



Kanton
Graubünden



Gemeinde
Cazis

Baugesetz Gemeinde Cazis

Beschlossen an der Gemeindeversammlung
Genehmigt von der Regierung mit

vom 13. Dezember 2012
Beschluss Nr. 247 vom 18. März 2014

Letzte Änderung

Beschlossen an der Gemeindeversammlung
Genehmigt von der Regierung mit

vom 12. September 2024
Beschluss Nr. 226 vom 8. April 2025

Inhaltsverzeichnis

Anhang		IV
I Allgemeines		1
Einleitung		1
Geltungsbereich und Zweck	Art. (1)	1
Boden- und Baulandpolitik	Art. (2)	1
Behördenorganisation		1
1. Baubehörde *	Art. (3)	1
2. Baukommission *	Art. (4)	2
3. Bauamt	Art. (4a)	2
4. Fachberatung	Art. (4b)	2
II Grundordnung		3
1. Allgemeines		3
Zuständigkeit *	Art. (5)	3
2. Zonenplan		3
A. Allgemeines		3
Festlegungen *	Art. (6)	3
B. Bauzonen		5
a) Regelbauweise		5
Grundsatz	Art. (7)	5
Hofstattrecht *	Art. (8)	5
Zonenschema *	Art. (9)	6
b) Begriffe und Messweisen		6
Nutzungsübertragung *	Art. (10)	6
Fassadenhöhe und Gesamthöhe *	Art. (11)	6
Gebäudelänge	Art. (12)	7
Grenz- und Gebäudeabstand	Art. (13)	7
Masse gemäss IVHB	Art. (14)	8
c) Zonenvorschriften		9
Dorfzonen	Art. (15)	9
Wohnzonen	Art. (16)	9
Wohnmischzone	Art. (17)	9
Industriezone	Art. (18)	9
Zone Bündner Arena	Art. (19)	10
Lagerzone	Art. (20)	10
Zone Gianal	Art. (21)	10
Zone für Energie-Verteilanlagen	Art. (22)	11
Zone für Kleinbauten und Anbauten *	Art. 22 ^{bis}	11
C. Landwirtschaftszonen		11
Landwirtschaftszone 2	Art. (23)	11

D.	Schutzzonen		11
	Wald- und Wildschonzone *	Art. (24)	11
	Trockenstandortszone	Art. (25)	12
	Gewässerraumzone *	Art. 25 ^{bis}	12
E.	Weitere Zonen		13
	Materialabbauzone, Abbau- und Deponiezone, Materialablagerungszone	Art. (26)	13
	Zwischenlagerzone Schlackendeponie	Art. (26 ^{bis})	13
	Kiesaufbereitungs- und Recyclingszone	Art. (27)	14
3.	Genereller Gestaltungsplan		15
A.	Allgemeines		15
	Festlegungen	Art. (28)	15
B.	Gestaltungsbereiche		15
	Bereiche mit Nutzungsbeschränkungen (NIS) *	Art. (29)	15
	Bereich für Schlackendeponie Unterrealta	Art. (29 ^{bis})	15
4.	Genereller Erschliessungsplan		17
A.	Allgemeines		17
	Festlegungen	Art. (30)	17
B.	Erschliessungsanlagen		17
	Verkehrsanlagen	17	
	1. Allgemeines *	Art. (31)	17
	2. Sammel- und Quartierstrassen	Art. (32)	17
	3. Wege für den Langsamverkehr	Art. (33)	18
	4. Wirtschaftswege	Art. (34)	18
	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	Art. (35)	18
	Zufahrt Nord und Kehrplatz	Art. (35 ^{bis})	18
5.	Folgeplanungen		19
	Folgeplanung *	Art. (36)	19
III.	Kommunale Bauvorschriften		20
1.	Bauvoraussetzungen		20
	1. Anzeigepflicht *	Art. (37)	20
	2. Entscheid über Baubewilligungspflicht und Verfahren *	Art. (38)	20
	3. Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens *	Art. (39)	20
	Baugesuch *	Art. (40)	21
	Revers	Art. (41)	23
2.	Wohnförderung		24
	Kinderspielplätze, Nebenräume	Art. (42)	24
3.	Sicherheit und Gesundheit		24
	Vorkehren bei Bauarbeiten	Art. (43)	24
4.	Gestaltung		24
	Dächer	Art. (44)	24
	Einfriedungen und Pflanzen *	Art. (45)	25

Reklamen und Hinweistafeln	Art. (46)	25
5. Verkehr		25
Verkehrssicherheit *	Art. (47)	25
Zu- und Ausfahrten *	Art. (48)	26
Pflicht-Abstellplätze für Fahrzeuge	Art. (49)	26
2. Ersatzabgabe für Autoabstellplätze	Art. (50)	26
6. Versorgung und Entsorgung		27
Werkleitungen	Art. (51)	27
Abwässer	Art. (52)	27
7. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum		28
Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums *	Art. (53)	28
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke *	Art. (54)	28
IV. Erschliessungsordnung		28
1. Allgemeines		28
Erschliessungsgesetze und –reglemente	Art. (55)	28
Erschliessungsprogramm *	Art. (56)	29
Strassennamen	Art. (57)	29
2. Projektierung und Bewilligung		30
Generelle Projekte und Bauprojekte	Art. (58)	30
3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung		30
Öffentliche Erschliessungsanlagen	30	
1. Ausführung *	Art. (59)	30
2. Betrieb, Unterhalt und Erneuerung *	Art. (60)	30
3. Schneeräumung *	Art. (61)	31
Private Erschliessungsanlagen	31	
1. Allgemeines	Art. (62)	31
2. Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung	Art. (63)	31
3. Übernahme durch die Gemeinde	Art. (64)	31
Sanierungsplanungen	Art. (65)	32
V Vollzugs- und Schlussbestimmungen		32
Vollzug *	Art. (66)	32
Rechtsmittel *	Art. (67)	32
Inkrafttreten	Art. (68)	32

Anhang

- 0 Abkürzungsverzeichnis

Beilage (liegt separat vor)

- I Skizzen aus dem Anhang zur interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
- II Auszüge Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG)
- III Auszüge Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO)
- IV Übersicht weiterer Gesetze und Verordnungen

I Allgemeines

Einleitung

Geltungsbereich und Zweck

Art. (1)

- 1 Das Baugesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet. Es dient der qualitätsvollen, zielgerichteten räumlichen Entwicklung des Siedlungs- und Landschaftsraums im kommunalen und regionalen Zusammenhang und regelt das Bau- und Planungswesen, soweit die Gemeinde hierfür zuständig ist. Im Vordergrund stehen dabei Erhalt und Förderung der Kernentwicklung, die Siedlungsentwicklung nach Innen sowie ein haushälterischer Umgang mit dem unvermehrten Gut Boden.
- 2 Bei Planungen und bei der Erteilung von Baubewilligungen sind neben den kommunalen Vorschriften die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts einzuhalten.
- 3 Personen-, Funktions- oder Berufsbezeichnungen in diesem Gesetz beziehen sich auf beide Geschlechter.

Boden- und Baulandpolitik

Art. (2)

- 1 Die Verfügbarkeit von Bauzonen für den festgelegten Zonenzweck wird durch ein Kaufrecht zugunsten der Gemeinde oder andere wirksame Massnahmen sichergestellt.

Behördenorganisation

1. Baubehörde *

Art. (3)¹

- 1 Baubehörde ist – vorbehaltlich Absatz 3 – der Gemeindevorstand und die Baukommission gemäss Art. 4.
- 2 Der Baubehörde obliegt im Rahmen der Zuständigkeit der Gemeinde der Vollzug dieses Gesetzes sowie die Anwendung eidgenössischer und kantonalen Vorschriften.
- 3 Zuständig für Mitteilungen und Verfügungen im Rahmen von Art. 40a und Art. 40b KRVO sind alternativ das mit dem Bauwesen betraute Mitglied des Gemeindevorstands oder der zuständige Leiter Bauamt.

¹ Genehmigt von der Regierung mit Beschluss Nr. 226 vom 8. April 2025

2. Baukommission *

Art. (4)²

- 1 Die Baukommission besteht grundsätzlich aus drei Mitgliedern. Das mit dem Bauwesen betraute Mitglied des Gemeindevorstands gehört ihr von Amtes wegen an. Der Leiter Bauamt gehört der Baukommission grundsätzlich ebenfalls mit Stimmrecht an. Ein weiteres Mitglied der Baukommission wird durch den Gemeindevorstand für eine Amtsdauer von vier Jahren gewählt.
- 2 Das mit dem Bauwesen betraute Mitglied des Gemeindevorstands präsidiert die Baukommission. Im Übrigen konstituiert sich die Baukommission selbst.
- 3 Die Baukommission entscheidet über bewilligungspflichtige Bauvorhaben, gegen welche keine Einsprache erhoben wurde. In den übrigen Fällen prüft die Baukommission die bewilligungspflichtigen Baugesuche auf ihre Rechtmässigkeit und hält das Resultat ihrer Prüfung in einer verwaltungsinternen Stellungnahme zuhanden des Gemeindevorstandes fest und stellt Antrag.
- 1 Das Bauamt führt die Baukontrollen und Bauabnahmen durch. Es kann im Einvernehmen mit dem Gemeindevorstand Fachleute beiziehen.

3. Bauamt

Art. (4a)³

- 1 Die Gemeinde betreibt ein Bauamt mit Fachleuten und geeigneter technischer Infrastruktur.
- 2 Das Bauamt ist für die sach- und fristgerechte Erfüllung aller ihm übertragenen Bau- und Planungsaufgaben verantwortlich. Der Gemeindevorstand regelt dies in einem Pflichtenheft. Aufgaben, die nicht in eigener Kompetenz bearbeitet werden können, sind externen Fachleuten zu übergeben.

4. Fachberatung

Art. (4b)⁴

- 1 Die Baubehörde kann externe Fachleute zur unabhängigen und vertieften Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen, energetischen oder gestalterischen Fragen beiziehen.
- 2 Die Kosten der Fachberatung gehen grundsätzlich zulasten der Bauherrschaft.

² Genehmigt von der Regierung mit Beschluss Nr. 226 vom 8. April 2025

³ Genehmigt von der Regierung mit Beschluss Nr. 226 vom 8. April 2025

⁴ Genehmigt von der Regierung mit Beschluss Nr. 226 vom 8. April 2025

II Grundordnung

1. Allgemeines

Zuständigkeit *

Art. (5)

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

2. Zonenplan

A. Allgemeines

Festlegungen *

Art. (6)

- 1 Der Zonenplan beinhaltet folgende Zonenarten und Festlegungen:

a) Bauzonen

- | | |
|-------------------------------------|--------------|
| - Dorfzonen | Art. 15 BauG |
| - Wohnzonen | Art. 16 BauG |
| - Wohnmischzone | Art. 17 BauG |
| - Industriezone | Art. 18 BauG |
| - Zone Bündner Arena | Art. 19 BauG |
| - Lagerzone | Art. 20 BauG |
| - Zone Gianal | Art. 21 BauG |
| - Zone für Energie-Verteilanlagen | Art. 22 BauG |
| - Zone für Kleinbauten und Anbauten | Art. 22 bis |

BauG

- | | |
|---|-------------|
| - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ES II/III) | Art. 28 KRG |
| - Zone für öffentliche Anlagen | Art. 28 KRG |
| - Zone für touristische Einrichtungen | Art. 29 KRG |
| - Zone für Grünflächen | Art. 30 KRG |

b) Landwirtschaftszonen

- | | |
|----------------------------------|--------------|
| - Landwirtschaftszone 1 (ES III) | Art. 32 KRG |
| - Landwirtschaftszone 2 | Art. 23 BauG |

c) Schutzzonen

- | | |
|-------------------|-------------|
| - Naturschutzzone | Art. 33 KRG |
|-------------------|-------------|

- Landschaftsschutzzone Art. 34 KRG
 - Freihaltezone Art. 35 KRG
 - Archäologiezone Art. 36 KRG
 - Archäologische Schutzzone Art. 36 KRG
 - Grundwasser- und Quellschutzzone Art. 37 KRG
 - Gefahrenzone 1 Art. 38 KRG
 - Gefahrenzone 2 Art. 38 KRG
 - Wald- und Wildschonzone Art. 24 BauG
 - Trockenstandortszone Art. 25 BauG
 - Gewässerraumzone Art. 25^{bis} BauG
- d) Weitere Zonen
- Abbau- und Deponiezone, Materialablagerungszone Art. 26 BauG
 - Zwischenlagerzone Schlackendeponie Art. 26^{bis} BauG
 - Kiesaufbereitungs- und Recyclingszone Art. 27 BauG
 - Wintersportzone Art. 39 KRG
 - Zone für künftige bauliche Nutzung Art. 40 KRG
 - Zone übriges Gemeindegebiet (ES III), Gewässer Art. 41 KRG
- e) Folgeplanung
- Arealplanpflicht Art. 36 BauG
 - Quartierplanpflicht Art. 46 KRG
 - Quartierplanpflicht Art. 51 KRG
- f) Weitere Festlegungen
- Statische Waldgrenzen Art. 13 WaG
 - Gewässerabstandslinie Art. 55 und Art. 78 KRG
- 2 Erschliessungsflächen innerhalb oder am Rand des Siedlungsgebietes bilden Teil der Bauzone. Sie dürfen ausschliesslich nach den Vorgaben des Generellen Erschliessungsplans und der Erschliessungsordnung überbaut resp. genutzt werden.
- 3 Zonenplan und Zonenschema bezeichnen die Empfindlichkeitsstufen. Zuweisung und Anwendung der Empfindlichkeitsstufen richten sich nach den Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

B. Bauzonen

a) Regelbauweise

Grundsatz

Art. (7)

- 1 Die Bauweise und das Mass der Nutzung für Gebäude (2) in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema und den Massvorgaben gemäss KRVO und Baugesetz. Begriffsdefinitionen und Messweisen sind der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) mit den zugehörigen Erläuterungen im Anhang I zu entnehmen.
- 2 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind Nutzungsziffern (8) und Grenzabstände (7.1) in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.
- 3 Im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen kann von der Regelbauweise abgewichen werden, sofern damit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei überdurchschnittlicher Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird. Längenmasse und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb eines Areal- oder Quartierplangebietes gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.

Hofstattrecht *

Art. (8)

- 1 Für den Abbruch und Wiederaufbau rechtmässig erstellter Gebäude innerhalb der Bauzonen gilt das Hofstattrecht im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen. Keine Anwendung findet das Hofstattrecht auf An- und Kleinbauten (z. B. Kleintierstall, Holzschopf, Gartenhäuschen, etc.).
- 2 Werden rechtmässig erstellte Gebäude innerhalb der Bauzonen, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, durch höhere Gewalt 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 zusammen mit dem Abbruchgesuch eingereicht wird. Dem Abbruchgesuch sind Aufnahmepläne des Bestands beizulegen. Abweichungen bezüglich Lage und Ausdehnung sind gestattet, wenn dadurch der bisherige Zustand verbessert wird und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Erweiterungen sind zulässig, wenn sie den geltenden Vorschriften der Regelbauweise entsprechen.
- 3 Besondere Zonenbestimmungen betreffend Ersatzbauten, Gefahrenzonen, Schutzanordnungen des Generellen Gestaltungsplans, Baulinien sowie Abstandsvorschriften gegenüber Kantonsstrassen gehen dem Hofstattrecht vor.

Zonenschema *

Art. (9)

Art. BauG	Zone	Abkürzung	AZ Art. 37a KRVO	Fassadenhöhe traufseitig Art. 11	Gesamthöhe Art. 11	Gebäudelänge Art. 12	Grenzabstand		ES 3)
							gross	klein	
15	Dorfzone 1	D 1	-	10.00 m	14.00 m	25.00 m	2.50 m	2.50 m	III
15	Dorfzone 2	D 2	-	8.00 m *	11.00 m *	20.00 m	2.50 m	2.50 m	III
16	Wohnzone 1	W1	0.60	7.00 m	11.00 m	20.00 m	4.00 m	2.50 m	II
16	Wohnzone 2	W2	0.70	10.00 m	12.50 m	25.00 m	4.00 m	2.50 m	II
17	Wohnmischzone	WM	0.70	10.00 m	14.00 m	35.00 m	4.00 m	2.50 m	III
18	Industriezone	I	-	20.00 m	nach Bedarf	nach Bedarf	2.50 m	2.50 m	IV
21	Zone Gianal ⁴⁾	GIA	0.90	12.00 m	15.50 m	25.00 m	2.50 m	2.50 m	III
22	Zone für Energie-Verteilanlagen	E	-	nach Bedarf			2.50 m	2.50 m	IV
19	Zone Bündner Arena	ZBA	-	nach Bedarf			2.50 m	2.50 m	III
27	Kiesaufbereitungs- und Recyclingzone	KR	-	nach Bedarf			2.50 m	2.50 m	IV
28 KRG	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ¹⁾	ZöBA	-	14.00 m ²⁾	nach Bedarf	nach Bedarf	2.50 m	2.50 m	II/III
28 KRG	Zone für öffentliche Anlagen	ZöA	-	nach Bedarf			2.50 m	2.50 m	II/III

* Genehmigungsverfahren sistiert gemäss RB 639 vom 5. Juli 2016
deshalb gelten die Werte 8m und 11m gemäss Vorgängerplanung

- 1) Die Höhenmasse gelten für Neubauten
- 2) In der ZöBA JVA ist die Fassadenhöhe für Neubauten frei.
- 3) gemäss Umweltschutzgesetzgebung und Zuweisung im Zonenplan; Aufstufungen siehe Zonenplan
- 4) Zone Gianal: Genehmigungsverfahren sistiert gemäss RB Nr. 247 vom 18. März 2014

b) Begriffe und Messweisen

Nutzungsübertragung *

Art. (10)

- 1 Der Gemeindevorstand kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen, Bäche oder Bahnen getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümern vorliegt. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans, eines Arealplans oder eines Quartierplans.
- 2 Der Gemeindevorstand führt eine Kontrolle über den realisierten Anteil der zulässigen Nutzungsziffer auf den Grundstücken. Er lässt Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken.

