



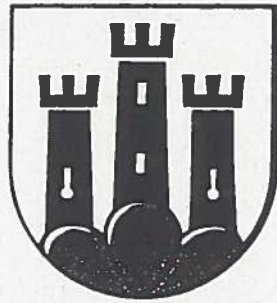
Kanton Graubünden  
**Gemeinde Zernez**

# Baugesetz

## Susch

Hinweis: Dieses digitale Dokument enthält in zeitlichen Reihenfolge alle einzelnen rechtskräftigen Erlasse zum Baugesetz (vereinfachte Digitalisierungsform i.R. der erstmaligen Digitalisierung 2018/19).

<b>Beschluss Gemeinde</b>	<b>Genehmigung Kanton</b>	<b>Änderung</b>
13. Dezember 1991	RB Nr. 2954 vom 1. Dezember 1992	
24. Mai 2007	RB Nr. 923 vom 7. August 2007	Art. 39 Zonenschema
16. Februar 2009	RB Nr. 363 vom 20. April 2009	Art. 57.1 Erneuerungsbereich



**GEMEINDE SUSCH**

**B A U G E S E T Z**

---

# Inhaltsverzeichnis

---

<b>I</b>	<b><u>Allgemeines</u></b>	<b>Artikel</b>
	Zweck	1
	Geltungsbereich	2
	Natur- und Heimatschutz	3
	Baubehörde	4
	Ausnahmen	5
	Planungszone (Bausperre)	6
<b>II</b>	<b><u>Grundordnung</u></b>	
1.	<u>Allgemeines</u>	
	Grundordnung	7
	Zonenplan	8
	Genereller Gestaltungsplan	9
	Genereller Erschliessungsplan	10
	Verfahren	11
2.	<u>Bauvorschriften</u>	
2.1.	<u>Bauvoraussetzungen</u>	
	Baubewilligung	12
	Bedingungen und Auflagen, Revers	13
	Baureife	14
2.2.	<u>Gestaltung und Situierung von Bauten und Anlagen</u>	
	Architektur	15
	Dächer	16
	Einfriedungen	17
	Reklamen und Hinweistafeln	18
	Antennen	19
	Waldabstand, Gewässerabstand	20
2.3.	<u>Verkehrs- und Versorgungsanlagen</u>	
	Verkehrssicherheit	21
	Abstellplätze für Motorfahrzeuge	22
	Werkleitungen	23
2.4.	<u>Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen</u>	
	Ausführung von Bauten und Anlagen	
	a) Grundsatz	24
	b) Wohnhygiene	25
	c) Energiehaushalt	26
	d) Schallschutz	27

Emissionen	28
Unverschmutztes Abwasser und Schnee	29
Unterhalt	30
<b>2.5. <u>Öffentlicher und privater Grund und Luftraum</u></b>	
Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraumes	31
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	32
<b>3. <u>Zonen</u></b>	
<b>3.1. <u>Bauzonen</u></b>	
<b>3.1.1. <u>Allgemeines</u></b>	
Hauptwohnungsanteile	33
Lagerplätze	34
<b>3.1.2. <u>Zonenarten</u></b>	
Dorfzone	35
Wohnzone	36
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	37
Gärtnerreizezone	38
<b>3.1.3. <u>Zonenordnung</u></b>	
Zonenschema	39
Geschosszahl	40
Gebäudehöhe	41
Gebäudelänge	42
Grenz- und Gebäudeabstand	43
<b>3.2. <u>Weitere Zonen</u></b>	
Landwirtschaftszone	44
Forstwirtschaftszone	45
Freihaltezone	46
Archäologiezone	47
Archäologische Schutzzone	48
Landschaftsschutzzone	49
Wintersportzone	50
Campingzone	51
Grundwasser- und Quellschutzzone	52
Gefahrenzone	53
Abbau- und Materialablagerungszone	54
Übriges Gemeindegebiet	55

4.	<u>Gestaltung</u>	
	Erhaltungsbereich	56
	Anpassungsbereich	57
	Geschützte Natur- und Kulturobjekte	58
5.	<u>Erschliessung</u>	
5.1.	<u>Allgemeines</u>	
	Erschliessung	59
5.2.	<u>Projektierung, Ausführung und Unterhalt</u>	
	Baulinien	60
	Generelle Projekte und Bauprojekte	61
	Verfahren	62
	Ausführung und Unterhalt	
	a) Öffentliche Erschliessungsanlagen	63
	b) Private Erschliessungsanlagen	64
5.3.	<u>Finanzierung</u>	
	Finanzierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen	65
	Grundeigentümerbeiträge	
	a) Anteile und Beitragspflicht	66
	b) Kostenverteiler	67
	c) Verfahren, Fälligkeit	68
	Anschlussgebühren	
	a) Gebührenpflicht, Berechnung	69
	b) Erhebung, Fälligkeit	70
	c) Einsprache	71
	Benützungsgebühren	72
	Gesetzliches Pfandrecht	73

### III Quartierplanung

1.	<u>Quartierplan</u>	
	Quartierplan	74
	Quartierplanbestimmungen	75
	Quartiergestaltungsplan	76
	Quartiererschliessungsplan	77
	Baulandumlegung	78
2.	<u>Quartierplanverfahren</u>	
	Einleitung, Erstellung	79
	Öffentliche Auflage, Einsprache	80
	Erlass	81
	Planungskosten	82
	Aufhebung oder Abänderung	83

#### IV Baubewilligungsverfahren

Baugesuch	84
Baugespann	85
Auflage, Publikation und Einsprache	86
Baubescheid	87
Baubeginn und Baufristen	88
Bauausführung, Änderungen	89
Baukontrollen, Bauabnahme	90
Gebühren	91

#### V Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Verantwortlichkeit	92
Strafbestimmungen	93
Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes	94
Rechtsmittel	95
Gesetzessprache	96
Inkrafttreten	97

## I Allgemeines

### Zweck

### Art. 1

---

- <sup>1</sup> Das Baugesetz ordnet die zweckmässige Nutzung des Bodens und die bauliche Entwicklung der Gemeinde. Es fördert insbesondere die Wohnlichkeit des Ortes, die Erhaltung der Schönheit und Eigenart der Landschaft sowie den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen.

### Geltungsbereich

### Art. 2

---

- <sup>1</sup> Das Baugesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet. Seine Vorschriften finden Anwendung auf sämtliche der Bewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen.
- <sup>2</sup> Bestehende Bauten und Anlagen, die diesem Baugesetz nicht entsprechen, dürfen nur unterhalten werden. Änderungen können bewilligt werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.
- <sup>3</sup> Neben den Gemeindebauvorschriften sind die für ein Bauvorhaben anwendbaren Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts einzuhalten. Im Verhältnis unter Nachbarn gelten neben den Gemeindebauvorschriften insbesondere die Bestimmungen des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des bündnerischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGzZGB).

### Natur- und Heimatschutz

### Art. 3

---

- <sup>1</sup> Wertvolle Landschaften, Naturobjekte und Biotope sowie Bauten und Anlagen von historischem, künstlerischem oder architektonischem Wert dürfen nicht zerstört oder abgebrochen werden.
- <sup>2</sup> Die notwendigen Schutzmassnahmen nach Raumplanungsrecht und nach Natur- und Heimatschutzrecht werden im Rahmen der Ortsplanung getroffen. Dazu dienen der Erlass von Schutzzonen, Erhaltungs- und Anpassungsbereichen sowie die Aufnahme der zu schützenden Objekte in den Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan.
- <sup>3</sup> Zur vorsorglichen Unterschützstellung kann der Gemeindevorstand provisorische Massnahmen, insbesondere Schutzverfügungen erlassen.

## Baubehörde

## Art. 4

---

- 1 Baubehörde ist der Gemeinde<sup>rat.</sup>~~vorstand.~~
- 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 Berater beiziehen. Sie kann auch eine spezielle Baukommission von 3 - 5 Mitgliedern einsetzen.

