



Kanton Graubünden  
**Gemeinde Zernez**

# Baugesetz

## Zernez

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>
29. November 2006	RB Nr. 1422 vom 11. Dezember 2007	
30. November 2007	RB Nr. 130 vom 11. Februar 2008	Art. 50
30. Oktober 2009	RB Nr. 37 vom 19. Januar 2010	Art. 50
30. August 2013	RB Nr. 40 vom 21. Januar 2014	Art. 11, 17, 18 und 52
12. Dezember 2013	RB Nr. 425 vom 29. April 2014	Art. 4, 5, 11, 15 <sup>bis</sup> , 16, 21, 22, 22a, 46 <sup>bis</sup> , 46 <sup>ter</sup> , 47, 50, 53, 56 und 60

KANTON GRAUBÜNDEN

GEMEINDE ZERNEZ



# BAUGESETZ

Revision: Anpassung an nKRG

Basis-  
Fassung

von der  
Gemeindeversammlung

am 4. Juni 2006 beschlossen

Genehmigt von der Regierung

RB Nr. 1325 vom 21. September 2004

Teilrevision, genehmigt von der Regierung

RB Nr. 1114 vom 13. September 2005

Von der Gemeindeversammlung am  
29. November 2006 beschlossen

INHALTSÜBERSICHT

	Seite
<b><u>I</u></b> <b><u>ALLGEMEINES</u></b>	<b><u>1</u></b>
<b><u>II</u></b> <b><u>GRUNDORDNUNG</u></b>	<b><u>3</u></b>
1. <b>Allgemeines</b>	<b>3</b>
2. <b>Zonenplan</b>	<b>3</b>
A. Allgemeines	3
B. Bauzonen	4
C. Weitere Zonen	10
3. <b>Genereller Gestaltungsplan</b>	<b>12</b>
A. Allgemeines	12
B. Gestaltungsbereiche	12
C. Gestaltungsobjekte	13
4. <b>Genereller Erschliessungsplan</b>	<b>15</b>
A. Allgemeines	15
B. Erschliessungsbereiche	15
C. Erschliessungsanlagen	15
5. <b>Folgeplanungen</b>	<b>16</b>
<b><u>III</u></b> <b><u>KOMMUNALE BAUVORSCHRIFTEN</u></b>	<b><u>17</u></b>
1. <b>Bauvoraussetzungen</b>	<b>17</b>
2. <b>Gestaltung und Situlierung von Bauten und Anlagen</b>	<b>19</b>
3. <b>Verkehrs-, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen</b>	<b>21</b>
4. <b>Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen</b>	<b>23</b>
5. <b>Öffentlicher und privater Grund und Luftraum</b>	<b>24</b>
<b><u>IV</u></b> <b><u>ERSCHLIESSUNGSORDNUNG</u></b>	<b><u>25</u></b>
1. <b>Allgemeines</b>	<b>25</b>
2. <b>Projektierung, Ausführung</b>	<b>25</b>
3. <b>Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung</b>	<b>26</b>
4. <b>Finanzierung</b>	<b>27</b>
<b><u>V</u></b> <b><u>VOLLZUGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN</u></b>	<b><u>27</u></b>

**Anhang**

Skizzen zur Erläuterung einzelner Artikel

## I ALLGEMEINES

### Zweck Art. 1

---

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

### Geltungsbereich Art. 2

---

- <sup>1</sup> Das Baugesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet. Seine Vorschriften finden Anwendung auf sämtliche Bauten und Anlagen.
- <sup>2</sup> Bestehende Bauten und Anlagen, die diesem Baugesetz nicht entsprechen, dürfen nur unterhalten werden. Geringfügige Änderungen können bewilligt werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

### Baubehörde Art. 3

---

- <sup>1</sup> Baubehörde ist der Gemeindevorstand.
- <sup>2</sup> Dem Gemeindevorstand obliegt der Vollzug dieses Gesetzes sowie die Anwendung eidgenössischer und kantonaler Vorschriften, soweit die Gemeinde hiefür zuständig ist.
- <sup>3</sup> Der Gemeindevorstand kann bei Bedarf sachkundige Beraterinnen und Berater bezeichnen und beratende Kommissionen einsetzen.

### Kommissionen:

#### a) Baukommission Art. 4

---

- <sup>1</sup> Die Baukommission besteht aus 3 Mitgliedern und zwei Stellvertretern. Das mit dem Bauwesen betraute Mitglied des Gemeindevorstandes (Baufachchef) gehört ihr von Amtes wegen an. Die übrigen Mitglieder werden vom Gemeindevorstand gewählt.
- <sup>2</sup> Die Baukommission konstituiert sich selbst. Sie ist beschlussfähig, wenn mindestens 2 Mitglieder anwesend sind.
- <sup>3</sup> Die Baukommission amtiert als beratendes Organ des Gemeindevorstandes in allen Angelegenheiten, in welchen diese einen Entscheid auf Grund eines Baugesuches zu fällen hat. Die Baukommission prüft die Baugesuche auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und stellt dem Gemeindevorstand Antrag. Bei Bauvorhaben in Schutz-, Erhaltungs- und Freihaltebereichen sowie bei geschützten oder erhaltenswerten Objekten zieht sie die Dorfbildkommission bei. Die Baukommission ist zuständig für die Durchführung der Baukontrollen und Bauabnahmen.

#### b) Dorfbildkommission Art. 5

---

- <sup>1</sup> Die Dorfbildkommission besteht aus drei Mitgliedern, die nicht in Zernez wohnhaft sein müssen.

- Die Mitglieder werden vom Gemeindevorstand ohne feste Amtsdauer gewählt.
- <sup>2</sup> Die Dorfbildkommission konstituiert sich selbst. Sie ist beschlussfähig, wenn mindestens 2 Mitglieder anwesend sind.
  - <sup>3</sup> Die Dorfbildkommission amtet als beratendes Organ des Gemeindevorstandes in allen Angelegenheiten, in welchen diese über Bauvorhaben in Schutz- und Erhaltungsbereichen sowie zu geschützten oder erhaltenswerten Bauten zu entscheiden hat. Sie prüft die Bauvorhaben auf ihre Übereinstimmung mit den gestalterischen Zielsetzungen des Generellen Gestaltungsplanes und des Siedlungsinventars und formuliert die erforderlichen Auflagen und Bedingungen. Sie erstattet der Baukommission zuhanden des Gemeindevorstandes Bericht und begleitet den Bauherrn bei der Projektierung und Ausführung des Bauvorhabens.

## Siedlungsinventar

Art. 6

- <sup>1</sup> Das Siedlungsinventar umfasst und bewertet die bestehende Bausubstanz und die Aussenräume.
- <sup>2</sup> Das Inventar bildet die Grundlage für den Erlass von Schutzbereichen und Gestaltungsvorschriften sowie für die Aufnahme wertvoller Bauten, Baugruppen, Natur- und Kulturobjekte in den Generellen Gestaltungsplan.
- <sup>3</sup> Das Siedlungsinventar ist vom Gemeindevorstand beizuziehen, wenn über Bauvorhaben in Schutz- und Erhaltungsbereichen sowie zu geschützten oder erhaltenswerten Bauten zu entscheiden ist. Es steht ausserdem bei Erneuerungen und Umbauten als Projektierungshilfe zur Verfügung.
- <sup>4</sup> Das Siedlungsinventar ist öffentlich aufzulegen und von der Gemeindeversammlung zur Kenntnis zu nehmen. Es gilt als Gestaltungsrichtlinie.

## II GRUNDORDNUNG

### 1. Allgemeines

#### Zuständigkeit

Art. 7

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

### 2. Zonenplan

#### A. Allgemeines

#### Festlegungen im Zonenplan

Art. 8

- <sup>1</sup> Für die folgenden Festlegungen im Zonenplan gelten kantonale respektive eidgenössische Bestimmungen:
  - a) Bauzonen
    - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Art. 28 KRG
  - b) Landwirtschaftszonen
    - Landwirtschaftszone Art. 32 KRG
  - c) Schutzzonen
    - Naturschutzzone Art. 33 KRG
    - Landschaftsschutzzone Art. 34 KRG
    - Freihaltezone Art. 35 KRG
    - Archäologiezone Art. 36 KRG
    - Archäologische Schutzzone Art. 36 KRG
    - Grundwasser- und Quellschutzzone Art. 37 KRG
    - Gefahrenzone Art. 38 KRG
  - d) Weitere Zonen
    - Wintersportzone Art. 39 KRG
    - Zone für künftige bauliche Nutzung Art. 40 KRG
    - Zone übriges Gemeindegebiet Art. 41 KRG
  - e) Folgeplanungen
    - Arealplan Art. 46 KRG
    - Quartierplan Art. 61 KRG
  - f) Waldgrenzen
    - Statische Waldgrenzen Art. 13 WaG

- <sup>2</sup> Der Zonenplan enthält weitere Festlegungen nach kommunalem Recht.
- <sup>3</sup> Im Zonenplan werden die ferner Empfindlichkeitsstufen zugeordnet. Für ihre Anwendung gelten die Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

## Nationalpark

Art. 9

- <sup>1</sup> Innerhalb der Grenzen des Nationalparkes auf Gemeindegebiet von Zernez gelten die kantonalen und eidgenössischen Bestimmungen über den Nationalpark und die Verträge zwischen der Stiftung Schweizerischer Nationalpark und der Gemeinde Zernez.

## B. Bauzonen

### a) Regelbauweise

## Regelbauweise

Art. 10

- <sup>1</sup> Die Bauweise und das Mass der Nutzung in den Bauzonen richten sich, soweit in der KRVO Vorschriften über Begriffe und Messweisen fehlen, nach dem Zonenschema und den zugehörigen Begriffsbestimmungen.
- <sup>2</sup> 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 der grössere Teil des Gebäudes liegt.
- <sup>3</sup> Im Quartierplan sowie im Arealplan kann ~~von der zonengemässen Regelbauweise~~ im Rahmen der im Zonenschema festgelegten Möglichkeiten von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn
  1. ein Quartiergestaltungs- resp. Arealplan wenigstens die überbaubaren und freizuhaltenden Flächen trennt und
  2. zusammen mit den übrigen Quartier- resp. Arealplanakten nachweist, dass eine bessere ortsbauliche Lösung getroffen werden kann als mit der Regelbauweise.  
Bessere Lösungen zeichnen sich insbesondere aus durch einen haushälterischer Umgang mit dem Boden, gemeinsame Infrastrukturanlagen, Aussenräume von ortsbaulicher Bedeutung oder verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten sowie einem ortsbaulich begründeten, baugestalterischen Charakter.Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb des Quartier- resp. Arealplangebiets gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.  
Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Berechnung der Gebäude- und Firshöhen ab neuem Terrain vorgeschrieben werden.
- <sup>4</sup> Für Verkehrsflächen im Siedlungsgebiet gelten ausschliesslich die Vorgaben des Generellen Erschliessungsplans sowie der Erschliessungsordnung.

gemäss RB Nr. 1422 vom 11. Dezember 2007  
AMT FÜR RAUMENTWICKLUNG  
GRAUBÜNDEN

Zonenschema

Art. 11

Zonenschema	Ausnützungsziffer	max. mit Quartier-Gestaltungsplan	Firsthöhe	Gebäuelänge	geschlossene Bauweise möglich	Grenzabstände		Lärm-schutz
						Gross	klein	
Dorfzone alt (1) *)	-	-	10.00	18	ja	2.50	2.50	Empfindlichkeitsstufe ES II
Dorfzone neu (2) *)	-	-	12.00	22	ja	2.50	2.50	III
Wohnzone 2	0.5	0.6	10.00	20	Mit QP	5.00	2.50	II
Wohnzone 3	0.6	0.7	11.50	24	Mit QP	5.00	2.50	II
Wohn-Gewerbezone								
Bauten mit Gewerbeanteil ≤ 60%	0.6	0.7	11.50	24	Mit QP	5.00	2.50	III
Bauten mit Gewerbeanteil > 60%	1.0	-	11.50	30	Mit QP	5.00	2.50	III
Gewerbezone	-	-	13.00 **)			2.50	2.50	III
Zone für öffentl. Bauten, Anlagen						2.50	2.50	II****)
Sportzone			4.50	6.00		2.50	2.50	
Parkierungszone			Nur Parkierungsanlagen zulässig					
Materialaufbereitungszone			Nur zonenkonforme Gewerbebauten zulässig					
Ausserhalb der Bauzonen			(Wohnbauten wie Dorfzone 1)					III
Campingzone (ortsfeste Bauten)	-	-	10.00	18		2.50	2.50	II

ES Lärmempfindlichkeitsstufe wird im Zonenplan verbindlich festgelegt, hier nur zur Information  
 \*) Bauvorhaben sind vor der Detailbearbeitung dem Gemeindevorstand anzuzeigen  
 \*\*) Bei Flachdachbauten Firsthöhe = 11.00 m  
 \*\*\*) Mit Quartiergestaltungsplan unter den Voraussetzungen von Art. 10, Abs. 2 nach architektonischen Kriterien frei  
 \*\*\*\*\*) Für die ZöBA am Bahnhof gilt eine ES III; keine ES gibt es in der Zone für öffentliche Anlagen

gemäss RB Nr. 1422 vom 11. Dezember 2007  
 AMT FÜR RAUMENTWICKLUNG  
 GRAUBÜNDEN

Hofstattrecht

Art. 12

- <sup>1</sup> Werden Bauten in der Dorfzone 1 und 2 ganz oder teilweise zerstört oder abgebrochen, so dürfen sie binnen dreier Jahre im bisherigen Umfange wieder hergestellt werden. Regelungen im Generellen Gestaltungsplan, Baulinien, Quartierpläne und Arealpläne bleiben vorbehalten. \* Zweckänderungen im Rahmen der Zonenvorschriften sind zulässig.
- <sup>2</sup> Der Grundeigentümer, der sich auf das Hofstattrecht berufen will, hat die Pläne der Altbaute vor dem Abbruch oder nach der Zerstörung innert 6 Monaten auf der Gemeinde zu deponieren.

Geschlossene Bauweise

Art. 13

- <sup>1</sup> Geschlossene Bauweise liegt vor, wenn mindestens drei selbständige Gebäude entlang einer Strasse oder Gasse durch seitliches Zusammenbauen zu einer Häuserzeile vereinigt werden. Neue geschlossene Bauweise wird nur im Rahmen von Quartiergestaltungsplänen bewilligt.
- <sup>2</sup> Bei geschlossener Bauweise sind seitlich und gegenüber Strassen und Gassen keine Grenzabstände einzuhalten. Der rückwärtige Grenzabstand richtet sich nach dem Zonenschema. Die Länge der einzelnen Häuserreihen wird durch die Strassenzüge begrenzt.<sup>1</sup>
- <sup>3</sup> Bei bestehenden Häuserzeilen bleibt die geschlossene Bauweise seitlich und in der Tiefe auf zusammengebaute Gebäudeseiten oder freistehende Brandmauern beschränkt. Bei neuer geschlossener Bauweise oder Erweiterung einer bestehenden ist der seitliche Zusammenbau in der Tiefe im Quartiergestaltungsplan oder bei der Begründung der Grenzbaurechte festzulegen.
- <sup>4</sup> Bei geschlossener Bauweise wird der Abbruch eines Gebäudes nur bewilligt, wenn gleichzeitig die Bewilligung für einen Neubau erteilt wird oder die Nichtüberbauung der Parzelle im öffentlichen Interesse liegt. Baulücken, die durch Brand oder andere Elementarereignisse entstehen, sind innerhalb von 3 Jahren zu schliessen.

Halboffene und offene Bauweise

Art. 14

- <sup>1</sup> Halboffene (verdichtete) Bauweise liegt vor, wenn wenigstens 3 an sich selbständige Gebäude zu einer baulichen Einheit (Reihenhaus) vereinigt werden.
- <sup>2</sup> Bei halboffener Bauweise gelten innerhalb der Häuserreihen sinngemäss die Vorschriften über die geschlossene Bauweise. Gegen aussen gilt jede Reihe in bezug auf die Abstandsvorschriften als Einzelbaute.
- <sup>3</sup> Offene Bauweise liegt vor bei Einzelbauten oder wenn zwei an sich selbständige Gebäude zu einer baulichen Einheit vereinigt werden.

b) Begriffe und Messweisen

Ausnutzungsziffer

Art. 15

- <sup>1</sup> Die Ausnutzungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren

<sup>1</sup> Hinweis zu Art.13 Abs.2: Für Bauten und Anlagen gegenüber Kantonsstrassenparzellen sind die speziellen Abstandsvorschriften gemäss Art. 10 der ~~Vollziehungsverordnung zum kantonalen Strassengesetz~~ zu beachten.