Fassadenhöhe und Gesamthöhe *

Art. (11)

- 1 Die Gesamthöhe (5.1) und die traufseitige Fassadenhöhe (5.2) von Gebäuden dürfen die Werte gemäss Zonenschema nicht überschreiten.
- 2 Die Gesamt- und traufseitigen Fassadenhöhen gemäss Zonenschema dürfen im geneigten Gelände um den Zuschlag z überschritten werden. Der Zuschlag z ergibt sich aus dem Mittel der Summe der Meereshöhen des massgeben Terrains in den tal- und bergseitigen

Gebäudeecken (projizierte Fassadenlinie) abzüglich der Meereshöhe des tiefsten Punktes und darf maximal 3.0m betragen. Er berechnet sich wie folgt:

$$\frac{(h_1+h_2+h_3+h_4)}{4} - h_1 = z; z \text{ maximal} = 3\text{m}$$

h_1 = geringste Meereshöhe

bei gegliederten Gebäudegrundrissen:

$$\frac{(h_1+h_2+h_3+h_4+h_{\dots}+h_n)}{n} - h_1 = z, z \text{ maximal} = 3\text{m}$$

- 3 Ein Attikageschoss (6.4) ist auf 50% der Dachfläche des obersten Vollgeschosses zulässig. Die Position ist frei wählbar. Die Gesamthöhe (inkl. Attikageschoss) darf die traufseitige Fassadenhöhe gemäss Zonenschema um 2.00m überragen. Bei Flachdachbauten ohne Attikageschoss entspricht die zulässige Gesamthöhe der traufseitigen Fassadenhöhe gemäss Zonenschema.
- 4 Bei Gebäuden, die in der Höhe oder Situation durchgehend um mindestens 3 m gestaffelt sind, werden die Gesamthöhen und traufseitigen Fassadenhöhen für jeden Gebäudeteil separat ermittelt.

Gebäudelänge

Art. (12)

- 1 Gebäude die das massgebende Terrain (1.1) überragen, dürfen die Gebäudelänge (4.1) gemäss Zonenschema nicht überschreiten. Anbauten (2.3) zählen nicht zur Gebäudelänge.
- 2 Werden zwei oder mehr selbständige Gebäude zusammengebaut (Doppel- und Reihenhäuser) darf von der Gebäudelänge gemäss Festlegung im Zonenschema abgewichen werden.
- 3 Die Länge und die Breite von unterirdischen Bauten (2.4) sind frei.

Grenz- und Gebäudeabstand

Art. (13)

- 1 Die Grenzabstände (7.1) von Gebäuden gemäss Zonenschema sind einzuhalten. Vorbehalten sind Baulinien (7.3) und Unterschreitungen gemäss KRG. Der grosse Grenzabstand (7.1) ist gegenüber der Hauptfassade einzuhalten (Figur 7.1-7.3). Der kleine Grenzabstand gilt für alle übrigen Gebäudeteile.

- 2 Der minimale Gebäudeabstand ergibt sich aus der Summe der einzuhaltenden Grenzabstände (7.2, Fig. 7.1) und kann gemäss KRG unterschritten werden. Unterschreitet ein bestehendes Gebäude den minimalen Grenzabstand, so ist auf der Nachbarparzelle für den Neubau lediglich der Grenzabstand einzuhalten.
- 3 Wo zur Einhaltung der feuerpolizeilichen Bestimmungen grössere Abstände erforderlich sind, ist der halbe maximale Gebäudeabstand in jedem Fall auf der eigenen Parzelle einzuhalten, sodass der später Bauende keine Benachteiligung erfährt und frei ist in der Materialwahl seines Hauses.
- 4 Gegenüber öffentlichen oder öffentlichen Zwecken dienenden Strassen haben alle Gebäude einen minimalen Abstand von 2.5 m vom Fahrbahnrand einzuhalten. Vorspringende Gebäudeteile (3.4) im minimalen Abstandsbereich müssen mindestens 3 m über dem Trottoir- und 4.5 m über dem Strassenniveau liegen. Vorbehalten sind Baulinien (7.3).
- 5 Gegenüber Grenzen haben vorspringende Gebäudeteile (3.4) immer den minimalen Abstand von 1.5 m einzuhalten.
- 6 Unterirdische Bauten (2.4) und jene Teile von Unterniveaubauten (2.5), die das massgebende Terrain nicht überragen, müssen keinen Grenzabstand (7.1) einhalten.
- 7 Wo das Baugesetz keine Grenzabstände vorschreibt sowie für An- und Kleinbauten (2.2, 2.3), gelten die minimalen, kantonalen Abstandsvorschriften (=2.50m).

Masse gemäss IVHB

Art. (14)

- 1 Bei Definitionen gemäss IVHB gelten die folgenden Masse für
 1. Kleinbauten (2.2)
 - maximal zulässige Gesamthöhe (5.1): 5.0 m
 - maximal anrechenbare Gebäudefläche (Anhang IVHB): 40 m²
 - bei Flachdachbauten: maximal zulässige Fassadenhöhe: 4.0 m
 2. Anbauten (2.3)
 - maximal zulässige Gesamthöhe: 5.0 m
 - maximal anrechenbare Gebäudefläche: 40 m²
 - bei Flachdachbauten: maximal zulässige Fassadenhöhe: 4.0 m
 3. Unterniveaubauten (2.5)
 - maximales Durchschnittsmass b über dem massgebenden Terrain: 1.0 m
 - maximales Mass f über dem massgebenden Terrain: 3.0 m
 4. Vorspringende Gebäudeteile (3.4)
 - maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 2.0 m
 - maximal zulässiges Mass b für die Breite: 5.0 m
 - maximale zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes: $\frac{1}{2}$
 5. Technisch bedingte Dachaufbauten (5.1)
 - maximal zulässiges Mass: 1.5 m

6. Zurückversetzte Brüstungen bei Flachdachbauten (5.2)

- minimal notwendiger Versatz: 2m. Ohne Versatz wird die Fassadenhöhe bis Oberkant Brüstung gemessen. Durchbrochene Abschlüsse wie Geländerkonstruktionen gelten nicht als Brüstungen.

c) Zonenvorschriften

Wohnbauzonen

Dorfzonen

Art. (15)

- 1 Die Dorfzonen sind für Wohnzwecke sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe und bestehende Landwirtschaftsbetriebe bestimmt. Neue Landwirtschaftsbetriebe sind nicht zulässig.
- 2 Siedlungsstruktur und Bauweise sind zu erhalten und zu ergänzen. Neue Gebäude, Umbauten und Erweiterungen bestehender Gebäude haben sich bezüglich Stellung, Höhe, Volumen, Proportionen, Material und Gestaltung gut in die bestehende Siedlung einzufigen. Bei geschlossenen Gebäudezeilen entlang von Strassen und Gassen richten sich die Längen- und Höhenmasse (4, 5) sowie die Dachform nach den umliegenden Gebäuden und Strukturen.

Wohnzonen

Art. (16)

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

Wohnmischzone

Art. (17)

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

Gewerbe- und Industriezonen

Industriezone

Art. (18)

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

- 1 Die Zone Bündner Arena ist für die Vermarktung landwirtschaftlicher Produkte, Ausstellungen und Veranstaltungen sowie für Dienstleistungs- und Gastgewerbebetriebe bestimmt.
- 2 Es sind nur Wohnungen für Abwartspersonal oder Personal gestattet, deren ständige Anwesenheit im Areal unerlässlich ist.
- 3 Zulässig sind die Erstellung und der temporäre Betrieb eines Schwerverkehrsabstellplatzes durch den Bund. Es ist ein Benützungsreglement zu erlassen.

- 1 In der Lagerzone sind die vorübergehende und dauernde Lagerung von Materialien und Gütern gestattet. Nicht zulässig ist das Lagern von umweltgefährdenden Stoffen, das Deponieren oder Zwischenlagern von Abfällen sowie von Recyclingbaustoffen aus aufbereiteten Bauabfällen.
- 2 Anlagen und Vorkehren wie Schutzdächer oder Einfriedungen sind zulässig, wenn sie unmittelbar dem Schutz von Materialien und Gütern dienen.

Zonen für besondere bauliche Nutzungen

- 1 Die Zone Gianal ist für die Erstellung von Hotels und Betrieben mit bewirtschafteten Betten bestimmt. Wohnnutzungen sowie Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sind zulässig. Die Wohnnutzungen gliedern sich in unbewirtschaftete sowie touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen. Die Erstellung von unbewirtschafteten Zweitwohnungen ist bis zu einem Flächenanteil von 30 % der in der Zone Gianal möglichen Geschossfläche zulässig.
- 2 Wird das Projekt innert zehn Jahren seit Genehmigung der Zone Gianal durch die Regierung nicht oder nur teilweise realisiert, so kann die Gemeinde das nicht beanspruchte Areal entschädigungslos in eine andere Zone umzonen. Vorbehalten bleibt die Genehmigung der Umzonung durch die Regierung.

⁵ Genehmigungsverfahren Zone Gianal sistiert gemäss RB Nr. 247 vom 18. März 2014
Sistierung bestätigt mit RB Nr. 210 vom 8. März 2016

- 1 Die Zone für Energie-Verteilanlagen ist bestimmt für Bauten und Anlagen, die in Zusammenhang mit der elektrischen Energieerzeugung und –verteilung stehen. Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach der Spezialgesetzgebung.
- 2 Bauten und Anlagen, die nicht unter die Spezialgesetzgebung fallen, sind im ordentlichen Baubewilligungsverfahren zu beurteilen.

- 1 Die Zone für Kleinbauten (2.2) und Anbauten (2.3) ist für die Erstellung von Kleinbauten (2.2) und Anbauten (2.3) wie Garagen, Parkieranlagen, Geräteschuppen oder Gartenlauben bestimmt. Unterirdische Bauten (2.4), offene Autoabstellplätze und Zufahrten sind zulässig.
- 2 Bestehende Gebäude dürfen in ihrem bisherigen Zweck weitergenutzt oder für zulässige Zwecke nach Absatz 1 umgenutzt werden, sofern das Gebäudevolumen nicht verändert wird.

C. Landwirtschaftszonen

- 1 Die Landwirtschaftszone 2 (Intensivlandwirtschaftszone) umfasst Flächen für die überwiegend oder ausschliesslich bodenunabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzung im Bereich des Pflanzenanbaus und der Tierhaltung.
- 2 Zonenkonforme Gebäude und Anlagen sind zulässig.

D. Schutzzonen

- 1 Die Wald- und Wildschonzone umfasst Lebensräume von Tieren, insbesondere die Wild-einstandsgebiete.
- 2 Das Betreten der Wald- und Wildschonzonen sowie die Anlage, Präparierung und Markierung von Abfahrtspisten, Langlaufloipen, Winterwanderwegen, Schneeschuhrou ten und Schlittelwegen oder anderen Einrichtungen zur Freizeit- und Sportausübung sind in der Zeit vom 20. Dezember bis 31. März nicht gestattet. Erlaubt ist das Begehen und Befahren der bestehenden Strassen und markierten Wanderwege, die im Zonenplan von der

Wald- und Wildschonzone ausgenommenen sind. Der Gemeindevorstand kann nach Absprache mit der Wildhut und dem Forstdienst weitere Betretungs- und Fahrverbote erlassen oder Ausnahmen gewähren.

- 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. Zweckmässige Pflegemassnahmen sind von den Grundeigentümern zu dulden.

Trockenstandortszone

Art. (25)

- 1 Die Trockenstandortszone umfasst Trockenwiesen und Trockenweiden basierend auf der Kartierung des Vernetzungskonzeptes 2010.
- 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.

Gewässerraumzone *

Art. 25^{bis}

- 1 Gewässerraumzonen umfassen den Gewässerraum im Sinne des Bundesrechts.
- 2 Neue Bauten und Anlagen dürfen nur nach Massgabe des Bundesrechts errichtet werden. Der Gewässerraum ist nach Massgabe des Bundesrechts zu bewirtschaften.
- 3 Der Bestandesschutz von rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, richtet sich nach Art. 81 Abs. 1 und 2 KRG. Solche Bauten dürfen unter den gleichen Voraussetzungen zudem abgebrochen und wiederaufgebaut werden. Ausserhalb der Bauzone richtet sich der Bestandesschutz nach den Bestimmungen des Bundesrechts.

E. Weitere Zonen

Abbau, Deponie, Materialverwertung und –bewirtschaftung

Abbau- und Deponiezone, Materialablagerungszone

Art. (26)

- 1 Die Abbau- und Deponiezone umfasst Flächen, die für die Gewinnung von natürlichen Materialien wie Steine, Kies, Sand, Lehm und andere mineralische Rohstoffe bestimmt sind. Die Abbau- und Deponiezone umfasst Flächen, die für die Wiederherstellung mit Aushubmaterial, ausgesuchten Bauabfällen und aufbereiteter Kehrichtschlacke aus Siedlungsabfällen bestimmt sind. Die Abbau- und Deponiezone Typ D umfasst Flächen, die für den Betrieb einer Deponie des Typ D gemäss VVEA (Deponie für aufbereitete Kehrichtschlacke aus Siedlungsabfällen) bestimmt sind. Die Materialablagerungszone ist für die Ablagerung von unverschmutztem Aushubmaterial bestimmt.
- 2 Bauten und Anlagen, die unmittelbar dem Betrieb dienen, können für die Dauer des Abbau- und Deponiebetriebs bewilligt werden.
- 3 Die Gestaltung des Geländes nach Abschluss der Materialentnahme und der Deponie oder einzelner Etappen sowie weitere Gestaltungsmassnahmen im Gelände und Massnahmen zum Schutz der Umgebung sind im Generellen Gestaltungsplan oder in einem Arealplan festgelegt. Die Baubehörde kann insbesondere eine geeignete Sicherheit (zweckgebundenes Depositum) für die finanziellen Mittel verlangen, welche für den Abschluss der Arbeiten notwendig sind.
- 4 Für die Errichtung, den Betrieb und den Unterhalt der Deponie sowie für den Abschluss und dessen Sicherstellung gelten im Übrigen die einschlägigen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Vorbehalten bleiben insbesondere die notwendigen Bewilligungen des kantonalen Amtes für Natur und Umwelt.

Zwischenlagerzone Schlackendeponie

Art. 26^{bis}

- 1 Die Zwischenlagerzone Schlackendeponie ist bestimmt für Bauten, Anlagen und Zwischenlager im Zusammenhang mit der Gewinnung, Sortierung und Aufbereitung von natürlichen Materialien wie Steine, Kies, Sand, Lehm und anderen mineralischen Rohstoffen, welche durch den Aushub für den Bau der Schlackendeponie Unterrealta anfallen.
- 2 Die beanspruchten Flächen sind innert Jahresfrist nach Einstellung der Materialbewirtschaftung, spätestens aber fünf Jahre nach der Genehmigung der vorliegenden Baugesetzbestimmung durch die Regierung, im Sinne der künftigen Nutzung des Geländes zu gestalten und zu rekultivieren. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren. Sie kann insbesondere eine geeignete Sicherheit (zweckgebundenes Depositum) für die finanziellen Mittel verlangen, welche für die Rekultivierung erforderlich sind.
- 3 Aufgrund der Überschwemmungsgefährdung sind angemessene Erosionsschutzmassnahmen zu treffen.

- 4 Vorbehalten bleiben besondere Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans Unterrealta, Schlackendeponie.

Kiesaufbereitungs- und Recyclingszone

Art. (27)

- 1 Die Kiesaufbereitungs- und Recyclingzone ist bestimmt für die Aufbereitung von Kies- und Ausbruchmaterial, als Zwischenlager, zur Sortierung und Verwertung von Ab- und Ausbruchmaterial sowie für die Aufbereitung und den Umschlag von Bauabfällen.
- 2 Zulässig sind nur Aufbereitungs- und Recyclinganlagen sowie Verlade- und Abtransporteinrichtungen. Die Erstellung von Wohnräumen ist nicht zulässig.

3. Genereller Gestaltungsplan

A. Allgemeines

Festlegungen Art. (28)

Der Generelle Gestaltungsplan der Gemeinde enthält folgende Festlegungen:

Gestaltungsobjekte

- | | |
|---|-------------|
| - Gewässer aufzuheben | Art. 41 KRG |
| - Gewässer geplant (ungefährer Verlauf) | Art. 41 KRG |
| - Generell geschützte Einzelbaute | Art. 43 KRG |
| - Geschützte Kulturobjekte | Art. 44 KRG |
| - Geschützte Naturobjekte | Art. 44 KRG |
| - Hecken, Feldgehölze | Art. 44 KRG |

Gestaltungsbereiche

- | | |
|---|-----------------------------|
| - Bereiche mit Nutzungsbeschränkungen (NIS) * | Art. (29 BauG |
| - Bereich für Justizvollzugsanstalt JVA | Legende GGP |
| - Bereich für Schlackendeponie Unterrealta | Art. 29 ^{bis} BauG |

B. Gestaltungsbereiche

Bereiche mit Nutzungsbeschränkungen (NIS) * Art. (29)

- 1 In Bereichen mit Nutzungsbeschränkungen (NIS) werden im Generellen Gestaltungsplan Einschränkungen der zonengemässen Nutzung festgelegt, in welchen keine Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) zulässig sind.
- 2 Für die Erstellung von Allzweckgebäuden (keine OMEN) innerhalb des Bereichs mit Nutzungsbeschränkung sind die Abstandsvorschriften gemäss Leitungsverordnung (LeV) zu beachten. Baugesuche innerhalb des Direktabstands sind dem Eidgenössischen Starkstrominspektorat (ESTI) zu unterbreiten.

Bereich für Schlackendeponie Unterrealta Art. (29^{bis})

- 1 Der Bereich für Schlackendeponie Unterrealta bezeichnet das für den Betrieb einer Deponie des Typs D (Schlackendeponie) vorgesehene Gebiet. Die Gestaltung der Deponie orientiert sich an den Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan Unterrealta, Schlackendeponie, 1:1000/1:500.
- 2 Die Ablagerung von Schlacke ist nur innerhalb des Bereichs Schlackenkörper zulässig.

- 3 Die Deponieabdichtung und Rekultivierung sind nach dem Betrieb der Deponie auf den bezeichneten Flächen umzusetzen. Die Rekultivierung kann auch Ersatzmassnahmen für Rodungen und wertvolle Naturobjekte umfassen. Bei einer direkt an den Schlackenkörperanschliessenden und zeitlich unmittelbar folgenden zukünftigen Ausbautappe kann im Anschlussbereich unter Nachweis der Einhaltung aller umweltrechtlichen Bestimmungen auf die Rekultivierung und/oder Abdichtung verzichtet werden.

