

Kanton Graubünden
Gemeinde Conters i. P.

Baugesetz

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 25. November 2011
Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 734 vom 14. August 2012

Letzte Änderung:
Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 10. November 2017
Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 67 vom 06. Februar 2018

Hinweis:
Änderungserlasse bis Ende Februar 2018 sind im vorliegenden Dokument nicht als
Hinweise markiert!

INHALTSÜBERSICHT

I	Allgemeines		4
	Geltungsbereich und Zweck	Art. 1	4
	Boden- und Baulandpolitik	Art. 2	4
	Grundlagen	Art. 3	4
	Baubehörde	Art. 4	4
	Bauberatung	Art. 5	5
II	Grundordnung		5
	1. Allgemeines		5
	Zuständigkeit	Art. 6	5
	2. Zonenplan		5
	A. Allgemeines		5
	Festlegungen	Art. 7	5
	B. Bauzonen		6
	a) Regelbauweise		6
	Regelbauweise	Art. 8	6
	Hofstattrecht	Art. 9	7
	b) Begriffe und Messweisen		8
	An- und Kleinbauten	Art. 10	8
	Ausnützungsziffer	Art. 11	8
	Nutzungsübertragung	Art. 12	9
	Gebäude- und Firsthöhe	Art. 13	9
	Gebäudelänge	Art. 14	9
	c) Zonenvorschriften		10
	A Allgemeines		10
	Lagerplätze	Art. 15	10
	B Wohnbauzonen		10
	Dorfzone	Art. 16	10
	Wohnzone	Art. 17	10
	Wohnzone für Einheimische	Art. 18	11
	C Weitere Zonen		11
	Wintersportzone	Art. 19	11
	Materialablagerungszone	Art. 20	12
	D Weitere Planinhalte		12
	Regelung zur Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit	Art. 21	12
	3. Genereller Gestaltungsplan		14
	A. Gestaltungsbereiche		14
	Freihaltebereich	Art. 22	14
	B. Gestaltungsobjekte		14
	Wertvolle Bauten und Anlagen	Art. 23	14
	Baugestaltungslinien	Art. 24	14
	4. Genereller Erschliessungsplan		15
	A. Erschliessungsanlagen		15

Verkehrsanlagen	Art. 25	15
Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	Art. 26	15
III Kommunale Bauvorschriften		16
1. Bauvoraussetzungen		16
Baubewilligung	Art. 27	16
Baugesuch	Art. 28	16
Revers	Art. 29	18
Aufhebung Erstwohnungsverpflichtungen	Art. 30	19
2. Sicherheit und Gesundheit		19
Wohnhygiene	Art. 31	19
Energiehaushalt	Art. 32	19
Vorkehren bei Bauarbeiten	Art. 33	19
3. Gestaltung		20
Gestaltung und Einordnung	Art. 34	20
Dachgestaltung	Art. 35	20
Einfriedungen	Art. 36	21
Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern	Art. 37	21
Reklamen und Hinweistafeln	Art. 38	21
Antennen	Art. 39	21
4. Verkehr, Versorgung und Entsorgung		22
Verkehrssicherheit	Art. 40	22
Zu- und Ausfahrten	Art. 41	22
1. Pflichtparkplätze	Art. 42	22
2. Ersatzabgabe	Art. 43	23
3. Anordnung	Art. 44	23
Öffentliche Werkleitungen	Art. 45	24
Abwässer	Art. 46	24
5. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum		24
Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraums	Art. 47	24
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	Art. 48	25
IV Erschliessungsordnung		25
1. Allgemeines		25
Erschliessungsprogramm	Art. 49	25
Erschliessungsgesetze	Art. 50	25
Strassennamen	Art. 51	26
2. Projektierung und Bewilligung		26
Generelle Projekte und Bauprojekte	Art. 52	26
3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung		27
1. Allgemeines	Art. 53	27
2. Betrieb, Unterhalt und Erneuerung	Art. 54	27
3. Schneeräumung	Art. 55	27
1. Allgemeines	Art. 56	28
2. Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung	Art. 57	28
3. Übernahme durch die Gemeinde	Art. 58	28
Sanierungsplanungen	Art. 59	29
V Vollzugs- und Schlussbestimmungen		29
Vollzug	Art. 60	29
Rechtsmittel	Art. 61	29

Inkrafttreten	Art. 62	30
Erläuterungsskizzen		31
Grenz- und Gebäudeabstand	(Art. 8)	31
Ausnutzungsziffer	(Art. 11)	31
Gebäude- und Firsthöhe	(Art. 13)	32
Gebäuelänge	(Art. 14)	32
Dachgestaltung	(Art. 35)	32
Stichwortverzeichnis		33

I Allgemeines

Geltungsbereich und Zweck

Art. 1

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

Boden- und Baulandpolitik

Art. 2

- 1 Die Verfügbarkeit von Bauzonen für den festgelegten Zonenzweck wird gemäss Art. 21 durch ein Übernahmerecht zugunsten der Gemeinde geregelt.
- 2 Bei Planungsmassnahmen, die zu erheblichen Vor- oder Nachteilen führen, sorgt die Baubehörde (Gemeindevorstand) für einen angemessenen Ausgleich. Ausgleichsleistungen für Planungsmassnahmen auf Stufe Grundordnung werden zwischen der Gemeinde und den Betroffenen vertraglich festgelegt. Erhebliche Vor- oder Nachteile aus Folgeplanungen werden im Rahmen der Folgeplanung ausgeglichen.

Grundlagen

Art. 3

- 1 Die Gemeinde erarbeitet nach Bedarf die für Festlegungen in der Grundordnung hinreichenden Grundlagen für die Raumentwicklung wie Siedlungs- und Landschaftsanalysen, Inventare, Konzepte oder Leitbilder.
- 2 Die Gemeinde kann gestützt auf Grundlagen auch Programme zur Umsetzung von Massnahmen eines Raumentwicklungskonzepts oder eines Leitbilds erarbeiten und entsprechende Aktionen durchführen.

Baubehörde

Art. 4

- 1 Baubehörde ist der Gemeindevorstand.
- 2 Der Baubehörde obliegen der Vollzug dieses Gesetzes sowie die Anwendung eidgenössischer und kantonalen Vorschriften, soweit die Gemeinde hierfür zuständig ist.

- 1 Die Baubehörde kann externe Fachleute zur Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen, energetischen oder gestalterischen Fragen beiziehen.
- 2 Die Baubehörde bezeichnet eine ausgewiesene Fachperson als Gestaltungsberater. Der Gestaltungsberater darf nicht in der Gemeinde wohnhaft sein und hier während seiner Amtsdauer keine Projektierungs- und Bauaufträge übernehmen.
- 3 Dem Gestaltungsberater obliegt die Information und Beratung von Bauherren und Architekten in Bezug auf die Gestaltung von Neubauten, wesentlichen Umbauten und den Einbau von Sonnenenergieanlagen in der Dorfzone und ausserhalb der Bauzone sowie bei Umbauten an geschützten und erhaltenswerten Bauten.
- 4 Die Kosten der Gestaltungsberatung gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

II Grundordnung

1. Allgemeines

Zuständigkeit

Art. 6

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

2. Zonenplan

A. Allgemeines

Festlegungen

Art. 7

- 1 Die Zonenvorschriften für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, die Landwirtschaftszone, die Naturschutzzone, die Landschaftsschutzzone, die Archäologiezone, die Freihaltezone, die Grundwasser- und Quellschutzzone, die Gefahrenzonen sowie die Zone übriges Gemeindegebiet sind im Kantonalen Raumplanungsgesetz, die Zonenvorschriften der übrigen Zonen im vorliegenden Baugesetz festgesetzt.

- 2 Erschliessungsflächen innerhalb oder am Rand des Siedlungsgebietes bilden Teil der Bauzone. Sie dürfen ausschliesslich nach den Vorgaben des Generellen Erschliessungsplans und der Erschliessungsordnung überbaut respektive genutzt werden.
- 3 Zonenplan und Zonenschema bezeichnen die Empfindlichkeitsstufen. Zuweisung und Anwendung richten sich nach den Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

B. Bauzonen

a) Regelbauweise

Regelbauweise

Art. 8

- 1 Die Bauweise und das Mass der Nutzung in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema. Die Ausnützungsziffer, die Gebäude- und Firsthöhen sowie die Gebäudelängen werden anhand der nachfolgenden Bestimmungen über Begriffe und Messweisen, die Grenzabstände nach den einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Rechts ermittelt.
- 2 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind Nutzungsziffern und Grenzabstände in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher die grössere Gebäudegrundfläche liegt.
- 3 Im Quartierplan können folgende Abweichungen von der zonengemässen Regelbauweise festgelegt werden, wenn damit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei guter Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird:
 1. Die Grenz- und Gebäudeabstände auf Grundstücken im Quartierplangebiet können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb des Quartierplangebiets gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.
 2. Die Gebäudelängen und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden.
 3. Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Berechnung der Gebäude- und Firsthöhen ab neuem Terrain vorgeschrieben werden.

