimmungen.

Art. 44 Kernzone

- 1 Die Kernzone ist für Gewerbe-, Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sowie für Wohnzwecke bestimmt.
- 2 Die städtische Siedlungsstruktur und Bauweise sollen erhalten und ergänzt werden. Entlang von Strassen ist auf die bestehenden Baufluchten abzustellen, wobei eine Toleranz von 2 m zulässig ist. Vorbehalten sind rechtskräftige Gestaltungsbaulinien. Sie dürfen nicht über- und vom Hauptgebäude auf der gesamten Länge maximal 1 m unterschritten werden. Vorbehalten sind weitergehende Aussagen aus Quartierplänen.
- 3 Werden an einem Strassenzug einzelne Baulücken geschlossen oder bestehende Bauten ersetzt, ist die minimale Gebäudehöhe gemäß Zonenschema für Hauptbauten einzuhalten.
- 4 Neubauvorhaben oder wesentliche Umbauten sind der Baukommission vor Ausarbeitung der Projekte mitzuteilen. Soweit die zulässigen Baukuben nicht mit den Vorgaben des Zonenschemas gegeben sind, entscheidet die Baubehörde im Vorentscheid gemäß Art. 114 über das zulässige Mass. Im übrigen wird auch auf die Aussagen des Generellen Gestaltungsplanes verwiesen.

Art. 63 Waldzone

- 1 Die Waldzone umfasst den bestehenden Wald im Sinne der Waldgesetzgebung und Flächen, die für die Aufforstung bestimmt sind. Im Waldfeststellungsverfahren ermittelte Waldgrenzen sind im Zonenplan eingetragen.

- 2 Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach der Waldgesetzgebung und den darauf abgestimmten Vorgaben der forstlichen Planung sowie den Bestimmungen über Bauten und Anlagen außerhalb der Bauzone.

Baugesetz Fraktion Ladir

Art. 24 Dorfkernzone

Die Dorfkernzone umfasst das engere Dorfgebiet. Sie ist für die Erstellung von Wohn- und Geschäftsbauten vorgesehen. Massig störende landwirtschaftliche Bauten und Kleingewerbe sind zulässig.

Alle An-, Um- und Neubauten haben sich in Gestaltung (Materialwahl, Baukörper, Dachgestaltung, Farbe etc.) in die überlieferte Bauweise des Dorfes einzuordnen, insbesondere in der Umgebung architektonisch wertvoller Gebäude. Geschlossene Bauweise ist gestattet.

Der Gemeindevorstand kann spezielle Gestaltungsvorschriften erlassen.

Art. 30 Forstwirtschaftszone

Die Forstwirtschaftszone umfasst den bestehenden Wald und grössere Flächen, die für die Aufforstung bestimmt sind.

Die Nutzung richtet sich nach der Forstgesetzgebung und den Bestimmungen über Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen.

Art. 32 Übriges Gemeindegebiet

Das übrige Gemeindegebiet umfasst das unproduktive Land und jene Flächen, für die noch keine Grundnutzung festgelegt ist.

Bauten und Anlagen, die einen künftigen Zonenzweck beeinträchtigen, sind nicht zulässig. Der Gemeinde dürfen durch die Bewilligung zulässiger Bauvorhaben keine Kosten erwachsen. Es besteht kein Anspruch auf Anschluss an Öffentliche Erschliessungsanlagen.

Baugesetz Fraktion Luven**Art. 31 Dorfzone**

Die Dorfzone ist für die Erstellung von Wohn- und Geschäftsbauten vorgesehen. Kleingewerbe ohne übermässige Immissionen auf die Nachbarschaft und landwirtschaftliche Bauten sind zulässig. Alle An- Um- und Neubauten haben in Gestaltung (Materialwahl, Baukörper, Farbe) auf die überlieferte Bauweise des Dorfes Rücksicht zu nehmen. Die Firstrichtung ist vorgeschrieben (Art. 21).

Die Bauvorhaben in der Dorfzone können einem Fachmann zur Begutachtung vorgelegt werden. Diese Kosten gehen zu Lasten des Baugesuchstellers.

Art. 36 Forstwirtschaftszone

In der Forstwirtschaftszone dürfen nur Bauten errichtet werden, die der forstwirtschaftlichen Nutzung dienen.

Art. 37 Uebriges Gemeindegebiet

Im übrigen Gemeindegebiet gelten die Bestimmungen des KRG.

Baugesetz Fraktion Pigniu**Art. 37 Dorfzone**

- 1 Die Dorfzone umfasst das engere Dorfgebiet.
- 2 Sie ist für die Erstellung von Wohn- und Geschäftsgebäuden sowie von landwirtschaftlichen Bauten vorgesehen. Massig störende Kleingewerbe sind zulässig.
- 3 Alle Neu-, An-, Um- und Nebenbauten haben sich in Stellung und Gestaltung (Proportionen, Firstrichtung, Material, Farbe) harmonisch in die bestehende Ueberbauung einzuordnen.

