



Kanton Graubünden
Gemeinde Surses

Baugesetz

Savognin

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 12. März 2012
Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 1081 vom 13. November 2012

Letzte Änderung:
Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 24. Juni 2024
Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 26 vom 20. Januar 2025

INHALTSÜBERSICHT

I	Allgemeines		4
	Geltungsbereich und Zweck	Art. 1	4
	Regionale Zusammenarbeit	Art. 2	4
	Boden- und Baulandpolitik	Art. 3	4
	Grundlagen	Art. 4	5
	Förderung	Art. 5	5
	1. Baubehörde	Art. 6	5
	2. Bauamt	Art. 7	5
	3. Bauberatung	Art. 8	6
II	Richtplanung		6
	Kommunaler Richtplan	Art. 9	6
III	Grundordnung		7
1.	Allgemeines		7
	Zuständigkeit	Art. 10	7
2.	Zonenplan		7
	A. Bauzonen		7
	a) Regelbauweise		7
	Grundsatz	Art. 11	7
	Hofstattrecht	Art. 12	8
	Geschlossene Bauweise	Art. 13	8
	Zonenschema	Art. 14	10
	b) Begriffe und Messweisen		11
	Ausnutzungsziffer (Ergänzende Bestimmungen zu Art. 37a KRVO)	Art. 15	11
	Nutzungsübertragung	Art. 16	11
	Fassadenhöhe und Gesamthöhe	Art. 17	11
	Gebäudelänge	Art. 18	12
	Konkrete Masse für einzelne IVHB-Begriffe	Art. 19	12
	c) Zonenvorschriften		13
	Wohnbauzonen		13
	Dorfkernzone	Art. 20	13
	Dorfzone	Art. 21	14
	Wohnzone	Art. 22	14
	Gewerbebezonen		14
	Gewerbemischzone Bursa	Art. 23	14
	Gemischte Zone Bergbahnen	Art. 24	15
	Gewerbezone	Art. 25	15
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Leutsch	Art. 25a	16
	Parkierungszone	Art. 26	16
	Hotelzone A	Art. 27	16
	Hotelzone B	Art. 28	17
	Hotelzone C	Art. 28b	17
	B. Landwirtschaftszonen		19
	Zone für landwirtschaftliche Gebäude	Art. 29	19
	C. Schutzzonen		19
	Wald- und Wildschonzone	Art. 30	19
	Trockenstandortszone	Art. 31	19
	D. Weitere Zonen		20
	Erhaltungszone	Art. 32	20
	Wintersportzone	Art. 33	21
	Campingzone	Art. 34	22
	Materialablagerungszone	Art. 35	22
	E. Weitere Planinhalte		22

Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit	Art. 36	22
Förderung des Erstwohnungsbaus	24	
1. Zweck und Geltungsbereich	Art. 37	24
2. Begriffe	Art. 38	24
3. Erstwohnungsanteil	Art. 39	24
4. Nutzungspflicht der Erstwohnungen	Art. 40	24
5. Ausnahmen von der Nutzungspflicht	Art. 41	25
3. Genereller Gestaltungsplan		25
A. Gestaltungsbereiche		25
Bauverbotsbereich	Art. 42	25
B. Gestaltungsobjekte		25
Geschützte Bauten	Art. 43	25
Natur- und Kulturobjekte	Art. 44	25
Baugestaltungslinien	Art. 45	26
4. Genereller Erschliessungsplan		26
A. Erschliessungsanlagen		26
Verkehrsanlagen	Art. 46	26
Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	Art. 47	27
5. Folgeplanungen		27
Folgeplanung	Art. 48	27
IV Kommunale Bauvorschriften		28
1. Bauvoraussetzungen		28
1. Anzeigepflicht	Art. 49	28
2. Entscheid Baubewilligungspflicht und Art des Verfahrens	Art. 50	28
3. Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens	Art. 51	28
Meldepflicht	Art. 52	28
Baugesuch	Art. 53	29
2. Sicherheit und Gesundheit		31
Wohnhygiene	Art. 54	31
Energiehaushalt	Art. 55	31
Vorkehren bei Bauarbeiten	Art. 56	31
3. Gestaltung		31
Dächer	Art. 57	31
Energieanlagen	Art. 58	32
Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge	Art. 59	32
Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern	Art. 60	32
Reklamen und Hinweistafeln	Art. 61	33
Antennen	Art. 62	33
Mobilfunkanlagen	Art. 63	33
4. Temporäre Nutzungen		33
Lagerplätze	Art. 64	33
5. Verkehr, Versorgung und Entsorgung		34
Verkehrssicherheit	Art. 65	34
Zu- und Ausfahrten	Art. 66	34
Abstellplätze für Motorfahrzeuge	35	
1. Pflichtparkplätze	Art. 67	35
2. Ersatzabgabe für Autoabstellplätze	Art. 68	36
Strassen- und Hausnamen	Art. 69	36
Werkleitungen	Art. 70	36
Abwässer	Art. 71	37
6. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum		37
Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraums	Art. 72	37

Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	Art. 73	37
V Erschliessungsordnung		38
1. Allgemeines		38
Erschliessungsreglemente	Art. 74	38
Erschliessungsprogramm	Art. 75	38
2. Projektierung und Bewilligung		39
Generelle Projekte und Bauprojekte	Art. 76	39
3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung		39
Öffentliche Erschliessungsanlagen	Art. 77	39
Schneeräumung	Art. 78	40
Private Erschliessungsanlagen	Art. 79	40
Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung	Art. 80	40
Übernahme durch die Gemeinde	Art. 81	41
Sanierungsplanungen	Art. 82	41
VI Vollzugs- und Schlussbestimmungen		42
Vollzug	Art. 83	42
Rechtsmittel	Art. 84	42
Inkrafttreten	Art. 85	42
Anhang		43
Gesamthöhe und Fassadenhöhe (Art. 17) leicht modifiziert)	Auszug IVHB (z.T. 46	
Gebäudelänge (Art. 18)	Auszug IVHB	47
Unterniveaubauten (Art. 19)	Auszug IVHB	48

I Allgemeines

Geltungsbereich und Zweck

Art. 1

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

Regionale Zusammenarbeit

Art. 2

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

Boden- und Baulandpolitik

Art. 3

- 1 Die Verfügbarkeit von Bauzonen für den festgelegten Zonenzweck wird durch ein Kaufsrecht zugunsten der Gemeinde oder andere wirksame Massnahmen sichergestellt.
- 2 Die Gemeinde kann einen Fonds für den Ausgleich von planungsbedingten Vor- und Nachteilen äufnen. Einzelheiten über die Verwendung der Mittel des kommunalen Ausgleichsfonds regelt das von der Gemeinde erlassene Reglement.
- 3 Weitere Bestimmungen bezüglich der Boden- und Baulandpolitik kann die Gemeinde in einem separaten Gesetz oder Reglement erlassen.

Grundlagen

Art. 4

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

Förderung

Art. 5

- 1 Die Gemeinde fördert private Bau- und Planungsvorhaben. Sie unterstützt insbesondere Bestrebungen zur Schaffung von Arbeitsplätzen sowie Massnahmen zugunsten der Natur und Landschaft, für eine qualitätsvolle Bau- und Siedlungsgestaltung und zur Erhaltung geschützter und schützenswerter Objekte.
- 2 Die Baubehörde kann an Vorhaben nach Absatz 1 projektbezogene Beiträge aus dem ordentlichen Budget oder einem hierfür geäußneten Fonds gewähren. Der Beitrag kann von einer angemessenen Mitsprache der Gemeinde abhängig gemacht werden.

Behördenorganisation

1. Baubehörde

Art. 6

- 1 Die Baubehörde sorgt für eine professionelle und sachgerechte Erfüllung ihrer Aufgaben innert nützlicher Frist. Sie setzt hierfür Fachleute und geeignete technische Hilfsmittel ein.
- 2 Die Baubehörde kann ihre Aufgaben und Befugnisse an eine Baukommission oder an ein kommunales oder regionales Bauamt delegieren, wobei die entsprechenden Entscheidkompetenzen bei der Baubehörde verbleiben.

2. Bauamt

Art. 7

- 1 Die Gemeinde betreibt nach Möglichkeit ein Bauamt mit eigenen Fachleuten und geeigneter technischer Infrastruktur.
- 2 Das Bauamt ist für die sach- und fristgerechte Erfüllung aller ihm übertragenen Bau- und Planungsaufgaben verantwortlich. Die Baubehörde regelt diese in einem Pflichtenheft.

3. Bauberatung

Art. 8

- 1 Die Baubehörde kann eine ausgewiesene Fachperson zur Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen, energetischen oder gestalterischen Fragen beiziehen.
- 2 Die Baubehörde bezeichnet einen ausgewiesenen Fachmann als Gestaltungsberater. Der Gestaltungsberater darf nicht in Savognin wohnhaft sein und in der Gemeinde während seiner Amtsdauer keine Projektierungs- und Bauaufträge übernehmen.
- 3 Dem Gestaltungsberater obliegt die Information und Beratung von Bauherren und Architekten in Bezug auf die Gestaltung von Neu- und Umbauten. Er kann zu den Sitzungen der Baubehörde mit beratender Stimme beigezogen werden.
- 4 Die Kosten für die Beratung sind von der Bauherrschaft zu übernehmen.

II Richtplanung

Kommunaler Richtplan

Art. 9

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

III Grundordnung

1. Allgemeines

Zuständigkeit

Art. 10

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

2. Zonenplan

A. Bauzonen

a) Regelbauweise

Grundsatz

Art. 11

- 1 Die Bauweise und das Mass der Nutzung in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema und den dazugehörigen baugesetzlichen Umschreibungen.
- 2 Für Begriffe und Messweisen, die Gegenstand der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) bilden, gelten die in den Anhängen zur IVHB und den entsprechenden Erläuterungen enthaltenen Umschreibungen. Wo die IVHB konkrete Masse vorbehält, gelten die entsprechenden Massangaben in Art. 19 des vorliegenden Baugesetzes.
- 3 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind Nutzungsziffern und Grenzabstände in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.
- 4 Bei Gebäuden mit überdurchschnittlicher und förderungswürdiger Energieeffizienz werden folgende Abweichungen von der Regelbauweise gewährt:

Minergie (Stand Baubewilligungserteilung):	Erhöhung der AZ	5 %
Minergie P (Stand Baubewilligungserteilung):	Erhöhung der AZ	10 %
- 5 Im Quartierplan können folgende Abweichungen von der zonengemässen Regelbauweise festgelegt werden, wenn damit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei guter Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird:
 1. Die Grenz- und Gebäudeabstände auf Grundstücken im Quartierplangebiet können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb des Quartierplangebiets gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.

2. Die Gebäudelängen, der Zusammenbau mehrerer Baukörper und die Dachformen können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden.
 3. Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Berechnung der Gesamt- und Fassadenhöhen ab neuem Terrain vorgeschrieben werden.
 4. Nutzungsübertragung (auch über verschiedene Nutzungszonen) und Nutzungskonzentration innerhalb des Quartierplangebietes sind ohne Einschränkung zulässig.
 5. Die Ausnützungsziffer darf um 0.05 erhöht werden. Liegt ein konkretes Projekt für die ganze Überbauung vor, kann die zulässige Ausnützungsziffer insgesamt um 0.1 erhöht werden.
- 6 Die Erhöhung der Ausnützungsziffer gemäss Abs. 4 und 5 darf insgesamt nicht mehr als 15% betragen.

Hofstattrecht

Art. 12

- 1 Für den Abbruch und Wiederaufbau rechtmässig erstellter Gebäude innerhalb der Bauzonen gilt das Hofstattrecht im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen.
- 2 Werden rechtmässig erstellte Gebäude, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, zerstört oder ganz oder teilweise abgebrochen, dürfen sie ohne Rücksicht auf die geltenden Vorschriften der Regelbauweise in ihrer bisherigen Lage und Ausdehnung wieder aufgebaut werden, wenn die bestehende oder beabsichtigte neue Nutzung dem Zonenzweck entspricht, keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen und das Baugesuch für den Wiederaufbau innert drei Jahren nach Zerstörung beziehungsweise innert drei Jahren nach Erteilung der Abbruchbewilligung eingereicht wird. Geringfügige Abweichungen bezüglich Lage und Ausdehnung sind gestattet, wenn dadurch der bisherige Zustand verbessert wird und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen.¹
- 3 Besondere Zonenbestimmungen betreffend Ersatzbauten, Gefahrenzonen, Schutzanordnungen des Generellen Gestaltungsplans, Baulinien und Baugestaltungslinien sowie Abstandsvorschriften gegenüber Kantonsstrassen gehen dem Hofstattrecht vor.