Zone	max. AZ ³	max. Gebäudehöhe m	max. Firsthöhe m	max. Gebäudelänge m	min. Grenzabstand ¹ gross klein m		Empfindlichkeitsstufe
Artikelnummer	11 BauG	13 BauG	13 BauG	14 BauG	75 KRG		
Dorfzone	0.70	9.0	12.0	20.0	3.0	3.0	III
Wohnzone	0.60	9.0	12.0	20.0	6.0	3.0	II
Wohnzone für Einheimische	0.60	9.0	12.0	20.0	6.0	3.0	II
Zone f. öffentliche Bauten u. Anlagen ²	-	-	15.0	25.0	5.0	5.0	II
Landwirtschaftszone	-	-	12.0	-	5.0	5.0	III

- 1 Der grosse Grenzabstand ist von der Hauptfassade, die kleinen Grenzabstände von den übrigen Fassaden einzuhalten. Zur Bestimmung der Hauptfassade ist in erster Linie die Lage der Hauptwohnräume massgebend; die örtliche Lage des Gebäudes und die Bauweise der Umgebung sind jedoch gebührend zu berücksichtigen. Bei An- und Kleinbauten beträgt der Grenzabstand in allen Zonen 2.5 m. Unterirdische Bauten, die das gewachsene oder abgegrabene Terrain nicht überragen, müssen keinen Grenzabstand einhalten.
- 2 Die Vorschriften angrenzender Zonen sind gebührend zu berücksichtigen.
- 3 Vgl. Art. 11 Abs. 5

Hofstattrecht

Art. 9

- 1 Wird ein Gebäude innerhalb der Dorfzone ganz oder teilweise zerstört oder abgebrochen, so darf es binnen 3 Jahren ohne Rücksicht auf die Vorschriften des Baugesetzes bezüglich Gebäudehöhe, Gebäudelänge und Grenzabstände im bisherigen Umfang wiederhergestellt werden. Zweckänderungen im Rahmen der Nutzungs- und Gestaltungsvorschriften sind zulässig soweit dadurch die Interessen Dritter nicht über Gebühr beeinträchtigt werden.
- 2 Abweichungen von einzelnen Massen des Altbaus im Rahmen der bestehenden Gebäudekubatur können gestattet oder angeordnet werden, wenn damit eine bessere Gesamtgestaltung ermöglicht wird oder wenn dies aus anderen wichtigen Gründen des öffentlichen Interesses erforderlich ist.
- 3 Die Gebäudemasse sind vor dem Abbruch des Gebäudes oder binnen zwei Monaten nach dessen zufälliger Zerstörung in einem von der Gemeinde zu genehmigenden Plan festzuhalten.
- 4 Bau-, Baugestaltungs- und Niveaulinien sowie Quartierpläne bleiben ausdrücklich vorbehalten.

b) Begriffe und Messweisen

An- und Kleinbauten

Art. 10

- 1 Als An- und Kleinbauten gelten Gebäude und Gebäudeteile mit einer max. Gebäudehöhe von 3.0 m und einer max. Grundfläche von 40 m², welche keine Wohn- und Arbeitsräume enthalten.

Ausnutzungsziffer

Art. 11

- 1 Die Ausnutzungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche (LF)

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

- 2 Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller oberirdischen Geschossflächen im Aussenmass in Haupt-, An- und Nebenbauten einschliesslich Aussentreppen und Zwischengeschossen mit Ausnahme der Mehrmasse von Aussenmauern mit Wandstärken über 30 cm. 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.
- 3 Nicht in die Ausnutzungsziffer eingerechnet werden
 - Nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen etc.
 - Holzschöpfe, Gartenhäuschen für Gartengeräte, Kleintierställe und dergleichen
 - Offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen
 - Offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen.
- 4 Als anrechenbare Landfläche gilt die zusammenhängende Fläche der von der Baueingabe erfassten baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile in der Bauzone, abzüglich Wald und Gewässer.
- 5 Wird die zulässige Bruttogeschossfläche durch ein Bauvorhaben um mehr als 25 % unterschritten, muss der Gesuchstellende aufzeigen, wie der verbleibende, unüberbaute Teil des Grundstücks zonengemäss überbaut werden kann.

- 1 Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen oder Bäche getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümern vorliegt. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans, eines Arealplans oder eines Quartierplans.
- 2 Bei Abparzellierungen müssen die abgetrennten Flächen für sich allein zonengemäss überbaut werden können. Die neuen Parzellen dürfen nur soweit überbaut werden, als die Ausnutzungsziffer über die ganze ursprüngliche Parzelle eingehalten wird. Nutzungsübertragungen sind im Grundbuch anzumerken.

- 1 Die Gebäudehöhe wird vom gewachsenen Boden bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut gemessen und ist bei sämtlichen äusseren Gebäudeecken einzuhalten.
- 2 Als Firsthöhe gilt der grösste senkrecht gemessene Abstand zwischen dem gewachsenen Boden und dem höchsten Punkte eines geneigten Daches, an der Fassade gemessen. Bei gegliederten Bauten wird die Gebäude- und Firsthöhe für jeden Baukörper ermittelt. Bei Abgrabungen, nicht jedoch Aufschüttungen, von mehr als einem Drittel der Fassadenlänge wird vom neuen Geländeverlauf aus gemessen.

- 1 Gebäude, die das gewachsene Terrain überragen, dürfen die Gebäuelänge gemäss Zonenschema nicht überschreiten. Eingeschossige An- und Kleinbauten werden nicht angerechnet.
- 2 Als Gebäuelänge gilt die grössere Seite des kleinsten das Gebäude begrenzenden Rechtecks.

c) Zonenvorschriften

A Allgemeines

Lagerplätze

Art. 15

- 1 Lagerplätze für Material und Güter aller Art dürfen ausschliesslich in Bauzonen erstellt werden, in denen mässig störende Anlagen zugelassen sind. Sie dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- 2 Die Baubehörde ordnet bei bestehenden Lagerplätzen, die das Orts- und Landschaftsbild verunstalten oder übermässige Emissionen verursachen, Massnahmen zur Verbesserung oder ihre Beseitigung an.
- 3 Die Kosten solcher Massnahmen gehen zulasten des Eigentümers oder Betreibers des Lagerplatzes.

B Wohnbauzonen

Dorfzone

Art. 16

- 1 Die Dorfzone ist für Wohnbauten, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe bestimmt.
- 2 Der bisherige Charakter des Dorfes, insbesondere Strassenzüge, Plätze, Hofräume und Bauten, sollen nach Möglichkeit durch Renovation oder Restauration erhalten werden. An- und Neubauten haben der ortsüblichen Bauweise zu entsprechen.

Wohnzone

Art. 17

- 1 Die Wohnzonen sind für die Erstellung von Wohnbauten bestimmt. Diese haben der ortsüblichen Bauweise zu entsprechen.
- 2 Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe einschliesslich Gastgewerbebetriebe sind zulässig sofern sie aufgrund ihrer optischen Erscheinung und ihrer Auswirkung auf Raum, Umwelt und Erschliessung in ein Wohngebiet passen.

- 1 Die Wohnzone für Einheimische ist für Wohnbauten für Ortsansässige bestimmt.
- 2 Wohnbauten sind als Eigenheime zu erstellen und als Erstwohnungen im Sinne des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz ZWG) zu nutzen. Die Vermietung von Einliegerwohnungen an nicht ortsansässigen Personen im Sinne von Art. 7 Abs. 2 lit. a ZWG ist zulässig, doch dürfen die hierfür bestimmten Räume 30 % der realisierten Bruttogeschossfläche nicht überschreiten.

C Weitere Zonen

- 1 Es gilt Art. 39 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG). Darüber hinaus gelten nachfolgende Vorschriften.
- 2 In der Wintersportzone besteht ein allgemeines Zutrittsrecht zur Ausübung des Wintersportes. Die maschinelle Präparierung von Pisten sowie für die Ausübung des Wintersportes notwendige Eingriffe wie die Errichtung und der Betrieb von Beschneiungsanlagen oder Terrainanpassungen sind innerhalb der Wintersportzone gestattet.
- 3 Gebäude und Anlagen haben sich, soweit sie nicht unterirdisch angelegt werden können, gut in das Landschaftsbild einzufügen. Mobile Anlageteile, die das massgebende Terrain überragen sind nach Saisonschluss nach Möglichkeit zu entfernen.
- 4 Schäden oder Ertragsausfälle, die durch die Ausübung des Wintersports und durch die Präparierung von Pisten an Grundstücken innerhalb der Wintersportzone entstehen, werden von einer Fachperson beurteilt und von der Gemeinde behoben oder entschädigt.
- 5 Kosten, die der Gemeinde aus der Freihaltung und Nutzung des Wintersportgeländes erwachsen, werden den vom Wintersport profitierenden Unternehmungen und Vereinigungen wie Bergbahnen, Beherbergungsbetriebe, Tourismusorganisationen, Skischulen überbunden.
- 6 Das Verfahren für die Feststellung und Entschädigung von Ertragsausfällen sowie für die Erhebung von Beiträgen gemäss Absatz 3 wird in dem von der Gemeinde zu erlassenden Reglement über die Sicherung des Wintersports geregelt.