Art. 38a Zone für Kleinbauten und Anbauten

- 1 Die Zone für Kleinbauten und Anbauten ist für die Erstellung von Bauten und Anlagen wie Garagen, Parkieranlagen, Geräteschuppen oder Gartenlauben bestimmt. Unterirdische Bauten, offene Autoabstellplätze und Zufahrten sind zulässig.

- 2 Bestehende Bauten und Anlagen dürfen in ihrem bisherigen Zweck weitergenutzt oder für zulässige Zwecke nach Absatz 1 ungenutzt werden, sofern das Gebäudevolumen nicht verändert wird.
- 3 Grossformatige Blocksteinmauern, Sichtschutzwände, Zäune und andere das Landschafts- und Ortsbild störende Bauten und Anlagen sind nicht zulässig.
- 4 Die maximal zulässige Gesamthöhe von Kleinbauten und Anbauten beträgt 4 m.
- 5 Die maximal anrechenbare Gebäudefläche beträgt 40 m².

Baugesetz Fraktion Rueun

Art. 37 Dorfzone D

- 1 Die Dorfzone umfasst das engere, weitgehend überbaute Dorfgebiet.
- 1 Sie ist für Wohnbauten, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe bestimmt. Neue Landwirtschaftsbetriebe sind nicht zulässig. Bestehende Betriebe dürfen unterhalten und massvoll erweitert werden.
- 2 In der Dorfzone soll die bestehende Siedlungsstruktur und Bauweise erhalten und ergänzt werden. Alle Gebäude haben sich besonders in Stellung, Ausmass und Dachneigung an der in diesem Dorfteil vorherrschenden Bauweise zu orientieren. Entlang von Strassen bestimmen in der Regel die bestehenden Baufluchten die Lage der Bauten. Ist dies aus guten Gründen nicht möglich (insbesondere verkehrstechnischer Art), so gilt der kleine Grenzabstand. Die Entscheidung hierüber liegt bei der Baubehörde.

Art. 45 Forstwirtschaftszone

- 1 Die Forstwirtschaftszone umfasst den bestehenden Wald und grössere Flächen, die für die Aufforstung bestimmt sind.
- 2 Die Nutzung richtet sich nach der Forstgesetzgebung und den Bestimmungen über Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen.

Baugesetz Fraktion Ruschein

Art. 21 Dorfkernzone

Die Dorfkernzone umfasst das engere Dorfgebiet. Sie ist für die Erstellung von Wohn- und Geschäftsbauten vorgesehen. Mässig störende landwirtschaftliche Bauten und Kleingewerbe sind zulässig.

Alle An-, Um- und Neubauten haben in Gestaltung (Materialwahl, Baukörper, Farbe etc.) auf die überlieferte Bauweise des Dorfes besonders Rücksicht zu nehmen, insbesondere in der Umgebung architektonisch wertvoller Gebäude. Geschlossene Bauweise ist gestattet.

Art. 22 Wohnzonen

Die Wohnzonen W 1, W 2 und W 2 A sind vorwiegend für Wohnbauten bestimmt. In diesen Zonen sind neben nichtstörenden Gewerbebetrieben auch kleinere landwirtschaftliche Betriebe für Kleinvieh, die Nebenerwerbsbetriebe darstellen, gestattet.

In den Gebieten Crap Cavallè, Sut Baselgias, Crusch/Clis, Sur Curtgins (Parz. 158) Tugna ist die Quartierplanung durchzuführen.

Sonderbauweise ist aufgrund eines Gestaltungsplanes möglich.

Art. 25 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für öffentliche oder für öffentlichen Interessen dienende Anlagen bestimmt. Gegenüber angrenzenden Zonen gelten sinngemäß deren Grenz- und Gebäudeabstände, mindestens aber von 2.5 m bzw. 5.0 m. Die übrigen Zonenvorschriften der angrenzenden Zonen sind bei der Erstellung von Bauten und Anlagen angemessen zu berücksichtigen.

Art. 26 Forstwirtschaftszone

Die Forstwirtschaftszone umfasst den bestehenden Wald und größere Flächen, die für die Aufforstung bestimmt sind. Vorbehalten bleibt die eidg. und kant. Forstgesetzgebung. Es sind nur Bauten zulässig, die der Forstwirtschaft dienen.

Art. 29 Parkplatzzone

Die Parkplatzzone dient der Parkierung von Fahrzeugen jeglicher Art. Die Erstellung von Garagen und Autounterständen ist gestattet. Diese Bauten können bis auf 2.5 Metern an die Grenze gestellt werden.