Geschlossene Bauweise

Art. 13

- 1 Geschlossene Bauweise liegt vor, wenn mindestens drei selbständige Gebäude entlang einer Strasse oder Gasse durch seitliches Zusammenbauen zu einer Häuserzeile vereinigt werden. Neue geschlossene Bauweise wird nur im Rahmen von Quartiergestaltungsplänen bewilligt.

¹ Genehmigt durch RB Nr. 427 vom 12. Mai 2015

- 2 Bei geschlossener Bauweise sind seitlich und gegenüber Strassen und Gassen keine Grenzabstände einzuhalten. Der rückwärtige Grenzabstand richtet sich nach dem Zonenschema. Die Länge der einzelnen Häuserreihen wird durch die Strassenzüge begrenzt.
- 3 Bei bestehenden Häuserzeilen bleibt die geschlossene Bauweise seitlich und in der Tiefe auf zusammengebaute Gebäudeseiten oder freistehende Brandmauern beschränkt. Bei neuer geschlossener Bauweise oder Erweiterung einer bestehenden ist der seitliche Zusammenbau in der Tiefe im Quartiergestaltungsplan oder bei der Begründung der Grenzbaurechte festzulegen.
- 4 Bei geschlossener Bauweise wird der Abbruch eines Gebäudes nur bewilligt, wenn gleichzeitig die Bewilligung für einen Neubau erteilt wird oder die Nichtüberbauung der Parzelle im öffentlichen Interesse liegt. Baulücken, die durch Brand oder andere Elementarereignisse entstehen, sind nach Regelung des Schadenfalles mit der kantonalen Gebäudeversicherungsanstalt innerhalb von 3 Jahren zu schliessen.

Zonenschema

Art. 14

	Zone	Max. AZ Art. 15	Max. Fassadenhö- he ⁸⁾ Art. 17	Max. Ge- samthöhe Art. 17	Max. Gebäude- länge / -breite Art. 18	Mind. Grenzabstand ²⁾ Art. 37 KRVO		Empfind- lichkeits- stufe ³⁾
						kl	gr	
DK	Dorfkernzone ¹⁾ Geschl. Bauweise ⁷⁾	-	11.20 (+z)	14.00	30.00	2.50 ⁹⁾	2.50 ⁹⁾	III III
D	Dorfzone ¹⁾	1.0	9.60 (+z)	12.60	30.00/ 20.00	2.50 ⁹⁾	2.50 ⁹⁾	III
W4	Wohnzone 4	0.75	11.20 (+z)	14.00	30.00	3.00 ⁹⁾	6.00	II
W3	Wohnzone 3	0.55	11.20 (+z)	14.00	30.00	4.00 ⁹⁾	8.00	II
W2	Wohnzone 2	0.40	8.80 (+z)	11.60	20.00	5.00	9.00	II
W1	Wohnzone 1	0.30	6.20 (+z)	9.00	15.00	5.00	9.00	II
GM	Gewerbemischzone Bursa ¹	0.75	11.20 (+z)	14.00	75.00	4.00 ⁹⁾	8.00	III
GB	Gemischte Zone Bergbahnen	-	11.20 (+z) ⁴⁾	14.00 ⁴⁾	Art. 25	4.00 ⁹⁾	8.00	III
G	Gewerbezone	-	11.20 (+z)	14.00	30.00	3.00 ⁹⁾	6.00	III
HA	Hotelzone A	0.85	11.20 (+z)	14.00	30.00	4.00 ⁹⁾	8.00	III
HB	Hotelzone B ² Hotelzone B, Parz. Nr. 1042 ^{3,4}	1.00	15.00 (+z)	17.00	55.00 ⁵⁾	3.00 ⁹⁾	6.00	III
		-	15.00 (+z)	17.00	57.00	3.00	6.00	III
HC	Hotelzone C ⁵	Art. 28b	Art. 28b	Art. 28b	GGP	GGP	GGP	III
ZöBA	Zone öffentlicher Bauten und Anlagen ⁶⁾	-	-	-	-	2.50 ⁹⁾	2.50 ⁹⁾	II/III
ZöBA L	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Leersch ⁶	-	-	-	-	2.5 m	2.5 m	III
EH	Erhaltungszone					2.50 ⁹⁾	2.50 ⁹⁾	II
C	Campingzone							III
	Landwirtschaftszone ^{10), 7)}	-	11.20 (+z)	14.00	-	2.50 ⁹⁾	5.00	III
	Uebrige Zonen					2.50 ⁹⁾	2.50 ⁹⁾	III

- 1 Ein Anspruch auf die Höchstmasse in der Dorfkernezone besteht nicht. Vorbehalten bleibt Art. 20
- 2 Der grosse Grenzabstand ist von der Hauptfassade, der kleine Grenzabstand von den übrigen Fassaden aus einzuhalten. Zur Bestimmung der Hauptfassade ist in erster Linie die Lage der Hauptwohnräume massgebend; die örtliche Lage des Gebäudes und die Bauweise der Umgebung ist gebührend zu berücksichtigen. Vorbehalten bleiben die Abstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung bei Bauvorhaben an Kantonsstrassen.
Bei An- und Kleinbauten beträgt der Grenzabstand in allen Bauzonen 2.50 m. Pro Hauptbaute sind maximal zwei Klein- und/oder Anbauten mit total max. 50 m² Gebäudefläche zulässig. Unterirdische Bauten und jene Teile von Unterniveaubauten, die das gewachsene oder abgegrabene Terrain nicht überragen, müssen keinen Grenzabstand einhalten (Definition siehe Art. 19). Bei Grenzabständen von mehr als 3.00 m dürfen vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Vordächer, Vortreppen, Erker und offene Balkone bis max. 1.00 m in den Grenz- und Gebäudeabstand hineinragen; bei Grenzabständen von kleiner als 3.0 m gilt Art. 75, Abs. 3 KRG.
- 3 Aufstufungen siehe Zonenplan
- 4 Ausgenommen sind spezielle Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan.
- 5 Werden Hauptbauten durch Verbindungsbauten mit infrastruktureller Nutzung wie Reception, Bar, Hallenbad, Kinderhort, Kiosk etc. inkl. deren zusätzlichen, nutzungsbedingten Räumlichkeiten baulich miteinander verbunden, darf die Gebäudelänge des gesamten Gebäudekomplexes um maximal 20 m überschritten werden bzw. maximal 75 m aufweisen. Die in Erscheinung tretende Fassadenhöhe solcher Verbindungsbauten darf 5.0 m nicht überschreiten⁸⁾.
- 6 Die Vorschriften angrenzender Zonen sind gebührend zu berücksichtigen (ZöBA)
- 7 Geschlossene Bauweise: siehe Art. 13
- 8 Im geneigten Gelände ergibt sich die zulässige Fassadenhöhe aus der festgelegten, maximalen Fassadenhöhe und einem Zuschlag z, welcher der halben Höhendifferenz des massgebenden Terrains gemessen bei den berg- und talseitigen Hauptgebäudeecken (Mittel) entspricht; maximaler Zuschlag 1.5 m.

¹ Genehmigt durch RB Nr. 274 vom 15. März 2016

² Genehmigt durch RB Nr. 33 vom 17. Januar 2022

³ Genehmigt durch RB Nr. 223 vom 19. März 2013

⁴ Genehmigt durch RB Nr. 896 vom 23. September 2014

⁵ Genehmigt durch RB Nr. 1047 vom 29. November 2016

⁶ Genehmigt durch RB Nr. 26 vom 20. Januar 2025

⁷ Genehmigt durch RB Nr. 393 vom 5. Mai 2015

⁸ Genehmigt durch RB Nr. 33 vom 17. Januar 2022

- 9 Bei Holzbauten muss in sämtlichen Zonen der jeweils minimal geforderte Schutzabstand gemäss feuerpolizeilichen Weisungen anteilmässig auf dem zu bebauenden Grundstück eingehalten werden; dadurch kann sich der minimale Grenzabstand bis auf 5.0 m erhöhen. Vorbehalten bleiben allfällige privatrechtliche Vereinbarungen.
- 10 Vorbehalten bleibt die Gestaltungsberatung nach Art. 8.⁴

b) Begriffe und Messweisen

Ausnutzungsziffer (Ergänzende Bestimmungen zu Art. 37a KRVO) Art. 15

- 1 Wird von einem überbauten Grundstück ein Teil abgetrennt, so darf die neue Parzelle nur soweit überbaut werden, dass die Ausnutzungsziffer über das Ganze gerechnet eingehalten wird.
- 2 Durch Abparzellierungen von nicht überbauten Flächen darf die Ausnutzungsberechnung nicht umgangen werden. Vorbehalten bleiben die Vorschriften über die Bau-, Baugestaltungs- und Niveaulinien. Das Festlegungsverfahren des Hofstattrechts richtet sich nach Art. 12 .
- 3 Die Baubehörde führt eine Kontrolle über die Ausnutzung der Grundstücke. Nutzungsübertragungen sind im Grundbuch anmerken zu lassen.
- 4 Wird die zulässige Bruttogeschossfläche durch ein Bauvorhaben weniger als 60 – 70 % ausgenützt, muss der Gesuchstellende aufzeigen, wie der verbleibende, unüberbaute Teil des Grundstücks zonengemäss verdichtet werden kann.

Nutzungsübertragung Art. 16

- 1 Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen zwischen mittelbar oder unmittelbar angrenzenden oder bloss durch Strassen oder Bäche getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone oder einer Bauzone mit höherer Ausnutzung zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümern vorliegt. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans oder eines Quartierplans.
- 2 Die Baubehörde führt eine Kontrolle über die realisierte Geschossfläche beziehungsweise das realisierte Gebäudevolumen auf den Grundstücken. Sie lässt Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken.

Fassadenhöhe und Gesamthöhe Art. 17

- 1 Die Gesamthöhe und die Fassadenhöhe von Gebäuden darf die Werte gemäss Zonenschema nicht überschreiten.

- 2 Attikageschosse gemäss Art. 19 Abs. 10 des vorliegenden Baugesetzes fallen bei der Bemessung der Fassadenhöhe nicht in Betracht. Die Gesamthöhe ist in jedem Fall einzuhalten¹.
- 3 Für die Bestimmung der Fassadenhöhe ist bei Giebeldachbauten, Pultdachbauten und ähnliche Dachformen die traufseitige Fassadenhöhe massgebend, bei Flachdachbauten die jeweils höchste Fassade.
- 4 Bei gegliederten Bauten wird die Fassaden- und die Gesamthöhe für jeden Baukörper ermittelt. Als Gliederung gilt nur ein Vor- und Rücksprung von mindestens 3.0 m, der vom Terrain bis zum Dach reicht.
- 5 Bei Abgrabungen sind die Gesamt- sowie die Fassadenhöhe vom neu gestalteten Terrain zu messen.
- 6 Durch Aufschüttungen oder Abgrabungen dürfen die Höhenvorschriften nicht umgangen werden.

Gebäudelänge

Art. 18

- 1 Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.
- 2 Die im Zonenschema festgelegten maximalen Gebäudelängen und Gebäubreiten gelten für Einzelbauten und Reihenhäuser.
- 3 Die Länge von unterirdischen Bauten ist frei.