- 1 Die Materialablagerungszone ist für Materialablagerungen bestimmt.
- 2 In der Materialablagerungszone darf nur unverschmutztes Aushubmaterial und Abräummaterial aus Kiesgruben und Steinbrüchen abgelagert werden.
- 3 Die Materialablagerungsflächen sind nach Abschluss der Ablagerung oder einzelner Etappen im Sinne der künftigen Nutzung zu gestalten, zu rekultivieren und ordnungsgemäss zu unterhalten. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren. Sie kann insbesondere eine geeignete Sicherstellung (zweckgebundenes Depositum) für die Kosten verlangen, welche für den Abschluss der Materialablagerung erforderlich sind.
- 4 Für grössere Materialablagerungsvorhaben verlangt die Gemeinde einen Generellen Gestaltungsplan.

D Weitere Planinhalte

- 1 Gestützt auf Art. 19 Abs. 2 KRG sind die im Zonenplan speziell bezeichneten Bauzonenflächen innerhalb von acht Jahren seit Inkrafttreten der Kennzeichnung und fünf Jahre nach realisierter Groberschliessung entsprechend dem Zonenzweck zu überbauen. Die Fristen stehen still, wenn sich der Baubeginn aus Gründen, welche der Grundeigentümer/Grundeigentümerin oder die Bauherrschaft nicht zu verantworten haben, verzögert.
- 2 Als überbaut gilt eine Bauzonenfläche nur wenn sie mindestens zu 80 % gemäss dem Zonenzweck ausgenützt ist. Teilbebauungen, welche den Zweck dieser Vorschrift unterlaufen könnten, werden nicht oder nur mit Auflagen bewilligt.
- 3 Werden die bezeichneten Bauzonenflächen von den Grundeigentümer/Grundeigentümerinnen nicht innerhalb der in Absatz 1 festgelegten Fristen gemäss dem festgelegten Zonenzweck überbaut bzw. werden diese trotz vorhandener Nachfrage und angemessenen Preisangeboten nicht zur vorgesehenen Nutzung zur Verfügung gestellt, ist die Gemeinde unter den nachstehenden Voraussetzungen berechtigt, diese zum vollen Verkehrswert zu übernehmen:
 - a. Die Gemeinde hat den Grundeigentümern/Grundeigentümerinnen eine Frist von mindestens zwei Jahren gesetzt um die betreffenden Bauzonenflächen entweder selbst zu nutzen oder durch Dritte der vorgesehenen baulichen Nutzung zuzuführen.

- b. Es liegt eine ausgewiesene Nachfrage für die bauliche Nutzung von Bauzonenflächen vor, für deren Befriedigung unter Beachtung des Zweckmässigkeits- und Verhältnismässigkeitsprinzips keine mildereren Massnahmen in Frage kommen.
 - c. Das öffentliche Interesse an der Übernahme muss die entgegenstehenden privaten Interessen überwiegen.
- 4 Will die Gemeinde nach Vorliegen dieser Voraussetzungen das Übernahmerecht ausüben, teilt sie dies den Grundeigentümern/ Grundeigentümerinnen unter Bekanntgabe der beanspruchten Rechte und der angebotenen Entschädigung schriftlich mit. Durch diese Mitteilung entsteht ein Übernahmerecht und eine Übernahmepflicht der Gemeinde im Sinne von Art. 97 Abs. 3 KRG.
 - 5 Können sich die Parteien über die Höhe der Entschädigung nicht einigen, kann jede Partei bei der zuständigen Enteignungskommission die Durchführung des Schätzungsverfahrens verlangen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der kantonalen Enteignungsgesetzgebung, namentlich für den Eigentumsübergang und das Rückübertragungsrecht. Die im Rahmen der Ausübung des Übernahmerechtes anfallenden Aufwendungen der Gemeinde gelten als gebundene Ausgaben.
 - 6 Die von der Gemeinde übernommenen Bauzonenflächen sind sobald als möglich der vorgesehenen Nutzung zuzuführen. In den entsprechenden Verträgen sind den bauwilligen Erwerber/innen jene Auflagen und Bedingungen zu machen, welche für die umgehende Nutzung des Bodens zum festgelegten Zonenzweck erforderlich sind (Realisierungszeitpunkt, Regelung im Falle der Weiterveräusserung, Rückkaufsrecht, Vorkaufsrecht, Konventionalstrafen bei Nichteinhaltung der Vorgaben etc.).
 - 7 Die Kompetenz für die Anwendung dieser Regelung steht gemeindeintern dem Gemeindevorstand zu. Der Gemeindevorstand ist insbesondere zuständig für die Ausübung des Übernahmerechts und die Weiterveräusserung der übernommenen Bauzonenflächen im erwähnten Sinne. Die Weiterveräusserung erfolgt zum Selbstkostenpreis der Gemeinde (Erwerbskosten, Zinsen, Erschliessungskosten).

3. Genereller Gestaltungsplan

A. Gestaltungsbereiche

Freihaltebereich

Art. 22

- 1 Als Freihaltebereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Flächen, welche für die Gliederung der Siedlung sowie die Erhaltung und Schaffung von Freihalteflächen notwendig sind.
- 2 In Freihaltebereichen dürfen keine oberirdischen Hochbauten neu erstellt werden (Hochbauverbot) mit Ausnahme von eingeschossigen Kleinbauten mit einer max. Gebäudegrundfläche von 9 m².

B. Gestaltungsobjekte

Wertvolle Bauten und Anlagen

Art. 23

- 1 Als geschützte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan ortstypische Wohnbauten und besondere Bauten, die wegen ihrer Stellung, Form, Bauweise und Bausubstanz von hohem siedlungsbaulichem und bauhistorischem Wert sind.
- 2 Gestützte Bauten sind in ihrer Gesamtheit zu erhalten. Sie dürfen weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Umbauten, welche sich für die Modernisierung der Bauten als unerlässlich erweisen und weder die wesentliche Bausubstanz noch die Gesamterscheinung des Gebäudes beeinträchtigen, sind zulässig.
- 3 Als erhaltenswerte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten, die wegen ihrer Stellung, Form und Bauweise von siedlungsbaulicher Bedeutung sind.
- 4 Bei erhaltenswerten Bauten sind die Grundstruktur des Gebäudes und die Bauweise im wesentlichen zu erhalten. Die Baubehörde kann Teilabbrüche bewilligen, sofern sie sich für die bessere Nutzung des Gebäudes als unerlässlich erweisen. Bei Renovationen und Umbauten ist auf die historische Bausubstanz und Bauweise gebührend Rücksicht zu nehmen.

Baugestaltungslinien

Art. 24

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

4. Genereller Erschliessungsplan

A. Erschliessungsanlagen

Verkehrsanlagen

Art. 25

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet die bestehenden und geplanten Erschliessungsstrassen, Anlagen für den Langsamverkehr wie Fuss- und Wanderwege sowie Land- und Forstwirtschaftswege, soweit sie für die Erschliessung der Gemeinde notwendig sind. Er legt die für eine hinreichende Erschliessung der Gemeinde erforderlichen Ausstattungen wie öffentliche Parkplätze, Bus- und Postautohaltestellen fest.
- 2 Die Erschliessungsstrassen samt Ausstattungen sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung von jedermann begangen und befahren werden. Die Anlagen für den Langsamverkehr stehen jedermann zur freien Benützung offen. Die Benutzung der Land- und Forstwirtschaftswege richtet sich nach den Vorschriften der Wald- und Meliorationsgesetzgebung sowie der örtlichen Verkehrsregelung der Gemeinde.
- 3 Wo der Generelle Erschliessungsplan für Verkehrsanlagen der Feinerschliessung lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- 4 Für Verkehrsanlagen wie Kantonsstrassen, bei denen Bund oder Kanton Träger sind, gelten die jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Diese Verkehrsanlagen sind im Generellen Erschliessungsplan mit Hinweis auf den Träger zu kennzeichnen.

Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

Art. 26

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet die bestehenden und projektierten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen wie Anlagen der Trinkwasserversorgung, der Energieversorgung und der Telekommunikation sowie nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans der Abwasserbeseitigung, die für die hinreichende Erschliessung der Bauzonen notwendig sind.
- 2 Grundstücke in der Bauzone müssen an die im Generellen Erschliessungsplan oder in Folgeplanungen festgelegten öffentlichen Leitungen angeschlossen werden. Die Baubehörde resp. von ihr beauftragte Dritte können den Anschluss an private Erschliessungsanlagen gestatten oder Private verpflichten, ihre Anlagen gegen angemessene Entschädigung Dritten zur Verfügung zu stellen, soweit die Mitbenutzung im öffentlichen Interesse liegt.
- 3 Die Benutzung der öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsanlagen richtet sich nach den Erschliessungsgesetzen der Gemeinde.

- 4 Für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen wie Hoch- und Niederspannungsleitungen oder Telefonleitungen, bei denen Bund, Kanton oder Dritte Träger sind, gelten die jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften.

III Kommunale Bauvorschriften

1. Bauvoraussetzungen

Baubewilligung

Art. 27

- 1 Bauten und Anlagen dürfen nur mit schriftlicher Baubewilligung der Baubehörde errichtet, geändert, abgebrochen oder in ihrem Zweck geändert werden. Der Baubewilligungspflicht unterliegen auch Zweckänderungen von Grundstücken, sofern erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung zu erwarten sind.
- 2 Nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben gemäss Art. 40 KRVO unterstehen nicht dem Meldeverfahren gemäss Art. 50 KRVO. Davon ausgenommen sind Bauvorhaben in der Dorfzone und an geschützten und erhaltenswerten Bauten.