\* Hinweis zu Art. 12, Abs. 1:  
Laut Art. 46 des Strassengesetzes des Kantons Graubünden (StrG) gilt das Hofstattrecht für an Kantonsstrassen anliegende Bauten und Anlagen, welche die vorgeschriebenen Strassenabstände nicht einhalten, nicht.

gemäss RB Nr. 1422 vom 11. Dezember 2007

AMT FÜR RAUMENTWICKLUNG  
GRAUBÜNDEN

Bruttogeschossfläche (BGF) der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche (LF). Sie wird berechnet:

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

- <sup>2</sup> Die massgebenden AZ sind im Zonenschema festgelegt. Die maximale AZ darf bei Neubauten, wesentlichen Umbauten und Erweiterungen nicht überschritten werden; bei Neubauten muss mindestens die minimale AZ erreicht werden.
- <sup>3</sup> Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller oberirdischen Geschossflächen im Aussenmass in Haupt-, An- und Nebenbauten einschliesslich Aussentreppen und Zwischengeschossen mit Ausnahme des Mehrmasses von Aussenmauern mit Wandstärken über 30 cm.
- <sup>4</sup> 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 ab UK Decke über das gewachsene oder abgegrabene Terrain hinausragen; dabei ist eine Raumtiefe von mindestens 4 m mitzurechnen. Bei Geschossen mit einer Höhe von über 4,30 m wird pro 2,70 m Gebäudehöhe ein Geschoss berechnet und die zugehörige Bruttogeschossfläche ermittelt.
- <sup>5</sup> Nicht angerechnet werden:
  1. Nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen etc.
  2. Holzschöpfe, Gartenhäuschen für Gartengeräte, Kleintierställe und dgl.
  3. Offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen
  4. Offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen.
  5. Wintergärten, bis max. 10 % der restlichen BGF des jeweiligen Geschosses.
- <sup>6</sup> Als anrechenbare Landfläche gilt die zusammenhängende Fläche der von der Baueingabe erfassten baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile in der Bauzone, abzüglich Wald, Gewässer sowie den im generellen Erschliessungsplan oder in einem Quartierplan über Landabzüge ausgeschiedenen Strassen- und Trottoirflächen. Skizze zu AZ

## Nutzungsübertragung und Parzellierung

Art. 16

- <sup>1</sup> Der Gemeindevorstand kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen, Bäche oder Bahnen getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümern vorliegt. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplanes.
- <sup>2</sup> Bei Abparzellierungen müssen die abgetrennten Flächen für sich allein zonengemäss überbaut werden können. Die neuen Parzellen dürfen nur soweit überbaut werden, als die Ausnützungsziffer über die ganze ursprüngliche Parzelle eingehalten wird.
- <sup>3</sup> Der Gemeindevorstand führt eine Kontrolle über die Ausnützung der Grundstücke. Er kann Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken lassen.

## Firsthöhe

Art. 17

- <sup>1</sup> Die Firsthöhe wird vom tiefsten Schnittpunkt der Fassade mit dem gewachsenen oder

abgegrabenem Terrain bis zum höchsten Punkt der Dachfläche gemessen. Skizze zu Firsthöhe

- <sup>2</sup> Bei gegliederten Bauten wird die Firsthöhe für jeden Baukörper ermittelt. Als Gliederung gilt nur ein Vor- oder Rücksprung von mindestens 3 m, der vom Terrain bis zum Dach reicht.
- <sup>3</sup> Bei Bauten in den Wohnzonen W2 und W3, in der Wohn- und Gewerbezone sowie in der Campingzone mit einer Dachneigung von weniger als 35 % wird die massgebende Firsthöhe mit einer angenommenen Dachneigung von 35 % ab Traufe senkrecht zur massgebenden Gebäudelänge gemessen.

#### Gebäudelänge

Art. 18

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

### c) Zonenvorschriften

#### Dorfzone alt, neu (1+2)

Art. 19

- <sup>1</sup> Die Dorfzonen bezwecken die Erhaltung des der Entstehung entsprechenden verschiedenartigen Dorfbildes. In beiden Zonen haben sich die Bauten und Anlagen in Bezug auf Grösse, Proportion, Stellung, Fassaden- und Dachgestaltung sowie Bauart der bestehenden Bauweise anzupassen.
- <sup>2</sup> Bestehende Strassen-, Gassen- und Platzräume dürfen mit An- und Nebenbauten in ihrer ortsbaulichen Bedeutung nicht beeinträchtigt werden.
- <sup>3</sup> Vorgärten sind zu erhalten. Der Hauptfassade vorgelagerte Bereiche sollen entsprechend der ortsbaulichen Bedeutung des Gebäudes und des Strassen- und Platzraumes gestaltet werden.
- <sup>4</sup> Die Dorfzone alt (1) (vom Brand 1872 verschonter Dorfteil) soll angenehme Wohnverhältnisse gewährleisten. Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, welche der überlieferten Bauweise Rechnung tragen, können zugelassen werden.
- <sup>5</sup> Die Dorfzone neu (2) (nach dem Brand von 1872 neu errichteter Ortsteil) ist neben dem Wohnen vor allem für attraktive Dienstleistungs- und Kleingewerbebetriebe bestimmt. Deren Entstehung ist vor allem entlang der Kantonsstrasse zu fördern. Bei Neu- und Umbauten sowie Nutzungsänderungen sind die typischen ortsbaulichen Merkmale wie Dachform, Fassadengliederung, Sockelgeschosseshöhen usw. zu beachten.

#### Wohnzonen 2+3

Art. 20

- <sup>1</sup> Die Wohnzonen 2 + 3 sind für Wohnbauten und nicht störende Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt.
- <sup>2</sup> Ihre optische Erscheinung und ihre Auswirkungen auf Raum, Umwelt und Erschliessung hat in ein Wohnquartier zu passen.

Wohn- und Gewerbezone

Art. 21

- <sup>1</sup> In dieser Zone dürfen neben Wohnbauten auch Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe errichtet werden. Auswirkungen von gewerblichen Nutzungen auf die Wohnqualität sind im Rahmen der umweltrechtlichen Einschränkungen zu dulden.
- <sup>2</sup> Bei Neubauten sowie Umbauten mit Zweckänderung dürfen höchstens 60 % der vorgesehenen Bruttogeschossfläche für Wohnzwecke verwendet werden.
- <sup>3</sup> Der mögliche Anteil an Wohnräumen darf nur erstellt werden, wenn auch der vorgeschriebene Anteil an Gewerberäumen von 40 % der vorgesehenen Bruttogeschossfläche erstellt wird.

Gewerbezone

Art. 22

- <sup>1</sup> Die Gewerbezone ist für Produktionsbetriebe bestimmt.
- <sup>2</sup> Es sind nur Wohnungen für die Betriebsinhaberin, den Betriebsinhaber oder die Belegschaft gestattet, deren ständige Anwesenheit im Betrieb unerlässlich ist.
- <sup>3</sup> Für Bauten, die zum längeren Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, müssen geeignete Schutzmassnahmen erstellt werden.
- <sup>4</sup> Zonenwidrige Bauten und Anlagen, die vor dem 1.01.2004 erstellt wurden, dürfen nur unterhalten, aber nicht ausgebaut und erweitert werden. Für damit verbundene zonenwidrige Nutzungen gilt die Bestandesgarantie.

Materialaufbereitungszone

Art. 23

- <sup>1</sup> Die Materialaufbereitungszone ist bestimmt für Bauten, Anlagen und die Zwischenlagerung von Materialien im Zusammenhang mit der Gewinnung und Aufbereitung von Kies, der Aufbereitung von Heissmischgut und Beton, der Wiederaufbereitung von Abbruchmaterialien wie Beton, Mörtel, Belag und anderer wiederverwendbarer Materialien.
- <sup>2</sup> Die Erstellung von Wohnungen ist nicht gestattet. Büro- und Ausstellungsräume sind zulässig, soweit sie betrieblich mit einer zonenkonformen Nutzung in Verbindung stehen.
- <sup>3</sup> In der Materialaufbereitungszone dürfen keine Materialien dauernd abgelagert werden.
- <sup>4</sup> Die Gebäudelängen dürfen 50 m nicht überschreiten. Die Firsthöhe ist auf 15 m begrenzt, sofern der Zweck der Baute oder Anlage oder zwingende betriebliche Gründe nicht höhere Masse erfordern. Für die Materialaufbereitungszone gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.
- <sup>5</sup> Für die Materialaufbereitungszone gilt eine Quartierplanpflicht, welche die Fragen der Erschliessung, Gestaltung, Landumlegung und der Kosten regelt. Aus der Erschliessung der Materialaufbereitungszone dürfen der Gemeinde keine Kosten entstehen.
- <sup>6</sup> Der Gemeindevorstand erlässt im Rahmen der Quartierplanung einen Quartiergestaltungsplan, der die baulichen und landschaftlichen Massnahmen zum Schutze der benachbarten Gebiete vor Immissionen festlegt und innerhalb der Materialaufbereitungszone die Standorte von Bauten, Anlagen und Lagergut bezeichnet.

Zone für öffentliche Anlagen

Art. 24

- <sup>1</sup> Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen kann als Zone für öffentliche Anlagen die zulässigen Bauvorhaben auf Anlagen beschränken. Zulässige Anlagen sind u.a. Aussensport- und

Freizeitanlagen sowie eingeschossige Nebenbauten.

### Sportzone

Art. 25

- <sup>1</sup> Die Sportzone ist für Aussensport- und Freizeitanlagen sowie dafür betrieblich notwendige eingeschossige Nebenbauten für Einstell-, Umkleide- und Sanitärräume bestimmt.

### Parkierungszone

Art. 26

- <sup>1</sup> Die Parkierungszone ist für unterirdische oder ebenerdige private oder öffentliche Sammelparkierungsanlagen bestimmt.

## C. Weitere Zonen

### Forstwirtschaftszone

Art. 27

- <sup>1</sup> Die Forstwirtschaftszone umfasst den bestehenden Wald im Sinne der Waldgesetzgebung und Flächen, die für die Aufforstung bestimmt sind. Im Waldfeststellungsverfahren ermittelte Waldgrenzen sind im Zonenplan eingetragen.
- <sup>2</sup> Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach der Waldgesetzgebung und den darauf abgestimmten Vorgaben der forstlichen Planung sowie den Bestimmungen über Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen.

### Wintersportzone: Ergänzende Bestimmungen

Art. 28

- <sup>1</sup> In der Wintersportzone steht jedermann der freie Zutritt zur Ausübung des Wintersportes offen. Einfriedungen im Bereich von Pisten sind von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern in der Zeit vom 1. Dezember bis 30. April zu entfernen.
- <sup>2</sup> Schäden an Grundstücken oder Ertragsausfälle, die durch die Ausübung des Wintersportes an Grundstücken innerhalb der Wintersportzone entstehen, werden von der Gemeinde vergütet. Das Verfahren für die Feststellung von Ertragsausfällen wird in einem besonderen Reglement geregelt.
- <sup>3</sup> Kosten, die der Gemeinde aus der Freihaltung des Wintersportgeländes erwachsen, können ganz oder teilweise den interessierten Unternehmungen und Vereinigungen (Bergbahnen, Beherbergungsbetriebe, Skischulen, Verkehrsverein und dgl.) überbunden werden.
- <sup>4</sup> Überlagern sich Wintersportzonen mit Naturschutzonen, so bleibt die Wintersportzone grundsätzlich gewährleistet. Die Loipenpräparierung darf jedoch zu keiner Schädigung des zu schützenden Standortes führen. Voraussetzung für eine Präparierung ist eine minimale Mächtigkeit der natürlichen Schneedecke von in der Regel 20-30 cm. Die Präparierung mit chemischen Zusätzen ist nicht zulässig

### Campingzone

Art. 29

- <sup>1</sup> Die Campingzone ist für Campingplätze bestimmt. Es sind ausschliesslich betrieblich notwendige

- Bauten und Anlagen zulässig, wie sanitäre Anlagen, Verkaufskioske und Restaurants.
- <sup>2</sup> Bauten und Anlagen haben sich gut in die Landschaft einzuordnen. Der Gemeindevorstand trifft notwendige Anordnungen bezüglich Lage, Stellung und Gestaltung der Bauten.
  - <sup>3</sup> Für bewilligte Campingplätze ist eine Campingordnung aufzustellen, welche der Genehmigung durch den Gemeindevorstand bedarf.
  - <sup>4</sup> Das ständige Stationieren von Wohnwagen, Wohnmobilen, Zelten und ähnlichen Einrichtungen in der Campingzone ist verboten. Im übrigen gelten die Vorschriften der jeweiligen Campingordnung.
  - <sup>5</sup> Zeitlich befristete Zeltlager können vom Gemeindevorstand ausserhalb der Campingzone bewilligt werden.

### Materialablagerungszone

Art. 30

- <sup>1</sup> Die Materialablagerungszone erfasst das für den Betrieb und die Rekultivierung einer geordneten Ablagerung notwendige Gebiet.
- <sup>2</sup> In der Materialablagerungszone dürfen nur reines Erd-, Aushub- und Steinmaterialien abgelagert werden.
- <sup>3</sup> Der Betrieb, die Ablagerung in Etappen und die Rekultivierung hat nach den Weisungen und Auflagen in den Bewilligungen der zuständigen Behörden zu erfolgen. Der Gemeindevorstand trifft die erforderlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren. Er kann insbesondere auch eine geeignete Sicherstellung für die Kosten verlangen, welche für den Abschluss der Materialablagerung notwendig sind. Ferner ist er befugt, für den geordneten Betrieb und die Rekultivierung notwendige Bestimmungen zu erlassen (Betriebs- und Gebührenregelungen).
- <sup>4</sup> Bei der Etappierung und Rekultivierung ist die spätere Rückführung in die vorgesehene Zone der Grundnutzung unter Berücksichtigung der landschaftlichen Aspekte besonders zu beachten. Für grössere Materialablagerungsvorhaben erlässt die Gemeinde einen generellen Gestaltungsplan.

### Materialabbauzone

Art. 31

- <sup>1</sup> Die Materialabbauzone umfasst Flächen, die für die Gewinnung von natürlichen Materialien wie Steine, Kies, Sand, Lehm und andere mineralische Rohstoffe bestimmt sind.
- <sup>2</sup> Bauten und Anlagen, die unmittelbar dem Abbaubetrieb oder der Aufbereitung des an Ort gewonnenen Materials dienen, können für die Dauer des Abbaubetriebes bewilligt werden. Die Standorte solcher Bauten und Anlagen sind im Generellen Gestaltungsplan festgelegt.
- <sup>3</sup> Die Gestaltung der Abbaufächen nach Abschluss der Materialentnahme oder einzelner Etappen sowie weitere Massnahmen über die Gestaltung des Abbaugeländes und den Schutz der Umgebung sind im Generellen Gestaltungsplan festgelegt.
- <sup>4</sup> Die Abbaufächen sind nach der Materialentnahme gemäss Generellem Gestaltungsplan zu gestalten. Der Gemeindevorstand trifft die erforderlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren. Er kann insbesondere eine geeignete Sicherheit (zweckgebundenes Depositum) für die finanziellen Mittel verlangen, welche für den Abschluss der Arbeiten notwendig sind.

### 3. Genereller Gestaltungsplan

#### A. Allgemeines

##### Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan

Art. 32

<sup>1</sup> Für die folgenden Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan gelten kantonale Bestimmungen:

~~a) Gestaltungsbereiche~~

~~• Generell geschützter Siedlungsbereich (Schutzbereich): Art. 43 / 73 KRG~~

~~b) Gestaltungsobjekte~~

~~• Generell geschützte Einzelbauten (Geschützte Bauten und Anlagen): Art. 43 / 74 KRG~~

• Baulinien:

Art. 55 KRG

<sup>2</sup> Der Generelle Gestaltungsplan enthält weitere Festlegungen nach kommunalem Recht.

gemäss RB Nr. 1422 vom 11. Dezember 2007  
AMT FÜR RAUMENTWICKLUNG  
GRAUBÜNDEN

#### B. Gestaltungsbereiche

##### Schutzbereich

Art. 33

<sup>1</sup> Als Schutzbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit vollständig geschützter Bausubstanz und Ortsstruktur. Dazu gehören insbesondere Bauten und Anlagen, Dächer, Fassaden, Gassen, Plätze, Mauern, Gärten und Pflanzen von ausserordentlicher Bedeutung.

<sup>2</sup> Im Schutzbereich gelegene Bauten, Baugruppen und Bauteile müssen unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Davon abweichende Regelungen sind im Generellen Gestaltungsplan besonders auszuweisen. Bei Erneuerungen oder Umbauten ist die architektonisch sowie historisch bedeutende Bausubstanz im Innern des Gebäudes und aussen zu wahren. Bei störenden Elementen ist der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.

<sup>3</sup> Für die Erneuerung, den Umbau und die Erweiterung einzelner Bauten und Anlagen im Schutzbereich gelten zusätzlich die Bestimmungen von Art. 38 f (wertvolle Bausubstanz).

<sup>4</sup> Die Gemeinde kann an Schutzmassnahmen angemessene Beiträge leisten.

##### Erhaltungsbereich

Art. 34

<sup>1</sup> Als Erhaltungsbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit Baugruppen, Bauten und Anlagen sowie Freiräumen, die auf Grund ihrer Gesamtform, Stellung, äusseren Erscheinung oder historisch wertvollen Substanz von erheblicher räumlicher, architektonischer oder ortsbaulicher Bedeutung sind.

