

Kanton Graubünden

Gemeinde Fürstenu



Baugesetz

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 18. April 2024

Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 120 vom 25. Februar 2025

* Änderungstabelle am Schluss des Baugesetzes

Inhaltsverzeichnis

I ALLGEMEINES		1
Geltungsbereich und Zweck	Art. 1	1
Regionale Zusammenarbeit	Art. 2	1
Boden- und Baulandpolitik	Art. 3	1
Förderung	Art. 4	1
Behördenorganisation		2
Baubehörde	Art. 5	2
Bau- und Planungskommission	Art. 6	2
Fachberatung	Art. 7	2
Grundlagen	Art. 8	2
II GRUNDORDNUNG		3
1. Allgemeines		3
Zuständigkeit	Art. 9	3
2. Baulandmobilisierung		3
Grundsatz	Art. 10	3
Massgebende Vorschriften	Art. 11	3
Ergänzende kommunale Vorschriften	Art. 12	3
Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen	Art. 13	4
3. Mehrwertabgabe		4
Massgebende Vorschriften	Art. 14	4
Zusätzliche Abgabetatbestände	Art. 15	4
Höhe der Abgabe	Art. 16	5
4. Zonenplan		5
A. Allgemeines		5
Festlegungen	Art. 17	5
B. Bauzonen		7
a) Regelbauweise		7
Grundsatz	Art. 18	7
Hofstattrecht	Art. 19	7
Zonenschema	Art. 20	9
Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses	Art. 21	10
Nutzungsziffer (8)	Art. 22	10
Abgrabungen und Aufschüttungen	Art. 23	10
Gesamthöhe und Fassadenhöhe	Art. 24	11
Gebäudelänge und Gebäudebreite	Art. 25	11
Grenz- und Gebäudeabstand	Art. 26	11
Masse für die Anwendung von Definitionen gemäss IVHB	Art. 27	12
b) Zonenvorschriften		13
Kernzone	Art. 28	13
Dorfzone	Art. 29	13
Wohnzone	Art. 30	13
Wohnmischzone	Art. 31	13
Erholungszone	Art. 32	13
Parkierungszone	Art. 33	14
C. Landwirtschaftszonen und Schutzzonen		14

Zone für Gartenbau	Art. 34	14
Trockenstandortzone	Art. 35	14
D. Weitere Zonen		15
Spielplatzzone	Art. 36	15
Kompostierzone	Art. 37	15
5. Genereller Gestaltungsplan		15
A. Allgemeines		15
Festlegungen	Art. 38	15
B. Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum		16
Schutzbereich	Art. 39	16
Erhaltungsbereich	Art. 40	16
Innenentwicklungsbereich	Art. 41	16
Geschützte und wichtige Freiräume	Art. 42	17
C. Gestaltungsobjekte		17
Wertvolle Bauten	Art. 43	17
Wertvolle Natur- und Kulturobjekte	Art. 44	17
Baulinien für die bauliche Gestaltung	Art. 45	18
D. Gestaltungsanweisungen		18
Gestaltungsrichtlinien	Art. 46	18
6. Genereller Erschliessungsplan		18
A. Allgemeines		18
Festlegungen	Art. 47	18
B. Erschliessungsanlagen		19
Verkehrsanlagen		19
Allgemeines	Art. 48	19
Sammel- und Erschliessungsstrassen	Art. 49	19
Wirtschaftswege	Art. 50	19
Langsamverkehrswege	Art. 51	20
Öffentliche Parkierungsanlagen	Art. 52	20
Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	Art. 53	20
7. Folgeplanungen		21
Folgeplanung	Art. 54	21
III KOMMUNALE BAUVORSCHRIFTEN		22
1. Formelles Baurecht		22
Baubewilligung		22
Anzeigepflicht	Art. 55	22
Entscheid über Baubewilligungspflicht und die Art des Verfahrens	Art. 56	22
Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens	Art. 57	22
Baugesuch	Art. 58	23
Revers	Art. 59	25
2. Sicherheit und Gesundheit		25
Wohnhygiene	Art. 60	25
Energiehaushalt	Art. 61	26
Vorkehren bei Bauarbeiten	Art. 62	26
Unterhalt	Art. 63	26

3. Gestaltung		26
Architektur	Art. 64	26
Dächer und Dachaufbauten	Art. 65	27
Vor- und rückspringende Gebäudeteile	Art. 66	27
Solaranlagen	Art. 67	27
Einfriedungen und Pflanzen	Art. 68	28
Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern	Art. 69	28
Reklame- und Hinweistafeln	Art. 70	28
Antennen	Art. 71	29
Lagerung von Siloballen	Art. 72	29
4. Verkehr		29
Verkehrssicherheit	Art. 73	29
Zu- und Ausfahrten	Art. 74	29
Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Motorfahräder und Fahrräder	Art. 75	30
Ersatzabgabe für Motorfahrzeug-Abstellplätze	Art. 76	31
5. Versorgung und Entsorgung		31
Werkleitungen	Art. 77	31
Abwässer	Art. 78	32
Kehricht und Kompostierungsanlagen	Art. 79	32
6. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum		32
Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums	Art. 80	32
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	Art. 81	32
Nutzung von fremdem Eigentum für private Zwecke	Art. 82	33
IV ERSCHLIESSUNGSORDNUNG		34
1. Allgemeines		34
Erschliessungsgesetz	Art. 83	34
Erschliessungsprogramm	Art. 84	34
Strassennamen	Art. 85	35
2. Projektierung und Bewilligung		35
Generelle Projekte und Bauprojekte	Art. 86	35
3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung		35
Öffentliche Erschliessungsanlagen		35
Ausführung	Art. 87	35
Betrieb, Unterhalt und Erneuerung	Art. 88	35
Schneeräumung	Art. 89	36
Private Erschliessungsanlagen		36
Allgemeines	Art. 90	36
Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung	Art. 91	36
Übernahme durch die Gemeinde	Art. 92	37
Sanierungsplanungen	Art. 93	37
V VOLLZUGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN		38
Vollzug	Art. 94	38
Baubewilligungsgebühren	Art. 95	38
Rechtsmittel	Art. 96	38
Inkrafttreten	Art. 97	38

Anhang

Definitionen und Begriffe mit Skizzen und Erläuterungen (IVHB, KRVO, SIA 416)

(1.1) Die Nummern in Klammern verweisen auf die entsprechenden Ziffern der IVHB im Anhang

I Allgemeines

Geltungsbereich und Zweck

Art. 1

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

Regionale Zusammenarbeit

Art. 2

1. Die Gemeinde arbeitet in Fragen der Raumentwicklung aktiv mit den benachbarten Gemeinden und mit der Region zusammen. Sie wirkt insbesondere in überkommunalen Richtplanungen sowie bei der Erfüllung weiterer überkommunaler Raumentwicklungsaufgaben mit. Sie kann Verpflichtungen zur Zusammenarbeit (Kooperationen) im regionalen Rahmen eingehen und die gemeinsamen Bestrebungen anteilmässig mitfinanzieren.
2. Die Gemeinde kann Aufgaben im Bereich des Bauwesens wie Bauberatung, Baukontrolle usw. der Region oder einer anderen Gemeinde übertragen, wobei die entsprechenden Entscheidungskompetenzen bei der Gemeinde verbleiben. Einzelheiten werden in einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde und der Region resp. der mit den Aufgaben betrauten anderen Gemeinde geregelt.

Boden- und Baulandpolitik

Art. 3

Die Gemeinde fördert die Verwirklichung der raumplanerischen Ziele durch eine den örtlichen Verhältnissen angepasste aktive Boden- und Baulandpolitik.

Förderung

Art. 4

1. Die Gemeinde fördert Massnahmen zugunsten der Nachhaltigkeit, der Natur und Landschaft, einer qualitätvollen Bauweise und Siedlungsgestaltung sowie der Erhaltung wertvoller Bauten, Anlagen und Siedlungsbereichen.
2. Die Baubehörde kann für Vorhaben nach Absatz 1 projektbezogene Beiträge aus dem ordentlichen Budget oder einem hierfür geäußneten Fonds gewähren. Der Beitrag kann von einer angemessenen Mitsprache der Gemeinde abhängig gemacht werden.

Baubehörde

Art. 5

1. Baubehörde ist der Gemeindevorstand. Sie sorgt für eine fachlich kompetente, wirksame, zeitgerechte und koordinierte Erfüllung ihrer Aufgaben.
2. Sie setzt hierfür Fachleute und geeignete technische Hilfsmittel ein und sorgt für eine kontinuierliche Weiterbildung der mit Bauaufgaben betrauten Gemeindemitarbeitenden.
3. Bauvorhaben, welche dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren unterliegen, kann die Baubehörde an die Bau- und Planungskommission delegieren.

Bau- und Planungskommission

Art. 6

1. Die Baukommission besteht aus drei Mitgliedern. Das mit dem Bauwesen betraute Mitglied des Gemeindevorstandes gehört ihr von Amtes wegen an. Die übrigen Mitglieder werden vom Gemeindevorstand für die gleiche Amtsdauer wie die Baubehörde gewählt. Die Baukommission konstituiert sich selbst. Sie ist beschlussfähig, wenn zwei Mitglieder anwesend sind.
2. Die Baukommission bereitet Baugeschäfte für die Baubehörde vor, trifft Entscheide im Rahmen ihrer Befugnisse oder stellt der Baubehörde Antrag. Sie ist ferner zuständig für die Baukontrolle gestützt auf Art. 60 ff KRVO.

Fachberatung

Art. 7

1. Die Baubehörde und die Bau- und Planungskommission können externe Fachleute zur unabhängigen und vertieften Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen, energetischen oder gestalterischen Fragen beiziehen.
2. Die externen Fachleute dürfen während ihrer Tätigkeit keine privaten Projektierungs- oder Bauaufträge in der Gemeinde übernehmen.

Grundlagen

Art. 8

1. Der Gemeindevorstand erarbeitet die für die Planung notwendigen Grundlagen wie Siedlungs- und Landschaftsanalysen, Leitbilder, Inventare oder Konzepte.
2. Der Gemeindevorstand sorgt bei Bedarf für eine angemessene Mitwirkung der Bevölkerung, der Nachbargemeinden und der Region.

Grundordnung

2. Allgemeines

Zuständigkeit

Art. 9

1. Zuständig für Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellem Gestaltungsplan und Generellem Erschliessungsplan ist die Gemeindeversammlung.
2. Zuständig für Erlass und Änderung des Arealplans ist die Baubehörde.
3. Die Gemeinde macht die Erarbeitung und den Erlass von projektbezogenen Planungen von einer angemessenen Kostenbeteiligung der Interessenz abhängig.

2. Baulandmobilisierung

Grundsatz

Art. 10

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

Massgebende Vorschriften

Art. 11

1. Die Mobilisierung von Bauland erfolgt nach den folgenden Vorschriften:

- Massnahmen im Allgemeinen Art. 19a KRG
- Vertragliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen Art. 19b KRG
- Gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit bei Einzonungen:
 - Bauverpflichtung Art. 19c KRG
 - Kaufrecht der Gemeinde Art. 19d KRG
 - Entlassung aus der Bauzone Art. 19e KRG
 - Weitere Massnahmen Art. 19f KRG
- Gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit bei bestehenden Bauzonen Art. 19g KRG
- Befristete Einzonung Art. 19h KRG
- Ergänzende kommunale Vorschriften Art. 12 BauG
- Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen Art. 13 BauG
- Zuständige kommunale Behörde, Anmerkung und Eintrag im Grundbuch Art. 19w KRG

Ergänzende kommunale Vorschriften

Art. 12

1. Die Frist für die Überbauung von neu einer Bauzone zugewiesenen Grundstücken beträgt 5 Jahre seit Rechtskraft der Planung.
2. Die Frist für die Überbauung von Grundstücken beziehungsweise Grundstücksteilen, die bereits vor dem 1. April 2019 einer Bauzone zugewiesen worden sind und für die im Zo-

nenplan neu eine Bauverpflichtung angeordnet werden, beträgt 8 Jahre seit rechtskräftiger Anordnung der Bauverpflichtung.

Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen

Art. 13

1. Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen innerhalb der Bauzonen sind unzulässig, wenn sie geeignet sind, die Umsetzung der Vorschriften über die Baulandmobilisierung (Artikel 19c ff. KRG) oder der Vorschrift über die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses (Art. 21 BauG) zu vereiteln oder zu erschweren.
2. Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen innerhalb der Bauzone bedürfen der Zustimmung durch die Baubehörde.

3. Mehrwertabgabe

Massgebende Vorschriften

Art. 14

1. Der Vollzug der Mehrwertabgabe durch die Gemeinde erfolgt nach den folgenden Vorschriften:

- Abgabepflicht	Art. 19i KRG
- Abgabetatbestände	Art. 19j KRG
- Entstehung und Bemessung der Mehrwertabgabe, Kosten des Gutachtens	Art. 19k KRG
- Höhe der Abgabe	Art. 19l KRG
- Veranlagung, Teuerung	Art. 19m KRG
- Fälligkeit der Abgabe	Art. 19n KRG
- Bezug der fälligen Abgabe	Art. 19o KRG
- Zuweisung der Erträge	Art. 19p KRG
- Verwendungszweck des kantonalen Fonds	Art. 19q KRG
- Verwendungszweck des kommunalen Fonds	Art. 19r KRG
- Entschädigung von Planungsnaachteilen:	
· Materielle Enteignung	Art. 19s KRG
· Vergütung von Erschliessungsaufwendungen	Art. 19t KRG
· Rückerstattung geleisteter Mehrwertzahlungen	Art. 19u KRG
- Finanzierungsansprüche der Gemeinde gegenüber dem kantonalen Fonds	Art. 19v KRG
- Ergänzende kommunale Vorschriften:	
· Zusätzliche Abgabetatbestände	Art. 15 BauG
· Höhe der Abgabe	Art. 16 BauG
Zuständige kommunale Behörde, Anmerkung und Eintrag im Grundbuch	Art. 19w KRG

Zusätzliche Abgabetatbestände

Art. 15

1. Zusätzlich zum Abgabetatbestand der Einzonung gemäss kantonalem Recht erhebt die Gemeinde bei den folgenden weiteren Planungsmassnahmen eine Mehrwertabgabe:
 - a) Umzonung von Grundstücken von einer Bauzone zu einer anderen Bauzone oder Änderungen der zulässigen Art der Bauzonennutzung (Umzonung);

- b) Änderung der Vorschriften über das Mass der Nutzung in der Bauzone (Aufzonung), sofern sich die Nutzungsflächen für das Wohnen oder Arbeiten um mehr als 50 % erhöhen;
- 2. Bei den Abgabetatbeständen nach Absatz 1 sind Mehrwerte von weniger als Fr. 10'000.- pro Grundstück von der Abgabepflicht befreit.
- 3. Für die Entstehung und Bemessung der Abgabe sowie für deren Veranlagung, Anpassung an die Teuerung, Fälligkeit und Bezug gelten sinngemäss die entsprechenden Bestimmungen des kantonalen Rechts.

Höhe der Abgabe

Art. 16

- 1. Die Höhe der Abgabe beträgt:
 - a) bei Einzonungen: 30% des Mehrwerts;
 - b) bei Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht: 20% des Mehrwerts;
 - c) bei den zusätzlichen Abgabetatbeständen nach Art. 15 dieses Gesetzes: 30 % des Mehrwerts;
 - d) bei den zusätzlichen Abgabetatbeständen nach Art. 15 dieses Gesetzes, sofern an der Planungsmassnahme ein besonderes öffentliches Interesse besteht: 20 % des Mehrwerts.

4. Zonenplan

A. Allgemeines

Festlegungen

Art. 17

- 1. Der Zonenplan beinhaltet folgende Zonenarten und Festlegungen:

- a) Bauzonen

- Kernzone	Art. 28
- Dorfzone	Art. 29
- Wohnzone	Art. 30
- Wohnmischzone	Art. 31
- Erholungszone	Art. 32
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Art. 28 KRG
- ~~Zone für öffentliche Anlagen~~	~~Art. 28 KRG~~ ¹

¹ Direkte Korrektur gemäss RB Nr. 120/2025 vom 25. Februar 2025: Art. 17 Abs. 1 lit. a: Zonenart „Zone für öffentliche Anlagen“ durch Zonenart „Parkierungszone“ ersetzt.

- Zone für Grünflächen	Art. 30 KRG	
b) Landwirtschaftszonen		
- Landwirtschaftszone	Art. 32 KRG	
- Zone für Gartenbau		~~Art. 33~~ ²
c) Schutzzonen		
- Naturschutzzone	Art. 33 KRG	
- Landschaftsschutzzone	Art. 34 KRG	
- Archäologiezone	Art. 36 KRG	
- Grundwasser- und Quellschutzzone	Art. 37 KRG	
- Gewässerraumzone	Art. 37a KRG	
- Trockenstandortszone		Art. 35
d) Weitere Zonen		
- Gefahrenzone 1	Art. 38 KRG	
- Gefahrenzone 2	Art. 38 KRG	
- Spielplatzzone		~~Art. 35~~ ²
- Kompostierzone		Art. 37
- Zone für künftige bauliche Nutzung	Art. 40 KRG	
- Zone übriges Gemeindegebiet	Art. 41 KRG	
e) Folgeplanungen		Art. 54
- Arealplanpflicht	Art. 46 KRG	
- Quartierplanpflicht	Art. 51 KRG	
f) Weitere Festlegungen		
- Statische Waldgrenzen	Art. 13 WaG	
2. Erschliessungsflächen innerhalb oder am Rand der Bauzonen gelten als Bauzone, weshalb für Bauvorhaben auf solchen Flächen kein Baubewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone durchzuführen ist.		
3. Zonenplan und Zonenschema bezeichnen die Empfindlichkeitsstufen. Zuweisung und Anwendung der Empfindlichkeitsstufen richten sich nach den Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.		