Baugesuch

Art. 28

- 1 Für alle der Baubewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) ist bei der Baubehörde ein Baugesuch auf amtlichem Formular in vier, bei BAB-Gesuchen in sechs Ausfertigungen einzureichen. In besonderen Fällen kann die Baubehörde die Einreichung weiterer Ausfertigungen verlangen. 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, 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 einschliesslich Höhenkoten;

7. detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer und der Abstellplätze; kubische Berechnung nach SIA-Ordnung Nr. 416;
8. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen, Bepflanzungen usw.;
9. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
10. Angabe der approximativen Baukosten;
11. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
12. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
13. Bei Bauten und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen die erforderlichen Bewilligungen gemäss kantonalen Vorschriften;
14. Bei Bauvorhaben an geschützten und erhaltenwerten Bauten eine Objektdokumentation mit Bestandesplänen;
15. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular;
16. Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;
17. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Bauten in der Gefahrenzone;
18. bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;
19. Detailpläne der Abwasserreinigungsanlagen (Einzelkläranlagen) bzw. der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser sowie Angaben zur Dimensionierung der Anlagen;
20. bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
21. bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstands gemäss FAT-Bericht und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;
22. bei Bauvorhaben mit erheblichen Emissionen von Luftverunreinigungen, Immissionsprognose gemäss eidgenössischen Vorschriften (auf Verlangen der Baubehörde);
23. bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung verursachen, Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;
24. bei Bauvorhaben mit eigenen Lärmquellen Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften (Lärmprognose auf Verlangen der Baubehörde);
25. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;

26. Unterlagen für Bewilligungen von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme gemäss den Weisungen der kantonalen Fachstelle für Gewässerschutz;
 27. bei Abfallanlagen (z.B. Deponien, Anlagen zum Sammeln und Aufbereiten von Abfällen aller Art, Abfallzwischenlager, Kompostieranlagen ab einer Kapazität von 100 Tonnen pro Jahr, KVA) Angaben und Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften.
 28. allfällige vertragliche Vereinbarungen und entsprechende Auszüge über Grundbucheinträge oder Anmerkungen; Grundbuchauszug in besonderen Fällen.
- 2 Die Baubehörde kann auf einzelne Planunterlagen verzichten oder weitere anfordern, sofern dies für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist. Bei besonderen Bauvorhaben kann sie ein Modell verlangen.
 - 3 Bei Bauvorhaben, die dem Meldeverfahren unterliegen, ist das Baugesuch in vereinfachter Ausführung und lediglich mit den für das Verständnis des Vorhabens notwendigen Unterlagen einzureichen.
 - 4 Die Baugesuchsunterlagen sind von der Grundeigentümerin bzw. dem Grundeigentümer, der Bauherrschaft und von den Projektverfassenden zu unterzeichnen.
 - 5 Bei Umbauten oder Änderung bewilligter Pläne muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau bzw. der Abänderung ersichtlich sein (bestehend: grau; neu: rot; Abbruch: gelb).
 - 6 Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Gemeinde unaufgefordert eine Dokumentation des ausgeführten Werks inkl. Änderungen abzugeben (Ausführungspläne). Insbesondere ist der Gemeinde ein Ausführungsplan aller Hausanschlussleitungen abzugeben. Bei Bauvorhaben mit BAB- Bewilligung sind der Gemeinde zwei Ausfertigungen abzuliefern.

Revers

Art. 29

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

- 1 Auf Gesuch der Grundeigentümer /-innen hebt die Baubehörde bestehende Erstwohnungsverpflichtungen, welche gestützt auf das Baugesetz der Gemeinde Conters verfügt worden sind, unabhängig von der Dauer der Nutzung der Wohnung als Erstwohnung, entschädigungslos auf und veranlasst die Löschung der Anmerkung im Grundbuch.

2. Sicherheit und Gesundheit

Wohnhygiene

Art. 31

- 1 Wohn- Schlaf- und Arbeitsräume im Untergeschoss sind erlaubt, sofern sie genügend belichtet, einwandfrei belüftet und isoliert sind.

Energiehaushalt

Art. 32

- 1 Werden an bestehenden Bauten oder Anlagen Aussendämmungen bewilligt, darf von der Ausnützungsziffer, von First- und Gebäudehöhe, Gebäudelängen, Grenz- und Gebäudeabständen sowie Baulinien um die Konstruktionsstärke abgewichen werden.
- 2 An geschützten und erhaltenswerten Bauten sind Aussendämmungen grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmen sind nur bei positiver Beurteilung durch die Gestaltungsberatung zulässig.

Vorkehren bei Bauarbeiten

Art. 33

- 1 Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen.
- 2 Bauarbeiten sind so zu planen und auszuführen, dass möglichst wenig Immissionen entstehen und die massgeblichen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften eingehalten sind.
- 3 Baustellenabwasser ist je nach Abwasserart und Anfall zu behandeln, bevor es mit Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (Amt für Natur und Umwelt) in die Kanalisation oder in einen Vorfluter eingeleitet oder versickert wird. Die auf Baustellen anfallenden Abfälle sind nach den eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Vorschriften zu entsorgen.

3. Gestaltung

Gestaltung und Einordnung

Art. 34

- 1 Bauten und Bauteile aller Art mit Einschluss von Reklamen und Bemalungen sind so zu gestalten, dass sie sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einordnen. Als Orientierungshilfe sind die Gestaltungsrichtlinien der Gemeinde Conters massgeblich.
- 2 Werden bestehende, in traditioneller Bauweise errichtete Wohnhäuser umgebaut, so ist ihr Charakter zu erhalten, insbesondere hinsichtlich der Proportionen, des Materials sowie der Gestaltung der Fassaden und Fenster.
- 3 Beurteilungskriterien sind ferner die architektonische Qualität sowie umwelt- und energietechnische Gesichtspunkte.

Dachgestaltung

Art. 35

- 1 Alle Bauten sind mit Giebeldächern zu versehen. Die Dachneigung muss bei Hauptgebäuden zwischen 35 und 45 % liegen. Bei eingeschossigen An- und Kleinbauten kann die Baubehörde auch andere Dachneigungen bewilligen.
- 2 Die Firstrichtung hat in der Regel in der Richtung der längeren Fassade zu verlaufen. Bei Wohnbauten ist die Giebelfront in der Regel talwärts zu richten. Das Vordach muss allseitig mindestens 1/9 der Gebäudehöhe betragen.
- 3 In den Bauzonen dürfen die Dächer nicht mit Wellblech und dergleichen oder hellfarbenen Materialien gedeckt werden. In der Regel sind Ziegel, Betonziegel, Eternit oder Kupferblech zu verwenden. Die Verwendung von feuerverzinktem Wellblech ist auch ausserhalb der Bauzonen untersagt.
- 4 Dachaufbauten in Form von Giebeldächern sind gestattet. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten darf 1/4 der Gebäudelänge nicht überschreiten. In der Dorfzone werden Dachaufbauten nur bewilligt, wenn keine andere Möglichkeit zur Belichtung des Dachraums besteht und eine positive Beurteilung durch die Gestaltungsberatung vorliegt. Zu Reklamezwecken sind Dachaufbauten nicht zulässig.
- 5 Bei guter Gestaltungsqualität kann im Zusammenhang mit der Nutzung von erneuerbaren Energien die Baubehörde Abweichungen von der Dachneigung gestatten, wenn eine positive Beurteilung der Gestaltungsberatung vorliegt. Anlagen zur Nutzung von alternativen Energiequellen haben sich vorzüglich ins Orts- und Landschaftsbild, insbesondere in die Dachlandschaft, einzufügen. Die Baubehörde zieht bei Bedarf externe Fachleute für die technische und gestalterische Beurteilung bei.

- 1 Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Gegenüber der Grenze der Strassenparzelle ist ein Abstand von mindestens 30 cm einzuhalten. An unübersichtlichen Kurven dürfen Einfriedungen die Höhe von 1 m über Strassenniveau nicht übersteigen. Mobile Weidezäune sind nach dem Weidegang umgehend wieder zu entfernen.
- 2 Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten. Bestehende Zäune aus solchen Materialien sind innert 3 Jahren seit Inkrafttreten dieser Bestimmung zu entfernen. Nötigenfalls ordnet die Baubehörde die Ersatzvornahme an.
- 3 Beeinträchtigen Pflanzen die öffentliche Sicherheit oder verunstalten sie das Orts- und Landschaftsbild, kann die Baubehörde die Beseitigung der Pflanzen anordnen.

- 1 Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufs sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- 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 und Stützmauern sowie hinterfüllte Mauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken.

- 1 Reklamen und Hinweistafeln sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

- 1 Die Standorte von Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen sind so zu wählen, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Sie dürfen nicht auf bzw. über dem Dach angeordnet werden. An der Hausfassade sind sie an unauffälliger Stelle zu platzieren.
- 2 Die Baubehörde kann bei Neubauten, wesentlichen Umbauten oder Erweiterungen Gemeinschaftsantennen vorschreiben und das anschlusspflichtige Gebiet bestimmen.