<sup>2</sup> Im Erhaltungsbereich vorgesehene bauliche Massnahmen haben sich in ihrer äusseren Erscheinung in die bestehenden ortsbaulichen Strukturen einzuordnen und die vorhandenen architektonischen Gestaltungselemente zu beachten. Störende bauliche Elemente sind zu entfernen oder zu sanieren.

<sup>3</sup> Für die Erneuerung, den Umbau und die Erweiterung einzelner Bauten und Anlagen im Erhaltungsbereich gelten zusätzlich die Bestimmungen von f (wertvolle Bausubstanz)

<sup>4</sup> Neubauten sind im Rahmen der Zonenbestimmungen mit Auflagen gestattet, wenn sie sich in die bestehenden Ortstrukturen eingliedern. Der Gemeindevorstand kann insbesondere den Baustandort

bezeichnen und das Bauvolumen vorgegeben sowie weitere gestalterische Anordnungen zur Einordnung der neuen Baute in die gewachsene Siedlung treffen.

### Freihaltebereich

Art. 35

- <sup>1</sup> Als Freihaltebereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Aussenräume, die für das Ortsbild von besonderer Bedeutung sind. Nach Absatz 2f zulässige Bauten und Anlagen dürfen dem Zweck des Freihaltebereiches, den im Generellen Gestaltungsplan dargestellten Absichten und Massnahmen nicht widersprechen.
- <sup>2</sup> Oberirdische An- und Nebenbauten von max. 18 m<sup>2</sup> Grundfläche und 3.5 m Firsthöhe sowie Anlagen können ausnahmsweise gestattet werden, wenn sie den Bestand, den Charakter und das Erscheinungsbild der Freihaltefläche nicht beeinträchtigen.
- <sup>3</sup> Hauptbauten, die die generell festgelegten Freihaltebereiche begrenzen, können geringfügig erweitert werden, wenn sie den Bestand des Freihaltebereiches weiterhin gewährleisten.
- <sup>4</sup> Geringfügige Terrainveränderungen und Kleinbauten haben sich in die vorhandene Struktur und Funktion des Kleinraumes einzuordnen.

### Umgebungsbereich Schloss Planta-Wildenberg

Art. 36

- <sup>1</sup> Der Umgebungsbereich des 'Schloss Planta-Wildenberg' erfasst die öffentlichen Zwecken dienende und im Grundsatz öffentlich zugängliche Wiese ausserhalb der Schlossanlage.
- <sup>2</sup> Eine Nutzung als Wiese oder eine äquivalente Nutzung im Sinne einer freien Grünfläche ist im Hinblick auf die Funktionen des Umgebungsbereiches aufrechtzuerhalten.
- <sup>3</sup> Die im Generellen Erschliessungsplan vorgesehenen Wegverbindungen sind im Sinne der Zielsetzungen der Freihaltezone anzulegen. Geringfügige Terrainveränderungen sind gestattet. Sie haben sich in die vorhandene Struktur und Funktion des Umgebungsbereiches einzuordnen.
- <sup>4</sup> Feste oberirdische Klein- und Nebenbauten sind nicht gestattet. Beleuchtungsanlagen, Signalisationen u.ä. sind im Sinne der Freihaltung zurückhaltend anzulegen.
- <sup>5</sup> Temporäre Bauten für öffentliche Veranstaltungen (Pavillons, Zelte u.ä.) können vom Gemeindevorstand für max. 6 Monate im Verfahren nach Art. 47 Abs. 5 bewilligt werden.

### Weitere Bereiche

Art. 37

- <sup>1</sup> Der Generelle Gestaltungsplan kann weitere Bereiche bezeichnen. Es gelten die in der Legende zum Generellen Gestaltungsplan umschriebenen Anordnungen.

## C. Gestaltungsobjekte

### Wertvolle Bausubstanz

#### a) Geschützte Bauten und Anlagen

Art. 38

- <sup>1</sup> Als geschützte Bauten und Anlagen bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten und Anlagen mit vollständig geschützter Bausubstanz und Struktur. Dazu gehören insbesondere Bauten und Anlagen, Dächer, Fassaden, Mauern, Gärten und Pflanzen von ausserordentlicher Bedeutung.

- <sup>2</sup> Diese Bauten, Baugruppen und Bauteile müssen unterhalten und dürfen nicht abgebrochen oder ausgekernt werden. Bei Erneuerungen oder Umbauten ist die architektonisch sowie historisch bedeutende Bausubstanz im Innern des Gebäudes und aussen zu wahren. Bei störenden Elementen ist bei Umbauten und Erneuerungen danach zu streben, den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen.
- <sup>3</sup> Bei baulichen Vorhaben an den unter Kantons- und Bundesschutz stehenden Bauten ist die kantonale Denkmalpflege beizuziehen.

## b) Erhaltenswerte Bauten und Anlagen

Art. 39

- <sup>1</sup> Als erhaltenswerte Bauten und Anlagen bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten und Anlagen, die auf Grund ihrer Gesamtform, Stellung, äusseren Erscheinung oder historischen Bausubstanz von erheblicher räumlicher, architektonischer, ortsbaulicher oder siedlungshistorischer Bedeutung sind.
- <sup>2</sup> Erhaltenswerte Bauten und Anlagen sowie wertvolle Bauteile und Konstruktionsformen (innere und äussere) sind gemäss den Angaben im Gebäudeinventar zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Erneuerungen und Umbauten sind im Rahmen der Zonenbestimmungen unter Wahrung der zu erhaltenden Bausubstanz möglich.
- <sup>3</sup> Erhaltenswerte Bauten und Anlagen, die einzig aufgrund Ihres Volumens und ihrer Stellung von ortsbaulicher Bedeutung sind, können nur abgebrochen werden, wenn sie in Anlehnung an ihre ursprüngliche Form und Stellung wieder aufgebaut werden.
- <sup>4</sup> Sind die Angaben im Gebäudeinventar offensichtlich ungenügend oder fehlen sie gänzlich, so ist die Detailuntersuchung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuholen.

## Baugestaltungslinien

Art. 40

- <sup>1</sup> Die Baugestaltungslinien dienen der Gestaltung des Ortsbildes oder einzelner Strassenzüge sowie der Situierung von Bauten innerhalb der Siedlung.
- <sup>2</sup> Baugestaltungslinien dürfen von Hochbauten nicht überschritten werden. Wo die Pläne es vorsehen, bestimmen die Baugestaltungslinien zwingend die Lage von Gebäuden oder Gebäudeseiten.
- <sup>3</sup> Baugestaltungslinien können im Generellen Gestaltungsplan oder in Folgeplanungen festgelegt werden. <sup>x</sup>

## Geschützte Natur- und Kulturobjekte

Art. 41

- <sup>1</sup> Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Naturobjekte wie seltene Waldgesellschaften, Hecken, Feld- und Ufergehölze, Baumgruppen und Einzelbäume sowie geologischen Einzelobjekte dürfen weder zerstört noch beeinträchtigt werden.
- <sup>2</sup> Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Kulturobjekte wie Sakralbauten, Burgen, Talsperren, Schalensteine, historische Wege usw. und ihre Umgebung dürfen weder zerstört noch beeinträchtigt werden.
- <sup>3</sup> Der Gemeindevorstand trifft notwendige Massnahmen zur Erhaltung und Pflege der geschützten Objekte.

\* Hinweis zu Art. 40 Abs. 3:

Laut Art. 17 Abs. 2 des Strassengesetzes des Kantons Graubünden (StrG) erfordert die Festlegung von Bau- oder Baugestaltungslinien im Bereich von Kantonsstrassen eine vorgängige Abstimmung mit dem Tiefbauamt.

gemäss RB Nr. 1422 vom 11. Dezember 2007  
AMT FÜR RAUMENTWICKLUNG  
GRAUBÜNDEN AG

## 4. Genereller Erschliessungsplan

### A. Allgemeines

#### Festlegungen im Generellen Erschliessungsplan

Art. 42

- <sup>1</sup> Für die folgenden Festlegungen im Generellen Erschliessungsplan gelten kantonale Bestimmungen:
  - Baulinien: Art. 55 KRG
- <sup>2</sup> Der Generelle Erschliessungsplan enthält weitere Festlegungen nach kommunalem Recht.
- <sup>3</sup> Anlagen, die kantonalem oder eidgenössischem Spezialrecht unterstehen, können als Information in den Generellen Erschliessungsplan aufgenommen werden.

### B. Erschliessungsbereiche

#### Erschliessungsbereich Runatsch

Art. 43

- <sup>1</sup> Im Erschliessungsbereich Runatsch sind folgende Massnahmen festzulegen und durchzusetzen:
  1. Parkierungsanlagen für die Besucher der öffentlichen Zwecken dienenden Bauten und Anlagen (insb. Schloss und Tagungszentrum, Besucherzentrum; Sportzentrum, Gemeindeverwaltung).
  2. Zufahrtsregelung zu den Parkierungsanlagen
  3. Struktur und Gestaltung des Fusswegnetzes, das die Fusswegverbindungen sicherstellt zwischen den Parkierungsanlagen und den Bauten und Anlagen mit Besucherverkehr, zwischen Parzelle Nr. 159, 151 und Schloss Planta-Wildenberg sowie zwischen Dorfzone 1, Wohnzonen 2 und 3 zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Schulhaus/Sportzentrum).
  4. Verkehrsberuhigungsmassnahmen, die sichere Kreuzungsflächen zwischen motorisiertem und nicht motorisiertem Verkehr gewährleisten (insbesondere für Fussgänger).

### C. Erschliessungsanlagen

#### Verkehrsanlagen

Art. 44

- <sup>1</sup> Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet die bestehenden und geplanten Sammel und Erschliessungsstrassen, Anlagen für den Langsamverkehr wie Fuss- und Wanderwege, Radwege sowie Wald- und Güterstrassen, 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.
- <sup>2</sup> Die Sammel-, (Dorf-) und 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 Benützung der Wald- und Güterstrassen richtet sich nach den Vorschriften

- der Wald- und Meliorationsgesetzgebung sowie der örtlichen Verkehrsregelung der Gemeinde
- <sup>3</sup> Der Generelle Erschliessungsplan bezeichnet jene geplanten Strassen und Wege, für die das Enteignungsrecht mit der Genehmigung des Plans erteilt wird. Liegen Verkehrsanlagen auf privatem Grundbesitz, sorgt der Gemeindevorstand für einen rechtzeitigen Land- oder Rechtserwerb.
  - <sup>4</sup> 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.
  - <sup>5</sup> Für Verkehrsanlagen wie Kantonsstrassen, Eisenbahnen oder Seilbahnen, 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. 45

- <sup>1</sup> Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet die bestehenden und geplanten 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.
- <sup>2</sup> Grundstücke in der Bauzone müssen an die im Generellen Erschliessungsplan oder in Folgeplanungen festgelegten öffentlichen Leitungen angeschlossen werden. Der Gemeindevorstand kann 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.
- <sup>3</sup> Die Benutzung der öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsanlagen richtet sich nach den Erschliessungsreglementen der Gemeinde.
- <sup>4</sup> Wo der Generelle Erschliessungsplan für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- <sup>5</sup> Für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen wie Hochspannungsleitungen oder Telefonleitungen, bei denen Bund, Kanton oder Dritte Träger sind, gelten die jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Diese Anlagen sind im Generellen Erschliessungsplan mit Hinweis auf den Träger zu kennzeichnen.

## 5. Folgeplanungen

### Folgeplanung

Art. 46

- <sup>1</sup> In den im Zonenplan unter Hinweis auf Ziel und Zweck bezeichneten Gebieten mit Folgeplanung (Arealplanung, Quartierplanung, Landumlegung) werden Bauvorhaben nur bewilligt, wenn sie den Erlass der Folgeplanung nicht beeinträchtigen und wenn sie den rechtskräftigen und vorgesehenen neuen Vorschriften und Vorgaben nicht entgegenstehen.
- <sup>2</sup> Die im Zonenplan festgelegte Abgrenzung des Planungsgebiets ist für jedermann verbindlich. Der Gemeindevorstand kann jedoch zu Beginn oder im Verlauf der Planung das Verfahren auf weitere

Grundstücke ausdehnen, sofern sich dies als notwendig oder zweckmässig erweist.

- <sup>3</sup> Folgeplanungen können vom Gemeindevorstand auch ausserhalb von Gebieten mit Folgeplanpflicht gemäss Zonenplan durchgeführt werden, wenn sich eine Folgeplanung zur Umsetzung der Grundordnung als notwendig oder zweckmässig erweist.

### III KOMMUNALE BAUVORSCHRIFTEN

#### 1. Bauvoraussetzungen

##### Baubewilligung

Art. 47

- <sup>1</sup> Alle Vorhaben für Bauten und Anlagen, einschliesslich Projektänderungen, Unterhalts- und Sanierungsarbeiten sowie Zweckänderungen von Grundstücken, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung zu erwarten sind, sind dem Gemeindevorstand vor der Projektierung und Ausführung schriftlich anzuzeigen. Der Gemeindevorstand erfasst das Vorhaben und die verantwortliche Bauherrschaft.
- <sup>2</sup> Der Gemeindevorstand entscheidet, ob ein baubewilligungspflichtiges Bauvorhaben vorliegt und welches Verfahren zur Anwendung gelangt. Er kann nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben dem Meldeverfahren unterstellen.
- <sup>3</sup> Besteht keine Baubewilligungspflicht, teilt der Gemeindevorstand dies der Bauherrschaft innert fünf Arbeitstagen unter schriftlicher Bestätigung des bewilligungsfreien Tatbestands mit. Liegt ein baubewilligungspflichtiges Bauvorhaben vor oder unterstellt der Gemeindevorstand das Bauvorhaben dem Meldeverfahren, teilt er dies der Bauherrschaft mit Angabe der abzugebenden Anzahl Baugesuche und der erforderlichen Baugesuchsunterlagen innert zehn Arbeitstagen seit Anzeige des Vorhabens schriftlich mit.
- <sup>4</sup> In der Regel keiner Baubewilligung bedürfen alle nach kantonalem Recht nicht baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben<sup>2</sup>, die ausserhalb der im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Schutz-, Erhaltungs- und Freihaltebereiche liegen und keine geschützten oder erhaltenswerten Objekte betreffen. Zu beachten sind dabei alle im kantonalen Recht geregelten Vorbehalte, Voraussetzungen und Bedingungen. Insbesondere sind alle geltenden materiellen Vorschriften einzuhalten und die notwendigen Zusatzbewilligungen einzuholen.
- <sup>5</sup> Für nach kantonalem Recht nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben, die innerhalb bezeichneter Schutz-, Erhaltungs- und Freihaltebereiche liegen, jedoch keine geschützten und erhaltenswerten Objekte betreffen, gilt das Meldeverfahren nach Art. 51 KRVO.
- <sup>6</sup> Bei Bauvorhaben in der Dorfzone 1 und 2, im Schutz- und Erhaltungsbereich sowie Umbauvorhaben bei geschützten und erhaltenswerten Bauten und Anlagen entscheidet der Gemeindevorstand nach Anhörung der Bauherrschaft und gestützt auf das Gebäudeinventar über die notwendigen gestalterischen Auflagen und Bedingungen, insbesondere hinsichtlich Form, Stellung, Gestaltung, Materialverwendung und Erhaltung der historischen Bausubstanz, die bei der Detailprojektierung und im ordentlichen Baubewilligungsverfahren zu beachten sind. Diese Bauvorhaben sind von der Dorfbildkommission bei der Detailprojektierung und Ausführung zu begleiten.
- <sup>7</sup> Für alle anderen Bauvorhaben gilt das ordentliche Verfahren nach Art. 41 ff KRVO

<sup>2</sup> Art. 40 Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO)

- <sup>8</sup> Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen bedürfen einer BAB-Bewilligung der zuständigen kantonalen BAB-Behörde. Ohne Zustimmung erteilte Baubewilligungen sind nichtig. Bei Bauvorhaben im Wald sind neben den Vorschriften über Bauten ausserhalb der Bauzone die Bestimmungen der Waldgesetzgebung zu beachten.