² Direkte Korrekturen gemäss RB Nr. 120/2025 vom 25. Februar 2025:

- Art. 17 Abs. 1 lit. b: Verweis bei Zone für Gartenbau auf „Art. 33“ durch „Art. 34“ ersetzt;
- Art. 17 Abs. 1 lit. d: Verweis bei Spielplatzzone auf „Art. 35“ durch „Art. 36“ ersetzt.

B. Bauzonen

a) Regelbauweise

Grundsatz

Art. 18

1. Das Mass der Nutzung, die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die zulässigen Gebäudeabmessungen in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema und den zugehörigen baugesetzlichen Umschreibungen.
2. Für Begriffe und Messweisen, die Gegenstand der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) bilden, gelten die in den Anhängen zur IVHB und den zugehörigen Erläuterungen enthaltenen Umschreibungen (A).
3. 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 (2) liegt.
4. 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. Abstände, Längenmasse und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Höhenmasse (5) dürfen um max. 10 %, Nutzungsziffern (8) um max. 10 % erhöht werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb eines Areal- oder Quartierplangebietes gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.

Hofstattrecht

Art. 19

1. Für den Abbruch und Wiederaufbau rechtmässig erstellter Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen gilt das Hofstattrecht im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen.
2. Werden rechtmässig erstellte Bauten oder Anlagen 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 bzw. zusammen mit dem Abbruchgesuch eingereicht wird. Dem Abbruchgesuch sind Aufnahmepläne des Bestands beizulegen. Geringfügige Abweichungen bezüglich Lage und Ausdehnung sind gestattet, wenn dadurch der bisherige Zustand verbessert wird und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen.
3. Erweiterungen sind zulässig, wenn sie den geltenden Vorschriften der Regelbauweise entsprechen.

4. Vorbehalten bleiben besondere gesetzliche Anpassungs- oder Sanierungspflichten sowie besondere Regelungen des eidgenössischen oder kantonalen Rechts für bestehende Bauten und Anlagen, wie Vorschriften in Gefahrenzonen, Abstandsvorschriften gegenüber Kantonsstrassen, besondere Zonenbestimmungen betreffend Ersatzbauten und Ersatzanlagen, Vorschriften über den vorbeugenden Brandschutz, Schutzanordnungen des Generellen Gestaltungsplans oder Baulinien.

Art.	Zone	Zonen- kürzel	AZ max. Art. 22 sowie Art. 37a KRVO	Gesamthöhe ¹⁾ Art. 24	Fassadenhöhe traufseitig ¹⁾ Art. 24	Gebäudelänge ^{2) / 3)} Art. 25	Gebäude- breite Art. 25	Grenzab- stand ⁴⁾ Art. 26	ES ⁵⁾
Art. 28	Kernzone	KZ		Art. 28					III
Art. 29	Dorfzone	D		14 +z m	11.2 +z m	-	-	2.5 m	III
Art. 30	Wohnzone	W	0.6	11.1+z m	8 +z m	15 +/-3 m	15 +/-3 m	2.5 m	II
Art. 31	Wohnmischzone	WM	0.8	14 +z m	11.2 +z m	22 +/-3 m	22 +/-3 m	2.5 m	III
~~Art. 31~~ ³	Erholungszone	E	-	3+z m	-	10 +/-3 m	10 +/-3 m	2.5 m	II

- 1) Die Gesamt- und traufseitigen Fassadenhöhen gemäss Zonenschema dürfen im geeigneten Gelände um den Zuschlag z überschritten werden. Z ergibt sich aus dem Mittel der Summe der Meereshöhen des massgebenden Terrains in den tal- und bergseitigen Gebäudeecken (projizierte Fassadenlinie) abzüglich der Meereshöhe des tiefsten Punktes.

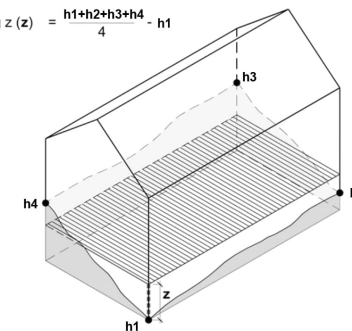
$$z = \frac{(h1+h2+h3+h4)}{4} - h1 \quad (h1 = \text{geringste Meereshöhe})$$

$$z = \frac{(h1+h2+h3+h4+\dots+h_n)}{n} - h1 \quad \text{bei gegliederten Gebäudegrundrissen}$$

z maximal = 3 m

- 2) Bei geschlossener Gebäudezeile frei; Zulässigkeit siehe Zonenvorschriften.
 3) Die Länge und Breite von Anbauten wird nicht angerechnet.
 4) Vorbehalten bleiben Abstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung bei Bauvorhaben an Kantonsstrassen.
 5) Gemäss Umweltschutzgesetzgebung und Zuweisung im Zonenplan; Aufstufungen siehe Zonenplan.

$$\text{Zuschlag } z(z) = \frac{h1+h2+h3+h4}{4} - h1$$



³ Direkte Korrektur gemäss RB Nr. 120/2025 Ziff. 1 d) vom 25. Februar 2025: Verweis bei Erholungszone auf „Art. 312“ durch „Art. 32“ ersetzt.

1. Neue Bauten sowie Erweiterungen und neubauähnliche Umgestaltungen bestehender Bauten werden grundsätzlich nur bewilligt, wenn das festgelegte Mass der Nutzung (Nutzungsziffer und Gebäudeabmessungen) zu mindestens 80% ausgeschöpft wird.
2. Die Baubehörde kann Ausnahmen zulassen, wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen oder wenn die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses gemäss Absatz 1 eine unverhältnismässige Härte bedeuten würde.
3. Werden Ausnahmen nach Absatz 2 zugelassen, sind Bauten so zu platzieren, dass die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses gemäss Absatz 1 später auf der unbebauten Grundstücksfläche noch sinnvoll möglich ist, was von der Bauherrschaft im Baugesuch nachzuweisen ist.

1. Als Nutzungsziffer gilt die im Zonenschema festgelegte Ausnutzungsziffer AZ (B 8.5)]. Sie darf unter Berücksichtigung nachfolgender Bestimmungen nicht überschritten werden:
2. Die Baubehörde 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 resp. Grundeigentümerinnen vorliegt und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans, eines Arealplans oder eines Quartierplans.
3. Die Baubehörde führt eine Kontrolle über den realisierten Anteil der zulässigen Nutzungsziffer auf den Grundstücken. Sie lässt Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken.

1. Abgrabungen dürfen im Mittel maximal 0.8 m unter der Fassadenlinie (3.2) liegen. Abgrabungen zur Freilegung von Fassadenfluchten dürfen höchstens an 1/2 der gesamten projizierten Fassadenlinie (3.3) vorgenommen werden.
2. Aufschüttungen entlang von Fassadenfluchten müssen sich auf ein Geschoss beschränken. Für Aufschüttungen des umliegenden Geländes gilt Art. 69.
3. Aus gestalterischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann die Baubehörde topographisch bedingte Abgrabungen oder Aufschüttungen bewilligen, die die zulässigen Masse überschreiten. Ein positiver Grundsatzentscheid der Baubehörde vor Eingabe des Baugesuches ist zwingend. Dieser bedingt eine positive Beurteilung durch die Gestaltungsberatung.

1. Die Gesamthöhe (5.1) und die Fassadenhöhe (5.2) von Gebäuden dürfen die Werte gemäss Zonenschema nicht überschreiten.
2. Bei Gebäuden, die in der Höhe oder Situation um mindestens 3 m gestaffelt sind, werden die Gesamthöhen, Fassadenhöhen und Geschossezahlen (6) für jeden Gebäudeteil separat ermittelt. Gebäudeinterne höhenmässige Staffelungen der Geschosse sind bis zu 4.5 m je Vollgeschoss zulässig.

1. Gebäude, die das massgebende Terrain (1.1) überragen, dürfen die Gebäudelänge (4.1) und die Gebäudebreite (4.2) gemäss Zonenschema nicht überschreiten.
2. Werden zwei oder mehr selbständige Gebäude zusammengebaut (Doppel- und Reihenhäuser), darf die Gebäudelänge um insgesamt 5 m überschritten werden.
3. Die Länge und die Breite von unterirdischen Bauten (2.4) sind frei. Die Zufahrten und Zugänge zu unterirdischen Bauten dürfen maximal auf einer Breite von 4 m vom neugestalteten Terrain zugänglich gemacht werden

1. Die Grenzabstände (7.1) gemäss Zonenschema sind einzuhalten. Vorbehalten sind Baulinien (7.3) sowie Unterschreitungen und Vorbehalte gemäss KRG.
2. Der minimale Gebäudeabstand ergibt sich aus der Summe der einzuhaltenden Grenzabstände (7.2, Fig. 7.1) und kann ebenfalls gemäss KRG unterschritten werden.
3. Gegenüber öffentlichen oder öffentlichen Zwecken dienenden Strassen haben alle Gebäude einen minimalen Abstand von 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).
4. Gegenüber Grenzen haben vorspringende Gebäudeteile (3.4) immer einen minimalen Abstand von 1.5 m einzuhalten.
5. Unterirdische Bauten (2.4) und jene Teile von Unterniveaubauten (2.5), die das massgebende Terrain nicht überragen, müssen keinen Grenzabstand (7.1) einhalten.
6. Wo das Baugesetz keine Grenzabstände vorschreibt und für jene Teile von Unterniveaubauten (2.5), die das massgebende Terrain überragen sowie für Klein- und Anbauten (2.2, 2.3) gelten die minimalen kantonalen Abstandsvorschriften.
7. Vorbehalten bleiben die Abstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung bei Bauvorhaben an Kantonsstrassen (Art. 45 Strassengesetz des Kantons Graubünden, StrG).

1. Bei den nachstehenden Begriffen und Messweisen nach IVHB gelten folgende Masse:

1. Kleinbauten (2.2) und Anbauten(2.3)

- maximal zulässige Gesamthöhe (5.1): 4.5 m
- maximal anrechenbare Gebäudefläche (8.4): 30 m²

2. Unterniveaubauten UNB (2.5)

- maximales Durchschnittsmass b über dem massgebenden Terrain: 0.8 m
Das Durchschnittsmass errechnet sich aus der Summe aller, je Fassadenflucht abgegrabenen Flächen einer UNB (graue Fläche gemäss Skizze zu 2.5), dividiert mit der Gesamtlänge der projizierten Fassadenlinie dieser UNB.
- maximales Mass f über dem massgebenden Terrain: 2.6 m

3. Vorspringende Gebäudeteile (3.4)

- maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 2 m, Kernzone 1.4 m
- maximal zulässiges Mass b für die Breite: 5 m
- maximal zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes: 1/2

4. Technisch bedingte Dachaufbauten (5.1)

- maximal zulässige Höhe (Überschreitung des höchsten Punktes der Dachkonstruktion): 1.5 m; nachweislich unumgängliche, technisch bedingte Mehrhöhen bleiben vorbehalten

5. Zurückversetzte Brüstungen bei Flachdachbauten (5.2)

- minimal notwendiger Versatz: 1.2 m

6. Dachaufbauten

- maximale zulässige Höhe (über der Dachfläche): 30 cm unter dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion (5.1)
- Lukarnen, Quergiebel und dgl. Dürfen in ihrer Länge nicht mehr als 1/3 der Fassadenlänge betragen
- maximal zulässige Breite von Dachaufbauten: 5 m bei allen Fassaden

7. Untergeschosse (6.2)

Das Durchschnittsmass errechnet sich aus der Summe aller, je Fassadenflucht über die Fassadenlinie hinausragenden Flächen eines UG's (graue Fläche gemäss Skizze zu 6.2), dividiert mit der Gesamtlänge der projizierten Fassadenlinie dieses UG's.

- maximal zulässiges Durchschnittsmass b über der Fassadenlinie: 1.2 m

b) Zonenvorschriften

Kernzone

Art. 28

1. Die Kernzone umfasst das engere, schützenswerte Dorfgebiet. Sie ist für Wohnzwecke sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe, ausgenommen neue Landwirtschaftsbetriebe, bestimmt.

Dorfzone

Art. 29

1. Die Dorfzone umfasst das baulich erhaltenswerte Dorfgebiet. Sie ist für Wohnnutzungen sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe, ausgenommen neue Landwirtschaftsbetriebe, bestimmt.
2. Neue Gebäude sowie Umbau und Erweiterung bestehender Gebäude haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung gut in die bestehende Siedlung einzufügen.
3. Alle Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung der Projekte der Baubehörde mitzuteilen. Diese bestimmt, wenn möglich im Einvernehmen mit der Bauherrschaft, die projektbezogenen Rahmenbedingungen. In der Regel zieht sie die Gestaltungsberatung bei.

Wohnzone

Art. 30

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

Wohnmischzone

Art. 31

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

Erholungszone

Art. 32

1. Die Erholungszone ist für eine massvolle Erweiterung des Schlossgartens im Zusammenhang mit der Erholung dienenden Bauten und Anlagen wie z.B. Wellnessanlagen bestimmt.
2. Neubauten dürfen insgesamt eine maximal anrechenbare Geschossfläche von 100 m² nicht überschreiten. Es sind ausschliesslich Flachdächer zugelassen.

3. Die bestehenden Bauten um den Ententeich dürfen zugunsten einer auf den Erhaltungsbe-
reich (geschützte Mauer, exponierte topografische Situation) abgestimmten Bebauung mit
hohen gestalterischen Anforderungen abgebrochen werden.
4. Die Begrünung und Bepflanzung ist sorgfältig auf den bestehenden Schlossgarten inner-
halb des Schutzbereichs abzustimmen.
5. Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung des Bauprojektes bei der Baubehörde anzumelden und
durch die Bauberatung zu beurteilen und zu begleiten.

Parkierungszone

Art. 33

1. Die Parkierungszone umfasst Flächen, welche für das Parkieren von Fahrzeugen bestimmt
sind. Parkhäuser sind unterirdisch (6.24)⁴ oder als Unterniveaubauten (6.25)⁴ zulässig.
2. Neue Hochbauten (Kleinbauten (2.2) ohne Bruttogeschossflächen) sind nur im entspre-
chend gekennzeichneten Bereich gemäss Generellem Gestaltungsplan erlaubt.

C. Landwirtschaftszonen und Schutzzonen

Zone für Gartenbau

Art. 34

1. Die Zone für Gartenbau ist für die weitgehend bodenabhängige Produktion des Garten-
baus, der Aufbereitung und der Lagerung dieser Produkte bestimmt.
2. Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie den zulässigen Nutzungen dienen, betriebs-
notwendig sind und das Landschaftsbild nicht stören.
3. Neue Bauten und Anlagen sind vor Ausarbeitung der Projekte der Baubehörde mitzuteilen.
Diese zieht die Gestaltungsberatung bei und bestimmt, wenn möglich im Einvernehmen
mit der Bauherrschaft, die projektbezogenen Rahmenbedingungen.

Trockenstandortzone

Art. 35

1. Die Trockenstandortzone umfasst Trockenwiesen und -weiden, deren Fläche und Qualität
erhalten werden soll.
2. Für die Bewirtschaftung werden Verträge zwischen Kanton und Bewirtschaftern oder Be-
wirtschafterinnen abgeschlossen.
3. Zulässig sind neue standortgebundene Bauten und Anlagen, die für die land- oder forst-
wirtschaftliche Nutzung des Gebietes notwendig sind oder dem Schutz vor Naturgefahren
oder einem anderen überwiegenden öffentlichen Interesse dienen, wenn ein Standort aus-

⁴ Direkte Korrektur gemäss RB Nr. 120/2025 Ziff. 1 e) vom 25. Februar 2025: Verweise auf die Baubegriffe
gemäss Interkantonaler Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe „(6.24)“ für unterirdische
Bauten und „(6.25)“ für Unterniveaubauten durch „(2.4)“ resp. „(2.5)“ ersetzt.

serhalb der Trockenstandortzone nicht zumutbar ist. Werden Trockenwiesen und -weiden beeinträchtigt, sind Ersatzmassnahmen zu leisten.

4. Für Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung gelten ausschliesslich die Bestimmungen des Bundesrechts.

D. Weitere Zonen

Spielplatzzone

Art. 36

1. Die Spielplatzzone ist für Freizeit- und Sportaktivitäten bestimmt.
2. Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit diesen Aktivitäten sind gestattet.

Kompostierzone

Art. 37

1. Die Kompostierzone dient der Zwischenlagerung und der umweltgerechten Aufbereitung (keine Ablagerung) von kompostierbaren Abfällen. Es dürfen keine auf Dauer angelegten Hochbauten, sondern nur mobile Anlagen und Geräte, die für eine Aufbereitung notwendig sind, errichtet werden. Die Gemeinde sorgt für einen geordneten Betrieb der Anlage.