4. Verkehr, Versorgung und Entsorgung

Verkehrssicherheit

Art. 40

- 1 Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benutzerinnen und Benutzer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen auf Kosten der Eigentümerin oder des Eigentümers der Anlage verfügen.
- 2 Auf Dächern entlang von öffentlich nutzbaren Räumen sind Dachrinnen 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.

Zu- und Ausfahrten

Art. 41

- 1 Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf verkehrsreiche kommunale Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 5.0 m Länge und 3.0 m Breite aufweisen. Dienen sie zur Unterbringung von Fahrzeugen über 5.0 m Länge, ist der Vorplatz entsprechend zu vergrössern.
- 2 Rampen dürfen eine maximale Neigung von 12% aufweisen. Bei Rampen an verkehrsreichen Strassen muss zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung ein Vorplatz mit einer Neigung von höchstens 5% und von mindestens 4.0 m Länge vorhanden sein. Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in der Dorfkernzone, kann die Baubehörde abweichende Masse gestatten.
- 3 Die Baubehörde kann die Erstellung gemeinschaftlicher Zu- und Ausfahrten vorschreiben oder die Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Anlagen verpflichten, Dritten die Mitbenützung gegen angemessene Entschädigung zu gestatten, sofern sich dies im öffentlichen Interesse als notwendig erweist.

Abstellplätze für Motorfahrzeuge

1. Pflichtparkplätze

Art. 42

- 1 Bei Neubauten sowie bei Umbauten und Erweiterungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, hat die Bauherrschaft auf eigenem Boden während des ganzen Jahrs zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offen zu halten. Werden Abstellplätze auf fremden Boden bereitgestellt, sind entsprechende, dauernde Dienstbarkeiten einzutragen.
- 2 Grundsätzlich sind bereitzustellen bei

- Wohnbauten 1 Platz pro Wohnung bis 120 m² Bruttogeschossfläche, darüber 2 Plätze
- Bürobauten/Gewerbebauten 1 Platz pro 30 m² Geschossfläche
- Verkaufslokale 1 Platz pro 30 m² Ladenfläche
- Pensionen, Hotels 1 Platz pro 3 Fremdenbetten
- Restaurants 1 Platz pro 6 Sitzplätze (ohne Hotelspeisesäle)

Für weitere Bauten bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze gemäss den VSS-Normen. Sie kann in besonderen Fällen die Anzahl Pflichtparkplätze gegen Revers herabsetzen.

- 3 Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen werden zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet, sofern es die Verhältnisse erfordern.

2. Ersatzabgabe

Art. 43

- 1 Ist die Anlage der vorgeschriebenen Abstellplätze auf eigenem oder durch Vertrag gesichertem fremdem Boden nicht möglich und können die Abstellplätze auch nicht in einer Gemeinschaftsanlage bereitgestellt werden, ist für jeden fehlenden Abstellplatz eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen.
- 2 Die Ersatzabgabe beträgt pro Abstellplatz Fr. 4'000.--. Dieser Betrag entspricht dem Landesindex der Konsumentenpreise im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes. Verändert sich der Index um jeweils 10% der Punkte, erhöht oder ermässigt sich die Ersatzabgabe ebenfalls um 10 %.
- 3 Die Ersatzabgabe wird der Bauherrschaft bei Erteilung der Baubewilligung in Rechnung gestellt und ist vor Baubeginn zu bezahlen. Der Ertrag der Abgaben ist für die Erstellung öffentlicher Parkplätze oder die Förderung des öffentlichen Verkehrs und den Langsamverkehr zu verwenden.

3. Anordnung

Art. 44

- 1 Wertvolle Baumbestände und Gärten sowie für das Ortsbild bedeutsame Räume wie Innenhöfe, Plätze oder Mauern und Einfriedungen dürfen nicht für die Anlage von Abstellplätzen beseitigt oder beansprucht werden.
- 2 Bei Wohnbauten und Hotels sind in der Regel die Hälfte der Pflichtparkplätze in Garagen oder Einstellhallen unterzubringen. Für die übrigen Bauten und Anlagen bestimmt die Baubehörde den Anteil der Garage- und Einstellhallenplätze.

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

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

5. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

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

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

IV Erschliessungsordnung

1. Allgemeines

Erschliessungsprogramm

Art. 49

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

Erschliessungsgesetze

Art. 50

- 1 Die Erschliessungsgesetze regeln in Ergänzung des Baugesetzes die Projektierung, die Erstellung und technische Gestaltung, die Benützung, den Unterhalt und die bedarfsgerechte Erneuerung von öffentlichen und privaten Erschliessungsanlagen, insbesondere in den Bereichen der Wasserversorgung, der Abwasserbehandlung, der Abfallbewirtschaftung sowie der Energieversorgung und der Telekommunikation, soweit nicht einzelne Aufgaben Gemeindeverbindungen, konzessionierten Trägerschaften oder Privaten übertragen sind. Diese legen die Anschlusspflichten und Anschlussvoraussetzungen fest.

- 2 Die Erschliessungsgesetze regeln ausserdem die Deckung der Aufwendungen der Gemeinde für den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung der Versorgungs- und Entsorgungsanlagen. Sie legen insbesondere fest, welche Versorgungsanlagen nach den Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung über Beiträge und welche über Gebühren finanziert werden. Soweit Gebühren erhoben werden, bestimmen die Gesetze den Kreis der Gebührenpflichtigen, die Bemessungsgrundlagen und die Gebührenansätze sowie das Verfahren für die Veranlagung und den Bezug der Gebühren.
- 3 Bei der Ausgestaltung der Erschliessungsgesetze sind die Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebung, namentlich das Verursacherprinzip zu beachten. Zuständig für den Erlass der Erschliessungsgesetze ist die Gemeindeversammlung.
- 4 Vorbehalten bleiben besondere Regelungen im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen.

Strassennamen

Art. 51

- 1 Die Baubehörde entscheidet über die Benennung der öffentlichen und privaten Strassen, Wege und Plätze auf Gemeindegebiet. Berechtigten Wünschen der Anstösser ist nach Möglichkeit Rechnung zu tragen.

2. Projektierung und Bewilligung

Generelle Projekte und Bauprojekte

Art. 52

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

3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

Öffentliche Erschliessungsanlagen

1. Allgemeines

Art. 53

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

2. Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

Art. 54

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

3. Schneeräumung

Art. 55

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

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

2. Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung

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

3. Übernahme durch die Gemeinde

- 1 Die Baubehörde kann auf Antrag private Erschliessungsanlagen, die dem Gemeingebrauch dienen und den technischen Anforderungen genügen, übernehmen, sofern die Anlagen unentgeltlich und in gutem Zustand abgetreten werden. Vorbehalten bleibt die Übernahme privater Erschliessungsanlagen auf dem Enteignungsweg.
- 2 Muss eine private Leitung ein fremdes Grundstück durchqueren, so ist der Bau der Leitung samt zugehörigen Anlagen gegen angemessene Entschädigung zu dulden. Im Streitfall kann die Baubehörde den Grundeigentümer verpflichten, das Durchleitungsrecht zu gewähren.

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

V Vollzugs- und Schlussbestimmungen

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

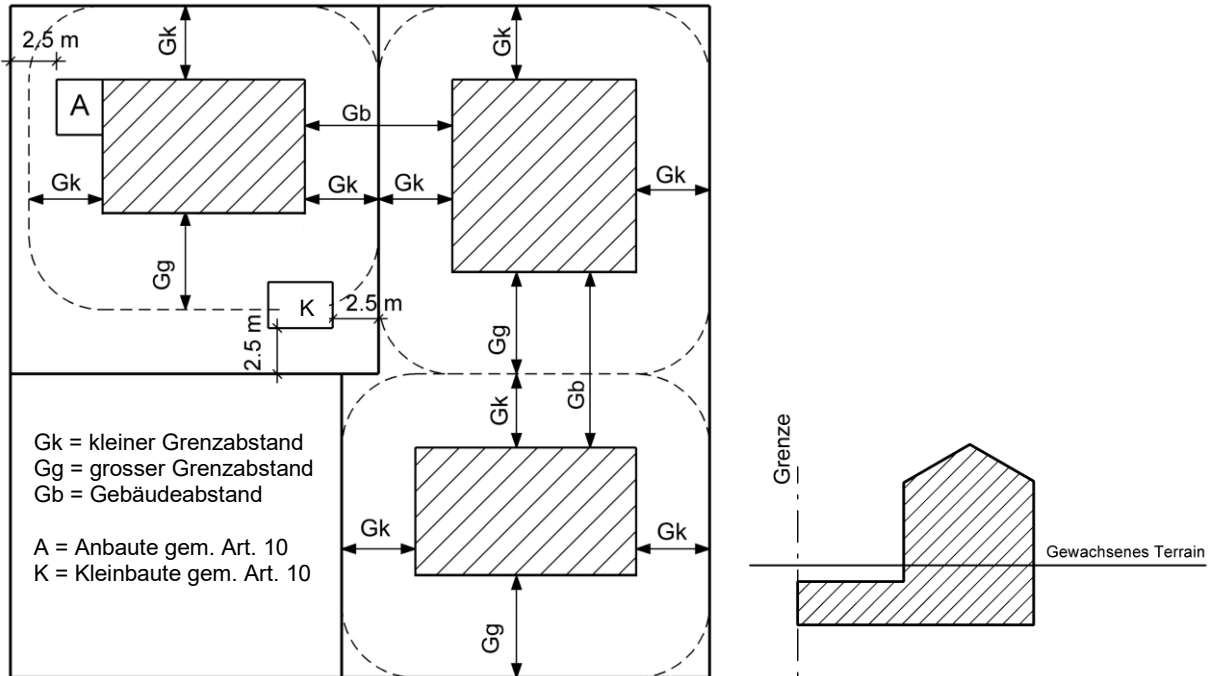
- 1 Verfügungen und Anordnungen der Baufachchefin oder des Baufachchefs bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Einsprache bei der Baubehörde angefochten werden.
- 2 Jeder Partei steht es offen, die Sistierung des Verfahrens zugunsten einer Mediation zu beantragen. Das Verfahren richtet sich nach der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.
- 3 Beschlüsse und Verfügungen der Baubehörde auf Grund dieses Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 30 Tagen seit Mitteilung durch Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden angefochten werden.