Baugesuch

Art. 48

- <sup>1</sup> Für alle der Bewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) ist beim Gemeindevorstand ein Baugesuch in zweifacher Ausfertigung auf amtlichem Formular in zwei, bei BAB-Gesuchen in drei Ausfertigungen einzureichen.
- <sup>2</sup> Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich beizulegen:
1. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;
  2. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude;
  3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom und Telefon;
  4. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, Zweckbestimmung der Räume;
  5. Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben über Stockwerk und Gebäudehöhe, alter und neuer Geländeverlauf bis zur Grenze, Strassenhöhen;
  6. Fassadenpläne 1:100 mit bestehenden und neuen Terrainlinien;
  7. detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer und der Abstellplätze; kubische Berechnung nach SIA-Ordnung Nr. 116;
  8. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen usw.;
  9. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
  10. Angabe der approximativen Baukosten;
  11. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
  12. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
  13. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular;
  14. Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;
  15. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Bauten in der Gefahrenzone;
  16. bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;
  17. Detailpläne der Abwasserreinigungsanlagen (Einzelkläranlagen) bzw. der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser;
  18. bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
  - ~~19. bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;~~
  19. bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstands gemäss FAT-Bericht und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;
  20. 21. bei Bauvorhaben mit erheblichen Emissionen von Luftverunreinigungen, Immissionsprognose gemäss eidgenössischen Vorschriften (auf Verlangen des Gemeindevorstandes);
  21. 22. bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung verursachen, Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;
  22. 23. bei Bauvorhaben mit eigenen Lärmquellen Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften

- (Lärmprognose auf Verlangen des Gemeindevorstandes);
23. 24. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten, Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
24. 25. 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;
25. 26. Angaben über Art und Menge der bei Ausführung des Bauvorhabens anfallenden Abfälle und Angaben über deren Entsorgung auf besonderem Formular (Entsorgungserklärung vom Amt für Natur und Umwelt);
26. 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;
27. 28. allfällige vertragliche Vereinbarungen und entsprechende Auszüge über Grundbucheinträge oder Anmerkungen; Grundbuchauszug in besonderen Fällen.

Der Gemeindevorstand kann bei allen Baugesuchen auf einzelne Planunterlagen verzichten oder weitere anfordern, sofern dies für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist. Bei besonderen Bauvorhaben kann er 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 Das Baugesuchsunterlagen sind von der Grundeigentümerin bzw. dem Grundeigentümer, der Bauherrschaft und von der Projektverfasserin bzw. dem Projektverfasser 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 abzugeben (Ausführungspläne). Bei Bauvorhaben mit BAB- Bewilligung sind der Gemeinde zwei Ausfertigungen abzuliefern.

### Baureife: Sicherstellung

Art. 49

- 1 Der Gemeindevorstand 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 2. **Gestaltung und Situierung von Bauten und Anlagen**

### Baugestaltung

Art. 50

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

## Dächer

Art. 51<sup>2</sup>

- <sup>1</sup> Bei der Dachgestaltung ist auf die ortsüblichen Formen, Farben und Materialien Bezug zu nehmen.
- <sup>2</sup> In der Dorfzone 1 sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 35-45 % (19.3-24.3 Altgrad), in der Dorfzone 2 nur Halbflach- und Flachdächer zulässig. Weisen bereits bestehende, benachbarte Bauten andere Dachformen auf und sind diese von architektonischer oder siedlungsbaulicher Bedeutung, so können die Nachbarschaft berücksichtigende Dachformen in Erwägung gezogen werden.
- <sup>3</sup> In den übrigen Zonen sollen die Bauten in der Regel Satteldächer aufweisen.
- <sup>4</sup> Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind in der Regel nicht zulässig. Ausnahmen können für einzelne Lukarnen und Schleppgauben gemacht werden

## Einfriedungen

Art. 52<sup>3</sup>

- <sup>1</sup> 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. Der Gemeindevorstand trifft die erforderlichen Anordnungen zur Beseitigung gefährlicher Zäune. Nötigenfalls ordnet er die Ersatzvornahme an.

## Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern

Art. 53<sup>4</sup>

- <sup>1</sup> Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufes sind auf das Unerlässliche zu beschränken.
- <sup>2</sup> Unumgängliche Abgrabungen und Aufschüttungen sind nach Abschluss der Arbeiten zu begrünen oder mit einheimischen Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen. Der Gemeindevorstand kann Wiederherstellungspläne verlangen.

## Reklamen und Hinweistafeln

Art. 54<sup>5</sup>

- <sup>1</sup> Reklamen und Hinweistafeln sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen<sup>3</sup>.
- <sup>2</sup> Texte auf Hinweistafeln sowie auf Reklamen an Geschäftshäusern für die dort hergestellten oder angebotenen Produkte oder Dienstleistungen sind auch in romanischer Sprache abzufassen.

## Antennen

Art. 55<sup>6</sup>

- <sup>1</sup> Die Standorte von Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen sind so zu wählen, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Pro Gebäude ist nur eine Aussenantenne in jener Grösse, die einen einwandfreien Empfang gewährleistet, gestattet.
- <sup>2</sup> Der Gemeindevorstand kann bei Neubauten, wesentlichen Umbauten oder Erweiterungen die Erstellung von Gemeinschaftsantennen vorschreiben und das anschlusspflichtige Gebiet bestimmen.

<sup>3</sup> Hinweis zu Art. 54 Abs. 1:  
Für Strassenreklamen an Kantonsstrassen sind die speziellen Vorschriften gemäss Art. 24 bis Art. 29 der Strassenverordnung des Kantons Graubünden (StrV) zu beachten.

Strassenabstand

Art. 56<sup>7</sup>

- <sup>1</sup> Gegenüber öffentlichen Strassen und Wegen ist ab Fahrbahnrand ein Abstand von 2.5 m einzuhalten.<sup>4</sup>
- <sup>2</sup> Vorbehalten bleiben besondere Strassenabstandslinien gemäss Zonenplan, Generellem Gestaltungs- oder Erschliessungsplan, Folgeplanungen und Baulinienplänen sowie Abstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung bei Bauvorhaben an Kantonsstrassen.

~~4~~ **3. Verkehrs-, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen**

Verkehrssicherheit

Art. 57<sup>8</sup>

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

Zu- und Ausfahrten<sup>5</sup>

Art. 58<sup>9</sup>

- <sup>1</sup> Direkte Ein- und Ausfahrten von Einstellhallen und Garagen auf verkehrsreiche öffentliche Strassen, Wege und Plätze sind so anzulegen, dass ein Fahrzeug in der Einfahrt abgestellt werden kann, ohne die öffentliche Strasse zu beanspruchen. Sie müssen ganzjährig benutzbar sein.
- <sup>2</sup> Der Gemeindevorstand 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.

Art. 19 der Strassenversorgung des Kantons Graubünden (StrV)

gemäss RB Nr. 1422 vom 11. Dezember 2007  
AMT FÜR RAUMENTWICKLUNG  
GRAUBÜNDEN

- <sup>4</sup> Hinweis zu Art. 56: Für Bauten und Anlagen gegenüber Kantonsstrassenparzellen sind die speziellen Abstandsvorschriften gemäss ~~Art. 10 der Vollziehungsverordnung zum kantonalen Strassengesetz~~ zu beachten.
- <sup>5</sup> Hinweis zu Art. 58: Die Erstellung oder Änderung von Zu- und Ausfahrten aufgrund von ~~Art. 79~~ des kantonalen Strassengesetzes bedarf einer Bewilligung des Tiefbauamtes, sofern es sich um Zu- und Ausfahrten auf kantonale Strassen handelt. Eine Bewilligung ist auch dann erforderlich, wenn bestehende Anschlüsse einem wesentlich grösseren oder andersartigen Verkehr dienen sollen.

## Abstellplätze für Motorfahrzeuge

### a) Pflichtparkplätze

Art. 59<sup>60</sup>

- <sup>1</sup> Bei Neubauten sowie bei Umbauten und Erweiterungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, sind auf der Bauparzelle oder in nächster Nähe auf privatem Boden während des ganzen Jahres zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offenzuhalten.
- <sup>2</sup> Es sind bereitzustellen bei
  - Wohnbauten 1 Platz pro Wohnung bis (80 - 120) m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche, darüber 2 Plätze
  - Bürobauten/Gewerbebauten 1 Platz pro (30-100) m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche
  - Verkaufslokale 1 Platz pro (15-30) m<sup>2</sup> Ladenfläche
  - Pensionen, Hotels 1 Platz pro 3 Fremdenbetten
  - Restaurants 1 Platz pro 5 Sitzplätze (ohne Hotelspeisesäle)
- <sup>3</sup> Für andere Bauten und Anlagen bestimmt der Gemeindevorstand die Anzahl der Pflichtparkplätze, wobei er sich an die VSS-Normen hält. Er kann in besonderen Fällen die Pflichtparkplätze gegen Revers herabsetzen.
- <sup>4</sup> In den im Generellen Erschliessungsplan besonders bezeichneten Gebieten gelten für die Bereitstellung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge anstelle von Abs. 1 und 2 die besonderen Anordnungen des Generellen Erschliessungsplanes.
- <sup>5</sup> Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen werden zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet, sofern es die Verhältnisse erfordern.

### b) Ersatzabgabe

Art. 60<sup>1</sup>

- <sup>1</sup> Ist die Anlage der vorgeschriebenen Abstellplätze auf eigenem oder durch vertragliche Abmachung gesicherten fremdem Boden nicht möglich und können die Abstellplätze auch nicht in einer Gemeinschaftsanlage bereitgestellt werden, ist für jeden fehlenden Parkplatz eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen.
- <sup>2</sup> Die Ersatzabgabe beträgt pro Abstellplatz Fr. 5'000.-. Dieser Betrag entspricht dem Zürcher Baukostenindex, Basis 1.4.98, am 1.4.2002. von 110.1 Punkten. Verändert sich der Index um jeweils 10% der Punkte, erhöht oder ermässigt sich die Ersatzabgabe ebenfalls um 10%.
- <sup>3</sup> 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 zu verwenden.

### c) Anordnung

Art. 61<sup>2</sup>

- <sup>1</sup> Wertvolle Baumbestände und Gärten sowie für das Ortsbild bedeutsame Innenhöfe, Plätze und dgl. dürfen nicht für die Anlage von Abstellplätzen beseitigt oder beansprucht werden.
- <sup>2</sup> Bei Wohnbauten und Hotels sind in der Regel alle Dauerparkplätze in Garagen oder Einstellhallen unterzubringen. Für die übrigen Bauten und Anlagen bestimmt der Gemeindevorstand den Anteil der Garage- und Einstellhallenplätze.

## Werkleitungen

Art. 62<sup>3</sup>

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> Ändern sich die Bedürfnisse des belasteten Grundstückes, so ist die Leitung auf Kosten der Gemeinde zu verlegen, sofern nicht bei der Begründung des Durchleitungsrechtes eine andere Regelung getroffen worden ist.
- <sup>3</sup> Das Durchleitungsrecht für private Leitungen richtet sich nach Art. 691 ZGB.

## Abwasser

Art. 63<sup>4</sup>

- <sup>1</sup> Abwasser von Bauten und Anlagen sind nach den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über den Schutz der Gewässer sowie nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans und der kommunalen Vorschriften zu behandeln und zu entsorgen.

## 5 4. Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen

### Ausführung von Bauten und Anlagen

Art. 64<sup>5</sup>

- <sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind so auszuführen, dass sie die Luft und Gewässer möglichst wenig beeinträchtigen. Auf die Natur und das Wohlbefinden der Bewohnerinnen und Bewohner ist Rücksicht zu nehmen.
- <sup>2</sup> Bauten und Anlagen sind nach den anerkannten Regeln der Baukunde zu erstellen. Sie haben den geltenden gesundheits-, feuer- und gewerbepolizeilichen Bestimmungen sowie den Vorschriften des Arbeitsrechtes, der Energie-, der Gewässerschutz und der Umweltschutzgesetzgebung zu genügen.

### Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

Art. 65<sup>6</sup>

- <sup>1</sup> Mindestens 10% der gesamten Nettowohnungsfläche sind als Estrich, Keller, Bastel- und allgemeine Nebenräume ausserhalb der Wohnungen bereitzustellen.

### Energiehaushalt

Art. 66<sup>7</sup>

- <sup>1</sup> Die Gemeinde unterstützt und fördert den gezielten Einsatz und die Nutzung von erneuerbaren Energien. Bei allen Bauten und Bauteilen ist der sparsamen und umweltgerechten Energienutzung besondere Beachtung zu schenken.

**Vorkehren bei Bauarbeiten**

Art. 67<sup>8</sup>

- <sup>1</sup> Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen.
- <sup>2</sup> Bei Bauarbeiten, die Emissionen verursachen, bestimmt der Gemeindevorstand die Bauzeiten.
- <sup>3</sup> 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 wird oder versickert wird. Die auf Baustellen anfallenden Abfälle sind nach den eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Vorschriften zu entsorgen. Das Verbrennen von Abfällen auf Baustellen ist untersagt.

**6.5. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum**

**Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraumes**

Art. 68<sup>9</sup>

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

**Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke**

Art. 69<sup>70</sup>

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

## IV ERSCHLIESSUNGSORDNUNG

### 1. Allgemeines

#### Erschliessungsprogramm

Art. 70<sup>1</sup>

- <sup>1</sup> Der Gemeindevorstand ist zuständig für den Erlass des Erschliessungsprogramms.
- <sup>2</sup> Der Gemeindevorstand 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 beim Gemeindevorstand Vorschläge und Einwendungen einbringen. Diese prüft die Eingaben, entscheidet über allfällige Anpassungen und erlässt das Erschliessungsprogramm.
- <sup>3</sup> Der Gemeindevorstand sorgt dafür, dass die sich aus dem Erschliessungsprogramm ergebenden finanziellen Verpflichtungen im jährlichen Budget der Gemeinde vorgesehen werden.
- <sup>4</sup> Bei wesentlichen Anpassungen des Erschliessungsprogramms ist das Auflageverfahren zu wiederholen.

#### Erschliessungsreglemente

Art. 71<sup>2</sup>

- <sup>1</sup> Die Erschliessungsreglemente regeln in Ergänzung des Baugesetzes die Projektierung, die Erstellung und technische Gestaltung, die Benützung, den Unterhalt und die bedarfsgerechte Erneuerung der öffentlichen und privaten Erschliessungsanlagen, insbesondere in den Bereichen der Verkehrserschliessung, der Wasserversorgung, der Abwasserbehandlung, der Abfallbewirtschaftung sowie der Energieversorgung und der Telekommunikation, soweit nicht einzelne Aufgaben Gemeindeverbindungen, konzessionierten Trägerschaften oder Privaten übertragen sind. Die Reglemente legen die Anschlusspflichten und Anschlussvoraussetzungen fest.
- <sup>2</sup> Die Erschliessungsreglemente regeln ausserdem die Deckung der Aufwendungen der Gemeinde für den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung der Versorgungs- und Entsorgungsanlagen. Sie legen insbesondere fest, welche Versorgungsanlagen nach den Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung über Beiträge und welche über Gebühren finanziert werden. Soweit Gebühren erhoben werden, bestimmen die Reglemente den Kreis der Gebührenpflichtigen, die Bemessungsgrundlagen und die Gebührenansätze sowie das Verfahren für die Veranlagung und den Bezug der Gebühren.
- <sup>3</sup> Bei der Ausgestaltung der Erschliessungsreglemente sind die Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebung, namentlich das Verursacherprinzip zu beachten. Zuständig für den Erlass der Erschliessungsreglemente ist die Gemeindeversammlung.
- <sup>4</sup> Vorbehalten bleiben besondere Regelungen im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen.

### 2. Projektierung, Ausführung

#### Generelle Projekte und Bauprojekte

Art. 72<sup>3</sup>

- <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 Abwasserbehandlung (GEP; GKP), die Verkehrsanlagen der Groberschliessung sowie Anlagen der Energieversorgung und der Abfallbewirtschaftung.
- <sup>3</sup> Die Bauprojekte bestimmen Art, Umfang, Lage und bautechnische Gestaltung von Erschliessungsanlagen und weitere Einzelheiten.
- <sup>4</sup> Die Bewilligung der Erschliessungsanlagen erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

### **3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung**

#### Öffentliche Erschliessungsanlagen

Art. 73<sup>4</sup>

- <sup>1</sup> Die gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung werden von der Gemeinde nach Massgabe des Erschliessungsprogramms ausgeführt und erneuert. Vorbehalten bleiben besondere Erschliessungsanordnungen der im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Erschliessungsbereiche.
- <sup>2</sup> Anlagen der Feinerschliessung werden von der Gemeinde erstellt, wenn diese einer grösseren Anzahl von Grundstücken dienen. Lehnt die Gemeinde die Durchführung der Feinerschliessung ab, sind die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer berechtigt, diese Anlagen nach den Plänen der Gemeinde als private Erschliessungsanlagen zu erstellen.

#### Private Erschliessungsanlagen

Art. 74<sup>5</sup>

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> Der Gemeindevorstand kann die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eines Quartiers und benachbarter Grundstücke verpflichten, private Gemeinschaftsanlagen zu erstellen oder auch Dritten gegen angemessene Entschädigung zur Verfügung zu stellen. Der Gemeindevorstand legt in solchen Fällen die Entschädigungen und den Kostenanteil für jedes angeschlossene Grundstück fest. Für grössere Gemeinschaftsanlagen sind Quartierplanverfahren durchzuführen.
- <sup>3</sup> Der Gemeindevorstand hat auf Antrag private Erschliessungsanlagen, die dem Gemeingebrauch dienen und den technischen Anforderungen genügen, zu übernehmen, sofern die Anlagen unentgeltlich und in gutem Zustand abgetreten werden. Vorbehalten bleibt die Übernahme privater Erschliessungsanlagen auf dem Enteignungsweg.
- <sup>4</sup> Die Gemeinde kann den Unterhalt und die Reinigung von privaten Erschliessungsanlagen gegen Berechnung der Selbstkosten übernehmen, wenn
  - a) es die Mehrheit der beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer beantragt, oder
  - b) die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ihrer Unterhaltspflicht nicht in genügender Weise nachkommen.

