



Kanton Graubünden

Gemeinde Tschierschen-Praden

Baugesetz Tschierschen

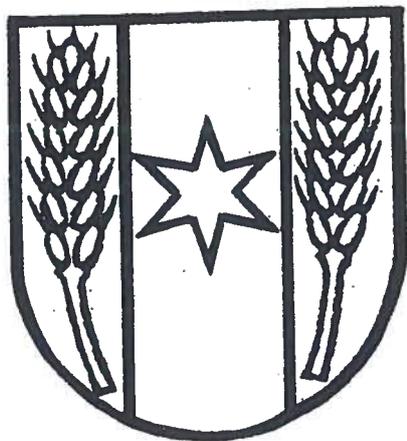
Hinweis: Dieses digitale Dokument enthält in zeitlichen Reihenfolge alle einzelnen rechtskräftigen Erlasse zum Baugesetz (vereinfachte Digitalisierungsform i. R. der erstmaligen Digitalisierung 2018/19).

Änderungstabelle:

Beschluss Gemeinde	Genehmigung Kanton	Änderung
21. Februar 2001	RB Nr. 1255 vom 03. September 2002	Totalrevision
27. März 2014	RB Nr. 356 vom 22. April 2014	Art. 56 ^{bis} und Art. 59

BAUGESETZ

DER GEMEINDE TSCHIERTSCHEN

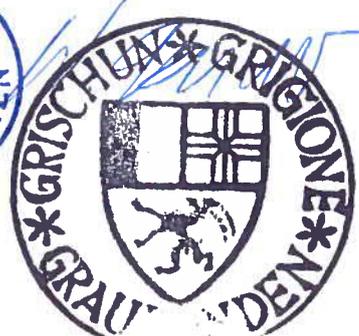


Beschlossen am: 21. Februar 2001

Genehmigt am:
Von der Regierung genehmigt gemäss
Beschluss vom 3. SEP. 2002 Nr. *RB 1255*
Namens der Regierung

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor.



Claudio Lardi

Dr. C. Riessen

Claudio Lardi

Dr. C. Riessen

Baugesetz der Gemeinde Tschierschen

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeines

Art. 1	Zweck
Art. 2	Geltungsbereich
Art. 3	Baubehörde
Art. 4	Baukommission
Art. 5	Planungskommission
Art. 6	Bauberatung
Art. 7	Hofstattrecht
Art. 8	Ausnahmebewilligungen
Art. 9	Planungszone (Bausperre)

II. Planungsmittel

A. Fakultative Planungsmittel

Art. 10	Leitbild
Art. 11	Gemeinderichtplan
Art. 12	Siedlungsinventar
Art. 13	Gestaltungsrichtlinien
Art. 14	Verfahren

B. Planungsmittel der Grundordnung

Art. 15	Grundordnung
Art. 16	Zonenplan
Art. 17	Genereller Erschliessungsplan
Art. 18	Genereller Gestaltungsplan
Art. 19	Verfahren

III. Grundordnung

A. Bauvorschriften

1. Bauvoraussetzungen

- Art. 20 Baubewilligungen
- Art. 21 Vereinfachtes Verfahren
- Art. 22 Ausnahmen von der Bewilligungspflicht
- Art. 23 Bedingungen und Auflagen, Reverse
- Art. 24 Baureife

2. Gestaltung und Situierung von Bauten und Anlagen

- Art. 25 Architektur
- Art. 26 Dachvorschriften
 - a) Dachgeschosse
- Art. 27 b) Firstrichtung
- Art. 28 c) Dachneigung
- Art. 29 d) Dachaufbauten
- Art. 30 e) Quergiebel
- Art. 31 f) Dachrandabschlüsse
- Art. 32 g) Bedachungsmaterialien

- Art. 33 Einfriedungen
- Art. 34 Terrainveränderungen, Böschungen und Abgrabungen
- Art. 35 Reklamen und Hinweistafeln
- Art. 36 Antennen
- Art. 37 Wald- und Gewässerabstand
- Art. 38 Campingplätze

3. Verkehrs- und Versorgungsanlagen

- Art. 39 Sicherheit
- Art. 40 Zu- und Ausfahrten
- Art. 41 Abstellplätze
 - a) Pflichtparkplätze
- Art. 42 b) Ersatzabgabe

Art. 43 Werkleitungen

4. Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen

Art. 44 Ausführung von Bauten und Anlagen

a) Grundsatz

Art. 45 b) Nachisolationen

Art. 46 c) Schallschutz

Art. 47 d) Umweltbelastung

Art. 48 Emissionen: Störungsgrade von Betrieben

Art. 49 Abwasser

Art. 50 Bauarbeiten

Art. 51 Unterhalt

5. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Art. 52 Nutzung des öffentlichen Grundes, Luftraum und Gewässer

Art. 53 Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke (Duldungspflicht)

B. Zonen

1. Bauzonen

a) Zonenarten

Art. 54 Dorfzone

Art. 55 Wohnzone

Art. 56 Gewerbezone

Art. 57 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Art. 58 Touristikzone

b) Zonenordnung

Art. 59 Zonenschema

Art. 60 Ausnützungsziffer

- Art. 61 Nutzungsübertragung
- Art. 62 Gebäudehöhe
- Art. 63 Gebäudelänge
- Art. 64 Ausnahmen für Gastgewerbebetriebe und Bauten im öffentlichen Interesse
- Art. 65 Grenz- und Gebäudeabstand

2. Weitere Zonen

Zonen der Grundnutzung

- Art. 66 Landwirtschaftszone
- Art. 67 Forstwirtschaftszone
- Art. 68 Übriges Gemeindegebiet

Überlagerte Zonen

- Art. 69 Freihaltezone
- Art. 70 Wintersportzone
 - a) Im allgemeinen
- Art. 71 b) Beschneigung

- Art. 72 Naturschutzzone
- Art. 73 Landschaftsschutzzone
- Art. 74 Ruhezone
- Art. 75 Grundwasser- und Quellschutzzone
- Art. 76 Gefahrenzone
- Art. 77 Abbauzone
- Art. 78 Materialablagerungszone
- Art. 79 Archäologiezone

C. Erschliessung

1. Allgemeines

- Art. 80 Grund- und Groberschliessung
- Art. 81 Feinerschliessung
- Art. 82 Ausführung der Erschliessungsanlagen

2. Projektierung, Ausführung

- Art. 83 Baulinien, Niveaulinien
- Art. 84 Generelle Projekte und Bauprojekte
- Art. 85 Verfahren
- Art. 86 Ausführung
 - a) Öffentliche Erschliessungsanlagen
 - b) Private Erschliessungsanlagen

3. Finanzierung

Öffentliche Erschliessungsanlagen

- Art. 88 a) **Allgemeines:**
 - Erschliessungsabgaben
- Art. 89 Abgabepflicht
- Art. 90 Gesetzliches Pfandrecht

- Art. 91 b) **Einmalige Abgaben:**
 - Mehrwertbeiträge
 - Art. 92 Wasseranschlussgebühr; Löschwassergebühr
 - Art. 93 Abwasseranschlussgebühr
 - Art. 94 Besondere Anschlussgebühren

- Art. 95 c) **Wiederkehrende Abgaben:**
 - Art. 96 Wassergebühren
 - Art. 96 Abwassergebühren
 - Art. 97 Abfallgebühren

Private Erschliessungsanlagen

Art. 98 Grundsätze

IV. Quartierplanung

- Art. 99 Quartierplan
- Art. 100 Quartierplanbestimmungen
- Art. 101 Quartiergestaltungsplan
- Art. 102 Quartiererschliessungsplan
- Art. 103 Quartiererschliessung
 - a) Erstellung
- Art. 104 b) Finanzierung
- Art. 105 Quartierausstattung
- Art. 106 Baulandumlegung
- Art. 107 Alter Bestand
- Art. 108 Abzüge für den Gemeinbedarf
- Art. 109 Neuzuteilung, Wertausgleich
- Art. 110 Bereinigung von Rechten, Vormerkungen und Anmerkungen
- Art. 111 Grenzbereinigung
- Art. 112 Einleitung
- Art. 113 Erstellung
- Art. 114 Öffentliche Auflage, Einsprache
- Art. 115 Erlass
- Art. 116 Planungskosten
- Art. 117 Aufhebung oder Abänderung
- Art. 118 Vorbehalt der Baubewilligung

V. Baubewilligungsverfahren

- Art. 119 Baugesuch
- Art. 120 Baugespann
- Art. 121 Vorprüfung, Umweltverträglichkeitsprüfung
- Art. 122 Auflage, Publikation und Einsprache
- Art. 123 Baubescheid
- Art. 124 Vorentscheid
- Art. 125 Baubeginn und Baufristen
- Art. 126 Bauausführung, Änderungen
- Art. 127 Baukontrolle, Bauabnahme

Art. 128 Gebühren

VI. Vollzugs- und Schlussbestimmungen

- Art. 129 Verantwortlichkeit
- Art. 130 Strafbestimmungen
- Art. 131 Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes
- Art. 132 Rechtsmittel
- Art. 133 Inkrafttreten

Zonenschema

Anhang mit Skizzen

Baugesetz der Gemeinde Tschierschen

I. Allgemeines

Art. 1

Zweck

Das Baugesetz regelt die zweckmässige Nutzung des Bodens sowie die Förderung einer geordneten baulichen und wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde. Es dient der Entfaltung der baulichen Freiheit in den Schranken des öffentlichen Interesses sowie der Wahrung der erhaltenswerten Eigenart des Ortes und der Landschaft.

