



Kanton Graubünden Gemeinde Andiast

Baugesetz

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 3. September 1998
Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 1258 vom 6. Juli 1999

Letzte Änderung:

-

| | | Artikel |
|-----|--|---------|
| I | <u>Allgemeines</u> | |
| | Zweck | 1 |
| | Geltungsbereich | 2 |
| | Natur- und Heimatschutz | 3 |
| | Baubehörde | 4 |
| | Baukommission | 5 |
| | Ausnahmen | 6 |
| | Planungszone | 7 |
| | Hofstattrecht | 8 |
| | Eigentumsbeschränkung und Enteignung | 9 |
| II | <u>Richtplanung</u> | |
| | Richtplan | 10 |
| | Inventare | 11 |
| III | <u>Grundordnung</u> | |
| | 1. <u>Allgemeines</u> | |
| | Grundordnung | 12 |
| | Zonenplan | 13 |
| | Genereller Gestaltungsplan | 14 |
| | Genereller Erschliessungsplan | 15 |
| | Verfahren | 16 |
| | 2. <u>Bauvorschriften</u> | |
| | 2.1. <u>Bauvoraussetzungen</u> | |
| | Baubewilligung | 17 |
| | Bedingungen und Auflagen, Revers | 18 |
| | Baureife | 19 |
| | 2.2. <u>Gestaltung und Situierung von Bauten und Anlagen</u> | |
| | Gestaltung und Architektur | 20 |
| | Dächer und auskragende Gebäudeteile | 21 |
| | Terrainveränderungen, Böschungen, Mauern und Einfriedungen | 22 |
| | Reklamen, Hinweistafeln, Hausnamen und Antennen | 23 |
| | Camping- und Rastplätze | 24 |
| | Waldabstand, Gewässerabstand | 25 |
| | 2.3. <u>Verkehrs- und Versorgungsanlagen</u> | |
| | Sicherheit | 26 |
| | Zu- und Ausfahrten | 27 |
| | Abstellplätze für Motorfahrzeuge | 28 |
| | Werkleitungen | 29 |

2.4. Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen

| | |
|-------------------------------------|----|
| Ausführung von Bauten und Anlagen | |
| a) Grundsatz | 30 |
| b) Wohnhygiene und Energiehaushalt | 31 |
| c) Schallschutz und Umweltbelastung | 32 |
| Abwasser | 33 |
| Unterhalt und Schneeräumung | 34 |

2.5. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

| | |
|--|----|
| Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraumes | 35 |
| Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke | 36 |

3. Zonen

3.1. Bauzonen

3.1.1. Allgemeines

| | |
|--|----|
| Nutzungsetappen | 37 |
| Förderung der Bautätigkeit für Ortsansässige | 38 |

3.1.2. Zonenarten

| | |
|---|----|
| Dorfzone | 39 |
| Dorferweiterungszonen | 40 |
| Wohnzone | 41 |
| Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | 42 |
| Zone für öffentliche Anlagen | 43 |

3.1.3. Zonenordnung

| | |
|---------------------------------------|----|
| Zonenschema | 44 |
| Bauweise | 45 |
| Ausnutzungsziffer | 46 |
| Nutzungsübertragung und Parzellierung | 47 |
| Gebäude- und Firsthöhe | 48 |
| Gebäudelänge | 49 |
| Grenz- und Gebäudeabstand | 50 |

3.2. Weitere Zonen

| | |
|----------------------------------|----|
| Landwirtschaftszone | 51 |
| Forstwirtschaftszone | 52 |
| Ortsbildschutzzone | 53 |
| Archäologiezone | 54 |
| Naturschutzzone | 55 |
| Landschaftsschutzzone | 56 |
| Ruhezone | 57 |
| Wintersportzone | 58 |
| Grundwasser- und Quellschutzzone | 59 |
| Gefahrenzone | 60 |
| Materialverwertungszone | 61 |
| Übriges Gemeindegebiet | 62 |

| | |
|--|----|
| 4. <u>Gestaltung</u> | |
| Baugestaltungslinien | 63 |
| Nutzungsbeschränkungen, besondere Bauten, Anlagen sowie Natur- und Kulturobjekte | 64 |
| 5. <u>Erschliessung</u> | |
| 5.1. <u>Allgemeines</u> | |
| Grund- und Groberschliessung | 65 |
| Feinerschliessung | 66 |
| 5.2. <u>Projektierung, Ausführung</u> | |
| Baulinien, Niveaulinien | 67 |
| Generelle Projekte und Bauprojekte | 68 |
| Verfahren | 69 |
| Ausführung | |
| a) Öffentliche Erschliessungsanlagen | 70 |
| b) Private Erschliessungsanlagen | 71 |
| 5.3. <u>Finanzierung</u> | |
| Öffentliche Erschliessungsanlagen | 72 |
| Private Erschliessungsanlagen | 73 |
| IV <u>Quartierplanung</u> | |
| 1. <u>Quartierplan</u> | |
| Quartierplan | 74 |
| Quartierplanbestimmungen | 75 |
| Quartiergestaltungsplan | 76 |
| Quartiererschliessungsplan | 77 |
| Quartiererschliessung | |
| a) Erstellung | 78 |
| b) Finanzierung | 79 |
| 2. <u>Landumlegung</u> | |
| Landumlegung und Grenzbereinigung | 80 |
| Bereinigung von Rechten, Vormerkungen und Anmerkungen | 81 |
| 3. <u>Quartierplanverfahren</u> | |
| Einleitung | 82 |
| Erstellung | 83 |
| Öffentliche Auflage, Einsprache | 84 |
| Erlass | 85 |
| Planungskosten | 86 |
| Aufhebung oder Abänderung | 87 |
| Vorbehalt der Baubewilligung | 88 |

| | | |
|----|--|-----|
| V | <u>Baubewilligungsverfahren</u> | |
| | Baugesuch | 89 |
| | Baugespann | 90 |
| | Vorprüfung, Umweltverträglichkeitsprüfung | 91 |
| | Auflage, Publikation und Einsprache | 92 |
| | Verzicht auf Profilierung und Publikation | 93 |
| | Baubescheid | 94 |
| | Vorentscheid | 95 |
| | Baubeginn und Baufristen | 96 |
| | Bauausführung, Änderungen | 97 |
| | Baukontrollen, Bauabnahme | 98 |
| | Gebühren | 99 |
| VI | <u>Vollzugs- und Schlussbestimmungen</u> | |
| | Verantwortlichkeit | 100 |
| | Strafbestimmungen | 101 |
| | Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes | 102 |
| | Rechtsmittel | 103 |
| | Gesetzessprache | 104 |
| | Inkrafttreten | 105 |

I ALLGEMEINES

Zweck

Art. 1

¹ Das Baugesetz regelt die zweckmässige Nutzung des Bodens und die geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinde. Wegweisend für die Anwendung des Baugesetzes sind die Ziele und Grundsätze des Raumplanungsrechtes sowie die raumwirksamen Zielsetzungen der Gemeinde, der Region und des Kantons.

Geltungsbereich

Art. 2

¹ Das Baugesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet. Seine Vorschriften finden Anwendung auf sämtliche der Bewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen.

² Bestehende Bauten und Anlagen, die diesem Baugesetz nicht entsprechen, dürfen nur unterhalten werden. Geringfügige Änderungen können bewilligt werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

³ Neben den Gemeindebauvorschriften sind die für ein Bauvorhaben anwendbaren Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts einzuhalten. Für benachbarte Grundstücke gelten neben den Gemeindebauvorschriften insbesondere die Bestimmungen des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des bündnerischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGzZGB).

Natur- und Heimatschutz

Art. 3

¹ Wertvolle Landschaften, Naturobjekte und Biotope dürfen weder zerstört noch wesentlich beeinträchtigt werden. Bauten und Anlagen von historischem, künstlerischem oder architektonischem Wert dürfen nicht abgebrochen oder dem Zerfall preisgegeben werden.

² Die notwendigen Schutzmassnahmen nach Raumplanungsrecht und nach Natur- und Heimatschutzrecht werden im Rahmen der Ortsplanung getroffen. Dazu dienen je nach Bedarf der Erlass von Schutzzonen, Schutz- und Erhaltungsbereichen sowie die Aufnahme der zu schützenden Objekte in den Zonenplan bzw. den Generellen Gestaltungsplan.

³ Der Gemeindevorstand kann vorsorgliche Schutzverfügungen erlassen.

Baubehörde

Art. 4

¹ Baubehörde ist der Gemeindevorstand.

² Der Baubehörde obliegt der Vollzug dieses Gesetzes sowie die Anwendung eidgenössischer und kantonaler Vorschriften, soweit die Gemeinde hierfür zuständig ist.

- ³ Die Baubehörde kann bei Bedarf sachkundige Beraterinnen und Berater beiziehen. Für besondere Planungsaufgaben kann sie den Einsatz einer Kommission beantragen, die von der Einwohnerschaft zu wählen ist (Planungskommission, Ortsbildkommission).

Baukommission

Art. 5

- ¹ Die Baukommission besteht aus 3 Mitgliedern. Das mit dem Bauwesen betraute Mitglied des Gemeindevorstandes gehört ihr von Amtes wegen an. Die übrigen Mitglieder werden von der Gemeindeversammlung für die gleiche Amtsdauer wie die Baubehörde gewählt.
- ² Die Baukommission konstituiert sich selbst. Sie ist beschlussfähig, wenn mindestens 2 Mitglieder anwesend sind.
- ³ Die Baukommission amtiert als beratendes Organ der Baubehörde in allen Angelegenheiten, in welchen diese einen Entscheid auf Grund eines Baugesuches zu fällen hat. Die Baukommission prüft die Baugesuche auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und stellt der Baubehörde Antrag. Sie führt die Baukontrollen und Bauabnahmen durch.
- ⁴ Falls die Baubehörde dem Antrag der Baukommission nicht folgt, kann die Baukommission den Beizug eines unabhängigen Bauberaters oder des kantonalen Denkmalpflegers verlangen. Der Entscheid wird aufgrund dessen Beurteilung gemeinsam gefällt.

Ausnahmen

Art. 6

- ¹ Liegen ausserordentliche Verhältnisse vor und bedeutet die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen eine unverhältnismässige Härte, so kann die Baubehörde Ausnahmen von einzelnen Vorschriften gewähren, wenn dadurch keine öffentlichen Interessen verletzt werden.
- ² Ein Anspruch auf Gewährung von Ausnahmen besteht nicht.
- ³ Die Ausnahmegewährung kann mit Bedingungen und Auflagen verknüpft, befristet und insbesondere davon abhängig gemacht werden, dass sich die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer in einem Revers verpflichtet, auf Verlangen der Baubehörde unverzüglich den gesetzlichen Zustand wieder herzustellen.

Planungszone

Art. 7

- ¹ Wird eine Planungsmassnahme in die Wege geleitet, so kann die Baubehörde für die entsprechenden Gebiete eine Planungszone erlassen. Diese ist im Kantonsamtsblatt und auf ortsübliche Weise bekanntzugeben.
- ² In der Planungszone werden Bauten und Anlagen nicht bewilligt, wenn sie der vorgesehenen Massnahme widersprechen oder ihre Ausführung beeinträchtigen könnten.
- ³ Die Planungszone kann von der Baubehörde für längstens ein Jahr angeordnet und mit Zustimmung des zuständigen kantonalen Departementes angemessen verlängert werden.

- ¹ Bestehende Bauten, die durch Elementarschäden zerstört oder mit Bewilligung abgebrochen werden, dürfen ohne Rücksicht auf die Vorschriften über Grenzabstände, Gebäudehöhen und Ausnutzung mindestens im bisherigen Umfang wieder hergestellt werden. Bezüglich Grundriss, Dachform und Gebäudehöhe sind Abweichungen im Rahmen der Zonenvorschriften zulässig, sofern sich die Baute gestalterisch gut in die umgebenden Strukturen einfügt und keine öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen. Eine positive Beurteilung des Bauberaters ist bei Vergrösserung des Gebäudevolumens zwingend. Die Baubehörde kann ein Modell mit den umliegenden Bauten verlangen.
- ² Bei Bauvorhaben im Hofstattrecht ist vor dem Abbruch oder spätestens innert sechs Monaten nach Zerstörung durch Elementarschaden im Einvernehmen mit der Baubehörde das genaue Ausmass festzuhalten.
- ³ Das Gesuch für den Neubau muss innert sechs Jahren seit Zerstörung eingereicht werden.
- ⁴ Zweckänderungen sind im Rahmen der Zonenvorschriften zulässig. Nachbarlichen Interessen ist nach Möglichkeit Rechnung zu tragen.
- ⁵ Vorbehalten sind Auflagen und Einschränkungen des Generellen Gestaltungsplanes und das übergeordnete Recht.

- ¹ Zur Realisierung von im öffentlichen Interesse liegenden Infrastrukturaufgaben kann die Gemeinde zur Durchsetzung rechtsgültiger Vorgaben der Grundordnung das Enteignungsrecht beantragen.
- ² Dies gilt insbesondere für öffentliche Bauzonen, für Zonen für Materialabbau, -ablagerung und Deponien sowie standortgebundene touristische Anlagen.
- ³ Für die Beurteilung der Frage, ob für ein bestimmtes Werk das Enteignungsrecht erteilt werden kann, entscheidet ausschliesslich das Bau-, Verkehrs- und Forstdepartement in Anwendung der kantonalen Enteignungsgesetzgebung.