## Ausnahmen

## Art. 5

---

- 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.

## Planungszone (Bausperre)

## Art. 6

---

- 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.



## II Grundordnung

---

### 1. Allgemeines

#### Grundordnung

Art. 7

---

- 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. 8

---

- 1 Der Zonenplan ordnet die Nutzung des Gemeindegebietes. Er bezeichnet die Bauzonen, die Land- und Forstwirtschaftszonen, die Schutz- und Erholungszonen 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 werden die Empfindlichkeitsstufen (ES) bezeichnet. Für ihre Ausscheidung und Anwendung gelten die Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

#### Genereller Gestaltungsplan

Art. 9

---

- 1 Der Generelle Gestaltungsplan ordnet die Gestaltung und Erhaltung der Bauten oder Baugruppen, der Siedlung und der Landschaft.
- 2 Der Generelle Gestaltungsplan bezeichnet Erhaltungsbereiche und Anpassungsbereiche. Er bestimmt die geschützten und erhaltenswerten Bauten.
- 3 Zur Gestaltung des Ortsbildes, von Strassenzügen, Plätzen oder Hofräumen können im Generellen Gestaltungsplan Baugestaltungslinien festgelegt werden.
- 4 Durch den Generellen Gestaltungsplan können Kultur- und Naturobjekte unter Schutz gestellt werden.

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan legt die Anlagen der Grund- und Groberschliessung für das ganze Gemeindegebiet fest. Er kann Erschliessungsetappen bezeichnen und die zur Freihaltung von Verkehrsflächen und von wichtigen Leitungen erforderlichen Baulinien festlegen.
- 2 Im Generellen Erschliessungsplan können Gemeinschaftsanlagen, wie Parkierungsanlagen, Heizungsanlagen und dgl. festgelegt werden.
- 3 Der Generelle Erschliessungsplan dient als Grundlage für die generellen Projekte und für die Finanzierung der Erschliessung.

## Verfahren

## Art. 11

- 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 20 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 Grundeigentümer, so kann anstelle der öffentlichen Auflage diesen persönlich die Möglichkeit zu Abänderungswünschen und Anträgen eingeräumt werden.
- 3 Während der Auflagefrist kann jedermann beim Gemeindevorstand schriftlich Abänderungswünsche und Anträge einreichen. Dieser entscheidet über die Eingaben und gibt den Antragstellern seinen Bescheid 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.

## 2. Bauvorschriften

### 2.1 Bauvoraussetzungen

#### Baubewilligung

Art. 12

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) bedürfen einer Baubewilligung.

<sup>2</sup> Der Bewilligungspflicht unterliegen insbesondere:

1. Neubauten sowie Umbauten und Erweiterungen an bestehende Gebäuden;
2. Änderung der Zweckbestimmung bestehender Bauten und Anlagen oder einzelner Räume;
3. Erneuerungen, soweit sie nach aussen in Erscheinung treten;
4. Abbruch von Bauten oder Gebäudeteilen;
5. Kleinbauten und provisorische Bauten sowie Fahrnisbauten;
6. Wohnwagen und ähnliche Objekte, die mehr als 15 Tage pro Jahr am gleichen Ort aufgestellt werden und als Ersatz für feste Bauten dienen;
7. alle in den kantonalen Vorschriften über die Feuerpolizei aufgeführten Bewilligungsfälle;
8. Anlagen für die Lagerung und den Umschlag von Wasser gefährdenden Stoffen nach den Vorschriften über den Gewässerschutz;
9. Versorgungs- und Transportleitungen wie Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen, Kanalisationsleitungen sowie elektrische Leitungen, ausgenommen Telefonleitungen;
10. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, Wärmepumpen;
11. Private Verkehrsanlagen, wie Strassen, Wege, Wanderwege, Parkplätze sowie Beförderungsanlagen aller Art einschliesslich touristische Anlagen;
12. Aussenantennen, Funkmasten, Fahnenmasten, permanente Krananlagen und Silos;
13. Reklameeinrichtungen wie Firmentafeln, Schaukästen, Leuchtreklamen;
14. Terrainveränderungen, Stützmauern;
15. Einfriedungen aller Art, ausgenommen bewegliche Weidezäune;
16. Lagerplätze für Material und Güter aller Art;
17. Materialentnahmestellen wie Kiesgruben, Steinbrüche;
18. Materialablagerungen für Aushub- und Abraummateriale;
19. Deponien für Abfälle, Bauschutt und dgl., Düngerstätten;
20. Camping- und Rastplätze.

<sup>3</sup> Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen bedürfen der Zustimmung des zuständigen kantonalen Departementes. Ohne Zustimmung erteilte Baubewilligungen sind nichtig.

- 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.

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

## 2.2 Gestaltung und Situierung von Bauten und Anlagen

### Architektur

Art. 15

---

- 1 Bauten und Anlagen sind 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 unter Beizug des Bauberaters zu überarbeiten.

### Dächer

Art. 16

---

- 1 Bei der Dachgestaltung ist auf die ortsüblichen Formen, Farben und Materialien Bezug zu nehmen.
- 2 Die Neigung der Dachflächen muss zwischen 40 % und 70 % liegen.
- 3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig, die Baubehörde kann an bestehenden Bauten bei guter Gestaltung Ausnahmen bewilligen.

### Einfriedungen

Art. 17

---

- 1 Einfriedungen, wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.
- 2 Stacheldrahtzäune sind auf dem ganzen Gemeindegebiet untersagt.

### Reklamen und Hinweistafeln

Art. 18

---

- 1 Reklamen dürfen nur an den von der Gemeinde bezeichneten Stellen sowie an Geschäftshäusern für die dort hergestellten oder angebotenen Produkte oder Dienstleistungen angebracht werden.
- 2 Hinweistafeln sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Sie sind in Romanisch zu beschriften.

## Antennen

Art. 19

---

- 1 Neue Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen werden nur bewilligt, wenn kein Anschluss an eine bereits bestehende Antenne möglich und zumutbar ist.
- 2 Die Baubehörde kann die Erstellung von Gemeinschaftsantennen vorschreiben.

## Waldabstand, Gewässerabstand

Art. 20

---

- 1 Hochbauten haben gegenüber dem Wald einen Abstand von 20 m einzuhalten. Der Waldabstand ist beim vermessenen Waldareal ab Waldarealgrenze, in andern Fällen ab Stockgrenze zu messen.
- 2 Gegenüber öffentlichen Gewässern ist ein Abstand von 5 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, die im Zonenplan festgelegt werden.

## 2.3 Verkehrs- und Versorgungsanlagen

### Verkehrssicherheit

Art. 21

---

- 1 Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benutzer der Verkehrsanlagen nicht gefährden.
- 2 Im Bereich von Kantonsstrassen erfordern neue Anlagen oder Änderungen bestehender Anlagen eine zusätzliche Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde.

### Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Art. 22

---

- 1 Für jede Wohnung ist mindestens ein offener oder gedeckter Abstellplatz zu schaffen. Für andere Bauten bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Parkplätze.

- <sup>1</sup> Für öffentliche und private Wasser- und Abwasserleitungen gelten die Vorschriften des Gemeindereglementes über die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung.