Art. 2

Geltungsbereich

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

Art. 3

Baubehörde

Baubehörde ist der Gemeindevorstand zusammen mit der Baukommission.

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

Sie vertritt unter Vorbehalt der Finanzkompetenzen der Gemeindeversammlung die Gemeinde in allen sich aus diesem Gesetz ergebenden Rechtsgeschäften und Rechtsstreitigkeiten.

Art. 4

Baukommission

Die Baukommission besteht aus drei Mitgliedern. Das mit dem Bauwesen betraute Mitglied des Gemeindevorstandes amtiert als ihr Präsident. Die übrigen Mitglieder werden von der Gemeindeversammlung für die gleiche Amtsdauer wie der Gemeindevorstand gewählt. Die Baukommission hat die Baugesuche auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit zu prüfen und alle anderen Geschäfte der Baubehörde vorzubereiten. Sie stellt der Baubehörde Antrag und führt Baukontrollen und Bauabnahmen durch. Sie kann bei Bedarf Fachleute beiziehen.

Art. 5

Planungskommission

Für wichtige Planungsmassnahmen amtiert die Baubehörde als Planungskommission, wobei weitere Personen und Fachleute beigezogen werden können.

Art. 6

Bauberatung

Die Baubehörde kann eine ausgewiesene Fachperson als Bauberaterin oder Bauberater bezeichnen. Diese Person darf nicht in der Gemeinde wohnhaft sein und dort während der Amtsdauer keine Projektierungs- und Bauaufträge übernehmen.

Ihr obliegt die Information und die Beratung von Bauherrschaften und Architektinnen und Architekten im Bezug auf die Gestaltung von Neu- und Umbauten. Sie kann für Sitzungen der Baubehörde mit beratender Stimme beigezogen werden. Die Kosten für diese fachkundige Beratung gehen zu Lasten der Baugesuchsteller, ausser wenn Fragen der Ästhetik zu beurteilen sind.

Art. 7

Hofstattrecht

Bauten in der Dorfzone, die zerstört oder abgebrochen werden,

dürfen ohne Rücksicht auf die Vorschriften über Grenzabstände, Gebäudehöhe und Ausnützung im bisherigen Umfang wieder hergestellt werden. Im Einverständnis mit den Nachbarn können Kubusveränderungen (gleiches Volumen, jedoch andere Formen) sowie Änderungen der Stellung vorgenommen werden, wenn dadurch eine architektonisch oder ortsbaulich bessere Lösung ermöglicht wird. Eine Zweckänderung ist erlaubt; Baulinien und Quartiergestaltungspläne bleiben vorbehalten.

Ein Anspruch auf das Hofstattrecht besteht nur, wenn das Ausmass der alten Baute vor dem Abbruch oder spätestens sechs Monate nach deren Zerstörung im Einvernehmen mit der Baubehörde festgehalten wird. Das Gesuch für den Neubau muss vor dem Abbruch oder spätestens drei Jahre seit der Zerstörung eingereicht werden. Zweckänderungen haben auf die nachbarlichen Interessen (Vermeidung von Emissionen, Schutz der Privatsphäre und andere) nach Möglichkeit Rücksicht zu nehmen.

Art. 8

Ausnahmebewilligungen

Liegen ausserordentliche Verhältnisse vor und bedeutet die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen eine unverhältnismässige Härte, so kann die Baubehörde Ausnahmen von einzelnen Vorschriften gewähren, wenn dadurch keine öffentlichen Interessen verletzt werden. Ein Anspruch auf Gewährung von Ausnahmen besteht nicht.

Die Baubewilligung kann an Bedingungen geknüpft und insbesondere davon abhängig gemacht werden, dass sich die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer verpflichtet, auf Verlangen der Baubehörde unverzüglich den gesetzlichen Zustand herzustellen (Revers). Diese Verpflichtung ist im Grundbuch anzumerken.

Art. 9 Abs. 2: Korrektur gemäss RB Nr. 1255 vom 3.9.2002:

In der Planungszone werden Bauten und Anlagen nicht bewilligt, wenn sie der vorgesehenen Massnahme widersprechen oder ihre Ausführung beeinträchtigen könnten.

AMT FÜR RAUMPLANUNG
GRAUBÜNDEN

Art. 9

Planungszone
(Bausperre)

Wird eine Planungsmassnahme in die Wege geleitet, so kann die Baubehörde für die entsprechenden Gebiete eine Planungszone erlassen. Diese ist im Kantonsamtsblatt und auf ortsübliche Weise bekanntzugeben.

~~In der Planungszone werden Bauten und Anlagen nicht bewilligt, oder ihre Ausführung beeinträchtigen könnten wenn sie der vorgesehenen Massnahme widersprechen.~~

Die Planungszone kann von der Baubehörde für längstens ein Jahr angeordnet und mit Zustimmung des zuständigen kantonalen Departements angemessen verlängert werden.

II. Planungsmittel

A. Fakultative Planungsmittel

Art. 10

Leitbild

Der Gemeindevorstand kann ein Gesamtleitbild veranlassen, welches aufgrund einer Situationsanalyse einzelne Ziele und Massnahmen der Gemeindepolitik festlegt. Hiefür kann der Gemeindevorstand eine besondere Leitbildkommission bezeichnen. Die Auslegung des Baugesetzes hat sich am Gesamtleitbild zu orientieren.

Art. 11

Gemeinderichtplan

Im Richtplan werden die Grundzüge der künftigen Nutzung, Gestaltung, Erschliessung und Ausstattung des Gemeindegebietes festgelegt. Der Richtplan besteht aus Karte und Text. Er stützt sich auf das Leitbild der Gemeinde und berücksichtigt die regionalen und kantonalen Richtpläne.

Der Richtplan ist für die Organe der Gemeinde verbindlich, nicht aber für Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.

Art. 12

Siedlungsinventar

Das Siedlungsinventar umfasst und bewertet die bestehende Bausubstanz und die Aussenräume.

Es bildet die Grundlage für den Erlass von Schutzzonen, Schutzbereichen und Gestaltungsvorschriften sowie für die Aufnahme wertvoller Bauten, Baugruppen, Natur- und Kulturobjekte in die Gestaltungsrichtlinien und den Generellen Gestaltungsplan, alles im gesetzlich vorgesehenen Erlassverfahren. Das Siedlungsinventar steht ausserdem bei Neubauten, Erneuerungen und Umbauten als Projektierungshilfe zur Verfügung und dient der Baubehörde als Beurteilungsgrundlage für die entsprechenden Bauvorhaben. Indessen entfaltet das Siedlungsinventar keine verbindliche Schutz- oder anderweitige Wirkung für das einzelne Grundstück.

Art. 13

Gestaltungsrichtlinien

Die Gemeindeversammlung kann zur Ergänzung der Gestaltungsvorschriften Gestaltungsrichtlinien erlassen.

Die Gestaltungsrichtlinien sind von der Baubehörde bei der Beurteilung von Baugesuchen und Quartierplänen zu beachten.

Art. 14

Verfahren

Leitbild, Richtplan und Gestaltungsrichtlinien sowie ihre Änderungen unterliegen der Abstimmung in der Gemeinde. Vor der Abstimmung werden diese Planungsmittel während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist können Interessierte bei der Baubehörde Anregungen einreichen. Die Baubehörde nimmt zu den Anregungen Stellung.

B. Planungsmittel der Grundordnung

Art. 15

Grundordnung

Die Grundordnung besteht aus dem Baugesetz, dem Zonenplan, dem Generellen Erschliessungsplan sowie dem Generellen Gestaltungsplan.

Das Baugesetz und die Pläne der Grundordnung sind für jedermann verbindlich. Diese gelten direkt oder sinngemäss auch für die Gebiete, für welche rechtskräftige Quartierpläne bestehen, soweit sich nicht aus den Quartierplanbestandteilen oder -vorschriften abweichende Regelungen ergeben.

Art. 16

Zonenplan

Die Zonenpläne teilen das Gemeindegebiet nach Art und Intensität der Nutzung in verschiedene Zonen ein.