Art. 30 Übriges Gemeindegebiet

Übriges Gemeindegebiet umfasst das unproduktive Land und jene Flächen, für die noch keine Grundnutzung festgelegt ist.

Bauten und Anlagen, die einen zukünftigen Zonenzweck beeinträchtigen, sind unzu-

lässig.

Baugesetz Fraktion Schnaus

Art. 20 Dorfkernzone (D)

- 1 Die Dorfzone umfasst das engere Dorfgebiet.
- 2 Sie ist für die Erstellung von Wohn- und Geschäftsgebäuden sowie von landwirtschaftlichen Bauten vorgesehen. Massig störende Kleingewerbe der Empfindlichkeitsstufe III sind zulässig.
- 3 Alle Neu-, An-, Um- und Nebenbauten haben sich in Stellung und Gestaltung (Proportionen, Firstrichtung, Material, Farbe und Umgebungsgestaltung) harmonisch in die bestehende Ueberbauung einzuordnen.

Art. 21 Dorferweiterungszone (DE)

Die Dorferweiterungszone umfasst die weitgehend unüberbauten Teile der Bauzone in welchen dieselbe Nutzung bezweckt wird wie in der Dorfzone, wobei hier die Ausnützung beschränkt wird.

Art. 29 Forstwirtschaftszone (W)

Die Forstwirtschaftszone umfasst den bestehenden Wald und grössere Flächen, die für die Aufforstung bestimmt sind. Die Nutzung richtet sich nach der Forstgesetzgebung und den Bestimmungen über Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen.

Art. 31 Uebriges Gemeindegebiet (UeG)

Das übrige Gemeindegebiet umfasst das unproduktive Land.

Baugesetz Fraktion Sevgein

Art. 18 Dorfzone A

- 1 Die Dorfzone A ist für Wohnzwecke sowie Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt. Neue und wesentliche Erweiterungen bestehender Landwirtschaftsbetriebe sind nicht zulässig.

- 2 Die Dorfzone A umfasst die Ortsteile mit Baugruppen, Bauten und Anlagen sowie Freiräumen, die auf Grund ihrer Gesamtform, Stellung und äusseren Erscheinung von erheblicher räumlicher, architektonischer oder ortsbaulicher Bedeutung sind (Details siehe Siedlungsinventar). In der Dorfzone A sind Neubauten und Umbauten sowie Renovationen mit besonderer Sorgfalt und unter geeigneter Berücksichtigung der traditionellen Bauweise sowie der weiteren Vorgaben und Hinweise des Siedlungsinventars zu gestalten und auszuführen. Dies gilt insbesondere auch für Nebengebäude sowie Verkehrs- und Parkierungsanlagen.
- 3 In der Dorfzone A dürfen Bauten in Anlehnung an die traditionellen Strukturen vergrössert, umgebaut, erneuert und im Zweck geändert werden. Vorbehalten sind Einschränkungen des Zivilrechts (Hofstattrecht).
- 4 Bei Volumenvergrösserungen und Bauvorhaben auf unüberbauten Parzellen oder Parzellenteilen werden die zulässigen Gebäudedimensionen aufgrund der Siedlungsstruktur von den bestehenden, traditionellen Bauten sinngemäss abgeleitet. Die Baubehörde gibt sie der Bauherrschaft aufgrund einer Beurteilung des Gestaltungsberaters bekannt.
- 5 Alle Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung der Projekte der Baubehörde mitzuteilen. Diese gibt die notwendigen Bedingungen und Auflagen bekannt. In der Regel zieht sie den Gestaltungsberater für eine Beurteilung bei.

Art. 19 Dorfzone B

- 1 Die Dorfzone B ist für Wohnzwecke sowie Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt. Landwirtschaftsbetriebe sind nicht zulässig.
- 2 Neubauten, Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten können fortschrittlich und zeitgemäss gestaltet werden. Sie ergänzen und bereichern die vorhandenen Strukturen und die traditionelle Bausubstanz in der Dorfzone A.

Baugesetz Fraktion Siat

Art. 35 Dorfzone

- 1 Die Dorfzone ist für Wohnbauten, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Landwirtschaftsbetriebe bestimmt. Für neue Landwirtschaftsbetriebe gilt Art. 41 Abs. 3 sinngemäss.
- 2 Neubauten, Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung in die bestehende Siedlung einzu-fügen.
- 3 Bestehende Bauten dürfen ohne Rücksicht auf die bisherige Nutzung und auf die Vor-

schriften über Gebäudehöhe, Gebäudegrundfläche sowie Grenz- und Gebäudeabstände umgebaut werden, sofern das Gebäudevolumen nicht verändert wird. Geringfügige Abweichungen sind zulässig, wenn dadurch eine erhebliche Verbesserung des Ortsbildes oder der wohnhygienischen Verhältnisse erreicht werden kann und keine privatrechtlichen Interessen verletzt werden. Vorbehalten sind jedoch die Bestimmungen des Generellen Gestaltungsplanes oder wenn öffentliche Interessen der Gemeinde entgegenstehen.