**2.4 Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen**

**Ausführung von Bauten und Anlagen**

**a) Grundsatz**

**Art. 24**

---

- <sup>1</sup> Alle Bauten und Anlagen haben jede mögliche Rücksicht auf die Reinheit der Luft und der Gewässer, auf die Natur und auf das Wohlbefinden der Bewohner zu nehmen. Bei Bauten mit erheblichem Publikumsverkehr und bei Verkehrsanlagen ist auf die Bedürfnisse behinderter Personen Rücksicht zu nehmen.
- <sup>2</sup> Bauten und Anlagen sind nach den anerkannten schweizerischen Regeln der Baukunde zu erstellen. Sie haben den geltenden gesundheits-, feuer- und gewerbepolizeilichen Bestimmungen sowie den Vorschriften des Arbeitsrechtes, der Energie- und Umweltschutzgesetzgebung zu genügen.
- <sup>3</sup> Bestehende Bauten und Anlagen, die den gesetzlichen Anforderungen nicht mehr genügen, sind bei Umbauten und Renovationen den geltenden Vorschriften anzupassen, soweit dies technisch möglich und für den Eigentümer zumutbar ist.

**b) Wohnhygiene**

**Art. 25**

---

- <sup>1</sup> Wohn- und Schlafräume müssen im Mittel um 1/2 der Raumhöhe und mit mindestens einer Fassade vollständig über den Erdboden hinausragen.
- <sup>2</sup> Arbeitsräume im Untergeschoss sind erlaubt. Diese müssen jedoch einwandfrei belüftet und isoliert sein.

c) Energiehaushalt

Art. 26

- 1 Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen werden nur bewilligt, wenn sie in energietechnischer Hinsicht den geltenden Vorschriften entsprechen.
- 2 Werden an bestehenden Bauten oder Anlagen Nachisolationen ausgeführt, darf von Gebäudehöhen, Gebäudelängen sowie Grenz- und Gebäudeabständen um Isolationsstärke abgewichen werden.

d) Schallschutz

Art. 27

- 1 Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen werden nur bewilligt, wenn sie in bezug auf den Schallschutz den geltenden Vorschriften entsprechen.
- 2 Die Empfindlichkeitsstufen zur Bestimmung der Belastungsgrenzwerte sind aus dem Zonenplan ersichtlich.

Emissionen

Art. 28

- 1 Bauten und Anlagen werden nur bewilligt, wenn sie den geltenden eidgenössischen und kantonalen Vorschriften zur Begrenzung der Umweltbelastung genügen.
- 2 Bauten und Anlagen, von denen Lärmemissionen ausgehen, werden nur bewilligt, wenn sie die Bedingungen der ~~in der betreffenden Zone~~ geltenden Lärmempfindlichkeitsstufe erfüllen.
- 3 Bestehende Bauten und Anlagen, die den geltenden Vorschriften nicht genügen, unterliegen der Sanierungspflicht nach der Umweltschutzgesetzgebung.

Unverschmutztes Abwasser und Schnee

Art. 29

- 1 Unverschmutztes Abwasser ist auf dem Grundstück versickern zu lassen oder in offene Gewässer abzuleiten. Es darf nicht auf öffentliche Strassen, Wege und Plätze abgeleitet werden.
- 2 Wird durch abfliessendes Wasser, Eisschlag oder Schneerutsche von Bauten oder Anlagen die öffentliche Sicherheit gefährdet, hat der Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen.

AMT FÜR RAUMPLANUNG  
GRAUBÜNDEN

Nicht genehmigt  
gemäss RB 2954 vom 1.12.1992



- 1 Bauten und Anlagen sind stets in gutem Zustand zu halten. Dem Unterhalt geschützter und erhaltenswerter Bauten sowie der Pflege geschützter Natur- und Kulturobjekte ist besondere Beachtung zu schenken.
- 2 Gefährdet ein mangelhaft unterhaltenes Bauwerk Menschen, Tiere oder fremdes Eigentum, wirkt es verunstaltend oder wird eine geschützte oder erhaltenswerte Baute dem Zerfall ausgesetzt, verpflichtet die Baubehörde den Eigentümer zu den erforderlichen Massnahmen. Kommt er den Weisungen nicht nach, lässt die Baubehörde die notwendigen Massnahmen auf seine Kosten ausführen.
- 3 Diese Vorschriften gelten sinngemäss auch für Einfriedungen, Mauern, Werk-, Lager- und Bauplätze, Erschliessungswerke sowie Geländeänderungen, die durch Abgrabungen oder Auffüllungen entstanden sind.

## 2.5 Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

- 1 Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Grund oder öffentlichen Gewässern ist nur mit Bewilligung des Gemeindevorstandes zulässig.
- 2 Eine über den gesteigerten Gemeingebrauch hinausgehende Sondernutzung an öffentlichem Grund oder an öffentlichen Gewässern bedarf einer Konzession der Gemeinde.
- 3 Die Baubehörde kann die Nutzung des öffentlichen Luftraumes durch Erker, Balkone, und andere ausladende Gebäudeteile bewilligen, wenn die Benützung des öffentlichen Grundes nicht erschwert wird, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine andern öffentlichen Interessen entgegenstehen.

- 1 Die Gemeinde ist berechtigt, Hydranten, Tafeln mit Strassenamen, Verkehrssignale, Angaben über Wasserleitungen, Höhen- und Vermessungsfixpunkte sowie Vorrichtungen für die öffentliche Beleuchtung usw. auf Privatgrundstücken oder an Privatbauten unentgeltlich anzubringen. Berechtigten Wünschen der Grundeigentümer ist Rechnung zu tragen.

### 3. Zonen

#### 3.1 Bauzonen

##### 3.1.1 Allgemeines

#### Hauptwohnungsanteile

Art. 33

- 1 Werden neue Wohnungen erstellt, müssen mindestens 25 % der Bruttogeschossfläche als Hauptwohnungen genutzt werden. Bei Bauten mit nur einer Wohnung ist die ganze Wohnfläche als Hauptwohnung zu nutzen.
- 2 Beim Bau neuer Wohnungen in bestehenden Bauten unterliegt lediglich die neugeschaffene Wohnfläche der Anteilsregelung. Die Baubehörde kann jedoch auf Antrag des Grundeigentümers die Verlegung von Hauptwohnungsanteilen innerhalb des Gebäudes oder Gebäudekomplexes (z.B. Wohnhaus und Stall) auf bestehende, nicht der Anteilsregelung unterliegende Wohnungen bewilligen, sofern deren Zweckbestimmung sichergestellt wird.
- 3 Als Hauptwohnung gelten Wohnungen, die von Personen mit festem Wohnsitz in der Gemeinde als ständiger Wohnsitz genutzt werden. Alle übrigen Wohnungen gelten als Zweitwohnungen.
- 4 Die Zweckbestimmung der Hauptwohnungen ist durch Auflagen in der Baubewilligung sicherzustellen.
- 5 Der mögliche Anteil an Zweitwohnungen darf nur erstellt werden, wenn der vorgeschriebene Anteil an Hauptwohnungen erstellt oder bereitgestellt wird.
- 6 Stirbt der Eigentümer einer Hauptwohnung, die bisher von ihm als Hauptwohnung genutzt wurde, sind seine gesetzlichen Erben berechtigt, die Wohnung für eigene Bedürfnisse auch als Zweitwohnung zu nutzen. In andern besonderen Fällen, wie vorübergehende Veränderung des Aufenthaltsortes aus beruflichen oder gesundheitlichen Gründen und dgl., kann die Baubehörde befristete Ausnahmen von der zweckgemässen Verwendung von Hauptwohnungen gestatten. Vorbehalten bleiben ferner Ausnahmen in Härtefällen.

#### Lagerplätze

Art. 34

- 1 Lagerplätze für Material und Güter aller Art ausser Rund- und Brennholz, dürfen ausschliesslich in Bauzonen erstellt werden, in denen mässig oder stark störende Bauvorhaben 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.

### 3.1.2 Zonenarten

#### Dorfzone

Art. 35

---

- 1 Die Dorfzone ist für Wohnbauten, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Landwirtschaftsbetriebe bestimmt.
- 2 Neubauten, Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung in die bestehende Siedlung einzufügen.
- 3 Bestehende Bauten dürfen ohne Rücksicht auf Gebäudehöhe, Geschosszahl, Gebäudelänge sowie Grenz- und Gebäudeabstände umgebaut werden, sofern der Zweck des Gebäudes und das Gebäudevolumen nicht verändert werden.
- 4 Bei wesentlichen Bauvorhaben ist die Baubehörde vor der Ausarbeitung des Bauprojektes zu konsultieren.