Der Zonenplan unterscheidet Zonen der Grundnutzung und Zonen überlagerter Nutzung. Die Zonen der Grundnutzung bestimmen allgemein die zulässige Nutzung des Bodens. Die überlagerten Zonen enthalten ergänzende Nutzungsvorschriften.

Art. 17

Genereller Erschliessungsplan

Der Generelle Erschliessungsplan legt die Anlagen der Grund- und Groberschliessung für das ganze Gemeindegebiet fest. Er kann Anlagen der Feinerschliessung festlegen.

Der Generelle Erschliessungsplan kann die zur Freihaltung von Verkehrsflächen und von wichtigen Leitungen erforderlichen Baulinien festlegen.

Der Generelle Erschliessungsplan kann Massnahmen zur Verkehrs-

lenkung vorsehen. Er kann Gebiete bestimmen, in denen Erschliessungsanlagen nach einem besonderen Konzept (Parkierungskonzept, Versorgungskonzept usw.) zu planen und zu erstellen sind.

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

Art. 18

Genereller Gestaltungsplan

Der Generelle Gestaltungsplan ordnet die Gestaltung und Erhaltung der Bauten oder Baugruppen, der Siedlung und der Landschaft.

Der Generelle Gestaltungsplan legt Schutzbereiche, Erhaltungsbereiche, Anpassungsbereiche, Erneuerungsbereiche, Neugestaltungsbereiche und Freihaltebereiche fest. Er bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Bauten und Anlagen sowie die schützenswerten Natur- und Kulturobjekte.

Der Generelle Gestaltungsplan kann Gebiete festlegen, in denen zur Vervollständigung der Grundordnung eine Erneuerungs- oder Neugestaltungsplanung durchzuführen ist. Er kann innerhalb der Bauzone Gebiete bestimmen, in denen vor der Überbauung Quartierplanungen durchzuführen sind.

Im Generellen Gestaltungsplan können Baugestaltungslinien sowie Wald- und Gewässerabstandslinien festgelegt werden. Zur Schaffung von Freiflächen oder Freihaltung von Landschaftsteilen können Nutzungsverlegungen vorgeschrieben werden.

Im Generellen Gestaltungsplan können Niveaulinien festgelegt werden, welche das Längenprofil der Strassen bestimmen und die Basis für die Höhenlage der Bauten sowie der Einfahrten und Eingänge bilden.

Der Generelle Gestaltungsplan muss nicht als eigenständige planerische Grundlage erlassen werden. Der Inhalt und die Elemente des Generellen Gestaltungsplanes können in anderweitigen Planungs-

mitteln enthalten sein, wie Baugesetz, Zonenplan, Genereller Erschliessungsplan, Gestaltungsrichtlinien und dergleichen; sie müssen in diesen Planungsmitteln ausdrücklich als Bestandteile des Generellen Gestaltungsplanes bezeichnet werden.

Art. 19

Verfahren

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

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

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

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

III. Grundordnung

A. Bauvorschriften

1. Bauvoraussetzungen

Art. 20

Baubewilligungen Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) bedürfen - unter Vorbehalt der Art. 21 und 22 - einer Baubewilligung.

Der Bewilligungspflicht unterliegen insbesondere:

1. Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Abbrüche von Bauten und Anlagen;
2. Änderungen der Zweckbestimmung von Bauten und Anlagen oder einzelner Räume;
3. Erneuerungen, soweit sie nach aussen in Erscheinung treten;
4. Kleinbauten und provisorische Bauten sowie Fahrnisbauten, Wohnwagen, Kehrlichhäuschen und ähnliche Objekte, die mehr als ein Monat pro Jahr am gleichen Ort aufgestellt werden, und als Ersatz für feste Bauten dienen;
5. alle in der kantonalen Verordnung über die Feuerpolizei aufgeführten Bewilligungsfälle;
6. alle in der kantonalen Vollziehungsverordnung zum Energiegesetz aufgeführten Bewilligungsfälle;
7. Anlagen für die Lagerung und den Umschlag von wassergefährdenden Stoffen nach den Vorschriften über den Gewässerschutz;
8. Versorgungs- und Transportleitungen wie Wasserversorgungs-

und Entwässerungsanlagen, Kanalisationsleitungen, Rohrleitungen zur Beförderung flüssiger und gasförmiger Brenn- und Treibstoffe sowie elektrische Leitungen, ausgenommen Telefonleitungen;

9. Versorgungsanlagen wie Solaranlagen, Wasserreservoirs, Kläranlagen, Abfallsammelstellen;
10. Verkehrsanlagen wie Strassen, Wege, Parkplätze und Beförderungsanlagen aller Art einschliesslich land- und forstwirtschaftliche sowie touristische Anlagen;
11. Funkmasten, permanente Krananlagen, Silos;
12. Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen;
13. Reklameeinrichtungen wie Firmentafeln, Schaukästen, Leuchtreklamen;
14. Terrainveränderungen, Mauern aller Art, feste Schwimmbassins;
15. Einfriedungen aller Art, ausgenommen bewegliche Weidezäune;
16. Camping- und Rastplätze;
17. Lagerplätze für Material und Güter aller Art;
18. Materialentnahmestellen wie Kiesgruben, Steinbrüche;
19. Materialablagerungsstellen und Deponien.

Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen bedürfen der Zustimmung des zuständigen kantonalen Departements. 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.

Art. 21

Vereinfachtes Verfahren

Das vereinfachte Verfahren umfasst wenigstens ein schriftliches Gesuch an die Baukommission mit der Beschreibung des Vorhabens, eine schriftliche Bewilligung durch den Baufachchef und eine öffentliche Bekanntgabe. Das vereinfachte Verfahren gilt für folgende Bauvorhaben:

1. Nicht gewerblich genutzte Kleinbauten, provisorische Bauten sowie Fahrnisbauten, die höchstens 6 m² Grundfläche aufweisen und nicht höher als 2,5 m sind;
2. Kleinbauten und provisorische Bauten sowie Fahrnisbauten, Wohnwagen, Kehrlichthäuschen und ähnliche Objekte, die nicht mehr als vier Monate pro Jahr am gleichen Ort aufgestellt werden;
3. Einfriedungen (insbesondere feste, hölzerne Weidezäune) längs Feldwegen;
4. Terrainveränderungen auf weniger als 100 m² und nicht höher als 0,5 m.

Vorbehalten bleibt Art. 20 Abs. 3 dieses Baugesetzes.

Art. 22

Ausnahmen von der Bewilligungspflicht

Die nicht ausdrücklich einer Bewilligungspflicht unterstellten Bauten und Anlagen bedürfen keiner Bewilligung, insbesondere:

1. Baubaracken, die mit einer Überbauung im Zusammenhang stehen, ausgenommen Wohnbaracken;
2. Firmentafeln unter 0,12 m², sofern sie keinen öffentlichen Luftraum beanspruchen;

3. Sonnenkollektoren unter 0,4 m² ausserhalb von Schutz- und Erhaltungsbereichen.

Vorbehalten bleibt Art. 20 Abs. 3 dieses Baugesetzes.

Art. 23

Bedingungen und
Auflagen, Reverse

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

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

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

Art. 24

Baureife

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

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

und

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

stellt wird.

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

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

2. Gestaltung und Situierung von Bauten und Anlagen

Art. 25

Architektur

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

Art. 26

Dachvorschriften
a) Dachgeschosse

Als Dachgeschosse gelten alle Gebäudeabschnitte, die oberhalb der Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche liegen. Bei Bauten mit zwei Vollgeschossen darf die Unterkante des untersten Dachgeschosses höchstens 1,0 m unter die Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche hinabreichen. Die Bruttogeschosshöhe beträgt maximal 2,70 m.

Es sind maximal zwei Dachgeschosse zulässig. Der Ausbau des zweiten Dachgeschosses ist nur gestattet, wenn die notwendige Belichtung und Belüftung der Räumlichkeiten ohne Dachaufbauten erfolgen kann.

Art. 27

- b) Firstrichtung Die Firstrichtung der Bauten soll parallel oder quer zum Hang verlaufen.

Art. 28

- c) Dachneigung Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigungen von 35 % bis 50 % (19° bis 27°) zulässig. Der senkrechte Abstand von der Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche zur Firshöhe darf 4 m nicht übersteigen.

Bei untergeordneten Anbauten sind auch andere Dachformen möglich (Pulldach, Flachdach etc.)

Art. 29

- d) Dachaufbauten Dachaufbauten sind für Wohn- und Arbeitsräume gestattet, wenn die Belichtung mit Tageslicht von der Fassade her nicht erreicht werden kann.