Art. 36 Dorferweiterungszone

- 1 Die Dorferweiterungszone ist für Wohnbauten, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Landwirtschaftsbetriebe bestimmt. Für neue Landwirtschaftsbetriebe gilt Art. 41 Abs. 3 sinngemäss.
- 2 Die Bauten und Anlagen sollen so gestaltet werden, dass sie sich an die bestehenden Siedlungsteile von Charakter und Struktur her anfügen.
- 3 Für bestehende Bauten gilt Art. 35 Abs 3.

Art. 39 Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen

- 1 In der Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen darf keine anrechenbare Bruttogeschossfläche erstellt werden. Bestehende Bauten dürfen in ihrem bisherigem Zweck weitergenutzt und massvoll erweitert oder gemäss Abs. 2 umgenutzt werden. Es besteht kein Anspruch auf eine hinreichende Erschliessung wie in den übrigen Bauzonen.
- 2 Zulässig ist die Erstellung von eingeschossigen Bauten bis 40 m² Grundfläche und eine maximale Gebäudelänge von 12 m (Parkierungsanlagen, Geräteschuppen, Gartenlauben usw. sowie unterirdische Bauten, Abstellplätze und Zufahrten).
- 3 Oberirdische, geschlossene Parkierungseinrichtungen sind nur zu bewilligen, wenn den Belangen des Ort- und Landschaftsbildes angemessene Beachtung geschenkt wird.
- 4 Im Ortsbildschutzbereich gemäss Generellem Gestaltungsplan sind nur Bauten zulässig, die dem Schutzanliegen nicht entgegenstehen. Insbesondere Parkierungsanlagen können mit zusätzlichen gestalterischen Auflagen verbunden werden. Geschlossene Garagenbauten sind nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig.

Art. 40 Freihaltezone

- 1 Die Freihaltezone umfasst jene Flächen, welche zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, zur Freihaltung von Aussichtslagen, Gewässerufern oder Waldrändern, zur Gliederung von Siedlungsgebieten und zur Erhaltung von Erholungs- und Freiflächen mit einem dauernden Bauverbot belegt sind.

- 2 Änderungen in der Benützung und Bewirtschaftung der Grundstücke sowie Terrainveränderungen dürfen dem Freihaltezweck nicht widersprechen.
- 3 Sofern die Nutzung oder Pflege eines Freihaltegebietes es erfordert, können eingeschossige Kleinbauten bewilligt werden. Der Stellung und Gestaltung solcher Bauten ist besondere Beachtung zu schenken.

Art. 41 Landwirtschaftszone

- 1 Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet und für diese Nutzung zu erhalten ist.
- 2 Bauten und Anlagen werden nur bewilligt, soweit sie für die landwirtschaftliche Nutzung des Bodens erforderlich sind oder den Wohnbedürfnissen der bauerlichen Bevölkerung und ihrer Mitarbeiter sowie der Sicherung existenzfähiger Landwirtschaftsbetriebe dienen. Die Erstellung von Gärtnereien ist zulässig.
- 3 Lärm- und geruchsintensive Spezialbetriebe dürfen nur in angemessener Distanz zum Siedlungsgebiet erstellt werden.
- 4 Bauten in der Landwirtschaftszone haben sich gut in die Landschaft einzufügen. Die Baubehörde trifft notwendige Anordnungen bezüglich Stellung, Grösse, Lage und Ausgestaltung der Bauten.

Art. 42 Forstwirtschaftszone

- 1 Die Forstwirtschaftszone umfasst den bestehenden Wald und grössere Flächen, die für die Aufforstung bestimmt sind.
- 2 Die Nutzung richtet sich nach der Forstgesetzgebung und den Bestimmungen über Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen.

Art. 43 Übriges Gemeindegebiet

- 1 Das übrige Gemeindegebiet umfasst das unproduktive Land, jene Flächen, für die noch keine Grundnutzung festgelegt ist sowie Verkehrsflächen.
- 2 Für Verkehrsflächen innerhalb des Baugebietes gelten sinngemäss die Vorschriften der angrenzenden Bauzone.
- 3 Bauten und Anlagen, die einen künftigen Zonenzweck beeinträchtigen, sind nicht zulässig. Der Gemeinde dürfen durch die Bewilligung zulässiger Bauvorhaben keine Kosten erwachsen. Es besteht kein Anspruch auf Anschluss an öffentliche Erschliessungsanlagen.