- 1 Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Gemeindeversammlung mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.
- 2 Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Baugesetzes noch nicht bewilligt oder genehmigt sind.
- 3 Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde, insbesondere das Baugesetz vom 14. Februar 1992, von der Regierung genehmigt am 18. Mai 1992, samt Revisionen vom 29. März 1996 und vom 8. Mai 1998 als aufgehoben.

Erläuterungsskizzen

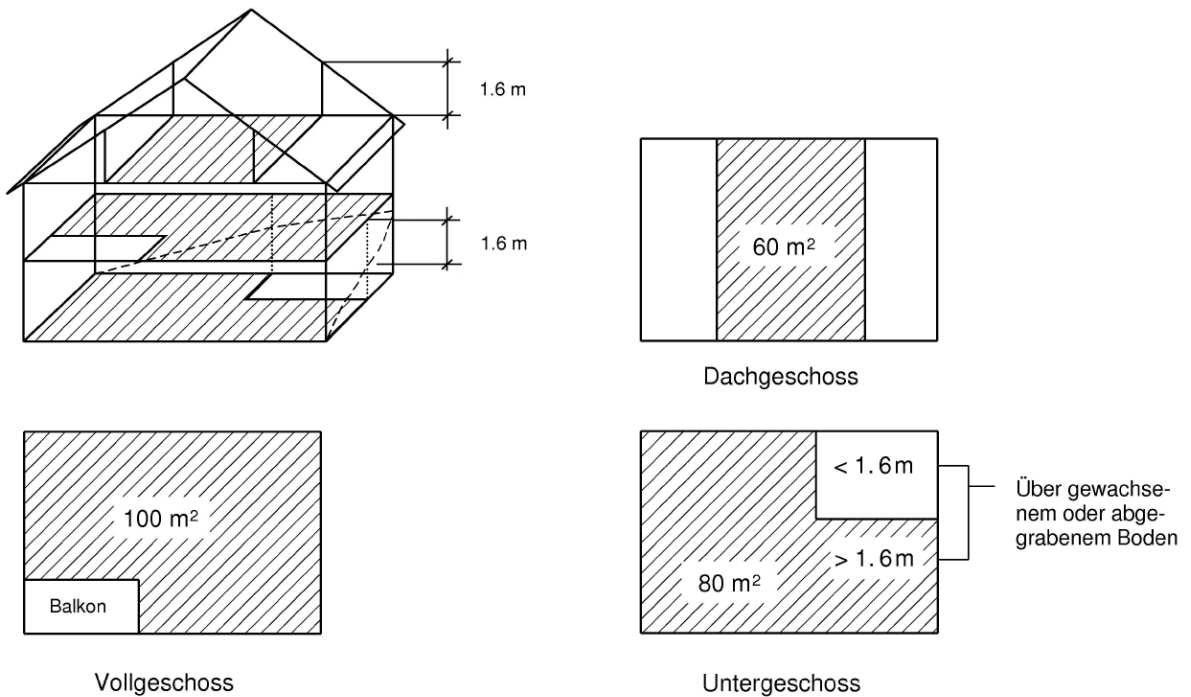
Grenz- und Gebäudeabstand (Art. 8)

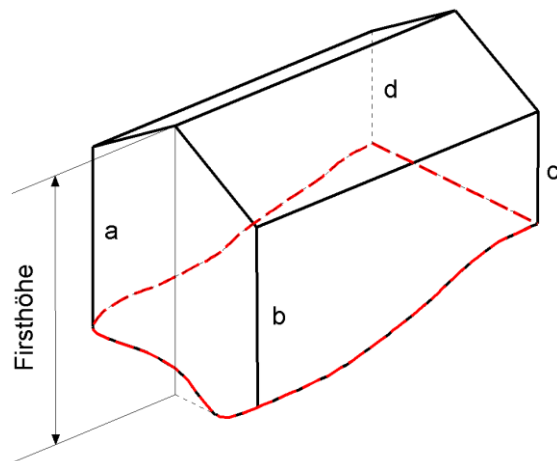
(Art. 8)



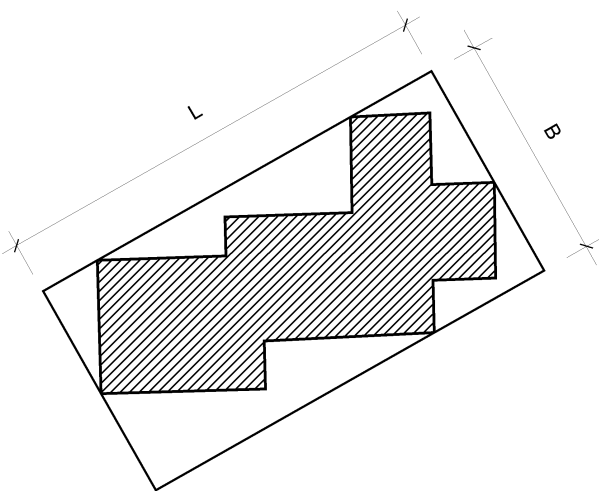
Ausnutzungsziffer (Art. 11)

(Art. 11)

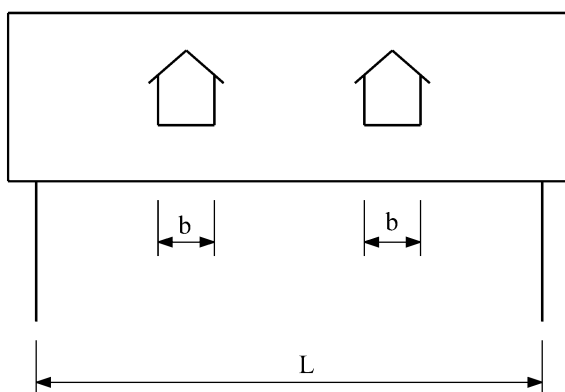




$a, b, c, d \leq$ max. Gebäudehöhe
 - - - - = gewachsenes Terrain



L = massgebende Gebäuelänge
 B = Gebäudebreite
 $L \times B$ = kleinstes, das Gebäude begrenzendes Rechteck



L = Gebäuelänge
 b = Breite des Dachaufbaus
 $b + b \leq 1/4 L$

Stichwortverzeichnis

	KRG ¹	KRVO ²	BauG ³
A			
Abbruch	81, 86	42	9
Abbruchverpflichtungen	46		
Abfälle			33, 50, 55
Abgrabungen			37
ablehnender Entscheid	87	57	
Abschluss des Auflageverfahrens		46, 47, 55	
Abstände	75ff , 82	36, 37	8, 36
Abstände, Unterschreitungen	77		8, 9
Abstellplätze			42-44
Abwässer			26, 33, 46 , 50
Abwassergebühren			50
Abweichung Regelbauweise	25, 46, 81	60	8
Alter Bestand	68	31	
Anbauten	31		8, 10 , 14
Änderung (der Nutzfläche)		40	27
Änderung (einer Baute)	86	40	27
Änderung (eines Gesetzes/Planes/ Erlases)	21, 47ff, 103	12ff	6
Anlage mit wassergefährdenden Flüssigkeiten		56	
Anmerkung im Grundbuch	77, 90, 99		12, 29, 30,
Anpassungs- und Sanierungspflicht	81		
anrechenbare Bruttogeschossfläche			11
anrechenbare Landfläche			11
Anschlussgebühren			50
Anschlusspflichten			50
Anträge Grundeigentümer zur Änderung der Grundordnung	47		
Arbeitsräume	79		31
Archäologiezone	36		7
Architektur	73		34
Arealplan / Arealpläne	22, 25, 26, 46 , 48		6, 12, 50
Auflage		13, 18, 22, 25, 29, 32, 45, 48	
Auflage, Beschwerde-	48		
Auflage, öffentliche (Baubewilligung)		45	
Auflage, öffentliche (Beitragsverfahren)		22, 25	
Auflage, öffentliche (Erschliessungsprogramm)			49

¹ Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden

² Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden

³ Baugesetz der Gemeinde Conters i.P.