Die Kosten werden vom Gemeindevorstand nach dem Vorteilsprinzip auf die einzelnen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer aufgeteilt.

## 4. Finanzierung

### Anschlussgebühren

Art. 75<sup>6</sup>

- <sup>1</sup> Für Neubauten und bestehende Bauten, die erstmals an die Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen der Gemeinde angeschlossen werden, sowie bei nachträglichen baulichen Veränderungen ist eine einmalige Anschlussgebühr zu bezahlen.
- <sup>2</sup> Die Anschlussgebühren werden in Prozenten des Neuwertes gemäss amtlicher Schätzung in einem separaten Tarif festgelegt.
- <sup>3</sup> Erhöht sich der Neuwert durch nachträgliche bauliche Veränderungen um mehr als 20%, ist eine Nachzahlung zu leisten. Diese wird auf dem diesen Satz übersteigenden Mehrwert berechnet.
- <sup>4</sup> Wird ein Gebäude ganz oder teilweise abgebrochen, sind die Gebühren nach den Vorschriften für Neubauten zu veranlassen. Früher geleistete Anschlussgebühren sind anzurechnen.
- <sup>5</sup> Die Anschlussgebühren werden nach den Vorschriften der Erschliessungsreglemente veranlagt und bezogen.

### Benutzungsgebühren

Art. 76<sup>7</sup>

- <sup>1</sup> Die Eigentümerinnen und Eigentümer aller an die öffentlichen Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen angeschlossenen Grundstücke haben jährlich wiederkehrende Wasser- und Abwassertaxen zu bezahlen. Zur Deckung der Kosten der Abfallbewirtschaftung werden jährlich wiederkehrende Abfallgebühren erhoben.
- <sup>2</sup> Die Wasser- und Abwassertaxen sowie die Abfallgebühren setzen sich zusammen aus einer Grundgebühr und einer nach dem tatsächlichen Verbrauch berechneten Verbrauchsgebühr. Die Höhe der Gebühren sowie der Miete für die Wasserzähler werden in einem besonderen von der Gemeinde zu erlassenden Tarif festgelegt.
- <sup>3</sup> Die Benutzungsgebühren werden nach den Vorschriften der Erschliessungsreglemente veranlagt und bezogen.

## V VOLLZUGS- und SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### Vollzug

Art. 77<sup>8</sup>

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> Die Baubehörde erlässt bei Bedarf Vollzugshilfen wie Merkblätter oder Richtlinien für die Ausgestaltung von Bauvorhaben namentlich mit Bezug auf Gestaltung, Wohnhygiene, Sicherheit, Unterhalt.
- <sup>3</sup> Rechtserlasse und Vollzugshilfen werden Interessierten zu den Selbstkosten zur Verfügung gestellt. Sie sind von den mit dem Vollzug des Baugesetzes betrauten Personen (Bau- und Planungskommission, kommunaler Bauverwalter etc) bei der Ausübung ihrer Tätigkeit zu beachten.

Rechtsmittel

Art. 78<sup>9</sup>

- 1 Beschlüsse und Verfügungen des Gemeindevorstandes auf Grund dieses Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Rekurs beim Verwaltungsgericht angefochten werden.  
30 Tagen Beschwerde
- 2 Verfügungen und Anordnungen der Baukommission oder einzelner Gemeindefunktionäre bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Einsprache beim Gemeindevorstand angefochten werden.

gemäss RB Nr. 1422 vom 11. Dezember 2007  
AMT FÜR RAUMENTWICKLUNG  
GRAUBÜNDEN

Gesetzessprache

Art. 79<sup>80</sup>

- 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. 80<sup>1</sup>

- 1 Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Gemeinde mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft. Es ersetzt das Baugesetz der Gemeinde Zernez vom 21. September 2004 (RB Nr. 1325) mit der Teilrevision vom 13. September 2005 (RB Nr. 1114).
- 2 Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die bis zum Inkrafttreten des Baugesetzes noch nicht bewilligt bzw. genehmigt sind.

Also beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 29.11.2006

Der Präsident  
(D. Toutsch)



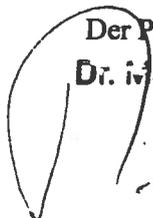
Der Aktuar  
(C. Scandella)



Von der Regierung genehmigt gemäss Beschluss vom 1. DEZ. 2007 / 1422

Namens der Regierung

Der Präsident:  
Dr. Martin Schmid



Der Kanzleidirektor:  
(Dr. C. Riesen)



# ANHANG

**Stichwortverzeichnis**

**Zum Inhaltsverzeichnis**

---

Stichwort / Art.Nr.	Seite	Stichwort / Art.Nr.	Seite
---------------------	-------	---------------------	-------

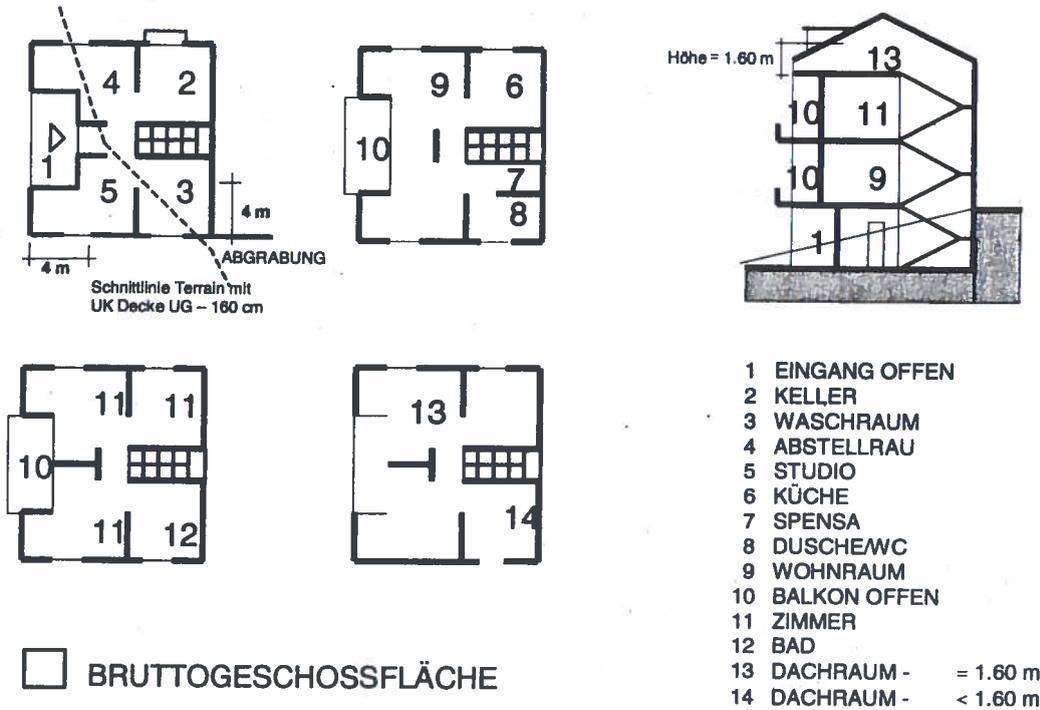
Neu zu definieren  
nach Einbau der zusätzlich zu beachtenden Bestimmungen, insbesondere aus nKRG und nKRVO

Zum Inhaltsverzeichnis

Skizzen zur Erläuterung einzelner Artikel

Zum Inhaltsverzeichnis

AUSNÜTZUNGSZIFFER



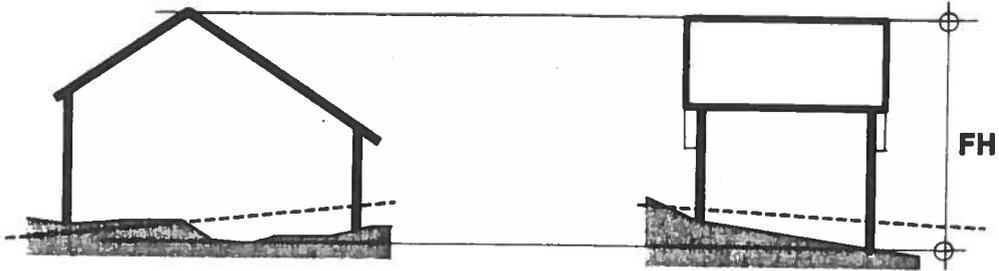
AUSNÜTZUNGSZIFFER (AZ)

**SUMME DER BRUTTOGESCHOSSFLÄCHEN**  
**SUMME DER ANRECHENBAREN**  
**GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

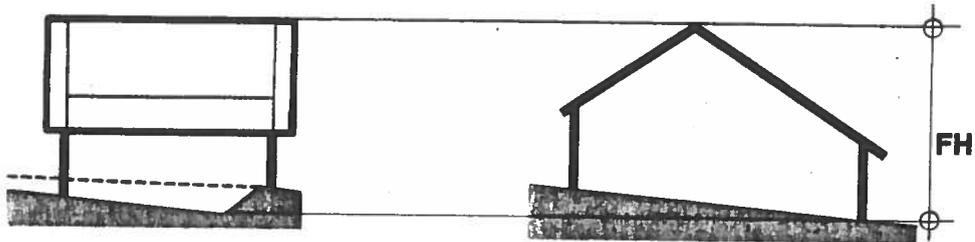
Zurück zu Artikel AZ / Zum Inhaltsverzeichnis

FIRSTHÖHE

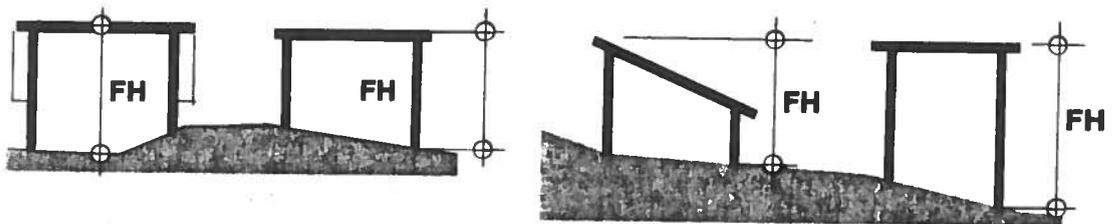
GIEBEL SENKRECHT ZUM HANG



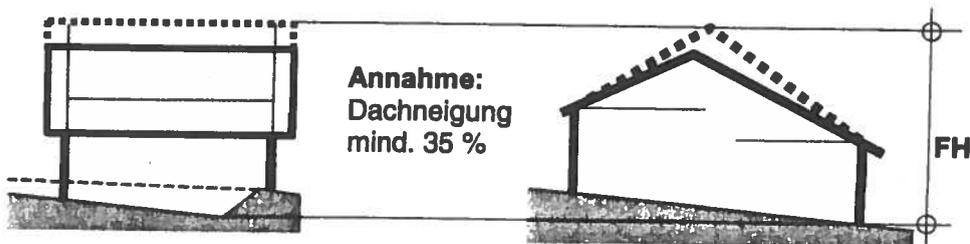
GIEBEL PARALLEL ZUM HANG



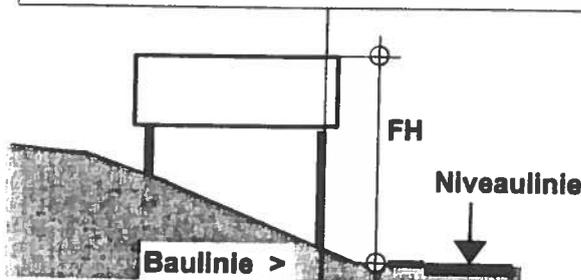
PULT- UND FLACHDÄCHER in der Dorfzone 1 und 2 (soweit zulässig)



DÄCHER mit Neigung kleiner als 35% (ausserhalb DZ1 und 2, soweit zulässig)



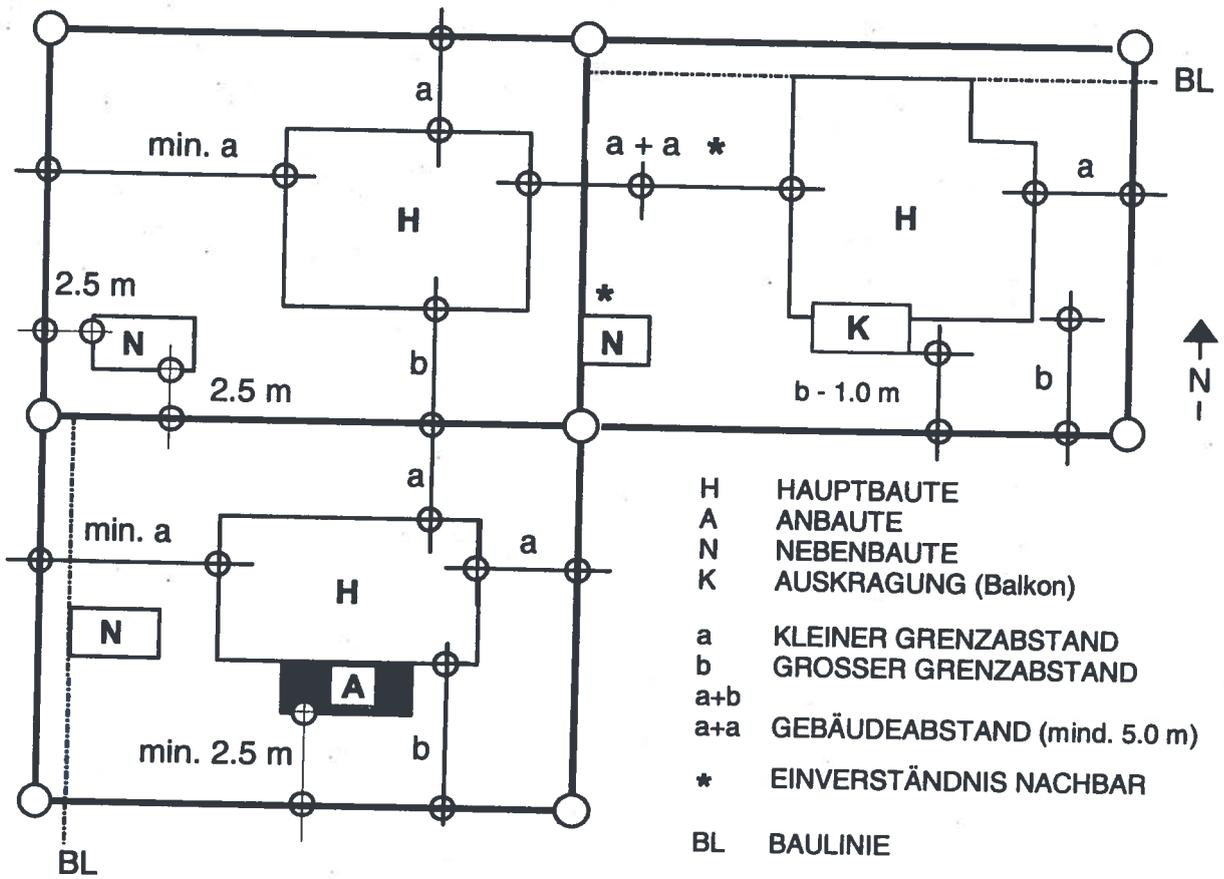
SPEZIALFALL: Bau- und Niveaulinie vorhanden



Alle Schnittpunkte  
gemessen  
Aussenwand und  
Dachoberkant

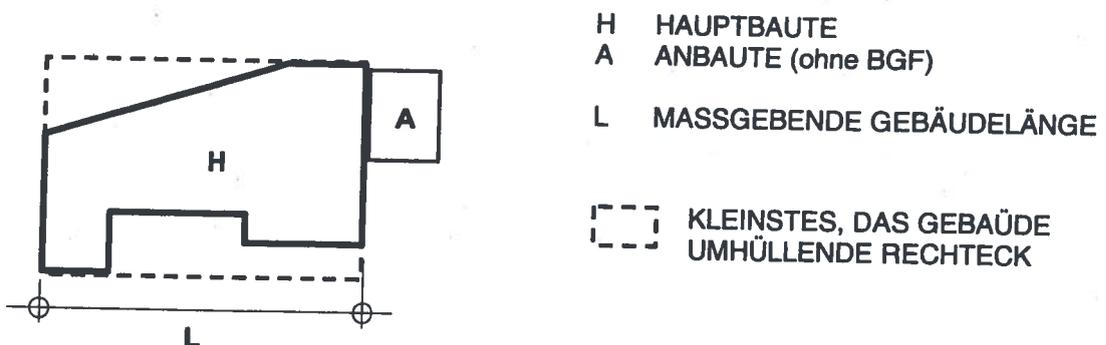
[Zurück zu Artikel Firsthöhe](#) / [Zum Inhaltsverzeichnis](#)