#### Wohnzone

Art. 36

---

- 1 Die Wohnzone ist für die Erstellung von Wohnbauten bestimmt.
- 2 Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe einschliesslich Gastgewerbebetriebe sind zulässig.

#### Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Art. 37

---

- 1 Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen bestimmt.
- 2 Gegenüber angrenzenden Zonen gelten sinngemäss deren Grenz- und Gebäudeabstände, mindestens aber von 2.50 m bzw. 5 m. Die übrigen Zonenvorschriften der angrenzenden Zonen sind bei der Erstellung von Bauten und Anlagen angemessen zu berücksichtigen.

#### Gärtnerreizezone

Art. 38

---

- 1 Die Gärtnerreizezone ist für Gärtnerreibetriebe bestimmt.
- 2 Es dürfen nur betriebsnotwenige Bauten und Anlagen wie Betriebsgebäude, Gewächshäuser, Lagergebäude und dergleichen erstellt werden. Wohnbauten sind nicht zulässig.

### 3.1.3 Zonenordnung

#### Zonenschema

Art. 39

- <sup>1</sup> Die Bauweise und das Mass der Nutzung in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema und den zugehörigen Begriffsbestimmungen.

Zone	Dorfzone	Wohnzone	Zone für öffentl. Bauten und Anlagen	Gärtnereizone
Vollgeschosszahl max.	2	2	Art. 37	2
Dachgeschoss	1	1		1
Gebäudehöhe max.	8.00 m	7.00 m		8.00 m
Gebäuelänge max.	30.00 m	20.00 m		60.00 m
Grenzabstand	3.50 m	4.00 m	2.50 m	5.00 m
Gebäudeabstand	7.00 m	8.00 m	5.00 m	-
Hauptwohnungsanteil	25 %	25 %	-	-

#### Geschosszahl

Art. 40

- <sup>1</sup> Die Geschosszahl wird von der Talseite her berechnet. Ragt das Untergeschoss oder der Keller um mehr als 1.20 m über das gewachsene oder aufgeschüttete Terrain, gilt es als Vollgeschoss.
- <sup>2</sup> Ausgebaute Dachgeschosse gelten als Vollgeschoss, wenn die Flächen der Wohnteile mehr als 50 % des darunterliegenden Vollgeschosses betragen.

#### Gebäudehöhe

Art. 41

- <sup>1</sup> Die Gebäudehöhe wird vom tiefsten Punkt des neuen Bodens längs der Gebäudeaussenseite aus gemessen bis zur Schnittlinie der Fassade mit der Dachhaut. Die max. Gebäudehöhe darf nicht durch Aufschüttung von mehr als einem Meter beeinflusst werden.

#### Gebäuelänge

Art. 42

- <sup>1</sup> Bei offener Bauweise gelten die im Zonenschema festgelegten maximalen Gebäuelängen. Bei geschlossener und halboffener Bauweise bestehen keine Einschränkungen bezüglich Gebäuelänge.
- <sup>2</sup> Als Gebäuelänge gilt die grössere Seite des kleinsten das Gebäude begrenzenden Rechteckes.

- 1 Als Grenzabstand gilt bei Hochbauten jeder Art die kürzeste, waagrecht gemessene Entfernung zwischen der Umfassungswand und der Grundstücksgrenze.
- 2 Bei eingeschossigen An- und Nebenbauten bis 3 m Gebäudehöhe, die keine Wohn- oder Arbeitsräume enthalten und nicht mehr als 30 m<sup>2</sup> Grundfläche aufweisen, beträgt der Grenzabstand in allen Bauzonen 2,50 m.
- 3 Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn und Genehmigung durch die Baubehörde können die Grenzabstände unterschritten werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. Die von der Baubehörde genehmigte Vereinbarung ist im Grundbuch anzumerken.
- 4 Zwischen mehreren Bauten auf dem gleichen Grundstück ist der doppelte Grenzabstand als Gebäudeabstand einzuhalten. Die Baubehörde kann geringere Gebäudeabstände bewilligen, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.
- 5 Auskragende Gebäudeteile wie offene Balkone, Erker, Vordächer, Vortreppen usw. dürfen höchstens 1.50 m in den Grenz- und Gebäudeabstand hineinragen. Ihre Gesamtlänge darf 2/5 der Fassadenlänge nicht überschreiten.

### 3.2 Weitere Zonen

- 1 Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das sich in 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 und ihrer Mitarbeiter sowie der Sicherung existenzfähiger Landwirtschaftsbetriebe dienen. Die Erstellung von Gärtnereien ist zulässig.
- 3 Neue landwirtschaftliche Wohnbauten und Ökonomiegebäude dürfen nur an den im Zonenplan bezeichneten Standorten erstellt werden.
- 4 Bauten in der Landwirtschaftszone haben sich gut in die Landschaft einzufügen. Die Baubehörde trifft notwendige Anordnungen bezüglich Stellung, Grösse, Lage und Ausgestaltung der Bauten. Für neue landwirtschaftliche Wohnbauten gelten die Vorschriften der Wohnzone.

## Forstwirtschaftszone

Art. 45

---

- 1 Die Forstwirtschaftszone umfasst den bestehenden Wald und grössere Flächen, die für die Aufforstung bestimmt sind.
- 2 Die Nutzung richtet sich nach der Forstgesetzgebung und den Bestimmungen über Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen.

## Freihaltezone

Art. 46

---

- 1 Die Freihaltezone umfasst jene Flächen, welche zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, zur Freihaltung von Aussichtslagen, Gewässerufeln oder Waldrändern, zur Gliederung von Siedlungsgebieten und zur Erhaltung von Erholungs- und Freiflächen mit einem dauernden Bauverbot belegt sind.
- 2 Änderungen in der Benützung und Bewirtschaftung der Grundstücke sowie Terrainveränderungen dürfen dem Freihaltezweck nicht widersprechen.

## Archäologiezone

Art. 47

---

- 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.

## Archäologische Schutzzone

Art. 48

---

- 1 Die archäologische Schutzzone schützt bekannte archäologische Fundstellen wie z.B. Siedlungsplätze, Gräberfelder, archäologisch bedeutende Bauten und Anlagen usw. vor willkürlicher Zerstörung und Veränderung jeder Art.
- 2 In der archäologischen Schutzzone sind Bauten und Anlagen, die den Zweck der Zone beeinträchtigen, untersagt. Unumgängliche Bodeneingriffe jeglicher Art sind nur mit ausdrücklicher Bewilligung des Archäologischen Dienstes gestattet.
- 3 Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung ist grundsätzlich gestattet. Die Baubehörde trifft nach Rücksprache mit dem Archäologischen Dienst notwendige Einschränkungen.

## Landschaftsschutzzone

Art. 49

---

- 1 Die Landschaftsschutzzone schützt Landschaften und Landschaftsteile von besonderer Schönheit und Eigenart, wie Umgebung von Siedlungen, See- und Flussufer, Aussichtslogen und Baumbestände vor der Zerstörung und Verbauung.
- 2 Die Erstellung von Bauten und Anlagen, wesentliche Terrainveränderungen, Abbauvorhaben, Materialablagerungen, Deponien und andere bauliche Vorkehrungen, die dem Zonenzweck entgegenstehen, sind nicht gestattet. Neue Strassen und Wege sind nur zulässig, soweit sie für die Nutzung des betreffenden Gebietes unerlässlich sind oder ein anderes überwiegendes öffentliches Interesse nachgewiesen ist.
- 3 Bestehende Bauten dürfen erneuert werden.