Konkrete Masse für einzelne IVHB-Begriffe

Art. 19

Für die nachstehenden IVHB-Begriffe gelten die folgenden Masse:

- 1 Kleinbauten und Anbauten
 - maximal zulässige Gesamthöhe: 4.0 m
 - maximal zulässige Fassadenhöhe: 3.0 m
 - maximal anrechenbare Gebäudefläche (Anhang IVHB): 50 m²
- 2 Unterniveaubauten
 - maximales Durchschnittsmass b über dem massgebenden Terrain: 0.70 m
 - maximales Mass f über dem massgebenden Terrain: 0.80 m
- 3 Vorspringende Gebäudeteile
 - maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 1.50 m
 - maximal zulässiges Mass b für die Breite: 4.00 m
 - maximal zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes: 1/3
- 4 Unbedeutend zurückspringende Gebäudeteile
 - maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 1.50 m

¹ Genehmigt durch RB Nr. 33 vom 17. Januar 2022

- maximal zulässiges Mass b für die Breite: 4.00 m
 - maximal zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes: 1/3
- 5 Technisch bedingte Dachaufbauten
- maximal zulässiges Mass: 1.50 m
- 6 Zurückversetzte Brüstungen bei Flachdachbauten
- minimal notwendiger Versatz: 1.50 m
- 7 Dachaufbauten
- maximal zulässige Höhe (Überschreitung der Dachfläche): 0.50 m unter dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion
- 8 Untergeschosse
- maximal zulässiges Durchschnitssmass b über der Fassadenlinie: 1.60 m
- 9 Dachgeschosse
- maximale Kniestockhöhe b: 1.60 m
 - zulässige Breite von Dachaufbauten, damit das Dachgeschoss nicht zum Vollgeschoss wird: 4.00 m; in der Summe maximal 1/3 der Fassadenlänge
- 10 Attikageschoss
- minimal notwendiger Versatz a: 3.00 m auf der längeren der beiden Gebäudeseiten mit grossem Grenzabstand
 - minimal notwendiger Versatz b: 1.50 m auf allen übrigen Seiten

c) Zonenvorschriften

Wohnbauzonen

Dorfkernzone

Art. 20

- 1 Die Dorfkernezone ist für Wohnnutzungen sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt. Bestehende Landwirtschaftsbetriebe sind zulässig. Die Geschossflächen jedes Hauses haben mindestens zur Hälfte der Wohnnutzung, oder für nicht störende Dienstleistungsbetriebe offenzustehen.¹
- 2 Siedlungsstruktur und Bauweise sind zu erhalten und zu ergänzen. Neubauten, Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung in die bestehende Siedlung einzufügen.
- 3 Der innere Ausbau eines bestehenden Gebäudes ohne Nutzungsänderung ist ohne Ausnützungsbeschränkung möglich. Bei Neu-, An- und Aufbauten sowie bei Zweckentfremdung bestehender Gebäude gelten die Bestimmungen von Neubauten. In der Dorfkernezone ist die geschlossene Bauweise

¹ Genehmigt durch RB Nr. 751 vom 17. August 2021

nur gestattet, wo der Zonenplan sie ausdrücklich vorsieht. Bei geschlossener Bauweise sind die Bauten auf die Baulinien zu stellen.

- 4 Bauvorhaben in der Dorfkernzone sind der Baubehörde vor der Ausarbeitung eines Bauprojektes zu melden. Die Baubehörde holt in der Regel eine Stellungnahme einer ausgewiesenen Fachperson (vom Gemeindevorstand bestimmt) ein. Danach beurteilt die Baubehörde das Bauvorhaben und hält den Befund in einem schriftlichen Vorbericht fest und formuliert notwendige Schutzmassnahmen bzw. Anordnungen. Gestützt auf diesen Vorbericht legt die Baubehörde nach Anhörung des Grundeigentümers die Randbedingungen für das Bauvorhaben in einer anfechtbaren Verfügung fest und bestimmt dabei insbesondere, welche Gebäudeteile zu erhalten und welche beseitigt werden dürfen. Bei sämtlichen Massnahmen und Anordnungen ist den Nutzungsabsichten der Grundeigentümer nach Möglichkeit Rechnung zu tragen.
- 5 Die mit dem Verfahren gemäss Abs. 4 verbundenen Kosten für eine erstmalige Beratung gehen zu Lasten der Gemeinde.

Dorfzone

Art. 21

- 1 Die Dorfzone ist für Wohnbauten, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe bestimmt. Bestehende Landwirtschaftsbetriebe sind zulässig.
- 2 Siedlungsstruktur und Bauweise sind zu erhalten und zu ergänzen. Neubauten, Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung in die bestehende Siedlung einzufügen.

Wohnzone

Art. 22

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

Gewerbebezonen

Gewerbemischzone Bursa

Art. 23

- 1 Die Gewerbemischzone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe mit zugehörigem betriebsgebundenen Wohnraum bestimmt. Sie dient zudem dem Betrieb von Aus- und Weiterbildungsstätten mit zugehörigen Infrastrukturen wie Restauration und Unterkünfte.¹
- 2 Als betriebsgebundener Wohnraum gelten je Betrieb eine Betriebsleiterwohnung sowie Personalzimmer. Als Unterkünfte gelten nicht individuell

¹ Genehmigt durch RB Nr. 274 vom 15. März 2016

eingeriichtete Zimmer ohne Kocheinrichtung, die hauptsächlioh der kurzzeitiigen Vermietung im Zusammenhang mit dem Betrieb der Aus- und Weiterbildungsstätte dienen. Eine ergänzende, untergeordnete Nutzung der Unterkünfte zu touristischen Zwecken ist zulässig. Der betriebsgebundene Wohnraum und die Unterkünfte dürfen in der Summe ein Drittel der innerhalb der beigezogenen Grundstücke realisierten anrechenbaren Geschossfläche (aGF) bzw. maximal 2'000m² aGF nicht überschreiten. Gemeinsam nutzbare Räume wie Restauration und Aufenthaltsräume fallen nicht unter diese Kontingentierung.¹

- 3 Die Zweckbestimmung der einzelnen Flächen ist durch Anordnung in der Baubewilligung sicherzustellen und im Grundbuch anzumerken.¹
- 4 Bei Flachdachbauten darf die höchste Erhebung des Flachdaches die maximale Gesamthöhe nicht überschreiten.

Gemischte Zone Bergbahnen

Art. 24

- 1 Die Gemischte Zone Bergbahnen umfasst Flächen, welche für den Betrieb und die Infrastruktur der Bergbahnen notwendig sind. Zulässig sind Bauten und Anlagen von touristischen Beförderungsanlagen wie Bergbahnen und Skilifte sowie Bauten und Anlagen, welche in einem sachlichen Zusammenhang zum Betrieb der touristischen Beförderungsanlagen stehen, wie Büros zu deren Verwaltung, Einstellhallen für betriebseigene Fahrzeuge, Reparaturwerkstätten, Pumpstationen, Räume für Schneesportschulen oder zum Einstellen von Sportgeräten, Kioske oder Verpflegungsstände. Ebenso ist die Erstellung von Hotelbetrieben mit zugehörigen Eventeinrichtungen und Sportservicestationen sowie die Einrichtung von Mini-Golfanlagen, Tennisplätzen, Natur- und Kunsteisfeldern und Parkieranlagen zulässig.
- 2 Wohnungen für Betriebspersonal sind gestattet, wenn dessen ständige Anwesenheit im Betrieb unerlässlich ist.
- 3 Die Überbauung und Gestaltung der GB richtet sich nach dem Generellen Gestaltungsplan. Generell haben sich die Bauten und Anlagen in der GB gut ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Der Generelle Gestaltungsplan und das Zonenschema treffen die notwendigen Anordnungen bezüglich Stellung, Grösse, Lage und Ausgestaltung der Bauten und Anlagen. Die maximale Gebäudelänge richtet sich nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplanes. Unterirdische Bauten dürfen bis max. 8 m über das im Generellen Gestaltungsplan definierte Baufeld hinausragen, sofern die Baute vollständig unterirdisch erstellt wird und baulich mit einer Fassade des Hauptgebäudes verbunden ist.

Gewerbezone

Art. 25

- 1 Die Gewerbezone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

- 2 Es ist nur Wohnraum für Betriebsinhaber oder Personal gestattet, deren ständige Anwesenheit im Betrieb unerlässlich ist.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Leorsch

Art. 25a¹

- 1 In Ergänzung der Vorschriften nach Art. 28 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) dient die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Leorsch der Realisierung und des Betriebs eines gemeindeeigenen Werkhofs mit Entsorgungsstelle samt sämtlicher dazugehörigen Bauten und Anlagen.
- 2 Hochbauten sind ausschliesslich innerhalb der im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Baubereichen zulässig. Die Erschliessung und weitere verkehrsbedingte Nutzungen richten sich nach den Einträgen im Generellen Erschliessungsplan.

Parkierungszone

Art. 26

- 1 Die Parkierungszone umfasst bestehende und künftige öffentliche und private Parkierungsflächen.

Hotelzone A

Art. 27

- 1 Die Hotelzone ist für Gastwirtschaftsbetriebe bestimmt. Verkaufslokale, andere gewerbliche oder kulturelle Bauten und Anlagen sowie Personalwohnungen sind zulässig, wenn weder sie selbst noch ihre Benützung die Erholung stören. Als Gastgewerbebetriebe gelten Gaststätten, traditionelle Hotels, Garni-Hotels, Pensionen und Aparthotels. Die Baubehörde ist berechtigt, betriebliche Mindestvoraussetzungen und Ausnahmebestimmungen festzulegen.
Bestehende traditionelle Hotels können ungeachtet der Zonenordnung ohne Rücksicht auf die Vorschriften über Ausnützungsziffer, Gesamt- und Fassadenhöhen, Gebäudelängen sowie Grenz- und Gebäudeabstände umgebaut werden. Der Zweck des Gebäudes und das Gebäudevolumen dürfen nicht verändert werden.
- 2 Bestandesgarantie
Bestehenden zonenfremden Produktions- und Dienstleistungsbetrieben werden Fortbestand, Erneuerung und angemessene Erweiterung zugesichert. Vorbehalten ist, dass keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

¹ Genehmigt durch RB Nr. 26 vom 20. Januar 2025

Hotelzone B

Art. 28

- 1 Die Hotelzone B ist für Gastgewerbebetriebe gemäss Art. 27 und Betriebe mit hotelähnlicher Nutzung bestimmt. Die hotelähnliche Nutzung zeichnet sich durch betriebliche Aspekte aus.
- 2 Die Wohnbauten beinhalten bewirtschaftete Betten. Die einzelnen Wohneinheiten können vollständig aus einzeln nutzbaren Wohneinheiten inkl. Küche bestehen. Zur Wohnnutzung dazugehörige Serviceeinrichtungen wie Reception, Restauration, Versorgungseinrichtungen, dazugehörende Sport- und Freizeiteinrichtungen und -anlagen sind zulässig.
- 3 Die Eigennutzung der touristisch bewirtschafteten Zweitwohnungen darf höchstens acht Wochen pro Jahr betragen, davon insgesamt max. drei Wochen in den Hauptsaisonzeiten. Die Eigennutzung darf einen wirtschaftlichen Betrieb der Gesamtanlage nicht gefährden. Die Belegung hat nach den in der Hotellerie üblichen Zeitspannen zu erfolgen. Längerfristig an Gäste zur Nutzung überlassene Wohneinheiten gelten als nicht bewirtschaftet.
- 4 Die Baubehörde kann im Rahmen von Baubewilligungsaufgaben weitere Vorgaben machen, damit die touristische Bewirtschaftung gesichert ist, so etwa mittels Auflagen bezüglich Ausstattung der betreffenden Räumlichkeiten.
- 5 Für die Renovation der touristisch bewirtschafteten Zweitwohnungen und der zentralen Anlagen sowie für die Erneuerung und Instandhaltung der Wohnungseinrichtungen sind jährlich angemessene Beiträge in den gemeinschaftlichen Fonds zu bezahlen.
- 6 Für die Sicherung der vorgeschriebenen Nutzung sind der Baubehörde bis zum Nutzungsbeginn und später bei jedem Wechsel die entsprechenden Verträge mit den erwähnten Organisationen vorzulegen und von dieser genehmigen zu lassen.
- 7 Die Umwandlung von touristisch bewirtschafteten in nicht touristisch bewirtschafteten Zweitwohnungen ist untersagt. Eine solche Umwandlung setzt in jedem Fall eine Umzonung und eine Abgeltung voraus, welche mindestens 50% des nach der Umwandlung bestehenden Landwerts entspricht. Diese Eventualverpflichtung ist auf den betreffenden Grundstücken als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

Hotelzone C

Art. 28b¹

- 1 Die Hotelzone C ist für Hotelbetriebe, Hotelappartements (Art. 8 Abs. 1 Entwurf ZWG) und die dazugehörigen Bauten und Anlagen wie Personalunterkünfte, Sport- und Freizeitanlagen, Parkieranlagen und dergleichen bestimmt.