GRENZABSTAND



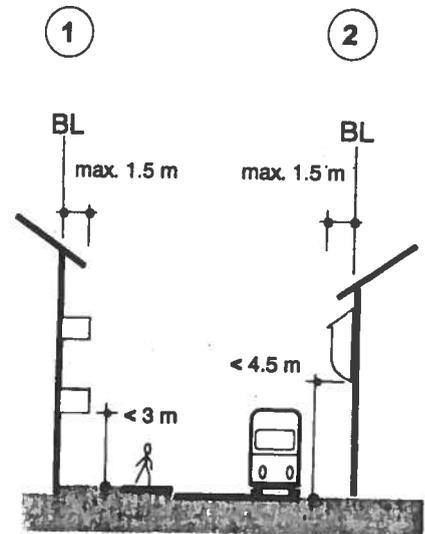
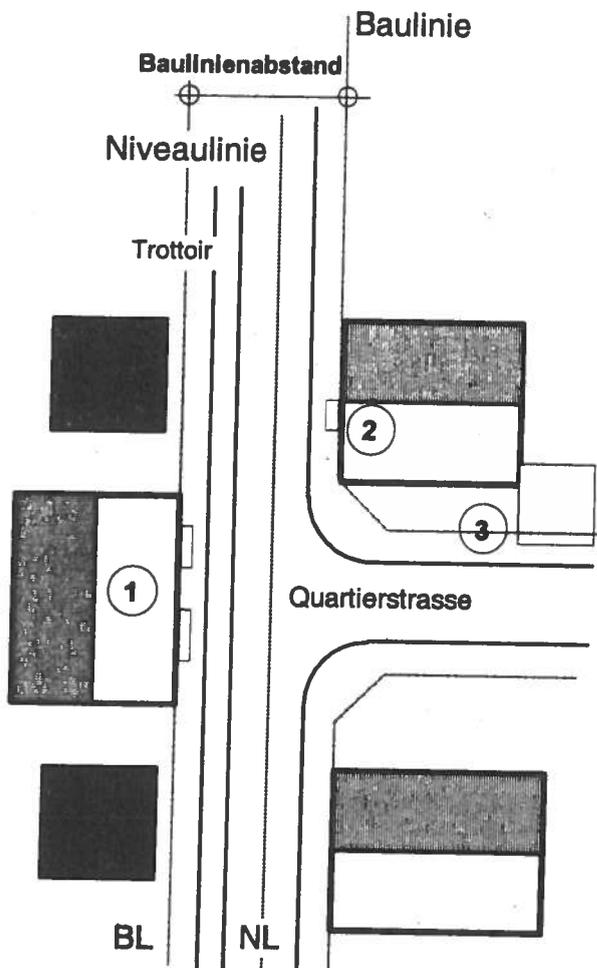
[Zurück zu Artikel Grenzabstand](#) / [Zum Inhaltsverzeichnis](#)

GEBÄUDELÄNGE



[Zurück zu Artikel Gebäudelänge](#) / [Zum Inhaltsverzeichnis](#)

BAULINIE



3 bestehende Baute im Baulinienbereich

[Zurück zu Artikel Baulinie](#) / [Zum Inhaltsverzeichnis](#)

**BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN**

**VERFAHRENSSCHRITTE BEI BAUVORHABEN** Zum Inhaltsverzeichnis

Art. 47

Abs. 1

Alle Bauvorhaben sind dem Gemeindevorstand zu melden

Abs. 2

Der Gemeindevorstand entscheidet, welches Verfahren für das angemeldete Bauvorhaben anzuwenden ist.

(nach Genehmigung: Ablaufschema erstellen)

**KANTON GRAUBÜNDEN**

**GEMEINDE ZERNEZ**



---

# **ORTSPLANUNG**

## **Teilrevision**

### **Zone für einheimischen Wohnungsbau**

**INHALT:** Baugesetz Art. 50  
(Basis: Fassung vom 29.November 2006, von der Gemeindeversammlung beschlossen, z.Zt. im Genehmigungsverfahren)

TR Zonenplan Zernez, Clüs 1:2000

**Stand:** Öffentliche Auflage vom 01.November – 30.November 2007

Beschluss der Gemeindeversammlung vom 30.November 2007

Genehmigt von der Regierung am

**Baugesetz:****Basis: Fassung vom 29. November 2006, von der Gemeindeversammlung beschlossen, z.Zt. im Genehmigungsverfahren**

## Abschnitt III KOMMUNALE BAUVORSCHRIFTEN

*Einfügen:***2° Wohnbauförderung****Art. 50 Zone für einheimischen Wohnungsbau**

<sup>1</sup> In der Zone für einheimischen Wohnungsbau beträgt der Hauptwohnanteil 70 Prozent der Bruttogeschossfläche. Die Zone für einheimischen Wohnungsbau wird im Zonenplan abgegrenzt.

<sup>2</sup> Bei Bauten mit nur einer Wohnung ist die ganze Wohnfläche als Hauptwohnung im Grundbuch einzutragen und zu nutzen. Jede Baute auf einer Parzelle zählt als eine Baute. Die Übertragung von Anteilen auf andere Gebäude auf der gleichen Parzelle oder auf Gebäude auf anderen Parzellen ist nicht gestattet.

<sup>3</sup> Als Hauptwohnung bewilligte Wohnungen dürfen ausschliesslich von Personen mit festem Wohnsitz in der Gemeinde (einziger Mittelpunkt der Lebensbeziehungen) sowie von Personen bewohnt werden, die sich zur Berufsausübung oder zu Schulzwecken in der Gemeinde aufhalten und über eine Aufenthaltsbewilligung verfügen.

<sup>4</sup> Die Hauptwohnungen samt zugehörigen Nebenräumen sind in den Baueingabeplänen als solche zu kennzeichnen. Die Zweckbestimmung der Hauptwohnungen ist durch Auflagen in der Baubewilligung sicherzustellen. Die Auflagen sind von der Baubehörde vor Baubeginn im Grundbuch anmerken zu lassen. Vor der Anmerkung im Grundbuch darf mit dem Bau nicht begonnen werden.

<sup>5</sup> Die als Erstwohnung deklarierte Wohneinheit muss mindestens 10 Jahre als Erstwohnung genutzt werden. Nach Ablauf dieser Frist wird die Verpflichtung aufgehoben.

<sup>6</sup> Die Frist von 10 Jahren beginnt ab der Anmerkung der von der Baubehörde bestätigten Fertigstellung der betreffenden Erstwohnung im Grundbuch.

<sup>7</sup> Stirbt ein Eigentümer einer Hauptwohnung, die bisher von ihm als Hauptwohnung bewohnt wurde, sind einzig seine direkten gesetzlichen Erben in der ersten Generation berechtigt, die Wohnung bis zu einer allfälligen Veräusserung für eigene Bedürfnisse als Zweitwohnung zu benutzen.

<sup>8</sup> Sind die Eigentümerin oder der Eigentümer einer mit einer Hauptwohnungsverpflichtung belasteten Liegenschaft oder deren Erben in erster Generation gezwungen, die Liegenschaft zu verkaufen und kann die Liegenschaft wegen der Hauptwohnungsverpflichtung trotz nachgewiesener, ernsthafter Verkaufsbemühungen nicht verkauft werden, kann die Hauptwohnungsverpflichtung auf Antrag hin befristet für eine angemessene Zeit, maximal aber für 5 Jahre sistiert werden.

<sup>9</sup> Für diesen Zeitraum ist eine Abgabe zu leisten. Diese beträgt pro Jahr 30 Prozent des jährlichen Eigenmietwertes gemäss aktueller amtlicher Schätzung des mit der Hauptwohnung belasteten Gebäudes / Gebäudeteils bzw. Stockwerkeinheit. Die Abgabe ist vor der einstweiligen Aufhebung der Hauptwohnungsverpflichtung zu leisten. Wird die Abgabe nicht vollständig oder nicht fristgemäss bezahlt, lebt die Hauptwohnungsverpflichtung vor Ablauf der ursprünglich verfügbaren Aufhebung vorzeitig sofort wieder auf.

<sup>10</sup> Die Ersatzabgabe ist zweckgebunden und darf nur zur Förderung des einheimischen Wohnungsbaus in der Gemeinde verwendet werden.

*Nummer der Artikel Nr. 50 alt und folgende um 'Eins' erhöhen*

Also beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 30.11.2007

Der Präsident  
(D. Toutsch)

*D. Toutsch*



Der Aktuar  
(C. Scandella)

*C. Scandella*

Von der Regierung genehmigt gemäss Beschluss vom 1. FEB. 2008 Prot.Nr. 130

Namens der Regierung

Der Präsident:

*St. Engler*

*St. Engler*



Der Kanzleidirektor:

(Dr.C.Riesen)

*Dr. C. Riesen*



Kanton Graubünden



Gemeinde Zernez

---

## Teilrevision der Ortsplanung Zone für einheimischen Wohnungsbau

# Änderung Baugesetz

Änderungen *kursiv fett*

Von der Gemeindeversammlung gestützt auf Art. 48 Abs. 1 KRG beschlossen am:

30. Oktober 2009

Der Gemeindepräsident:



Der Gemeindeaktuar:

Von der Regierung genehmigt am: 19.1.2010, RB 37

Der Regierungspräsident:

Der Kanzleidirektor:



## Zone für einheimischen Wohnungsbau

Art. 50

- <sup>1</sup> In der Zone für einheimischen Wohnungsbau beträgt der Hauptwohnanteil 70 Prozent der Bruttogeschossfläche. Die Zone für einheimischen Wohnungsbau wird im Zonenplan abgegrenzt.
- <sup>2</sup> Bei Bauten mit nur einer Wohnung ist die ganze Wohnfläche als Hauptwohnung im Grundbuch einzutragen und zu nutzen. Jede Baute auf einer Parzelle zählt als eine Baute. Die Übertragung von Anteilen auf andere Gebäude auf der gleichen Parzelle oder auf Gebäude auf anderen Parzellen ist nicht gestattet.
- <sup>3</sup> Als Hauptwohnung bewilligte Wohnungen dürfen ausschliesslich von Personen mit festem Wohnsitz in der Gemeinde (einziger Mittelpunkt der Lebensbeziehungen) sowie von Personen bewohnt werden, die sich zur Berufsausübung oder zu Schulzwecken in der Gemeinde aufhalten und über eine Aufenthaltsbewilligung verfügen.
- <sup>4</sup> Die Hauptwohnungen samt zugehörigen Nebenräumen sind in den Baueingabeplänen als solche zu kennzeichnen. Die Zweckbestimmung der Hauptwohnungen ist durch Auflagen in der Baubewilligung sicherzustellen. Die Auflagen sind von der Baubehörde vor Baubeginn im Grundbuch anmerken zu lassen. Vor der Anmerkung im Grundbuch darf mit dem Bau nicht begonnen werden.
- <sup>5</sup> Die als Erstwohnung deklarierte Wohneinheit muss mindestens **25 Jahre** als Erstwohnung genutzt werden. Nach Ablauf dieser Frist wird die Verpflichtung **auf Antrag des Eigentümers** aufgehoben.
- <sup>6</sup> Die Frist von **25 Jahren** beginnt ab der Anmerkung der von der Baubehörde bestätigten Fertigstellung der betreffenden Erstwohnung im Grundbuch.
- <sup>7</sup> Stirbt ein Eigentümer einer Hauptwohnung, die bisher von ihm als Hauptwohnung bewohnt wurde, sind einzig seine direkten gesetzlichen Erben in der ersten Generation berechtigt, die Wohnung bis zu einer allfälligen Veräusserung für eigene Bedürfnisse als Zweitwohnung zu benutzen.
- <sup>8</sup> Sind die Eigentümerin oder der Eigentümer einer mit einer Hauptwohnungsverpflichtung belasteten Liegenschaft oder deren Erben in erster Generation gezwungen, die Liegenschaft zu verkaufen und kann die Liegenschaft wegen der Hauptwohnungsverpflichtung trotz nachgewiesener, ernsthafter Verkaufsbemühungen nicht verkauft werden, kann die Hauptwohnungsverpflichtung auf Antrag hin befristet für eine angemessene Zeit, maximal aber für 5 Jahre sistiert werden. Für diesen Zeitraum ist eine Abgabe zu leisten. Diese be-

trägt pro Jahr 30 Prozent des jährlichen Eigenmietwertes gemäss aktueller amtlicher Schätzung des mit der Hauptwohnung belasteten Gebäudes / Gebäudeteils bzw. Stockwerkeinheit. Die Abgabe ist vor der einstweiligen Aufhebung der Hauptwohnungsverpflichtung zu leisten. Wird die Abgabe nicht vollständig oder nicht fristgemäss bezahlt, lebt die Hauptwohnungsverpflichtung vor Ablauf der ursprünglich verfüigten Aufhebung vorzeitig sofort wieder auf.

- <sup>9</sup> Die Ersatzabgabe ist zweckgebunden und darf nur zur Förderung des einheimischen Wohnungsbaus in der Gemeinde verwendet werden.



Kanton Graubünden



Gemeinde Zernez

---

## Teilrevision der Ortsplanung

# Änderung Baugesetz

Änderungen: **fett** = neu; ~~**gestrichen fett**~~ = aufgehoben, ersetzt

Von der Gemeindeversammlung gestützt auf Art. 48 Abs. 1 KRG beschlossen am:

**30. August 2013**

Der Gemeindepräsident:



Der Gemeindeganzlist:

Von der Regierung genehmigt am:

21.1.2014, RB 40

Der Regierungspräsident:



Der Kanzleidirektor:

Zonenschema

Art. 11

Zonenschema	Ausnützungsziffer		Firsthöhe **)	Gebäude- länge ***) ****)	geschlos- sene Bauweise möglich	Grenzabstände		Lärm- schutz Empfind- lichkeits- stufe ES
		max. mit Quartier- Gestal- tungsplan				gross ***)	klein ***)	
Wohn-Gewerbezone								
Bauten mit Gewerbeanteil < 60%	0.6	0.7	12.50	24	Mit QP	5.00	2.50	III
Bauten mit Gewerbeanteil > 60%	1.0	-	12.50	30	Mit QP	5.00	2.50	III
Gewerbezone	-	-	14.00 **)	30	Mit QP	5.00	2.50	III

ES Lärmempfindlichkeitsstufe wird im Zonenplan verbindlich festgelegt, hier nur zur Information

\*) Bauvorhaben sind vor der Detailbearbeitung dem Gemeindevorstand anzuzeigen

~~\*\*)~~ Bei Flachdachbauten Firsthöhe = 11.00 m

\*\*)

Betreffend Zuschlag z bei Hanglage und Reduktion bei Flachdachbauten vgl. Art. 17 Abs. 3 und 4  
 Mit Quartiergestaltungsplan unter den Voraussetzungen von Art. 10 Abs. 3 nach architektonischen Kriterien frei

\*\*\*\*) Für die ZöBA am Bahnhof gilt eine ES III; keine ES gibt es in der Zone für öffentliche Anlagen

\*\*\*\*\*) Die Gebäudelänge kann unter den Voraussetzungen von Art. 18 Abs. 2 überschritten werden (ausgenommen in den Dorfzonen)

Firsthöhe

Art. 17

- Die Firsthöhe wird vom tiefsten Schnittpunkt der Fassade mit dem gewachsenen oder abgegrabenen Terrain bis zum höchsten Punkt der Dachfläche gemessen. [Skizze zu Firsthöhe](#)
- Bei gegliederten Bauten wird die Firsthöhe für jeden Baukörper ermittelt. Als Gliederung gilt nur ein Vor- oder Rücksprung von mindestens 3 m, der vom Terrain bis zum Dach reicht.
- ~~Bei Bauten in den Wohnzonen W2 und W3, in der Wohn- und Gewerbezone sowie in der Campingzone mit einer Dachneigung von weniger als 35 % wird die massgebende Firsthöhe mit einer angenommenen Dachneigung von 35 % ab Traufe senkrecht zur massgebenden Gebäudelänge gemessen.~~
- In Hanglage (ab 15% mittlere Hangneigung) erhöht sich die maximal zulässige Firsthöhe um die halbe Differenz zwischen der mittleren Höhe in m.ü.M. aller Hauptgebäudeecken und der Höhe der tiefstgelegenen Hauptgebäudeecke, gemessen beim gewachsenen beziehungsweise einem allenfalls tiefer liegenden abgegrabenen Terrain (Zuschlag z). Der Zuschlag z beträgt maximal 1.5 Meter. [Skizze zu Firsthöhe](#)
- Ausserhalb der Dorfzonen gilt für Flachdachbauten sowie für geneigte Dächer mit einer Dachneigung von weniger als 35% eine um 2 Meter reduzierte Firsthöhe.