4. Genereller Erschliessungsplan

A. Allgemeines

Festlegungen

Art. (30)

Der Generelle Erschliessungsplan der Gemeinde enthält folgende Festlegungen:

a) Erschliessungsanlagen

- Verkehrsanlagen Art. 31 – 34 BauG
- Versorgungs- und Entsorgungsanlagen Art. (35 BauG
- Versorgungs- und Entsorgungsanlagen Art. (35^{bis} BauG

B. Erschliessungsanlagen

Verkehrsanlagen

1. Allgemeines *

Art. (31)

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan bestimmt die Sammel- und Quartierstrassen, die Anlagen für den Langsamverkehr wie Fuss- und Wanderwege, Schlittelwege, Rad- und Mountainbikewege sowie die Land- und Forstwirtschaftswege, soweit die Anlagen für die Erschliessung des Gemeindegebietes notwendig sind. Er legt die für eine hinreichende Erschliessung erforderlichen Ausstattungen wie öffentliche Parkplätze und Haltestellen des öffentlichen Verkehrs (Bushaltestellen, Bahnhof) fest.
- 2 Der Generelle Erschliessungsplan kennzeichnet jene projektierten Strassen und Wege, für die das Enteignungsrecht mit der Genehmigung des Plans erteilt wird. Liegen Verkehrsanlagen auf privatem Grundbesitz, sorgt der Gemeindevorstand für einen rechtzeitigen Land- oder Rechtserwerb.
- 3 Wo der Generelle Erschliessungsplan für Verkehrsanlagen der Feinerschliessung lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

2. Sammel- und Quartierstrassen

Art. (32)

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

- 3 Die Sammel- und Quartierstrassen samt Ausstattungen sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung von jedermann begangen und befahren werden.

3. Wege für den Langsamverkehr Art. (33)

- 1 Wege für den Langsamverkehr sind wenn immer möglich vom rollenden Verkehr getrennt anzulegen. Sie sind attraktiv zu gestalten und werden in der Regel beleuchtet.
- 2 Wanderwege ausserhalb der Siedlungen sind zu kennzeichnen.
- 3 Die Wege für den Langsamverkehr sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung von jedermann begangen werden.

4. Wirtschaftswege Art. (34)

- 1 Land- und Forstwirtschaftswege dienen der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung des angeschlossenen Gebietes.
- 2 Die Benutzung der Land- und Forstwirtschaftswege richtet sich nach den Vorschriften der Wald- und Meliorationsgesetzgebung sowie der örtlichen Verkehrsregelung der Gemeinde.

Versorgungs- und Entsorgungsanlagen Art. (35)

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet die bestehenden und geplanten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, die für die hinreichende Erschliessung der Bauzonen notwendig sind. Dazu zählen namentlich Anlagen der Trinkwasserversorgung, der Energieversorgung, der Abfallbewirtschaftung und - nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans - Anlagen der Abwasserbeseitigung.
- 2 Die im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen sind öffentlich. Der Anschluss privater Grundstücke an die öffentlichen Anlagen sowie die Entsorgung von Abfällen richten sich nach den Erschliessungsreglementen.
- 3 Wo der Generelle Erschliessungsplan für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Zufahrt Nord und Kehrplatz Art. (35^{bis})

- 1 Die Zufahrt Nord bezeichnet die Zufahrt für Baufahrzeuge zur Schlackendeponie Nord. Die Zufahrt darf für die Bauarbeiten lediglich während der Bauphase und der Abschluss-

phase (Abdichtung, Rekultivierung) der Schlackendeponie benutzt werden. Die Nutzung der Zufahrt Nord während der Betriebsphase (Auffüllen der Schlacke) ist untersagt.

- 2 Der Kehrplatz bezeichnet den Wendeplatz für Baufahrzeuge der Schlackendeponie Nord. Der Kehrplatz darf für die Bauarbeiten lediglich während der Bauphase und der Abschlussphase (Abdichtung, Rekultivierung) der Schlackendeponie benutzt werden. Die Nutzung des Kehrplatzes während der Betriebsphase (Auffüllen der Schlacke) ist untersagt.

5. Folgeplanungen

Folgeplanung *

Art. (36)

- 1 In den im Zonenplan unter Hinweis auf Ziel und Zweck bezeichneten Gebieten mit Folgeplanung (Arealplanung, Quartierplanung, Landumlegung) werden Bauvorhaben nur bewilligt, wenn sie den Erlass der Folgeplanung nicht beeinträchtigen und wenn sie den rechtskräftigen und vorgesehen neuen Vorschriften und Vorgaben nicht entgegenstehen.
- 2 Die im Zonenplan festgelegte Abgrenzung des Planungsgebiets ist für jedermann verbindlich. Der Gemeindevorstand 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 vom Gemeindevorstand auch ausserhalb von Gebieten mit Folgeplanpflicht gemäss Zonenplan durchgeführt werden, wenn sich eine Folgeplanung zur Umsetzung der Grundordnung als notwendig oder zweckmässig erweist.

III. Kommunale Bauvorschriften

1. Bauvoraussetzungen

1. Anzeigepflicht * Art. (37)⁶

- 1 Bauvorhaben (Gebäude und Anlagen einschliesslich Projektänderungen, Zweckänderungen, Erneuerungsarbeiten, 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 über Baubewilligungspflicht und Verfahren * Art. (38)⁷

- 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 erachtet.
- 2 Bezüglich der baubewilligungspflichtigen Vorhaben entscheidet die Baubehörde sodann, ob das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen ist oder ob die Voraussetzungen für das vereinfachte Baubewilligungsverfahren gemäss Art. 50 KRVO erfüllt sind. Für Vorhaben gemäss Art. 40 KRVO, die nach vorangehendem Absatz 1 einer Bewilligungspflicht unterstellt werden, kommt ausschliesslich das vereinfachte Baubewilligungsverfahren gemäss Art. 50 und 51 KRVO zur Anwendung.

3. Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens * Art. (39)⁸

- 1 Die Baubehörde teilt der Bauherrschaft den Entscheid gemäss Art. 38 innert 20 Tagen seit der Anzeige mit. Bei baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben gibt sie gleichzeitig die abzugebende Anzahl Baugesuche, die erforderlichen Baugesuchsunterlagen sowie allfällige nötige Gesuche für Zusatzbewilligungen bekannt.
- 2 Bei den nicht baubewilligungspflichtigen Vorhaben orientiert die Baubehörde die Bauherrschaft ebenfalls über allfällige nötige andere Bewilligungen.
- 3 Nach Eingang des formellen Baugesuchs führt die Baubehörde das festgelegte Verfahren durch, sorgt bei Bedarf für die Einleitung des BAB-Verfahrens und stellt bei Bauvorha-

⁶ Genehmigt von der Regierung mit Beschluss Nr. 226 vom 8. April 2025

⁷ Genehmigt von der Regierung mit Beschluss Nr. 226 vom 8. April 2025

⁸ Genehmigt von der Regierung mit Beschluss Nr. 226 vom 8. April 2025

ben, die Zusatzbewilligungen erfordern, die notwendige Koordination mit den zuständigen Behörden sicher.

Baugesuch *

Art. (40)

- 1 Das Baugesuch ist auf amtlichem Formular in zwei, bei BAB-Gesuchen in sechs Ausfertigungen einzureichen. In besonderen Fällen kann die Baubehörde die Einreichung weiterer Ausfertigungen verlangen.
- 2 Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:
 1. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, projizierte Fassadenlinie (3.3)., 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 Gebäuden und Anlagen;
 3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, Meteorwasser, 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 (3.3) im Grundriss des 1. Vollgeschosses (6.1); Zweckbestimmung der Räume;
 5. Fassadenfluchten (Ansichten) (3.1) und Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben zu massgeblichen Höhenmassen gemäss IVHB, mit Verlauf des massgebenden und neuen Terrains bis zur Grenze, sowie Strassenhöhen; (Weicht das massgebende Terrain ausnahmsweise vom natürlichen, resp. bestehenden Verlauf ab, bedingt dies die vorgängige Zustimmung der Baubehörde.);
 6. detaillierte Berechnung der Ausnutzungsziffer (8) mit Darstellung der Geschossflächenkomponenten nach SIA 416 und den für die Ausnutzungsziffer massgeblichen Elementen gemäss Figur 8.2, 8.3 oder 8.4 und der Abstellplätze;
 7. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen, Bepflanzungen usw.;
 8. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
 9. Angabe der approximativen Baukosten; kubische Berechnung nach SIA-Norm 416;
 10. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
 11. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;

12. Bei Gebäuden und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen die erforderlichen Bewilligungen gemäss kantonalen Vorschriften;
13. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular; Für historisch wertvolle Gebäude gelten bezüglich Energienachweis besondere Bestimmungen;
14. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Gebäuden in der Gefahrenzone;
15. bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;
16. bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstands gemäss FAT⁹-Bericht 476 und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;
17. bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung (NIS) verursachen, Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;
18. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
19. 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;
20. Bestätigung, dass die erforderlichen Massnahmen zum Schutz gegen Radon getroffen werden auf besonderem Formular (Cazis: gemäss BAG¹⁰ mittleres Radonrisiko);
21. allfällige vertragliche Vereinbarungen und entsprechende Auszüge über Grundbucheinträge oder Anmerkungen; Grundbuchauszug in besonderen Fällen.

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 vereinfachten Baubewilligungsverfahren unterliegen, ist das Baugesuch zweifach in vereinfachter Ausführung und lediglich mit den für das Verständnis des Vorhabens notwendigen Unterlagen einzureichen.¹¹
- 4 Die Baugesuchsunterlagen sind vom Grundeigentümer, der Bauherrschaft und von den Projektverfassenden zu unterzeichnen. In besonderen Fällen ersetzt ein Nachweis der Verfügungsberechtigung die Unterschrift des Grundeigentümers. Bei Stockwerkeigentümergeinschaften (Stweg) ist das Protokoll der beschlussfassenden Stweg-Versammlung beizulegen.
- 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).

⁹ FAT: Forschungsanstalt Tänikon (heute: Forschungsanstalt Agroscope Reckenholz-Tänikon ART)

¹⁰ BAG: Bundesamt für Gesundheit

¹¹ Genehmigt von der Regierung mit Beschluss Nr. 226 vom 8. April 2025

- 6 Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Gemeinde unaufgefordert eine Dokumentation des ausgeführten Werks abzugeben (Ausführungspläne). Bei Bauvorhaben mit BAB-Bewilligung sind der Gemeinde zwei Ausfertigungen abzuliefern.

Revers

Art. (41)

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

2. Wohnförderung

Kinderspielflächen, Nebenräume

Art. (42)

- 1 Werden Wohnsiedlungen oder Mehrfamilienhäuser mit mehr als sechs Wohnungen erstellt, wesentlich umgebaut oder erweitert, sind auf privatem Grund besonnte und vor dem Verkehr geschützte Kinderspielflächen von ausreichender Grösse [in der Regel 10% der gesamten Nettogeschossfläche (Anhang IVHB)] zu erstellen. Ferienlagerhäuser und Kinderheime müssen mindestens 20 m² Spielfläche pro Kind, maximal 800 m² aufweisen. Ist die Realisierung auf dem eigenen Grundstück nicht möglich, so ist die Spielfläche in unmittelbarer Nähe mittels Servituts-Eintrag im Grundbuch sicher zu stellen.

3. Sicherheit und Gesundheit

Vorgehen bei Bauarbeiten

Art. (43)

- 1 Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen.
- 2 Nach Beendigung des Rohbaus und nach Eindeckung des Daches sind Baukrane zu entfernen.

4. Gestaltung

Dächer

Art. (44)

- 1 Die Dachform ist im ganzen Gemeindegebiet frei.

- 1 Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Holzwände bis zu einer Höhe von 1.0m ab gewachsenem Boden dürfen an die Grenze gestellt werden. Vom Strassenrand ist ein minimaler Abstand von 0.5m einzuhalten, welcher im Bereich von Einmündungen auf 1.0m zu erhöhen ist. Bezüglich Lebhäge gilt die Bestimmung in Art. 76 Abs. 5 KRG nur bis zu einer Höhe von 1.0m.
- 2 Die Grenzabstände von Pflanzen richten sich nach den Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGZZGB).
- 3 Über Ausnahmen bezüglich der Abstandsvorschriften entscheidet die Baubehörde.
- 4 Mobile Weidezäune sind nach erfolgter Beweidung umgehend wieder zu entfernen. Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten.
- 5 Die Baubehörde kann Pläne für die Umgebungsgestaltung verlangen. Bepflanzungen sind mit ortstypischen Pflanzen und derart auszuführen, dass Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt werden.
- 6 Beeinträchtigen Pflanzen fremdes Eigentum, die öffentliche Sicherheit oder verunstalten sie das Orts- und Landschaftsbild, kann die Baubehörde die Beseitigung der Pflanzen anordnen.

Reklamen und Hinweistafeln sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Dabei sind entlang den öffentlichen Strassen die offiziellen Schilder und Wegweiser zu verwenden.

5. Verkehr

- 1 Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benutzerinnen und Benutzer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen auf Kosten des Eigentümers der Anlage verfügen.
- 2 Auf Dächern entlang von öffentlich nutzbaren Räumen sind Dachkännel und Schneefangvorrichtungen anzubringen. Wird durch abfliessendes Wasser oder Dachlawinen die öffentliche Sicherheit gefährdet, haben die Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen

¹² Genehmigt von der Regierung mit Beschluss Nr. 226 vom 8. April 2025

¹³ Genehmigt von der Regierung mit Beschluss Nr. 226 vom 8. April 2025

zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen. Bleiben sie untätig, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf ihre Kosten ausführen.

Zu- und Ausfahrten *

Art. (48)

- 1 Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf verkehrsreiche kommunale Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 5 m Länge und 3 m Breite aufweisen.
- 2 Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in Kerngebieten, kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten.¹⁴

Pflicht-Abstellplätze für Fahrzeuge

Art. (49)

- 1 Bei neuen Gebäuden sowie bei Umbauten und Erweiterungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, hat die Bauherrschaft auf der Bauparzelle während des ganzen Jahrs zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offen zu halten oder die erforderlichen Rechte für die dauernde Benützung von Abstellplätzen auf fremdem Boden in unmittelbarer Nachbarschaft der Bauparzelle nachzuweisen.
- 2 Grundsätzlich sind bereitzustellen bei
 - Wohngebäude 2 Plätze pro Wohnung

Für weitere Gebäude bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze gemäss den Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS-Normen). Sie kann in besonderen Fällen, insbesondere in den Dorfzonen, die Anzahl Pflichtparkplätze gegen Revers herabsetzen.

- 3 Eigentümer bestehender Gebäude und Anlagen werden zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet, sofern es die Verhältnisse erfordern.
- 4 Das regelmässige Parkieren auf öffentlichem Grund richtet sich nach der Parkplatzverordnung der Gemeinde Cazis.

2. Ersatzabgabe für Autoabstellplätze

Art. (50)

- 1 Ist ausnahmsweise 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.

¹⁴ Genehmigt von der Regierung mit Beschluss Nr. 226 vom 8. April 2025

- 2 Die Ersatzabgabe beträgt pro Abstellplatz Fr. 10'000.-. Dieser Betrag entspricht dem Zürcher Baukostenindex am 1. April 2010 von 112.2 Punkten (Basis 1. April 2005 = 100 Punkte). 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.

6. Versorgung und Entsorgung

Werkleitungen

Art. (51)

- 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 zu dulden.
- 2 Ändern sich die Bedürfnisse des belasteten Grundstückes, so ist die Leitung auf Kosten des Werkeigentümers zu verlegen, sofern nicht bei der Begründung des Durchleitungsrechts eine andere Regelung getroffen worden ist.

Abwässer

Art. (52)

- 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 die Verordnung über die Abwasserbeseitigung (Kanalisationsverordnung).

7. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums *

Art. (53)¹⁵

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

Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke *

Art. (54)

Die Gemeinde ist berechtigt, Schilder und Tafeln wie Verkehrssignale, Strassentafeln, Wegmarkierungen, Vermessungszeichen, Angaben über Werkleitungen sowie technische Einrichtungen wie Unterflurcontainer, Hydranten, Vorrichtungen für die öffentliche Beleuchtung, Schaltkästen, Messeinrichtungen auf Privatgrundstücken oder an Privatbauten anzubringen. Grundeigentümer sind vorgängig zu informieren und ihren berechtigten Wünschen ist Rechnung zu tragen.

IV. Erschliessungsordnung

1. Allgemeines

Erschliessungsgesetze und –reglemente

Art. (55)

- 1 Die Erschliessungsgesetze und –reglemente 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 Strassenbau und –unterhalt, der Wasserversorgung, der Abwasserbehandlung und der Abfallbewirtschaftung, soweit nicht einzelne Aufgaben Gemeindeverbindungen, konzessionierten Trägerschaften, Kooperationen oder Privaten übertragen sind. Die Reglemente legen die Anschlusspflichten und Anschlussvoraussetzungen fest.

¹⁵ Genehmigt von der Regierung mit Beschluss Nr. 226 vom 8. April 2025

- 2 Die Erschliessungsgesetze und –reglemente 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 Erschliessungsgesetze und –reglemente sind die Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebung, namentlich das Verursacherprinzip zu beachten. Die Zuständigkeit für den Erlass der Erschliessungsgesetze und –reglemente richtet sich nach der Gemeindeverfassung.
- 4 Vorbehalten bleiben besondere Regelungen im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen.

Erschliessungsprogramm *

Art. (56)¹⁶

- 1 Die Baubehörde ist zuständig für den Erlass des Erschliessungsprogramms. Dieses wird durch das zuständige Departement unter Mitwirkung von Fachleuten erarbeitet.
- 2 Die Baubehörde sorgt dafür, dass die sich aus dem Erschliessungsprogramm ergebenden finanziellen Verpflichtungen in das jährliche Budget der Gemeinde aufgenommen werden.

Strassennamen

Art. (57)

- 1 Der Gemeindevorstand entscheidet über die Benennung der öffentlichen und privaten Strassen, Wege und Plätze auf Gemeindegebiet. Die Gemeinde führt ein Verzeichnis mit den Strassennamen.

¹⁶ Genehmigt von der Regierung mit Beschluss Nr. 226 vom 8. April 2025

2. Projektierung und Bewilligung

Generelle Projekte und Bauprojekte

Art. (58)

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

3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

Öffentliche Erschliessungsanlagen

1. Ausführung *

Art. (59)

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

2. Betrieb, Unterhalt und Erneuerung *

Art. (60)

- 1 Die Gemeinde sorgt für einen einwandfreien Betrieb und Unterhalt sowie die rechtzeitige Erneuerung aller gemeindeeigenen Erschliessungsanlagen.
- 2 Verunreinigungen von öffentlichen Verkehrsanlagen sind zu vermeiden. Die Gemeinde sorgt für eine periodische Reinigung der von ihr unterhaltenen Anlagen.
- 3 Werden Verkehrsanlagen durch Private übermässig verschmutzt, sind diese von den Verursachern auf eigene Kosten zu reinigen. Die Baubehörde trifft, sofern notwendig, die erforderlichen Anordnungen.¹⁷

¹⁷ Genehmigt von der Regierung mit Beschluss Nr. 226 vom 8. April 2025

3. Schneeräumung *

Art. (61)

- 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.¹⁸
- 2 Die Gemeinde ist befugt, bei der Schneeräumung den Schnee unter möglichster Schonung von Bauten und Kulturen auf angrenzenden privaten Grundstücken abzulagern. Die betroffenen Grundstücke sind von der Gemeinde nach der Schneeschmelze von Split und Abfällen zu reinigen. Schäden an Bauten, Zäunen oder Pflanzen werden vergütet.