¹ Genehmigt durch RB Nr. 1047 vom 29. November 2016

- 2 In der Hotelzone C sind auch Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig. Solche die Hauptnutzung ergänzende Nutzungen dürfen maximal 20% der auf dem Grundstück max. zulässigen anrechenbaren Geschossfläche (aGF) beanspruchen.
- 3 Neue Gebäude und Ersatzbauten, die den gewachsenen Boden überragen, sind innerhalb des im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Baubereich Hochbauten zu erstellen. Vorspringende Gebäudeteile wie Vordächer, Vortreppen, Erker, und dergleichen dürfen maximal 1.50 m über den Baubereich hinausragen. Ausserhalb des Baubereichs sind nur die im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Parkieranlagen, einzelne untergeordnete eingeschossige An- und Kleinbauten ohne Wohn- und Arbeitsräume sowie Anlagen der Gartenraumgestaltung zulässig.
- 4 Art und Mass der Nutzung im Baubereich für Hochbauten werden wie folgt festgelegt:
 - Hotelnutzung: max. 4'000 m² aGF
 - Maximale Höhenkote: 1'200.0 m ü. M.
- 5 Die für das Hotel und allfällige Zweitwohnungen erforderlichen Pflichtparkplätze sind in den im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Bereichen für Parkieranlagen bereit zu stellen. Die Gestaltung und Bewirtschaftung der Parkieranlagen sind im Baugesuch aufzuzeigen.
- 6 Dachform und Dachneigung können nach architektonischen Kriterien frei bestimmt werden. Die Baubehörde entscheidet über allfällige Auflagen.
- 7 Sofern für das der vorliegenden Nutzungsplanung zugrunde liegende Projekt nicht innert fünf Jahren seit rechtskräftiger Genehmigung des Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan Grava 121'000 eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt und die Projektrealisierung nicht innerhalb der Frist von Art. 91 KRG in Angriff genommen wird, fällt die der Hotelzone C zugewiesene Fläche ohne erneuten Beschluss der Gemeindeversammlung entschädigungslos in die Parkierungszone gemäss Zonenplan 1:2'000 vom 12. März 2012 zurück. Der Rückfall erfolgt jedoch nur, falls sämtliche Verfahren gegen das Bauvorhaben rechtskräftig abgeschlossen sind. Sind noch Verfahren offen, verlängert sich die Frist bis zum Rückfall um ein Jahr ab dem letztinstanzlichen rechtskräftigen Entscheid in Bezug auf das Bauvorhaben. Alle speziellen Festlegungen, insbesondere im Generellen Gestaltungsplan, Generellen Erschliessungsplan und im Baugesetz, welche im Zusammenhang mit der Hotelzone C stehen, gelten bei einem Rückfall als aufgehoben.

B. Landwirtschaftszonen

Zone für landwirtschaftliche Gebäude

Art. 29

- 1 Die Zone für landwirtschaftliche Gebäude bezeichnet die zulässigen Standorte für neue landwirtschaftliche Stall- und Wohngebäude innerhalb der Landwirtschaftszone.
- 2 Für landwirtschaftliche Wohngebäude gelten die Vorschriften der W2.

C. Schutzzonen

Wald- und Wildschonzone

Art. 30

- 1 Die Wald- und Wildschonzonen umfassen Lebensräume von Tieren, insbesondere die Wildeinstandsgebiete. Es gelten Art. 27 und Art. 47 des kantonalen Jagdgesetzes.
- 2 Die Anlage, Präparierung und Markierung von Langlaufloipen und Schlittelwegen oder anderen Einrichtungen zur Sportausübung sind im Winter nicht gestattet. Der Gemeindevorstand erlässt temporäre Betretungs- und Fahrverbote nach Absprache mit der Wildhut und dem Forstdienst.
- 3 Die Verwendung von Motorfahrzeugen ist nur für land- oder forstwirtschaftliche Nutzungen gestattet. Vorbehalten sind generell Not- und Rettungsmassnahmen sowie Pflege- und Hegemassnahmen in Absprache mit der Wildhut und dem Forstdienst.
- 4 Die Wald- und Wildschonzonen werden nach den Richtlinien des Amtes für Jagd und Fischerei und der kantonalen Hegekommission gekennzeichnet. Der Vollzug erfolgt durch die Wildhut. Zweckmässige Pflegemassnahmen sind von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zu dulden.

Trockenstandortszone

Art. 31

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

D. Weitere Zonen**Erhaltungszone****Art. 32**

- 1 Die Erhaltungszone umfasst Kleinsiedlungen (Baugruppen) mit landschaftlich oder kulturgeschichtlich wertvoller Bausubstanz.
- 2 Bauten dürfen innerhalb des vorgegebenen Gebäudevolumens in ihrer Nutzung geändert werden, sofern sie im Zeitpunkt der Baueingabe noch bestimmungsgemäss nutzbar und im Zonen- und Generellen Gestaltungsplan weder als landwirtschaftlich notwendig noch als integral geschützt bezeichnet sind.
- 3 Neubauten und Ersatzbauten (Abbruch und Wiederaufbau) sind unzulässig. Dasselbe gilt für Gebäudeerweiterungen mit Ausnahme von untergeordneten An- und Nebenbauten.
- 4 Bestehende Bauten und Anlagen sind, sofern sie noch bestimmungsgemäss nutzbar sind, in ihrem ursprünglichen Charakter und in ihrer Eigenart zu erhalten. Erneuerungsbedürftige Bauteile sind instandzustellen. Wird der Unterhalt vernachlässigt, verpflichtet die Baubehörde die Eigentümerin oder den Eigentümer zu den notwendigen Massnahmen. Kommen diese den Weisungen innert Frist nicht nach, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf ihre Kosten durch Dritte vornehmen. Bei nicht mehr bestimmungsgemäss nutzbaren Bauten ordnet sie die Beseitigung an, sofern ein öffentliches Interesse am Abbruch besteht.
- 5 Bei Umbauten und insbesondere bei Zweckänderungen dürfen allgemein die äussere Erscheinung, die bauliche Grundstruktur sowie das Volumen der Gebäude nicht verändert werden. Verboten sind namentlich Dachaufbauten, Dachfenster und Dacheinschnitte, ortsfremde Balkone sowie sichtbare Antennen und Parabolspiegel. Bei allen baulichen Massnahmen ist die wertvolle originale Bausubstanz zu erhalten. Neue Bauteile haben in Bezug auf Form, Konstruktion, Material und Farbe der herkömmlichen Bauweise zu entsprechen. Die Baubehörde kann die Beseitigung früherer störender Eingriffe anordnen. Bei der Umnutzung sind die allgemeinen Gestaltungsgrundsätze und die Gestaltungsrichtlinien wegleitend anzuwenden. Die Baubehörde kann bei neuen Öffnungen je nach Exposition der Fassade Abweichungen gegenüber den Gestaltungsgrundsätzen und -richtlinien bewilligen. Die Bauberatung vor Beginn der Projektierung ist verbindlich.
- 6 Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist im ursprünglichen Zustand zu belassen. Feste Zäune, Ziergärten, standortfremde Bäume und Sträucher, Fahnenstangen, Gartenchemines, Terrainveränderungen für Gartensitzplätze und dgl. sind nicht zulässig.
- 7 Verkehrs- und Versorgungsanlagen dürfen keine erstellt werden. Solaranlagen sind gestattet, sofern sie an Fassaden angebracht werden und sich gut in das Ortsbild einpassen. Der Gemeinde dürfen aus Erschliessungsmassnahmen keine Kosten erwachsen.
- 8 Für Gebäude auf Privatparzellen im Wiesland gilt folgende Regelung:

- Der Eigentümer kann maximal 250 m² Land inkl. Gebäude von der Stammparzelle abparzellieren.
- Für Gebäude mit eigener Parzelle, welche sich im Weideland der Gemeinde befinden, gilt folgende Regelung:
Solche Gebäude können bis max. 150 m² Weideland inkl. Gebäude für die Beanspruchung des Gebäudes benützen. Das zusätzlich zur eigenen Parzelle benutzte Land muss aber der Gemeinde entschädigt werden. Die entsprechenden Entschädigungsbeiträge sollen durch einen Sachverständigen festgelegt werden. Die Lage der zugekauften Fläche wird durch den Gemeindevorstand festgelegt. Die Nutzung kann erst nach erfolgtem Ausbau festgelegt werden.

Wintersportzone

Art. 33

- 1 Es gilt Art. 39 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG). Darüber hinaus gelten nachfolgende Vorschriften.
- 2 In der Wintersportzone besteht ein allgemeines Zutrittsrecht zur Ausübung des Wintersportes. Die maschinelle Präparierung von Pisten innerhalb der Wintersportzone sowie weitergehende Eingriffe wie die Errichtung und der Betrieb von Beschneiungsanlagen oder Terrainanpassungen sind nach den Vorgaben des Generellen Erschliessungsplans gestattet.
- 3 Gebäude und Anlagen haben sich, soweit sie nicht unterirdisch angelegt werden können, gut in das Landschaftsbild einzufügen. Mobile Anlageteile, die das massgebende Terrain überragen sind nach Saisonschluss nach Möglichkeit zu entfernen.
- 4 Bei gegenseitiger Überlagerung der Wintersportzone mit der Trockenstandortzone respektive mit der Naturschutzzone bleibt die Ausübung des Wintersports grundsätzlich gewährleistet. Die Pistenpräparation darf jedoch zu keiner Schädigung des zu schützenden Biotops führen und nur bei 30 cm minimaler Mächtigkeit gesetzten Schnees erfolgen.
- 5 Schäden oder Ertragsausfälle, die durch die Ausübung des Wintersports und durch die Präparierung von Pisten an Grundstücken innerhalb der Wintersportzone entstehen, werden von einer Fachperson beurteilt und von der Gemeinde behoben oder entschädigt.
- 6 Kosten, die der Gemeinde aus der Freihaltung und Nutzung des Wintersportgeländes erwachsen, werden den vom Wintersport profitierenden Unternehmungen und Vereinigungen wie Bergbahnen, Beherbergungsbetriebe, Tourismusorganisationen, Skischulen überbunden.
- 7 Das Verfahren für die Feststellung und Entschädigung von Ertragsausfällen sowie für die Erhebung von Beiträgen gemäss Absatz 3 wird in dem von der Gemeinde zu erlassenden Reglement über die Sicherung des Wintersports geregelt.

Campingzone**Art. 34**

- 1 Die Campingzone ist für Campingplätze bestimmt. Es sind ausschliesslich betrieblich notwendige Bauten und Anlagen zulässig, wie sanitäre Anlagen, Verkaufskioske und Restaurants.
- 2 Bauten und Anlagen haben sich gut in die Landschaft einzuordnen. Die Baubehörde trifft notwendige Anordnungen bezüglich Lage, Stellung und Gestaltung der Bauten.
- 3 Der Betrieb eines Campingplatzes bedarf einer Betriebsbewilligung des Gemeindevorstandes. Diese wird nur erteilt, wenn alle erforderlichen sanitären Anlagen bei der Eröffnung des Betriebes vorhanden sind und wenn die öffentlichen und nachbarlichen Interessen in keiner Weise beeinträchtigt werden. Für bewilligte Campingplätze ist eine Campingordnung aufzustellen, welche der Genehmigung durch den Gemeindevorstand bedarf.
- 4 Das Aufstellen von Wohnwagen, Wohnmobilen, Zelten und ähnlichen Einrichtungen in der Campingzone während mehr als 9 Monaten eines Kalenderjahres bedarf einer Baubewilligung und wird nur gegen Revers erteilt. Im übrigen gelten die Vorschriften der jeweiligen Campingordnung.
- 5 Zeitlich befristete Zeltlager können vom Gemeindevorstand ausserhalb der Campingzone bewilligt werden. Das Aufstellen von Wohnwagen zu Wohnzwecken ist ausserhalb der Campingzone verboten.