## Wintersportzone

Art. 50

---

- 1 Die Wintersportzone umfasst das für die Ausübung des Wintersportes erforderliche Gelände wie Aufstiegs- und Abfahrtsgebiete für Skifahrer, Übungsgelände, Langlaufloipen, Schlittelwege u.ä.
- 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 Skipisten sind vom Grundeigentümer in der Zeit vom 1. Dezember bis 30. April zu entfernen.

## Campingzone

Art. 51

---

- 1 Die Campingzone ist für Campingplätze bestimmt. Es sind ausschliesslich betrieblich notwendige Bauten und Anlagen zulässig, wie sanitäre Anlagen und Verkaufskioske.
- 2 Für bewilligte Campingplätze hat der Bewilligungsempfänger eine Campingordnung aufzustellen, welche durch den Gemeinderat genehmigt wird.
- 3 Das ständige Stationieren von Wohnwagen, Wohnmobilen, Zelten und ähnlichen Einrichtungen in der Campingzone bedarf einer besonderen Bewilligung der Baubehörde. Im übrigen gelten die Vorschriften der jeweiligen Campingordnung.
- 4 Zeitlich befristete Zeltlager können vom Gemeindevorstand ausserhalb der Campingzone bewilligt werden.

- 1 Die Grundwasser- und Quellschutzzone schützt die für die Trinkwasserversorgung genutzten und nutzbaren Grund- und Quellwasservorkommen.
- 2 Der Gemeindevorstand erlässt für jede Grundwasserfassung der Trinkwasserversorgung und nach Bedarf auch bei entsprechenden Quellfassungen sowie bei Mineralquellen einen besonderen Schutzzonenplan mit den Zonen S1 (Fassungsbereich), S2 (engere Schutzzone) und S3 (weitere Schutzzone) und mit dem zugehörigen Schutzzonenreglement. Diese Pläne werden durch die Regierung genehmigt. Die Zugehörigkeit einer Parzelle zu einer dieser Schutzzone ist im Grundbuch anzumerken. Die in der Grundwasser- und Quellschutzzone geltenden Nutzungsbeschränkungen richten sich nach den besonderen Schutzzonenplänen und den zugehörigen Reglementen.
- 3 Ein Vorhaben in einer Grundwasser- und Quellschutzzone ohne besonderen Schutzzonenplan kann nur bewilligt werden, wenn der Gemeindevorstand unter Beizug eines Geologen Schutzbestimmungen erlässt, die als Auflagen in die Bewilligung aufgenommen werden. In der unmittelbaren Umgebung von Grundwasser- und Quellfassungen (Umkreis von 40 m) ist der Weidgang verboten. Ausserdem sind nur Gründungen gestattet.

- 1 Die Gefahrenzone bezeichnet die durch Lawinen 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.



- 1 Die Abbauzone bezeichnet die für Materialentnahmen (Kiesgruben, Steinbrüche etc.) bestimmten Flächen.
- 2 Die Materialablagerungszone ist für Materialablagerungen bestimmt. Es darf nur unverschmutztes Aushub- und Abraummaterial abgelagert werden.
- 3 Die Abbau- oder Ablagerungsflächen sind nach Abschluss der Materialentnahmen oder -ablagerungen bzw. 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 Materialentnahme oder -ablagerung erforderlich sind.
- 4 Für grössere Abbau- oder Ablagerungsvorhaben erlässt die Gemeinde einen generellen Gestaltungsplan.

- 1 Das übrige Gemeindegebiet umfasst das unproduktive Land und jene Flächen, für die noch keine Grundnutzung festgelegt ist.
- 2 Bauten und Anlagen, die einen künftigen Zonenzweck beeinträchtigen, sind nicht zulässig. Der Gemeinde dürfen durch die Bewilligung zulässiger Bauvorhaben keine Kosten erwachsen. Es besteht kein Anspruch auf Anschluss an öffentliche Erschliessungsanlagen.

#### 4. Gestaltung

##### Erhaltungsbereich

Art. 56

---

- <sup>1</sup> Als Erhaltungsbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit Baugruppen, Bauten und Anlagen sowie Freiräumen, die auf Grund ihrer Gesamtform, Stellung und äusseren Erscheinung von erheblicher räumlicher, architektonischer oder ortsbaulicher Bedeutung sind.
- <sup>2</sup> Im Erhaltungsbereich gelegene Bauten und Anlagen sowie wertvolle Bauteile und Konstruktionsformen sind zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Erneuerungen und Umbauten sind im Rahmen der Zonenbestimmungen unter Wahrung der äusseren Erscheinung möglich. Neubauten sind an bezeichneten Baustandorten innerhalb eines vorgegebenen Bauvolumens mit Auflagen gestattet.
- <sup>3</sup> Bauvorhaben im Erhaltungsbereich sind vor der Ausarbeitung des Bauprojektes der Baubehörde mitzuteilen. Diese zieht den Berater bei.

##### Anpassungsbereich

Art. 57

---

- <sup>1</sup> Als Anpassungsbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit Baugruppen, Bauten und Anlagen sowie Freiräumen, die auf Grund ihrer besonderen Stellung, Form und Gliederung von ortsbaulicher Bedeutung sind.
- <sup>2</sup> Im Anpassungsbereich gelegene Bauten können nur abgebrochen werden, wenn sie in Anlehnung an ihre ursprüngliche Form und Stellung wieder aufgebaut werden. Erneuerungen und Umbauten sind im Rahmen der Zonenbestimmungen möglich. Neubauten sind gestattet, sofern sie sich in bezug auf Grösse, Form und Stellung an die bestehende Bauweise in der Umgebung anpassen.

##### Geschützte Natur- und Kulturobjekte

Art. 58

---

- <sup>1</sup> Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Naturobjekte, wie Hecken, Feld- und Ufergehölze, Einzelbäume und Baumgruppen, geologische Einzelobjekte sowie Kulturbauten dürfen nicht zerstört werden.
- <sup>2</sup> Die Baubehörde trifft notwendige Massnahmen zur Erhaltung und Pflege der geschützten Objekte.

## 5. Erschliessung

### 5.1 Allgemeines

#### Erschliessung

Art. 59

---

- <sup>1</sup> Die Gemeinde sorgt nach den Vorschriften des Baugesetzes, des Reglementes über die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sowie nach den jeweils geltenden eidgenössischen und kantonalen Vorschriften für die Projektierung, die Ausführung, den Unterhalt und die Finanzierung der im Generellen Erschliessungsplan festgesetzten Erschliessungsanlagen.

### 5.2 Projektierung, Ausführung und Unterhalt

#### Baulinien

Art. 60

---

- <sup>1</sup> Baulinien dienen der Sicherung bestehender oder geplanter Verkehrs- und Versorgungsanlagen. Der im Baulinienbereich gelegene Boden darf ober- und unterirdisch nicht überbaut werden.
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> Bauliche Veränderungen an Bauten im Baulinienbereich dürfen nur ausnahmsweise vorgenommen werden. Der entstehende Mehrwert ist auf Kosten des Eigentümers im Grundbuch anzumerken. Er wird im Enteignungsfall nicht vergütet.

#### Generelle Projekte und Bauprojekte

Art. 61

---

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

- 1 Baulinien, generelle Projekte und Bauprojekte sind während 20 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 dem Einsprecher schriftlich und begründet bekannt. Der Erlass von Baulinien sowie die Genehmigung von generellen und von Bauprojekten ist in ortsüblicher Weise bekanntzugeben.
- 3 Für Baulinien, die im Generellen Erschliessungsplan oder in einem Quartierplan festgelegt werden, gelten ausschliesslich die Verfahrensvorschriften der betreffenden Planungsmassnahme.