Als Dachaufbauten sind nur Giebellukarnen oder SchlepPGAUBEN gestattet. Dacheinschnitte sind verboten. Die Summe der Breite der Dachaufbauten in einer Dachfläche darf nicht mehr als ein Drittel der Gesamtbreite des Daches, in welchem die Dachaufbauten entspringen, betragen. Alle Dachaufbauten müssen innerhalb der Hauptdachfläche entspringen. Die einzelne Dachaufbaute muss eine Mindestbreite von 1,50 m aufweisen und darf eine Maximalbreite von 3,50 m nicht überschreiten. Der Mindestabstand zwischen den einzelnen Dachaufbauten beträgt 2,50 m.

Bei den Giebellukarnen gelten die Vorschriften für die Dachneigung sinngemäss. Die Dachneigung der Giebellukarnen muss mit der Neigung des Hauptdaches korrespondieren.

Die Fenster der Dachaufbauten müssen hochformatig sein. Mehrere

aneinanderliegende Fenster müssen durch Setzhölzer oder ähnliches unterteilt werden. Einzelne in der Dachfläche liegende Fenster in stehender Rechtecksform bis zu einer Grösse von 0,4 m² können ausnahmsweise erlaubt werden.

Art. 30

- e) Quergiebel Ebenfalls zulässig sind Quergiebel mit beidseitig gleicher Dachneigung von 35 % bis 50 % (19° bis 27°). Die Front des Quergiebels darf maximal 1,50 m über die Dachtraufe des Hauptdaches hinausragen.

Art. 31

- f) Dachrandabschlüsse Vordächer sind in der bei Altbauten ortsüblichen Weise zu erstellen, was ebenfalls für die Detailausbildung der Dachrandabschlüsse gilt.

Art. 32

- g) Bedachungsmaterialien Die Materialien für die Bedachung sind im Einvernehmen mit der Baubehörde in dunkler Farbe zu wählen oder dunkel zu streichen.

Art. 33

- Einfriedungen Einfriedungen und Stützmauern sowie geschnittene Hecken bis 1 m Höhe dürfen an die Grenze des Nachbargrundstücks gestellt werden. Sind sie höher, sind sie um das Mehrmass von der Grenze abzurücken. Gegenüber der Strassengrenze können sie nur gegen Revers gestattet werden, falls nicht spezielle Baulinien ihre Lage bestimmen.

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. Die Baubehörde tritt die erforderlichen An-

ordnungen zur Beseitigung gefährlicher Zäune. Nötigenfalls ordnet sie die Ersatzvornahme an.

Im übrigen sind alle Einfriedungen und Mauern im Sinne dieses Artikels gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

Art. 34

Terrainveränderungen, Böschungen und Abgrabungen

Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufes sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Ohne schriftliches Einverständnis des angrenzenden Nachbars sind Böschungen und Abgrabungen nur zulässig, wenn von der Nachbargrenze ein Abstand von 0,5 m eingehalten und eine Neigung von 1 : 1 nicht überschritten wird.

Böschungen und Stützmauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken.

Art. 35

Reklamen und Hinweistafeln

Reklamen dürfen nur an den von der Gemeinde bezeichneten Stellen sowie an Geschäftshäusern für die dort hergestellten oder angebotenen Produkte oder Dienstleistungen angebracht werden.

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

Im Bereiche von Kantonsstrassen ist eine Bewilligung der zuständigen kantonalen Stelle erforderlich.

Art. 36

Antennen

Die Standorte von Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen

sind so zu wählen, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

Die Baubehörde kann bei Neubauten, wesentlichen Umbauten oder Erweiterungen innerhalb der Dorfzone die Erstellung von Gemeinschaftsantennen vorschreiben und das anschlusspflichtige Gebiet bestimmen.

Art. 37

Wald- und Gewässerabstand

Bauten und Anlagen haben gegenüber Hochwald einen Abstand von 10 m, gegenüber Niederwald einen Abstand von 5 m einzuhalten. Der Waldabstand bemisst sich beim festgestellten Wald ab Waldgrenze, sonst ab der Waldgrenze gemäss Ausscheidung durch den Forstdienst im Einzelfall.

Gegenüber öffentlichen Gewässern ist in den Bauzonen ein Abstand von 10 m, ausserhalb der Bauzonen von 20 m einzuhalten. Der Gewässerabstand bemisst sich bei vermarkten Gewässern ab Parzellengrenze, bei nicht vermarkten Gewässern vom Schnittpunkt des mittleren Sommerwasserstandes mit der Uferböschung.

Vorbehalten bleiben besondere Waldabstandslinien gemäss Zonenplan oder Generellem Gestaltungsplan resp. den entsprechenden planerischen Grundlagen (Art. 18 Abs.6) sowie besondere Gewässerabstandslinien gemäss den vorerwähnten Planungsmitteln sowie Quartierplanungen.

Art. 38

Campingplätze

Die Errichtung und der Betrieb von Camping- und Rastplätzen ist nur in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie in der Gewerbezone gestattet und nur, wenn die öffentlichen und die Interessen des Gewässer- und des Landschaftsschutzes sowie der Schutzwälder nicht beeinträchtigt werden.

3. Verkehrs- und Versorgungsanlagen

Art. 39

Sicherheit

Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benützerinnen und Benützer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen auf Kosten der Eigentümerin oder des Eigentümers der Anlage verfügen.

Auf Dächern entlang von öffentlich nutzbaren Räumen sind Dachkännel und Schneefangvorrichtungen anzubringen. Wird durch abfliessendes Wasser oder Dachlawinen die öffentliche Sicherheit gefährdet, haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen. Bleiben sie untätig, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf ihre Kosten ausführen.

Im Bereich von Kantonsstrassen erfordern neue Anlagen oder Abänderungen bestehender Anlagen eine zusätzliche Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde.

Art. 40

Zu- und Ausfahrten

Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf verkehrsreiche öffentliche Strassen, Wege und Plätze müssen mindestens 5 m von der Strassengrenze entfernt sein. Rampen dürfen eine maximale Neigung von 12 % aufweisen; zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung muss ein ebener Vorplatz mit einer Neigung von höchstens 5 % von mindestens 4 m Länge vorhanden sein.

Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere beim Einbau von Garagen in vor Inkrafttreten des Baugesetzes 1974 erstellten Bauten sowie in der Dorfzone, kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten.

Anpassungen von Garageausfahrten bei Strassenneubauten oder bei Verbreiterungen gehen zu Lasten des Grundeigentümers, wenn der Strassenbau die Bau- und Niveaulinien und die Grenzabstände einhält. Die Baubehörde kann die Erstellung gemeinschaftlicher Zu- und Ausfahrten vorschreiben oder die Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Anlagen verpflichten, Dritten die Mitbenützung gegen angemessene Entschädigung zu gestatten, sofern sich dies im öffentlichen Interessen als notwendig erweist.

Art. 41

Abstellplätze
a) Pflichtparkplätze

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 offen zu halten.

Für Wohnbauten ist je Wohnung ein Autoabstellplatz auf Privatgrund vorzusehen und zu sichern. Für die übrigen Bauten bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Abstellplätze, wobei die diesbezüglichen Bestimmungen des Musterbaugesetzes der Bündner Vereinigung für Raumplanung (BVR) als Richtlinien dienen.

Art. 42

b) Ersatzabgabe

Ist die Erstellung von Parkplätzen auf Privatgrund nicht möglich, ist der Parkplatz im Winter nicht benutzbar, oder stehen einer Erstellung wertvolle Baumbestände und Gärten sowie für das Ortsbild bedeutsame Innenhöfe, Plätze und dergleichen entgegen, so muss sich der Grundeigentümer an einem von der Gemeinde erstellten Parkplatz, der auch im Winter geräumt werden kann, beteiligen. Welche Parkplätze auch im Winter geräumt werden können, bestimmt die Gemeinde.

Für jeden fehlenden Abstellplatz ist eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen. Der Betrag der Ersatzabgabe pro Abstellplatz wird in der Gebührenordnung der Gemeinde festgelegt. Die Ersatzabgabe wird der Bauherrschaft bei Erteilung der Baubewilligung in Rechnung gestellt und ist vor Baubeginn zu bezahlen.

Unterlässt der Grundeigentümer die Räumung seines Parkplatzes entgegen den Anordnungen durch die Gemeinde, so kann die Gemeinde auf Kosten des Grundeigentümers die Schneeräumung durchführen lassen.

Art.43

Werkleitungen

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.

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.

Das Durchleitungsrecht für private Leitungen richtet sich nach Art. 691 ZGB.

4. Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen

Art. 44

Ausführung von
Bauten und Anlagen

Alle Bauten und Anlagen haben Rücksicht auf die Reinheit der Luft und der Gewässer, auf die Natur und auf das Wohlbefinden der Bevölkerung zu nehmen. Bei Bauten mit erheblichen Publikumsverkehr

- a) Grundsatz und bei Verkehrsanlagen ist auf die Bedürfnisse behinderter Personen Rücksicht zu nehmen.