Materialablagerungszone**Art. 35**

- 1 In der Materialablagerungszone Sur Mulegnas/Era Planga darf nur unverschmutztes Aushubmaterial abgelagert werden.
- 2 Die Materialablagerungsflächen sind nach Abschluss der Ablagerung oder einzelner Etappen im Sinne der künftigen Nutzung zu gestalten, zu rekultivieren und ordnungsgemäss zu unterhalten. Die Baubehörde trifft die notwendigen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren. Sie kann insbesondere eine geeignete Sicherstellung (zweckgebundenes Depositum) für die Kosten verlangen, welche für den Abschluss der Materialablagerung erforderlich sind.

E. Weitere Planinhalte**Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit****Art. 36**

- 1 Gestützt auf Art. 19 Abs. 2 KRG werden im Zonenplan jene Bauzonenflächen speziell bezeichnet, bei denen die Verfügbarkeit des Bodens für den festgelegten Zonenzweck gemäss den nachstehenden Bestimmungen gewährleistet sein muss.
- 2 Überbauen die Grundeigentümer/Grundeigentümerinnen solche Bauzonenflächen nicht gemäss dem festgelegten Zonenzweck bzw. stellen sie diese

trotz vorhandener Nachfrage und angemessenen Preisangeboten nicht zur vorgesehenen Nutzung zur Verfügung, ist die Gemeinde unter den nachstehenden Voraussetzungen berechtigt, diesen Boden zum vollen Verkehrswert zu übernehmen:

- a. Die betreffenden Bauzonenflächen sind seit mindestens acht Jahren im Zonenplan gekennzeichnet.
 - b. Die betreffenden Bauzonenflächen sind seit mindestens fünf Jahren baureif.
 - c. Es liegt eine ausgewiesene Nachfrage für die bauliche Nutzung von Bauzonenflächen vor.
 - d. Die Gemeinde hat den Grundeigentümern/Grundeigentümerinnen eine Frist von mindestens zwei Jahren gesetzt um die betreffenden Bauzonenflächen entweder selbst zu nutzen oder durch Dritte der vorgesehenen baulichen Nutzung zuzuführen.
- 3 Will die Gemeinde nach Vorliegen dieser Voraussetzungen das Übernahmerecht ausüben, teilt sie dies den Grundeigentümern/ Grundeigentümerinnen unter Bekanntgabe der beanspruchten Rechte und der angebotenen Entschädigung schriftlich mit. Durch diese Mitteilung entsteht ein Übernahmerecht und eine Übernahmepflicht der Gemeinde im Sinne von Art. 97 Abs. 3 KRG.
- 4 Können sich die Parteien über die Höhe der Entschädigung nicht einigen, kann jede Partei bei der zuständigen Enteignungskommission die Durchführung des Schätzungsverfahrens verlangen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der kantonalen Enteignungsgesetzgebung, namentlich für den Eigentumsübergang und das Rückübertragungsrecht. Die im Rahmen der Ausübung des Übernahmrechtes anfallenden Aufwendungen der Gemeinde gelten als gebundene Ausgaben.
- 5 Die von der Gemeinde übernommenen Bauzonenflächen sind sobald als möglich der vorgesehenen Nutzung zuzuführen. Weiterveräusserungen haben in der Regel im Rahmen von öffentlichen Ausschreibungen zu erfolgen. In den entsprechenden Verträgen sind den bauwilligen Erwerber/innen jene Auflagen und Bedingungen zu machen, welche für die umgehende Nutzung des Bodens zum festgelegten Zonenzweck erforderlich sind (Realisierungszeitpunkt, Regelung im Falle der Weiterveräusserung, Rückkaufsrecht, Vorkaufsrecht, Konventionalstrafen bei Nichteinhaltung der Vorgaben etc.).
- 6 Die Kompetenz für die Anwendung dieser Regelung steht gemeindeintern dem Gemeindevorstand zu. Der Gemeindevorstand ist insbesondere zuständig für die Ausübung des Übernahmrechtes und die Weiterveräusserung der übernommenen Bauzonenflächen im erwähnten Sinne. Die Weiterveräusserung erfolgt zum Selbstkostenpreis der Gemeinde (Erwerbskosten, Zinsen, Erschliessungskosten).
- 7 Die Gemeinde richtet eine Anlaufstelle für die Nachfrage nach Bauland ein.

- 8 Der Gemeindevorstand ist befugt, zu diesem Artikel die erforderlichen Ausführungsbestimmungen zu erlassen (z.B. Organisation der Anlaufstelle für Nachfrage nach Bauland, Festlegung der Kriterien bei Veräusserungen etc.).

Förderung des Erstwohnungsbaus

1. Zweck und Geltungsbereich Art. 37

- 1 Die Gemeinde fördert im Interesse der ortsansässigen Bevölkerung den Erstwohnungsbau mit einer Erstwohnungsanteilsregelung.
- 2 Die vorliegenden Bestimmungen gelten nur in den im Zonenplan bezeichneten Bauzonen mit Erstwohnungsanteil.

2. Begriffe Art. 38

- 1 Als Erstwohnungen gelten Wohnungen, welche effektiv von Ortsansässigen genutzt werden.

3. Erstwohnungsanteil Art. 39

- 1 Der Erstwohnungsanteil beträgt pro Grundstück und pro Überbauung 100% der für Wohnzwecke bestimmten anrechenbaren Geschossfläche. Diese Erstwohnungsanteilspflicht ist unter dem Vorbehalt von Art. 41 real zu erfüllen.
- 2 Den Erstwohnungen gleichgestellt ist je Wohnbaute eine untergeordnete Einliegerwohnung von weniger als 80 m² anrechenbarer Geschossfläche. Die Einliegerwohnung kann frei vermietet werden. Für die Vermietung weiterer Wohnungen gelten die Bestimmungen gemäss Art. 40 BauG.

4. Nutzungspflicht der Erstwohnungen Art. 40

- 1 Die nutzungspflichtigen Erstwohnungen sind mit einer entsprechenden Nutzungspflicht (öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung) belastet. Sie müssen im Sinne der Definitionen genutzt werden.
- 2 Soweit die Eigentümer/innen die nutzungspflichtigen Erstwohnungen nicht selber nutzen, sind diese gegen angemessenes Entgelt Ortsansässigen zur Verfügung zu stellen. Angemessen ist ein Entgelt, welches für vergleichbare Raumeinheiten in vergleichbarer Lage in der Gemeinde bzw. Region bezahlt wird.
- 3 Die Baubehörde lässt auf Kosten der Baugesuchsteller/innen die auf dem betreffenden Grundstück lastende Nutzungspflicht als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken.
- 4 Die Erstwohnungsanteilspflicht gilt während 40 Jahren ab Baubewilligungserteilung.

- 5 Bestehen bei Erstwohnungen bezüglich Wohnsitz bzw. Wohnsitznahme Zweifel, haben die Eigentümer/innen bzw. Nutzungsberechtigten den Lebensmittelpunkt der Nutzer/innen nachzuweisen. Gelingt dieser Nachweis nicht, müssen diese Wohnungen Personen zur Verfügung gestellt werden, welche diese Voraussetzung nachgewiesenermassen erfüllen.

5. Ausnahmen von der Nutzungspflicht

Art. 41

- 1 Bedeutet die Einhaltung der Erstwohnungsanteilsspflicht infolge veränderter Verhältnisse (fehlende Nachfrage für Erstwohnungen, Tod, Krankheit, Scheidung, Stellenverlust und dergleichen) eine unverhältnismässige Härte, kann die Baubehörde die belasteten Eigentümer/innen für eine angemessene Zeitspanne davon entbinden.

3. Genereller Gestaltungsplan

A. Gestaltungsbereiche

Bauverbotsbereich

Art. 42

- 1 Als Bauverbotsbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bereiche, die weder über dem massgebenden Terrain noch unterirdisch überbaut werden dürfen.
- 2 Terrainveränderungen, Pflanzungen, Mauern und Einfriedungen sind zulässig, wenn sie dem Zweck des Bauverbots nicht entgegenstehen. Bestehende Bauten von künstlerischem oder historischem Wert dürfen nicht abgebrochen werden, sofern das öffentliche Interesse dies nicht zwingend erfordert. Bei Umbauten ist nicht nur die Fassade, sondern - bei aller Rücksicht auf die berechtigten Modernisierungswünsche der Eigentümer - auch der Charakter solcher Gebäude zu erhalten.

B. Gestaltungsobjekte

Geschützte Bauten

Art. 43

- 1 Bestehende Bauten von künstlerischem oder historischem Wert dürfen nicht abgebrochen werden, sofern das öffentliche Interesse dies nicht zwingend erfordert. Bei Umbauten ist nicht nur die Fassade, sondern - bei aller Rücksicht auf die berechtigten Modernisierungswünsche der Eigentümer - auch der Charakter solcher Gebäude zu erhalten.

Natur- und Kulturobjekte

Art. 44

- 1 Für die in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommenen geschützten Natur- und Kulturobjekte gelten die Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.

- 2 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten erhaltenswerten Natur- und Kulturobjekte wie historische Wege, Schalen- und Zeichensteine, Brunnenanlagen, 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.

Baugestaltungslinien

Art. 45

- 1 Die Baugestaltungslinien dienen der Strukturierung von Überbauungen, der Gestaltung des Ortsbilds oder einzelner Strassenzüge sowie der Situierung von Bauten oder Anlagen innerhalb der Siedlung.
- 2 Baugestaltungslinien dürfen von Hochbauten nicht überschritten werden. Wo die Pläne es vorsehen, bestimmen die Baugestaltungslinien zwingend die Lage oder Ausdehnung von Gebäuden oder Gebäudeseiten.
- 3 Baugestaltungslinien werden im Generellen Gestaltungsplan oder in Quartierplänen festgelegt.

4. Genereller Erschliessungsplan

A. Erschliessungsanlagen

Verkehrsanlagen

Art. 46

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet die bestehenden und geplanten Sammel- und Erschliessungsstrassen, Anlagen für den Langsamverkehr wie Fuss- und Wanderwege, Radwege sowie Wald- und Güterstrassen, soweit sie für die Erschliessung der Gemeinde notwendig sind. Er legt die für eine hinreichende Erschliessung der Gemeinde erforderlichen Ausstattungen wie öffentliche Parkplätze, Bus- und Postautohaltestellen fest.
- 2 Die Sammel- und Erschliessungsstrassen samt Ausstattungen sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung von jedermann begangen und befahren werden. Die Anlagen für den Langsamverkehr stehen jedermann zur freien Benützung offen. Die Benutzung der Wald- und Güterstrassen richtet sich nach den Vorschriften der Wald- und Meliorationsgesetzgebung sowie der örtlichen Verkehrsregelung der Gemeinde.
- 3 Wo der Generelle Erschliessungsplan für Verkehrsanlagen der Feinerschliessung lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

- 4 Für Verkehrsanlagen wie Kantonsstrassen oder Eisenbahnen, bei denen Bund oder Kanton Träger sind, gelten die jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften.

Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

Art. 47

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet die bestehenden und geplanten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen wie Anlagen der Trinkwasserversorgung, der Energieversorgung und der Telekommunikation sowie nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans der Abwasserbeseitigung, die für die hinreichende Erschliessung der Bauzonen notwendig sind.
- 2 Grundstücke in der Bauzone müssen an die im Generellen Erschliessungsplan oder in Folgeplanungen festgelegten öffentlichen Leitungen angeschlossen werden. Die Baubehörde kann den Anschluss an private Erschliessungsanlagen gestatten oder Private verpflichten, ihre Anlagen gegen angemessene Entschädigung Dritten zur Verfügung zu stellen, soweit die Mitbenutzung im öffentlichen Interesse liegt.
- 3 Die Benutzung der öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsanlagen richtet sich nach den Erschliessungsreglementen 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.
- 5 Für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen wie Hochspannungsleitungen oder Telefonleitungen, bei denen Bund, Kanton oder Dritte Träger sind, gelten die jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften.