Private Erschliessungsanlagen

1. Allgemeines

Art. (62)

- 1 Die Ausführung und Finanzierung von privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümer.
- 2 Private Erschliessungsanlagen sind dauernd in gutem und funktionsfähigem Zustand zu halten und rechtzeitig zu erneuern.

2. Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung

Art. (63)

- 2 Eigentümer privater Verkehrs-, Versorgungs- oder Entsorgungsanlagen können vom Gemeindevorstand verpflichtet werden, Anlagen wie Privatstrassen, Zufahrten, Zugangswegen, 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 vom Gemeindevorstand gemäss kommunalem Erschliessungsgesetz und –reglement festgesetzt.

3. Übernahme durch die Gemeinde

Art. (64)

- 1 Der Gemeindevorstand kann auf Antrag private Erschliessungsanlagen, die dem Gemeindegebrauch dienen und den technischen Anforderungen genügen, übernehmen, sofern die Anlagen unentgeltlich und in gutem Zustand abgetreten werden. Vorbehalten bleibt die Übernahme privater Erschliessungsanlagen auf dem Enteignungsweg.

¹⁸ Genehmigt von der Regierung mit Beschluss Nr. 226 vom 8. April 2025

- 1 Die Gemeinde überwacht den Zustand und die Funktionsfähigkeit der eigenen und der privaten Erschliessungsanlagen.
- 2 Sie stellt Optimierungen 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 der Gemeindevorstand eine Sanierungsquartierplanung durch.

V Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Vollzug *

Art. (66)¹⁹

- 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

Rechtsmittel *

Art. (67)

- 1 Verfügungen und Anordnungen der Baukommission, des Bauamtes oder einzelner Gemeindefunktionäre in Anwendung dieses Gesetzes können mit Einsprache innert 20 Tagen seit Mitteilung an den Gemeindevorstand weitergezogen werden. Sie sind mit einer entsprechenden Rechtsmittelbelehrung zu versehen.²⁰
- 2 Gegen Entscheide des Gemeindevorstandes kann innert 30 Tagen Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden eingereicht werden
- 3 Jeder Partei steht es offen, die Sistierung des Verfahrens zugunsten einer Mediation zu beantragen. Das Verfahren richtet sich nach der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.

Inkrafttreten

Art. (68)

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

¹⁹ Genehmigt von der Regierung mit Beschluss Nr. 226 vom 8. April 2025

²⁰ Genehmigt von der Regierung mit Beschluss Nr. 226 vom 8. April 2025

- 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 als aufgehoben, insbesondere sind dies die folgenden Baugesetze mit den seither erfolgten Teilrevisionen:

Prüz: Gemeindebeschluss vom 12. November 2009, RB Nr. 775 vom 24. August 2010

Cazis: Gemeindebeschluss vom 15. Dezember 2001, RB Nr. 772 vom 24. August 2010

Sarn: Gemeindebeschluss vom 3. Mai 2000, RB Nr. 575 vom 10. April 2001

Tartar: Gemeindebeschluss vom 20. Juni 1986, RB Nr. 115 vom 19. Januar 1987

Portein. Gemeindebeschluss vom 12. April 2000, RB Nr. 159 vom 6. Februar 2001

* Änderungstabelle:

Beschluss Gemeinde	Genehmigung Regierung	Änderung
13. Dezember 2012	RB Nr. 247 vom 18. März 2014	Totalrevision
2. November 2015	RB Nr. 210 vom 8. März 2016	Art. 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 22 ^{bis} , 24, 25 ^{bis} , 29, 31, 36, 37, 38, 39, 40, 45, 47, 48, 53, 54, 56, 59, 60, 61, 66 und 67
2. November 2015	RB Nr. 639 vom 5. Juli 2016	Art. 9
13. Dezember 2020	RB Nr. 873 vom 12. Dezember 2021	Art. 26, 26 ^{bis} , 28, 29 ^{bis} , 30, 35 ^{bis}
12. September 2024	RB Nr. 226 vom 8. April 2025	Art. 3, 4, 4a, 4b, 37, 38, 39, 40, 45, 47, 48, 53, 56, 60, 61 und 66, 67

Abkürzungsverzeichnis

Anhang 0

a.T.	alte Teilung (basierend auf 360°)
aGF	anrechenbare Geschossfläche
aGSF	anrechenbare Grundstücksfläche
ART	Forschungsanstalt Agroscope Reckenholz-Tänikon
Art.	Artikel
AZ	Ausnützungsziffer
BAG	Bundesamt für Gesundheit
BauG	Baugesetz
ES	Lärmempfindlichkeitsstufe
etc.	et cetera
FAT	Forschungsanstalt Tänikon (heute: Forschungsanstalt Agroscope Reckenholz-Tänikon ART)
HNZ	Hauptnutzfläche
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
KF	Konstruktionsfläche
KRG	Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden
KRVO	Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden
m	Meter
MBauG	Musterbaugesetz
NIS	Nichtionisierende Strahlung
NISV	Verordnung vom 23. Dezember 1999 über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung
Nr.	Nummer
OMEN	Orte mit empfindlicher Nutzung
RB	Regierungsbeschluss
RhB	Rhätische Bahn
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung, Raumplanungsgesetz
RPV	Raumplanungsverordnung des Bundes
SIA	Schweizer Ingenieur- und Architektenverein
Stweg	Stockwerkeigentümergeinschaften
VF	Verkehrsfläche



Kanton
Graubünden



Gemeinde
Cazis

Gemeinde Cazis

Beilage zum Baugesetz

Inhaltsverzeichnis

- I Skizzen aus dem Anhang zur interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
mit Beiblatt (ARE)
- II Auszüge Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG)
- III Auszüge Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO)
- IV Übersicht weiterer Gesetze und Verordnungen - Liste
 - Kantonales Waldgesetz (KWaG)
 - Kantonale Waldverordnung (KWaV)

- I Skizzen aus dem Anhang zur interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Definitionen und Begriffe gemäss IVHB mit Skizzen und Erläuterungen

1. TERRAIN

1.1 Massgebendes Terrain

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

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

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

2. GEBÄUDE

2.1 Gebäude

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

Die Gebäude weisen eine festgelegte Mindestgrösse auf, die mit Höhenmassen, Längenmassen und Gebäudeflächenmassen umschrieben werden kann.

2.2 Kleinbauten

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

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

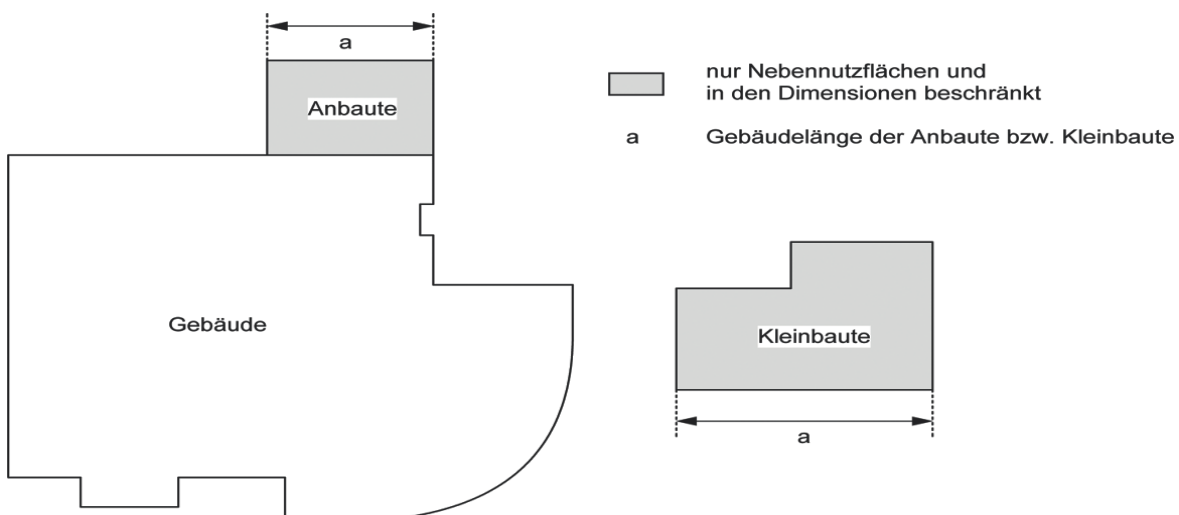
Nebennutzflächen (NNF) sind in der Norm SIA 416 definiert (vgl. Anhang).

2.3 Anbauten

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

Anbauten überschreiten mindestens eines der zulässigen Masse für vorspringende Gebäudeteile.

Figur 2.1 – 2.3 Gebäude, Anbauten und Kleinbauten



2.4 Unterirdische Bauten

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

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

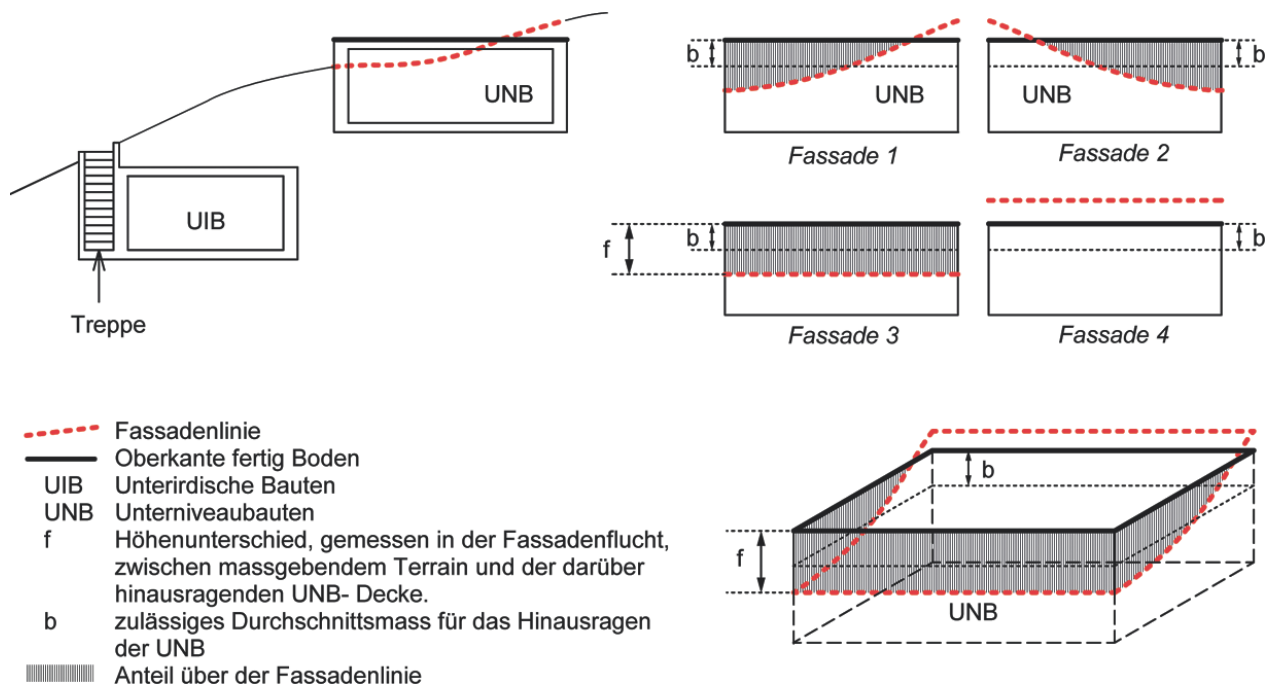
2.5 Unterniveaubauten

Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende, respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.

Das höchst zulässige Mass kann für den Fassadenteil, der am meisten über das Terrain hinausragt, festgelegt werden oder für das Durchschnittsmass.

Mit den unterschiedlichen Definitionen für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten wird ermöglicht, bei Bedarf unterschiedliche Grenzabstandsvorschriften zu erlassen.

Das massgebende Terrain wird bei unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten nur in den Fassadenfluchten betrachtet.



Figur 2.4 und 2.5 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten

3. GEBÄUDETEILE

3.1 Fassadenflucht

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

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

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

3.2 Fassadenlinie

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

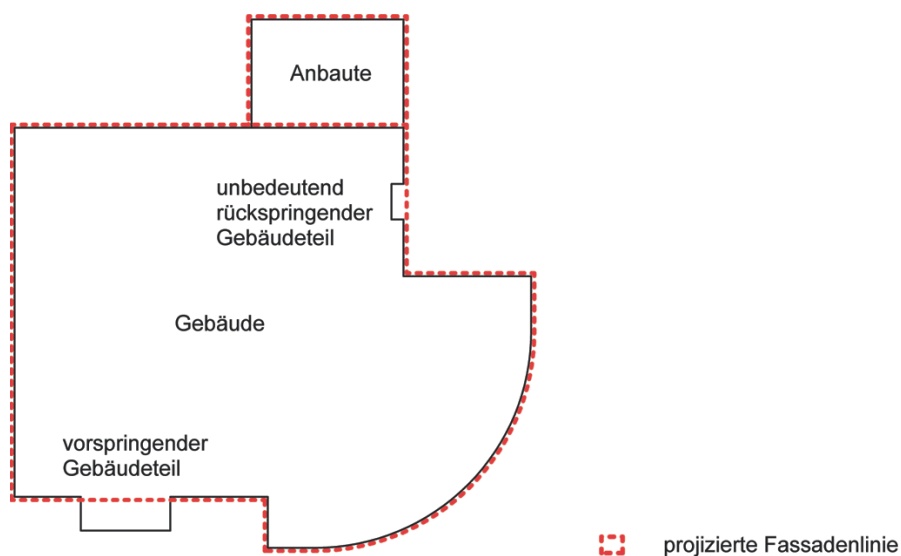
Die Fassadenlinie dient als Hilfsgrösse zur Bestimmung der Höhenmasse von Gebäuden und der Untergeschosse sowie zur Definition der Überbauungsziffer.

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

3.3 Projizierte Fassadenlinie

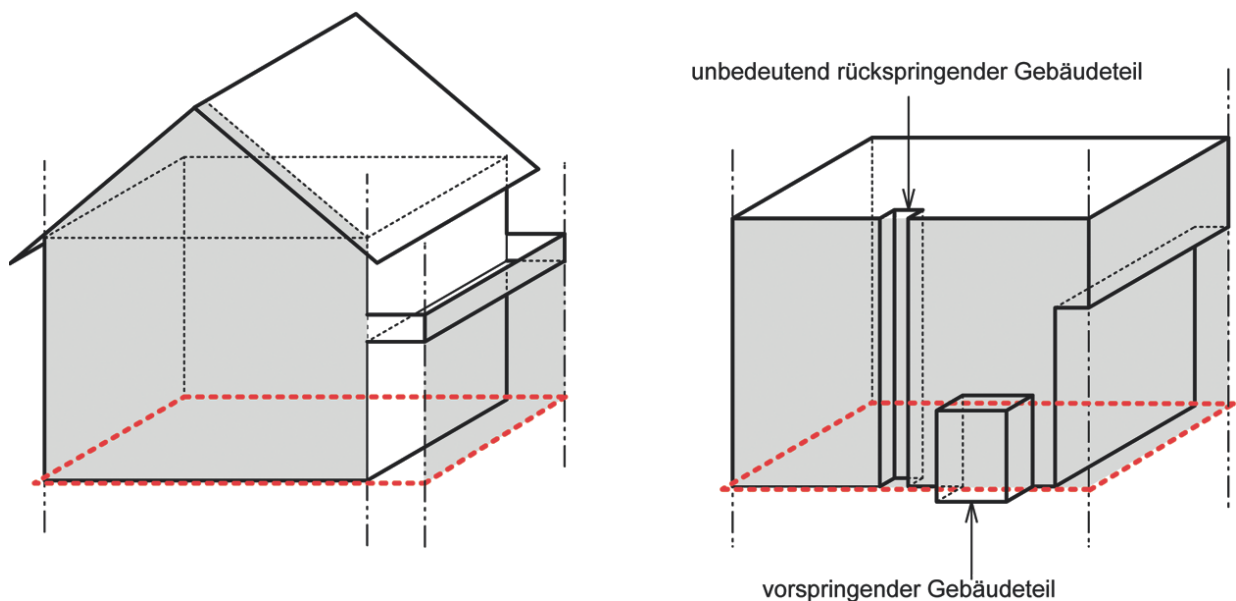
Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.