Art. 45

- b) Nachisolationen
Werden an bestehenden Bauten und Anlagen Nachisolationen ausgeführt, darf von Gebäude- und Firsthöhen, Gebäudelängen sowie Grenz- und Gebäudeabständen in Isolationsstärke abgewichen werden.

Art. 46

- c) Schallschutz Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen werden nur bewilligt, wenn sie in Bezug auf den Schallschutz den geltenden Vorschriften entsprechen.

Die Empfindlichkeitsstufen für die Bestimmung der Belastungsgrenzwerte sind aus dem Zonenschema ersichtlich.

Art. 47

- d) Umweltbelastung
Bauten und Anlagen, von denen Einwirkungen wie Lärm, Luftverunreinigungen, Erschütterungen, Licht, Strahlen oder Verunreinigungen des Bodens ausgehen, haben den geltenden eidgenössischen und kantonalen Vorschriften zur Begrenzung der Umweltbelastung zu genügen. Die Einwirkungen sind gesamtheitlich und unter Einbezug der zu erwartenden Entwicklung zu beurteilen.

Bauten und Anlagen, von denen Lärmemissionen ausgehen, haben die Vorschriften über Emissionsbegrenzungen der eidg. Lärmschutzverordnung einzuhalten. Die Lärmimmissionen dürfen die in den betroffenen Gebieten geltenden Lärmbelastungsgrenzwerte nicht überschreiten. Die Baubehörde ermittelt die Aussenlärmimmissionen, wenn sie Grund zur Annahme hat, dass die massgebenden Belastungsgrenzwerte überschritten sind oder ihre Überschreitung zu

erwarten ist.

Bauten und Anlagen, von denen Luftverunreinigungen ausgehen, haben die Vorschriften über Emissionsbegrenzungen der eidg. Luftreinhalteverordnung einzuhalten. Bei Bauten und Anlagen, welche Luftverunreinigungen verursachen, ist mit dem Baugesuch eine Emissionserklärung einzureichen. Sind erhebliche Emissionen zu erwarten, kann die Baubehörde eine Immissionsprognose verlangen.

Bestehende Bauten und Anlagen, die den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften zum Schutz der Umwelt nicht genügen, sind nach den Anordnungen der zuständigen Behörden zu sanieren, soweit sich eine derartige Sanierungspflicht aus der übergeordneten Gesetzgebung ergibt oder sich eine Sanierung aus anderweitigen Gründen aufdrängt.

Art. 48

Emissionen: Störungsgrade von Betrieben

Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe werden nur bewilligt, wenn sie dem Zonenzweck entsprechen und den im Zonenschema festgelegten Störungsgrad nicht überschreiten.

Es werden nicht störende, mässig störende und stark störende ortsfeste Anlagen unterschieden.

1. Als nicht störend gelten Betriebe und Bauvorhaben, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und keine Störungen verursachen, welche das ruhige und gesunde Wohnen erheblich beeinträchtigen. Sie haben die Bedingungen der Lärm-Empfindlichkeitsstufe II zu erfüllen (Störungsgrad 1).
2. Als mässig störend gelten Betriebe und Bauvorhaben mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerk- und Gewerbebetriebe bleiben und sich auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränken. Sie haben mindestens die Bedingungen der Lärm-Empfindlichkeitsstufe III zu erfüllen (Störungsgrad 2).

3. Betriebe und Bauvorhaben mit weitergehenden Emissionen gelten als stark störend. Sie haben mindestens die Bedingungen der Lärm-Empfindlichkeitsstufe IV zu erfüllen (Störungsgrad 3).

Bestehende Betriebe sowie entsprechende Bauten und Anlagen, welche den zulässigen Störungsgrad überschreiten, dürfen nicht erweitert werden.

Der Gemeindevorstand kann den Betrieb mechanischer Anlagen wie Heubelüftungen usw. zeitlich beschränken oder die nötigen Vorkehrungen zur Verminderung der Emissionen verlangen.

Art. 49

Abwasser

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

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

Verschmutztes Abwasser, das ausserhalb des Bereiches der öffentlichen Kanalisation anfällt, ist nach den jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften und Anordnungen zu behandeln.

Nicht verschmutztes Abwasser ist versickern zu lassen oder, wo die örtlichen Verhältnisse dies nicht zulassen, in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten. Nicht verschmutztes Abwasser, das stetig anfällt, darf weder direkt noch indirekt einer zentralen Abwasserreinigungsanlage zugeleitet werden.

Das weitere bestimmt das kommunale Abwassergesetz

Art. 50

Bauarbeiten

Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen.

Bei Bauarbeiten, die Emissionen verursachen, bestimmt die Baubehörde die Bauzeiten.

Baustellenabwasser ist je nach Abwasserart und Anfall zu behandeln, bevor es in die Kanalisation oder in einen Vorfluter eingeleitet wird. Das Verbrennen von Abfällen auf Baustellen ist untersagt.

Art. 51

Unterhalt

Bauten und Anlagen sind stets in gutem Zustand zu halten. Dem Unterhalt geschützter und erhaltenswerter Bauten sowie der Pflege geschützter Natur- und Kulturobjekte ist besondere Beachtung zu schenken.

Gefährdet eine mangelhaft unterhaltene Baute oder Anlage Menschen, Tiere oder fremdes Eigentum oder verunstaltet sie das Orts- oder Landschaftsbild, verpflichtet die Baubehörde die Eigentümerin oder den Eigentümer zu den notwendigen Massnahmen. Kommen diese den Weisungen innert Frist nicht nach, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahme auf Kosten der Eigentümerschaft durch Dritte vornehmen.

Diese Vorschriften gelten sinngemäss auch für Einfriedungen, Mauern, Werk-, Lager- und Bauplätze, Erschliessungswerke sowie Geländeänderungen, die durch Abgrabungen oder Auffüllungen entstanden sind.

5. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Art. 52

Nutzung des öffentlichen Grundes, Luftraum und Gewässer

Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Grund, Luftraum oder öffentlichen Gewässern ist nur mit Bewilligung des Gemeindevorstandes zulässig.

Eine über den gesteigerten Gemeingebrauch hinausgehende Sondernutzung an öffentlichem Grund oder an öffentlichen Gewässern bedarf einer Konzession der Gemeinde.

Die Baubehörde 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.

Art. 53

Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke (Duldungspflicht)

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.

B. Zonen

1. Bauzonen

a) Zonenarten

Art. 54

Dorfzone

Die Dorfzone umfasst die Dorfteile mit besonders wertvoller Bausubstanz und Ortsstruktur. Dazu gehören insbesondere Bauten und Anlagen, Dächer, Fassaden, Gassen, Plätze und Mauern von ausserordentlicher Bedeutung. Das Siedlungsinventar ist entsprechend zu berücksichtigen. Die Dorfzone ist für Wohnzwecke sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt.

An-, Um- und Neubauten, Renovationen, Parkräume sowie die Umgebung sind mit besonderer Sorgfalt zu gestalten und auszuführen. Siedlungsstruktur und Bauweise sollen erhalten und ergänzt werden. An-, Um- und Neubauten sowie Umgebung haben sich in ihrer äusseren Erscheinung und in Bezug auf Grösse, Form, Stellung und Art der Bauweise den benachbarten Bauten und deren Umgebung anzupassen. Dieser Nachweis ist mit Ansichten, Perspektiven, Modellen und dergleichen zu erbringen, mit denen die Wirkung des Bauobjektes zusammen mit den benachbarten Gebäuden auf das Dorfbild darzustellen ist. Wo Baugestaltungslinien fehlen, bestimmen die bestehenden Baufuchten die Lage der Bauten.

Bei Vorhaben, mittels welchen an einem Strassenzug einzelne Baulücken geschlossen oder bestehende Bauten ersetzt oder umgebaut werden, sind insbesondere die Bestimmungen über die Bauberatung und das Hofstattrecht zu beachten.

Alle Bauvorhaben sind der Gemeinde vor der Ausarbeitung der Projektpläne bekanntzugeben. Die Baubehörde entscheidet über allfällige Auflagen. Sie kann hiefür eine Stellungnahme der Bauberaterin oder des Bauberaters oder der kantonalen Denkmalpflege einholen.

Art. 55

Wohnzone

Die Wohnzone ist für Wohnzwecke sowie Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt, welche nicht störend gemäss Art. 48 dieses Gesetzes sind. Der Bestand der bereits vorhandenen Landwirtschaftsbetriebe ist im Rahmen der übergeordneten Gesetzgebung gewährleistet.

Art. 56

Gewerbezone

Die Gewerbezone ist der Ansiedlung gewerblicher Betriebe vorbehalten, deren störende Einwirkungen in den übrigen Zonen nicht zugelassen sind.