5. Folgeplanungen

Folgeplanung

Art. 48

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

IV Kommunale Bauvorschriften

1. Bauvoraussetzungen

Baubewilligung

1. Anzeigepflicht Art. 49

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

2. Entscheid Baubewilligungspflicht und Art des Verfahrens Art. 50

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

3. Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens Art. 51

- 1 Die Baubehörde teilt der Bauherrschaft ihren Entscheid gemäss Art. 50 innert 15 Arbeitstagen seit der Anzeige in einer anfechtbaren Verfügung mit.
- 2 Nach Eingang des formellen Baugesuchs führt die Baubehörde das festgelegte Verfahren durch, sorgt bei Bedarf für die Einleitung des BAB-Verfahrens und stellt bei Bauvorhaben, die Zusatzbewilligungen erfordern, die notwendige Koordination mit den zuständigen Behörden sicher.

Meldepflicht Art. 52

- 1 Der Gemeindevorstand bestimmt gemäss Art. 50 kantonale Raumplanungsverordnung (KRVO) die meldepflichtigen Bauvorhaben (siehe Anhang). Die meldepflichtigen Bauvorhaben werden im Meldeverfahren (Art. 51 KRVO) behandelt.

Baugesuch

Art. 53

- 1 Für alle der Baubewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) ist bei der Baubehörde ein Baugesuch auf amtlichem Formular 2-fach, bei BAB-Gesuchen in drei Ausfertigungen einzureichen. In besonderen Fällen kann die Baubehörde die Einreichung weiterer Ausfertigungen verlangen.
- 2 Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:
 1. Aktueller vom Geometer unterzeichneter Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, projizierte Fassadenlinie, Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;
 2. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude sowie ein bauhistorisches Objektinventar bei schützenswerten und erhaltenswerten Bauten und Anlagen in Erhaltungszonen;
 3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom und Telefon;
 4. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, alle relevanten Masse gemäss IVHB; projizierte Fassadenlinie des 1. Vollgeschosses ;Zweckbestimmung der Räume;
 5. Fassadenfluchten (Ansichten) und Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben zu massgeblichen Höhenmassen gemäss IVHB, mit Verlauf des massgebenden Terrains bis zur Grenze, Strassenhöhen;
 6. Fassadenpläne 1:100 mit bestehenden und neuen Terrainlinien einschliesslich Höhenkoten;
 7. detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer mit Darstellung der Geschossflächenkomponenten nach SIA 416 und den für die Ausnützungsziffer massgeblichen Elementen und der Abstellplätze; kubische Berechnung nach SIA-Ordnung Nr. 416;
 8. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen, Bepflanzungen usw.;
 9. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
 10. Angabe der approximativen Baukosten; kubische Berechnung nach SIA Norm 416
 11. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
 12. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen (2-fach);
 13. Bei Bauten und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen die erforderlichen Bewilligungen gemäss kantonalen Vorschriften;
 14. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular sowie bei Minergie- und Minergie-P-Bauten nach Abschluss der Zertifizierungsnachweis

15. Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;
16. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Bauten in der Gefahrenzone;
17. bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;
18. Detailpläne der Abwasserreinigungsanlagen (Einzelkläranlagen) bzw. der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser sowie Angaben zur Dimensionierung der Anlagen;
19. bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
20. bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstands gemäss ART-Bericht und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;
21. bei Bauvorhaben mit erheblichen Emissionen von Luftverunreinigungen, Immissionsprognose gemäss eidgenössischen Vorschriften (auf Verlangen der Baubehörde);
22. bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung verursachen, Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;
23. bei Bauvorhaben mit eigenen Lärmquellen Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften (Lärmprognose auf Verlangen der Baubehörde);
24. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
25. Unterlagen für Bewilligungen von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme gemäss den Weisungen der kantonalen Fachstelle für Gewässerschutz;
26. Angaben über Art und Menge der bei Ausführung des Bauvorhabens anfallenden Abfälle und Angaben über deren Entsorgung auf besonderem Formular (Entsorgungserklärung vom Amt für Natur und Umwelt);
27. 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.
28. Grundbuchauszug und allfällige vertragliche Vereinbarungen sowie entsprechende Auszüge über Grundbucheinträge oder Anmerkungen.

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

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

- 5 Bei Umbauten oder Änderung bewilligter Pläne muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau bzw. der Abänderung ersichtlich sein (bestehend: grau; neu: rot; Abbruch: gelb).

2. Sicherheit und Gesundheit

Wohnhygiene

Art. 54

- 1 Räume mit Hauptnutzflächen müssen genügend belichtet und lüftbar sein. Gegebenenfalls sind durch entsprechende technische Ausrüstungen einwandfreie Verhältnisse zu schaffen.

Energiehaushalt

Art. 55

- 1 Die Gemeinde unterstützt und fördert den gezielten Einsatz und die Nutzung von erneuerbaren Energien. Bei allen Gebäuden und Gebäudeteilen ist der sparsamen und umweltgerechten Energienutzung besondere Beachtung zu schenken.

Vorkehren bei Bauarbeiten

Art. 56

- 1 Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen.
- 2 Bauarbeiten sind so zu planen und auszuführen, dass möglichst wenig Immissionen/Emissionen entstehen und die massgeblichen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften eingehalten sind. Bauarbeiten, die Verkehrs- oder andern Lärm sowie Staub, Erschütterungen oder lästige Gerüche verursachen, dürfen nur werktags von 07.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 20.00 Uhr ausgeführt werden. In besonderen Fällen kann die Baubehörde Ausnahmen gestatten oder weitere Einschränkungen (Aushubarbeiten während der Winterzeit etc.) verfügen.
- 3 Baustellenabwasser ist je nach Abwasserart und Anfall zu behandeln, bevor es mit Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (Amt für Natur und Umwelt) in die Kanalisation oder in einen Vorfluter eingeleitet oder versickert wird. Die auf Baustellen anfallenden Abfälle sind nach den eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Vorschriften zu entsorgen.

3. Gestaltung

Dächer

Art. 57

- 1 Die Dachgestaltung hat sich den ortsüblichen Formen, Farben und Materialien Bezug zu nehmen.

- 2 In der Dorfkern- und Dorfzone sind nur geneigte Dächer (Giebel- und Walmdächer) im Lichtraumprofil von 28 - 60% zulässig. Für gegliederte eingeschossige Gebäudeteile (Fassadenhöhe max. 3.5 m, Grundfläche max. 30 m²) oder gegliederte mehrgeschossige Gebäudeteile (Grundfläche max. 20 m²) kann die Baubehörde Pult- und andere Dacharten sowie begehbare Dachterrassen gestatten.
- 3 Ausserhalb der Dorfkern- und Dorfzone sind andere Dachformen sowie Dacheinschnitte und Dachaufbauten zulässig, wenn die Dachgestaltung dem Objekt und der Umgebung angemessen ist und keine Nachteile für das Quartier entstehen.
- 4 Andere Dachformen können bei An- und Kleinbauten gemäss Art. 19 oder im Rahmen von Quartiergestaltungsplänen (Art. 10) bewilligt werden.

Energieanlagen

Art. 58

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

Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge

Art. 59

- 1 Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Mobile Weidezäune sind nach erfolgter Beweidung umgehend wieder zu entfernen.
- 2 Einfriedungen, Pflanzen und Zäune längs der Strassen sind so zu gestalten, dass die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigt wird. An Strassen, die dem Motorfahrzeugverkehr offen stehen sowie Trottoirs, müssen Einfriedungen, Pflanzen und Zäune einen Abstand von mindestens 30 cm aufweisen. Die Baubehörde kann die Anpassung oder Entfernung bestehender Einfriedungen, Pflanzen und Anlagen anordnen, die diesen Vorschriften nicht entsprechen.
- 3 Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten. Nötigenfalls ordnet die Baubehörde die Ersatzvornahme an.

Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern

Art. 60

- 1 Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufs sind nur zulässig, soweit sie sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.
- 2 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nach Abschluss der Arbeiten zu begrünen oder mit Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen.

- 3 Böschungen und Stützmauern sowie hinterfüllte Mauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken.

Reklamen und Hinweistafeln

Art. 61

- 1 Reklamen und Hinweistafeln haben sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Der Gemeindevorstand erlässt ein Reglement.
- 2 Auf öffentlichem Grund dürfen Plakate nur an den von der Baubehörde bezeichneten Plakatwänden angebracht werden.

Antennen

Art. 62

- 1 Die Standorte von Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen sind so zu wählen, dass sie sich gut in das Ortsbild einfügen.
- 2 Die Baubehörde kann bei neuen Gebäuden, wesentlichen Umbauten oder Erweiterungen innerhalb der Dorf- und Dorfkernzone die Erstellung von Gemeinschaftsantennen vorschreiben und das anschlusspflichtige Gebiet bestimmen.
- 3 Bei Mehrfamilienhäusern ist der Anschluss wenn immer möglich mittels Gemeinschaftsantenne und –parabolspiegel zu bewerkstelligen.
- 4 Für Funkantennen ist eine Ausnahmegewilligung der Baubehörde erforderlich.

Mobilfunkanlagen

Art. 63

- 1 Die Baubehörde kann Standorte festlegen und insbesondere von den Mobilfunkbetreibern ein Gesamtkonzept für die Erstellung ihrer Anlagen verlangen.

4. Temporäre Nutzungen

Lagerplätze

Art. 64

- 1 Die Lagerung von Materialien und Gütern aller Art usw. ist nur in den dafür vorgesehenen Stellen gestattet. Sie dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- 2 Die Baubehörde ordnet bei bestehenden Lagerplätzen und Ablagerungen, die das Orts- oder Landschaftsbild verunstalten oder übermässige Emissionen verursachen, Massnahmen zur Verbesserung oder ihre Beseitigung an.
- 3 Die Kosten solcher Massnahmen gehen zulasten des Eigentümers oder Betreibers des Lagerplatzes.

5. Verkehr, Versorgung und Entsorgung

Verkehrssicherheit

Art. 65

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

Zu- und Ausfahrten

Art. 66

- 1 Anlagen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen und Plätze dürfen zu keiner Behinderung oder Gefährdung des Verkehrs führen. Die Baubehörde kann die Beseitigung bestehender verkehrsbehindernder Ausfahrten und Anlagen, wie Mauern, Einfriedungen, Pflanzungen und Böschungen, verfügen. Die direkten Kosten sind von der Gemeinde dem Betroffenen zu ersetzen. Wenn aber der Grundeigentümer erneut verkehrsbehindernde Anlagen erstellt, hat er diese auf eigene Kosten zu beseitigen. Anpassungen von Garagenausfahrten bei Strassenneubauten oder -verbreiterungen gehen zu Lasten des Grundeigentümers, wenn der Strassenneubau die Bau- und Niveaulinien oder die Grenzabstände einhält. Die Entschädigungspflicht der Gemeinde entfällt, wenn Anpflanzungen widerrechtlich und ohne Zustimmung der Gemeinde erstellt wurden. Im übrigen gelten die VSS-Normen (Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute) subsidiär und sinngemäss.
- 2 Bei Autogaragen mit direkter Ausfahrt auf die Strasse muss bei Neubauten das Garagentor mindestens 5 m vom Strassenrand entfernt sein. Rampen dürfen eine maximale Neigung von 15 % aufweisen. Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse in der Dorfzone oder bei grösseren gemeinschaftlichen Parkieranlagen, kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten. Dabei kann die Baubehörde betriebliche wie verkehrstechnische Anordnungen (elektronische Türöffnungssystem oder seitliche Kurzparkierungen) verlangen, damit durch die Benützung der Anlage der öffentliche Raum nicht über Gebühr beansprucht wird.