## Gebäudelänge

Art. 18

- 1 Bei offener Bauweise gelten die im Zonenschema festgelegten maximalen Gebäudelängen. Bei geschlossener und halboffener Bauweise bestehen keine Einschränkungen bezüglich Gebäudelänge. [Skizze zu Gebäudelänge](#)
- 2 **Bei gegliederten Bauten kann die im Zonenschema festgelegte Gebäudelänge, ausgenommen in den Dorfzonen, um maximal 20% überschritten werden. Als Gliederung gilt nur ein Vor- oder Rücksprung von mindestens 3 m an beiden einander gegenüberliegenden Fassaden der für die Gebäudelänge massgebenden Gebäudefluchten, der vom Terrain bis zum Dach reicht. [Skizze zu Gebäudelänge](#)**
- 2<sup>3</sup> Als Gebäudelänge gilt die grössere Seite des kleinsten das Gebäude begrenzenden Rechteckes.

## Dächer

Art. 52

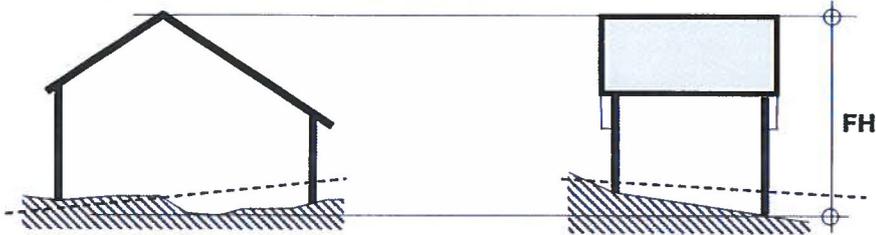
- 1 Bei der Dachgestaltung ist auf die ortsüblichen Formen, Farben und Materialien Bezug zu nehmen.
- 2 In der Dorfzone 1 sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 35-45 % (19.3-24.3 Altgrad), in der Dorfzone 2 nur **Flach- und Halbflachdächer bis zu einer maximalen Neigung von 8% (4.6 Altgrad)** zulässig. Weisen bereits bestehende, benachbarte Bauten andere Dachformen auf und sind diese von architektonischer oder siedlungsbaulicher Bedeutung, so können die Nachbarschaft berücksichtigende Dachformen in Erwägung gezogen werden.
- 3 ~~In den übrigen Zonen sollen die Bauten in der Regel Satteldächer aufweisen.~~  
**In den Wohnzonen sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 35-55 % (19.3-28.8 Altgrad) zulässig. Andere Dachformen können im Rahmen von Quartierplänen zugelassen werden.**
- 4 **In den übrigen Zonen kann die Dachform im Rahmen von Art. 73 Abs. 1 KRG frei gewählt werden.**
- 4<sup>5</sup> Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind in der Regel nicht zulässig. Ausnahmen können für einzelne Lukarnen und Schleppgauben gemacht werden, **wobei die Länge 1/3 der betroffenen Fassadenlänge nicht überschritten werden darf. Ein Anspruch auf die Erteilung einer Ausnahme besteht grundsätzlich nicht. Bei Bauvorhaben in Schutz- oder**

**Erhaltungsbereichen sowie bei geschützten oder erhaltenswerten Bauten ist für die Erteilung einer Ausnahme das Vorliegen einer positiven Beurteilung der Dorfbildkommission erforderlich.**

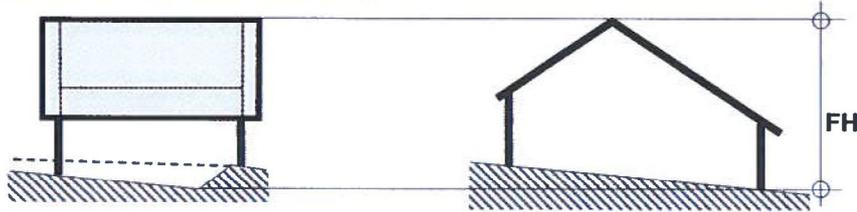
Skizzen zur Erläuterung einzelner Artikel

FIRSTHÖHE

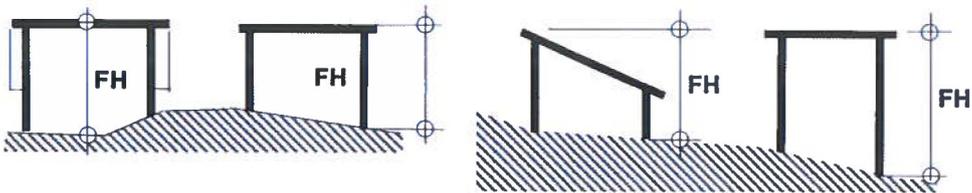
GIEBEL SENKRECHT ZUM HANG



GIEBEL PARALLEL ZUM HANG

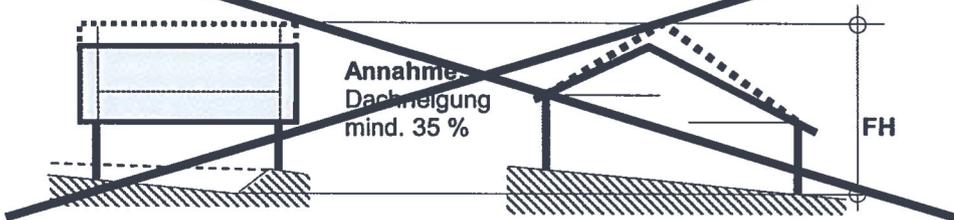


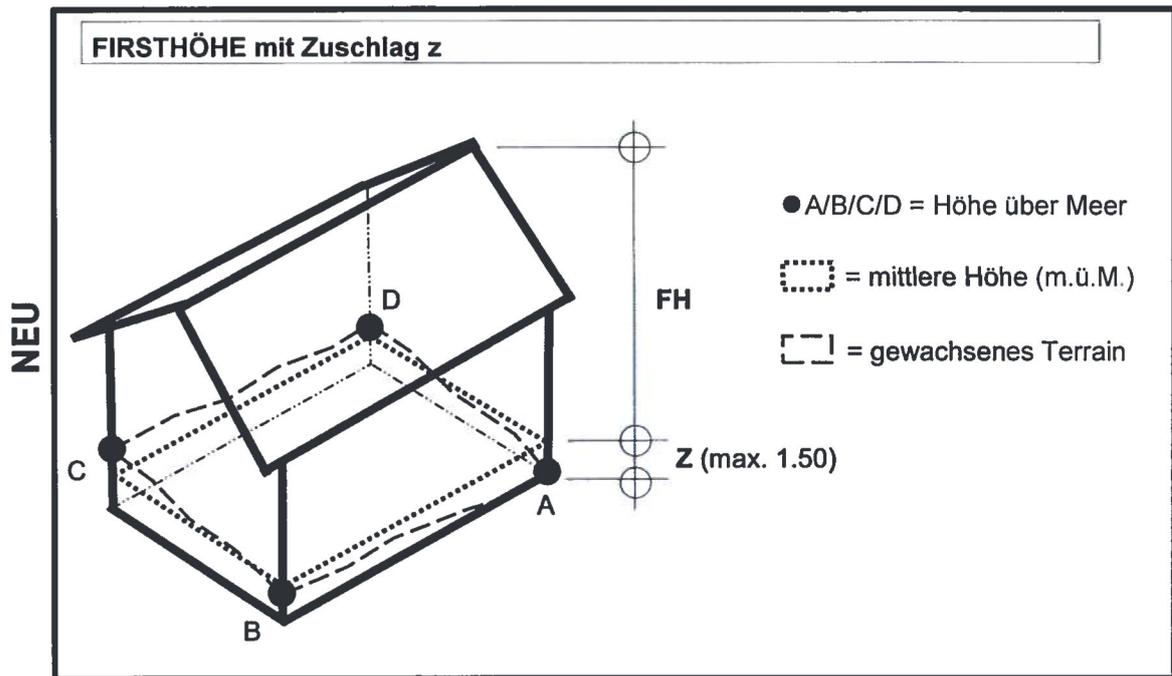
PULT- UND FLACHDÄCHER in der Dorfzone 1 und 2 (soweit zulässig)



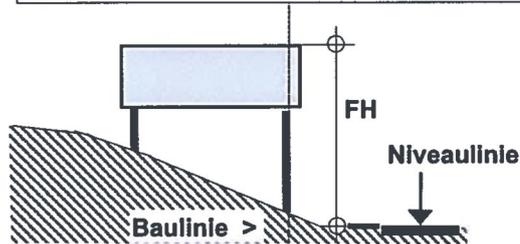
AUFGEHOBEN

~~DÄCHER mit Neigung kleiner als 35% (ausserhalb DZ1 und 2, soweit zulässig)~~



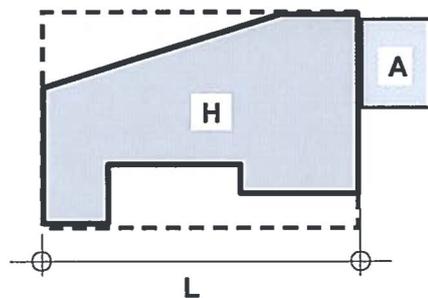


**SPEZIALFALL: Bau- und Niveaulinie vorhanden**

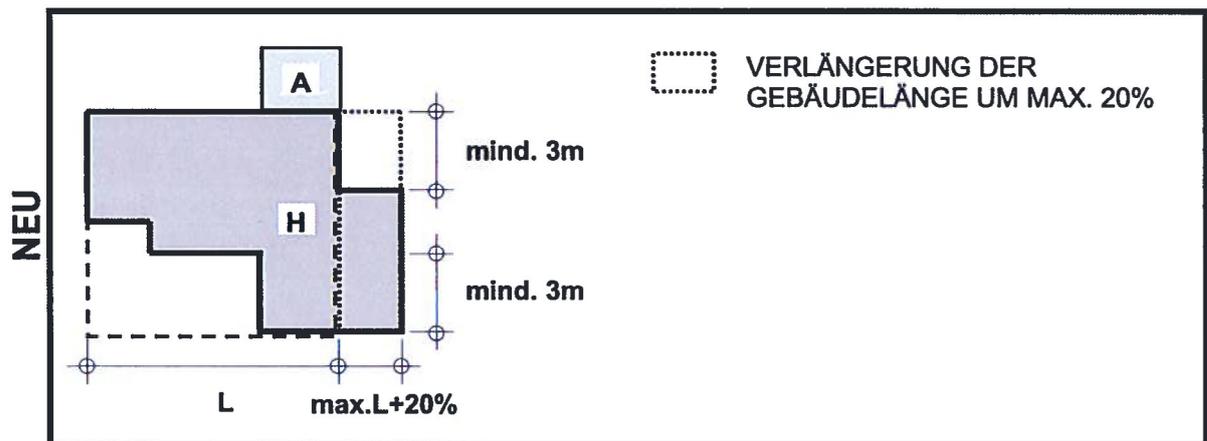


Alle Schnittpunkte  
 gemessen  
 Aussenwand und  
 Dachoberkant

GEBÄUDELÄNGE



- H HAUPTBAUTE
- A ANBAUTE (ohne BGF)
- L MASSGEBENDE GEBÄUDELÄNGE
- [---] KLEINSTES, DAS GEBÄUDE  
 UMHÜLENDE RECHTECK



[Zurück zu Artikel Gebäudelänge](#) / [Zum Inhaltsverzeichnis](#)





Kommissionen:

a) Baukommission

Art. 4

---

- 1 Die Baukommission besteht aus **3 5** Mitgliedern ~~und zwei Stellvertretern~~. Das mit dem Bauwesen betraute Mitglied des Gemeindevorstandes (Baufachchef) gehört ihr von Amtes wegen an. Die übrigen Mitglieder werden vom Gemeindevorstand gewählt.
- 2 Die Baukommission konstituiert sich selbst. Sie ist beschlussfähig, wenn mindestens **2 3** Mitglieder anwesend sind.
- 3 Die Baukommission amtet als beratendes Organ des Gemeindevorstandes in allen Angelegenheiten, in welchen diese einen Entscheid auf Grund eines Baugesuches zu fällen hat. Die Baukommission prüft die Baugesuche auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und stellt dem Gemeindevorstand Antrag. Bei Bauvorhaben in Schutz-, Erhaltungs- und Freihaltebereichen sowie bei geschützten oder erhaltenswerten Objekten zieht sie die Dorfbildkommission bei. Die Baukommission ist zuständig für die Durchführung der Baukontrollen und Bauabnahmen.

b) Dorfbildkommission

Art. 5

---

- 1 Die Dorfbildkommission besteht aus drei Mitgliedern, die nicht in Zernez wohnhaft sein müssen. Die Mitglieder werden vom Gemeindevorstand ohne feste Amtsdauer gewählt.
- 2 Die Dorfbildkommission konstituiert sich selbst. Sie ist beschlussfähig, wenn mindestens 2 Mitglieder anwesend sind.
- 3 Die Dorfbildkommission amtet als beratendes Organ des Gemeindevorstandes **und der Baukommission** in **allen** Angelegenheiten, in welchen diese über Bauvorhaben in Schutz- und Erhaltungsbereichen sowie zu geschützten oder erhaltenswerten Bauten zu entscheiden hat. Sie prüft die Bauvorhaben auf ihre Übereinstimmung mit den gestalterischen Zielsetzungen des Generellen Gestaltungsplanes und des Siedlungsinventars und formuliert die erforderlichen Auflagen und Bedingungen. Sie erstattet der Baukommission zuhanden des Gemeindevorstandes Bericht und begleitet den Bauherrn bei der Projektierung und Ausführung des Bauvorhabens.

## Zonenschema

Art. 11

Zonenschema	Ausnützungsziffer		Firsthöhe **)	Gebäude- länge ***) *****)	geschlos- sene Bau- weise möglich	Grenzabstände		Lärm- schutz Empfind- lichkeits- stufe ES
		max. mit Quartier- Gestal- tungsplan				gross ***)	klein ***)	
<b>Hotelzone</b>	-	-	<b>12.00</b>	<b>30</b>	<b>Mit QP o- der Arealplan</b>	<b>5.00</b>	<b>2.50</b>	<b>II</b>

ES Lärmempfindlichkeitsstufe wird im Zonenplan verbindlich festgelegt, hier nur zur Information

\*) Bauvorhaben sind vor der Detailbearbeitung dem Gemeindevorstand anzuzeigen

\*\*) Betreffend Zuschlag z bei Hanglage und Reduktion bei Flachdachbauten vgl. Art. 17 Abs. 3 und 4

\*\*\*) Mit Quartiergestaltungsplan unter den Voraussetzungen von Art. 10 Abs. 3 nach architektonischen Kriterien frei

\*\*\*\*) Für die ZöBA am Bahnhof gilt eine ES III; keine ES gibt es in der Zone für öffentliche Anlagen

\*\*\*\*\*) Die Gebäudelänge kann unter den Voraussetzungen von Art. 18 Abs. 2 überschritten werden (ausgenommen in den Dorfzonen)

## An- und Nebenbauten

Art. 15<sup>bis</sup>

- 1 **Als An- und Nebenbauten im Sinne dieses Gesetzes gelten oberirdische, eingeschossige Bauten ohne bruttogeschossflächenpflichtige Räume mit einer max. Grundfläche von 40 m<sup>2</sup> und einer Firsthöhe von max. 3.50 m.**
- 2 **In Hanglagen darf die Firsthöhe bergseitig vom tiefsten Schnittpunkt der Fassade mit dem gewachsenen oder abgegrabenen Terrain bis zum höchsten Punkt der Dachfläche nicht mehr als 3.50 m betragen. Talseitig darf die Firsthöhe um max. 1.50 m überschritten werden.**
- 3 **Bei Flachdächern beträgt die max. Firsthöhe 2.80 m.**

## Nutzungsübertragung und Parzellierung

Art. 16

- 1 Der Gemeindevorstand kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen, Bäche oder Bahnen getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümern vorliegt. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplanes.

- 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.
- 3 Der Gemeindevorstand führt eine Kontrolle über die Ausnutzung der Grundstücke. Er **kann** lässt Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken **lassen**.

---

#### Wohn- und Gewerbezone

Art. 21

- 1 In dieser Zone ~~dürfen neben sind~~ Wohnbauten **auch sowie** Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe **errichtet werden zulässig**. Auswirkungen von gewerblichen Nutzungen auf die Wohnqualität sind im Rahmen der umweltrechtlichen Einschränkungen zu dulden.
- 2 Bei Neubauten sowie Umbauten mit Zweckänderung dürfen höchstens 60 % der vorgesehenen Bruttogeschossfläche für Wohnzwecke verwendet werden.
- 3 Der mögliche Anteil an Wohnräumen darf nur erstellt werden, wenn auch der vorgeschriebene Anteil an Gewerberäumen von 40 % der vorgesehenen Bruttogeschossfläche erstellt wird.