In gewerblichen Bauten dürfen nur Wohnungen für Abwarte, Betriebspersonal und Eigentümer errichtet werden. Wohn- und andere Bauten, welche nicht Gewerbebezwecken dienen, sind nicht erlaubt.

Art. 57

Zone für öffentliche
Bauten und Anlagen

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

Gegenüber angrenzenden Zonen gelten sinngemäss deren Grenz- und Gebäudeabstände. Die übrigen Zonenvorschriften der angrenzenden Zonen sind bei der Erstellung von Bauten und Anlagen nach Möglichkeit angemessen zu berücksichtigen.

An bestehenden privaten Bauten sind nur Unterhaltsarbeiten gestattet.

Art. 58

Touristikzone

Die Touristikzone ist für alle Formen sportlicher und touristischer Tätigkeiten bestimmt, die Grundstücksflächen benötigen.

Touristische Zweckbauten sind zulässig. Als solche gelten insbesondere Sportanlagen, wie Schwimmbäder, Tennis- und Eisplätze usw. sowie die zu diesen Anlagen gehörenden Gebäude.

Überdies sind in der Touristikzone auch Bauten touristischer Unternehmungen möglich, welche im Zusammenhang mit ihrer Tätigkeit stehen, so insbesondere auch Personal- und Verwaltungsgebäude und anderweitige Bauten im Rahmen ihrer Zweckbestimmung.

Terrainveränderungen sind zulässig, wenn sie touristischen Zwecken dienen und das Landschaftsbild nicht verunstalten.

b) Zonenordnung

Art. 59

Zonenschema

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

Das Zonenschema bestimmt ferner den zulässigen Störungsgrad von Betrieben sowie die Empfindlichkeitsstufen.

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

Art. 60

Ausnutzungsziffer

Die Ausnutzungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Nettogeschossfläche (NGF) der Gebäude und der Nettobaufläche (anrechenbare Landfläche). Sie wird wie folgt berechnet:

$$\text{Ausnutzungsziffer (AZ)} = \frac{\text{Nettogeschossfläche}}{\text{Nettobaufläche}}$$

Als Nettogeschossfläche gilt die Summe aller anrechenbaren Flächen im Innenmass ohne Umfassungs- und Zwischenwände. In Untergeschossen werden nur Wohn- und Arbeitsräume angerechnet. Im Dachgeschoss sind die für Wohn- und Arbeitszwecke ausgebauten oder ausbaubaren Räume anzurechnen, soweit ihre lichte Höhe mindestens 1,6 m beträgt.

Nicht angerechnet werden alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen, insbesondere:

- a) zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich- und Trockenräume sowie Waschküchen, Heiz-, Kohlen- und Tankräume;
- b) Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage;
- c) Lagerräume, Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw.;
- d) Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nichtanrechenbare Räume erschliessen;
- e) offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen;
- f) offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen;
- g) zusätzlich bei Hotelbauten: Ski- und Sporträume, Sauna, Hallenbad usw.

Als Nettobaufläche (anrechenbare Landfläche) gilt die zusammenhängende Fläche der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile in der Bauzone, abzüglich Wald und Gewässer.

Auch durch spätere Bauten und Abtrennung von Grundstückflächen darf die zulässige Ausnützung nicht überschritten werden.

Art. 61

Nutzungsübertragung

Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen oder Bäche getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümern vorliegt. Aufgrund von Nutzungsübertragungen darf die zonenkonforme Ausnützung um nicht mehr als 0,1 überschritten werden.

Die Baubehörde führt eine Kontrolle über die Ausnützung der Grundstücke. Sie kann Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken lassen.

Art. 62

Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird grundsätzlich durch die zulässige Anzahl Vollgeschosse bestimmt. Vollgeschosse sind horizontale Gebäudeeinschnitte, die über dem gewachsenen Boden und unter der Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche liegen.

Die Bruttogeschosshöhe beträgt maximal 2,70 m.

Für gewerblich genutzte Geschosse kann die Baubehörde grössere Geschosshöhen gestatten. Die Fassaden- und Firsthöhen dürfen aber die bei einer Berechnung auf der Basis von 2,70 m Geschosshöhe errechneten Masse nur um maximal 1 m übersteigen.

Es sind in jedem Fall nur maximal zwei sichtbare Untergeschosse zulässig. Untergeschosse sind horizontale Gebäudeeinschnitte, die ganz oder teilweise in den gewachsenen Boden hineinragen. Untergeschosse dürfen bergseits an der tiefsten Stelle gemessen, maximal 0,8 m aus dem gewachsenen Terrain herausragen.

Art. 63

Gebäudelänge

Als Gebäudelänge gilt die grösste zusammengebaute horizontale Gebäudeseite.

Eingeschossigen Anbauten sind mitzuberechnen.

Die Baubehörde kann Ausnahmen von der Gebäudelänge gewähren, wenn der Bau im Dach und in den Fassaden stark gestaffelt ist.

Art. 64

Ausnahmen für
Gastgewerbebe-
triebe und Bauten
im öffentlichen In-
teresse

Für Hotels (traditionelle Hotels, Garni-Hotels, Pensionen, Lagerunterkünfte und dergleichen) mit mehr als zehn Gästebetten sowie für Bauten im öffentlichen Interesse kann die Baubehörde bei entsprechenden Neu- oder Umbauvorhaben Überschreitungen von der höchstzulässigen Gebäudehöhe, Gebäudelänge und Ausnutzungsziffer um höchstens 20% gestatten. Solche Bauten haben sich gut in die nähere und weitere Umgebung einzufügen und müssen architektonisch sorgfältig gestaltet sein.

Für Hotelbauten im Sinne der vorgenannten Bestimmung können Ausnahmen nur gewährt werden, wenn sie die Infrastruktur und Nebenräume aufweisen, die für den vorgesehenen Gastgewerbebetrieb notwendig sind.

Art. 65 Abs. 2: Vermerk gemäss RB Nr. 1255 vom 3.9.2002:

Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass für Bauten gegenüber Kantonsstrassenparzellen die speziellen Abstandsvorschriften gemäss Art. 10 der Vollziehungsverordnung zum kantonalen Strassengesetz zu beachten sind.

AMT FÜR RAUMPLANUNG
GRAUBÜNDEN

Art. 65

Grenz- und Gebäudeabstand

Der Grenzabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen Fassade und Grenze. Der grössere Grenzabstand gilt vor denjenigen Fassaden, welche Osten am nächsten stehen.

Der Gebäudeabstand ist gleich der Summe der beiden vorgeschriebenen Grenzabstände. Bei verschiedenen Bauten auf demselben Grundstück bemisst sich der Gebäudeabstand, wie wenn eine Grenze dazwischen läge. Wo keine Baulinien gelegt sind, ist der zonen gemässe Abstand von der Strassen- bzw. Trottoirgrenze einzuhalten; im übrigen bleiben die Baulinien vorbehalten. Die Grenzabstände können von Nachbarinnen bzw. Nachbarn mit Zustimmung der Baubehörde durch Vertrag herabgesetzt werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. Der Vertrag ist von der Baubehörde zu genehmigen und im Grundbuch anzumelden.

Offene und überdeckte Gebäudeteile, wie Hauseingänge, Dachvorsprünge sowie Erker und Balkone werden nur soweit mitberechnet, als sie mehr als 1,5 m in den Grenz- und Gebäudeabstand hineinragen.

Unterirdische Bauten, die gegen aussen nicht in Erscheinung treten, können an die Grenze gestellt werden.

Eingeschossige An- und Nebenbauten, die keine Wohn- oder Arbeitsräume enthalten und keine grössere Grundfläche als 40 m² aufweisen, können bis 2,5 m an die Grenze gestellt werden. Mit Zustimmung des Nachbarn dürfen sie an die Grenze gestellt werden, sofern keine feuer- und sicherheitspolizeilichen Vorschriften entgegenstehen.

2. Weitere Zonen

Zonen der Grundnutzung

Art. 66

Landwirtschafts-
zone

Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet und für diese Nutzung zu erhalten ist.

Bauten und Anlagen werden nur bewilligt, soweit sie für die landwirtschaftliche Nutzung des Bodens erforderlich sind oder den Wohnbedürfnissen der bäuerlichen Bevölkerung, ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie der Sicherung existenzfähiger Landwirtschaftsbetriebe dienen. Die Erstellung von Gärtnereien ist zulässig.

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

Art. 67

Forstwirtschafts-
zone

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.

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 Bauzone.

Art. 68

Übriges Gemeindegebiet

Das übrige Gemeindegebiet umfasst das unproduktive Land und jene Flächen, für die noch keine Grundnutzung festgelegt ist.