II RICHTPLANUNG

Richtplan

Art. 10

- ¹ Im Richtplan können die Grundzüge der künftigen Nutzung, Gestaltung, Erschliessung und Ausstattung des Gemeindegebietes festgelegt werden. Der Richtplan besteht aus Karte und Text. Er stützt sich auf das Leitbild der Gemeinde und berücksichtigt die regionalen und kantonalen Richtpläne.
- ² Ein Richtplan ist für die Organe der Gemeinde verbindlich, nicht aber für Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.
- ³ Ein Richtplan und seine Änderungen unterliegen der Abstimmung in der Gemeinde. Vor der Abstimmung wird der Richtplan während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist können Interessierte bei der Baubehörde Anregungen einreichen. Diese nimmt zu den Anregungen Stellung.

Inventare

Art. 11

- ¹ Ein Landschaftsinventar umfasst die Landschaften, Naturobjekte und Biotope von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung.
- ² Ein Siedlungsinventar umfasst und bewertet die bestehende Bausubstanz und die Aussenräume.
- ³ Inventare bilden die Grundlage für den Erlass von Schutzzonen, Schutzbereichen und Gestaltungsvorschriften sowie für die Aufnahme wertvoller Bauten, Baugruppen, Natur- und Kulturobjekte in einem Gestaltungsrichtplan und im Generellen Gestaltungsplan. Das Siedlungsinventar steht ausserdem bei Erneuerungen und Umbauten als Projektierungshilfe zur Verfügung.
- ⁴ Inventare können von der Gemeinde nach Bedarf erstellt und nachgeführt werden. Sie haben keine Rechtswirkung.

III GRUNDORDNUNG

1. Allgemeines

Grundordnung

Art. 12

- ¹ Die Grundordnung besteht aus dem Baugesetz, dem Zonenplan, dem Generellen Gestaltungsplan und dem Generellen Erschliessungsplan.
- ² Das Baugesetz und die Pläne der Grundordnung sind für jedermann verbindlich.

Zonenplan

Art. 13

- ¹ Der Zonenplan ordnet die Nutzung des Gemeindegebietes. Er bezeichnet Bauzonen, Land- und Forstwirtschaftszonen, Schutz- und Erholungszonen, weitere Nutzungszonen nach Bedarf sowie das übrige Gemeindegebiet.
- ² Der Zonenplan unterscheidet Zonen der Grundnutzung und Zonen überlagerter Nutzung. Die Zonen der Grundnutzung bestimmen allgemein die zulässige Nutzung des Bodens. Die überlagerten Zonen enthalten ergänzende Nutzungsvorschriften.
- ³ Im Zonenplan oder im zugehörigen Zonenschema werden die Empfindlichkeitsstufen zugeordnet. Für ihre Anwendung gelten die Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

Genereller Gestaltungsplan

Art. 14

- ¹ Der Generelle Gestaltungsplan ordnet die Gestaltung und Erhaltung der Bauten oder Baugruppen, der Siedlung und der Landschaft.
- ² Der Generelle Gestaltungsplan kann dafür Objekte oder Bereiche mit unterschiedlichen Schutz- und Gestaltungsvorschriften bezeichnen und gestalterisch-planerische Massnahmen festlegen (Baulinien, Quartierplanpflicht, Hochbauverbot, Nutzungsverlegungen usw.). Er bestimmt die geschützten und erhaltenswerten Bauten und Baugruppen.
- ³ Die Vorschriften des Generellen Gestaltungsplanes sind zusätzlich zu den Bestimmungen des Zonenplanes und des Baugesetzes verbindlich einzuhalten.

Genereller Erschliessungsplan

Art. 15

- ¹ Der Generelle Erschliessungsplan legt die Anlagen der Grund- und Groberschliessung für das ganze Gemeindegebiet fest. Er kann Anlagen der Feinerschliessung festlegen.
- ² Der Generelle Erschliessungsplan kann Erschliessungsetappen bezeichnen und die zur Freihaltung von Verkehrsflächen und von wichtigen Leitungen erforderlichen Baulinien festlegen.

³ Der Generelle Erschliessungsplan kann Massnahmen zur Verkehrsberuhigung vorsehen. Er kann Gebiete bestimmen, in denen Erschliessungsanlagen nach einem besonderen Konzept (Parkierungskonzept, Versorgungskonzept) zu planen und zu erstellen sind.

⁴ Der Generelle Erschliessungsplan dient als Grundlage für die generellen Projekte und für die Finanzierung der Erschliessung.

Verfahren

Art. 16

¹ Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellen Gestaltungsplänen und Generellen Erschliessungsplänen unterliegen der Abstimmung in der Gemeinde.

² Bauvorschriften und Pläne sind vor der Abstimmung während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist in der ortsüblichen Weise bekanntzugeben. Die öffentliche Auflage ist zu wiederholen, wenn die Bauvorschriften oder Pläne nach der Planaufgabe wesentliche Änderungen erfahren. Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Personen, so kann anstelle der öffentlichen Auflage diesen persönlich die Möglichkeit zu Abänderungswünschen und Anträgen eingeräumt werden.

³ Während der Auflagefrist können Interessierte beim Gemeindevorstand schriftlich Abänderungswünsche und Anträge einreichen. Dieser entscheidet über die Eingaben und gibt den Antragstellenden seinen Entscheid vor der Volksabstimmung schriftlich bekannt.

⁴ Beschlüsse der Gemeinde über Erlass oder Abänderung des Baugesetzes sowie der Pläne der Grundordnung sind öffentlich unter Hinweis auf die Beschwerdemöglichkeit bekanntzugeben.

⁵ Alle Erlasse der Grundordnung bedingen eine Genehmigung durch die Regierung des Kantons Graubünden, damit sie Rechtskraft erlangen. Diese entscheidet im Genehmigungsverfahren auch über Beschwerden gemäss Abs. 4.

2. Bauvorschriften

2.1. Bauvoraussetzungen

Baubewilligung

Art. 17

¹ Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) bedürfen einer Baubewilligung.

² Der Bewilligungspflicht unterliegen insbesondere:

1. Neubauten, Hofstattbauten, Umbauten, Erweiterungen und Abbrüche von Bauten und Anlagen;
2. Wesentliche Änderung der Zweckbestimmung von Bauten und Anlagen oder einzelner Räume;

3. Wesentliche Erneuerungen, soweit sie nach aussen in Erscheinung treten;
 4. Kleinbauten und provisorische Bauten sowie Fahrnisbauten, Wohnwagen und ähnliche Objekte, die mehr als 3 Monate pro Jahr am gleichen Ort aufgestellt werden und als Ersatz für feste Bauten dienen;
 5. alle in der kantonalen Verordnung über die Feuerpolizei aufgeführten Bewilligungsfälle;
 6. alle in der kantonalen Vollziehungsverordnung zum Energiegesetz aufgeführten Bewilligungsfälle;
 7. Anlagen für die Lagerung und den Umschlag von Wasser gefährdenden Stoffen nach den Vorschriften über den Gewässerschutz;
 8. Versorgungs- und Transportleitungen wie Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen, Kanalisationsleitungen, Rohrleitungen zur Beförderung flüssiger und gasförmiger Brenn- und Treibstoffe sowie elektrische Leitungen, ausgenommen Telefonleitungen;
 9. Versorgungsanlagen wie Solaranlagen, Wasserreservoirs, Kläranlagen, Abfallsammelstellen;
 10. Verkehrsanlagen wie Strassen, Wege, Parkplätze und Beförderungsanlagen aller Art einschliesslich land- und forstwirtschaftliche sowie touristische Anlagen;
 11. Funkmasten, permanente Krananlagen, Silos;
 12. Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen;
 13. Reklameeinrichtungen wie Firmentafeln, Schaukästen, Leuchtreklamen;
 14. Terrainveränderungen, Mauern aller Art, feste Schwimmbassins;
 15. Einfriedungen aller Art, ausgenommen bewegliche Weidezäune;
 16. Camping- und Rastplätze;
 17. Lagerplätze für Material und Güter aller Art;
 18. Materialentnahmestellen wie Kiesgruben, Steinbrüche;
 19. Materialablagerungsstellen und Deponien.
- ³ Die Baubehörde entscheidet auf Anfrage, ob es sich bei Vorhaben gemäss Ziffern 2 und 3 um wesentliche und damit im ordentlichen Verfahren bewilligungspflichtige Anlagen handelt. Falls kein ordentliches Baubewilligungsverfahren notwendig ist, erstellt sie ein Protokoll mit den notwendigen Angaben und stellt es dem Gesuchsteller zu. Kleinstbauten kann sie im selben Verfahren vom ordentlichen Bewilligungsverfahren ausnehmen. Das Protokoll hat die Wirkung einer Baubewilligung.
- ⁴ Ausgenommen von der Bewilligungspflicht sind:
- a) Baubaracken, die nicht zu Wohnzwecken dienen während der Bauzeit
 - b) Firmentafeln während der Bauzeit, und generell, wenn sie nicht grösser als 25 x 25 cm sind

⁵ Bewilligungspflichtige Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen bedürfen der Zustimmung des zuständigen kantonalen Departementes. Ohne Zustimmung erteilte Baubewilligungen sind nichtig. Bei Bauvorhaben im Wald sind neben den Vorschriften über Bauten ausserhalb der Bauzone die Bestimmungen der Waldgesetzgebung zu beachten.

Bedingungen und Auflagen, Revers

Art. 18

¹ Baubewilligungen können mit Bedingungen und Auflagen verknüpft werden, soweit diese im öffentlichen Interesse liegen, in einem sachlichen Zusammenhang mit dem getroffenen Entscheid stehen und notwendig sind, um einen rechtmässigen Zustand zu gewährleisten.

² Die Bewilligung von Bauten und Bauteilen, welche nicht mit der gesetzlichen Regelung übereinstimmen, kann befristet oder an die Bedingung geknüpft werden, dass auf Verlangen der Baubehörde innert angemessener Frist der gesetzliche Zustand wieder hergestellt wird (Revers).

³ Die Baubehörde lässt Reverse sowie dauernde Auflagen auf Kosten der Bauherrschaft im Grundbuch anmerken.

Baureife

Art. 19

¹ Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen werden nur bewilligt, sofern das Grundstück baureif ist. Ein Grundstück gilt als baureif, wenn

a) seine Form und Grösse eine zonengemässe Überbauung gestatten und wenn eine im betreffenden Gebiet vorgesehene Erschliessung oder Baulandumlegung nicht präjudiziert wird

und

b) die für die betreffende Nutzung erforderliche, vorschriftsgemässe Erschliessung vorhanden ist oder nach den gesetzlichen Vorschriften auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Gebäudes erstellt wird.

² Die Baubehörde kann in Fällen, in denen die Erschliessungsanlagen erst im Zuge des Bauvorhabens erstellt werden, die Baubewilligung davon abhängig machen, dass die mutmasslichen Kosten für eine allfällige Vollendung der Erschliessungsanlagen durch die Gemeinde von der Bauherrschaft sichergestellt werden.

³ Ist die Bauherrschaft nicht Eigentümerin der für die Erschliessung erforderlichen Anlagen oder des hierfür benötigten Bodens, wird die Baubewilligung nur erteilt, wenn sie sich über den Besitz der erforderlichen Rechte für die Erstellung und Benützung der Anlagen ausweist.

2.2 Gestaltung und Situierung von Bauten und Anlagen

Gestaltung und Architektur

Art. 20

¹ Bauten und Anlagen sind landschaftlich und architektonisch gut zu gestalten und haben auf ihre Umgebung Bezug zu nehmen.

² Bauvorhaben, welche den Anforderungen an eine gute Gestaltung, insbesondere bezüglich Proportionen des Gebäudes, Gliederung der Fassaden, Dachgestaltung oder Farbgebung nicht genügen, sind zurückzuweisen. Im Streitfall ist ein Bauberater beizuziehen oder eine Beurteilung der kantonalen Denkmalpflege einzuholen.

Dächer und auskragende Gebäudeteile

Art. 21

¹ Bei der Dachgestaltung ist auf die traditionellen, ortsüblichen Formen, Farben und Materialien Bezug zu nehmen.

² Es sind nur Giebel- und Walmdächer zulässig. Die Neigung muss zwischen 30% und 60% liegen. Für die Nutzung von erneuerbaren Energien sowie für An- und Nebenbauten kann die Baubehörde Ausnahmen bewilligen. Pultdächer von Anbauten sollen bei gleicher Ausrichtung dieselbe Neigung aufweisen wie das zugehörige Hauptdach.

³ Giebeldächer weisen in der Regel symmetrische Dachneigungen auf. Die Frischrichtung ist in der Regel auf den Terrainverlauf (senkrecht zur Höhenkurve) oder auf umliegende Bauten auszurichten.

⁴ Als Dachaufbauten bei bestehenden Bauten sind Dachlukarnen mit Giebeldach (in der Regel keine Schleppegauben oder Rundlukarnen) mit einer Dachneigung von 50 bis 100 % gestattet. Diese dürfen höchstens 5 m lang sein und zusammen nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlänge ausmachen. Die Höhe der Lukarne darf vier Fünftel der zugehörigen Hauptdachhöhe nicht überschreiten (vgl. Skizze im Anhang). Voraussetzung für die Bewilligung von Dachaufbauten auf bestehenden Gebäuden ist eine gestalterisch einwandfreie Lösung. Bei Neubauten müssen diese Vorschriften nicht eingehalten werden, sofern ebenfalls eine harmonische und ästhetisch einwandfreie Dachgestaltung sichergestellt ist. Für Dacheinschnitte gelten die Bestimmungen sinngemäss.

⁵ Als Lichtquellen sind Dachfenster zulässig, sofern eine harmonisch und ästhetisch einwandfreie Dachgestaltung sowie die Einordnung ins Ortsbild sichergestellt sind.

⁶ Auskragende Balkone, Erker u. ä. dürfen nur über Gebäudeecken geführt werden, wenn die Gesamtwirkung der Baute nicht beeinträchtigt wird.

⁷ Diese Bestimmungen sind sinngemäss auch auf Bauten ausserhalb der Bauzone anzuwenden.