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

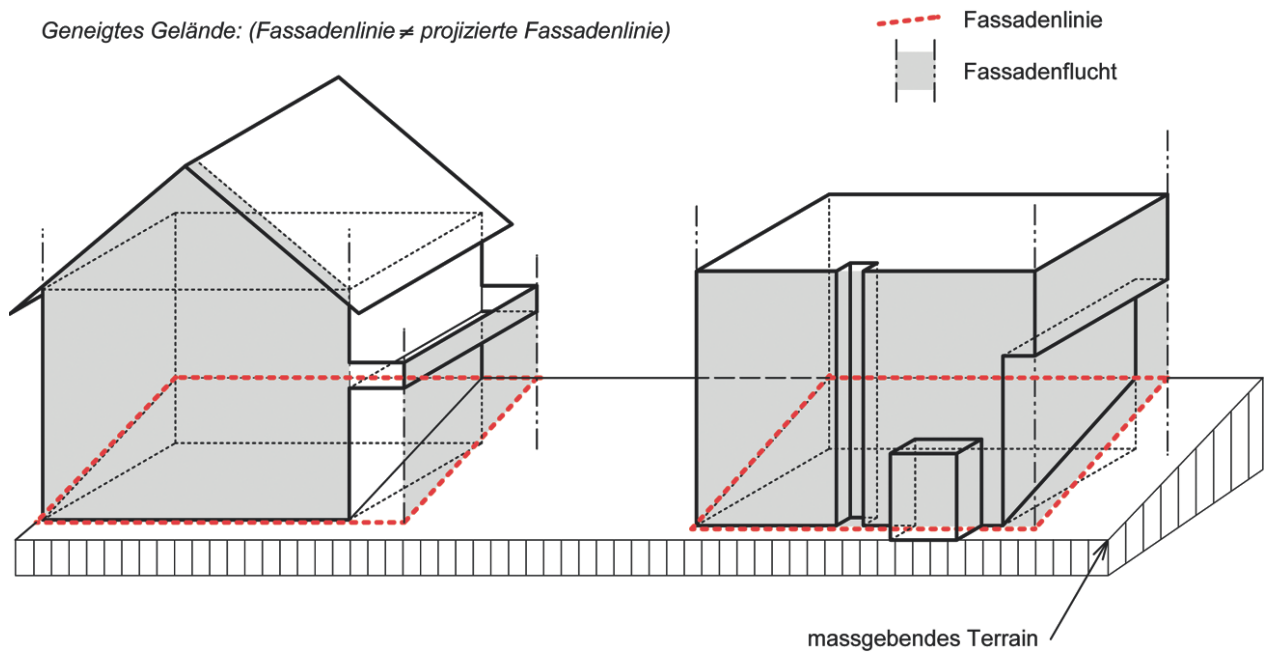


Figur 3.3 Projizierte Fassadenlinie

Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)



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



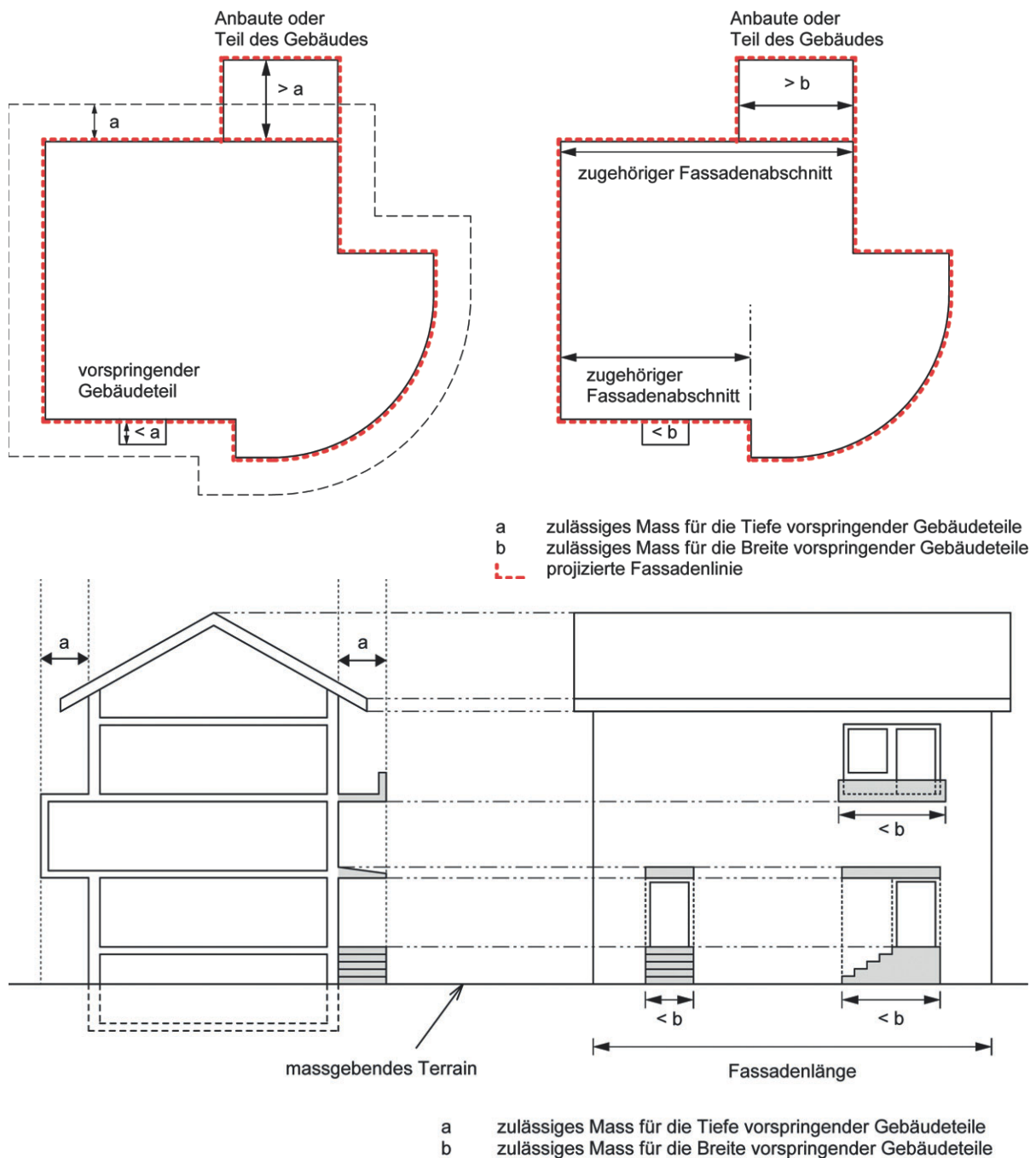
Figur 3.1 – 3.3 Fassadenflucht und Fassadenlinie

3.4 Vorspringende Gebäudeteile

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

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

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



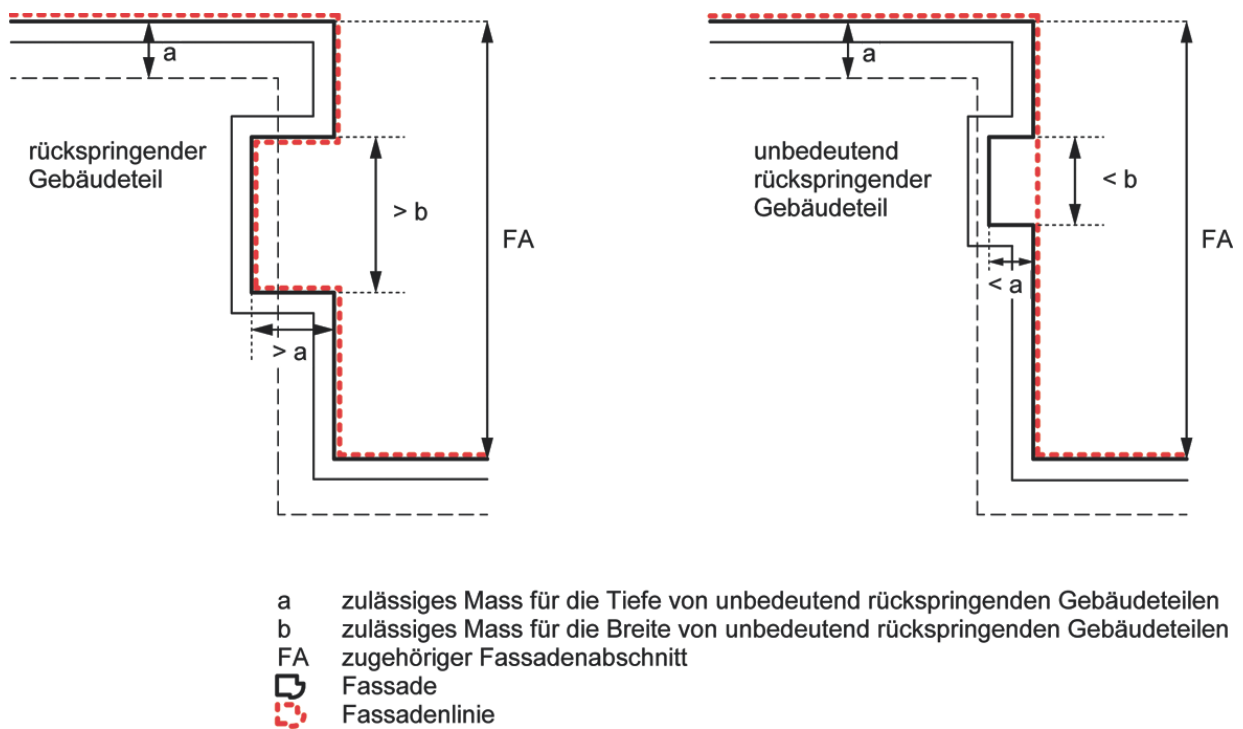
Figur 3.4 Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt und Seitenansicht)

3.5 Rückspringende Gebäudeteile

Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.

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

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



Figur 3.5 Rückspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile

4. LÄNGENBEGRIFFE, LÄNGENMASSE

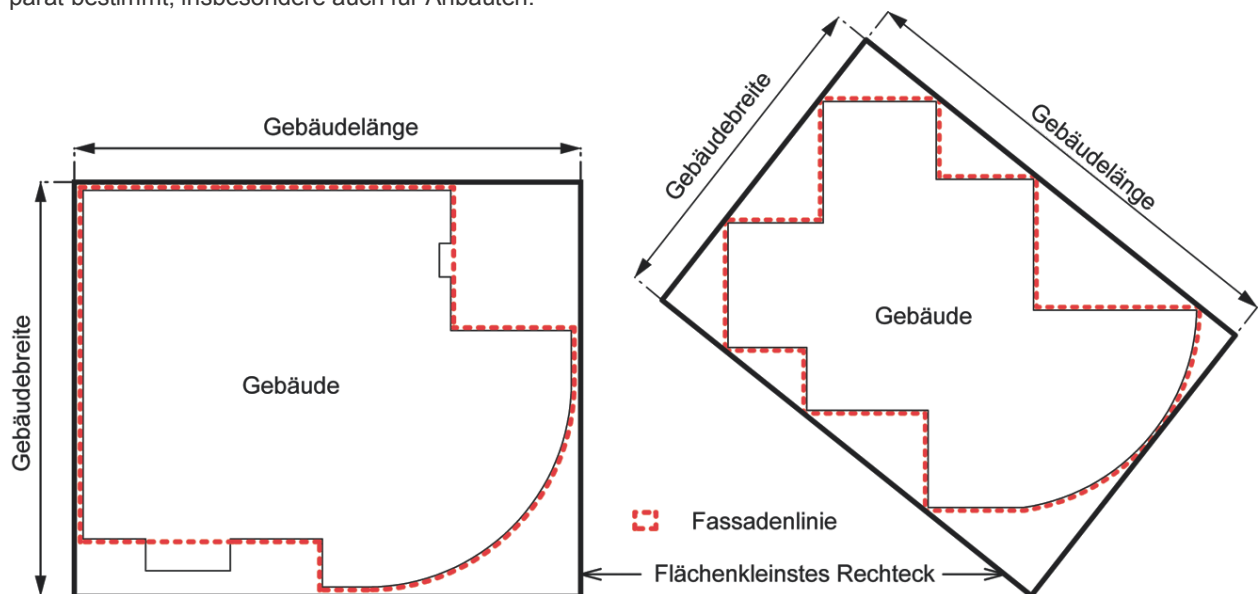
4.1 Gebäudelänge

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

4.2 Gebäudebreite

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

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



Figur 4.1 und 4.2 Gebäudelänge und Gebäudebreite

5. HÖHENBEGRIFFE, HÖHENMASSE

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

5.1 Gesamthöhe

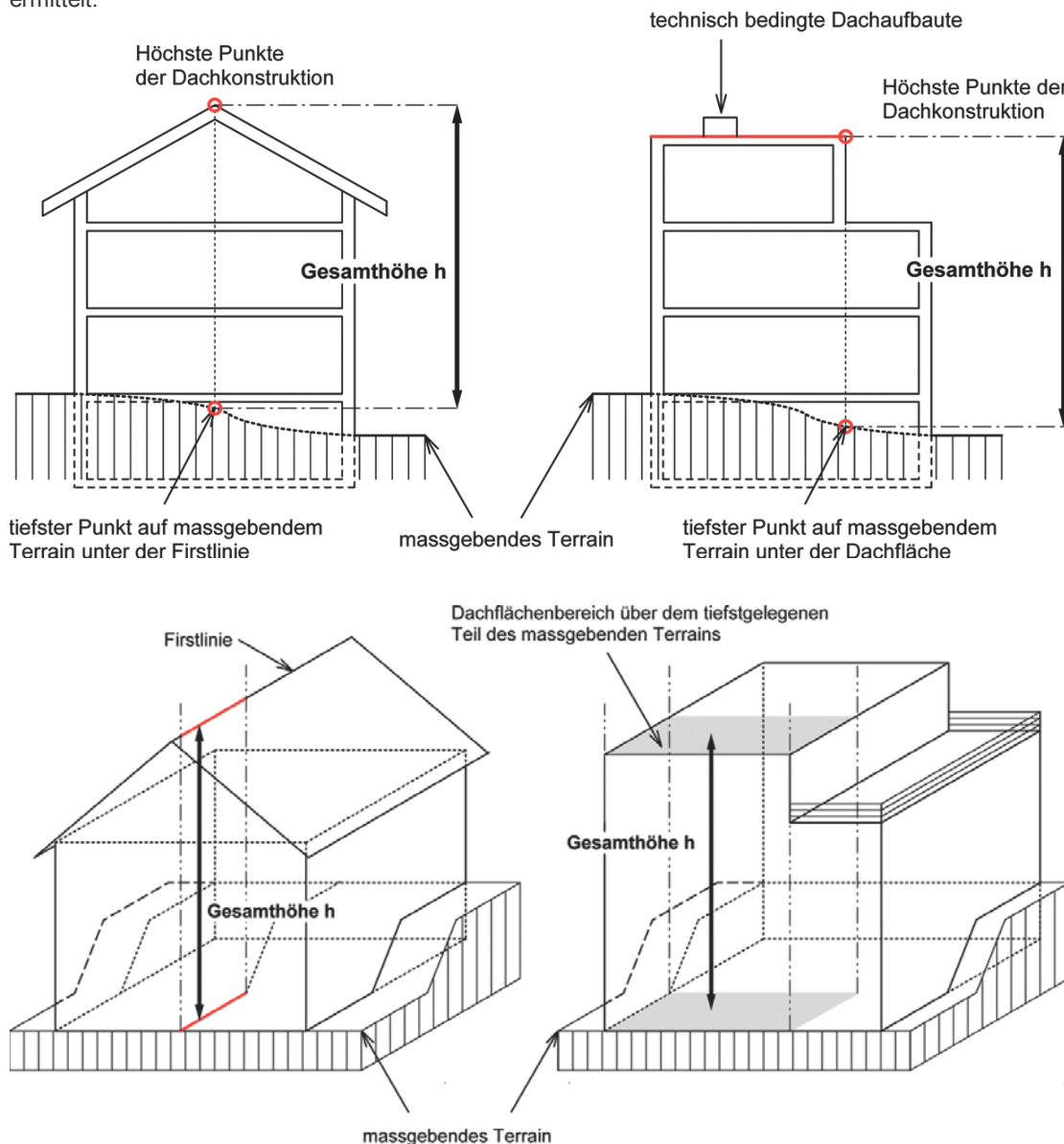
Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lot-recht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

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

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

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

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



Figur 5.1 Gesamthöhe

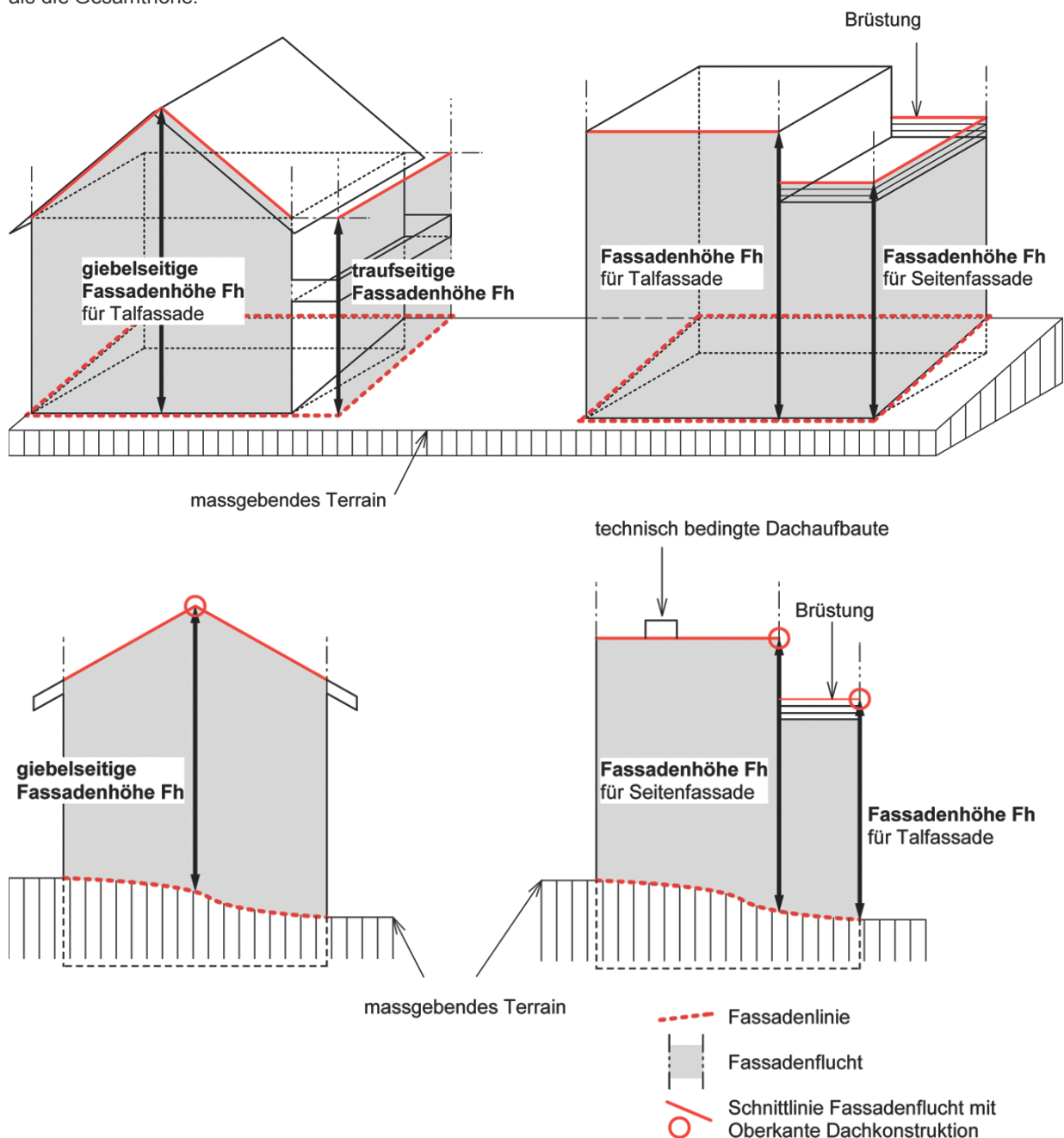
5.2 Fassadenhöhe

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

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

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

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



Figur 5.2 Fassadenhöhe

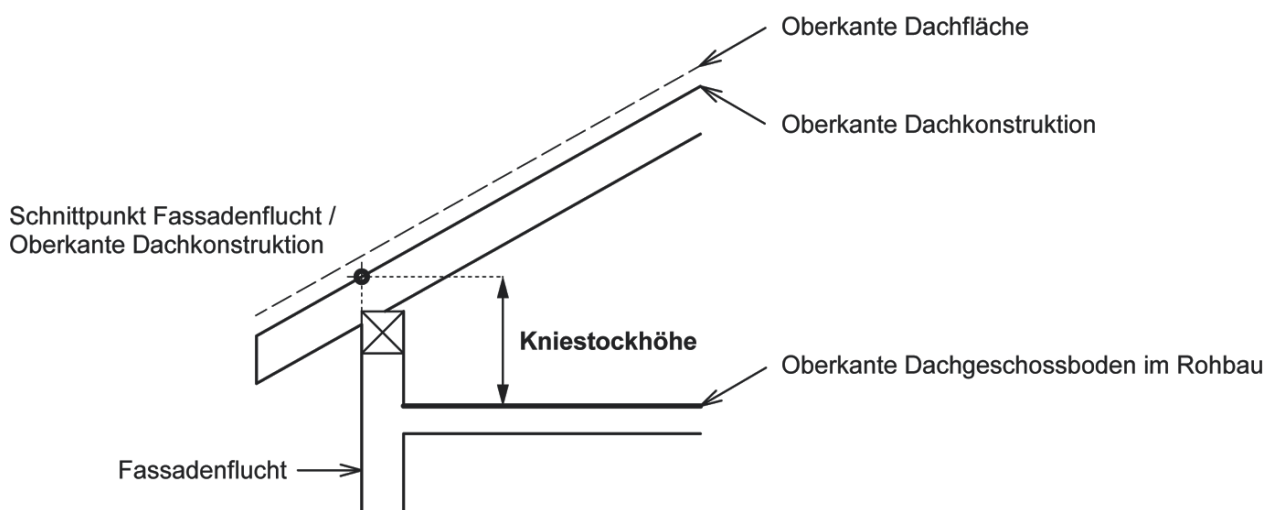
Die Fassadenhöhe wird bemessen bis zur Oberkante der Dachkonstruktion ohne Dachhaut und darf deshalb nicht verwechselt werden mit der Profilierungshöhe, welche in der Regel die Oberkante der Dachfläche markiert.