- 3 Die Baubehörde kann die Erstellung gemeinschaftlicher Zu- und Ausfahrten vorschreiben oder die Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Anlagen verpflichten, Dritten die Mitbenützung gegen angemessene Entschädigung zu gestatten, sofern sich dies im öffentlichen Interesse als notwendig erweist.
- 4 Im Bereich von Kantonsstrassen erfordern neue Anlagen oder Abänderungen bestehender Anlagen eine zusätzliche Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde.

Abstellplätze für Motorfahrzeuge

1. Pflichtparkplätze

Art. 67

- 1 Bei allen Bauten hat der Eigentümer auf eigenem oder benachbartem fremdem Boden für genügend wintersichere Motorfahrzeug-Abstellplätze zu sorgen und diese auch während der Wintermonate dauernd der Parkierung zur Verfügung zu halten.
- 2 Für Wohnbauten ist je Wohnung ein Abstellplatz vorzusehen; bei Wohnungen mit mehr als 80 m² Wohnfläche deren zwei. Für die übrigen Bauten bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Abstellplätze, wobei sie sich auch hinsichtlich der erforderlichen Manövriertflächen an die Richtlinien der VSS hält. Die Parkierungsanlagen müssen nach Lage, Grösse, Anordnung und Ausbau geeignet sein und gefahrlos benützt werden können. Sie dürfen nicht zweckentfremdet werden.
- 3 Abstellplätze sollen die umgebende Grünfläche nicht wesentlich schmälern. Ist die Errichtung von Abstellplätzen auf eigenem oder benachbartem fremdem Boden nicht möglich, hat der Grundeigentümer Beiträge für den Bau und Unterhalt solcher Anlagen auf öffentlichem Grund zu leisten; das Nähere regelt eine Gemeindeverordnung. Die Baubehörde ist überdies ermächtigt, in einer Verordnung das Dauerparkieren auf öffentlichem Grund sowie die Verpflichtung der Eigentümer von bestehenden Gebäulichkeiten zur Schaffung von Parkierungsflächen zu regeln.
- 4 Für weitere Gebäude bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze. Sie berücksichtigt bei der Festlegung der Anzahl Pflichtparkplätze die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und den Anteil des Langsamverkehrs am erzeugten Verkehrsaufkommen. Sie kann in besonderen Fällen die Anzahl Pflichtparkplätze gegen Revers herabsetzen.
- 5 Der Generelle Erschliessungsplan kann Gebiete bestimmen, in denen die Lage und die Anzahl Pflichtparkplätze nach einem Parkierungskonzept angeordnet werden. Die Anzahl Pflichtparkplätze können von Abs. 1 und 2 abweichen
- 6 Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Gebäude und Anlagen werden zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet, sofern es die Verhältnisse erfordern.

2. Ersatzabgabe für Autoabstellplätze

Art. 68

- 1 Ist die Anlage der vorgeschriebenen Abstellplätze auf eigenem oder durch vertragliche Abmachung gesichertem fremdem Boden nicht möglich und können die Abstellplätze auch nicht in einer Gemeinschaftsanlage bereitgestellt werden, ist für jeden fehlenden Abstellplatz eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen.
- 2 Die Ersatzabgabe beträgt pro Abstellplatz Fr. 6000.- . Dieser Betrag entspricht dem Schweizerischen Baupreisindex (Gebiet Ostschweiz) vom Oktober 2011 von 103.4 Punkten. Verändert sich der Index um jeweils 10% der Punkte, erhöht oder ermässigt sich die Ersatzabgabe ebenfalls um 10%.
- 3 Die Ersatzabgabe wird der Bauherrschaft bei Erteilung der Baubewilligung in Rechnung gestellt und ist vor Baubeginn zu bezahlen. Der Ertrag der Abgaben ist für die Erstellung öffentlicher Parkplätze oder die Förderung des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs zu verwenden.
- 4 Im Bereich von Kantonsstrassen erfordern neue Anlagen oder Abänderungen bestehender Anlagen eine zusätzliche Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (Art. 52 StrG).

Strassen- und Hausnamen

Art. 69

- 1 Der Gemeindevorstand entscheidet über die Benennung aller öffentlichen und privaten Strassen, Wege und Plätze. Es sind romanische Bezeichnungen zu verwenden. Berechtigten Wünschen der Anstösser ist nach Möglichkeit Rechnung zu tragen.
- 2 Hausnamen bedürfen einer Bewilligung des Gemeindevorstandes. Diese wird erteilt, sofern Benennung und Beschriftung den ortsüblichen Gepflogenheiten entsprechen und eine Verwechslung ausgeschlossen ist. Es sind romanische Bezeichnungen zu verwenden.
- 3 Die Gemeinde führt ein Verzeichnis mit den Strassen- und Hausnamen auf Gemeindegebiet.

Werkleitungen

Art. 70

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

Abwässer

Art. 71

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

6. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraums

Art. 72

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

Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

Art. 73

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

V Erschliessungsordnung

1. Allgemeines

Erschliessungsreglemente

Art. 74

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

Erschliessungsprogramm

Art. 75

- 1 Die Baubehörde ist zuständig für den Erlass des Erschliessungsprogramms. Dieses wird vom Bauamt unter Mitwirkung der Planungskommission erarbeitet.
- 2 Die Baubehörde legt den Entwurf für das Erschliessungsprogramm in der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich auf und gibt die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt. Während der öffentlichen Auflage können Betroffene bei der Baubehörde Vorschläge und Einwendungen einbringen. Diese prüft die Eingaben, entscheidet über allfällige Anpassungen und erlässt das Erschliessungsprogramm.

- 3 Die Baubehörde sorgt dafür, dass die sich aus dem Erschliessungsprogramm ergebenden finanziellen Verpflichtungen im jährlichen Budget der Gemeinde vorgesehen werden.
- 4 Bei wesentlichen Anpassungen des Erschliessungsprogramms ist das Auflageverfahren zu wiederholen.

2. Projektierung und Bewilligung

Generelle Projekte und Bauprojekte

Art. 76

- 1 Die generellen Projekte umfassen die Verkehrsanlagen der Groberschliessung, die Hauptanlagen der Wasserversorgung und der Abwasserentsorgung sowie Anlagen der Energieversorgung und der Abfallbewirtschaftung.
- 2 Generelle Projekte sind während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen. Während der Auflage kann bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Nach Ablauf der Auflagefrist entscheidet die Baubehörde über allfällige Einsprachen und gibt ihren Entscheid den Einsprechenden schriftlich und begründet bekannt.
- 3 Die Bauprojekte bestimmen Art, Umfang, Lage und bautechnische Gestaltung von Erschliessungsanlagen und weitere Einzelheiten.
- 4 Die Bewilligung der Erschliessungsanlagen erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

Öffentliche Erschliessungsanlagen

Art. 77

- 1 Die gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung werden von der Gemeinde nach Massgabe des Erschliessungsprogramms ausgeführt und in der Regel finanziert. 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. Die Kosten der Feinerschliessungsanlagen werden von den betroffenen Grundeigentümern getragen.
- 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.

Schneeräumung

Art. 78

- 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 möglicher Schonung von Bauten und Kulturen auf angrenzenden privaten Grundstücken abzulagern. Die betroffenen Grundstücke sind von der Gemeinde nach der Schneeschmelze von Split und Abfällen zu reinigen. Schäden an Gebäuden, Zäunen oder Pflanzen werden von der Gemeinde in Stand gestellt oder vergütet.

Private Erschliessungsanlagen

Art. 79

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

Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung

Art. 80

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

Übernahme durch die Gemeinde

Art. 81

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

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

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

Sanierungsplanungen

Art. 82

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

VI Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Vollzug

Art. 83

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

Rechtsmittel

Art. 84

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

Inkrafttreten

Art. 85

- 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 das Baugesetz vom 24.01.1995 als aufgehoben.

Anhang

Meldepflicht (Art. 52)

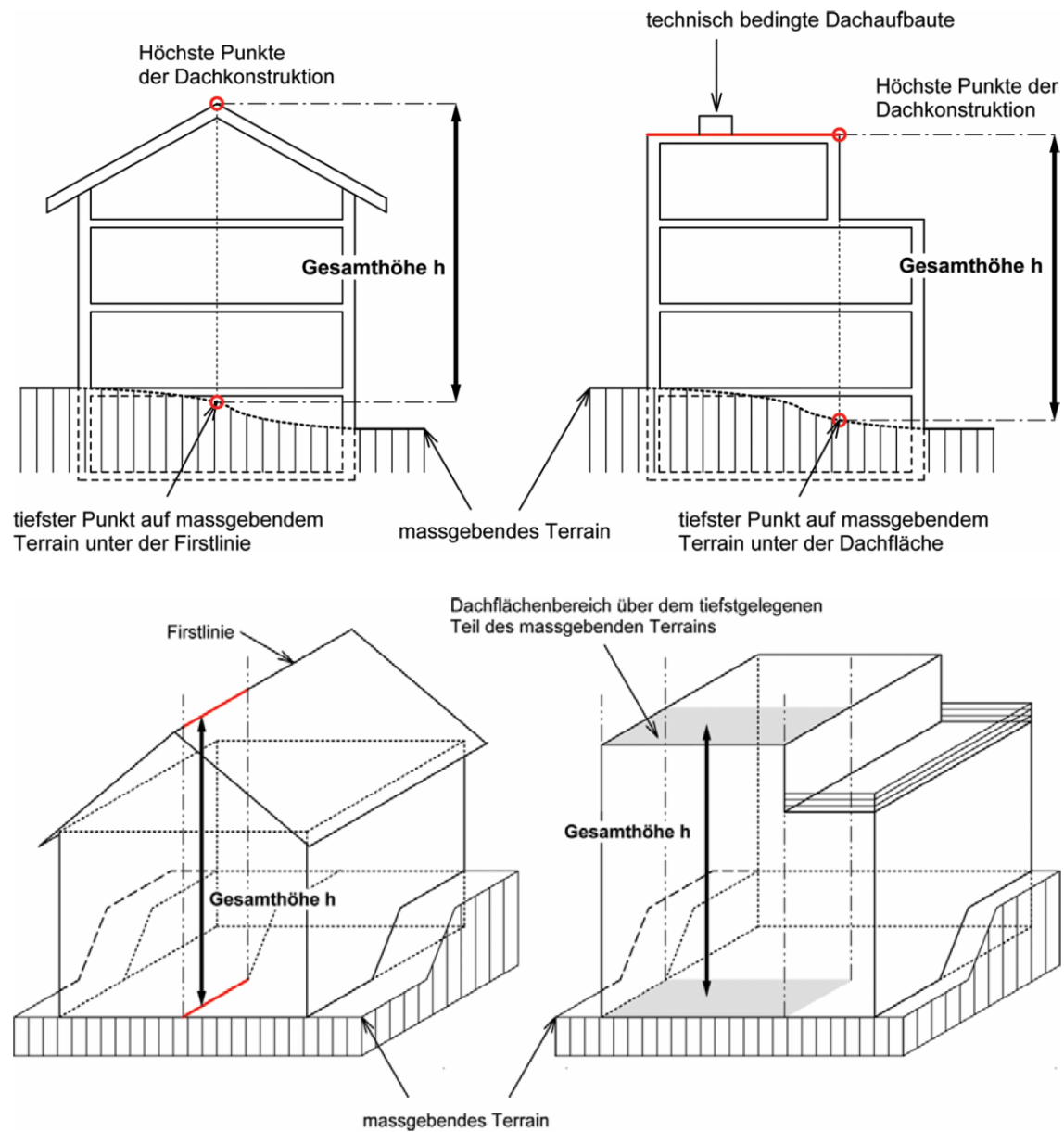
- 1 Der Gemeindevorstand beschloss an der Sitzung vom 2. April 2012 nachfolgende Bauvorhaben (Nummerierung gemäss Art. 40 KRVO) dem Meldeverfahren zu unterstellen:
 1. Reparatur- und Unterhaltsarbeiten an bestimmungsgemäss nutzbaren Bauten und Anlagen, sofern sie nur der Werterhaltung dienen und die Baute und Anlage dadurch keine Änderung oder Zweckänderung erfährt;
 2. Geringfügige Änderungen im Innern von Bauten und Anlagen mit Ausnahme von Änderungen der Nutzfläche oder der Anzahl Räume, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;
 3. Zweckänderungen ohne erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;
 4. Neueindeckung von Dächern mit gleichem oder ähnlichem Dachmaterial;
 5. Gebäude mit einem Volumen bis zu 5 m³ (Kleinbauten) sowie Fahrradunterstände mit einer Grundfläche bis zu 4.0 m²;
 6. Bauten und Anlagen, die nicht für länger als sechs Monate pro Jahr aufgestellt oder errichtet werden, wie
 - Verpflegungs- und Verkaufsstätten,
 - Service-Stationen für Sport- und Freizeitgeräte,
 - Stände, Hütten, Buden, Zelte für Feste, Vorführungen, Ausstellungen und sonstige Anlässe,
 - Kinderspielplätze,
 - Kleinskilifte, Skiförderbänder, Natureisbahnen,
 - Einrichtungen für Rennstrecken und Trendsportarten,
 - Strassenreklamen
 - unbeleuchtete Reklamen an touristischen Einrichtungen mit einer Fläche bis zu 5 m²;
 7. Iglus und Tipizelte für Übernachtungen in Skigebieten während der Wintersaison oder bei Bauernhöfen von Mai bis Oktober, sofern keine festen sanitären Einrichtungen erstellt werden;
 8. Anlagen der Gartenraumgestaltung wie Fusswege, Gartenplätze, Storen, Treppen, Feuerstellen, Biotope, Pflanzentröge, Kunstobjekte, Fahnenstangen, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;
 9. Reklameeinrichtungen wie Firmentafeln, Schaukästen, Leuchtreklamen und Hinweistafeln mit einer Fläche bis zu 1.5 m²;
 10. Satellitenempfangsanlagen für Radio und Fernsehen mit einer Fläche bis zu 1.5 m²;
 11. Schilder und Tafeln wie Verkehrssignale, Strassentafeln, Wanderwegmarkierungen, Vermessungszeichen;
 12. unbeleuchtete Zeichen wie Kreuze bis 3.0 m Höhe, Kunstobjekte;
 13. technische Einrichtungen wie Strassenbeleuchtungsanlagen, Schaltkästen, Hydranten, Messeinrichtungen, Pfähle, Stangen, Bänke;
 14. Sicherheitsvorrichtungen wie
 - Schneefangnetze entlang von Verkehrswegen,
 - Sicherheitszäune, Netze, Absperrungen, Polsterungen und dergleichen für Sport- und Freizeitanlagen,
 - Sicherheitsgeländer;
 15. Erschliessungsanlagen, soweit sie im Rahmen einer Planung mit der Genauigkeit eines Baugesuchs profiliert und festgelegt worden sind;
 16. nicht reflektierende Sonnenkollektoren oder Solarzellen mit einer Absorberfläche bis maximal 6.0 m² pro Fassade oder Dachseite innerhalb der Bauzonen und bis maximal 2.0 m² ausserhalb der Bauzonen;