⁸ Weitergehende Einschränkungen und Auflagen gemäss Generellem Gestaltungsplan sind vorbehalten.

Terrainveränderungen, Böschungen, Mauern und Einfriedungen

Art. 22

¹ Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufes sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen und in Form und Beschaffenheit natürlich erscheinen.

- ² Unumgängliche Abgrabungen und Aufschüttungen sind nach Abschluss der Arbeiten zu begrünen oder mit einheimischen Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen. Die Baubehörde kann Wiederherstellungspläne verlangen.
- ³ Böschungen, Stütz- und Wandmauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken. Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind nur in traditionell ortsüblichem Ausmass und Ausführung zulässig. Lebhäge müssen auf das vorgeschriebene Mass zurückgeschnitten werden. Neuanlage oder Sanierung von Stacheldrahtzäunen sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten.
- ⁴ Entlang von öffentlichen Strassen werden Einfriedungen aller Art von der Baubehörde nur gegen Revers bewilligt. In der Regel ist ein Sockel-, Zaun- oder Mauerabstand von mindestens 30 cm einzuhalten.
- ⁵ Im Übrigen dürfen Einfriedungen und Mauern bis 150 cm Höhe an die Grenze des Nachbargrundstücks gestellt werden, ansonsten sind sie um die Mehrhöhe zurückzusetzen. Vorbehalten sind Stützmauern zur Erhaltung des gewachsenen Bodens. Sie dürfen generell an die Grenze gestellt werden.
- ⁶ Für Bäume, Pflanzen und Hecken gelten die Vorschriften des Zivilgesetzes.
- ⁷ Vorbehalten sind nachbarliche, im Grundbuch eingetragene Vereinbarungen sowie übergeordnetes Recht.

Reklamen, Hinweistafeln, Hausnamen und Antennen

Art. 23

- ¹ Reklamen und Hinweistafeln sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Sie sind in Romanisch zu beschriften. Über begründete Ausnahmen entscheidet die Baubehörde.
- ² Plakate dürfen nur an den von der Baubehörde bezeichneten Stellen angebracht werden. Reklamen, mit Ausnahme von Hinweistafeln für ortsansässige Betriebe, sind nur an Geschäftshäusern für die dort hergestellten und angebotenen Produkte und Dienstleistungen zulässig.
- ³ Die Benennung und Beschriftung der Häuser hat im romanischen Idiom des Ortes zu erfolgen.
- ⁴ Die Standorte von Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen sind so zu wählen, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

Camping- und Rastplätze

Art. 24

- ¹ Die Errichtung und der Betrieb von Camping- und Rastplätzen wie auch das ständige Stationieren von Wohnwagen oder Wohnmobilen im Freien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten.
- ² Der Gemeindevorstand kann für das Aufstellen von Zelten zeitlich beschränkte und ortsgebundene Bewilligungen erteilen.

Waldabstand, Gewässerabstand

Art. 25

- ¹ Bauten und Anlagen haben gegenüber Hochwald einen Abstand von 10 m, gegenüber Niederwald einen Abstand von 5 m einzuhalten. Der Waldabstand bemisst sich beim festgestellten Wald ab Waldgrenze, sonst ab der Waldgrenze gemäss Ausscheidung durch den Forstdienst im Einzelfall.
- ² Gegenüber öffentlichen Gewässern ist ein Abstand von 20 m einzuhalten. Der Gewässerabstand bemisst sich bei vermarkten Gewässern ab Parzellengrenze, bei nicht vermarkten Gewässern vom Schnittpunkt des mittleren Sommerwasserstandes mit der Uferböschung.
- ³ Vorbehalten bleiben besondere Wald- und Gewässerabstandslinien gemäss Grundordnung oder bereits rechtskräftigen Baulinien- und Quartierplänen.

2.3. Verkehrs- und Versorgungsanlagen

Sicherheit

Art. 26

- ¹ Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze sowie in den Strassenraum oder Sichtschutzstreifen ragende Pflanzenteile dürfen die Benützerinnen und Benützer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Elemente und Anlagen auf Kosten der Eigentümerin oder des Eigentümers der Anlage verfügen.
- ² Auf Dächern entlang von öffentlich nutzbaren Räumen sind Dachkännel und Schneefangvorrichtungen anzubringen. Wird durch abfliessendes Wasser oder Dachlawinen die öffentliche Sicherheit gefährdet, haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen. Bleiben sie untätig, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf ihre Kosten ausführen.
- ³ Im Bereich von Kantonsstrassen erfordern neue Anlagen oder Abänderungen bestehender Anlagen eine zusätzliche Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde.

Zu- und Ausfahrten

Art. 27

- ¹ Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf verkehrsreiche öffentliche Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 4 m Länge aufweisen. Dienen sie zur Unterbringung von grossen Fahrzeugen, ist der Vorplatz zweckdienlich zu vergrössern.
- ² Rampen dürfen eine maximale Neigung von 15% 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 3 m Länge vorhanden sein.
- ³ Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in der Dorfzone, kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten.

⁴ Die Baubehörde kann die Erstellung gemeinschaftlicher Zu- und Ausfahrten vorschreiben oder die Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Anlagen verpflichten, Dritten die Mitbenützung gegen angemessene Entschädigung zu gestatten, sofern sich dies im öffentlichen Interesse als notwendig erweist.

- ¹ Bei Neubauten sowie bei Umbauten und Erweiterungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, sind auf der Bauparzelle oder in nächster Nähe auf privatem Boden während des ganzen Jahres zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offenzuhalten.
- ² Es sind bereitzustellen bei
- | | |
|--------------|--|
| - Wohnbauten | 1 Platz pro Wohnung bis 120 m ² Bruttogeschossfläche, darüber 2 Plätze |
|--------------|--|
- Für andere Bauten und Anlagen bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze, wobei die VSS-Normen unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse richtungsweisend sind. Sie kann in besonderen Fällen die Pflichtparkplätze gegen Revers herabsetzen.
- ³ Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen werden zur Schaffung von Abstellplätzen, zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage oder zur Leistung von Beiträgen für die Erstellung und Nutzung öffentlicher Anlagen verpflichtet, sofern es die Verhältnisse erfordern. Letzteres gilt auch, falls die Erstellung gemäss Abs. 1 nicht möglich ist.
- ⁴ Für die Festlegung von Ersatzabgaben gemäss Abs. 3 erlässt die Gemeindeversammlung ein Parkierungsreglement.

- ¹ Öffentliche Werkleitungen werden in der Regel im Strassengebiet verlegt. Muss eine öffentliche Leitung Privatgrundstücke durchqueren, so ist der Bau der Leitung samt zugehörigen Anlagen auf privatem Boden gegen angemessene Entschädigung zu dulden. Die Entschädigung wird im Streitfall durch die zuständige Enteignungskommission festgesetzt.
- ² Ändern sich die Bedürfnisse des belasteten Grundstückes, so ist die Leitung auf Kosten der Gemeinde zu verlegen, sofern nicht bei der Begründung des Durchleitungsrechtes eine andere Regelung getroffen worden ist.
- ³ Das Durchleitungsrecht für private Leitungen richtet sich nach Art. 691 ZGB.

2.4. Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen

Ausführung von Bauten und Anlagen

a) Grundsatz

- ¹ Bauten und Anlagen sind so auszuführen, dass sie die Luft und Gewässer möglichst wenig beeinträchtigen. Auf die Natur und das Wohlbefinden der Bewohnerinnen und Bewohner ist Rücksicht zu nehmen. Bauten und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr müssen in der Regel auch behinderten Personen zugänglich sein.

² Bauten und Anlagen sind nach den anerkannten Regeln der Baukunde zu erstellen. Sie haben den geltenden gesundheits-, feuer- und gewerbepolizeilichen Bestimmungen sowie den Vorschriften des Arbeitsrechtes, der Energie-, der Gewässerschutz und der Umweltschutzgesetzgebung zu genügen.

³ Bestehende Bauten und Anlagen, die den gesetzlichen Anforderungen nicht mehr genügen, sind nach Anordnung der zuständigen Behörde bei Umbauten und Renovationen den geltenden Vorschriften anzupassen. In besonderen Fällen, namentlich bei schützenswerten und erhaltenswerten Bauten und Anlagen, können Ausnahmen gestattet werden.

b) Wohnhygiene und Energiehaushalt

Art. 31

¹ Wohn- und Schlafräume müssen im Mittel um 1/2 der Raumhöhe und mit mindestens einer Fassade vollständig über den Erdboden hinausragen.

² Arbeitsräume im Untergeschoss sind erlaubt. Diese müssen jedoch einwandfrei belüftet und isoliert sein.

³ Werden an bestehenden Bauten oder Anlagen Nachisolationen ausgeführt, darf hierfür von Gebäude- und Firsthöhen, Gebäudelängen, Grenz- und Gebäudeabständen sowie Baulinien um Konstruktionsstärke abgewichen werden.

c) Schallschutz und Umweltbelastung

Art. 32

¹ Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen werden nur bewilligt, wenn sie in Bezug auf den Schallschutz den eidgenössischen Lärmschutzbestimmungen entsprechen.

² Bauten und Anlagen, von denen Einwirkungen wie Lärm, Luftverunreinigungen, Erschütterungen, Licht, Strahlen oder Verunreinigungen des Bodens ausgehen, haben den geltenden eidgenössischen und kantonalen Vorschriften zur Begrenzung der Umweltbelastung zu genügen. Insbesondere sind die Emissionsbegrenzungen der eidg. Lärmschutzverordnung sowie der eidg. Luftreinhalteverordnung einzuhalten. Die Einwirkungen sind gesamtheitlich und unter Einbezug der zu erwartenden Entwicklung zu beurteilen. Die Baubehörde kann Lärmimmissionen ermitteln lassen oder Immissionsprognosen verlangen, wenn Überschreitungen zu erwarten sind.

³ Die Empfindlichkeitsstufen zur Bestimmung der Belastungsgrenzwerte sind aus dem Zonenplan und/oder dem Zonenschema ersichtlich.

Abwasser

Art. 33

¹ Abwasser von Bauten und Anlagen sind nach den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über den Schutz der Gewässer zu behandeln.

² Verschmutztes Abwasser, das im Bereich der öffentlichen Kanalisation anfällt, ist in die öffentlichen Leitungen einzuleiten. Vorbehalten bleiben die besonderen Vorschriften über die Behandlung von gewerblichem und industriellem Abwasser.

- ³ Verschmutztes Abwasser, das ausserhalb des Bereiches der öffentlichen Kanalisation anfällt, ist nach den jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften und Anordnungen zu behandeln.
- ⁴ Nicht verschmutztes Abwasser ist nach Möglichkeit versickern zu lassen oder, wo die örtlichen Verhältnisse dies nicht zulassen, in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten. Nicht verschmutztes Abwasser, das stetig anfällt, darf neu in der Regel weder direkt noch indirekt einer zentralen Abwasserreinigungsanlage zugeleitet werden.
- ⁵ Die Gemeinde erlässt nach Bedarf ein Reglement über die Abwasserbehandlung.

Unterhalt und Schneeräumung

Art. 34

- ¹ Alle bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen sind stets in gutem Zustand zu halten. Gefährdet eine mangelhaft unterhaltene Baute oder Anlage Menschen, Tiere oder fremdes Eigentum oder verunstaltet sie das Orts- oder Landschaftsbild, verpflichtet die Baubehörde die Eigentümerin oder den Eigentümer zu den notwendigen Massnahmen. Kommen diese den Weisungen innert Frist nicht nach, kann die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf Kosten der Eigentümer durch Dritte vornehmen lassen.
- ² Dem Unterhalt von Kultur- oder Naturobjekten ist besondere Beachtung zu schenken. Die Gemeinde kann Beiträge nach Massgabe ihrer finanziellen Möglichkeiten an den Unterhalt solcher Objekte entrichten, falls die sachgerechte Ausführung mit Mehrkosten verbunden ist.
- ³ In der Bauzone sind unüberbaute Grundstücke und Grundstücksteile angemessen zu bewirtschaften. Wiesland, insbesondere steile Böschungen sind mindestens einmal jährlich zu mähen oder geeignet zu bepflanzen. Die Bestimmungen gemäss Abs. 1 gelten sinngemäss.
- ⁴ Die Schneeräumung von Strassen und Plätzen wird von der Gemeinde in einem von der Gemeindeversammlung zu erlassenden Reglement geregelt.

2.5. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraumes

Art. 35

- 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 Luftraumes durch Erker, Balkone oder andere ausladende Gebäudeteile sowie für Fensterläden, Tür- und Türflügel, Firmenschilder usw. bewilligen, wenn die Benützung des öffentlichen Grundes nicht erschwert wird, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine anderen öffentlichen Interessen entgegenstehen.

⁴ Erker, Balkone oder andere ausladende Gebäudeteile dürfen in jedem Fall nur bewilligt werden, wenn sie mindestens 3 m über öffentlich begehbaren Flächen und 4.5 m über dem Strassenniveau liegen und nicht mehr als 1.5 m in den öffentlichen Luftraum ragen.

⁵ Der Gemeindevorstand kann insbesondere für Bauarbeiten die vorübergehende Benützung des öffentlichen Grundes bewilligen. Mit der Bewilligung sind die für die Sicherung des öffentlichen Verkehrs und der öffentlichen Anlagen notwendigen Bedingungen und Auflagen zu verbinden.

Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

Art. 36

¹ Die Gemeinde ist berechtigt, Hydranten, Tafeln mit Strassennamen, Verkehrssignale, Angaben über Wasserleitungen, Höhen- und Vermessungsfixpunkte sowie Vorrichtungen für die öffentliche Beleuchtung usw. auf Privatgrundstücken oder an Privatbauten unentgeltlich anzubringen. Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sind rechtzeitig über solche Massnahmen zu informieren. Ihren berechtigten Wünschen ist Rechnung zu tragen.