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

5.3 Kniestockhöhe

Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

Die Kniestockhöhe dient als Hilfsgrösse zur Definition des Dachgeschosses.



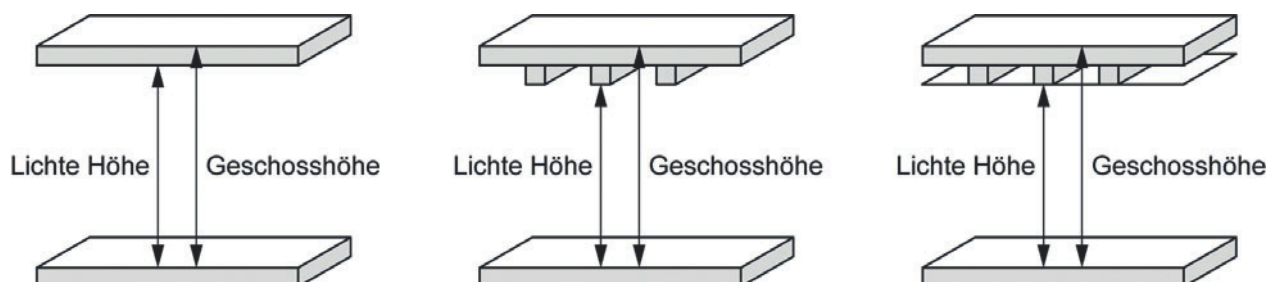
Figur 5.3 Kniestockhöhe

5.4 Lichte Höhe

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

Die lichte Höhe dient als Hilfsgrösse zur Definition von wohnhygienischen und arbeitsphysiologischen Mindestanforderungen.

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



Figur 5.4 Lichte Höhe

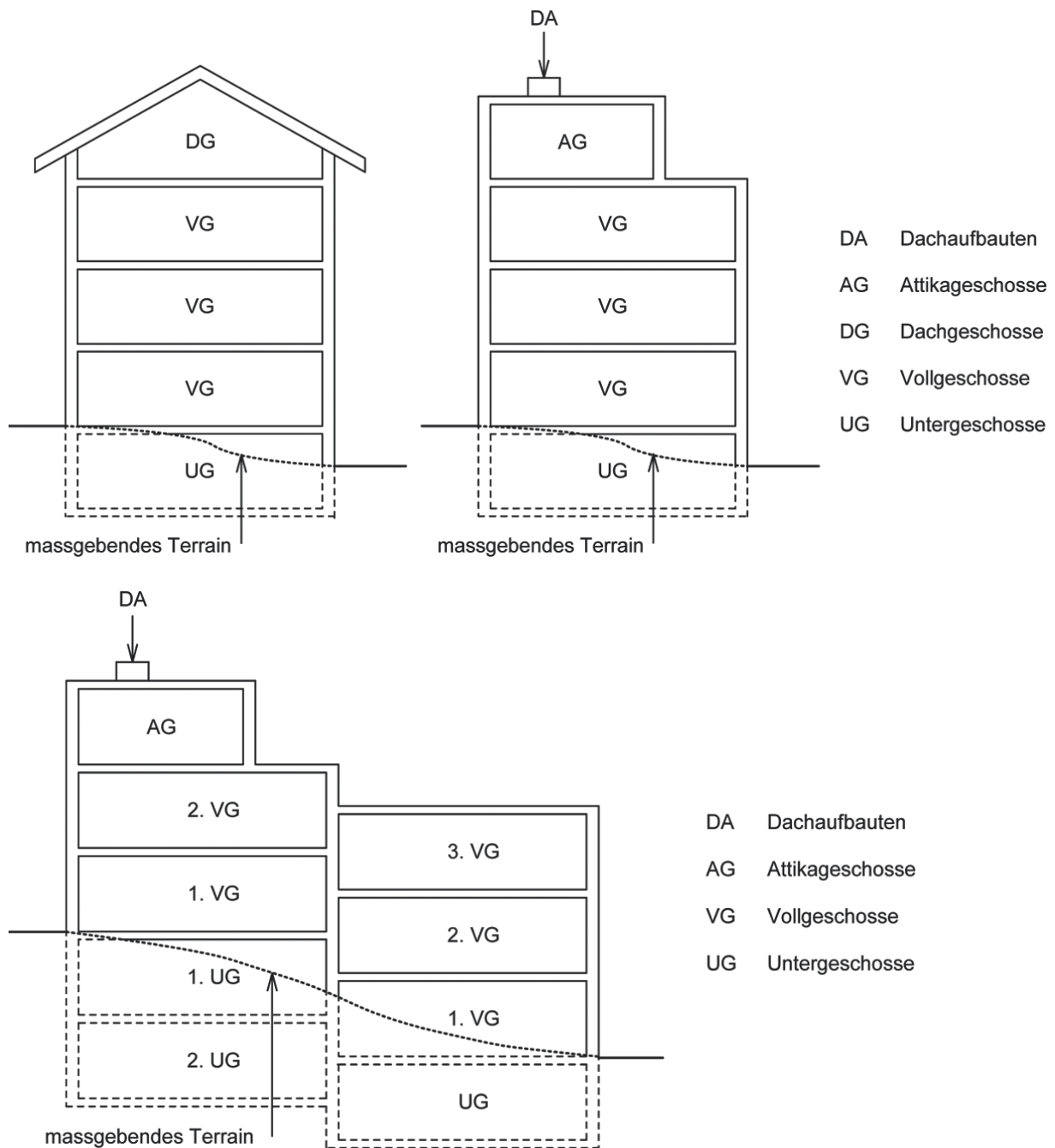
6. GESCHOSSE

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

6.1 Vollgeschosse

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

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



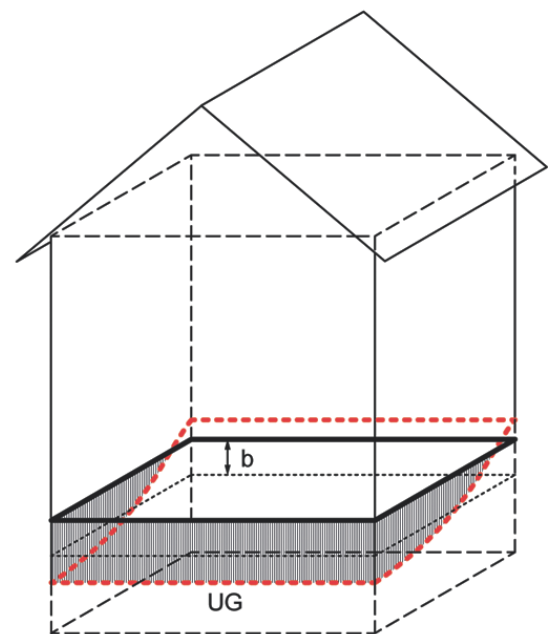
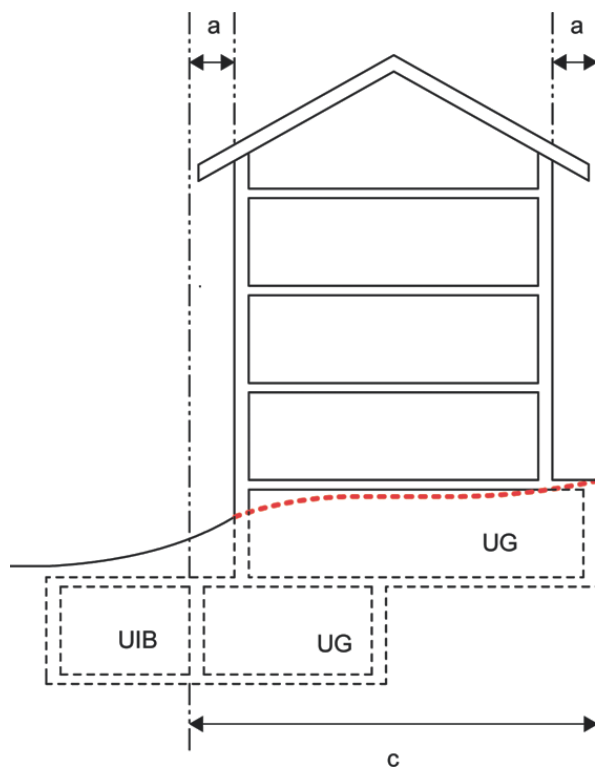
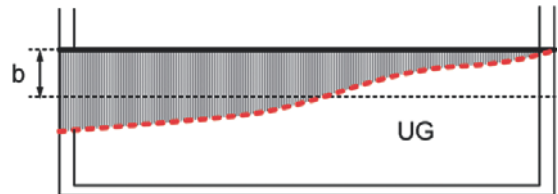
Figur 6.1 Geschosse und Geschosszahl

6.2 Untergeschosse

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

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

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



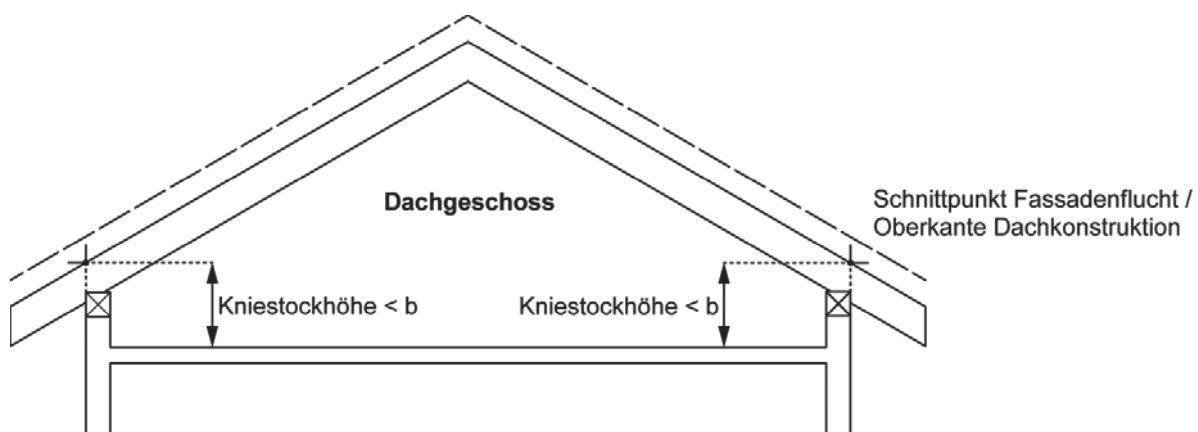
Figur 6.2 Untergeschosse

6.3 Dachgeschosse

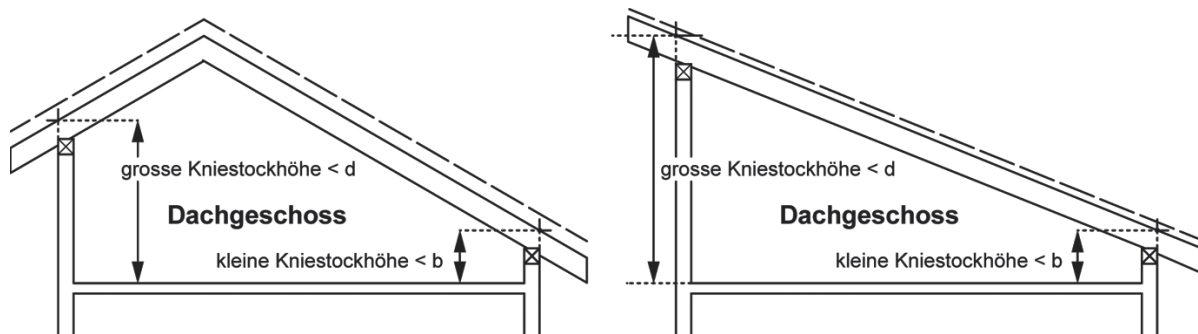
Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten.

Wo asymmetrische Giebeldächer oder Pultdächer zulässig sind, können für die Definition des Dachgeschosses kleine und grosse Kniestockhöhen bezeichnet werden.

Die Dachfläche darf nur bis zum zulässigen Mass (für die Breite) durch Dachaufbauten durchbrochen werden. Wird dieses Mass überschritten, zählt das Geschoss als Vollgeschoss.

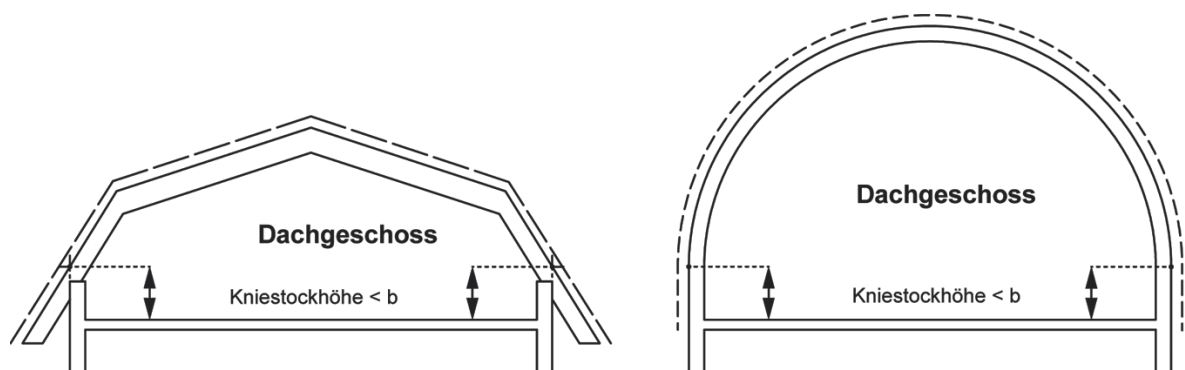


b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen



b zulässiges Mass für die kleine Kniestockhöhe von Dachgeschossen

d zulässiges Mass für die grosse Kniestockhöhe von Dachgeschossen



b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen

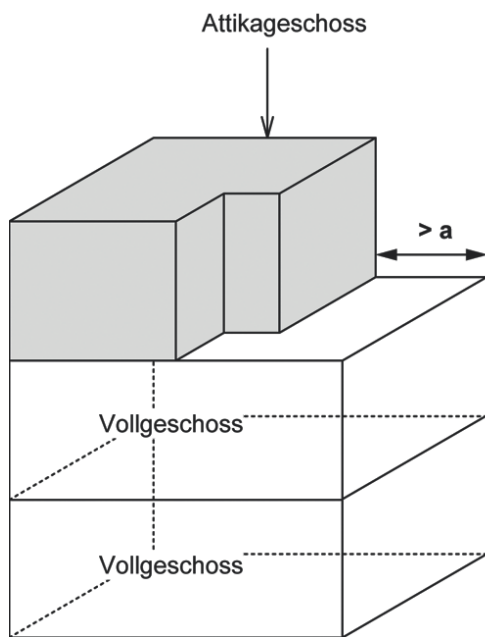
Figur 6.3 Dachgeschosse

6.4 Attikageschosse

Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um ein festgelegtes Mass zurückversetzt sein.

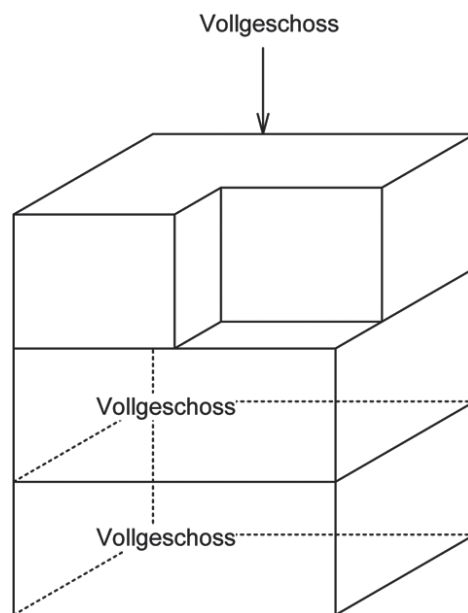
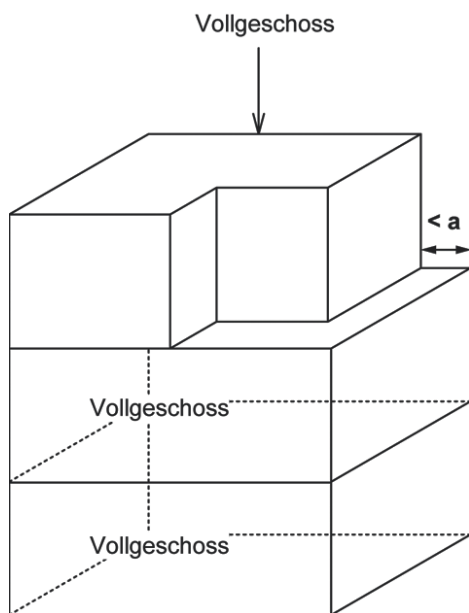
Attikageschosse können dank dieser Definition, insbesondere in Hanglagen auf der Bergseite und auf weiteren Seiten, auch direkt auf die Fassadenfluchten des darunter liegenden Geschosses gebaut werden.