	KRG	KRVO	BauG
Auflage, öffentliche (Landumlegung / Grenzbereinigung)		29, 32	
Auflage, öffentliche (Ortsplanung)		13	
Auflage, öffentliche (Quartierplanung)		18	
Aufschüttungen		40, 43	13, 37
Aufstockung	32		
Ausfahrten			40, 41
Ausführung Erschliessungsanlagen			53, 56
Auskragende Gebäudeteile	75		
Ausnahmebewilligung	82		
Ausnahmen	82	40	22, 30, 32
Ausnützungsziffer			11, 12
Aussendämmung / Aussenisolation	82		32
Ausserhalb der Bauzone	83, 84		
ausserordentliche Verhältnisse	82		
B			
BAB (Bauten ausserhalb der Bauzone)	83, 84 , 104	42, 44, 45, 47-49, 51, 56-59, 61	28
BAB Bewilligung	87		
BAB-Entscheid		47	
Balkone	55, 75		11, 47
Bauabnahme		60	28
Bauarbeiten	91		33
Bauausführung		60	53, 56
Baubeginn	90, 91		21, 43
Baubehörde	85		2, 4
Bauberatung	73		5
Baubewilligung	86-92	40 - 59	27
Baubewilligungspflichtige Vorhaben	86		27
Baubewilligungsverfahren	92	40, 41-51, 54	
Baueinstellungsverfügung		60	
Bauentscheid		43, 46	
Baugesetz	24 , 25		
Baugespann		43 , 44	
Baugestaltungslinien	43		24
Baugesuch	92	41 - 51	28
Baukontrolle		60 , 61	
Baulandpolitik	19		2
Baulandumlegung	65-70	28-35	
Baulandverfügbarkeit	19		2, 21
Baulärm			33
Baulinien	55		
Bäume			37, 44
Baurechtswidrige Zustände		61	
Baustellenabwasser			33

	KRG	KRVO	BauG
Bauvollendung	91	60	
Bauvorhaben			27
Bauzeiten	91		33
Bauzone	27-31		8-18
Behinderte	80		
Behördenorganisation			4
Beitrag (Erschliessung)	62, 63		
Beitrag (Förderung)	10-13		
Beitragsverfahren		22-27	
Bekanntgabe	101		
Beleuchtung		40	48
Benützung des öff. Grundes und Luftraums			47
Benützung des Privateigentums für öff. Zwecke			48
Benutzungsgebühren			50
Bepflanzung			36, 37
Bereinigung (BAB)		48	
Bereinigung der Rechte	70		
Beschneigung	39, 45		19
Beschwerde	48, 92, 101, 102		
Beschwerde (Planungs-)	101		
Beschwerde USOS	104		
Beschwerdeaufgabe	48		
Besitzstand	81		
Bestand (Alten)	68, 28, 31, 32		
Bestandesgarantie	81		
Bestrafung	95		
Beteiligung an der Planung	10-12, 19, 54, 63, 71	20, 35	6
bewilligungsfreies Bauvorhaben		40	27
Bewilligungspflicht	86, 87	40, 50	
Bewilligungsvoraussetzung	89		
Biotop	33		
Boden- und Baulandpolitik	19		2
Böschungen	76	43	37
Bruttogeschossfläche			11
Busse	95		
D			
Dachaufbauten			35
Dächer			35
Dachform			35
Dachgestaltung			35
Dachrinne			40
Dachlawine			40

	KRG	KRVO	BauG
Dachmaterial		40	35
Dachtraufe	76		
Dachvorsprung	75		
Dämmung (vgl. Isolation)			32
Dauerwohnraum		38	
Digitalisierung	8		
Dorfzone			16
Duldungsverfügung	94		
Düngungen	33, 39		
Durchleitungsrecht			45, 58
E			
Eigentumsbeschränkung	98, 99		
Einfriedungen	76	40	36
Einleitung (Quartierplanung)		16	
Einleitung von Verfahren	47		
Einmündungen			40
Einsprache	6, 48, 92, 96, 104	13, 14, 15, 41, 45-47, 49, 50, 54-56, 59	52, 61
Einsprache (Baubewilligung)		45	
Einsprachefristen	100	13	61
Einstellhallen			41, 44
Einstellräume			11
Einstellung der Bauarbeiten		60	
Einwendung	48	13	
Einzelbäume (wertvolle)			44
Emissionserklärung			28
Empfindlichkeitsstufen			7, 8
Energieanlagen			5, 35
Energiegesetzgebung	79		
Energiehaushalt			32
Enteignung	82, 97-99		21, 45, 58
Entschädigung	82, 96-99		19, 21, 41, 47, 57, 58
Entscheid über Baubewilligungspflicht und Verfahren			27
Entscheidkoordination		55	
Entsorgungsanlagen			26, 50, 52
Entwässerung			26, 46
Erdbeben	79		
Erhaltenswerte Mauer			44
Erhaltungsanordnung	43, 74		
Erhaltungszone	31		
Erker	75		
Erlass	48	14	6
Erlass Arealplan			6
Erledigungsfrist	5	46, 49	

	KRG	KRVO	BauG
Erlöschen der Baubewilligung	91		
Erneuerbare Energien			35
Erneuerung Erschliessungsanlagen			50, 54, 56, 59
Erneuerungsbereich	43		
Ersatzabgabe (Parkplätze)			43
Ersatzabgabe (Erstwohnungen)			30
Ersatzordnung	23		
Erschliessung	58-64		49-59
Erschliessungsanlage, öffentlich			53-55
Erschliessungsanlage, private			56-58
Erschliessungsanlagen: Ausführung			53, 56
Erschliessungsanlagen: Finanzierung			53, 56
Erschliessungsanlagen: Projektierung			52
Erschliessungsbeiträge	63		49
Erschliessungsprogramm	59		49
Erschliessungsgesetze			50
Erschütterungen			33
F			
Fahnenstange		40	
Fahrnisbaute		40	
Fahrräder	24		
Fahrradunterstand		40	
Fassaden		40	8, 13, 28, 34, 39
Feinerschliessung	45		25, 53
Feldgehölze (wertvolle)			44
Feuerpolizeiliche Bestimmungen	79	56	
Firmentafel		40	38
Firsthöhe	82		8, 13
Folgeplanung			2, 24-26
formale Mängel	90		
formelle Enteignung	97, 98		
formelle Mängel	49		
Freihaltebereich	43		22
Freihaltezone	35		
Freiräume	30		
freistehende Mauern	76		37
Fundamentfreier Unterstand		40	
Fusswege	45	40	25
G			
Garagen			41, 44
Gartenbau		40	
Gebäude- und Firsthöhe	82		8, 13
Gebäudeabstand	75, 82	36, 37	8, 32
Gebäudehöhe	82		8, 13
Gebäudeinventar	42, 43, 74		
Gebäudelänge	82		8, 14
Gefährdung			40

	KRG	KRVO	BauG
Gefahrenzone	38	40, 42	7
Gefährliche Zäune			36
Geltungsbereich			1
Gemeingebrauch			47, 58
Gemeinschaftliche Zu- und Ausfahrt			41
Gemeinschaftsanlagen			57
Genehmigung von Planänderungen	49, 103		
Genehmigungsbehörde	48-50	15	
Genehmigungsbeschluss	49, 50		
Genehmigungsentscheid	102	15	
Genehmigungsverfahren	49	14	
Generell geschützte Baute	43, 44, 74		
Generelle Projekte und Bauprojekte			52
Genereller Erschliessungsplan	45		25, 26
Genereller Gestaltungsplan	42, 43, 44		22-24
geringfügige Änderung / Anpassung	48	40, 50	
Gerüche, (lästige-)			33
Gesamtentscheid	50, 88	15, 59	
Geschützte Bauten und Anlagen	43, 44, 74		23
Geschütztes Objekt	43, 44, 74		23
Gestaltung	73, 74		34-39
Gestaltungsberatung	31, 43, 73, 74		5
Gestaltungsplan	42-44		22-24
Gesteigerter Gemeingebrauch			47
Gesundheit	79		31-33
Gesundheitspolizeiliche Bestimmungen	79		
Gewässerabstand / Gewässerabstandslinie	78		
Gewässerschutz	37, 79	56	
Gewerbepolizeiliche Bestimmungen	79		
Gewinn / Gewinnsucht	95		
Grabenböschung / Grabung	76		13, 37
Grenzabstand	75, 76, 82	37	8
Grenzbaurecht	77		
Grenzbereinigung	65-71	28-35	
Groberschliessung	45		53
Grundlagen			3
Grundwasserschutzzone	37		
Grünflächen (Zone für)	30		
H			
Haftung	93		
Heimatschutz	33, 74	45	
Heuerhütte		39	
hinterfüllte Mauer	76		37
Hinweistafeln		40	38
Historische Bauten	43, 44, 74		