3. Zonen

3.1. Bauzonen

3.1.1. Allgemeines

Nutzungsetappen

Art. 37

¹ Das Baugebiet wird im Interesse einer geordneten baulichen Entwicklung in zwei Nutzungsetappen unterteilt. Die zweite Nutzungsetappe umfasst keine Bauzonen im rechtlichen Sinn.

² In der zweiten Nutzungsetappe dürfen keine Baubewilligungen erteilt werden. Vorbehalten sind Ausnahmegewilligungen ausserhalb der Bauzone gemäss kantonalem Recht.

³ Die Umteilung von der zweiten Nutzungsetappe in die erste Etappe bedarf eines ordentlichen Nutzungsplanverfahrens gemäss Art. 16. Die Voraussetzung ist der Nachweis für den Bedarf von zusätzlichen Bauzonen.

Förderung der Bautätigkeit für Ortsansässige

Art. 38

¹ Die Gemeinde sorgt nach Möglichkeit für ein geeignetes Angebot an Bauland für Ortsansässige und Zuzüger sowie zur Erhaltung einer lebendigen und intakten Siedlung.

² Erfordert es die bauliche Entwicklung, kann die Gemeinde einschränkende Vorschriften zum Zweitwohnungsbau erlassen.

³ Die Einleitung erfolgt von Amtes wegen durch die Baubehörde oder auf Antrag der Einwohnerschaft (Beschluss der Gemeindeversammlung).

⁴ Der Erlass, die Änderung oder Aufhebung entsprechender Bestimmungen sind Sache der Gemeindeversammlung (Art. 16 Abs. 1 - 3). Vorbehalten bleiben Bestimmungen, die Art und Mass der Nutzung in Bauzonen betreffen. Diese bedürfen der Genehmigung durch die Regierung (Art. 16).

3.1.2. Zonenarten

Dorfzone

Art. 39

- ¹ Die Dorfzone ist für Wohnzwecke sowie mässig störende Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sowie Landwirtschaftsbetriebe bestimmt (Auswirkungen im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe mit ortsüblichen Betriebszeiten). Neue und wesentliche Erweiterungen bestehender Landwirtschaftsbetriebe sind nur im Rahmen der Zonenordnung zulässig.
- ² Neubauten, Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung in die bestehende Siedlung einzufügen. Dies gilt insbesondere für die Gebäude- und Firsthöhe sowie die Dachform. Massgebend für die Beurteilung sind in der Regel die benachbarten Bauten sowie die ortstypischen Bauten in der Umgebung des Bauvorhabens. Letztere sind im Siedlungsinventar und im Generellen Gestaltungsplan bezeichnet.
- ³ Alle Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung der Projekte der Baubehörde mitzuteilen. Diese gibt die notwendigen Bedingungen und Auflagen bekannt. Im Zweifels- und Streitfall zieht sie den Bauberater für eine Beurteilung bei.

Dorferweiterungszonen

Art. 40

- ¹ Die Dorferweiterungszonen sind für Wohnbauten, mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe (vgl. Dorfzone) sowie Landwirtschaftsbetriebe im ortsüblichen Umfang bestimmt. Neue und wesentliche Erweiterungen bestehender Landwirtschaftsbetriebe sind nur im Rahmen der Zonenordnung zulässig.
- ² Die Bauten und Anlagen sollen so gestaltet werden, dass sie sich an die bestehenden Siedlungsteile von Charakter und Struktur her anfügen.

Wohnzone

Art. 41

- ¹ Die Wohnzone ist in erster Linie für Wohnzwecke bestimmt.
- ² Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sind zulässig, wenn sie nicht stören, d. h. wenn die Umweltbelastungen den Anforderungen der Wohnzone genügen und mit der Produktion keine Beanspruchung der Aussenräume betreffend Verkehrsaufkommen, für Lagerzwecke u. ä. verbunden ist, die dem Wesen einer Wohnzone widerspricht.

¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen bestimmt.

² Die Zonenvorschriften der angrenzenden Zonen sind bei der Erstellung von Bauten und Anlagen angemessen zu berücksichtigen.

¹ Es gelten sinngemäss die Vorschriften der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Hochbauten sind jedoch nicht zulässig.

3.1.3. Zonenordnung

¹ Die Bauweise und das Mass der Nutzung in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema und den zugehörigen Begriffsbestimmungen.

² Das Zonenschema bestimmt ferner die Empfindlichkeitsstufen.

³ Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind die Ausnutzungsziffer und die Grenzabstände in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.

Zonenschema

| Bezeichnung im Zonenplan | Zone | Art. | Max. Ausnützungsziffer | Mittlere Gebäudehöhe | Max. Firsthöhe | Max. Gebäudelänge | Grenzabstand | | Empfindlichkeitsstufen |
|--------------------------|---|------|------------------------|----------------------|----------------|-------------------|--------------|-------|------------------------|
| | | | | | | | klein | gross | |
| | | Art. | 46 | 48 | 48 | 49 | 50 | 50 | |
| V | Dorfzone | 39 | Art. 39 | | | | | | III |
| VE 3 | Dorferweiterungszone 3 | 40 | 0.7 | 8.50 m | 14.00 m | 15 m | 2.5 m | 5.0 m | III |
| VE 2 | Dorferweiterungszone 2 | 40 | 0.6 | 7.00 m | 12.50 m | 15 m | 2.5 m | 5.0 m | III |
| H 2 | Wohnzone 2 | 41 | 0.6 | 7.00 m | 12.50 m | 15 m | 2.5 m | 5.0 m | II |
| SIP | Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | 42 | Art. 42 | | | | min. 2.50 m | | II |
| IP | Zone für öffentliche Anlagen | 43 | Art. 43 | | | | | | - |

- ¹ Geschlossene und halboffene Bauweise liegt vor, wenn mindestens drei selbständige Gebäude entlang einer Strasse oder Gasse durch seitliches Zusammenbauen zu einer Häuserzeile vereinigt werden. Neue geschlossene oder halboffene Bauweise, die über die zulässige Gebäudelänge hinausgeht, wird nur im Rahmen von Quartiergestaltungsplänen bewilligt. Gegenüber benachbarten Gebäuden sind die zonengemässen Abstände einzuhalten. Vorbehalten sind Baulinien entlang von Strassen und Gassen gemäss Quartierplan.
- ² Offene Bauweise liegt vor bei Einzelbauten oder wenn zwei an sich selbständige Gebäude zu einer baulichen Einheit vereinigt werden.

- ¹ Die Ausnutzungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche (LF). Sie wird berechnet:

$$AZ = \frac{BGF}{LF}$$

Die massgebenden AZ sind im Zonenschema festgelegt. Die maximale AZ darf bei Neubauten, wesentlichen Umbauten und Erweiterungen nicht überschritten werden.

- ² Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller oberirdischen Geschossflächen im Aussenmass in Haupt-, An- und Nebenbauten einschliesslich Aussentreppen und Zwischengesossen mit Ausnahme des Mehrmasses von Aussenmauern mit Wandstärken über 30 cm.
- ³ Im Dachgeschoss sind ohne Rücksicht auf die Nutzung Raumteile anzurechnen, deren lichte Höhe gemessen bis Unterkant Dachsparren 1,60 m überschreitet. In Geschossen, die nicht vollständig über dem gewachsenen oder abgegrabenen Boden liegen, sind Raumteile ohne Rücksicht auf die Nutzung anzurechnen, die mehr als 1,60 m über das gewachsene oder abgegrabene Terrain hinausragen. Bei Geschossen mit einer Höhe von über 4,30 m wird pro 2,70 m Gebäudehöhe ein Geschoss berechnet und die zugehörige Bruttogeschossfläche ermittelt.
- ⁴ Nicht angerechnet werden:
1. Nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen etc.
 2. Holzschöpfe, Gartenhäuschen für Gartengeräte, Kleintierställe und dgl.
 3. Offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen
 4. Offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen.
- ⁵ Als anrechenbare Landfläche gilt die zusammenhängende Fläche der von der Baueingabe erfassten baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile in der Bauzone.

- ¹ Die Baubehörde kann massvolle Nutzungsübertragungen zwischen gleichen Bauzonen innerhalb eines begrenzten Siedlungsteils zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümern vorliegt und die zonengemässe Siedlungsstruktur trotz Nutzungsverlagerung erreicht und eingehalten werden kann. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplanes oder eines Quartiergestaltungsplanes.
- ² Bei Abparzellierungen müssen die abgetrennten Flächen für sich allein zonengemäss überbaut werden können. Die neuen Parzellen dürfen nur soweit überbaut werden, als die Ausnützungsziffer über die ganze ursprüngliche Parzelle eingehalten wird.
- ³ Die Baubehörde lässt Nutzungsübertragungen auf Kosten der Grundeigentümer im Grundbuch anmerken.

Gebäude- und Firsthöhe

Art. 48

- ¹ Als mittlere Gebäudehöhe gilt das Mittel aller Hauptgebäudeecken, gemessen vom gewachsenen oder natürlich angeglichenen Boden bis zum Schnittpunkt mit der Oberkante der Wandpfette, gemessen bei der Aussenwand. Bei talseitigen Abgrabungen ist die Gebäudehöhe vom neugestalteten Terrain aus zu messen.
- ² Bei gegliederten Bauten werden die Gebäudehöhen für jeden Baukörper ermittelt. Als Gliederung gilt nur ein Vor- oder Rücksprung von mindestens 3 m, der vom Terrain bis zum Dach reicht. Bei runden Gebäudeteilen werden die Gebäudehöhen sinngemäss gemessen.
- ³ Zusätzliche Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses für Garagenzufahrten und Hauseingänge sind gestattet, sofern sie gesamthaft die Länge der Hauptfassade nicht überschreiten und bei der Hauptfassade höchstens die halbe Länge abgetragen wird. Wird mehr abgegraben, so wird die Gebäudehöhe vom neuen Geländeverlauf aus gemessen.
- ⁴ Die Firsthöhe wird ab Niveaupunkt bis oberkant First gemessen.

Gebäuelänge

Art. 49

- ¹ Bei offener Bauweise gelten die im Zonenschema festgelegten maximalen Gebäuelängen. Bei geschlossener und halboffener Bauweise bestehen keine Einschränkungen bezüglich Gebäuelänge.
- ² Als Gebäuelänge gilt die grössere Seite des kleinsten das Gebäude begrenzenden Rechteckes.
- ³ Für die Ermittlung der Gebäuelänge müssen An- und Nebenbauten gemäss Art. 50 bis gesamthaft 8 m nicht mitberechnet werden.
- ⁴ Werden zwei selbständige Gebäude zusammengebaut, darf die Gebäuelänge überschritten werden, sofern die beiden Bauten in ihrer Wirkung nicht wie ein Einzelbau erscheinen.

- ¹ Gebäude, die den gewachsenen Boden überragen, haben die im Zonenschema festgelegten Grenzabstände einzuhalten. Bei eingeschossigen An- und Nebenbauten, die bei der Ermittlung der Ausnutzungsziffer nicht angerechnet werden, beträgt jedoch der Grenzabstand in allen Bauzonen 2.50 m. Als Grenzabstand gilt die kürzeste, waagrecht gemessene Entfernung zwischen der Umfassungswand des Gebäudes und der Grundstücksgrenze.
- ² Der grosse Grenzabstand ist von der Hauptfassade, die kleinen Grenzabstände sind von den Nebenfassaden einzuhalten. Die Hauptfassade ergibt sich aus der Lage der Hauptwohnräume und wird im Zweifelsfall von der Baubehörde bestimmt.
- ³ Die Grenzabstände können von Nachbarinnen bzw. Nachbarn mit Zustimmung der Baubehörde durch Vertrag und unter Berücksichtigung der feuerpolizeilichen Bestimmungen herabgesetzt werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. Der Vertrag ist von der Baubehörde zu genehmigen und im Grundbuch anzumerken.
- ⁴ Zwischen Gebäuden auf dem gleichen Grundstück ohne An- und Nebenbauten gemäss Abs. 1 ist der doppelte Grenzabstand als Gebäudeabstand einzuhalten. Als Gebäudeabstand gilt die kürzeste waagrecht gemessene Entfernung zwischen den Umfassungswänden der Gebäude. Die Baubehörde kann geringere Abstände bewilligen, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.
- ⁵ Bei einheitlicher Gestaltung ist das Zusammenbauen von zwei Nebenbauten über die Grenze im gegenseitigen Einverständnis gestattet. Die Länge der gesamten Nebenbaute darf 8 m nicht überschreiten.
- ⁶ Gegenüber bestehenden Bauten auf Nachbargrundstücken muss nur der Grenzabstand eingehalten werden, sofern dadurch keine hygienisch schlechten Verhältnisse entstehen. Andernfalls ist der Gemeindevorstand ermächtigt, eine Vergrösserung des Gebäudeabstandes bis auf das baugesetzliche Mass zu verlangen.
- ⁷ Unterirdische Bauten dürfen an die Grenze gestellt werden, wo sie nach aussen nicht in Erscheinung treten. Vordächer dürfen höchstens 1 m in den Grenz- und Gebäudeabstand hineinragen. Im Übrigen haben auskragende Gebäudeteile die minimalen Grenzabstände einzuhalten.

3.2. Weitere Zonen

- ¹ Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet und für diese Nutzung zu erhalten ist.
- ² Bauten und Anlagen werden nur bewilligt, soweit sie für die landwirtschaftliche Nutzung des Bodens erforderlich sind oder den Wohnbedürfnissen der bäuerlichen Bevölkerung, ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie der Sicherung existenzfähiger Landwirtschaftsbetriebe dienen. Die Erstellung von Gärtnereien ist zulässig. Es sind nur mässig störende Betriebe erlaubt (ortsüblicher Rahmen).