Diese Definition ermöglicht, dass in bestimmten Regionen, Gemeinden, Gebieten oder Zonen festgelegt werden kann, dass das Attikageschoss jeweils auf der talseitigen, auf der längeren oder bezogen auf mehrere Fassadenfluchten gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückversetzt sein muss.



a

Minimales Mass für die Zurückversetzung
des Attikageschosses gegenüber
der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses



Figur 6.4 Attikageschosse

7. ABSTÄNDE UND ABSTANDSBEREICHE

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

7.1 Grenzabstand

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

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

Der Grenzabstand von Anbauten wird separat gemessen.

7.2 Gebäudeabstand

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

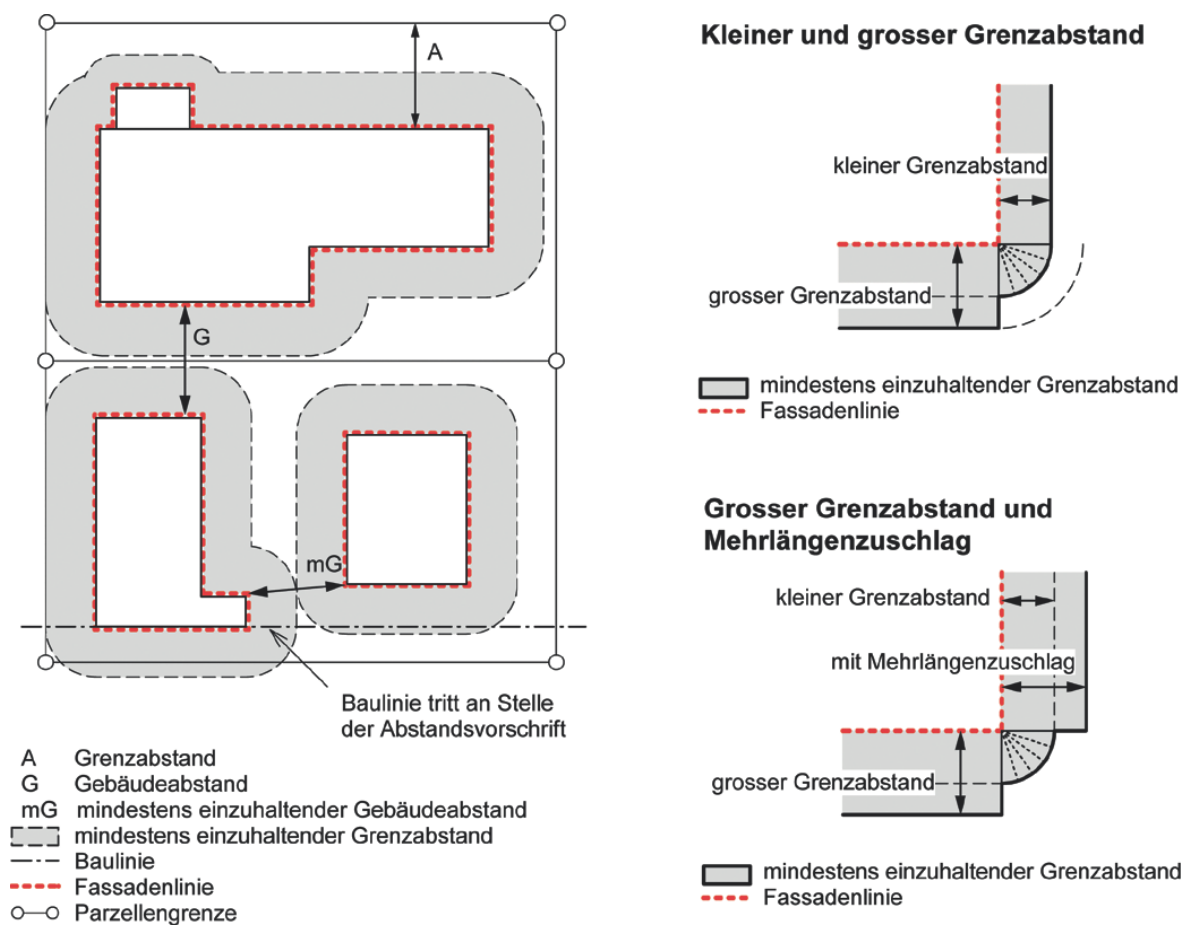
7.3 Baulinien

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

Die Baulinien treten an Stelle der generellen Abstandsvorschriften.

Die Baulinien beziehen sich auf die projizierten Fassadenlinien.

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

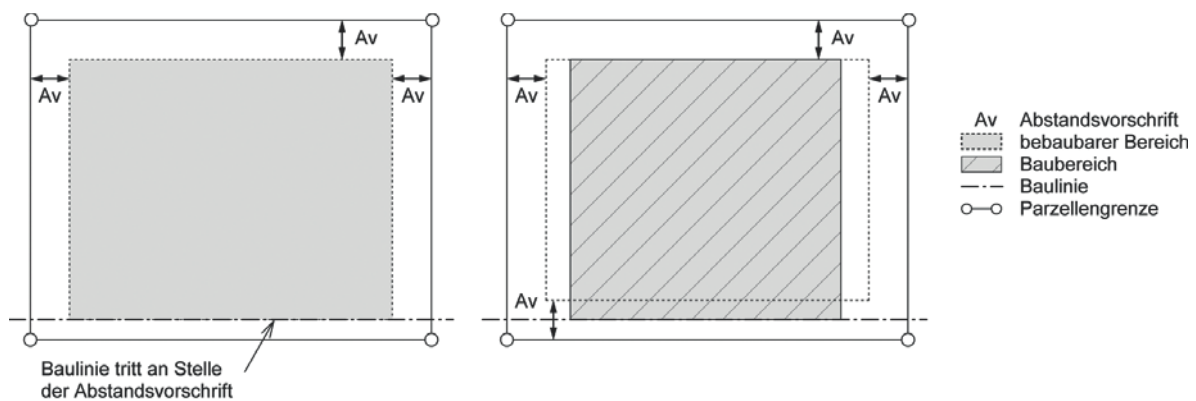


Figur 7.1 – 7.3 Abstände und Abstandsberreiche

7.4 Baubereich

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

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



Figur 7.4 bebaubarer Bereich und Baubereich

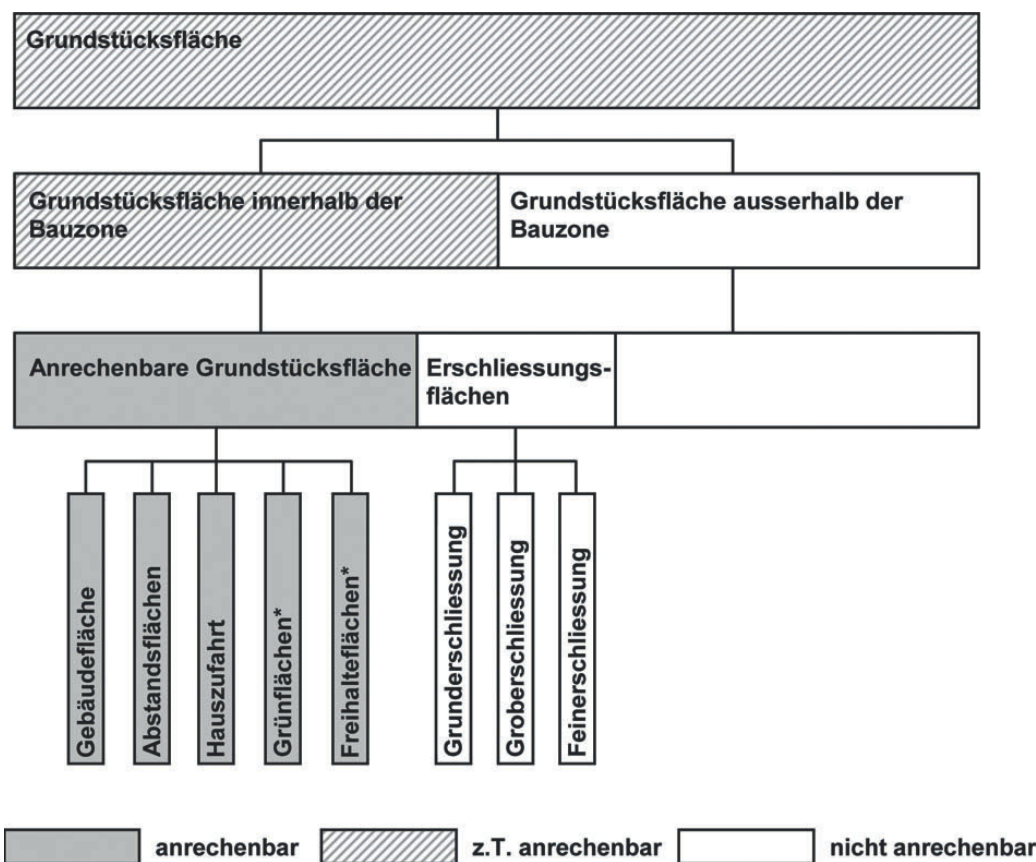
8. NUTZUNGSZIFFERN

8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche

Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile.

Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet.

Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung.



* Freihalteflächen und Grünflächen, soweit sie Bestandteil der Bauzonen und mit einer entsprechenden Nutzungsziffer belegt sind.

Figur 8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche

8.2 Geschossflächenziffer

Die Geschossflächenziffer (GFZ) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Die Summe aller Geschossflächen besteht aus folgenden Komponenten:

- Hauptnutzflächen HNF
- Nebennutzflächen NNF
- Verkehrsflächen VF
- Konstruktionsflächen KF
- Funktionsflächen FF

Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter einem vom Gesetzgeber vorgegebenen Mindestmass liegt-

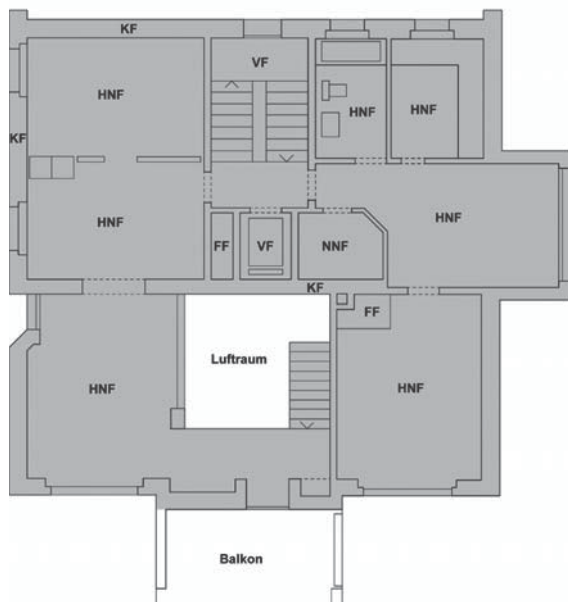
$$\text{Geschossflächenziffer} = \frac{\text{Summe aller Geschossflächen}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}}$$

$$\text{GFZ} = \frac{\sum \text{GF}}{\text{aGSF}}$$

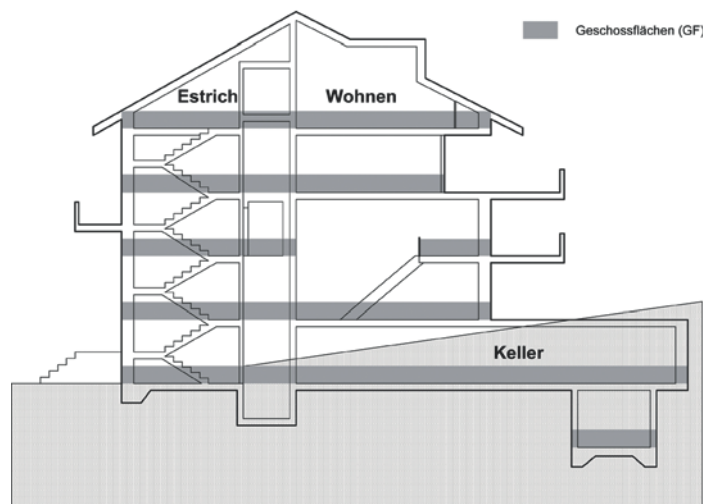
Die Geschossflächenziffer ersetzt die Ausnutzungsziffer.

Die Geschossflächenkomponenten sind in Norm SIA 416 definiert (vgl. Anhang).

Grundriss 1. Obergeschoss:



Schnitt:



Figur 8.2 Geschossflächenziffer

8.3 Baumassenziffer

Die Baumassenziffer (BMZ) ist das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain (BVm) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

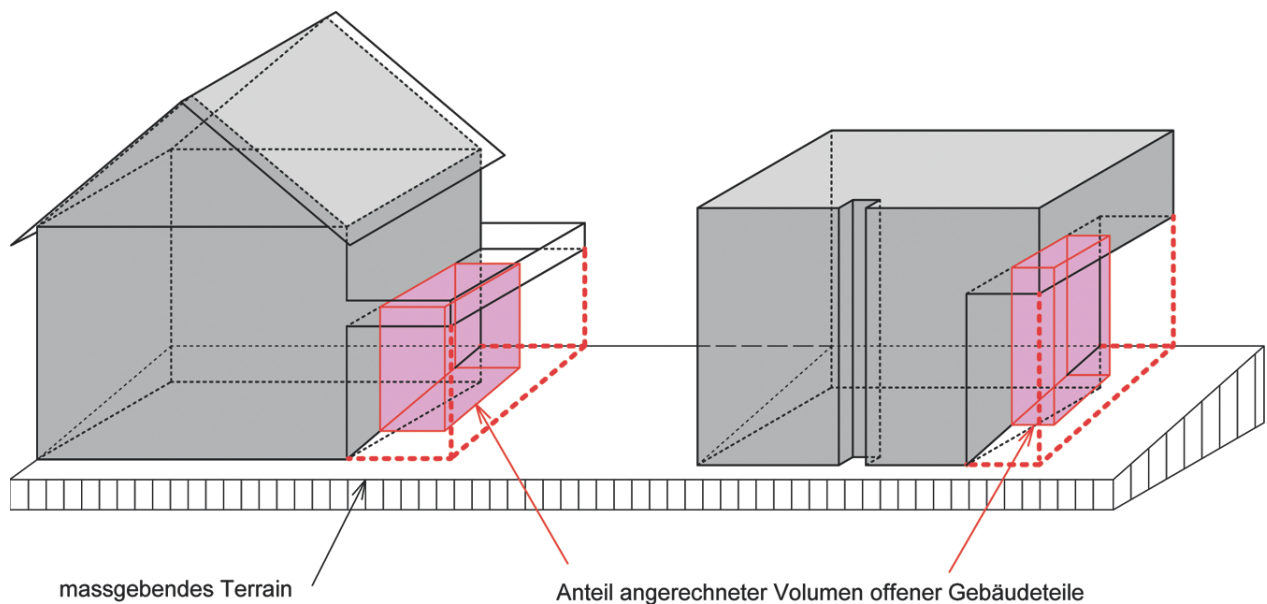
Als Bauvolumen über dem massgebenden Terrain gilt das Volumen des Baukörpers in seinen Aussenmassen.

Die Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse (beispielsweise Wände) umgrenzt sind, werden zu einem festgelegten Anteil angerechnet.

$$\text{Baumassenziffer} = \frac{\text{Bauvolumen über massgebendem Terrain}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \quad \text{BMZ} = \frac{\text{BVm}}{\text{aGSF}}$$

Die Baumassenziffer BMZ wird als Mass für die Volumendichte verwendet und dient als Element zur Festlegung der zonencharakteristischen Bauweise.

Die BMZ wird primär für Industrie- und Gewerbe- bzw. Arbeitszonen verwendet, kann aber auch für gemischte und Wohnzonen eingesetzt werden.



Figur 8.3 Baumassenziffer

8.4 Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

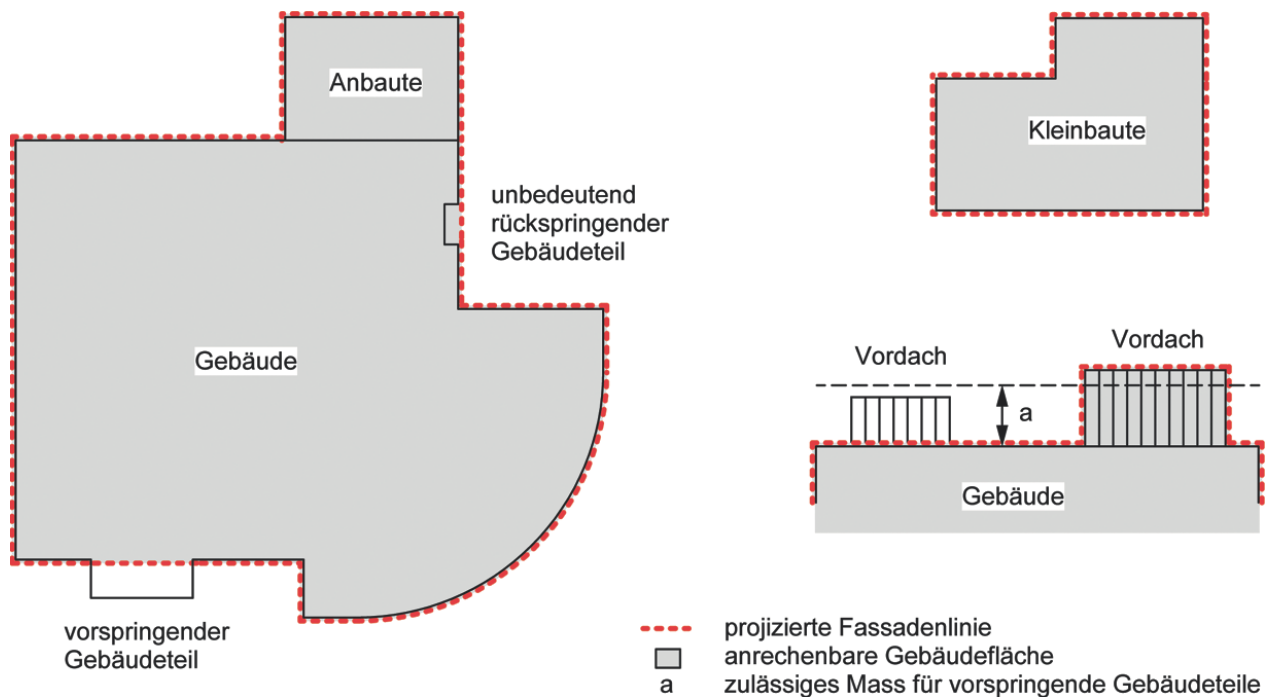
$$\text{Überbauungsziffer} = \frac{\text{anrechenbare Gebäudefläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \quad \text{ÜZ} = \frac{\text{aGbF}}{\text{aGSF}}$$

Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.

Die Überbauungsziffer ÜZ ist eine Flächenanteilsziffer, welche den durch die Gebäude beanspruchten Teil eines Grundstücks beschreibt.

Bei deren Festlegung spielen visuelle und damit gestalterische Zielsetzungen mit hinein.