5. Genereller Gestaltungsplan

A. Allgemeines

Festlegungen

Art. 38

Der Generelle Gestaltungsplan enthält folgende Festlegungen:

a) Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum

- Schutzbereich Art. 39
- Erhaltungsbereich Art. 40
- Innenentwicklungsbereich Art. 41
- geschützte und wichtige Freiräume Art. 42

b) Gestaltungsobjekte

- Geschützte Einzelbauten Art. 43 / Art. 74 KRG
- Wertvolle Bauten und Anlagen Art. 43
- Wertvolle Natur- und Kulturobjekte Art. 44
- Baulinien (7.3) für die bauliche Gestaltung Art. 55 KRG / Art. 45

B. Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum

Schutzbereich

Art. 39

1. Als Schutzbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit umfassend geschützter Bausubstanz und Ortsstruktur. Die sich in dieser Zone befindenden Gebäude, Strassen, Gassen, Plätze, Mauern, Gärten und Bäume sind von ausserordentlicher Bedeutung und sind in ihrer ortsbaulichen Substanz, Struktur und äusseren Erscheinung zu erhalten.
2. Das bestehende Ortsbild darf durch Neu- oder Umbauten nur soweit ergänzt werden, als dessen wesentliche Merkmale nicht beeinträchtigt und die ortsüblichen Materialien und Farben verwendet werden.
3. Im Schutzbereich gelegene Bauten, Baugruppen und Gebäudeteile müssen unterhalten werden. Bei störenden Elementen ist der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.
4. Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden. Diese zieht die kantonale Denkmalpflege beratend bei.

Erhaltungsbereich

Art. 40

1. Als Erhaltungsbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit Baugruppen, Bauten und Anlagen sowie Freiräume, die auf Grund ihrer Gesamtform, Stellung und äusseren Erscheinung von erheblicher räumlicher, architektonischer oder ortsbaulicher Bedeutung sind.
2. Im Erhaltungsbereich gelegene Bauten und Anlagen sind grundsätzlich zu erhalten. Ein Abbruch ist möglich, wenn der vorgesehene Neubau mindestens die gleichen oder die besseren ortsbaulichen Qualitäten aufweist als vorherrschend.
3. Neubauten, Erneuerungen und Umbauten sind im Rahmen der Zonenbestimmungen möglich, wenn sie sich in die bestehende Ortsstruktur einfügen.
4. Bauvorhaben sind vor der Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden und durch die Gestaltungsberatung zu beurteilen und zu begleiten.

Innenentwicklungsbereich

Art. 41

1. Als Innenentwicklungsbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit ungenutztem, überaltertem Baubestand oder geringer Dichte, in denen die Siedlung objektbezogen oder gebietsbezogen nach einer gestalterisch und ortsbaulich vorgegebenen Zielsetzung zu entwickeln, zu erneuern und gegebenenfalls baulich zu verdichten ist.

2. Neue Bauten, Ersatzbauten sowie Umbau und Erweiterungen bestehender Bauten sind nach den Vorgaben der Gestaltungsrichtlinie gemäss Art. 45 zu erstellen.
3. Bauvorhaben sind vor der Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden und durch die Gestaltungsberatung zu beurteilen und zu begleiten.

Geschützte und wichtige Freiräume

Art. 42

1. Als geschützte und wichtige Freiräume bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Aussenräume wie Strassen, Gärten, Sichtachsen, Freiräume und Übergangsräume in den Landschaftsraum, die für das Ortsbild von besonderer Bedeutung sind.
2. Die geschützten Freiräume dürfen nicht beeinträchtigt werden, die Gärten sind als solche zu erhalten.
3. In den geschützten und wichtigen Freiräumen dürfen keine oberirdischen Bauten und Anlagen neu erstellt werden (Hochbauverbot). Neue Parkierungsflächen sind in der Regel nicht gestattet.

C. Gestaltungsobjekte

Wertvolle Bauten

Art. 43

1. Als geschützte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten oder Baugruppen, die aufgrund ihrer Stellung, Architektur und Bausubstanz von hohem siedlungsbaulichem und bauhistorischem Wert sind. Sie sind grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Erneuerungen sowie Um- und Anbauten sind unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig.
2. Als zu erhaltende Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten oder Anlagen, die durch ihre Lage und Gestalt zur Qualität des Ortsbildes oder zur Identität des Ortes beitragen. Zu erhaltende Bauten oder Anlagen dürfen in ihrer wesentlichen äusseren Erscheinung nicht zerstört werden.
3. Mit Ausnahme unwesentlicher Sanierungsarbeiten sind die Bauvorhaben gemäss Abs. 1 durch die Denkmalpflege und die Bauvorhaben gemäss Abs. 2 durch die Bauberatung zu begleiten.
4. Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden. Die Baubehörde kann ein Gebäudeinventar sowie den Einbezug der Energieberatung bei der Bauprojektierung verlangen.

Wertvolle Natur- und Kulturobjekte

Art. 44

1. Die in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommenen geschützten Natur- und Kulturobjekte wie Mauern oder historische Verkehrswege und ihre Umgebung dürfen weder zerstört noch beeinträchtigt werden.

2. Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten erhaltenswerten Natur- und Kulturobjekte wie Mauern, Brunnenanlagen, traditionelle Hochstammobstanlagen, Baumdenkmäler, markante Einzelbäume, Trockensteinmauern, Findlinge etc. sind in besonderem Masse zu pflegen und in ihrem Bestand zu erhalten
3. Die Baubehörde unterstützt Massnahmen zur Weiterentwicklung der Natur- und Kulturlandschaft und zur Erhaltung der wertvollen Objekte. Bei Bauvorhaben trifft sie notwendige Anordnungen zur Erhaltung wertvoller Objekte im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

Baulinien für die bauliche Gestaltung

Art. 45

1. Baulinie für die bauliche Gestaltung dienen der Gestaltung des Ortsbildes oder einzelner Strassenzüge sowie der Situierung von Bauten innerhalb der Siedlung.
2. Baulinien des Typs C bestimmen zwingend die Lage von Fassadenfluchten.
3. Baulinien für die bauliche Gestaltung werden im Generellen Gestaltungsplan oder in Folgeplänen festgelegt.

D. Gestaltungsanweisungen

Gestaltungsrichtlinien

Art. 46

1. Der Gemeindevorstand kann zur Ergänzung der Gestaltungsvorschriften Gestaltungsrichtlinien erlassen.
2. Die Gestaltungsrichtlinien sind bei der Beurteilung von Baugesuchen, Quartierplänen und Arealplänen zu beachten.

6. Genereller Erschliessungsplan

A. Allgemeines

Festlegungen

Art. 47

1. Der Generelle Erschliessungsplan enthält folgende Festlegungen:

- | | |
|--------------------------------------|---------|
| - Sammel- und Erschliessungsstrassen | Art. 49 |
| - Wirtschaftswege | Art. 50 |
| - Langsamverkehrswege | Art. 51 |
| - Öffentliche Parkieranlagen | Art. 52 |

2. Verkehrs-, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, die einem spezialrechtlichen Plan- oder Projektgenehmigungsverfahren unterliegen, werden im Generellen Erschliessungsplan als Hinweis erfasst.

B. Erschliessungsanlagen

Verkehrsanlagen

Allgemeines

Art. 48

1. Der Generelle Erschliessungsplan bestimmt die Sammel- und Erschliessungsstrassen, die Anlagen für den Langsamverkehr wie Fuss- und Wanderwege, Radwege sowie die Wald- und Güterstrassen, soweit die Anlagen für die Erschliessung des Gemeindegebietes notwendig sind. Er legt die für eine hinreichende Erschliessung erforderlichen Ausstattungen wie öffentliche Parkplätze, Bus- und Postautohaltestellen fest.
2. Der Generelle Erschliessungsplan kennzeichnet jene projektierten Strassen und Wege, für die mit der Genehmigung des Plans das Enteignungsrecht erteilt wird. Sind Verkehrsanlagen auf privatem Grundeigentum geplant, sorgt die Baubehörde für den 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.

Sammel- und Erschliessungsstrassen

Art. 49

1. Sammel- und Erschliessungsstrassen sind nach Art und Ausmass dem zu erschliessenden Gebiet anzupassen. Sie sind mit dem übergeordneten Strassennetz so zu verbinden, dass sie keinen Fremdverkehr anziehen. Wo es die Verhältnisse erfordern, werden die Strassen und Plätze beleuchtet.
2. Quartierstrassen sind so auszugestalten, dass sie als Aussenräume für gemeinschaftliche Zwecke des Quartiers und als Zufahrt benutzt werden können.
3. Die Sammel- und Erschliessungsstrassen samt Ausstattungen sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung von jedermann begangen und befahren werden.

Wirtschaftswege

Art. 50

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

2. Sie sind grundsätzlich als Naturstrassen anzulegen und nur dort zu befestigen, wo sich dies aus zwingenden Gründen als notwendig erweist.
3. Die Benutzung der Wald- und Güterstrassen richtet sich nach den Vorschriften der Wald- und Meliorationsgesetzgebung sowie der örtlichen Verkehrsregelung der Gemeinde.
4. Die Gemeinde erlässt nach Bedarf Nutzungsbeschränkungen für den Langsamverkehr.

Langsamverkehrswege

Art. 51

1. Bei der Festlegung der Wegnetze des Langsamverkehrs wird auf die Entflechtung der verschiedenen Mobilitätsformen geachtet. Fusswege und Fussgängerzonen sind attraktiv zu gestalten und werden in der Regel beleuchtet.
2. Wanderwege werden gemäss Fuss- und Wanderweggesetzgebung des Bundes signalisiert. Bei Wanderwegen ausserhalb des Siedlungsgebietes ist darauf zu achten, dass die Wegoberfläche nicht mit einem bitumen- oder zementgebundenen Deckbelag versehen ist.
3. Veloverbindungen auf Strassen mit erheblichem Verkehrsaufkommen sind auf Radstreifen oder separat angelegten Radwegen zu führen. Mountainbikerouten werden wo nötig und sinnvoll getrennt vom Fuss- und Wanderwegnetz festgelegt.
4. Die Gemeinde sorgt dafür, dass die Langsamverkehrswege von der Allgemeinheit (jedermann) im Rahmen ihrer Zweckbestimmung begangen und befahren werden können. Die Gemeinde erlässt bei Bedarf Nutzungsbeschränkungen wie Reitverbote auf den ausschliesslich für den Langsamverkehr bestimmten Wegen.

Öffentliche Parkieranlagen

Art. 52

1. Die Gemeinde sorgt für ein ausreichendes Angebot an öffentlichen Parkieranlagen für Motorfahrzeuge und Fahrräder.
2. Öffentliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge dürfen in der Regel nur gegen Entgelt benutzt werden. Die Parkplatzgebühren für Motorwagen und Motorräder werden in einem von der Gemeinde zu beschliessenden Erlass festgelegt.
3. Der Gemeindevorstand erlässt bei Bedarf für öffentliche Parkplätze sowie für Gemeinschaftsanlagen, die von der Gemeinde erstellt werden, eine Benützungsverordnung.

Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

Art. 53

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

2. 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 Erschliessungserlassen der Gemeinde.
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.

7. Folgeplanungen

Folgeplanung

Art. 54

1. In den im Zonenplan 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 Planungsgebietes ist für jedermann verbindlich. Die Baubehörde kann zu Beginn oder im Verlauf der Planung das Verfahren auf weitere Grundstücke ausdehnen, sofern sich dies als notwendig oder zweckmässig erweist.
3. Folgeplanungen können von der Baubehörde auch ausserhalb von Gebieten mit Folgeplanpflicht gemäss Zonenplan durchgeführt werden, wenn sich eine Folgeplanung zur Umsetzung der Grundordnung als notwendig oder zweckmässig erweist.
4. Bei Folgeplanungen ist stets die Gestaltungsberatung beizuziehen.

II Kommunale Bauvorschriften

1. Formelles Baurecht

Baubewilligung

Anzeigepflicht

Art. 55

1. Bauvorhaben (Bauten und Anlagen einschliesslich Projektänderungen, Zweckänderungen, Erneuerungsarbeiten, Unterhaltsarbeiten, Zweckänderungen an 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.

Entscheid über Baubewilligungspflicht und die Art des Verfahrens

Art. 56

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 Anzeichen dafür bestehen, dass durch ein bewilligungsfreies Bauvorhaben materielle Vorschriften oder Rechte Dritter verletzt sein könnten.
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 ff. KRVO erfüllt sind. Für Vorhaben gemäss Art. 40 KRVO, die nach Absatz 1 einer Bewilligungspflicht unterstellt werden, kommt ausschliesslich das vereinfachte Baubewilligungsverfahren gemäss Art. 50 ff. KRVO zur Anwendung.

Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens

Art. 57

1. Die Baubehörde teilt der Bauherrschaft ihre Entscheide gemäss ~~Art. 55~~⁵ innert 15 Arbeitstagen seit der Anzeige in einer anfechtbaren Verfügung mit. Bei baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben gibt sie gleichzeitig die abzugebende Anzahl Baugesuche sowie die erforderlichen Baugesuchsunterlagen bekannt.
2. Bei allen Vorhaben orientiert die Baubehörde die Bauherrschaft zudem über allfällig nötige Zusatzbewilligungsgesuche.

⁵ Direkte Korrektur gemäss RB Nr. 120/2025 Ziff. 1 f) vom 25. Februar 2025: Verweis auf „Art. 55“ durch „Art. 56“ ersetzt.

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

1. Das Baugesuch ist auf amtlichem Formular in zwei, bei BAB-Gesuchen in vier Ausfertigungen einzureichen. In besonderen Fällen kann die Baubehörde die Einreichung weiterer Ausfertigungen verlangen.
2. Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:
 1. Grundbuchauszug und 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;
 3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom und Telefon;
 4. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, alle relevanten Masse gemäss IVHB; projizierte Fassadenlinie (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 in der Flucht der projizierten Fassadenlinie bis zur Grenze, sowie Strassenhöhen; Angabe der massgeblichen Längen-, Flächen- und Höhenmasse von Abgrabungen, zum Herausragen von Unterniveaubauten sowie von Dachaufbauten. (Weicht das massgebende Terrain ausnahmsweise vom natürlichen, resp. bestehenden Verlauf ab, bedingt dies die vorgängige Zustimmung der Baubehörde);
 6. detaillierte Berechnung der anzuwendenden Nutzungsziffer (8) mit Darstellung der Geschossflächenkomponenten nach SIA 416 und den für die jeweilige Nutzungsziffer massgeblichen Elementen gemäss Figur 8.2, 8.3 oder 8.4 und der Abstellplätze;
 7. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Baugrubensicherungen, Parkplätzen, Bepflanzungen usw.;
 8. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
 9. Angabe der approximativen Baukosten; kubische Berechnung nach SIA-Norm 416;
 10. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
 11. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;

12. Bei Bauten und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen die erforderlichen Gesuche gemäss kantonalen Vorschriften (samt Vorprüfungsbericht des kantonalen Tiefbauamtes);
13. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular. Für geschützte und wertvolle Gebäude gelten bezüglich Energienachweis besondere Bestimmungen;
14. Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;
15. Lärmdeklaration für Luft / Luftwärmepumpen oder Luft / Wasserwärmepumpen oder Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage nach Vorgaben der Kantonalen Lärmschutzfachleute (Cercle Bruit);
16. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Gebäuden und gebäudeähnlichen Bauten in der Gefahrenzone;
17. bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;
18. Detailpläne der Abwasserreinigungsanlagen (Einzelkläranlagen) bzw. der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser sowie Angaben zur Dimensionierung der Anlagen;
19. bei Bauvorhaben, einschliesslich temporäre Anlagen wie Baustelleninstallationen, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
20. bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstandes gemäss FAT-Bericht und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;
21. bei Bauvorhaben, einschliesslich temporäre Anlagen wie Baustelleninstallationen, mit erheblichen Emissionen von Luftverunreinigungen, Immissionsprognose gemäss eidgenössischen Vorschriften (auf Verlangen der Baubehörde);
22. bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung verursachen, Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;
23. bei Bauvorhaben, einschliesslich temporäre Anlagen wie Baustelleninstallationen, mit eigenen Lärmquellen Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften (Lärmprognose auf Verlangen der Baubehörde);
24. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
25. Unterlagen für die Bewilligung von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme gemäss den Weisungen der kantonalen Fachstelle für Gewässerschutz;
26. Angaben über Art, Qualität und Menge der bei Ausführung des Bauvorhabens anfallenden Abfälle und Angaben über deren Entsorgung auf besonderem Formular (Entsorgungserklärung für Bauabfälle der Fachstelle für Natur und Umwelt);
27. bei Abfallanlagen (z.B. Deponien, Anlagen zum Sammeln und Aufbereiten von Abfällen aller Art, Abfallzwischenlager, Kompostieranlagen ab einer Kapazität von 100 Tonnen pro Jahr, KVA) Angaben und Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;

28. Bestätigung, dass die erforderlichen Massnahmen zum Schutz gegen Radon getroffen werden auf besonderem Formular;
29. Angaben und Vereinbarungen über allfällige Näher- und Grenzbaurechte und dergleichen sowie über allfällige dauernde oder vorübergehende Beanspruchungen fremder öffentlicher oder privater Grundstücke unter Beilage einschlägiger Auszüge aus dem Grundbuch (Einträge, Vormerkungen, Anmerkungen);
30. allfällige Angaben zu NHG-Schutzobjekten.