³ Bauten in der Landwirtschaftszone haben sich gut in die Landschaft einzufügen. Die Baubehörde trifft notwendige Anordnungen bezüglich Stellung, Grösse, Lage und Ausgestaltung der Bauten.

Forstwirtschaftszone

Art. 52

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

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

Ortsbildschutzzone

Art. 53

¹ In der Ortsbildschutzzone sind Ortsteile mit Baugruppen, Bauten und Anlagen sowie Freiräumen bezeichnet, die aufgrund ihrer Gesamtform, Stellung und äusseren Erscheinung von erheblicher räumlicher, architektonischer oder ortsbaulicher Bedeutung, und deshalb zu erhalten sind.

² Die Neugestaltung von Freiräumen, Neubauten und Umbauten sowie Renovationen sind mit besonderer Sorgfalt zu gestalten und auszuführen. Die ursprüngliche Bausubstanz (Bauteile, Konstruktion, Materialien) ist angemessen zu berücksichtigen. Bei Zweckänderungen entscheidet die Baubehörde aufgrund der Bauberatung, welche wesentlichen äusseren Merkmale und Elemente zu erhalten sind.

³ Vorbehalten sind sanierungsbedürftige oder zu verbessernde Bauten und Anlagen. Sie dürfen auch vollständig abgebrochen oder erneuert werden, sofern damit eine Verbesserung erreicht wird.

⁴ Bauvorhaben sind der Gemeinde vor der Ausarbeitung der Projektpläne bekanntzugeben. Sie entscheidet nach Einholung einer Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege oder des Bauberaters über die zulässige Gebäudehöhe, die Dachneigung sowie die Stellung und Ausrichtung der Baute (Firstrichtung). Sie kann weitergehende Auflagen bezüglich Dachgestaltung, Dachaufbauten, auskragende Gebäudeteile und der zu verwendenden Materialien machen oder eine Begleitung durch den Bauberater verschreiben.

⁵ Bei Neubauten und Umbauten, durch welche das bestehende Volumen wesentlich verändert wird, kann ein einfaches Modell, das auch die umliegenden Bauten zeigt, im Massstab 1:500 oder 1:200 verlangt werden.

Archäologiezone

Art. 54

¹ Die Archäologiezone umfasst jene Flächen, auf denen mit grosser Wahrscheinlichkeit archäologische Funde und Befunde zu erwarten sind.

² Alle Bauvorhaben und Grabarbeiten (Leitungsgräben, Schächte etc.) sind der Gemeinde und dem Archäologischen Dienst vor der Ausarbeitung der Projektpläne bekannt zu geben. Die Baubehörde

entscheidet nach Einholung einer Stellungnahme des Archäologischen Dienstes über die notwendigen Auflagen.

Naturschutzzone

Art. 55

- ¹ Die Naturschutzzone umfasst Biotope und weitere Standorte, die sich durch besondere Artenvielfalt oder das Vorkommen seltener Arten auszeichnen.
- ² In der Naturschutzzone sind Bauten und Anlagen aller Art, Terrainveränderungen, Entwässerungen, Rodungen, Düngung, Materialablagerungen und andere störende Eingriffe oder Nutzungen untersagt, die in Widerspruch zur Zielsetzung der Naturschutzzone stehen. Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung ist im Rahmen dieser Zielsetzung zulässig.
- ³ Die Baubehörde trifft nach Absprache mit den zuständigen Amtsstellen notwendige Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Kennzeichnung der geschützten Gebiete. Sie kann insbesondere Zutrittsverbote erlassen.
- ⁴ Für die Bewirtschaftung von Wald innerhalb von Naturschutzzonen gelten die Bestimmungen der forstlichen Planung.
- ⁵ Nutzungs- und Bewirtschaftungsbeschränkungen, Unterhalts- und Pflegeverpflichtungen sowie Entschädigungsleistungen können im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen vertraglich geregelt werden.

Landschaftsschutzzone

Art. 56

- ¹ Die Landschaftsschutzzone umfasst Natur- und Kulturlandschaften von besonderer Schönheit und Eigenart.
- ² Die Erstellung von Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, Abbauvorhaben, Materialablagerungen und andere bauliche Vorkehren, die dem Schutzzweck entgegenstehen, sind nicht gestattet. Vorbehalten sind Bauten und Anlagen, soweit sie für die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung des betreffenden Gebietes notwendig sind und ein Standort ausserhalb der Landschaftsschutzzone nicht zumutbar ist. Bestehende Bauten und Anlagen dürfen im Rahmen der Möglichkeiten für Bauten ausserhalb der Bauzone erneuert und erweitert werden, soweit die Einfügung in die Landschaft gewährleistet ist.
- ³ Wertvolle Baumbestände wie Hecken, Feld- und Ufergehölze innerhalb der Landschaftsschutzzone dürfen in ihrem Bestand nicht verringert werden. Die Erteilung von Bewilligungen für die Entfernung oder wesentliche Beeinträchtigungen von Hecken, Feld- und Ufergehölzen richtet sich nach den eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen.
- ⁴ Für die Bewirtschaftung von Wald innerhalb von Landschaftsschutzzonen gelten die Bestimmungen der forstlichen Planung.

Ruhezone

Art. 57

- ¹ Die Ruhezone umfasst ausgedehnte Gebiete, die sich besonders für Ruhe und Erholung eignen, sowie die Lebensräume von Tieren und Pflanzen.
- ² In der Ruhezone sind touristische Beförderungsanlagen und der motorisierte Verkehr untersagt. Die Anlage oder Markierung von Skiabfahrtspisten und Routen ist nicht gestattet. Im Bereich von Wild- einstandsgebieten sind Variantenskifahren und der Langlauf nicht gestattet.
- ³ Die Verwendung von Motorfahrzeugen für die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung sowie für unerlässliche Zufahrten und für Hilfeleistungen in Notfällen ist gestattet

Wintersportzone

Art. 58

- ¹ Die Wintersportzone umfasst das für die Ausübung des Wintersportes erforderliche Gelände wie Ski- und Snowboardgelände, Langlaufloipen, Übungsgelände, Schlittelwege u.ä. Bewegliche Betriebsanlagen, die im Sommer wieder entfernt werden, sind zulässig.
- ² In der Wintersportzone steht jedermann der freie Zutritt zur Ausübung des Wintersportes offen. Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, Pflanzungen und Düngungen, welche die Ausübung des Wintersportes beeinträchtigen, sind nicht zulässig. Einfriedungen im Bereich von Pisten sind von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern in der Zeit vom 1. Dezember bis 30. April zu entfernen.
- ³ Schäden an Grundstücken oder Ertragsausfälle, die durch die Ausübung des Wintersportes an Grundstücken innerhalb der Wintersportzone entstehen, werden von der Gemeinde vergütet. Das Verfahren für die Feststellung von Ertragsausfällen wird in einem besonderen Reglement geregelt.
- ⁴ Kosten, die der Gemeinde aus der Freihaltung des Wintersportgeländes erwachsen, können ganz oder teilweise den interessierten Unternehmungen und Vereinigungen (Bergbahnen, Beherbergungsbetriebe, Skischulen, Verkehrsverein und dgl.) überbunden werden.

Grundwasser- und Quellschutzzone

Art. 59

- ¹ Die Grundwasser- und Quellschutzzone umfasst Gebiete, die für die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung vor Störungen geschützt werden. Innerhalb der Grundwasser- und Quellschutzzone sind Bauten und Anlagen sowie Nutzungen nicht zulässig, welche die Wasservorkommen gefährden könnten. Die zulässigen Nutzungen können in einem Reglement umschrieben werden.
- ² Der Gemeindevorstand erlässt bei Bedarf für Quellfassungen detaillierte Schutzzonenpläne mit den Zonen S I (Fassungsbereich), S II (engere Schutzzone) und S III (weitere Schutzzone) samt zugehörigen Reglementen nach der Gewässerschutzgesetzgebung. Nutzungsbeschränkungen auf Parzellen innerhalb der detaillierten Schutzzonen sind im Grundbuch anzumerken.
- ³ Bauten und Anlagen in Grundwasser- und Quellschutzonen können nur mit Auflagen bewilligt werden. Sie werden unter Beizug einer Fachperson festgelegt und sind Bestandteil der Baubewilligung.

- ¹ Die Gefahrenzone bezeichnet die durch Lawinen, Rutschungen, Steinschlag, Überschwemmung oder andere Naturereignisse bedrohten Gebiete.
- ² In der Gefahrenzone mit hoher Gefahr (Gefahrenzone I) dürfen keine Bauten erstellt und erweitert werden, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen. Zerstörte Bauten dürfen nur in Ausnahmefällen wieder aufgebaut werden. Standortgebundene Bauten, die nicht dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, sind mit entsprechendem Objektschutz zulässig.
- ³ In der Zone mit geringer Gefahr (Gefahrenzone II) bedürfen Bauvorhaben (Neu- und Erweiterungsbauten, Umbauten mit erheblicher Wertvermehrung) der Genehmigung durch die Gebäudeversicherung des Kantons Graubünden. Diese umschreibt die erforderlichen baulichen Schutzmassnahmen als Bauauflagen.
- ⁴ In bezüglich Gefahren nicht untersuchten Gebieten ist die Gefahrensituation in Zusammenhang mit einem Bauvorhaben zu beurteilen.

- ¹ Die Materialverwertungszone umfasst Flächen, die ausschliesslich für die Verwertung von unverschmutztem Aushub- und Abraummateriale bestimmt sind.
- ² Die Gestaltung der Flächen nach Abschluss der Ablagerung oder einzelner Etappen sowie weitere Massnahmen über die Gestaltung des Geländes und den Schutz der Umgebung sind im Generellen Gestaltungsplan festgelegt oder Bestandteil des Bauprojektes.

- ¹ Das übrige Gemeindegebiet umfasst das unproduktive Land und jene Flächen, für die noch keine Grundnutzung festgelegt ist sowie Verkehrsflächen.
- ² Der Gemeinde dürfen durch die Bewilligung zulässiger Bauvorhaben keine Kosten erwachsen. Es besteht kein Anspruch auf Anschluss an öffentliche Erschliessungsanlagen.

4. Gestaltung

- ¹ Die Baugestaltungslinien dienen der Gestaltung des Ortsbildes oder einzelner Strassenzüge sowie der Situierung von Bauten innerhalb der Siedlung.
- ² Baugestaltungslinien dürfen von Hochbauten nicht überschritten werden. Wo die Pläne es vorsehen, bestimmen die Baugestaltungslinien zwingend die Lage von Gebäuden oder Gebäudeseiten. Gering-

füfige Abweichungen können bei Vorliegen der Detailprojekte bewilligt werden, wenn der gestalterische Zweck gewährleistet ist.

- ³ Baugestaltungslinien können im Generellen Gestaltungsplan oder in Quartierplänen festgelegt werden.

Nutzungsbeschränkungen, besondere Bauten, Anlagen sowie Natur- und Kulturobjekte Art. 64

- ¹ Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Naturobjekte wie seltene Waldgesellschaften, Hecken, Feld- und Ufergehölze, Baumgruppen und Einzelbäume sowie geologische Einzelobjekte dürfen weder zerstört noch beeinträchtigt werden.

- ² Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Kulturobjekte wie Sakralbauten, Burgen, Schalensteine, historische Wege usw. und ihre Umgebung dürfen weder zerstört noch beeinträchtigt werden.

- ³ Die im Generellen Gestaltungsplan als *erhaltenswerte* Objekte bezeichneten Elemente dürfen nicht zerstört werden. Bauvorhaben an solchen Bauten oder Anlagen sind vor Beginn der Projektierung bei der Gemeinde anzumelden. Diese zieht die kantonale Denkmalpflege oder den Bauberater bei.

- ⁴ Die im Generellen Gestaltungsplan als *ortstypische* oder *prägende* Bauten oder Anlagen bezeichneten Elemente sind in ihrer Form und ihrem Charakter nach Möglichkeit zu erhalten oder gleichwertig zu ersetzen. Für Bauvorhaben an solchen Objekten gelten die selben Bestimmungen wie für die Ortsbildschutzzone.

- ⁵ Ausnützungsverbot mit Beschränkung der baulichen Nutzung auf eingeschossige Nebenbauten und Nebenanlagen ohne anrechenbare Bruttogeschossfläche mit einer maximalen Grundfläche von 40 m², 12 m Gebäudelänge, 6 m Firsthöhe resp. 4 m Gebäudehöhe (kein Nutzungstransport).

- ⁶ In gemäss Generellem Gestaltungsplan erhaltenswerten Natur- und Kulturlandschaften soll die bisherige Bewirtschaftung und Nutzung nicht dahingehend verändert werden, dass ihre typischen Merkmale (Flora, Fauna, Struktur usw.) unwiederbringlich zerstört werden. Hecken dürfen auf den Stock zurückgeschnitten werden. Hecken dürfen nicht entfernt werden.

- ⁷ Die Baubehörde trifft notwendige Massnahmen zur Erhaltung und Pflege der Natur- und Kulturobjekte. Sie entscheidet über allfällige Auflagen im Rahmen von Baubewilligungsverfahren.

5. Erschliessung

5.1. Allgemeines

Grund- und Groberschliessung Art. 65

- ¹ Die Grunderschliessung umfasst das übergeordnete Strassennetz, Wasserversorgungs- und Elektrizitätswerke, Abwasserreinigungs- und Abfallanlagen sowie die Transportanlagen bis zu den Anlagen der Groberschliessung.