### Ausführung und Unterhalt

#### a) Öffentliche Erschliessungsanlagen

- 1 Die Ausführung und der Unterhalt der gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung sind Sache der Gemeinde. Anlagen der Feinerschliessung werden von der Gemeinde erstellt und unterhalten, wenn diese einer grösseren Anzahl von Grundeigentümern dienen. Lehnt die Gemeinde die Durchführung der Feinerschliessung ab, sind die Grundeigentümer berechtigt, diese Anlagen nach den Plänen der Gemeinde als private Erschliessungsanlagen zu erstellen.
- 2 Für die Ausführung und den Unterhalt von Wasserversorgungs- und Kanalisationsanlagen gelten im übrigen die Vorschriften des Gemeindereglementes über die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.
- 3 Die Gemeinde ist befugt, bei der Schneeräumung den Schnee unter möglicher Schonung von Bauten und Kulturen auf angrenzende private Grundstücke werfen zu lassen. Die betroffenen Grundstücke sind von der Gemeinde nach der Schneeschmelze von Splitt und Abfällen zu reinigen. Schäden an Bauten, Zäunen oder Pflanzen werden vergütet.

#### b) Private Erschliessungsanlagen

- 1 Die Ausführung und der Unterhalt von privaten Erschliessungsanlagen einschliesslich der Schneeräumung sind Sache der Grundeigentümer. Vorbehalten bleiben die besonderen Bestimmungen des Gemeindereglementes über die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.

- 2 Die Gemeinde kann durch Beschluss der Baubehörde den Unterhalt privater Erschliessungsanlagen, insbesondere die Schneeräumung auf Privatstrassen vertraglich gegen Ersatz der Kosten übernehmen.
- 3 Die Baubehörde hat auf Antrag des Eigentümers private Erschliessungsanlagen, die dem Gemeingebruch dienen und den technischen Anforderungen genügen, zu übernehmen, sofern die Anlagen unentgeltlich und in gutem Zustand abgetreten werden. Vorbehalten bleibt die Übernahme privater Erschliessungsanlagen auf dem Enteignungsweg.

### 5.3 Finanzierung

#### Finanzierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen Art. 65

---

- 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 Für Verkehrsanlagen werden Grundeigentümerbeiträge erhoben, soweit den Grundeigentümern aus der Erstellung, dem Ausbau oder der Abänderung solcher Anlagen ein wirtschaftlicher Sondervorteil erwächst.
- 3 Für den Anschluss der Liegenschaften an die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung erhebt die Gemeinde Anschlussgebühren.
- 4 Für den Betrieb und Unterhalt der öffentlichen Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung werden Benützungsgebühren erhoben.

#### Grundeigentümerbeiträge

##### a) Anteile und Beitragspflicht

Art. 66

---

- 1 Der Anteil an den Kosten der öffentlichen Verkehrsanlagen, welcher von der Gesamtheit der Grundeigentümer zu tragen ist, wird durch die Baubehörde festgelegt. Massgebend ist der Anteil der öffentlichen bzw. privaten Interessen an den Anlagen. Dienen Erschliessungsanlagen ausschliesslich der Überbauung und Nutzung eines Gebietes durch die Grundeigentümer, sind ihnen die Erschliessungskosten ganz zu überbinden.
- 2 Bei kleinen Erschliessungsanlagen kann auf die Erhebung von Grundeigentümerbeiträgen verzichtet werden, falls der damit verbundene Aufwand in keinem Verhältnis zu den zu erwartenden Beiträgen steht.

<sup>3</sup> Der Beitragspflicht unterliegen sämtliche für das öffentliche Werk notwendigen Aufwendungen, insbesondere auch Projektierungs-, Landerwerbs- und Bauleitungskosten sowie Bauzinsen und die Aufwendungen für die Erstellung des Kostenverteilers.

<sup>4</sup> Bei Gesamthandsverhältnissen sind die Gesamteigentümer, bei Miteigentumsverhältnissen die einzelnen Mit- bzw. Stockwerkeigentümer, bei Baurechtsverhältnissen der Bauberechtigte beitragspflichtig. Massgebend für die Beitragspflicht ist der Grundbucheintrag im Zeitpunkt der öffentlichen Auflage des Kostenverteilers.

#### b) Kostenverteiler

Art. 67

---

<sup>1</sup> Der auf die Gesamtheit der Grundeigentümer entfallende Anteil an den Erschliessungskosten ist in einem Kostenverteiler auf die Grundeigentümer aufzuteilen. Massgebend sind die ihnen durch die Erschliessung erwachsenden Vor- und Nachteile.

#### c) Verfahren, Fälligkeit

Art. 68

---

<sup>1</sup> Werden beitragspflichtige Verkehrsanlagen im Rahmen einer Quartierplanung erstellt, sind die Grundeigentümerbeiträge im Quartierplanverfahren festzulegen.

<sup>2</sup> In andern Fällen erfolgt die Einleitung des Verfahrens, die Aufstellung des Kostenverteilers und die Rechnungsstellung gemäss der kantonalen Raumplanungsverordnung.

<sup>3</sup> Die Grundeigentümerbeiträge werden mit der Rechnungsstellung zur Bezahlung fällig. Die Baubehörde kann bei grösseren Anlagen oder langdauernden Arbeiten Abschlagzahlungen bis zur Höhe der mutmasslichen Anteile festlegen. In Rechnung gestellte Beiträge sowie Abschlagszahlungen sind innert 60 Tagen seit Rechnungsstellung zu bezahlen. Für verspätete Zahlungen wird ein Verzugszins in der Höhe des Zinssatzes der Graubündner Kantonalbank für 2. Hypotheken zuzüglich 1/2 % berechnet.

## **Anschlussgebühren**

### **a) Gebührenpflicht, Berechnung**

**Art. 69**

---

- <sup>1</sup> Für Neubauten und bestehende Bauten, die erstmals an die Anlagen der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung der Gemeinde angeschlossen werden, haben die Grundeigentümer eine einmalige Anschlussgebühr zu bezahlen.
- <sup>2</sup> Bei Gesamthandsverhältnissen sind die Gesamteigentümer, bei Miteigentumsverhältnissen die einzelnen Mit- bzw. Stockwerkeigentümer, bei Baurechtsverhältnissen der Bauberechtigte beitragspflichtig.
- <sup>3</sup> Für die Höhe und Berechnung der Anschlussgebühren sowie für Nachbelastungen bei baulichen Veränderungen gelten die Vorschriften des Gemeinderegulativs über die Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühren.

### **b) Erhebung, Fälligkeit**

**Art. 70**

---

- <sup>1</sup> Die Anschlussgebühren für Neubauten oder nachträgliche bauliche Veränderungen werden bei Erteilung der Baubewilligung auf Grund der geschätzten Baukosten provisorisch in Rechnung gestellt. Die definitive Veranlagung erfolgt nach Eingang der Neuerschätzung.
- <sup>2</sup> Die Anschlussgebühren für bestehende Bauten werden dem Eigentümer im Zeitpunkt des Anschlusses in Rechnung gestellt.
- <sup>3</sup> Die Anschlussgebühren werden mit Zustellung der Rechnung zur Bezahlung fällig. Sie sind innert 60 Tagen zu bezahlen. Bei verspäteter Zahlung wird ein Verzugszins in der Höhe des Zinssatzes der Graubündner Kantonalbank für 2. Hypotheken zuzüglich 1/2 % berechnet.

### **c) Einsprache**

**Art. 71**

---

- <sup>1</sup> Einsprachen gegen Anschlussgebühren sind innert 20 Tagen seit Zustellung der Rechnung schriftlich und begründet bei der Baubehörde einzureichen.
- <sup>2</sup> Die Baubehörde prüft die Einsprache und teilt dem Einsprecher die Höhe der geschuldeten Gebühr in einer rekursfähigen Verfügung mit.