Bauten und Anlagen, die einen künftigen Zonenzweck beeinträchtigen, sind nicht zulässig. Der Gemeinde dürfen durch die Bewilligung zulässiger Bauvorhaben keine Kosten erwachsen. Es besteht kein Anspruch auf Anschluss an öffentliche Erschliessungsanlagen.

Überlagerte Zonen

Art. 69

Freihaltezone

Die Freihaltezone umfasst jene Flächen, welche zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, zur Freihaltung von Aussichtslagen, Gewässerufern oder Waldrändern, zur Gliederung von Siedlungsgebieten und zur Erhaltung von Erholungs- und Freiflächen mit einem dauernden Bauverbot belegt sind.

Änderungen in der Benützung und Bewirtschaftung der Grundstücke sowie Terrainveränderungen dürfen dem Freihaltezweck nicht widersprechen.

Sofern die Nutzung oder Pflege eines Freihaltegebietes es erfordert, können eingeschossige Kleinbauten bewilligt werden. Der Stellung und Gestaltung solcher Bauten ist besondere Beachtung zu schenken.

Art. 70

Wintersportzone
a) Im allgemeinen

Jedermann steht zur Ausübung des Wintersportes der freie Zutritt offen, sofern nicht von der Baubehörde Beschränkungen angeordnet werden; Wintersportabfahrten und -übungsgelände dürfen mit Pi-

stenfahrzeugen präpariert werden. Bauliche Anlagen, Pflanzungen und Terrainveränderungen sind nur zulässig, soweit die Wintersportabfahrten und das Übungsgelände dadurch nicht beeinträchtigt werden. Bauliche Anlagen und Terrainveränderungen, welche der Ausübung des Wintersportes dienen, sind unter Vorbehalt der übergeordneten Gesetzgebung in jedem Fall zugelassen. Die Baubehörde kann die Erteilung von Baubewilligungen mit zweckdienlichen Auflagen verbinden.

Einfriedungen von Grundstücken können untersagt werden. Soweit solche bewilligt werden, sind sie durch die Eigentümer jeweils vor Beginn bis Ende der Wintersportsaison zu entfernen. Im Unterlassungsfalle erfolgt die Beseitigung als Ersatzvornahme durch die Gemeinde. Bestehende Zäune sind - sofern notwendig - durch die direkt interessierten Unternehmungen jeweils zu Beginn der Wintersportsaison zu entfernen und nach Ende der Wintersportsaison wieder aufzustellen.

Grundstücke, welche zur Anlage oder Sicherung von Wintersportabfahrten benötigt werden, könne durch die Gemeinde enteignet werden. Das Enteignungsverfahren kann auch für bauliche Anlagen oder Terrainveränderungen beansprucht werden, sofern mit dem Grundeigentümer keine Einigung erzielt wird.

Die Gemeindebehörde kann im Rahmen ihrer finanziellen Zuständigkeit die zur Sicherung von Wintersportabfahrten erforderlichen Verträge abschliessen.

Art. 71

b) Beschneigung

Unter Vorbehalt der erforderlichen Baubewilligungen ist es innerhalb der Wintersportzone zulässig, Wintersportpisten künstlich zu beschneien und die hierfür erforderlichen Anlagen zu erstellen. Die entsprechenden Bauwerke sind unterirdisch anzulegen oder in vorhandenen Gebäude zu integrieren. Wo dies nicht möglich ist, haben sie sich gut ins Landschaftsbild einzufügen. Zapfstellen, welche die genannten Voraussetzungen nicht erfüllen, sind in Absprache mit dem

Gemeindevorstand jeweils nach Saisonschluss zu entfernen.

Art. 72

Naturschutzzone

Die Naturschutzzone umfasst Biotop und weitere naturnahe Standorte, die sich durch besondere Artenvielfalt oder das Vorkommen seltener Arten auszeichnen.

In der Naturschutzzone sind Bauten und Anlagen aller Art, Terrainveränderungen, Entwässerungen, Rodungen, Düngung, Materialablagerungen und andere störende Eingriffe oder Nutzungen untersagt. Ausgenommen sind Massnahmen zur ökologischen Aufwertung oder Wiederherstellung (Revitalisierungen).

Die Baubehörde trifft notwendige Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Kennzeichnung der geschützten Gebiete. Sie kann insbesondere Zutrittsverbote erlassen. Angepasste landwirtschaftliche Nutzung ist im Rahmen der Pflegemassnahmen zulässig.

Für die Bewirtschaftung von Wald innerhalb von Naturschutzzonen gelten die Bestimmungen der forstlichen Planung.

Nutzungs- und Bewirtschaftungsbeschränkungen, Unterhalts- und Pflegeverpflichtungen sowie Entschädigungsleistungen können im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen vertraglich geregelt werden.

Art. 73

Landschaftsschutzzone

Die Landschaftsschutzzone umfasst Natur- und Kulturlandschaften von besonderer Schönheit und Eigenart.

Die Erstellung von Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, Abbauvorhaben, Materialablagerungen und andere bauliche Vorkehren, die dem Schutzzweck entgegenstehen, sind nicht gestattet. Vorbehalten sind Bauten und Anlagen, soweit sie für die land- oder

forstwirtschaftliche Nutzung des betreffenden Gebietes notwendig sind und ein Standort ausserhalb der Landschaftsschutzzone nicht zumutbar ist. Bestehende Bauten und Anlagen dürfen erneuert werden.

Wertvolle Baumbestände wie Hecken, Feld- und Ufergehölze innerhalb der Landschaftsschutzzone dürfen in ihrem Bestand nicht verringert werden. Die Erteilung von Bewilligungen für die Entfernung oder wesentliche Beeinträchtigungen von Hecken, Feld- und Ufergehölzen richtet sich nach den eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen.

Für die Bewirtschaftung von Wald innerhalb von Landschaftsschutz- zonen gelten die Bestimmungen der forstlichen Planung.

Art. 74

Ruhezone

Die Ruhezone umfasst ausgedehnte Gebiete, die sich besonders für Ruhe und Erholung eignen, sowie die Lebensräume von Wild und Pflanzen.

In der Ruhezone sind touristische Beförderungsanlagen und der motorisierte Verkehr untersagt. Die Anlage oder Markierung von Skiabfahrtspisten und Routen ist nicht gestattet. Vorbehalten bleiben die im Erschliessungsplan bezeichneten Variantenabfahrten. Die Baubehörde trifft die notwendigen Massnahmen zur Kennzeichnung der Wildeinstandsgebiete.

Die Verwendung von Motorfahrzeugen für die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung sowie für unerlässliche Zufahrten und für Hilfeleistungen in Notfällen ist gestattet.

Art. 75

Grundwasser- und Quellschutzzone

Die Grundwasser- und Quellschutzzone umfasst Gebiete, die für die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung vor Störungen geschützt

werden. Innerhalb der Grundwasser- und Quellschutzzone sind Bauten und Anlagen sowie Nutzungen nicht zulässig, welche die Wasservorkommen gefährden könnten. Die zulässigen Nutzungen können in einem Reglement umschrieben werden.

Der Gemeindevorstand erlässt für Grundwasserfassungen und für Mineralquellen sowie bei Bedarf für Quelfassungen detaillierte Schutzzonenpläne mit den Zonen S I (Fassungsbereich), S II (engere Schutzzone) und S III (weitere Schutzzone) samt zugehörigen Reglementen nach der Gewässerschutzgesetzgebung. Nutzungsbeschränkungen auf Parzellen innerhalb der detaillierten Schutzzonen sind im Grundbuch anzumerken.

Bauten und Anlagen in Grundwasser- und Quellschutzonen können nur mit Auflagen bewilligt werden. Sie werden unter Beizug einer Fachperson festgelegt und sind Bestandteil der Baubewilligung.

Art. 76

Gefahrenzone

Die Gefahrenzone bezeichnet die durch Lawinen, Rutschungen, Steinschlag, Überschwemmung oder andere Naturereignisse bedrohten Gebiete.

In der Gefahrenzone mit hoher Gefahr (Gefahrenzone I) dürfen keine Bauten erstellt und erweitert werden, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen. Zerstörte Bauten dürfen nur in Ausnahmefällen wieder aufgebaut werden. Standortgebundene Bauten, die nicht dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, sind mit entsprechendem Objektschutz zulässig.

In der Zone mit geringer Gefahr (Gefahrenzone II) bedürfen Bauvorhaben (Neu- und Erweiterungsbauten, Umbauten mit erheblicher Wertvermehrung) der Genehmigung durch die Gebäudeversicherung des Kantons Graubünden. Diese umschreibt die erforderlichen baulichen Schutzmassnahmen als Bauauflagen.

Art. 77

Abbauzone

Die Abbauzone umfasst Flächen, die für die Gewinnung von natürlichen Materialien wie Steine, Kies, Sand, Lehm und andere mineralische Rohstoffe bestimmt sind.