- ² Die Groberschliessung umfasst die Sammelstrassen sowie die Hauptleitungen und zugehörige Anlagen der Wasser- und Energieversorgung, der Abwasserbehandlung und der Telekommunikation.
- ³ Zu den Anlagen der Grund- oder der Groberschliessung zählen je nach Bedeutung die Wirtschaftswege, die Rad- und Reitwege, die Fuss- und Wanderwege sowie Parkierungs- und touristische Transportanlagen.
- ⁴ Für die Ausgestaltung, die Benützung, den Unterhalt und die Erneuerung der gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und der Groberschliessung gelten die Vorschriften der von der Gemeinde erlassenen Erschliessungsreglemente.

Feinerschliessung

Art. 66

- ¹ Die Feinerschliessung umfasst die Erschliessungsstrassen, namentlich Quartierstrassen, sowie Plätze und Fussgängerbereiche wie auch die Anschlüsse der einzelnen Grundstücke an die Hauptstränge der öffentlichen Erschliessungsanlagen. Zur Feinerschliessung zählen ferner Gemeinschaftsanlagen, wie Parkierungsanlagen, Transportanlagen, Energieversorgungsanlagen, Abfallsammelstellen und dgl.
- ² Die Baubehörde kann die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eines Quartiers und benachbarter Grundstücke verpflichten, private Gemeinschaftsanlagen zu erstellen. Für grössere Gemeinschaftsanlagen sind Quartierplanverfahren durchzuführen.
- ³ Eigentümerinnen und Eigentümer privater Verkehrs- oder Versorgungsanlagen können von der Baubehörde verpflichtet werden, ihre Anlagen gegen angemessene Entschädigung auch Dritten zur Verfügung zu stellen, soweit diese Mitbenutzung im öffentlichen Interesse liegt. Die Entschädigung wird durch die Baubehörde festgesetzt.
- ⁴ Für die Ausgestaltung, die Benützung, den Unterhalt und die Erneuerung der Anlagen der Feinerschliessung gelten im Übrigen die Vorschriften der von der Gemeinde erlassenen Erschliessungsreglemente sowie die Bestimmungen der Quartierpläne.

5.2. Projektierung, Ausführung

Baulinien, Niveaulinien

Art. 67

- ¹ Baulinien dienen der Sicherung bestehender oder geplanter Verkehrs- und Versorgungsanlagen. Der im Baulinienbereich gelegene Boden darf nicht überbaut werden.
- ² Einzelne Vorsprünge wie Vordächer, Erker und Balkone dürfen bis 1.50 m über die Baulinie hinausragen, sofern sie mindestens 3 m über dem Trottoir- und 4.50 m über dem Strassenniveau liegen.
- ³ Bauliche Veränderungen an Bauten im Baulinienbereich dürfen nur ausnahmsweise vorgenommen werden. Der entstehende Mehrwert ist auf Kosten der Eigentümerin bzw. des Eigentümers im Grundbuch anzumerken. Er wird im Enteignungsfall nicht vergütet.

⁴ Niveaulinien bestimmen die Höhenlage projektierter Verkehrsanlagen. Eingänge, Einfahrten etc. sind auf die Niveaulinien auszurichten.

- ¹ Die Projektierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen ist Sache der Gemeinde.
- ² Die generellen Projekte umfassen die Hauptanlagen der Wasserversorgung (GWP) und der Abwasserbehandlung (GEP; GKP), die Verkehrsanlagen der Groberschliessung sowie Anlagen der Energieversorgung und der Abfallbewirtschaftung.
- ³ Die Bauprojekte bestimmen Art, Umfang, Lage und bautechnische Gestaltung von Erschliessungsanlagen und weitere Einzelheiten.

Verfahren

Art. 69

- ¹ Bau- und Niveaulinien, generelle Projekte und Bauprojekte sind während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen. Während der Auflage kann bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden.
- ² Nach Ablauf der Auflagefrist entscheidet die Baubehörde über allfällige Einsprachen und gibt ihren Entscheid den Einsprechenden schriftlich und begründet bekannt. Der Erlass von Bau- und Niveaulinien sowie die Genehmigung von generellen und von Bauprojekten ist in ortsüblicher Weise bekanntzugeben.
- ³ Für Bau- und Niveaulinien, die in einem Generellen Erschliessungsplan oder in einem Quartierplan festgelegt werden, gelten ausschliesslich die Verfahrensvorschriften der betreffenden Planungs-massnahme.

Ausführung

a) Öffentliche Erschliessungsanlagen

Art. 70

- ¹ Die Ausführung der gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung ist Sache der Gemeinde.
- ² Anlagen der Feinerschliessung werden von der Gemeinde erstellt, wenn diese einer grösseren Anzahl von Grundstücken dienen. Lehnt die Gemeinde die Durchführung der Feinerschliessung ab, sind die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer berechtigt, diese Anlagen nach den Plänen der Gemeinde als private Erschliessungsanlagen zu erstellen.

b) Private Erschliessungsanlagen

Art. 71

- ¹ Die Ausführung von privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.
- ² Die Baubehörde hat auf Antrag private Erschliessungsanlagen, die dem Gemeingebrauch dienen und den technischen Anforderungen genügen, zu übernehmen, sofern die Anlagen unentgeltlich und in gutem Zustand abgetreten werden. Vorbehalten bleibt die Übernahme privater Erschliessungsanlagen auf dem Enteignungsweg.

Öffentliche Erschliessungsanlagen

Art. 72

- ¹ Die Finanzierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen ist grundsätzlich Sache der Gemeinde. Die Grundeigentümer beteiligen sich an den Kosten durch Bezahlung von Grundeigentümerbeiträgen, Anschluss- und Benützungsgebühren.
- ² Grundeigentümerbeiträge werden erhoben für alle Verkehrsanlagen sowie für Versorgungsanlagen der Feinerschliessung (Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallbeseitigung), soweit den Grundeigentümern aus der Erstellung, dem Ausbau oder der Abänderung solcher Anlagen ein wirtschaftlicher Sondervorteil erwächst.
- ³ Anschlussgebühren werden erhoben für den Anschluss an Versorgungsanlagen der Grund- und Groberschliessung (Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung).
- ⁴ Benützungsgebühren werden erhoben zur Deckung der laufenden Kosten der Gemeinde für den Betrieb und Unterhalt der öffentlichen Anlagen für die Wasserversorgung sowie die Abwasser- und Abfallbeseitigung.
- ⁵ Die Bemessung und Erhebung von Beiträgen und Gebühren erfolgen mit Beschluss der Gemeindeversammlung aufgrund eines Antrages der Baubehörde oder aufgrund der entsprechenden Reglemente. Vorbehalten bleibt das Quartierplanverfahren.

Private Erschliessungsanlagen

Art. 73

- ¹ Die Finanzierung der privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.
- ² Dienen Erschliessungsanlagen mehreren Grundstücken gemeinsam, sind die Kosten für die Erstellung, den Unterhalt und die Erneuerung von den Privaten selbst aufzuteilen. Besondere Regelungen bei Quartierplanungen bleiben vorbehalten.
- ³ Werden Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer von der Gemeinde zur Erstellung von gemeinschaftlichen Erschliessungsanlagen verpflichtet oder ist eine bestehende Anlage auf Anordnung der Baubehörde auch Dritten zur Verfügung zu stellen, legt die Baubehörde den Kostenanteil für jedes angeschlossene Grundstück fest.
- ⁴ Die Gemeinde kann den Unterhalt und die Reinigung von privaten Erschliessungsanlagen gegen Berechnung 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 einzelnen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer aufgeteilt.

IV QUARTIERPLANUNG

1. Quartierplan

Quartierplan

Art. 74

- ¹ Der Quartierplan regelt die Gestaltung, die Erschliessung und in der Regel die Parzellierungsverhältnisse eines umgrenzten Teils des Siedlungsgebietes im Hinblick auf die Überbaubarkeit, die Sanierung und die häusliche Nutzung des Bodens. Er kann Anlagen der Quartierausstattung vorsehen.
- ² In begründeten Fällen, insbesondere zur zweckmässigen Erschliessung oder zur Nutzungsentflechtung, kann auch Land ausserhalb der Bauzone in ein Quartierplanverfahren miteinbezogen werden. (Die Abgrenzung der Bauzone kann hierbei in diesem Verfahren nicht verändert werden.)
- ³ Eine Quartierplanung ist durchzuführen, wenn im Generellen Erschliessungs- oder Gestaltungsplan für ein Gebiet die Quartierplanpflicht vorgeschrieben ist, wenn Planung und Bau von Erschliessungsanlagen dies erfordern oder wenn infolge eines Bauvorhabens die Möglichkeit besteht, dass für angrenzende Grundstücke die Voraussetzungen für Baureife, Gestaltung und Einordnung nicht mehr oder nur noch mit Einschränkung geschaffen werden könnten.
- ⁴ Das Verfahren kann im Rahmen des übergeordneten Rechtes sinngemäss auch für analoge Bedürfnisse ausserhalb des Siedlungsgebietes angewendet werden.

Quartierplanbestimmungen

Art. 75

- ¹ Die Quartierplanbestimmungen können von der Zonenordnung abweichende oder ergänzende Vorschriften über die Gestaltung der Bauten und Anlagen enthalten. Sie können im Rahmen der Grundordnung Nutzungspflichten vorsehen. Abweichungen von allgemeinen Bauvorschriften und von Zonenvorschriften sind nur nach Massgabe der Bestimmungen über den Quartiergestaltungsplan zulässig.
- ² Sie regeln mindestens die Erstellung und Finanzierung der Quartiererschliessung sowie die Grundsätze für die Verteilung der Planungs- und der Erschliessungskosten unter den Quartierplanbeteiligten.

Quartiergestaltungsplan

Art. 76

- ¹ Der Quartiergestaltungsplan gewährleistet die Einordnung neuer Quartiere in die gewachsene Siedlung und in die Landschaft. Er schafft für bestehende Quartiere die Voraussetzungen für ihre Erneuerung und Verbesserung.
- ² Der Quartiergestaltungsplan trennt in der Regel wenigstens die überbaubaren und freizuhaltenden Flächen. Er kann weitergehende Anordnungen über die zulässigen Baukuben, ihre Lage, Nutzung und Gestaltung treffen, um damit für eine gute Beziehung der geplanten Bauten zur baulichen und

landschaftlichen Umgebung sowie untereinander zu sorgen. Folgende Abweichungen von allgemeinen Bauvorschriften und von Zonenvorschriften können zu diesem Zweck festgelegt werden

1. Die Gebäude- und Grenzabstände, die Gebäudelängen und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei bestimmt werden.
 2. Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Berechnung der Gebäude- und Firsthöhen ab neuem Terrain vorgeschrieben werden.
 3. Nutzungsübertragungen und Nutzungskonzentrationen sind ohne Einschränkung zulässig.
 4. Falls die Planung mit wesentlichen Aufwendungen verbunden ist und die Siedlungsstruktur und der Gestaltungsplan es zulassen, kann die Baubehörde einen Ausnützungsbonus von maximal 10% der zonengemässen Nutzung bewilligen. (Es besteht kein Anspruch.)
- ³ Gegenüber Nachbargrundstücken, die nicht in das Quartierplanverfahren einbezogen sind, gelten die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände.

Quartiererschliessungsplan

Art. 77

- ¹ Der Quartiererschliessungsplan legt die Erschliessung des Quartierplangebietes mit Verkehrs- und Versorgungsanlagen verbindlich fest. Er ist auf den Quartiergestaltungsplan, den Generellen Erschliessungsplan und die generellen Projekte der Gemeinde abzustimmen.
- ² Der Quartiererschliessungsplan kann Gemeinschaftsanlagen wie Einstellgaragen, Energieversorgungsanlagen und dgl. vorschreiben. Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen können zu einem Anschluss an eine Gemeinschaftsanlage verpflichtet werden, sofern deren Anschluss zweckmässig und zumutbar ist.
- ³ Der Quartiererschliessungsplan kann Etappen für die Ausführung der Erschliessungsanlagen festlegen.

Quartiererschliessung

a) Erstellung

Art. 78

- ¹ Anlagen der Quartiererschliessung, die nach Abschluss des Verfahrens von der Gemeinde übernommen werden, sind durch die Gemeinde zu erstellen. Der hierfür benötigte Boden ist durch die Baulandumlegung auszuscheiden und in das Eigentum der Gemeinde überzuführen.
- ² Anlagen der Quartiererschliessung, die nicht übernommen werden, erstellen die Quartierplanbeteiligten unter Aufsicht der Gemeinde. Die Rechte und Pflichten der Beteiligten an diesen Anlagen sind in den Quartierplanbestimmungen zu regeln.

b) Finanzierung

Art. 79

- ¹ Die Kosten der Quartiererschliessung gehen grundsätzlich zu Lasten der Quartierplanbeteiligten. Die Gemeinde leistet Beiträge, wenn an der Erstellung der Anlagen ein unmittelbares öffentliches Interesse besteht, das über die gemeinschaftlichen Interessen der Beteiligten hinausgeht.
- ² Der Kostenverteiler ist nach den für die Grundeigentümerbeiträge geltenden Grundsätzen aufzustellen und in die Quartierplanbestimmungen aufzunehmen.
- ³ Die Kostenanteile werden mit der Fertigstellung der Erschliessungsanlagen zur Bezahlung fällig. Die Baubehörde kann jedoch die Quartierplanbeteiligten bereits während der Bauausführung zu Akontozahlungen verpflichten. In Rechnung gestellte Kostenanteile sind innert 60 Tagen zu bezahlen. Bei verspäteter Zahlung wird ein Verzugszins in der Höhe des Zinssatzes der Graubündner Kantonalbank für 2. Hypotheken berechnet.