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 in vereinfachter Ausführung und lediglich mit den für das Verständnis des Vorhabens notwendigen Unterlagen einzureichen. Gesuche für koordinationspflichtige Zusatzbewilligungen richten sich nach den spezialrechtlichen Vorgaben.
4. Die Baugesuchsunterlagen sind von der Grundeigentümerin bzw. vom Grundeigentümer, von der Bauherrschaft und von den Projektverfassenden zu unterzeichnen. In besonderen Fällen ersetzt ein Nachweis der Verfügungsberechtigung die Unterschrift von Grundeigentümerin bzw. Grundeigentümer.
5. Bei Änderung bestehender Bauten und Anlagen sowie bewilligter Pläne muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach der Änderung ersichtlich sein (bestehend: grau/schwarz; neu: rot; Abbruch: gelb).
6. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Baubehörde unaufgefordert eine Dokumentation des ausgeführten Werks abzugeben (Ausführungspläne). Bei Bauvorhaben mit BAB- Bewilligung sind der Baubehörde zwei Ausfertigungen abzuliefern.

Revers

Art. 59

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

2. Sicherheit und Gesundheit

Wohnhygiene

Art. 60

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

2. Wohn- und Schlafräume sind mit Fenstern zu versehen, die über dem Erdreich liegen, ins Freie führen und in ausreichendem Masse geöffnet werden können.

Energiehaushalt

Art. 61

1. Die Gemeinde fördert den Einsatz von Anlagen zur Erzeugung und Nutzung von erneuerbaren Energien. Sie regelt die Einzelheiten in einem Energiegesetz.

Vorgehen bei Bauarbeiten

Art. 62

1. Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen.
2. Bauarbeiten sind so zu planen und auszuführen, dass möglichst wenig Immissionen entstehen und die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften eingehalten sind. Bauarbeiten, die Verkehrs- oder anderen Lärm sowie Staub, Erschütterungen oder lästige Gerüche verursachen, dürfen nur werktags von 07.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 19.00 Uhr ausgeführt werden. In besonderen Fällen kann die Baubehörde Ausnahmen gestatten oder weitere Einschränkungen verfügen.
3. Baustellenabwasser ist je nach Abwasserart und Anfall zu behandeln, bevor es mit Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (Fachstelle für Natur und Umwelt) in die Kanalisation oder in einen Vorfluter eingeleitet oder versickert wird. Die auf Baustellen anfallenden Abfälle sind nach den eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Vorschriften zu verwerten oder zu entsorgen.

Unterhalt

Art. 63

1. Bauten und Anlagen sind stets in gutem Zustand zu halten. Dem Unterhalt wertvoller Bauten sowie der Pflege wertvoller Natur- und Kulturobjekte ist besondere Beachtung zu schenken.
2. Die Unterhaltungspflicht gilt sinngemäss auch für Einfriedungen, Mauern, Werk-, Lager- und Bauplätze, Erschliessungswerke sowie Geländeänderungen, die durch Abgrabungen oder Auffüllungen entstanden sind.

3. Gestaltung

Architektur

Art. 64

1. Bauvorhaben, welche den Anforderungen an eine gute Gestaltung, insbesondere bezüglich Proportionen des Gebäudes, Gliederung der Fassaden, Dachgestaltung, Farbgebung oder Bezug zur Umgebung nicht genügen, sind unter Beizug eines Bauberaters zu überarbeiten.

1. Dächer sind als ästhetisch ansprechende, gestalterische Einheit mit Bezug zur umgebenden Bausubstanz (Dachformen, Materialien) und Siedlungsstruktur zu gestalten.
2. Es gilt für alle Zonen eine minimale Dachneigung von 22°. Flacher geneigte Pultdächer und Flachdächer können für Anbauten und Kleinbauten gestattet werden.
3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dachfenster und Oberlichter sind innerhalb der zulässigen Masse erlaubt, sofern eine ästhetische ansprechende Dach- und Gesamtgestaltung sichergestellt ist. Schleppgauben weisen eine minimale Neigung von 5 % auf. In der Kernzone und in der Dorfzone sowie bei den im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Schutzobjekten besteht kein Anspruch auf Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dachfenster und Oberlichter, sofern nicht eine positive Beurteilung der Bauberatung vorliegt.
4. Die Baubehörde kann bei guter Gestaltung und nachvollziehbarer Begründung oder im Zusammenhang mit der Nutzung von erneuerbaren Energien Ausnahmen von Absatz 2 gestatten, wenn eine positive Beurteilung der Bauberatung vorliegt.

Vor- und rückspringende Gebäudeteile

Art. 66

1. Vor- und rückspringende Gebäudeteile müssen eine gestalterische Einheit mit dem Gebäude bilden (Grösse, Proportionen, Materialien).
2. In den Dorf- und Kernzonen müssen Balkone und dergleichen die Massevorgaben für vorspringende Gebäudeteile (3.4) gemäss Art. 27 einhalten.
3. Die Baubehörde kann bei guter Gestaltung und nachvollziehbarer Begründung Ausnahmen gestatten, wenn eine positive Beurteilung der Gestaltungsberatung vorliegt.

Solaranlagen

Art. 67

1. Das Bewilligungsverfahren und die Gestaltung von Solaranlagen richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften des übergeordneten Rechts. Als Beurteilungsgrundlage für die Gestaltung zieht die Baubehörde den jeweiligen Leitfaden für Solaranlagen der Fachstelle für Raumplanung bei.
2. ~~In der Kernzone sind keine Solaranlagen erlaubt.~~⁶ In der Dorfzone sind Anlagen zur Nutzung erneuerbaren Energiequellen zurückhaltend in die Baustruktur einzugliedern. Wirken sie störend oder widersprechen sie den gestalterischen Anliegen des Ortsbildschutzes, so kann sie die Baubehörde verbieten.

⁶ Direkte Korrektur gemäss RB Nr. 120/2025 Ziff. 1 g) vom 25. Februar 2025: Der Wortlaut von Art. 67 Abs. 2 erster Satz BauG wird im Einverständnis mit der Stadt folgendermassen angepasst: „In der Kernzone sind nur farblich angepasste Anlagen erlaubt, welche das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Die notwendigen Anlagen sind auf ein Minimum zu beschränken.“

3. Solaranlagen auf Dächern von Bauten, die gemäss Generellem Gestaltungsplan in einem Schutz- oder Erhaltungsbereich liegen, sind in jedem Fall baubewilligungspflichtig. Sämtliche Solaranlagen sind vorgängig schriftlich der Baubehörde anzuzeigen.

Einfriedungen und Pflanzen

Art. 68

1. Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Mobile geflochtene Weidezäune sind nach erfolgter Beweidung umgehend wieder zu entfernen und dürfen nicht im Freien gelagert werden.
2. Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten. Bestehende derartige Zäune sind innert 3 Jahren seit Inkrafttreten dieser Bestimmung zu entfernen. Nötigenfalls lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf Kosten der Eigentümerschaft ausführen.
3. Beeinträchtigen Pflanzen fremdes Eigentum, die öffentliche Sicherheit oder das Orts- und Landschaftsbild, kann die Baubehörde deren Beseitigung anordnen.
4. Für Pflanzen und Einfriedungen an der Kantonsstrasse gelten die Abstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung (Art. 21 und 22 Strassenverordnung des Kantons Graubünden, StrV).

Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern

Art. 69

1. Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungen, Stützmauern sowie hinterfüllte Mauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken und dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
2. Abgrabungen und Aufschüttungen sind dem umgebenden Gelände anzupassen und nach Abschluss der Arbeiten mit einheimischen Bäumen, Sträuchern oder Pflanzen zu begrünen. Die Baubehörde kann Wiederherstellungspläne verlangen.

Reklame- und Hinweistafeln

Art. 70

1. Reklamen dürfen nur an den von der Gemeinde bezeichneten Stellen sowie an Geschäftshäusern für die dort hergestellten oder angebotenen Produkte oder Dienstleistungen angebracht werden.
2. Hinweistafeln sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.
3. Im Bereich von Kantonsstrassen erfordern Reklamen eine Bewilligung des Tiefbauamtes Graubünden (Art. 24 StrV).

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

1. Siloballen sind grundsätzlich beim Betriebszentrum oder bei einem Betriebsgebäude zu lagern.
2. Die Siloballen sind vor dem Wild zu schützen.
3. Der Standort der Ballenlager ist der Gemeinde vorgängig zu melden.
4. Die materiellrechtlichen Bestimmungen (Grenzabstände, Höhenbegrenzungen, Wald-, Gewässer-, Strassenabstände etc.) sind bei der Lagerung von Siloballen einzuhalten.

4. Verkehr

1. Die Baubehörde sorgt dafür, dass die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen, insbesondere die Anlagen für den Langsamverkehr, gefahrlos benützt werden können.
2. Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benützerinnen und Benützer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen auf Kosten der Eigentümerin oder des Eigentümers der Anlage verfügen.
3. Auf Dächern entlang von öffentlich nutzbaren Räumen sind Dachkännel und Schneefangvorrichtungen anzubringen. Wird durch abfliessendes Wasser oder Dachlawinen die öffentliche Sicherheit gefährdet, haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen. Bleiben sie untätig, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf deren Kosten ausführen.
4. An Kantonsstrassen bedingen neue Anlagen oder Änderungen an bestehenden Anlagen eine zusätzliche Bewilligung des kantonalen Tiefbauamtes.

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 auf-

weisen. Dienen sie zur Unterbringung von Fahrzeugen mit mehr als 5 m Länge, ist der Vorplatz entsprechend zu vergrössern.

2. Ungedeckte Rampen dürfen eine maximale Neigung von 10%, gedeckte eine max. Neigung von 12 % aufweisen. Bei Rampen an verkehrsreichen Strassen muss zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung ein Vorplatz mit einer Neigung von höchstens 5% und von mindestens 4 m Länge vorhanden sein.
3. Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in Kerngebieten, kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten.
4. Der Gemeindevorstand kann die Erstellung gemeinschaftlicher Zu- und Ausfahrten vorschreiben oder die Eigentümer bestehender Anlagen verpflichten, Dritten die Mitbenützung gegen angemessene Entschädigung zu gestatten, sofern sich dies im öffentlichen Interesse als notwendig erweist.
5. An Kantonsstrassen bedingen neue Anlagen oder Änderungen an bestehenden Anlagen eine zusätzliche Bewilligung des kantonalen Tiefbauamtes.

Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Motorfahrräder und Fahrräder

Art. 75

1. Bei neuen Bauten sowie bei Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, hat die Bauherrschaft in angemessener Distanz während des ganzen Jahres 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 nachzuweisen.
2. Grundsätzlich sind bereitzustellen bei
 - Wohngebäude
1 Motorfahrzeug-Abstellplatz pro Wohnung bis 80 m² Geschossfläche, darüber 2 Plätze
 - Gewerbe-/Bürogebäude
1 Motorfahrzeug-Abstellplatz pro 40 m² Geschossfläche
 - Verkaufslokal
1 Motorfahrzeug-Abstellplatz pro 20 m² Ladenfläche
 - Pensionen, Hotels
1 Motorfahrzeug-Abstellplatz pro 3 Gastbetten
 - Restaurants
1 Motorfahrzeug-Abstellplatz pro 5 Sitzplätze (ohne Hotelspeisesäle)

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

3. Für Fahrräder und Motorfahrräder sind genügende Abstellplätze bereitzustellen. Die Anzahl richtet sich nach den VSS-Normen. Wo die Verhältnisse es zulassen und die Kosten zumutbar sind, sind die Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahrräder in geschlossenen, gut zugänglichen Räumen unterzubringen oder wenigstens zu überdachen.
4. Wertvolle Baumbestände und Gärten sowie für das Ortsbild bedeutsame Räume wie Innenhöfe, Plätze oder Mauern und Einfriedungen dürfen nicht für die Anlage von Abstellplätzen beseitigt oder beansprucht werden.
5. Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen werden zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet, sofern es die Verhältnisse erfordern.
6. Werden Fahrzeuge ausserhalb des eigenen Bodens auf öffentlichem Grund und auf signalisierten/bezeichneten Abstellplätzen abgestellt, sind diese Abstellplätze in der Regel gebührenpflichtig. Details und insbesondere die Höhe der Gebühren werden in einer Gebührenordnung der Stadt festgelegt.

Ersatzabgabe für Motorfahrzeug-Abstellplätze

Art. 76

1. Ist die Anlage der vorgeschriebenen Motorfahrzeug-Abstellplätze auf eigenem oder durch vertragliche Abmachung gesichertem fremdem Boden nicht möglich und können die Abstellplätze auch nicht in einer Gemeinschaftsanlage bereitgestellt werden, ist für jeden fehlenden Abstellplatz eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen.
2. Die Ersatzabgabe beträgt pro Pflichtplatz Fr. 5'000.-.
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 Parkieranlagen oder die Förderung des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs zu verwenden. Die Bezahlung der Ersatzabgabe gibt keinen Anspruch auf einen Motorfahrzeug-Abstellplatz.

5. Versorgung und Entsorgung

Werkleitungen

Art. 77

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

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 Gesetzgebung über die Abwasserbehandlung.

1. Kompostierungsanlagen sind so anzulegen und zu betreiben, dass keine unnötigen Geruchsemissionen oder andere Belästigungen für Dritte entstehen und dass die Verbreitung invasiver Neophyten bestmöglich ausgeschlossen werden kann.
2. Kompostieranlagen sind vor Zugriff durch Wildtiere zu schützen.

6. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

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

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

1. Die Bauherrschaft ist bei Bauvorhaben in der Bauzone berechtigt, fremden Privatboden vorübergehend als Baustellenzufahrt, zur Lagerung von Material und Maschinen, zur Einlassung von Erdankern oder zu vergleichbaren Zwecken in Anspruch zu nehmen, sofern dies für Vorbereitungshandlungen oder für die Ausführung des Bauvorhabens unumgänglich ist.
2. Die Ausübung dieses Rechts hat für das Eigentum des Betroffenen möglichst schonend zu erfolgen und darf dieses nicht in unzumutbarer Weise gefährden oder beeinträchtigen. Die Bauherrschaft hat die Massnahmen und Vorrichtungen nach Beendigung der Bauarbeiten zu entfernen, sofern dies technisch möglich ist und keinen unverhältnismässigen Aufwand verursacht.
3. Der Betroffene hat Anspruch auf angemessene Entschädigung für die vorübergehende Beanspruchung und auf vollen Schadenersatz.
4. Der Ansprecher hat die beabsichtigte Inanspruchnahme dem Betroffenen genau und rechtzeitig schriftlich mitzuteilen. Stimmt der Betroffene innert 30 Tagen seit der Mitteilung nicht zu oder können sich die Beteiligten über die Höhe der angemessenen Entschädigung nicht einigen, entscheidet auf Begehren des Ansprechers die kommunale Baubehörde innert 20 Tagen mittels anfechtbarer Verfügung über die Zulässigkeit der Inanspruchnahme und / oder die Höhe der Entschädigung.
5. Allfällige Schadenersatzansprüche hat der Betroffene auf dem Zivilweg geltend zu machen.

III Erschliessungsordnung

1. Allgemeines

Erschliessungsgesetz

Art. 83

1. Das Erschliessungsgesetz regeln in Ergänzung des Baugesetzes die Projektierung, die Erstellung und technische Gestaltung, die Benützung, den Unterhalt und die bedarfsgerechte Erneuerung der öffentlichen und privaten Erschliessungsanlagen, insbesondere in den Bereichen der Wasserversorgung, der Abwasserbehandlung, der Abfallbewirtschaftung sowie der Energieversorgung und der Telekommunikation, soweit nicht einzelne Aufgaben Gemeindeverbindungen, konzessionierten Trägerschaften oder Privaten übertragen sind. Das Erschliessungsgesetz legt die Anschlusspflichten und Anschlussvoraussetzungen fest.
2. Das Erschliessungsgesetz regelt 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, bestimmt das Erschliessungsgesetz den Kreis der Gebührenpflichtigen, die Bemessungsgrundlagen und die Gebührenansätze sowie das Verfahren für die Veranlagung und den Bezug der Gebühren.
3. Bei der Ausgestaltung des Erschliessungsgesetzes sind die Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebung, namentlich das Verursacherprinzip, zu beachten. Zuständig für den Erlass des Erschliessungsgesetzes ist die Gemeindeversammlung.
4. Vorbehalten bleiben besondere Regelungen im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen.

Erschliessungsprogramm

Art. 84

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

4. Bei wesentlichen Anpassungen des Erschliessungsprogramms ist das Auflageverfahren zu wiederholen.

Strassennamen

Art. 85

1. Die Baubehörde entscheidet über die Benennung der öffentlichen und privaten Strassen, Wege und Plätze auf Gemeindegebiet.

2. Projektierung und Bewilligung

Generelle Projekte und Bauprojekte

Art. 86

1. Die generellen Projekte umfassen die Verkehrsanlagen der Groberschliessung, die Hauptanlagen der Wasserversorgung und der Abwasserentsorgung 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

Ausführung

Art. 87

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

Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

Art. 88

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.

Schneeräumung

Art. 89

1. Die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen werden während des Winters von der Gemeinde offengehalten, soweit es den öffentlichen Bedürfnissen entspricht. Die Baubehörde bezeichnet im Rahmen der von der Gemeinde gesprochenen Kredite die jeweils zu räumenden Gemeindestrassen, Wege und Plätze.
2. Die Verwendung chemischer Auftaumittel ist nur ausnahmsweise gestattet.
3. Die Gemeinde ist befugt, bei der Schneeräumung den Schnee unter möglicher Schonung von Bauten und Kulturen auf angrenzenden privaten Grundstücken abzulagern. Die betroffenen Grundstücke sind von der Gemeinde nach der Schneeschmelze von Split und Abfällen zu reinigen. Schäden an Bauten, Zäunen oder Pflanzen werden vergütet.