17. Terrainveränderungen bis zu 0.8 m Höhe oder Tiefe und einer veränderten Kubatur von 100 m³, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;
 18. Einfriedungen bis zu 1.0 m Höhe sowie Stütz- und Futtermauern bis zu 1.0 m Höhe, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;
 19. bewegliche Weidezäune während der Weidezeit;
 20. fundamentfreie Unterstände und dergleichen bis 25 m² Grundfläche für Nutztiere, fundamentfreie Plastiktunnels und Melkstände sowie ähnliche Einrichtungen der Landwirtschaft und des Gartenbaus wie kleine Vorrichtungen für den Verkauf von Produkten.
 21. Materialdepots, die nur einmal im Jahr für maximal vier Monate eingerichtet werden;
 22. Baustelleninstallationen, sofern sie keine erheblichen Immissionen verursachen, ausgenommen Arbeiterunterkünfte.
-
- 2 Gesuche und Gesuchsunterlagen können in vereinfachter Ausführung eingereicht werden. Auf das Baugespann und die öffentliche Auflage samt Publikation wird verzichtet (Art. 51 Abs. 1 KRVO).
 - 3 Die übrigen in Art. 40 KRVO aufgeführten Bauvorhaben sind dem Bauamt vor Baubeginn mitzuteilen. Entsprechende Formulare können bei der Gemeindekanzlei bezogen oder im Internet (<http://www.savognin.gr.ch> Pfad: Online-Schalter, E-Desk, Bauamt) heruntergeladen werden.
 - 4 Die Befreiung von der Bewilligungspflicht entbindet nicht von der Einhaltung von materiellen Vorschriften und der Einholung anderer Bewilligungen. Bestehen Anzeichen dafür, dass ein bewilligungsfreies Bauvorhaben materielle Vorschriften verletzen könnte, leitet die Baubehörde das Baubewilligungsverfahren ein.

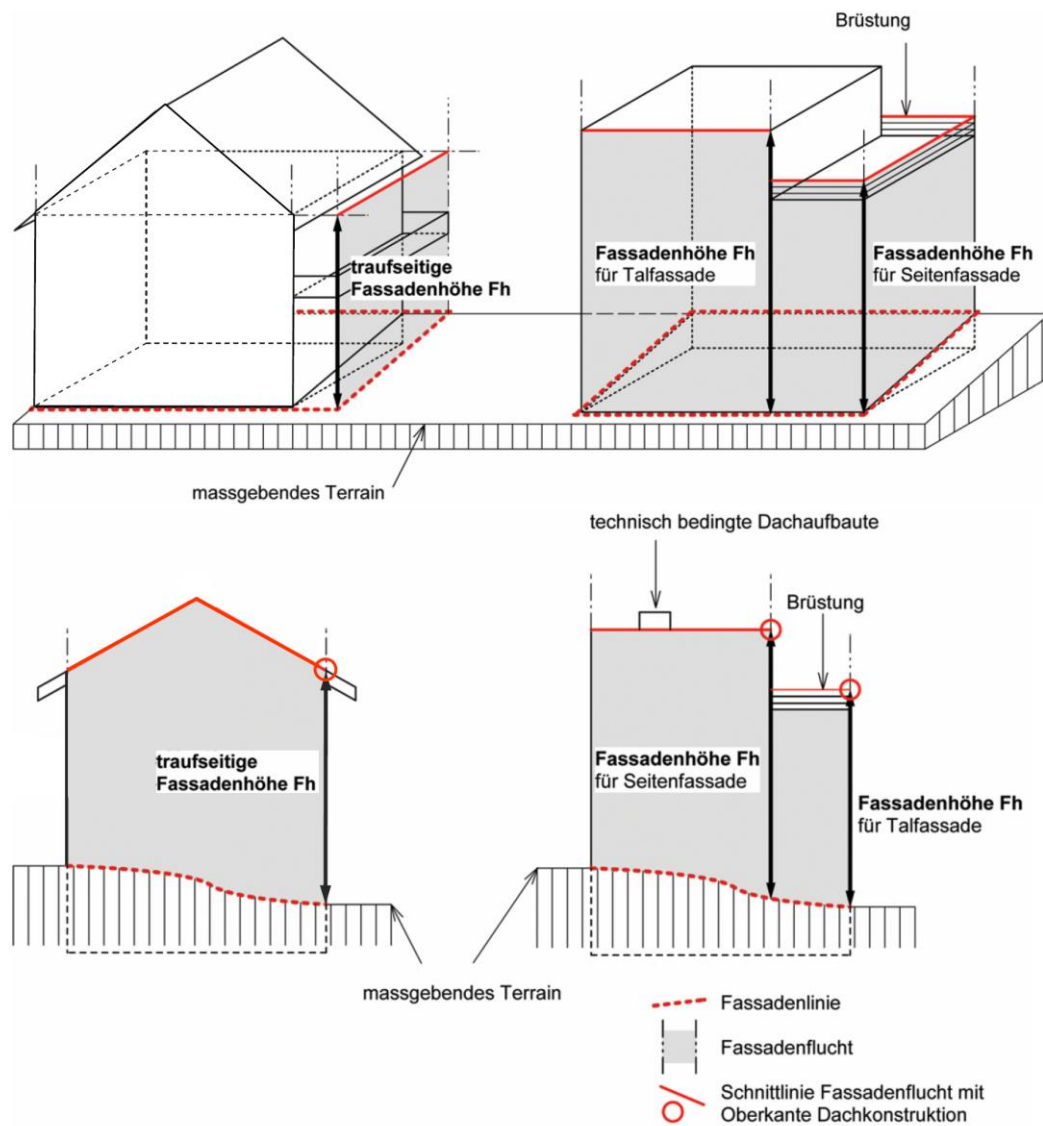
Gesamthöhe und Fassadenhöhe (Art. 17)

Auszug IVHB (z.T. leicht modifiziert)

1 Gesamthöhe:

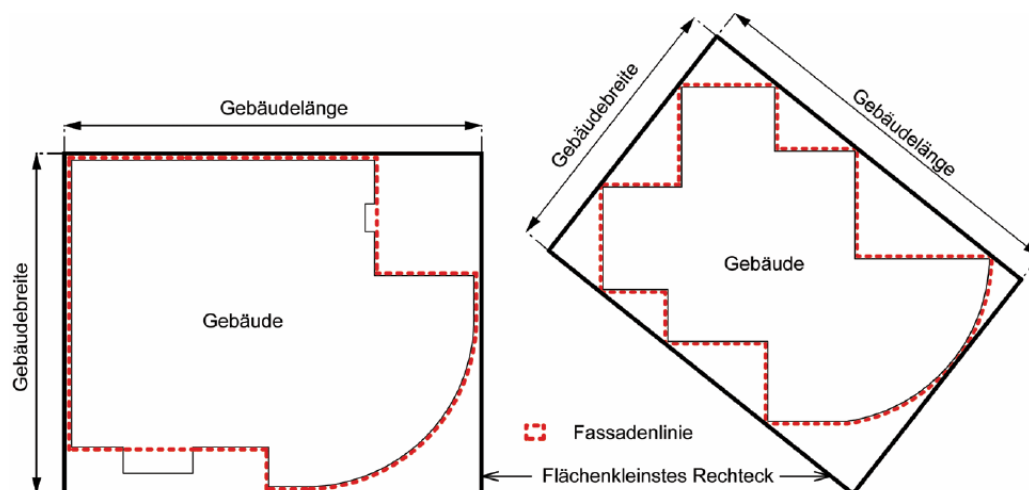


2 Fassadenhöhe:



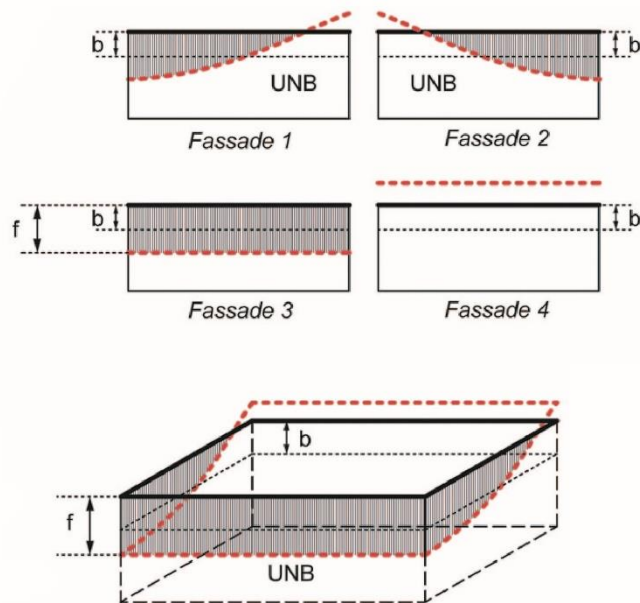
Gebäudelänge (Art. 18)

Auszug IVHB



Unterniveaubauten (Art. 19)

Auszug IVHB



- b = zulässiges Durchschnitmass für das Hinausragen des Unterniveaugebäudes
 f = Höhenunterschied zwischen dem gewachsenen oder abgegrabenen Terrain und der darüber hinausragenden Decke des Unterniveaugebäudes
 UNB = Unterniveaubauten
 = gewachsenes oder abgegrabenes Terrain