2. Landumlegung

Landumlegung und Grenzbereinigung

Art. 80

- ¹ Die Landumlegung und Grenzbereinigung dient zur Schaffung wohlgeformter und überbaubarer Grundstücke im Quartierplangebiet. Sie schafft die Voraussetzung für die Verwirklichung des Quartiergestaltungs- und des Quartiererschliessungsplanes und dient der Nutzungsentflechtung. Sie schafft generell die eigentumsmäßige Grundlage für die Umsetzung der Grundordnung.
- ² Die Landumlegung kann von der Behörde von Amtes wegen angeordnet werden. Sie ist ausserdem zu beschliessen, wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümer verlangt, denen mehr als die Hälfte der Fläche des Umlegungsgebietes gehört.
- ³ Zum Schutz der Landumlegung kann die Baubehörde einen Umlegungsbann beschliessen. Während des Umlegungsbannes dürfen ohne Zustimmung der Baubehörde keine rechtlichen oder tatsächlichen Verfügungen über die Grundstücke getroffen werden, welche die Landumlegung beeinträchtigen oder erschweren. Im Übrigen gelten für den Umlegungsbann sinngemäss die Vorschriften über den Erlass von Planungszonen.
- ⁴ Für Landumlegungen und Grenzbereinigungen gelten im Übrigen die weiteren Vorschriften der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.

Bereinigung von Rechten, Vormerkungen und Anmerkungen

Art. 81

- ¹ Beschränkte dingliche Rechte sowie Vormerkungen und Anmerkungen, die durch die Baulandumlegung gegenstandslos werden oder dem Umlegungszweck entgegenstehen, sind nicht in die Neuzuteilung aufzunehmen. Alle übrigen sind durch Rechte gleichen Inhalts im Neuzustand zu ersetzen. Rechte, die nicht in die Neuzuteilung übernommen werden, sind mit Ausnahme der gegenstandslos gewordenen Rechte voll zu entschädigen.
- ² Mit Ausnahme der Grundpfandrechte gehen mit dem Erwerb des Eigentums an den neu zugeteilten Parzellen sämtliche beschränkten dinglichen Rechte des alten Bestandes unter. Die Grundpfandrechte werden nach Massgabe von Art. 802 ZGB von den abzutretenden Grundstücken oder Teilen

davon auf die zum Ersatz zugewiesenen Parzellen verlegt. Sofern ein Grundeigentümer kein neues Grundstück zugewiesen erhält, sind die Grundpfandrechte abzulösen.

Einleitung

Art. 82

- ¹ Die Quartierplanung wird nach Orientierung der Betroffenen durch Beschluss der Baubehörde eingeleitet. Die Einleitung erfolgt von Amtes wegen. Sie ist ausserdem zu beschliessen, wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verlangt, denen mehr als die Hälfte des Quartierplangebietes gehört.
- ² Der Einleitungsbeschluss hat Angaben über den Zweck der Quartierplanung und die Abgrenzung des Planungsgebietes zu enthalten. Er ist öffentlich bekanntzugeben und den Betroffenen schriftlich mitzuteilen.
- ³ Gegen die Einleitung des Verfahrens und die Abgrenzung des Planungsgebietes kann innert 20 Tagen bei der Baubehörde Einsprache erhoben werden.
- ⁴ Wird eine Baulandumlegung oder eine Grenzbereinigung durchgeführt, sind die Verfahren zu kombinieren.

Erstellung

Art. 83

- ¹ Nach Eintritt der Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses lässt die Baubehörde den Quartierplan ausarbeiten. Den Quartierplanbeteiligten ist Gelegenheit zu geben, dabei mitzuwirken. Die notwendigen Angaben für Baulandumlegung und grundbuchlichen Vollzug sind in der Regel integrierter Bestandteil.
- ² Auf Antrag kann die Baubehörde die Erstellung des Planes den Quartierplanbeteiligten überlassen, wenn sie den Quartierplan nicht selbst in Auftrag geben will. Ein Anspruch auf Auflage eines solchen Quartierplanes besteht nicht.
- ³ Vor der öffentlichen Auflage ist der Quartierplan dem zuständigen Grundbuchamt zur formellen Prüfung zu unterbreiten. Die Baubehörde kann ferner Quartierpläne, die von den Beteiligten selbst erstellt werden, auf deren Kosten beurteilen lassen.

Öffentliche Auflage, Einsprache

Art. 84

- ¹ Die Baubehörde legt den Quartierplan während 30 Tagen öffentlich auf und gibt die Auflage in ortsüblicher Weise bekannt. Die beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie allfällige von einer Baulandumlegung betroffene Dienstbarkeitsberechtigte und Personen mit vorgezeichneten persönlichen Rechten sind vor der Auflage schriftlich zu benachrichtigen.
- ² Während der öffentlichen Auflage kann bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Diese entscheidet über die Einsprachen.

- ³ Wird auf Grund von Einsprachen der Quartierplan geändert, ist die Auflage zu wiederholen. Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Quartierplanbeteiligte, so ist diesen Gelegenheit zur Einsprache innert einer Frist von 20 Tagen zu geben.

Erlass

Art. 85

- ¹ Nach Abschluss des Auflage- und Einspracheverfahrens entscheidet die Baubehörde über den Erlass des Quartierplanes.
- ² Der Erlass ist den Quartierplanbeteiligten und allfälligen Einsprechenden, bei Baulandumlegungen ausserdem den weiteren Betroffenen schriftlich mitzuteilen.
- ³ Der Eigentumserwerb erfolgt mit dem Eintritt der Rechtskraft des Quartierplans.
- ⁴ Die Baubehörde lässt den Quartierplan nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch anmerken. Gleichzeitig meldet sie Rechtsänderungen aus Baulandumlegungen und Grenzbereinigungen zum grundbuchlichen Vollzug an.

Planungskosten

Art. 86

- ¹ Die Kosten der Quartierplanung einschliesslich der Kosten einer allfälligen Baulandumlegung oder Grenzbereinigung mit den zugehörigen Vermessungs- und Vermarkungskosten sowie der Aufwand der Gemeinde für die Prüfung des Quartierplanes gehen vollumfänglich zu Lasten der Quartierplanbeteiligten.
- ² Die Planungskosten sind nach dem Vorteilsprinzip auf die Quartierplanbeteiligten zu verteilen. Planungskosten, die bloss einzelne Beteiligte betreffen, sind allein diesen zu belasten.
- ³ Die Kostenanteile werden nach Abschluss der Quartierplanung mit der Zustellung des Kostenverteilers zur Bezahlung fällig. Die Baubehörde kann jedoch die Quartierplanbeteiligten bereits während des Verfahrens zur Leistung von Kostenvorschüssen verpflichten. In Rechnung gestellte Kostenanteile sind innert 60 Tagen zu bezahlen. Bei verspäteter Zahlung wird ein Verzugszins in der Höhe des Zinssatzes der Graubündner Kantonalbank für 2. Hypotheken berechnet.

Aufhebung oder Abänderung

Art. 87

- ¹ Haben sich die Verhältnisse seit dem Erlass erheblich geändert, kann die Baubehörde Quartierpläne von Amtes wegen oder auf Antrag von Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern ganz oder teilweise aufheben oder abändern. Gleiches gilt, falls sich infolge konkreter Bauvorhaben geringfügige Anpassungen als zweckmässig erweisen, sofern die übergeordneten Planungsziele eingehalten sind.
- ² Die Baubehörde ist zur Aufhebung oder Abänderung verpflichtet, wenn ein Quartierplan geänderten Nutzungs- oder Erschliessungsvorschriften nicht mehr entspricht.

³ Für Aufhebung oder Abänderung von Quartierplänen gelten sinngemäss die Bestimmungen über deren Einleitung und Erlass.

- ¹ Vor der Erstellung der einzelnen Bauten und Anlagen im Quartierplangebiet ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen.
- ² Bauten oder Anlagen der Quartierschliessung dürfen erst nach Genehmigung der Ausführungsprojekte durch die Baubehörde erstellt werden.

¹ Für alle der Bewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) ist bei der Baubehörde ein Baugesuch in dreifacher Ausfertigung auf amtlichem Formular einzureichen. Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich beizulegen:

1. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, 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, Zweckbestimmung der Räume;
5. Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben über Stockwerk und Gebäudehöhe, alter und neuer Geländeverlauf bis zur Grenze, Strassenhöhen;
6. Fassadenpläne 1:100 mit bestehenden und neuen Terrainlinien;
7. detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer oder Baumasseziffer und der Abstellplätze; kubische Berechnung nach SIA-Ordnung Nr. 116;
8. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen usw.;
9. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
10. Angabe der approximativen Baukosten;
11. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
12. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
13. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular;
14. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Bauten in der Gefahrenzone;
15. bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;
16. Detailpläne der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser;
17. bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;

18. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten oder mit eigenen Lärmquellen, Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
19. Unterlagen für Bewilligungen von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme gemäss den Weisungen des Amtes für Umweltschutz auf amtlichem Formular;
20. allfällige vertragliche Vereinbarungen und entsprechende Auszüge über Grundbucheinträge oder Anmerkungen; Grundbuchauszug in besonderen Fällen.

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

- ² Das Baugesuch, die Planbeilagen, die Berechnung der AZ, der Energienachweis und die Emissionserklärung sind von der Grundeigentümerin bzw. dem Grundeigentümer, der Bauherrschaft und von der Projektverfasserin bzw. dem Projektverfasser zu unterzeichnen.
- ³ Bei Umbauten oder Änderung bewilligter Pläne muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau bzw. der Abänderung ersichtlich sein (bestehend: grau; neu: rot; Abbruch: gelb).

Baugespann

Art. 90

- ¹ Gleichzeitig mit der Einreichung des Baugesuches ist für Bauvorhaben, die nach aussen in Erscheinung treten, ein Baugespann aufzustellen. Dieses muss Lage, Höhe und Gestalt der Baute klar erkennen lassen. Aufschüttungen und Böschungen von mehr als 1 m Höhe sind ebenfalls zu profilieren.
- ² Die Erdgeschosshöhe ist an den Profilen zu markieren. Die Grenzsteine sind freizulegen. Bei Bauten an der Kantonsstrasse sorgt die Baubehörde für die Orientierung des zuständigen kantonalen Tiefbauamtes über die Profilierung.
- ³ Das Baugespann darf vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches nur mit Bewilligung der Baubehörde entfernt werden. Es ist in jedem Falle während der Dauer der öffentlichen Auflage stehen zu lassen. Nach Eintritt der Rechtskraft des Baubescheides ist das Baugespann umgehend zu entfernen.

Vorprüfung, Umweltverträglichkeitsprüfung

Art. 91

- ¹ Nach Eingang ist das Baugesuch auf Vollständigkeit zu prüfen und festzustellen, ob die Bauprofile ordnungsgemäss gestellt sind.
- ² Bei mangelhafter Baueingabe oder Profilierung ist den Gesuchstellenden Gelegenheit zur Behebung der Mängel zu geben, bevor das Baugesuch öffentlich aufgelegt wird.

- ³ Ist für den Entscheid über ein Bauvorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erforderlich, sorgt die dafür zuständige Behörde für die Durchführung der UVP.

Auflage, Publikation und Einsprache

Art. 92

- ¹ Bauvorhaben werden während 20 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufgelegt. Ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wird gleichzeitig der Umweltverträglichkeitsbericht öffentlich aufgelegt.
- ² Die Auflage ist rechtzeitig und unter Angabe der Bauherrschaft, der Bauparzelle, des Bauvorhabens und der Einsprachemöglichkeit in ortsüblicher Weise bekanntzugeben. Während der öffentlichen Auflage kann bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden.
- ³ Auf die Auflage und Publikation kann verzichtet werden, wenn eine Beeinträchtigung von Rechten Dritter ausgeschlossen ist oder deren schriftliches Einverständnis zum Voraus erteilt ist. Damit entfällt auch die Pflicht zur Erstellung eines Baugespannes.

Verzicht auf Profilierung und Publikation

Art. 93

- ¹ Im ordentlichen Baubewilligungsverfahren innerhalb von Bauzonen für geringfügige Umbauten und Aussenrenovationen sowie für unwesentliche bauliche Anlagen kann der Gemeindevorstand auf die Profilierung und Publikation verzichten, wenn durch das Vorhaben keine Beeinträchtigungen der Nachbarn zu erwarten sind oder deren schriftliches Einverständnis zum Voraus erteilt ist und wenn die Bestimmungen über die Gestaltung und Einordnung und die Umweltschutzgesetzgebung eingehalten sind.

Baubescheid

Art. 94

- ¹ Bei Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen erlässt die Baubehörde nach Prüfung des Baugesuches und allfälliger Einsprachen sowie nach Vorliegen der gemäss eidgenössischem oder kantonalem Recht erforderlichen Bewilligungen den Baubescheid.
- ² Das Verfahren für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen.
- ³ Der Baubescheid ist Gesuchstellerinnen und Gesuchstellern sowie allfälligen Einsprecherinnen und Einsprechern schriftlich zu eröffnen.
- ⁴ Ablehnende Baubescheide und Einspracheentscheide sind zu begründen. Privatrechtliche Einsprachen werden auf den Zivilweg verwiesen.

Vorentscheid

Art. 95

- ¹ Bei grösseren oder aussergewöhnlichen Bauvorhaben kann die Baubehörde vor Einreichung eines Baugesuches um ihre grundsätzliche Stellungnahme über einzelne wesentliche Punkte des Bauvorhabens ersucht werden.

- ² Der Vorentscheid gibt weder den Gesuchstellenden Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung noch bindet er die Baubehörde bei der Beurteilung des ordentlichen Baugesuches und allfälliger Einsprachen.