Private Erschliessungsanlagen

Allgemeines

Art. 90

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

Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung

Art. 91

1. Die Baubehörde kann die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eines Quartiers und benachbarter Grundstücke verpflichten, private Gemeinschaftsanlagen zu erstellen und die Anlagen auch Dritten gegen angemessene Entschädigung zur Verfügung zu stellen. Für grössere Gemeinschaftsanlagen sind Quartierplanverfahren durchzuführen.
2. Eigentümerinnen und Eigentümer privater Verkehrs- oder Versorgungsanlagen können von der Baubehörde verpflichtet werden, Anlagen wie Privatstrassen, Zufahrten, 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 Mitbenützung privater Anlagen werden von der Baubehörde nach dem Vorteilsprinzip festgesetzt.

Übernahme durch die Gemeinde

Art. 92

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

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

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

Sanierungsplanungen

Art. 93

1. Die Gemeinde überwacht den Zustand und die Funktionsfähigkeit der eigenen und der privaten Erschliessungsanlagen.
2. Sie stellt laufend Optimierungen nach dem neusten Stand der Technik und umfassende Erneuerungen durch frühzeitige Sanierungsplanungen sicher.

IV Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Vollzug

Art. 94

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

Baubewilligungsgebühren

Art. 95

1. Die Gemeinde erhebt für ihren Aufwand im Zusammenhang mit einem Baubewilligungsverfahren eine Gebühr von mindestens Fr. 200.-.
2. Weitere Verrichtungen bemessen sich nach Aufwand.
3. Auslagen für Leistungen Dritter wie Fachgutachten, Beratungen sowie Grundbuchkosten sind der Gemeinde zusätzlich zu vergüten.
4. Einzelheiten über die Bemessung und Erhebung regelt der Gemeindevorstand in einer Gebührenverordnung.

Rechtsmittel

Art. 96

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

Inkrafttreten

Art. 97

1. Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Gemeinde mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.
2. Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Baugesetzes noch nicht bewilligt oder genehmigt sind.

3. Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde, insbesondere das Baugesetz vom 7. Dezember 2012 als aufgehoben.

Definitionen und Begriffe mit Skizzen und Erläuterungen

A: IVHB B: KRVO (Seite 18) C: SIA 416 (Seite 19)

A **IVHB** (Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe)

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 eine Feststellungsentscheidung; 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 zulässige Masse nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten.

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

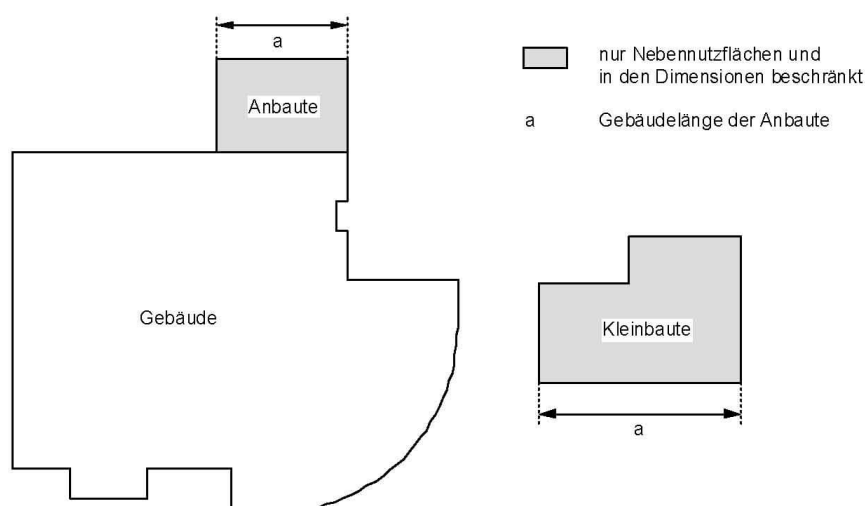
Nebennutzflächen (NNF) sind in der Norm SIA 416 definiert (vgl. C).

2.3 Anbauten

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

Anbauten überschreiten mindestens eines der zulässigen Masse für vorspringende Gebäudeteile.

Figur 2.1 – 2.3 Gebäude, Kleinbauten und Anbauten



2.4 Unterirdische Bauten

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

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

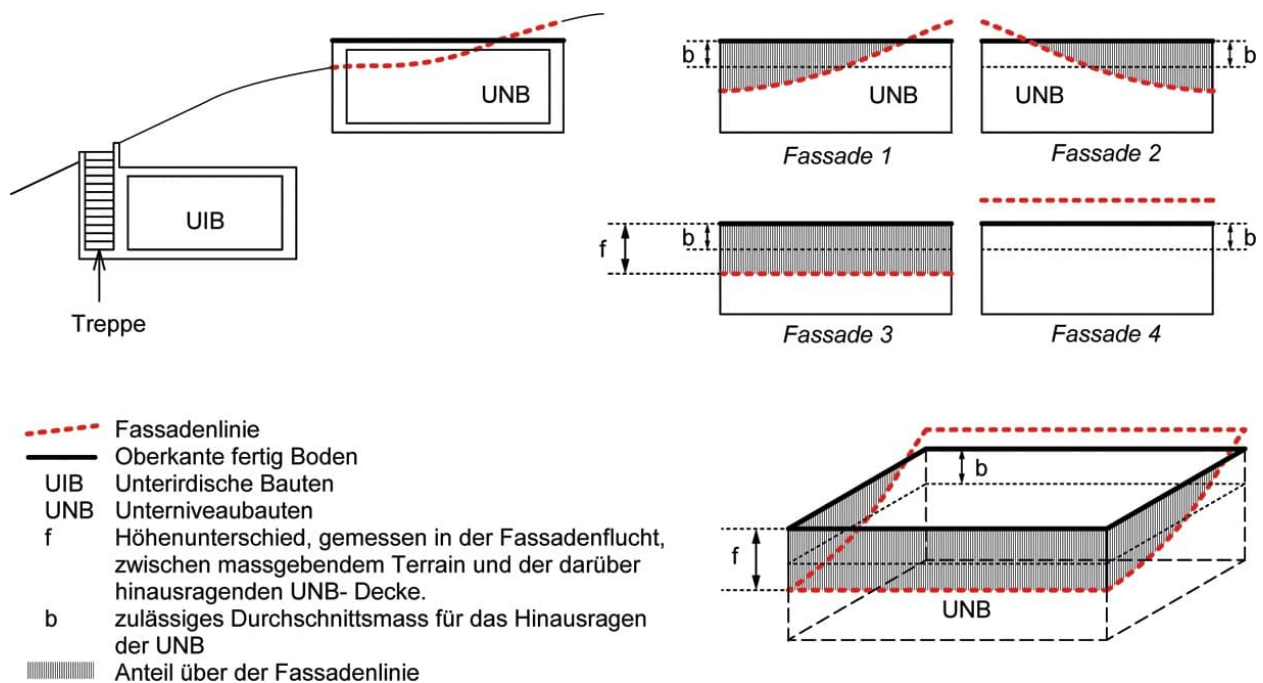
2.5 Unterniveaubauten

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.

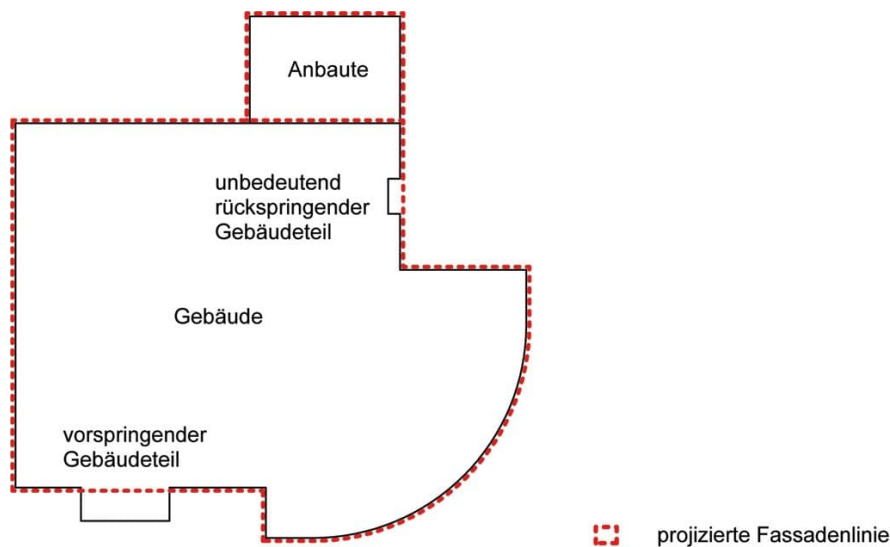
Die Fassadenlinie dient als Hilfsgrösse zur Bestimmung der Höhenmasse von Gebäuden und der Untergeschosse sowie zur Definition der Überbauungsziffer.

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

3.3 Projizierte Fassadenlinie

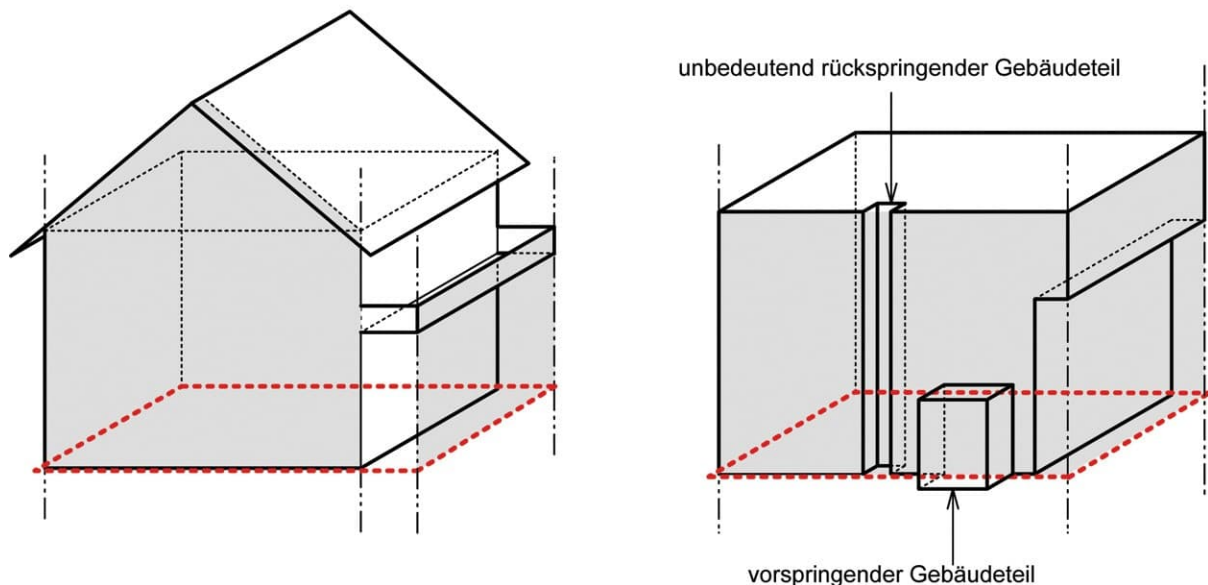
Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.

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

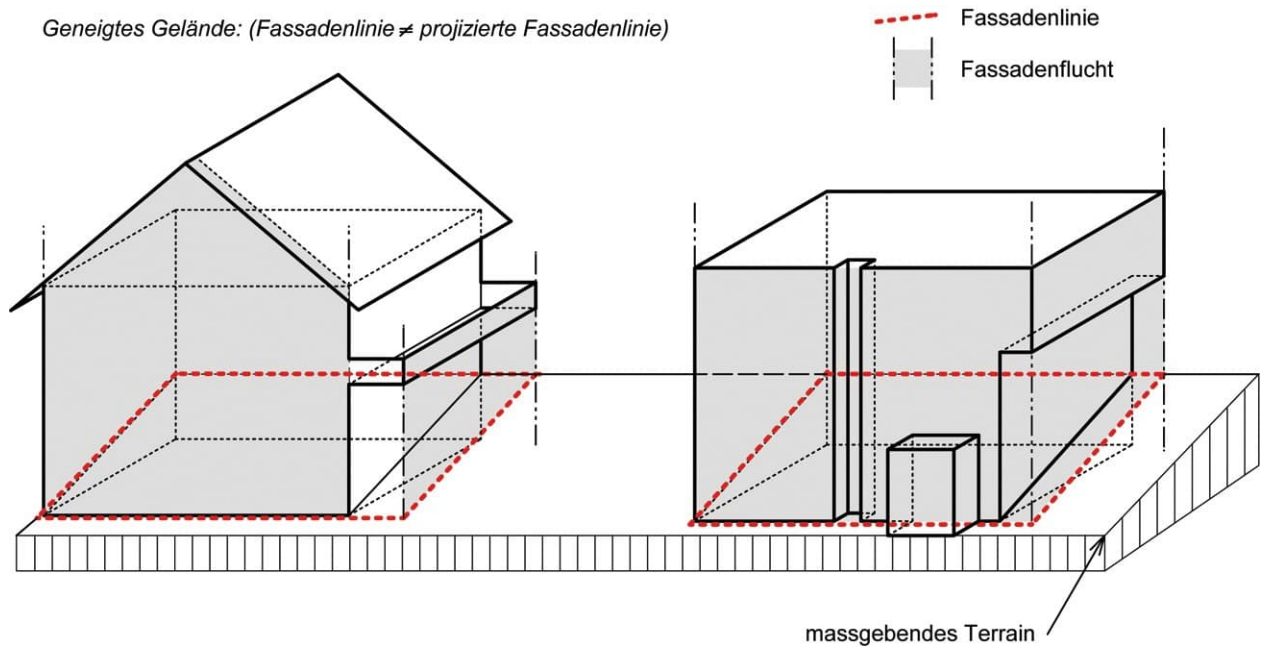


Figur 3.3 Projizierte Fassadenlinie

Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)



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



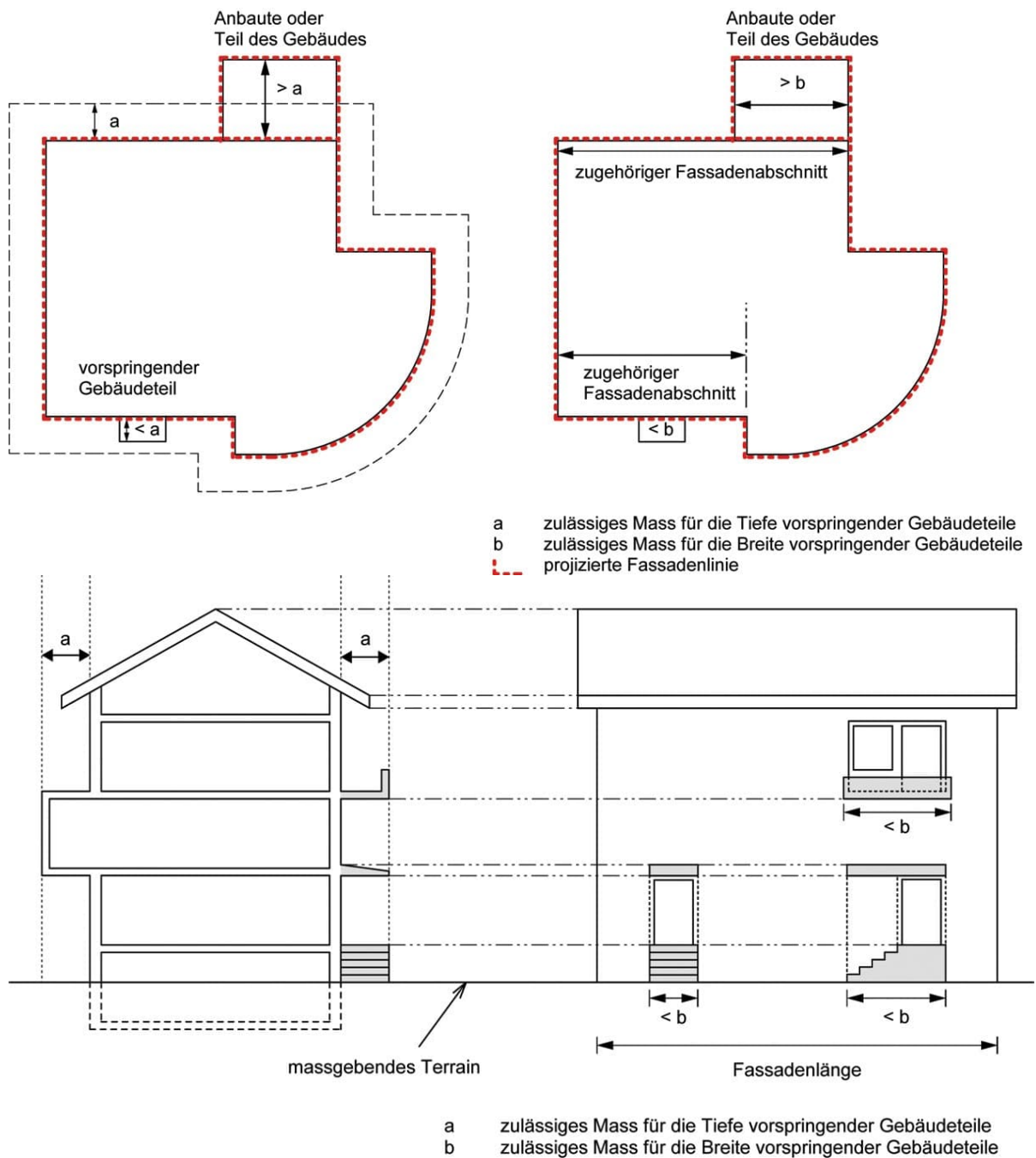
Figur 3.1 – 3.3 Fassadenflucht und Fassadenlinie

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).