Zur anrechenbaren Gebäudefläche zählen die Flächen von Gebäuden, Kleinbauten, Anbauten sowie die Flächen der Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende Terrain überragen.



Figur 8.4 Anrechenbare Gebäudefläche

Von Vordächern, die über das zulässige Mass hinausragen, wird die gesamte Fläche zur anrechenbaren Gebäudefläche gezählt.

Die anrechenbare Gebäudefläche darf nicht verwechselt werden mit der Gebäudegrundfläche gemäss Norm SIA 416, welche jene Fläche des Grundstücks umfasst, die „von Gebäuden oder Gebäudeteilen durchdrungen wird“. Die Definition der Gebäudegrundfläche eignet sich wenig für die bau- und planungsrechtlichen Regelungen; es ist deshalb notwendig, im Unterschied dazu die Begriffe der anrechenbaren Gebäudefläche, der Fassadenflucht beziehungsweise der projizierten Fassadenlinie einzuführen.

Anhang: Definitionen aus der Norm SIA 416

Geschossfläche GF
Surface de plancher SP

Die Geschossfläche GF ist die allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche der zugänglichen Geschosse einschliesslich der Konstruktionsflächen.

Nicht als Geschossflächen gerechnet werden Flächen von Hohlräumen unter dem untersten zugänglichen Geschoss.

Die Geschossfläche GF gliedert sich in

- Nettogeschossfläche NGF und
- Konstruktionsfläche KF.

Nettogeschossfläche NGF
Surface de plancher nette SPN

Die Nettogeschossfläche NGF ist der Teil der Geschossfläche GF zwischen den umschliessenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteilen.

Die Nettogeschossfläche NGF gliedert sich in

- Nutzfläche NF,
- Verkehrsfläche VF und
- Funktionsfläche FF.

Nutzfläche NF
Surface utile SU

Die Nutzfläche NF ist der Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im weiteren Sinne dient.

Die Nutzfläche NF gliedert sich in

- Hauptnutzfläche HNF und
- Nebennutzfläche NNF

Hauptnutzfläche HNF
Surface utile principale SUP

Die Hauptnutzfläche HNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient.

Nebennutzfläche NNF
Surface utile secondaire SUS

Die Nebennutzfläche NNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher die Hauptnutzfläche HNF zur Nutzfläche ergänzt. Sie ist je nach Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes zu definieren.

Zu den Nebennutzflächen gehören z. B. im Wohnungsbau

- Waschküchen
- Estrich- und Kellerräume,
- Abstellräume,
- Fahrzeugeinstellräume,
- Schutzräume und
- Kehrtrräume.

Verkehrsfläche VF
Surface de dégagement SD

Die Verkehrsfläche VF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher ausschliesslich deren Erschliessung dient.

Zur Verkehrsfläche gehören z. B. im Wohnungsbau die Flächen von ausserhalb der Wohnung liegenden Korridoren, Eingangshallen, Treppen, Rampen und Aufzugsschächten.

Funktionsfläche FF
Surface des installations SI

Die Funktionsfläche FF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, der für haustechnische Anlagen zur Verfügung steht.

Zur Funktionsfläche FF gehören Flächen wie

- Räume für Haustechnikanlagen,
- Motorenräume von Aufzugs- und Förderanlagen,
- Ver- und Entsorgungsschächte, Installationsgeschosse sowie Ver- und Entsorgungskanäle und
- Tankräume.

Konstruktionsfläche KF
Surface de construction SC

Die Konstruktionsfläche KF ist die Grundrissfläche der innerhalb der Geschossfläche GF liegenden umschliessenden und innenliegenden Konstruktionsbauteile wie Aussen- und Innenwände, Stützen und Brüstungen.

Einzuschliessen sind die lichten Querschnitte von Schächten und Kaminen sowie Tür- und Fensternischen, sofern sie nicht der Nettogeschossfläche NGF zugeordnet sind.

Bauteile wie versetzbare Trennwände und Schrankwände sind keine umschliessenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteile im Sinne dieser Norm.

Die Konstruktionsfläche KF gliedert sich in

- Konstruktionsfläche tragend KFT und
- Konstruktionsfläche nichttragend KFN.

Grundstücksfläche GSF
Surface de terrain ST

Das betrachtete Grundstück kann umfassen

- eine einzelne Parzelle,
- mehrere Parzellen und
- Teile einer oder mehrerer Parzellen

Die Fläche des Grundstücks gliedert sich in

- Gebäudegrundfläche GGF und
- Umgebungsfläche UF.

Umgebungsfläche UF
Surface des abords SA

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

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

Die Umgebungsfläche gliedert sich in

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

Beiblatt zur IVHB (ARE)

interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Ein wichtiger Schwerpunkt bei der am 6. Dezember 2004 vom Grosse Rat verabschiedeten und am 1. November 2005 in Kraft getretenen Totalrevision der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung (KR/G/KRVO) bildeten nebst anderem die Bestimmungen zur Vereinheitlichung der Vorschriften, Definitionen und Messweisen im Bereiche des Bauwesens, dies mit dem Ziel, das Baurecht insgesamt zu vereinfachen und ein kostengünstigeres Bauen zu ermöglichen. In Übereinstimmung mit diesem Schwerpunkt wurde die Regierung in Art. 25 Abs. 5 des neuen KR/G beauftragt, in der Raumplanungsverordnung Vorschriften über Begriffe und Messweisen der Regelbauweise zu erlassen.

In Ausführung dieser Kompetenz beschloss die Regierung mit RB Nr. 593 vom 23. Mai 2006 den Beitritt des Kantons Graubünden zur „Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung von Baubegriffen“ (IVHB), welche am 22. September 2005 von der Schweizerischen Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren - Konferenz (BPUK) verabschiedet worden war und in Kraft tritt, sobald ihr sechs Kantone beigetreten sind (vgl. Art. 8 IVHB).

Die Regierung sieht aus verschiedenen Überlegungen vor, dass die Umsetzung der IVHB im Kanton Graubünden über Anpassungen der einzelnen kommunalen Baugesetze bewerkstelligt werden soll. Es ist in diesem Sinne nächstens eine Teilrevision der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) geplant, mit welcher die Gemeinden ver-

pflichtet werden, ihre kommunalen Baugesetze bis ca. im Jahre 2020 an die IVHB anzupassen.

Im Interesse der Rechtssicherheit und zur Vermeidung von unnötigen und teuren Doppelpurigkeiten wird den Gemeinden empfohlen, ihre gegenwärtigen Bemühungen zur Anpassung ihres Baugesetzes an das neue KR/G gerade auch dazu zu verwenden, die Begriffe und Messweisen der IVHB zu übernehmen. Eine entsprechende Vollzugshilfe liegt zwischenzeitlich in Form des unter der Federführung der Bündner Vereinigung für Raumentwicklung (BVR) erarbeiteten neuen Musterbaugesetzes für Bündner Gemeinden 2007 (MBauG 2007) vor (vgl. das entsprechende Dokument unter www.bvr.ch).

Die IVHB verbietet es den Kantonen resp. Gemeinden indirekt, das bekannte und altbewährte Instrument der Ausnutzungsziffer (AZ) beizubehalten, zumal sie für die Definition der Nutzungsdichte andere Ziffern (Geschossflächenziffer, Baumassenziffer etc.) vorschreibt. Dies empfinden viele Kantone und Gemeinden als ungerechtfertigten Eingriff in die kantonale resp. kommunale „Instrumentenauswahlhoheit“, dies umso mehr, als parallel zur IVHB seitens des SIA eine neue Norm 423 mit einer schweizweit vereinheitlichten AZ-Definition erarbeitet wurde. Es ist jedenfalls festzustellen, dass sich wegen des in der IVHB vorgesehenen faktischen Verbotes zur Beibehaltung des Instrumentes der AZ viele Gemeinden mit der Anpassung ihres Bau-

Ausnutzungsziffer AZ

Die Ausnutzungsziffer AZ ist das Verhältnis der Summe der anrechenbaren Geschossflächen zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter einem vom Gesetzgeber vorgegebenen Mindestmass liegt sowie die Nebennutzflächen NNF und die Funktionsflächen FF gemäss Norm SIA 416. Die anrechenbare Geschossfläche aGF besteht aus folgenden Komponenten: Hauptnutzflächen HNZ, Verkehrsflächen VF und Konstruktionsflächen KF.

$$\text{Ausnutzungsziffer} = \frac{\text{anrechenbaren Geschossflächen}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \quad \text{AZ} = \frac{\sum \text{GF}}{\text{aGSF}}$$

Stand am 16. Februar 2007

Amt für Raumentwicklung Graubünden
Cla Semadeni, Amtsleiter



Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

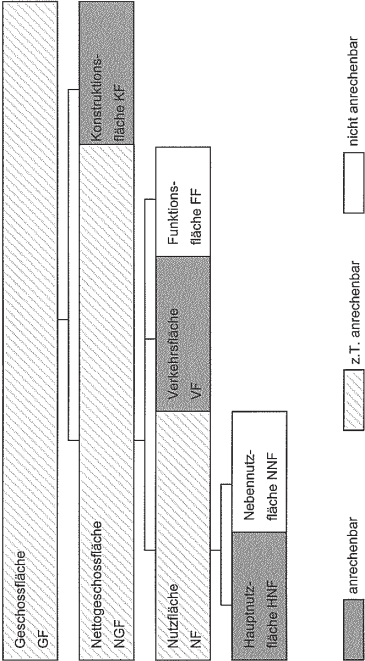
gesetzes an die IVHB äusserst schwer tun. Wir empfehlen den betreffenden Gemeinden, ihre Baugesetze trotz der erwähnten Bedenken an die IVHB anzupassen, notfalls eben unter Beibehaltung des Instrumentes der AZ. Es ist nämlich damit zu rechnen, dass das Instrument der AZ über kurz oder lang ebenfalls als zulässiges Instrument zur Definition der Nutzungsdichte in die IVHB einfliessen wird, nachdem das Fehlen dieses Instruments in der jetzigen IVHB-Fassung auch von zahlreichen anderen Kantonen sehr bedauert wird. So oder anders lässt sich eine Beibehaltung des Instrumentes der AZ trotz ansonsten grundsätzlicher Übernahme der IVHB zum gegenwärtigen Zeitpunkt auch deshalb noch verantworten, weil die Frist zur Anpassung der Baugesetze an die IVHB ja ohnehin erst im Jahre 2020 definitiv abläuft; selbst wenn also die Bestrebungen zur Ergänzung der IVHB mit dem Instrument der AZ scheitern sollten, bliebe noch genügend Zeit, um die AZ zu gegebener Zeit durch eine andere Nutzungsziffer zu ersetzen. Unabdingbare Voraussetzung für die Beibehaltung des Instrumentes der AZ ist aber auf jeden Fall, dass dabei die schweizweit vereinheitlichte und verbindliche Definition gemäss neuer SIA-Norm 421 unverändert übernommen würde.

4 Ausnützungsziffer AZ

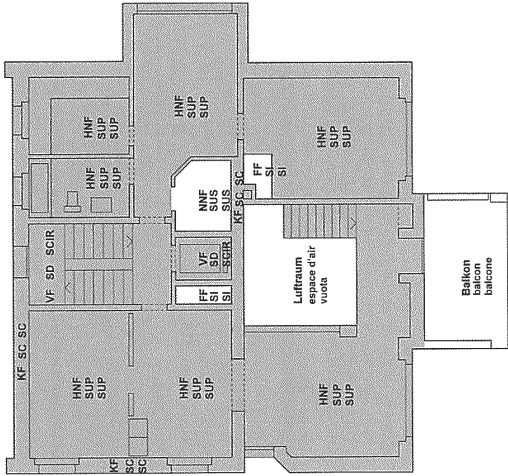
- 4.1 Die Ausnützungsziffer AZ wird als Mass für die funktionale Nutzungsdichte verwendet und dient als Element zur Festlegung der zoncharakteristischen Bauweise.
- 4.2 Sie setzt die Nutzflächen, die den Funktionen Wohnen, Arbeiten, Erholung, Bildung, Konsum und Versorgung sowie gewerblichen Nutzungen dienen, ins Verhältnis zur Grundstücksfläche und eignet sich insbesondere für Wohnzonen.
- 4.3 Die Ausnützungsziffer AZ ist das Verhältnis der Summe der anrechenbaren Geschossflächen zur anrechenbaren Grundstücksfläche.
- 4.4 Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter einem vom Gesetzgeber vorgegebenen Mindestmass liegt sowie die Nebennutzflächen NNF und die Funktionsflächen FF gemäss Norm SIA 416.
- 4.5 Die anrechenbare Geschossfläche aGF besteht aus folgenden Komponenten:
- Hauptnutzflächen HNF
 - Verkehrsflächen VF
 - Konstruktionsflächen KF

Ausnützungsziffer =
$$\frac{\text{anrechenbare Geschossflächen}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \quad AZ = \frac{\sum aGF}{aGSF}$$

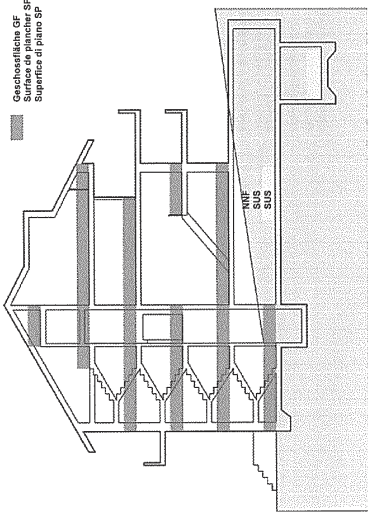
Figur 5 Anrechenbare Geschossflächen



Figur 6 Anrechenbare Geschossflächen
Grundriss 1. Obergeschoss



Figur 7 Anrechenbare Geschossflächen



II Auszüge Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG)

**Hier verweisen wir auf die aktuellste Version des
Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden
(KRG), zu finden in der Gesetzessammlung des Kantons
Graubünden.**

https://www.gr-lex.gr.ch/app/de/texts_of_law/001.100

III Auszüge Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO)

**Hier verweisen wir auf die aktuellste Version des
Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden
(KRV), zu finden in der Gesetzessammlung des
Kantons Graubünden.**

https://www.gr-lex.gr.ch/app/de/texts_of_law/01.110

IV Übersicht weiterer Gesetze und Verordnungen - Liste

Übersicht weiterer Gesetze und Verordnungen

Bund:

- Amphibienlaichgebiete-Verordnung
- Anschlussgleisgesetz (AnG)
- Anschlussgleisverordnung (AnV)
- Auenverordnung
- Bundesgesetz über Beiträge an die Kosten der Richtpläne
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG)
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG)
- Bundesgesetz über den Wald (WaG)
- Bundesgesetz über die Fischerei (BGF)
- Bundesgesetz über die Koordination und Vereinfachung von Entscheidungsverfahren
- Bundesgesetz über die Landwirtschaft (LwG)
- Bundesgesetz über die Nationalstrassen (NSG)
- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)
- Bundesgesetz über Regionalpolitik
- Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege (FWG)
- Bundesgesetz über Investitionshilfe im Berggebiet (IHG)
- Eisenbahngesetz
- Elektrizitätsgesetz (EleG)
- Energiegesetz (EnG)
- Energieverordnung (EnV)
- Flachmoorverordnung
- Gewässerschutzgesetz (GSchG)
- Gewässerschutzverordnung (GSchV)
- Hochmoorverordnung
- Jagdgesetz (JSG)
- Jagdverordnung (JSV)
- Lärmschutz-Verordnung (LSV)
- Luftreinhalte-Verordnung (LRV)
- Luftseilbahnkonzessionsverordnung (LKV)
- Moorlandschaftenverordnung
- Raumplanungsverordnung (RPV)
- Schall- und Laserverordnung
- Seilbahnverordnung
- Sesselbahnverordnung
- Strahlenschutzgesetz (StSG) und Strahlenschutzverordnung (StSV)
- Strukturverbesserungsverordnung (SVV)
- Technische Verordnung über Abfälle (TVA)
- Verordnung über das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (VBLN)
- Verordnung über Regionalpolitik (VRP)

- Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Orte der Schweiz (VISOS)
- Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV)
- Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV)
- Verordnung über Fuss- und Wanderwege (FWV)
- Waldverordnung (WaV)
- Wasserrechtsgesetz (WRG)
- Verordnung zur Gewährung von Steuererleichterungen im Rahmen der Regionalpolitik
- Verordnung zur Festlegung der Anwendungsgebiete für Steuererleichterungen

Kanton:

- Einführungsgesetz zum schweizerischen Zivilgesetzbuch (EGZGB)
- Energiegesetz des Kantons Graubünden (KEG)
- Enteignungsgesetz des Kantons Graubünden
- Gesetz über den öffentlichen Verkehr im Kanton Graubünden (GöV)
- Gesetz über die Förderung des Natur- und Heimatschutzes im Kanton Graubünden und Verordnung über den Natur- und Heimatschutz
- Jagdgesetz
- Kantonale Umweltschutzverordnung (KUSV)
- Kantonale Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (KVUVP)
- Kantonale Waldverordnung (KWaV)
- Kantonales Energiegesetz
- Kantonales Fischereigesetz (KFG) und kantonale Fischereiverordnung (KFV)
- Kantonales Gewässerschutzgesetz
- Kantonales Umweltschutzgesetz (USG)
- Kantonales Waldgesetz (KWaG)
- Kulturförderungsgesetz (KFG)
- Landwirtschaftsgesetz und Landwirtschaftsverordnung
- Meliorationsgesetz des Kantons Graubündens
- Perimetergesetz des Kantons Graubünden
- Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden
- Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden
- Strassengesetz des Kantons Graubünden
- Verordnung über die Strassenreklamen
- Verordnung über die Umnutzung landwirtschaftlicher Wohnbauten und schützenswerter Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen (UVO)
- Gesetz über die Förderung der wirtschaftlichen Entwicklung im Kanton Graubünden (GWE), Wirtschaftsentwicklungsgesetz
- Verordnung über die Förderung der wirtschaftlichen Entwicklung im Kanton Graubünden (Wirtschaftsentwicklungsverordnung)

IV Übersicht weiterer Gesetze und Verordnungen

- Kantonales Waldgesetz (KWaG)

Hier verweisen wir auf die aktuellste Version des Kantonalen Waldgesetz (KWaG), zu finden in der Gesetzessammlung des Kantons Graubünden.

https://www.gr-lex.gr.ch/app/de/texts_of_law/920.100

IV Übersicht weiterer Gesetze und Verordnungen

- Kantonale Waldverordnung (KWaV)

Hier verweisen wir auf die aktuellste Version der Kantonalen Waldverordnung (KWaV), zu finden in der Gesetzessammlung des Kantons Graubünden.

https://www.gr-lex.gr.ch/app/de/texts_of_law/920.110