- 1 Für den Betrieb und Unterhalt der Gemeindewasserversorgung und der Abwasserbeseitigung werden jährliche Benützungsgebühren erhoben.
- 2 Für die Höhe und Berechnung der Benützungsgebühren gelten die Vorschriften des Gemeinderegulativs über die Wasser- und Kanalisationstaxen.
- 3 Die Benützungsgebühren werden mit der Zustellung der Rechnung zur Bezahlung fällig. Für den Verzugszins bei verspäteter Bezahlung sowie für Einsprachen gegen die Gebührenrechnungen gelten sinngemäss die Vorschriften über die Anschlussgebühren.

- 1 Für sämtliche rechtskräftig festgesetzten Grundeigentümerbeiträge sowie Anschluss- und Benützungsgebühren besteht ein gesetzliches Pfandrecht gemäss Art. 162 EGzZGB.
- 2 Die Beanspruchung des Pfandrechtes ist dem Beitrags- bzw. Gebührenpflichtigen in einer rekursfähigen Verfügung zu eröffnen.



### III Quartierplanung

#### 1. Quartierplan

##### Quartierplan

Art. 74

- 1 Der Quartierplan regelt die Gestaltung und Erschliessung eines umgrenzten Teils einer Bauzone.
- 2 Der Quartierplan besteht aus den Quartierplanbestimmungen, dem Quartiergestaltungsplan und dem Quartiererschliessungsplan. Für gemeinschaftliche Versorgungsanlagen können selbständige Quartiersversorgungspläne erlassen werden.
- 3 Der Quartierplan umfasst nach Bedarf zusätzlich Pläne und Verzeichnisse der Baulandumlegung oder den Grenzbereini- gungsplan.

##### Quartierplanbestimmungen

Art. 75

- 1 Die Quartierplanbestimmungen enthalten Vorschriften über die Gestaltung der Bauten und Anlagen.
- 2 Sie regeln mindestens die Erstellung und Finanzierung der Quartiererschliessung sowie die Grundsätze für die Verteilung der Planungs- und der Erschliessungskosten unter den Grundeigentümern.
- 3 Die Quartierplanbestimmungen können die Bauvorschriften der Grundordnung ergänzen. 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.

##### 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.

<sup>2</sup> Der Quartiergestaltungsplan trennt wenigstens die überbaubaren und freizuhaltenden Flächen. Enthält er weitergehende Anordnungen über die zulässigen Baukörper, ihre Nutzung und Gestaltung und bietet er Gewähr für eine gute Beziehung der geplanten Bauten zur baulichen und landschaftlichen Umgebung und untereinander, können darin folgende Abweichungen von allgemeinen Bauvorschriften und von Zonenvorschriften 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 Gebäudehöhen ab neuem Terrain vorgeschrieben werden.

<sup>3</sup> Gegenüber Nachbargrundstücken, die nicht in das Quartierplanverfahren einbezogen sind, gelten die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände.

#### Quartiererschliessungsplan

Art. 77

---

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Der Quartiererschliessungsplan kann Gemeinschaftsanlagen wie Einstellgaragen, Energieversorgungsanlagen und dgl. vorschreiben. Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen können zu einem Anschluss an eine Gemeinschaftsanlage verpflichtet werden, sofern deren Anschluss zweckmässig und zumutbar ist.

<sup>3</sup> Der Quartiererschliessungsplan kann Etappen für die Ausführung der Erschliessungsanlagen festlegen.

#### Baulandumlegung

Art. 78

---

<sup>1</sup> Die Baulandumlegung dient der Neuordnung der Eigentumsverhältnisse im Umlegungsgebiet. Sie schafft die Voraussetzungen für die Verwirklichung des Quartiergestaltungs- und des Quartiererschliessungsplanes.

<sup>2</sup> Die Baulandumlegung kann von der Baubehörde von Amtes wegen angeordnet werden. Sie ist ausserdem zu beschliessen, wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümer verlangt, denen mehr als die Hälfte des Umlegungsgebietes gehört.

<sup>3</sup> Im übrigen gelten für die Baulandumlegung die Vorschriften des kantonalen Raumplanungsgesetzes.

## 2. Quartierplanverfahren

### Einleitung, Erstellung

Art. 79

---

- 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 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 Grundeigentümern schriftlich mitzuteilen.
- 3 Gegen die Einleitung des Verfahrens und die Abgrenzung des Planungsgebietes kann innert 20 Tagen bei der Baubehörde Einsprache erhoben werden.
- 4 Nach Eintritt der Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses lässt die Baubehörde den Quartierplan ausarbeiten. Den Grundeigentümern ist Gelegenheit zu geben, dabei mitzuwirken.

### Öffentliche Auflage, Einsprache

Art. 80

---

- 1 Die Baubehörde legt den Quartierplan während 20 Tagen öffentlich auf und gibt die Auflage in ortsüblicher Weise bekannt. Die beteiligten Grundeigentümer und allfällige von einer Baulandumlegung betroffene Dienstbarkeitsberechtigte sowie Inhaber vorgemerakter persönlicher Rechte 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 Grundeigentümer, so ist diesen Gelegenheit zur Einsprache innert einer Frist von 20 Tagen zu geben.

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

- 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 Grundeigentümer zu verteilen. Planungskosten, die bloss einzelne Grundeigentümer 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 zuzüglich 1/2 % berechnet.

- 1 Haben sich die Verhältnisse seit dem Erlass erheblich geändert, kann die Baubehörde Quartierpläne von Amtes wegen oder auf Antrag von Grundeigentümern ganz oder teilweise aufheben oder abändern. Die Betroffenen sind vor Einleitung des Verfahrens anzuhören.
- 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.

## IV Baubewilligungsverfahren

---

### Baugesuch

Art. 84

---

- <sup>1</sup> Für alle der Bewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) ist bei der Behörde ein Baugesuch in zweifacher 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. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom, Telefon;
  3. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, Zweckbestimmung der Räume;
  4. Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben über Stockwerk- und Gebäudehöhe, alter und neuer Geländeverlauf bis zur Grenze, Strassenhöhen;
  5. Fassadenpläne 1:100 mit bestehenden und neuen Terrainlinien;
  6. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen usw.;
  7. Bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude;
  8. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
  9. Angabe der approximativen Baukosten;
  10. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
  11. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
  12. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular;

13. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Bauten in der Gefahrenzone;
14. Detailpläne der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser;
15. Bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
16. Bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten oder mit eigenen Lärmquellen, Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
17. 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;
18. Allfällige vertragliche Vereinbarungen mit Anstössern 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, der Energienachweis und die Emissionserklärung sind vom Grundeigentümer, der Bauherrschaft und vom 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. 85

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. In jedem Falle ist es wenigstens 30 Tage stehen zu lassen. Nach Eintritt der Rechtskraft des Baubescheides ist das Baugespann umgehend zu entfernen.

- 1 Bauvorhaben werden während 20 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufgelegt. Bei Bauvorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, sind gleichzeitig der Bericht und die Ergebnisse der UVP öffentlich aufzulegen.
- 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.

Baubescheid

Art. 87

- 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 dem Gesuchsteller und allfälligen Einsprechern schriftlich zu eröffnen. Ablehnende Baubescheide und Einspracheentscheide sind zu begründen. Privatrechtliche Einsprachen werden auf den Zivilweg verwiesen.

Baubeginn und Baufristen

Art. 88

- 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. 89**

---

- 1 Bauten und Anlagen sind nach 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. 90**

---

- 1 Die Baubehörde 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 Baubehörde und den von ihr beauftragten Aufsichtspersonen ist der Zutritt zu den zu kontrollierenden Bauten und Anlagen jederzeit zu gestatten. Baukontrollen an bestehenden Bauten und Anlagen sind dem Eigentümer rechtzeitig anzuzeigen.