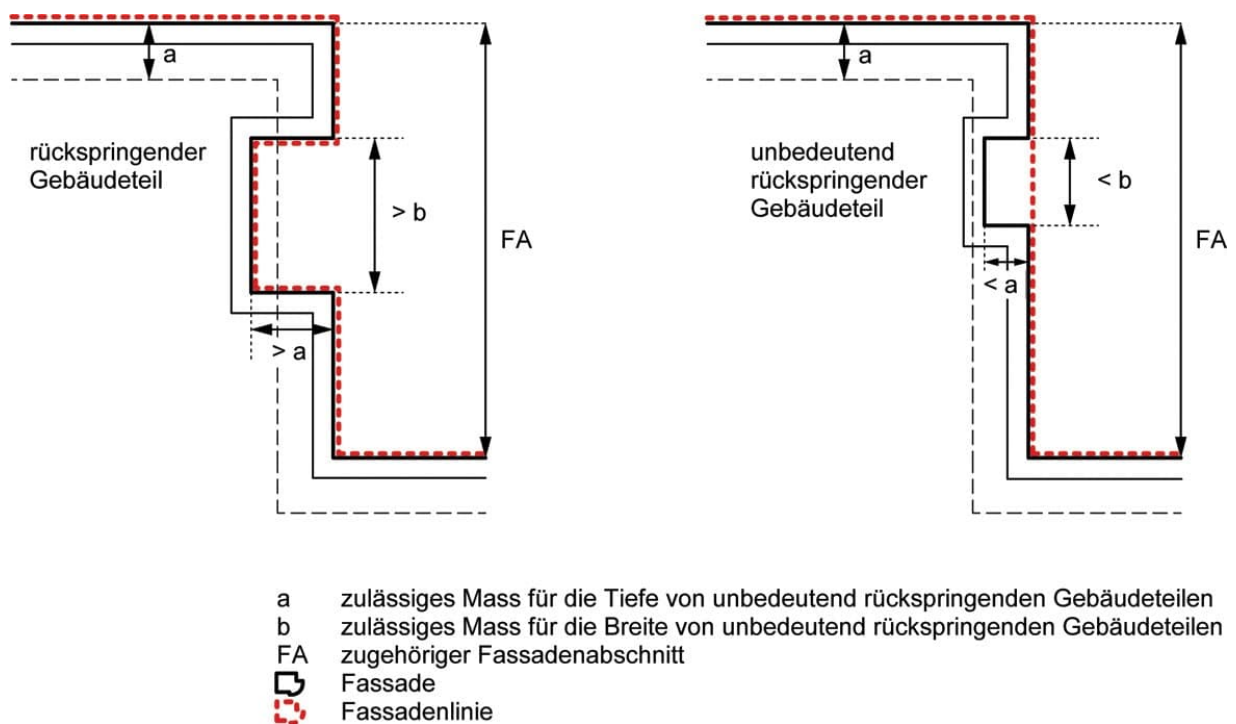
Figur 3.4 Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt und Seitenansicht)

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

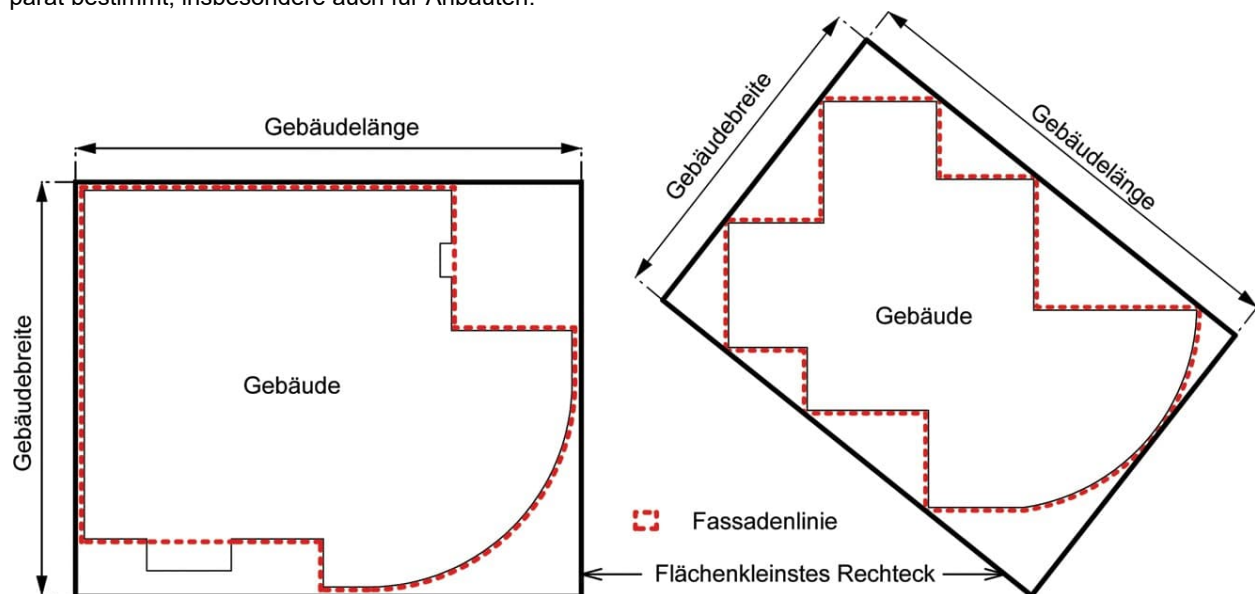
4.1 Gebäudelänge

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

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

4.2 Gebäudebreite

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



Figur 4.1 und 4.2 Gebäudelänge und Gebäudebreite

5. HÖHENBEGRIFFE, HÖHENMASSE

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

5.1 Gesamthöhe

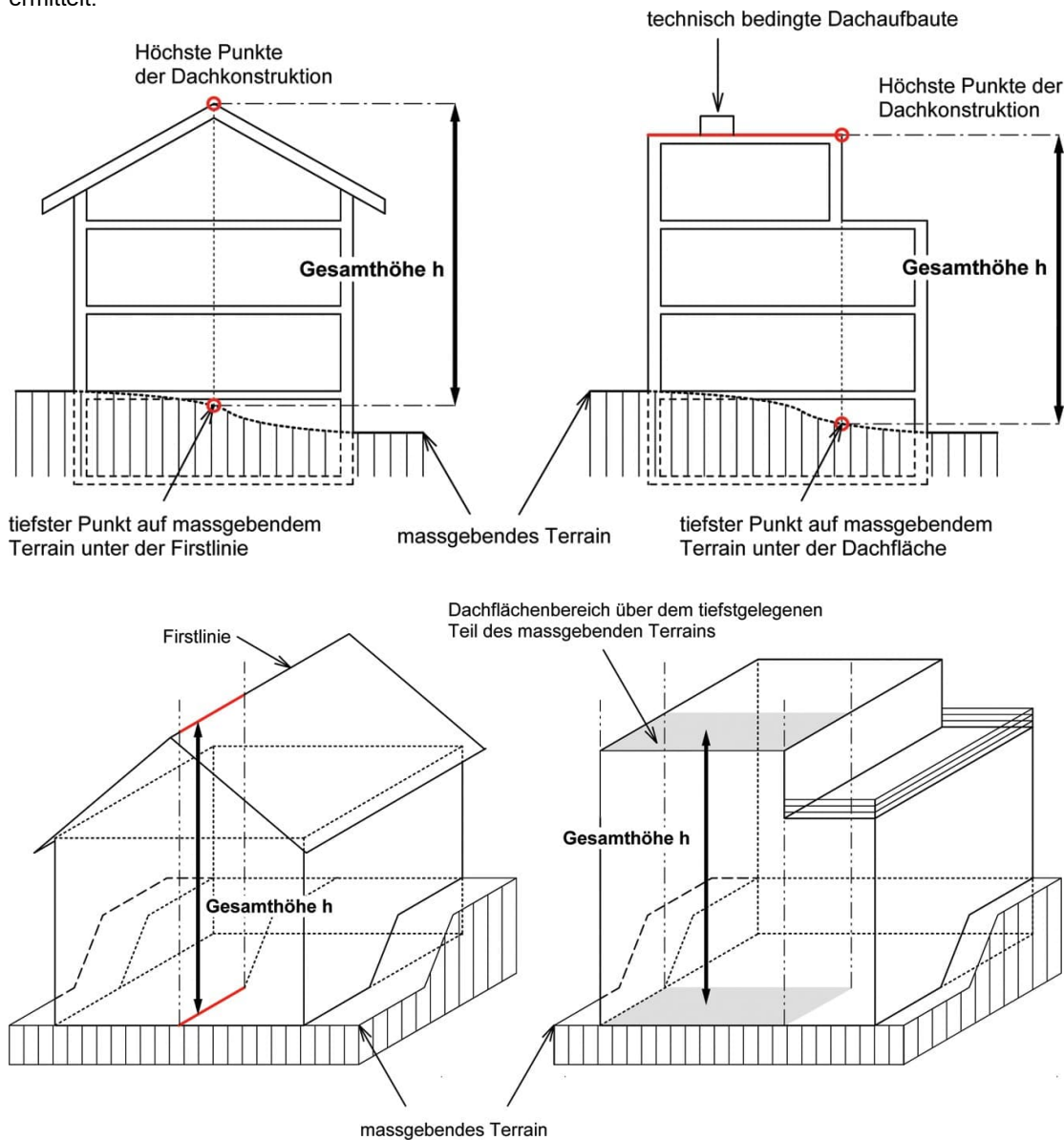
Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

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

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

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

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



Figur 5.1 Gesamthöhe

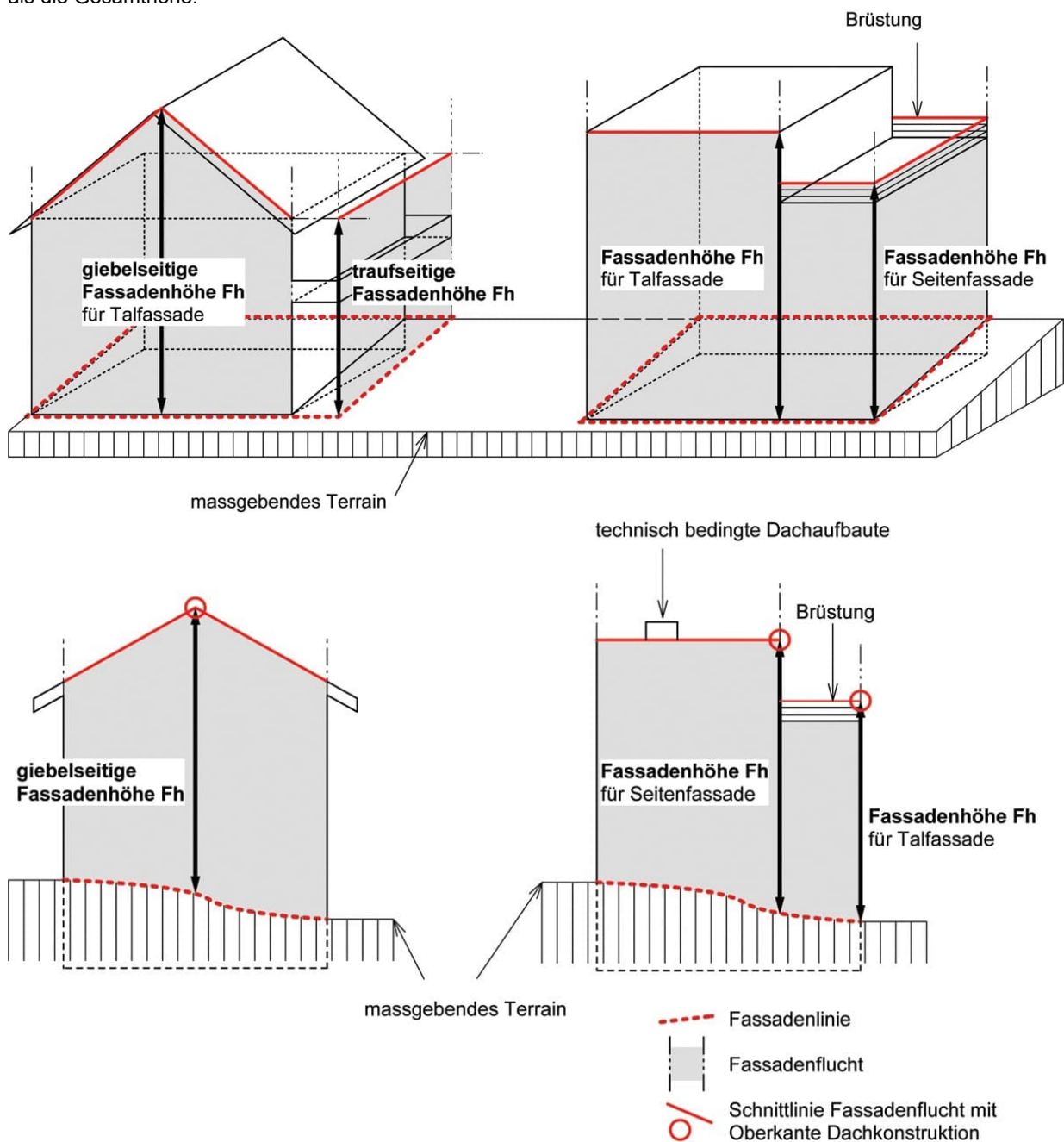
5.2 Fassadenhöhe

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

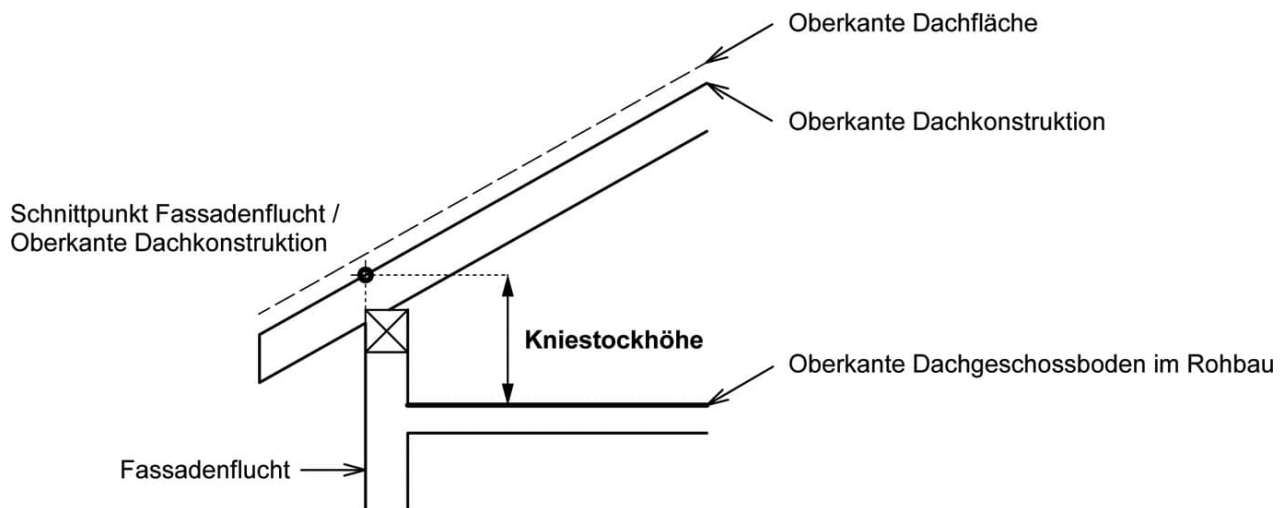
Die Fassadenhöhe wird bemessen bis zur Oberkante der Dachkonstruktion ohne Dachhaut und darf deshalb nicht verwechselt werden mit der Profilierungshöhe, welche in der Regel die Oberkante der Dachfläche markiert.

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.