---

#### Gewerbezone

Art. 22

- 1 Die Gewerbezone ist für Produktionsbetriebe bestimmt.
- 2 Es sind nur Wohnungen für die Betriebsinhaberin, den Betriebsinhaber oder die Belegschaft gestattet, deren ständige Anwesenheit im Betrieb unerlässlich ist.
- ~~3 **Für Bauten, die zum längeren Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, müssen geeignete Schutzmassnahmen erstellt werden.**~~
- 34 Zonenwidrige Bauten und Anlagen, die vor dem 1.01.2004 erstellt wurden, dürfen nur unterhalten, aber nicht ausgebaut und erweitert werden. Für damit verbundene zonenwidrige Nutzungen gilt die Bestandesgarantie.
- 4 **In der Gewerbezone Cul dürfen keine kommerziellen Unterkünfte, Wohnheime und Bauten für Hunde eingerichtet oder gebaut werden.**

## **Hotelzone**

**Art. 22a**

- 1 Die Hotelzone ist bestimmt für Hotels mit hoteltypischen Service- und Dienstleistungen inklusive Gaststätten, Garni-Hotels, Gruppenunterkünfte sowie den dazugehörigen Bauten und Anlagen wie Wellnessanlagen und Autoeinstellhalle. Aparthotels sind nicht zulässig. Personalunterkünfte für das Hotelpersonal sind gestattet.**
- 2 Die Hauptnutzung ergänzende Nutzungen dürfen maximal 30% der auf dem Grundstück insgesamt realisierten anrechenbaren Bruttogeschossflächen beanspruchen. Sie sind nur im Zusammenhang mit der gleichzeitigen Hotelnutzung gestattet und dürfen keine Störungen der Hotelnutzung verursachen.**
- 3 Bestehende Hotels dürfen ohne Rücksicht auf die Vorschriften über die Ausnützung, Gebäude- und Firsthöhen, Gebäudelängen sowie Grenz- und Gebäudeabstände umgebaut werden, sofern der Zweck des Gebäudes und das Gebäudevolumen nicht verändert werden und ein langfristiger Betrieb des Hotels sichergestellt ist.**
- 4 Vorbehalten bleiben weitergehende Anordnungen im Rahmen eines Generellen Gestaltungsplanes oder einer Folgeplanung (Arealplanung oder Quartierplanung) unter Beachtung der möglichen Abweichungen von Art. 10 Abs. 3. Die Folgeplanung ist unter Beizug der Gestaltungsberatung zu erarbeiten.**

## **Arealplan „Cul“**

**Art. 46<sup>bis</sup>**

- 1 Der Arealplan „Cul“ umfasst das gesamte Gebiet nördlich der Zufahrt zum Campingplatz sowie zwischen Inn und den Streckengeleisen der Rhätischen Bahn. Er bezweckt die Gewährleistung einer zweckmässigen und abgestimmten Entwicklung des Areals.**
- 2 Mit dem Arealplan „Cul“ sollen hauptsächlich folgende Zielsetzungen erreicht werden:**
  - Schaffung geeigneter Grundstücke für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben;**
  - Schaffung optimaler Voraussetzungen für die Erschliessung mit dem Individual- und Langsamverkehr unter Berücksichtigung des örtlichen Durchgangsverkehrs sowie mit Ver- und Entsorgung;**
  - Festlegung von Massnahmen gegen unverhältnismässige Immissionen (Lärm, Staub, Gerüche usw.) der Gewerbebetriebe gegenüber angrenzenden Nutzungen.**

**Arealplan „Davo Röven“**

**Art. 46<sup>ter</sup>**

---

- 1 **Der Arealplan „Davo Röven“ umfasst die unüberbauten Teilflächen der Parzellen Nrn. 101, 102 und 104. Er bezweckt die Voraussetzungen zu schaffen für eine gestalterisch gute und hochwertige Ergänzung der bestehenden Bebauung unter Berücksichtigung der vorhandenen ortsbaulichen Qualitäten.**
- 2 **Mit dem Arealplan „Davo Röven“ sollen hauptsächlich folgende Zielsetzungen erreicht werden:**
  - **Schaffung einer qualitativ hochstehenden, gestalterisch und ortsbaulich erhöhten Anforderungen genügenden Überbauung;**
  - **Erhaltung der wesentlichen Elemente des Aussenraumes durch die Freihaltung des zentralen Raumes und durch die bauliche Verdichtung mittels einer konzentrierten Strassenrandbebauung.**
- 3 **Für die Ausarbeitung des Arealplanes „Davo Röven“ ist die Gestaltungsberatung beizuziehen.**

**Baubewilligung**

**Art. 47**

---

- 1 **Alle Vorhaben für Bauten und Anlagen, einschliesslich Projektänderungen, Unterhalts- und Sanierungsarbeiten sowie Zweckänderungen von Grundstücken, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung zu erwarten sind, sind dem Gemeindevorstand vor der Projektierung und Ausführung schriftlich anzuzeigen. Der Gemeindevorstand erfasst das Vorhaben und die verantwortliche Bauherrschaft.**
- 2 ~~**Der Gemeindevorstand entscheidet, ob ein baubewilligungspflichtiges Bauvorhaben vorliegt und welches Verfahren zur Anwendung gelangt. Er kann nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben dem Meldeverfahren unterstellen.**~~

**Der Gemeindevorstand entscheidet, ob das angezeigte Vorhaben unter die baubewilligungsfreien Vorhaben gemäss Art. 40 KRVO fällt oder ob eine Baubewilligungspflicht besteht. Er entscheidet zugunsten der Baubewilligungspflicht, wenn Anzeichen dafür bestehen, dass durch ein bewilligungsfreies Bauvorhaben materielle Vorschriften oder Rechte Dritter verletzt sein könnten.**
- 3 ~~**Besteht keine Baubewilligungspflicht, teilt der Gemeindevorstand dies der Bauherrschaft innert fünf Arbeitstagen unter schriftlicher Bestätigung des bewilligungsfreien**~~

~~Tatbestands mit. Liegt ein baubewilligungspflichtiges Bauvorhaben vor oder unterstellt der Gemeindevorstand das Bauvorhaben dem Meldeverfahren, teilt er dies der Bauherrschaft mit Angabe der abzugebenden Anzahl Baugesuche und der erforderlichen Baugesuchsunterlagen innert zehn Arbeitstagen seit Anzeige des Vorhabens schriftlich mit.~~

Bezüglich der baubewilligungspflichtigen Vorhaben entscheidet der Gemeindevorstand sodann, ob das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen ist oder ob die Voraussetzungen für das Meldeverfahren gemäss Art. 50 ff. KRVO erfüllt sind. Für Vorhaben gemäss Art. 40 KRVO, die nach Absatz 1 einer Bewilligungspflicht unterstellt werden, kommt ausschliesslich das Meldeverfahren gemäss Art. 50 ff. KRVO zur Anwendung.

- 4 In der Regel keiner Baubewilligung bedürfen alle nach kantonalem Recht nicht baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben<sup>4</sup>, die ausserhalb der im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Schutz-, Erhaltungs- und Freihaltebereiche liegen und keine geschützten oder erhaltenswerten Objekte betreffen. Zu beachten sind dabei alle im kantonalen Recht geregelten Vorbehalte, Voraussetzungen und Bedingungen. Insbesondere sind alle geltenden materiellen Vorschriften einzuhalten und die notwendigen Zusatzbewilligungen einzuholen.
- 5 Für nach kantonalem Recht nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben, die innerhalb bezeichneter Schutz-, Erhaltungs- und Freihaltebereiche liegen, jedoch keine geschützten und erhaltenswerten Objekte betreffen, gilt das Meldeverfahren nach Art. 51 KRVO.
- 6 Bei Bauvorhaben in der Dorfzone 1 und 2, im Schutz- und Erhaltungsbereich sowie Umbauvorhaben bei geschützten und erhaltenswerten Bauten und Anlagen entscheidet der Gemeindevorstand nach Anhörung der Bauherrschaft und gestützt auf das Gebäudeinventar über die notwendigen gestalterischen Auflagen und Bedingungen, insbesondere hinsichtlich Form, Stellung, Gestaltung, Materialverwendung und Erhaltung der historischen Bausubstanz, die bei der Detailprojektierung und im ordentlichen Baubewilligungsverfahren zu beachten sind. Diese Bauvorhaben sind von der Dorfbildkommission bei der Detailprojektierung und Ausführung zu begleiten.
- 7 Für alle anderen Bauvorhaben gilt das ordentliche Verfahren nach Art. 41ff KRVO.
- 8 ~~Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen bedürfen einer BAB-Bewilligung der zuständigen kantonalen BAB-Behörde. Ohne Zustimmung erteilte Baubewilligungen sind~~

---

<sup>4</sup> Art. 40 Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO)

~~nichtig. Bei Bauvorhaben im Wald sind neben den Vorschriften über Bauten ausserhalb der Bauzone die Bestimmungen der Waldgesetzgebung zu beachten.~~

Der Gemeindevorstand teilt der Bauherrschaft seine Entscheide gemäss Abs. 2 und 3 innert 15 Arbeitstagen seit der Anzeige in einer anfechtbaren Verfügung mit. Bei baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben gibt er gleichzeitig die abzugebende Anzahl Baugesuche sowie die erforderlichen Baugesuchsunterlagen bekannt.

- 9 Bei allen Vorhaben orientiert der Gemeindevorstand die Bauherrschaft zudem über allfällig nötige Zusatzbewilligungsgesuche.
- 10 Nach Eingang des formellen Baugesuchs führt der Gemeindevorstand das festgelegte Verfahren durch, sorgt bei Bedarf für die Einleitung des BAB-Verfahrens und stellt bei Bauvorhaben, die Zusatzbewilligungen erfordern, die notwendige Koordination mit den zuständigen Behörden sicher.

---

Zone für einheimischen Wohnungsbau

Art. 50

- 1 In der Zone für einheimischen Wohnungsbau beträgt der Erstwohnungsanteil ~~70~~ **100** Prozent der Bruttogeschossfläche. Die Zone für einheimischen Wohnungsbau wird im Zonenplan abgegrenzt.
- 2 Bei Bauten mit nur einer Wohnung ist die ganze Wohnfläche als Hauptwohnung im Grundbuch einzutragen und zu nutzen. Jede Baute auf einer Parzelle zählt als eine Baute. Die Übertragung von Anteilen auf andere Gebäude auf der gleichen Parzelle oder auf Gebäude auf anderen Parzellen ist nicht gestattet.
- 3 Als **Hauptwohnung Erstwohnung** bewilligte Wohnungen dürfen ausschliesslich von Personen mit festem Wohnsitz in der Gemeinde (einziger Mittelpunkt der Lebensbeziehungen) sowie von Personen bewohnt werden, die sich zur Berufsausübung oder zu Schulzwecken in der Gemeinde aufhalten und über eine Aufenthaltsbewilligung verfügen.
- 4 Die **Hauptwohnungen Erstwohnungen** samt zugehörigen Nebenräumen sind in den Baueingabeplänen als solche zu kennzeichnen. Die Zweckbestimmung der **Hauptwohnungen Erstwohnungen** ist durch Auflagen in der Baubewilligung sicherzustellen. Die Auflagen sind von der Baubehörde vor Baubeginn im Grundbuch anmerken zu lassen (**„Erstwohnungsverpflichtung Zone für einheimischen Wohnungsbau“**). Vor der Anmerkung im Grundbuch darf mit dem Bau nicht begonnen werden.

- ~~6 Die als Erstwohnung deklarierte Wohneinheit muss mindestens 25 Jahre als Erstwohnung genutzt werden. Nach Ablauf dieser Frist wird die Verpflichtung auf Antrag des Eigentümers aufgehoben.~~
- ~~6 Die Frist von 25 Jahren beginnt ab der Anmerkung der von der Baubehörde bestätigten Fertigstellung der betreffenden Erstwohnung im Grundbuch.~~
- <sup>75</sup> Stirbt ein Eigentümer einer **Hauptwohnung Erstwohnung**, die bisher von ihm als **Hauptwohnung Erstwohnung** bewohnt wurde, sind einzig seine direkten gesetzlichen Erben in der ersten Generation berechtigt, die Wohnung bis zu einer allfälligen Veräusserung für eigene Bedürfnisse als Zweitwohnung zu benutzen.
- <sup>86</sup> Sind die Eigentümerin oder der Eigentümer einer mit einer **Hauptwohnungsverpflichtung Erstwohnungsverpflichtung** belasteten Liegenschaft oder deren Erben in erster Generation gezwungen, die Liegenschaft zu verkaufen und kann die Liegenschaft wegen der **Hauptwohnungsverpflichtung Erstwohnungsverpflichtung** trotz nachgewiesener, ernsthafter Verkaufsbemühungen nicht verkauft werden, kann die **Hauptwohnungsverpflichtung Erstwohnungsverpflichtung** auf Antrag hin befristet für eine angemessene Zeit, maximal aber für 5 Jahre sistiert werden. Für diesen Zeitraum ist eine Abgabe zu leisten. Diese beträgt pro Jahr 30 Prozent des jährlichen Eigenmietwertes gemäss aktueller amtlicher Schätzung des mit der **Hauptwohnung Erstwohnungsverpflichtung** belasteten Gebäudes / Gebäudeteils bzw. Stockwerkeinheit. Die Abgabe ist vor der einstweiligen Aufhebung der **Hauptwohnungsverpflichtung Erstwohnungsverpflichtung** zu leisten. Wird die Abgabe nicht vollständig oder nicht fristgemäss bezahlt, lebt die **Hauptwohnungsverpflichtung Erstwohnungsverpflichtung** vor Ablauf der ursprünglich verfügten Aufhebung vorzeitig sofort wieder auf.
- <sup>97</sup> Die Ersatzabgabe ist zweckgebunden und darf nur zur Förderung des einheimischen Wohnungsbaus in der Gemeinde verwendet werden.
- <sup>8</sup> **Für die bereits bestehenden Mehrfamilien- und Einfamilienhäuser in der Zone für einheimischen Wohnungsbau gelten die im Zeitpunkt der Bewilligungserteilung geltenden Vorschriften für diese Zone weiterhin.**
- <sup>9</sup> **Vorbehalten bleiben entgegenstehende Vorschriften des kantonalen und eidgenössischen Rechts über den Zweitwohnungsbau.**
- <sup>10</sup> **Neubauten und Anlagen in der Zone für einheimischen Wohnungsbau sind mit CO<sub>2</sub>-neutralen Heizsystemen und Brauchwarmwasser-Aufbereitungsanlagen auszustatten.**

Einfriedungen

Art. 53

- 1 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. Der Gemeindevorstand trifft die erforderlichen Anordnungen zur Beseitigung gefährlicher Zäune. Nötigenfalls ordnet er die Ersatzvornahme an.

Antennen

Art. 56

- 1 Die Standorte von Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen sind so zu wählen, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen. **Pro Gebäude ist nur eine Aussenantenne in jener Grösse, die einen einwandfreien Empfang gewährleistet, gestattet.**
- 2 Der Gemeindevorstand kann bei Neubauten, wesentlichen Umbauten oder Erweiterungen die Erstellung von Gemeinschaftsantennen vorschreiben und das anschlusspflichtige Gebiet bestimmen.

Abstellplätze für Motorfahrzeuge

a) Pflichtparkplätze

Art. 60

- 1 Bei Neubauten sowie bei Umbauten und Erweiterungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, sind auf der Bauparzelle oder in nächster Nähe auf privatem Boden während des ganzen Jahres zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offenzuhalten.
- 2 Es sind bereitzustellen bei
  - Wohnbauten 1 Platz pro Wohnung bis ~~(80–120)~~ **120 m<sup>2</sup>** Bruttogeschossfläche, darüber 2 Plätze
  - ~~– Bürobauten/Gewerbebauten 1 Platz pro (30–100) m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche~~
  - **Bürobauten 1 Platz pro 50 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche**
  - **Gewerbebauten 1 Platz pro 100 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche**
  - Verkaufslokale 1 Platz pro ~~(15–30)~~ **30 m<sup>2</sup>** Ladenfläche
  - Pensionen, Hotels 1 Platz pro 3 Fremdenbetten **sowie**

**1 Platz pro 5 Sitzplätze (Sitzplätze in Speisesälen und Hotelbars, die den Hotelgästen vorbehalten sind, werden nicht angerechnet; bei öffentlich zugänglichen Hotelbars werden 50% der Sitzplätze angerechnet)**

– Restaurants, **Bars, Cafés**

1 Platz pro 5 Sitzplätze (ohne Hotelspeisesäle; **Sitzplätze auf offenen Terrassen sind anzurechnen, soweit sie einen Drittel der Sitzplätze im Innern des Lokals überschreiten**)

- 3 Für andere Bauten und Anlagen bestimmt der Gemeindevorstand die Anzahl der Pflichtparkplätze, wobei er sich an die VSS-Normen hält. Er kann in besonderen Fällen die Pflichtparkplätze gegen Revers herabsetzen.
- 4 In den im Generellen Erschliessungsplan besonders bezeichneten Gebieten gelten für die Bereitstellung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge anstelle von Abs. 1 und 2 die besonderen Anordnungen des Generellen Erschliessungsplanes.
- 5 Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen werden zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet, sofern es die Verhältnisse erfordern.