## **Gebühren**

**Art. 91**

---

- 1 Die Gemeinde erhebt für ihre Umtriebe im Baubewilligungsverfahren kostendeckende Gebühren. Sie erlässt eine Gebührenordnung.
- 2 Auslagen für die Einholung von Fachgutachten und für Bauberatungen sowie allfällige Grundbuchkosten gehen grundsätzlich zu Lasten des Gesuchstellers und sind zusätzlich zur ordentlichen Baubewilligungsgebühr zu entrichten. Die Baubehörde kann die Bevorschussung dieser Kosten verlangen.
- 3 Die Kosten offensichtlich unbegründeter Einsprachen sind dem Einsprecher zu überbinden.



## V Vollzugs- und Schlussbestimmungen

---

### Verantwortlichkeit

Art. 92

---

- 1 Für die Befolgung der gesetzlichen Vorschriften und der Anordnungen von Baubehörde und Baukommission, die Übereinstimmung der ausgeführten Bauten und Anlagen mit den genehmigten Plänen und dem Baugespann sowie für die Erfüllung der an die Baubewilligung geknüpften Bedingungen und Auflagen sind Bauherrschaft, Architekt, Bauleiter und Unternehmer verantwortlich.
- 2 Die von der Gemeinde durchgeführten Baukontrollen entlasten diese Personen nicht von ihrer Verantwortlichkeit.

### Strafbestimmungen

Art. 93

---

- 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 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 einen anderen 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 des Betroffenen. Dieser ist vor Ausfällung der Busse anzuhören.

### Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes

Art. 94

---

- 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 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 einer Baukommission oder einzelner Gemeindefunktionäre bei der Anwednung des vorliegenden Gesetzes können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Einsprache bei der Baubehörde angefochten werden.

Gesetzessprache

Art. 96

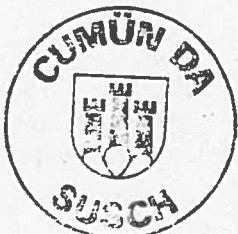
- 1 Das vorliegende Gesetz besteht in romanischer und deutscher Sprache.
- 2 Massgebend für die Auslegung des Baugesetzes ist die durch die Gemeinde beschlossene und von der Regierung genehmigte deutsche Fassung.

Inkrafttreten

Art. 97

- 1 Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Gemeinde mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.
- 2 Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die bis zum Inkrafttreten des Baugesetzes noch nicht bewilligt bzw. genehmigt sind.
- 3 Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde, insbesondere das Baugesetz und der Zonenplan vom 17. Februar und 5. Oktober 1970 sowie die seither erfolgten Änderungen und Ergänzungen als aufgehoben.

Also beschlossen in der Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 1991



Der Präsident

Der Aktuar

.....  
(Fritz Felix)

.....  
(Daniel Bulfoni)

Von der Regierung genehmigt gemäss Beschluss vom 1.12.1992  
(Protokoll Nr. 2954...)

Namens der Regierung:

Der Präsident

Der Kanzleidirektor

*Chr. Brändli*  
.....

*Dr. Riesen*  
.....

**Chr. Brändli**

**Dr. Riesen**



**LEDSCHA DA FABRICA**  
**REVISIUN PARZIALA –**  
**ADATTAMANT DA LA QUOTA PER PRÜMAS ABITAZIUNS**

**Schema da zonas**

**art. 39**

<sup>1</sup> Il möd da fabricar e l'intensità d'utilisaziun illas zonas da fabrica as drizzan seguond il schema da zonas e las definiziuns respectivas.

Zona	Zona da cumün	Zona d'abitar	Zona per edifizis ed implants publics	Zona d'orticultura
Nomer da plans inters max.	2	2	Art. 37	2
Palantschin	1	1	Art. 37	1
Otezza max. da l'edifizis	8.00 m	7.00 m	Art. 37	8.00 m
Lunghezza max. da l'edifizis	30.00 m	20.00 m	Art. 37	60.00 m
Distanza dal cunfin	3.50 m	4.00 m	2.50 m	5.00 m
Distanza dals edifizis	7.00 m	8.00 m	5.00 m	-
Quota d'abitaziuns principalas	25% 0%	25% 0%	-	-

Deciss uschè da la radunanza cumünala dals 24.05.2007.

Il capo:

  
Emil Müller



Il chanzlist:

  
Marcel Franziscus

Approvà da la regenza grischuna cun decisiun dals 7.8.2007 protocol no. 923.



In nom da la regenza

Il president:  Dr. Martin Schmid

Il cancellier:  Dr. C. Riesen





Kanton Graubünden  
Gemeinde Susch

Genehmigt mit Bedingung, Auflagen und  
Feststellung

gemäss RB Nr. 363 vom 20. April 2009

AMT FÜR RAUMENTWICKLUNG  
GRAUBÜNDEN

# Teilrevision Baugesetz

Clinica Holistica Engiadina

Von der Gemeindeversammlung angenommen am: 16. Februar 2009

Der Gemeindepräsident:

Der Aktuar:



Von der Regierung genehmigt am: 20.4.2009, RB 363

Der / die Präsident/In:

Der Kanzleidirektor:



Das Baugesetz der Gemeinde Susch vom 13. Dezember 1991 / 1. Dezember 1992 wird wie folgt geändert und ergänzt:

57.1

Erneuerungsbereich

- 1 Als Erneuerungsbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit überaltertem Baubestand, in denen die Siedlung objektbezogen nach einer gestalterisch und ortsbaulich vorgegebenen Zielsetzung zu entwickeln ist.
- 2 Für den Erneuerungsbereich „Clinica Holistica Engiadina“ und die im Generellen Gestaltungsplan festgelegten Baubereiche gelten folgende gestalterischen und weiteren Anordnungen.

### **1. Baubereich A mit Baulinie (Gebäude)**

Neue Gebäude und Ersatzbauten, die den gewachsenen Boden überragen, sind innerhalb des durch Baulinien begrenzten Baubereiches A zu erstellen. Die in der Situation festgelegten Baulinien dürfen mit Ausnahme von Dachvorsprüngen weder von Vordächern noch anderen über die Fassaden hinausragenden Gebäudeteilen überschritten werden.

Die in den Schnitten festgelegten Höhenbaulinien begrenzen die maximal zulässige Gebäudehöhe (Oberkant Rand Flachdach) von Neubauten und Ersatzbauten. Technisch bedingte Aufbauten und Vorrichtungen wie z.B. Liftturm, Heizungs-, Lüftungs,- und Klimaanlage, etc., dürfen die Höhenbaulinie überschreiten. Innerhalb des Baubereiches A sind 4 Geschosse zulässig.

Die Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber benachbarten Grundstücken bzw. benachbarten Bauten werden durch die in der Situation festgelegten Baulinien bestimmt.

Die Gebäudelänge und der Zusammenbau mehrerer Baukörper, sowie die Gestaltung von Dächern können innerhalb des Baubereiches nach architektonischen Kriterien frei bestimmt werden. Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer (Zernezer Dach) sind zulässig.

### **2. Baubereich B mit Baulinie (Terrasse)**

Innerhalb des durch Baulinien begrenzten Baubereiches B ist eine Baute mit reduzierter Höhe und Terrassennutzung zulässig. Die im Schnitt A-A festgelegte Höhenbaulinie begrenzt die maximal zulässige Höhe der Terrasse. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Baubereiches A.

### **3. Baubereich C mit Baulinie (Terrasse)**

Innerhalb des durch Baulinien begrenzten Baubereiches C darf die Gebäudehöhe diejenige des bestehenden Gebäudes nicht überschreiten. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Baubereiches A.

#### **4. Zu sanierende Wuhrmauer**

Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichnete Wuhrmauer ist vor Ausführung von Bauten und Anlagen durch den Eigentümer der Parzelle Nr. 42 auf eigene Kosten zu sanieren.

Die vorstehenden gestalterischen Anordnungen gehen abweichenden Bestimmungen des Baugesetzes für die Dorfzone und die Regelbauweise vor.