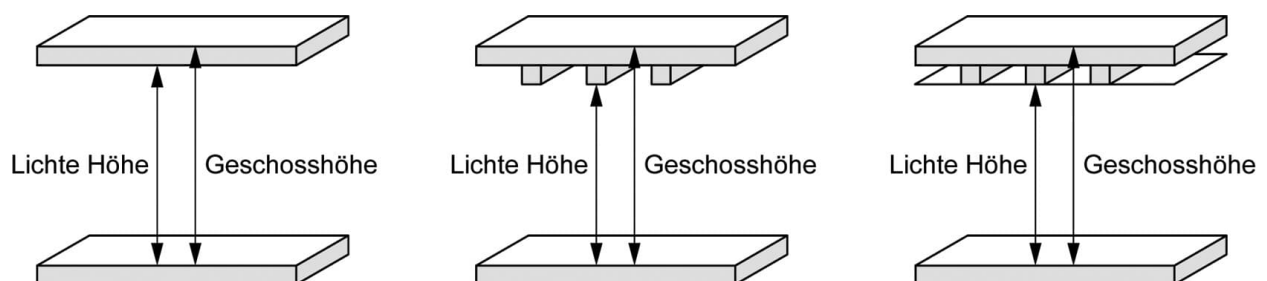
Figur 5.3 Kniestockhöhe

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

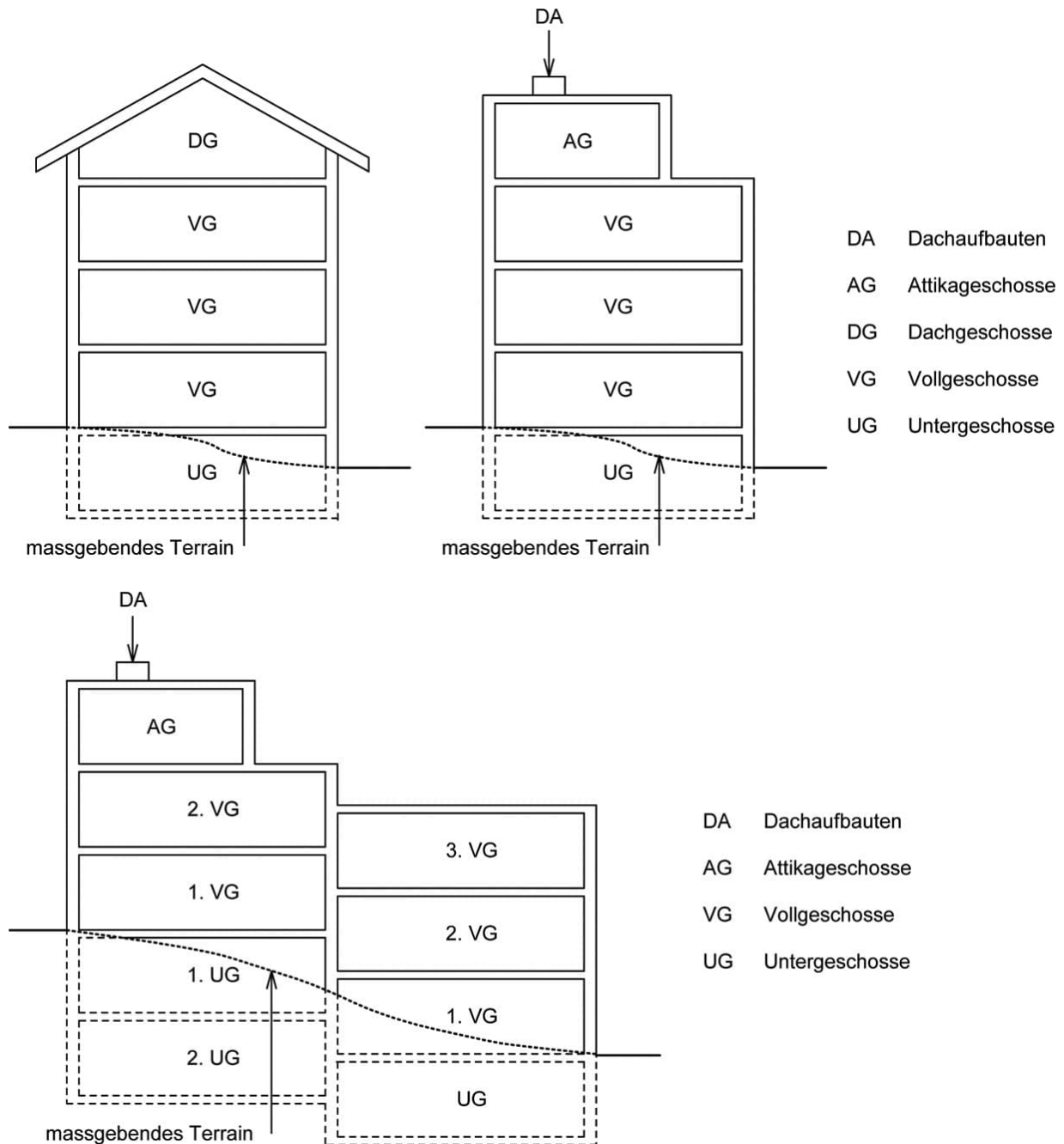
6. GESCHOSSE

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.



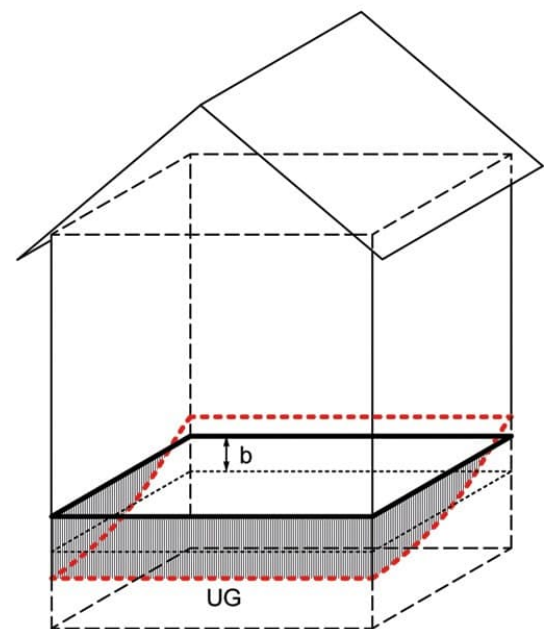
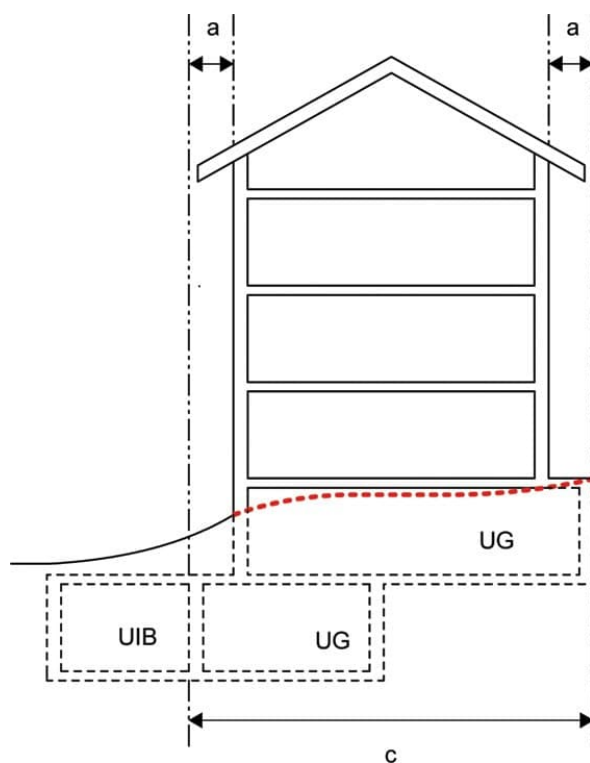
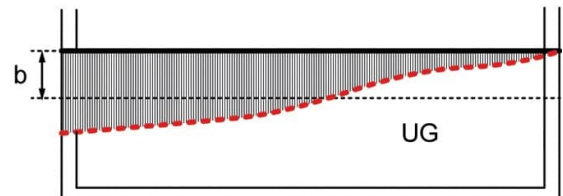
Figur 6.1 Geschosse und Geschosszahl

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



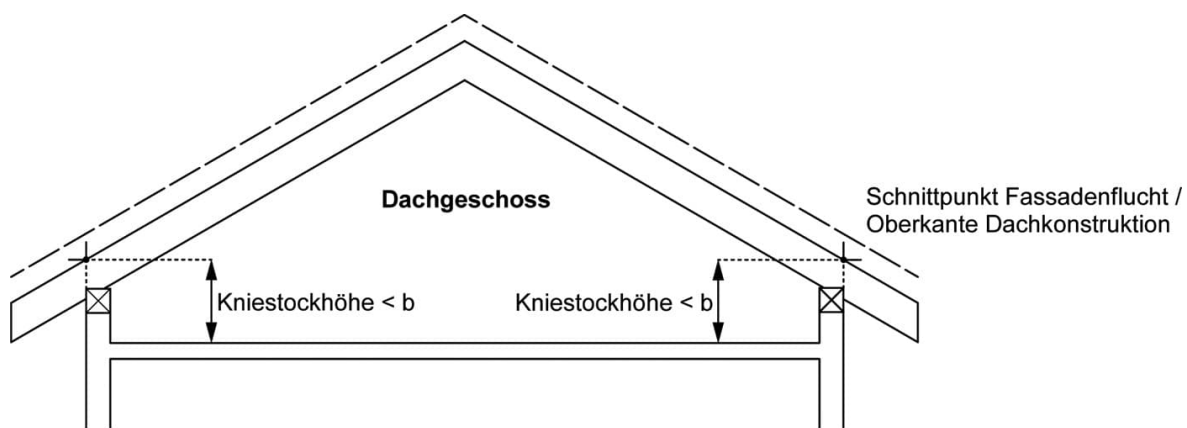
Figur 6.2 Untergeschosse

6.3 Dachgeschosse

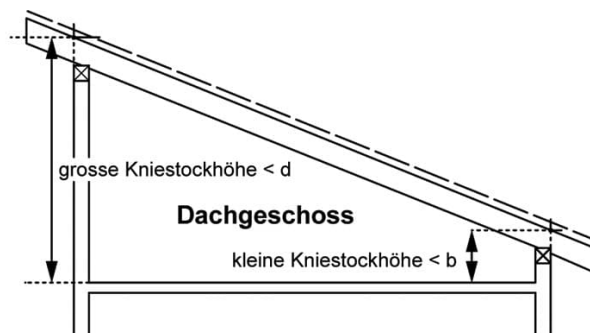
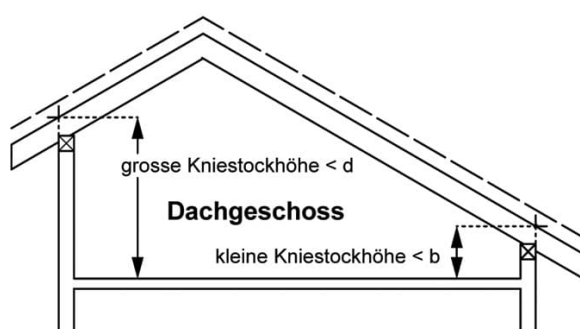
Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten.

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.

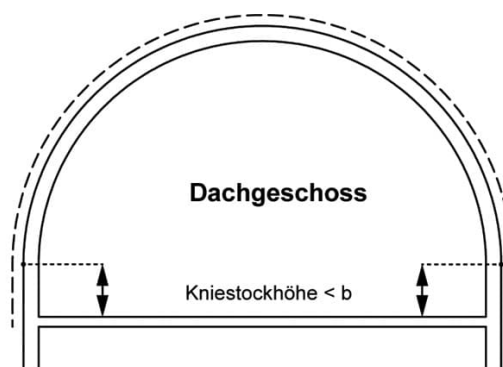
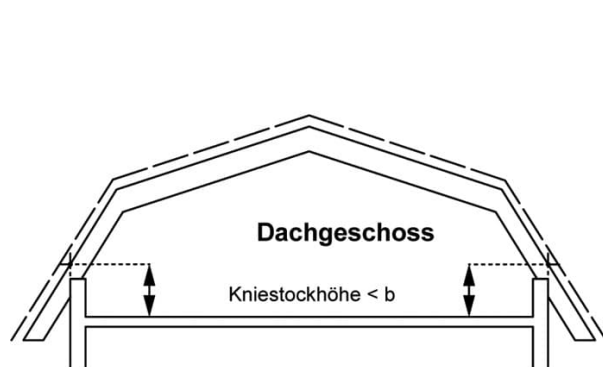


b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen



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

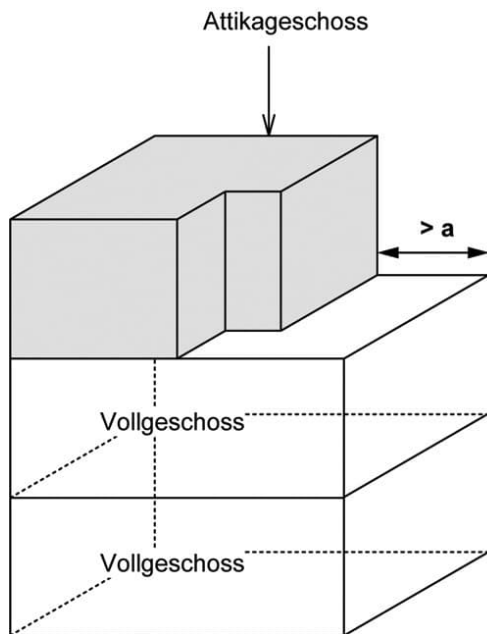
Figur 6.3 Dachgeschosse

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.

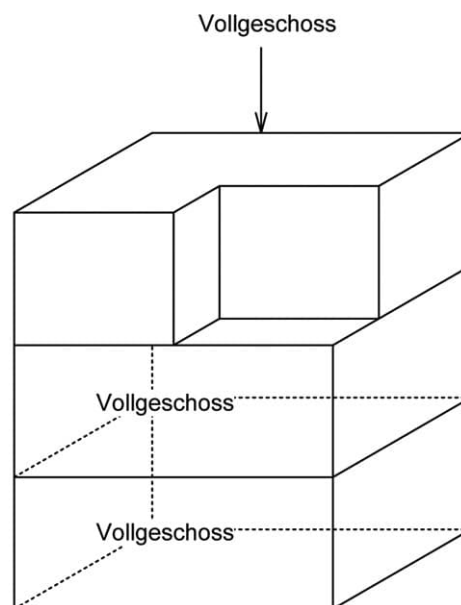
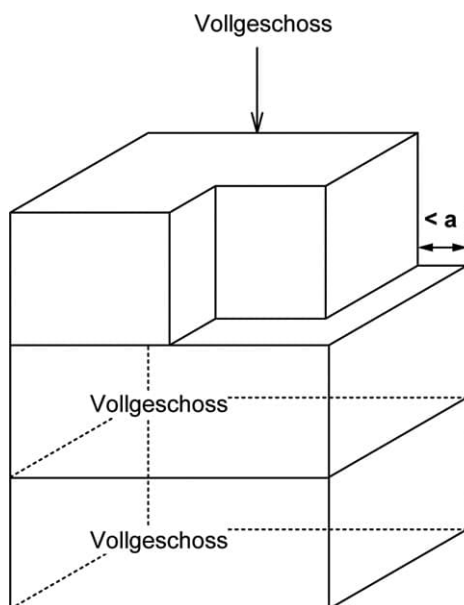
Attikageschosse können dank dieser Definition, insbesondere in Hanglagen auf der Bergseite und auf weiteren Seiten, auch direkt auf die Fassadenfluchten des darunter liegenden Geschosses gebaut werden.

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.

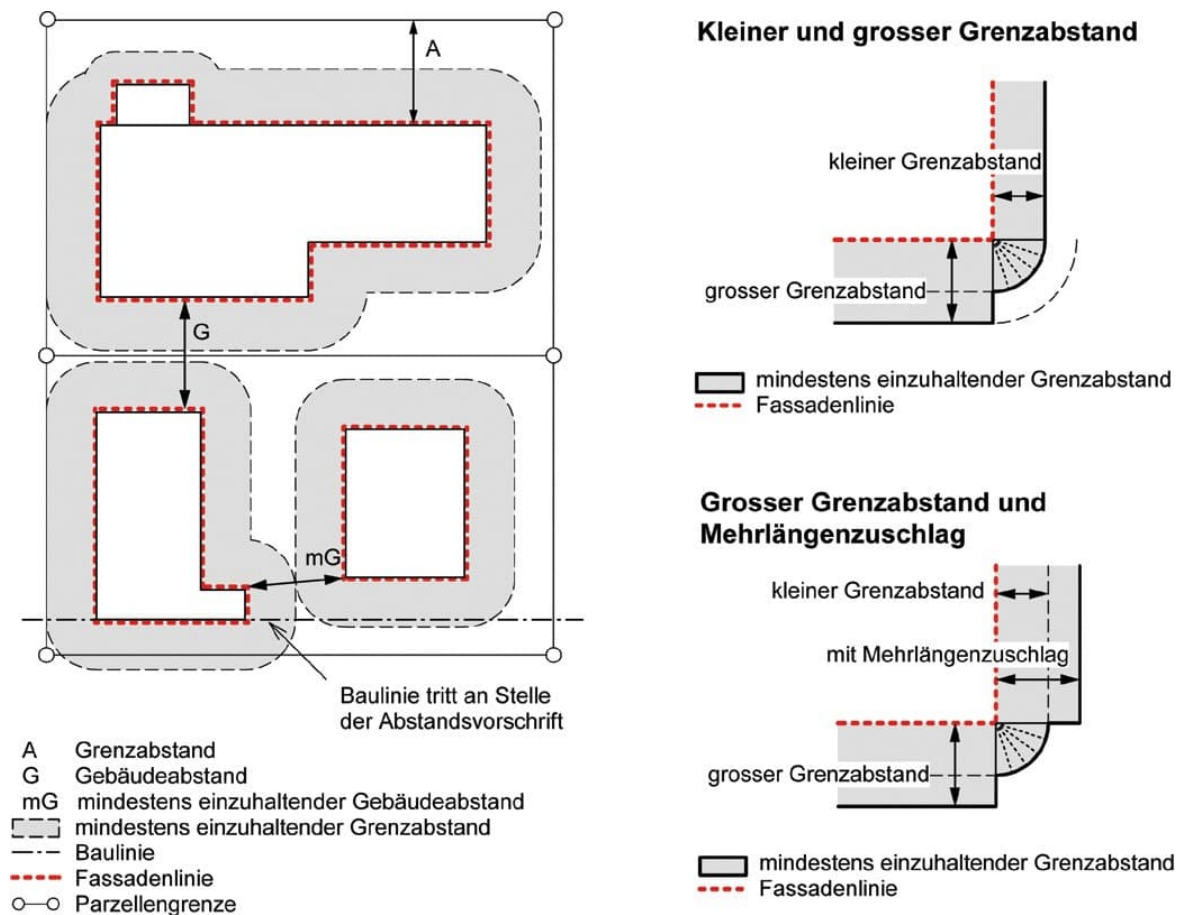
7.3 Baulinien

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.