	KRG	KRVO	BauG
Hochgebirgsunterkunft	34		
Hofstattrecht	81		9
Holzwand	76		
Hydranten		40	48
I			
Iglu		40	
Immissionen (Bauarbeiten)			33
inhaltliche Mängel	90		
Inkrafttreten			62
innere Aufstockung	32		
Inventare	42-44		3
Isolation	82		31, 32
K			
Kanalisation			33, 57
Kantonale Planungszone	23, 103		
Kantonaler Nutzungsplan	15, 23, 102		
kantonaler Richtplan	14, 102		
Kantonsbeiträge	10, 11, 12	5	
Kanzleigebühr	96		
Kinderspielplätze		40	
Kleinbaute		40	8, 10, 14
Kontrolle / Kontrolle der Bauausführung		60	
Koordination	50	52-59	
Koordination bei Zusatzbewilligungen	88, 92	52, 53, 54	
Kosten Gestaltungsberatung			5
Kosten projektbezogene Planungen	20		6
Kostenverteiler (Beitragsverfahren)		24	
Kostenverteiler (Quartierplanung)		20	
Kreuze		40	
Kulturobjekte	44		
künftige bauliche Nutzung	40		
Kunstobjekt		40	
L			
Lagerplätze			15
Landabzüge	69		
Landfläche			11
Landschaftsbild	35, 73		15, 19, 34-38
Landschaftsprägend geschützte Bauten	83		
Landschaftsschutzzone	34		7
Landumlegung	65-71		
Landumlegungskosten	71		
Landwirtschaftlicher Wohnraum		38, 39	
Landwirtschaftszone	32		7
Lärm			28
Lebhäge	76		36
Leitungen (öffentlich)			26, 45
Leuchtreklame		40	

	KRG	KRVO	BauG
Luftraum			47
Luftreinhaltung	79		
M			
Maiensäss		39	
Mängel	49, 90	44	
mangelhafter Unterhalt	73		
Massvolle Erweiterung	34, 81		
Materialdepot		40	
Materiallagerung		40	15, 20
materielle Enteignung	98, 99		
Mauern	76	40	28, 36, 37, 44
Mauern, wertvolle			44
Mediation	6	2	
Mehrhöhe	76		
Meldeverfahren / Meldepflicht	86, 87, 92	50, 51	27
Melkstände		40	
Messweise		36, 37	10-14
Mitwirkungsaufgabe		13	
Mitwirkungsverfahren	47	13	
Motorfahrzeuge (Abstellplätze)			42-44
Mutationen (Landumlegung)	65-71		
N			
nachträgliches Baugesuch		60, 61	
Natur- und Heimatschutz	74	45	
Naturobjekte	44		
Naturschutzzone	33		7
Nebenbauten (siehe Kleinbaute)			
Nebenbestimmungen	90	55	
Netz		40	
Neueindeckung von Dächern		40	35
Neuzuteilung	69	32	
nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben	86	40	27
Niveaulinien	56		9
Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraums			47
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke			48
Nutzungsänderung	81		
Nutzungsübertragung			12
Nutzungsverlegung	43		12
O			
offene Balkone	75		11
offene Dachterrasse			11
Öffentliche Auflage (Baubewilligung)		45	

	KRG	KRVO	BauG
Öffentliche Auflage (Beitragsverfahren)		22, 25	
Öffentliche Auflage (Erschliessungsprogramm)			49
Öffentliche Auflage (Landumlegung / Grenzbereinigung)		29, 32	
Öffentliche Auflage (Ortsplanung)		13	
Öffentliche Auflage (Quartierplanung)		18	
Öffentliche Bauten und Anlagen	28		
Öffentliche Erschliessungsanlagen			53-55
öffentliche Leitungen			26, 45
öffentliche Sicherheit			31-33
Öffentliche Werkleitungen			45
Öffentlicher Grund			47
öffentlicher Verkehr	45		
Ordnungsfrist	5		
Orts- und Landschaftsbild	73	42	15, 34-39
P			
Parkierungsanlagen			42-44
Parkplätze			42-44
Parzellierung	65-71		
Pfahl, Pfähle		40	
Pflanzen (Beeinträchtigung)			36
Pflanzentrog / tröge		40	
Pflichtparkplätze			42
Planänderung	48, 49, 103		
Planaufgabe (siehe öffentliche Auflage)			
Planungsbeschwerde	101, 102	15	
Planungskosten	22		
Planungszone	21, 23, 48, 101, 103		
Private Erschliessungsanlagen			56-58
Privateigentum für öffentliche Zwecke			48
Profilierung (Baugespann)		43	
Publikation	48	13, 45	
Q			
Quartierplanung	25, 51-54, 77	16-21	
Quartierplanung (Abweichung Regelbauweise)			8
Quartierplanverfahren		16-21	
Quellschutzzone	37		
R			
Radwege	45		
Rampen			41
Rechtsmittel			61
rechtswidrige Vorschrift	49	15	
rechtswidriger Zustand	94		
Regelbauweise	25		8
Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit			21

	KRG	KRVO	BauG
Regierungsbeschluss	102		
Regionale Zusammenarbeit			1
Regionaler Richtplan / Regionalplanung	17, 18	10, 11	
Reklamen und Hinweistafeln		40	38
Rekurs	102		
Renaturierungs- und Unterhaltsarbeiten		40	
Rennstrecke		40	
Revers	82		29
Richtplanung (Kantonal)	14	7,8	
Richtplanung (Kommunal)	20		
Richtplanung (Regional)	17,18	10,11	
S			
Sanierungspflicht	81		
Sanierungsplanungen			59
sanitäre Einrichtungen		40	
Satellitenempfangsanlage		40	39
Säumige	73, 79, 94		
Schäden an Grundstücken	39		
Schaltkästen		40	48
Schaukästen		40	
Schiedsstelle		48, 57	
Schild		40	48
Schneefang		40	40
Schneeräumung			55, 56
Schnurgerüst		60	
Service-Station		40	
Sicherheit	79, 93		31-33
Sonnenenergieanlagen / Solaranlage		40	5
Spielplätze		40	
Stacheldraht			36
Stand / Stände		40	
Staub (Bau)			33
Strafbestimmungen	95		
Strassenabstand	77		
Strassenbeleuchtungsanlage		40	48
Strassentafeln			48
Stützmauern	76	40	37
T			
Tafeln		40	38, 48
Telefonleitungen			26
Temporärwohnraum		39	
Terrainveränderungen		40	37
Tipzelt		40	
Trinkwasserversorgung	37		26

	KRG	KRVO	BauG
U			
Übriges Gemeindegebiet	41		
Umlegungsbann	67		
Umweltbelastung	79		
Umweltgerechte Energienutzung			35
Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)	96	45, 46, 49	
Unproduktives Land	41		
Unterhalt der Bauten	73	40	
Unterhaltsarbeiten (Erschliessung)			54
Unterirdische Bauten			8
Überschreitung BGF			11
Überschreitungen (Abstände)	77		
V			
Verantwortlichkeit	93		
Verfahren	5, 47-50	2, 7-35	
Verfahren (Grundordnung /Ortsplanung)		12-15,	
Verfahren (Landumlegung, Grenzbereinigung-)		28-35	
Verfahren (Quartierplanung-)		16-21	
Verfahren der Grundordnung		12-15,	
Verfahrenskoordination		52-54	
Verfahrenskosten	87, 96		
Verfügbarkeit Bauzone	19		2, 21
Verfügungen kantonaler Behörden	103		
Verfügungen kommunale Behörden			61
Verkehrsanlagen			25
Verkehrssicherheit			40
Verkehrssignal		40	48
Verlängerung Planungszone	21, 101, 103		
Verlegung (Werkleitungen)			45
Vermessungsfixpunkte / -zeichen		40	48
Vernehmlassung		12, 49	
Versorgungsanlagen			26
Verzichtserklärung	99		
Vollzug			60
Vorabklärung		53	
Vorankündigung		61	
Vordächer	75		35
Vorfluter			33
Vorkaufsrecht	67		
Vorkehren bei Bauarbeiten			33
Vorläufige Prüfung		44	
Vorprüfung	47, 48	12, 42, 44	
Vortreppen	75		

	KRG	KRVO	BauG
W			
Waldabstand	78		
Waldabstandslinie	78		
Wanderwege			25
Wanderwegmarkierung		40	48
Wasser, abfliessend			40
Weidezäune			36
Werkleitungen			45, 48
Werkleitungen, öffentliche			45
Widerrechtlicher Gewinn	95		
Wiederaufbau nach Abbruch	31		9
Wiederaufbau nach Zerstörung	31, 34, 81		9
Wiederherstellung	90, 94-96		9, 37
Wohnhygiene			31
Wohnraum (landwirtschaftlicher-)		38	
Wohnräume			8, 30
Wohnzone			17
Wohnzone für Einheimische			18
Z			
Zäune	76	40	36, 55
Zäune, gefährliche			36
Zeitliche Begrenzung Bauarbeiten			33
Zeltlager		40	
Zerstörung	31, 34, 81		9
Zone für Grünflächen	30		
Zone für künftige bauliche Nutzung	40		
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	28		7, 8
Zone für touristische Einrichtungen	29		
Zone übriges Gemeindegebiet	41		
Zonenplan	26-41		7-21
Zonenschema			8
Zu- und Ausfahrten			41
Zusatzbewilligungen	100		
Zustand von Bauten	73		
Zuständigkeiten	85		6
Zweck			1
Zweckänderung			9, 27, 30