Baubeginn und Baufristen

Art. 96

- ¹ Mit den Bauarbeiten einschliesslich Abbruch und Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung rechtskräftig ist.
- ² Die Baubewilligung erlischt, wenn nicht innert eines Jahres seit Eintritt der Rechtskraft mit dem Bau begonnen worden ist. Ein angefangener Bau ist mit Einschluss der Umgebungsarbeiten binnen 2 Jahren nach Baubeginn zu vollenden. Die Baubehörde kann diese Fristen auf begründetes Gesuch hin angemessen verlängern.
- ³ Wird ein begonnener Bau nicht vollendet, so sind unvollendete Bauteile unverzüglich zu entfernen, die Baugrube ist aufzufüllen und der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.

Bauausführung, Änderungen

Art. 97

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

Baukontrollen, Bauabnahme

Art. 98

- ¹ Die Baukommission übt die Kontrolle über die Bauten und Anlagen aus. Sie prüft die Ausführung von Bauvorhaben auf ihre Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und der Baubewilligung und überwacht die Einhaltung von Sicherheits- und Schutzbestimmungen. Sie kann bei bestehenden Bauten und Anlagen Baukontrollen durchführen, wenn Anzeichen für eine Übertretung baugesetzlicher Vorschriften vorliegen.
- ² Der Baukommission und den von ihr beauftragten Aufsichtspersonen ist der Zutritt zu den kontrollierten Bauten und Anlagen jederzeit zu gestatten. Baukontrollen an bestehenden Bauten und Anlagen sind den Betroffenen rechtzeitig anzuzeigen.
- ³ Die Baukontrollen für bewilligte Bauvorhaben werden der Bauherrschaft im Baubescheid mitgeteilt. Die Bauherrschaft hat den Abschluss der einzelnen Baustadien rechtzeitig zu melden. Bei Neubauten und Erweiterung bestehender Gebäudegrundrisse ist ein Schnurgerüst zu erstellen, das von der Baukommission vor Beginn der Bauarbeiten zu kontrollieren ist.

- ⁴ Anschlüsse an öffentliche Versorgungsanlagen sind der Gemeinde vor dem Eindecken zur Abnahme anzumelden. Die angeschlossenen Anlagen dürfen erst nach vollzogener Abnahme in Betrieb genommen werden.
- ⁵ Nach der Vollendung nimmt die Baukommission den Bau ab. Bevor ein Gebäude nicht gefahrlos bewohnbar ist, dürfen neu- und umgebaute Gebäude, die während des Umbaus nicht bewohnt sind, nicht bezogen werden.

- ¹ Die Gemeinde erhebt für ihre Umtriebe im Baubewilligungsverfahren kostendeckende Gebühren. Sie erlässt eine Gebührenordnung.
- ² Auslagen für Fachgutachten und für Bauberatungen, besondere Leistungen der Gemeindeverwaltung sowie allfällige Kosten des Grundbuchamtes gehen grundsätzlich zu Lasten der Gesuchstellenden. Sie sind zusätzlich zur ordentlichen Baubewilligungsgebühr zu entrichten. Die Baubehörde kann die Bevorschussung dieser Kosten verlangen.
- ³ Die Kosten offensichtlich unbegründeter Einsprachen sind den Einsprechenden zu überbinden.

VI Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Verantwortlichkeit

Art. 100

¹ Gegenüber der Gemeinde ist die Bauherrschaft verantwortlich für

- die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften und der Anordnungen der Baubehörde und der Baukommission,
- die Übereinstimmung der ausgeführten Bauten und Anlagen mit den genehmigten Plänen und dem Baugespann,
- die Erfüllung der an die Baubewilligung geknüpften Bedingungen und Auflagen sowie für
- die ordnungsgemässe Wiederherstellung von Vermessungsfixpunkten, Grenzzeichen oder ähnlichen Anlagen.

² Die Baukontrollen entlasten die Bauherrschaft nicht von ihrer Verantwortlichkeit.

Strafbestimmungen

Art. 101

¹ Wer vorsätzlich oder fahrlässig dieses Gesetz oder darauf beruhende Erlasse und Verfügungen verletzt, wird von der Baubehörde mit Busse bis zu Fr. 30'000.-- bestraft. Handelt die Täterin oder der Täter aus Gewinnsucht, so ist die Baubehörde an das Höchstmass der Busse nicht gebunden.

² Wird eine Widerhandlung beim Besorgen der Angelegenheit einer juristischen Person oder sonst in Ausübung geschäftlicher oder dienstlicher Verrichtung für andere begangen, so sind die Strafbestimmungen auf die Personen anwendbar, die in deren Namen gehandelt haben oder hätten handeln sollen. Für Bussen und Kosten haftet die juristische Person, die Gesellschaft oder die Personengesamtheit solidarisch.

³ Die Baubehörde ermittelt den Sachverhalt und die persönlichen Verhältnisse der Betroffenen. Diese sind vor Ausfällung der Busse anzuhören.

Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes

Art. 102

¹ Die Bauherrschaft hat einen vorschriftswidrigen Zustand auf Aufforderung der Baubehörde hin zu beseitigen, gleichgültig, ob sie für dessen Herbeiführung bestraft worden ist oder nicht.

² Kommt die Bauherrschaft dieser Aufforderung innert Frist nicht nach, so lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf deren Kosten durch Dritte vornehmen.

³ Für die Kosten der Ersatzmassnahme steht der Gemeinde ein gesetzliches Pfandrecht gegenüber der Grundeigentümerin bzw. dem Grundeigentümer zu.

- ¹ Beschlüsse der Gemeinde über Erlass oder Abänderung des Baugesetzes, des Zonenplanes, des Generellen Gestaltungsplanes und des Generellen Erschliessungsplanes können innert 20 Tagen seit der öffentlichen Bekanntgabe durch Beschwerde bei der Regierung angefochten werden.
- ² Beschlüsse und Verfügungen der Baubehörde auf Grund dieses Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Rekurs beim Verwaltungsgericht angefochten werden.
- ³ Verfügungen und Anordnungen der Baukommission oder einzelner Gemeindefunktionäre bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Einsprache bei der Baubehörde angefochten werden.

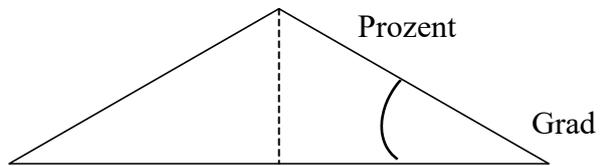
- ¹ Das vorliegende Gesetz besteht in romanischer und deutscher Sprache.
- ² Massgebend für die Auslegung des Baugesetzes ist die durch die Gemeinde beschlossene und von der Regierung genehmigte deutsche Fassung.

- 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 bis zum Inkrafttreten des Baugesetzes noch nicht bewilligt bzw. genehmigt sind.
- ³ Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde als aufgehoben.

Anhang

Dächer (Art. 21)

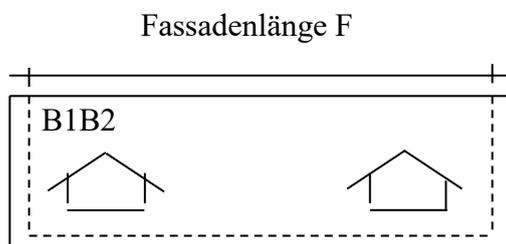
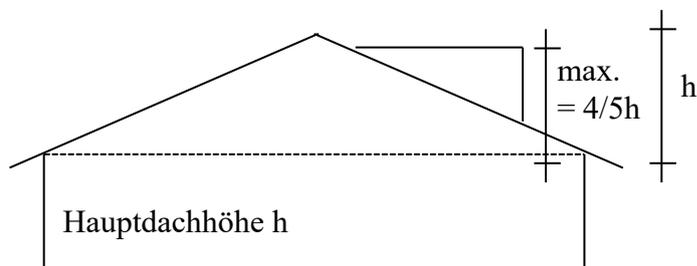
Dachneigung - Umrechnungstabelle:



| % | Altgrad (360) | Neugrad (400) |
|-----|---------------|---------------|
| 30 | 16.7 | 18.6 |
| 40 | 21.8 | 24.2 |
| 50 | 26.7 | 29.5 |
| 60 | 31.0 | 34.4 |
| 100 | 45.0 | 50.0 |

Dachaufbauten:

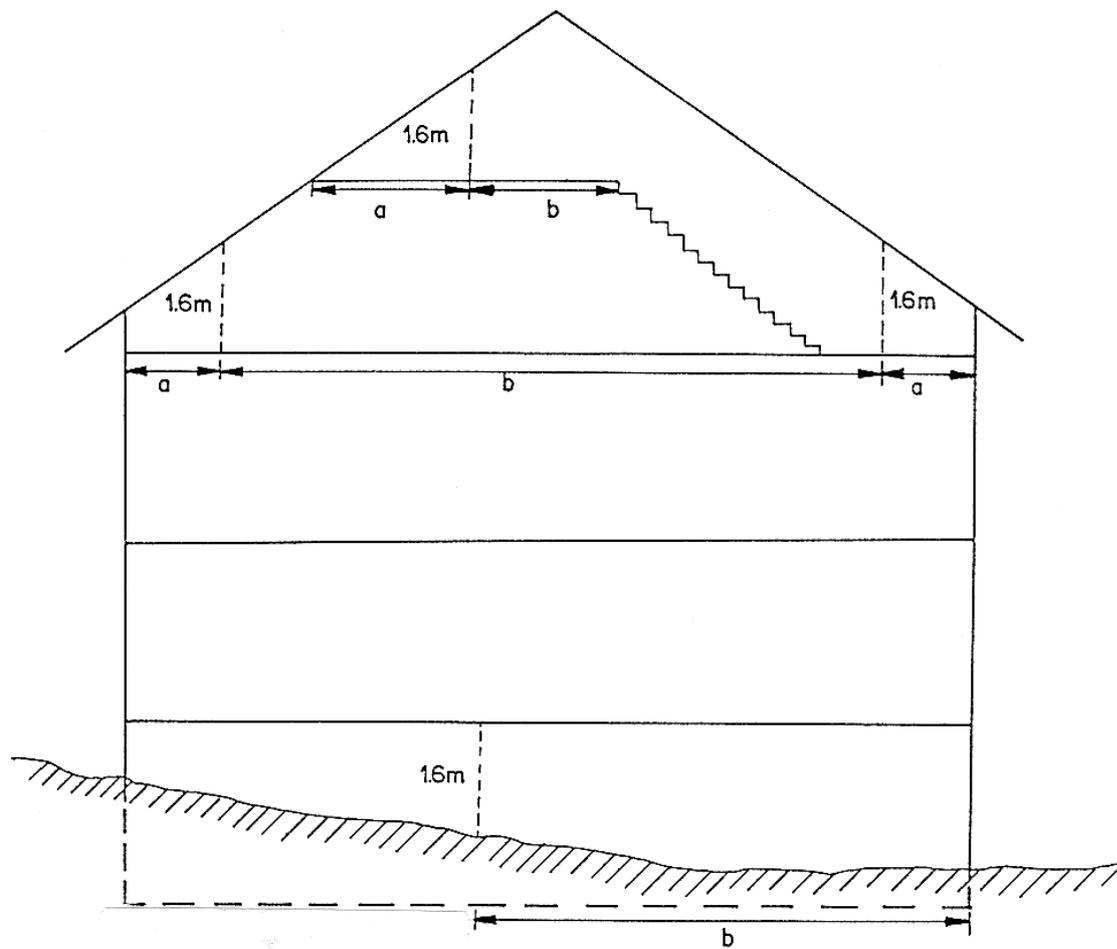
Lukarne:



$$B1 + B2 \dots = \text{max. } F/2$$

$$B = \text{max. } 5 \text{ m}$$

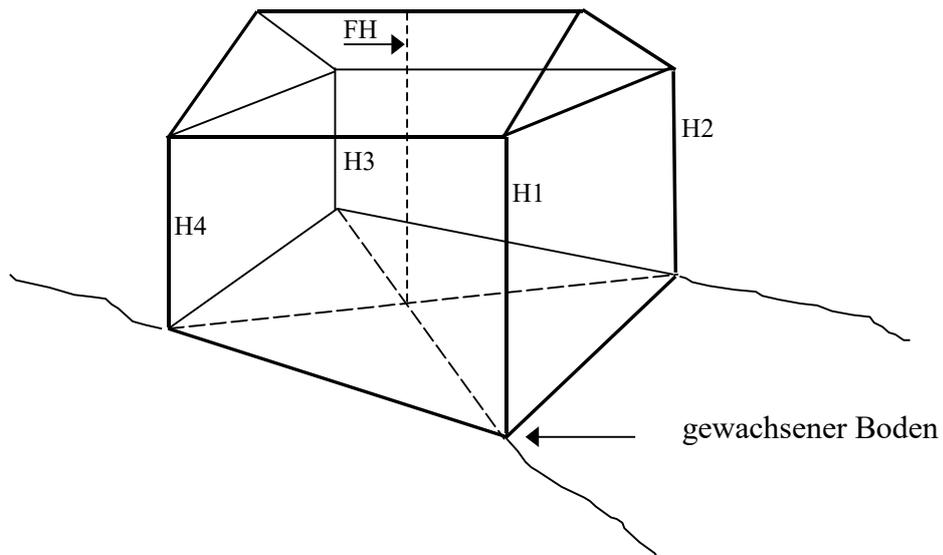
Ausnutzungsziffer Art. 46 Abs. 3



a: nicht zur Ausnutzung zu zählende Flächen

b: zur Ausnutzung zu zählen, unabhängig von der vorgesehenen Nutzung (vorbehalten Art. 46 Abs. 4)

Gebäude- und Firsthöhe (Art. 48)



- mittlere Gebäudehöhe GH = $\frac{H1 + H2 + H3 + H4}{4}$

- Firsthöhe FH

Gebäudelänge (Art. 49)