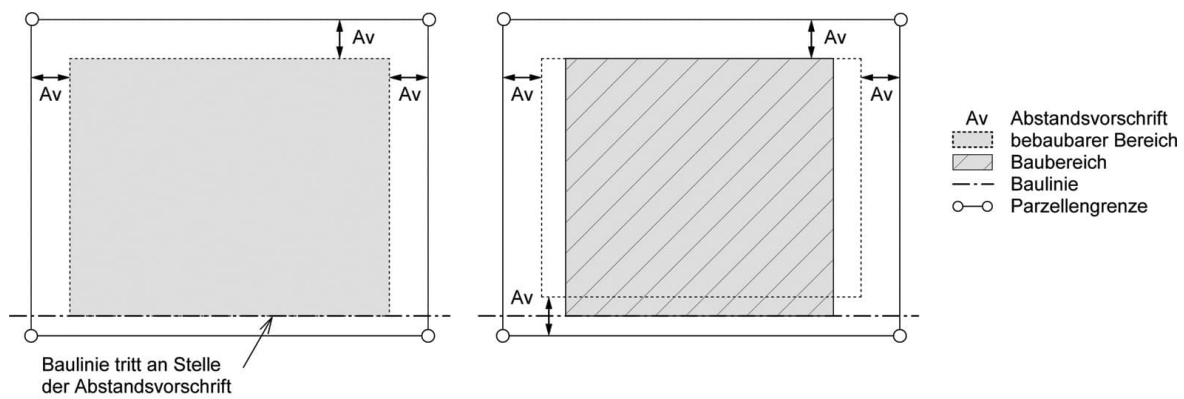


Figur 7.1 – 7.3 Abstände und Abstandsbereiche

7.4 Baubereich

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

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



Figur 7.4 bebaubarer Bereich und Baubereich

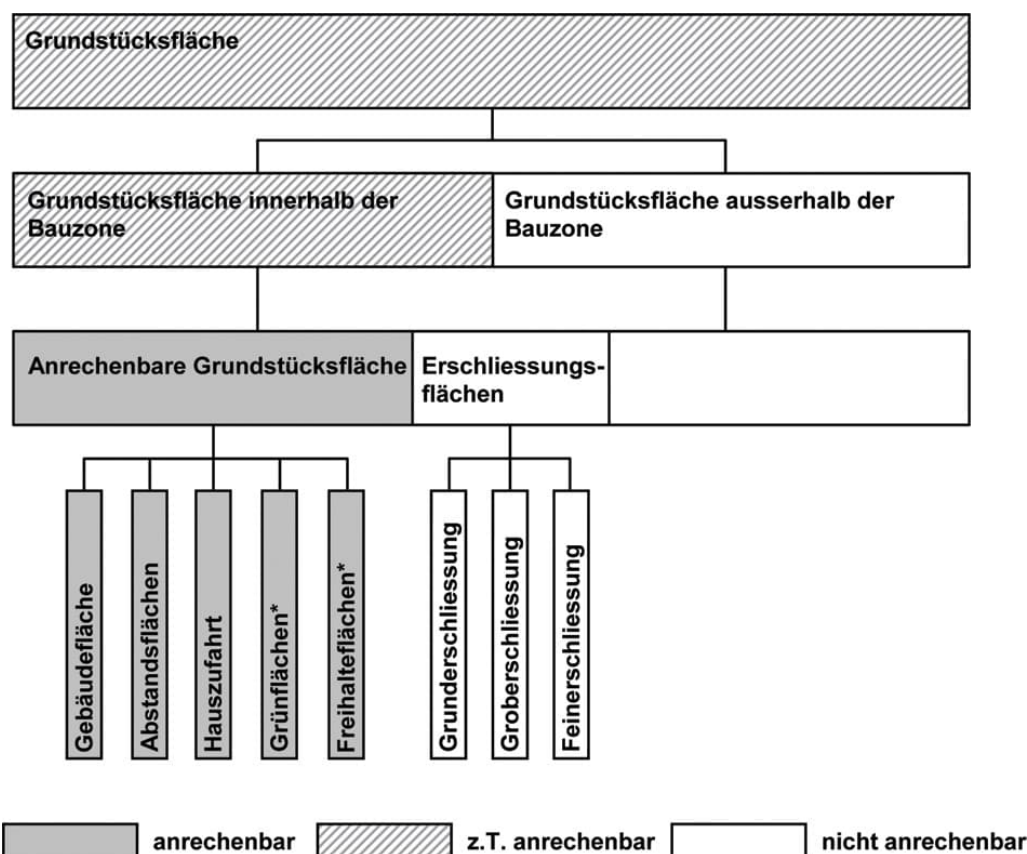
8. NUTZUNGSZIFFERN

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

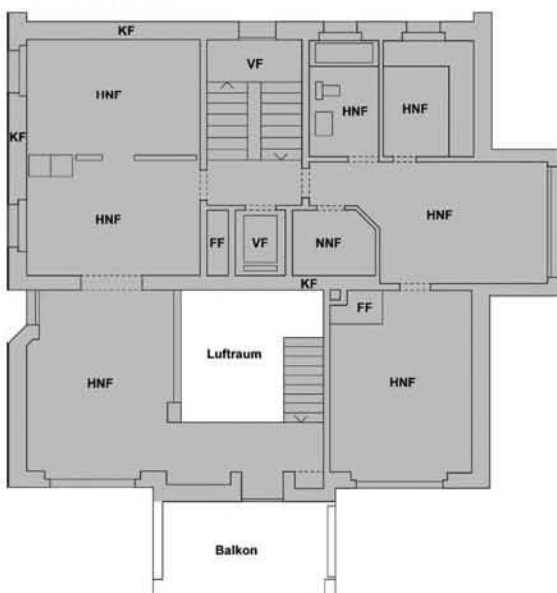
Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter einem vom Gesetzgeber vorgegebenen Mindestmass liegt-

$$\text{Geschossflächenziffer} = \frac{\text{Summe aller Geschossflächen}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \quad \text{GFZ} = \frac{\sum \text{GF}}{\text{aGSF}}$$

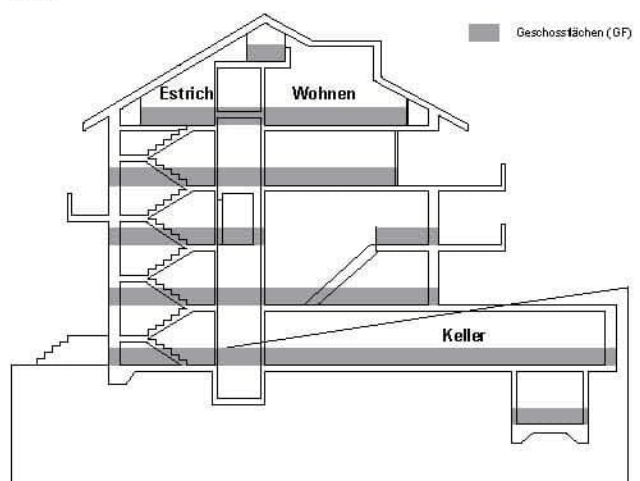
Die Geschossflächenziffer ersetzt die Ausnutzungsziffer (**Vorbehalt Anwendung von Art. 37a KRVO**).

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

Grundriss 1. Obergeschoss:



Schnitt:



Figur 8.2 Geschossflächenziffer

8.3 Baumassenziffer

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

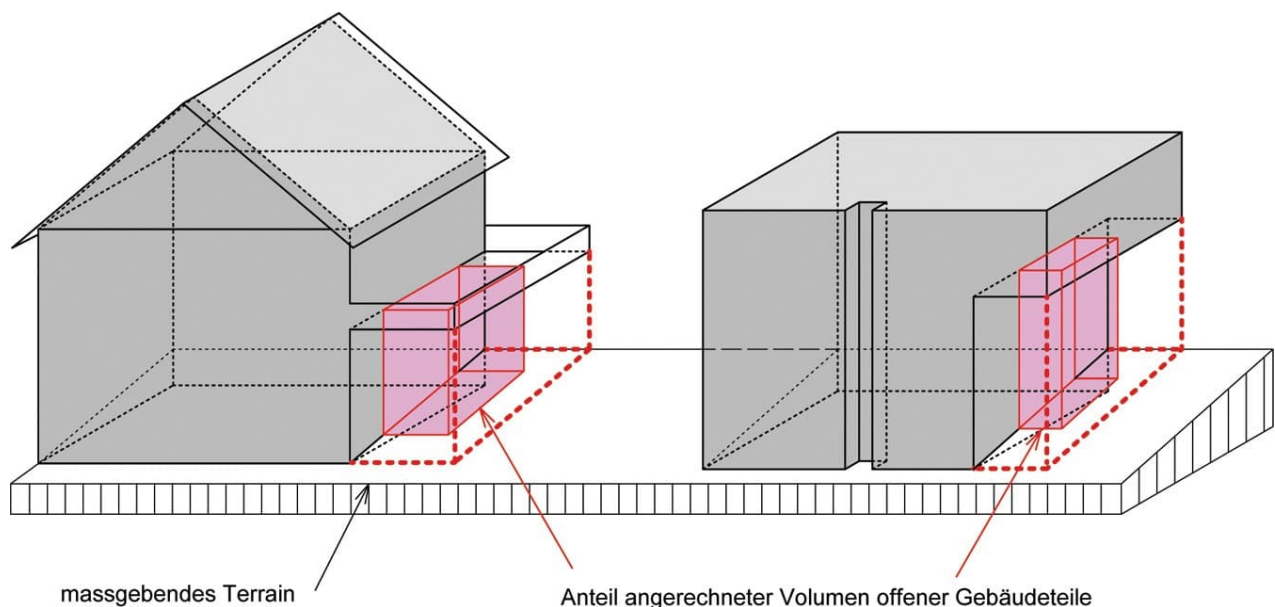
Als Bauvolumen über dem massgebenden Terrain gilt das Volumen des Baukörpers in seinen Aussenmassen.

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

$$\text{Baumassenziffer} = \frac{\text{Bauvolumen über massgebendem Terrain}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \qquad \text{BMZ} = \frac{\text{BV}_m}{\text{aGSF}}$$

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.

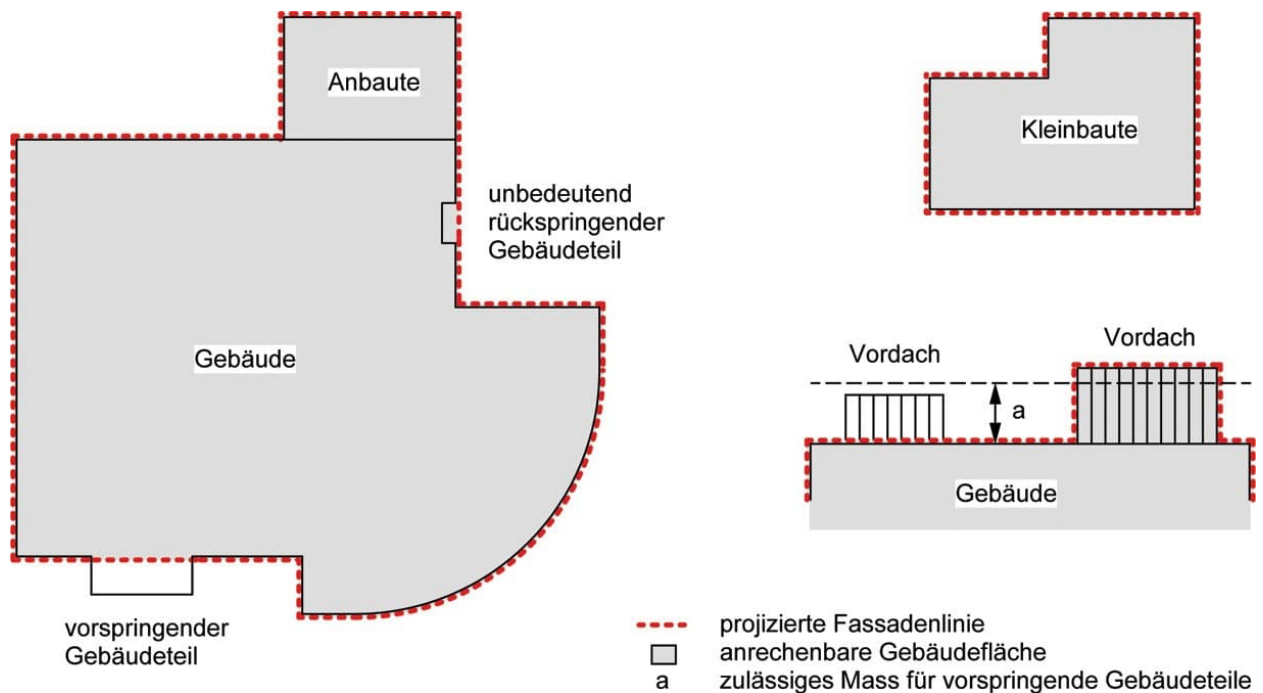
$$\text{Überbauungsziffer} = \frac{\text{anrechenbare Gebäudefläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \qquad \text{ÜZ} = \frac{\text{aGbF}}{\text{aGSF}}$$

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.

B KRVO (Kantonale Raumplanungsverordnung)

8.5 Ausnützungsziffer (Art. 37a KRVO)

Hinweis: Die Ausnützungsziffer, als zulässige Nutzungsziffer gemäss kantonaler Raumplanungsgesetzgebung Graubündens, ist nicht Bestandteil der IVHB!

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

$$AZ = \frac{aGF}{aGSF}$$

Als anrechenbare Geschossfläche (aGF) gelten folgende Flächen:

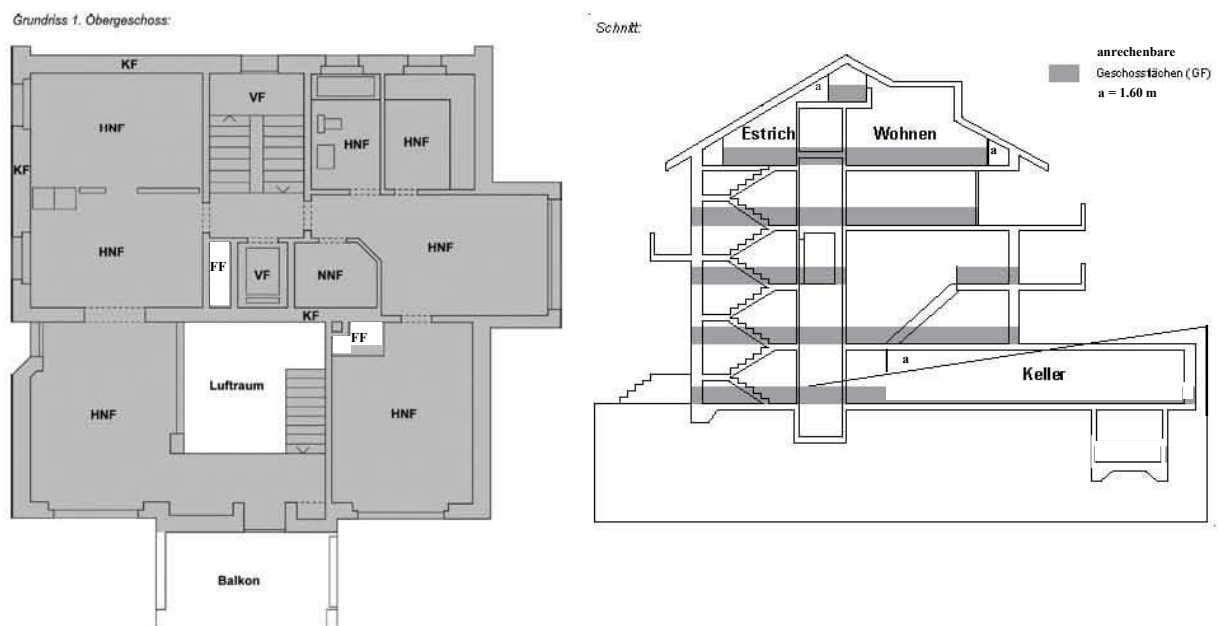
1. Hauptnutzflächen (HNF);
2. Nebennutzflächen (NNF), Verkehrsflächen (VF) und Konstruktionsflächen (KF), soweit sie Räume oder Raumteile betreffen, die mehr als 1.60 m über das massgebende oder tiefer gelegte Terrain hinausragen.

Nicht angerechnet werden:

1. Alle Flächen unter 1.60 m lichter Höhe;
2. Funktionsflächen (FF);
3. Folgende Arten von Nebennutzflächen (NNF): Fahrzeugeinstellräume, Schutzräume, Kehrtrräume, Gartenhäuser für Gartengeräte und dergleichen, Holzschöpfe sowie Kleintierställe.

Die Definition der Flächen richtet sich nach der Norm SIA 416 (siehe Anhang).

Zur anrechenbaren Grundstücksfläche gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile mit Einschluss der Flächen der Hauszufahrten. Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung.



Figur 8.5: anrechenbare Geschossfläche

C SIA 416 (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 - Kehrträume.
Verkehrsfläche VF <i>Surface de dégagement SD</i>	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 <i>Surface des installations SI</i>	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 <i>Surface de construction SC</i>	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 <i>Surface de terrain ST</i>	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 <i>Surface des abords SA</i>	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.

Änderungstabelle

Beschluss Gemeinde	Genehmigung Kanton	Änderung
18. April 2024	RB Nr. 120/2025 vom 25. Februar 2025	Ersterlass Baugesetz