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.

Die Gestaltung der Abbauflächen 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.

Die Abbauflächen sind nach der Materialentnahme gemäss Generellem Gestaltungsplan zu gestalten. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren. Sie kann insbesondere eine geeignete Sicherheit (zweckgebundenes Depositum) für die finanziellen Mittel verlangen, welche für den Abschluss der Arbeiten notwendig sind.

Art. 78

Materialablagerungszone

Die Materialablagerungszone umfasst Flächen, die für die Verwertung oder Beseitigung von unverschmutztem Aushub- und Abraummaterial bestimmt sind.

Die Gestaltung der Ablagerungsflächen nach Abschluss der Ablagerung oder einzelner Etappen sowie weitere Massnahmen über die Gestaltung des Ablagerungsgeländes und den Schutz der Umgebung sind im Generellen Gestaltungsplan festgelegt.

Für die Errichtung, den Betrieb, den Abschluss und den Unterhalt der Materialablagerungen sowie für den Abschluss und dessen

Sicherstellung gelten im übrigen die einschlägigen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Vorbehalten bleiben insbesondere die notwendigen Bewilligungen des kantonalen Amtes für Umweltschutz für Ablagerungen, die der Beseitigung von umverschmutztem Aushub- und Abraummaterial dienen.

Art. 79

Archäologiezone

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

Alle Bauvorhaben und Grabarbeiten (Leitungsgräben, Schächte etc.) sind der Gemeinde und dem Archäologischen Dienst vor der Ausarbeitung der Projektpläne bekannt zu geben. Die Baubehörde entscheidet nach Einholung einer Stellungnahme des Archäologischen Dienstes über die notwendigen Auflagen.

C. Erschliessung

1. Allgemeines

Art. 80

Grund- und Grob- erschliessung

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

Die Groberschliessung umfasst die Sammelstrassen sowie die Hauptleitungen und zugehörige Anlagen der Wasser- und Energieversorgung, der Abwasserbehandlung und der Telekommunikation.

Zu den Anlagen der Grund- oder der Groberschliessung zählen je nach Bedeutung die Wirtschaftswege, die Rad- und Reitwege, die Fuss- und Wanderwege sowie Parkierungs- und Transportanlagen.

Für die Ausgestaltung, die Benützung, den Unterhalt und die Erneuerung der gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und der Groberschliessung gelten die Vorschriften der von der Gemeinde erlassenen Erschliessungsreglemente.

Art. 81

Feinerschliessung

Die Feinerschliessung umfasst die Erschliessungsstrassen, namentlich Quartierstrassen, sowie Plätze und Fussgängerbereiche wie auch die Anschlüsse der einzelnen Grundstücke an die Hauptstränge der öffentlichen Erschliessungsanlagen. Zur Feinerschliessung zählen ferner Gemeinschaftsanlagen, wie Parkierungsanlagen, Transportanlagen, Energieversorgungsanlagen, Abfallsammelstellen und dgl.

Die Baubehörde kann die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eines Quartiers und benachbarter Grundstücke verpflichten, private Gemeinschaftsanlagen zu erstellen. Für grössere Gemeinschaftsanlagen sind Quartierplanverfahren durchzuführen.

Eigentümerinnen und Eigentümer privater Verkehrs- oder Versorgungsanlagen können von der Baubehörde verpflichtet werden, ihre Anlagen gegen angemessene Entschädigung auch Dritten zur Verfügung zu stellen, soweit diese Mitbenutzung im öffentlichen Interesse liegt. Die Entschädigung wird durch die Baubehörde festgesetzt.

Für die Ausgestaltung, die Benützung, den Unterhalt und die Erneuerung der Anlagen der Feinerschliessung gelten im übrigen die Vorschriften der von der Gemeinde erlassenen Erschliessungsreglemente sowie die Bestimmungen der Quartierpläne.

Art. 82

Ausführung der Erschliessungsanlagen

Die Baubehörde sorgt je nach der Entwicklung und Einholung der erforderlichen Kredite für die zeitgerechte Ausführung der Erschliessungsanlagen.

Die Erschliessungsprioritäten können im Rahmen eines Erschliessungsprogrammes festgelegt werden.

2. Projektierung, Ausführung

Art. 83

Baulinien, Niveaulinien

Baulinien dienen der Sicherung bestehender oder geplanter Verkehrs-, Versorgungs- und Wintersportanlagen und -abfahrten. Der im Baulinienbereich gelegene Boden darf ober- und unterirdisch nicht überbaut werden.

Einzelne Vorsprünge wie Vordächer, Erker und Balkone dürfen bis 1.50 m über die Baulinie hinausragen, sofern sie mindestens 3 m über dem Trottoir- und 4.50 m über dem Strassenniveau liegen.

Bauliche Veränderungen an Bauten im Baulinienbereich dürfen nur ausnahmsweise vorgenommen werden. Der entstehende Mehrwert ist auf Kosten der Eigentümerin bzw. des Eigentümers im Grundbuch anzumerken. Er wird im Enteignungsfall nicht vergütet.

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

Art. 84

Generelle Projekte und Bauprojekte

Die Projektierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen ist Sache der Gemeinde.

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.

Die Bauprojekte bestimmen Art, Umfang, Lage und bautechnische Gestaltung von Erschliessungsanlagen und weitere Einzelheiten.

Art. 85

Verfahren

Bau- und Niveaulinien, generelle Projekte und Bauprojekte sind während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen. Während der Auflage kann bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden.

Nach Ablauf der Auflagefrist entscheidet die Baubehörde über allfällige Einsprachen und gibt ihren Entscheid den Einsprechenden schriftlich und begründet bekannt. Der Erlass von Bau- und Niveaulinien sowie die Genehmigung von generellen und von Bauprojekten ist in ortsüblicher Weise bekanntzugeben.

Für Bau- und Niveaulinien, die im Zonenplan, im Generellen Erschliessungsplan oder in einem Quartierplan festgelegt werden, gelten ausschliesslich die Verfahrensvorschriften der betreffenden Planungsmassnahme.

Art. 86

Ausführung

a) Öffentliche Erschliessungsanlagen

Die Ausführung der gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung ist Sache der Gemeinde.

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 Anla-

gen nach den Plänen der Gemeinde als private Erschliessungsanlagen zu erstellen.

Art. 87

b) Private Erschliessungsanlagen

Die Ausführung von privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.

Die Gemeinde 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.

3. Finanzierung

Öffentliche Erschliessungsanlagen

Art. 88

a) **Allgemeines:**
Erschliessungsabgaben

Die Gemeinde deckt ihre Auslagen für den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung (Sanierung, Ersatz) von öffentlichen Erschliessungsanlagen durch die Erhebung von Beiträgen und Gebühren. Soweit besondere Umstände vorliegen, trägt sie die Restkosten aus allgemeinen Mitteln. Die Gemeinde ist befugt, von den Abgabeverpflichteten bereits vor der Fertigstellung der Erschliessungsanlagen und Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten angemessene Akontozahlungen zu verlangen. Art. 104 Abs. 3 dieses Gesetzes gilt sinngemäss.

Mehrwertbeiträge (Vorzugslasten) werden erhoben für den Bau und die Erneuerung von Verkehrsanlagen sowie von Versorgungsanlagen der Feinerschliessung.

Gebühren (Anschlussgebühren; Grund- und allfällige Mengengebüh-

ren) werden erhoben zur Deckung der Kosten für den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung von Versorgungsanlagen der Grund- und Groberschliessung sowie der Feinerschliessung, soweit die Feinerschliessung nicht durch Mehrwertbeiträge finanziert wird. Für den Unterhalt und die Erneuerung bestehender Versorgungsanlagen sind die erforderlichen Rückstellungen zu bilden. Soweit diese nicht ausreichen, werden besondere Anschlussgebühren erhoben.

Art. 89

Abgabepflicht

Die Erschliessungsabgaben (mit Ausnahme allfälliger Mengengebühren für die Abfallbewirtschaftung) sind grundsätzlich von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zu bezahlen, welche aus den öffentlichen Erschliessungsanlagen einen wirtschaftlichen Sondervorteil ziehen oder die Anlagen nutzen. Massgeblich für die Abgabepflicht ist der Grundbucheintrag im Zeitpunkt der Fälligkeit der Abgabe.

Bei Gesamt- und Miteigentum sind die Gesamt- oder Miteigentümer/innen unter solidarischer Haftung abgabepflichtig. Bei Stockwerkeigentum sind die Abgaben durch die Eigentümergemeinschaft, bei Baurechtsverhältnissen durch die Bauberechtigten zu bezahlen.

Wechselt eine Liegenschaft nach Fälligkeit der Abgabe die Hand, geht die Verpflichtung zur Bezahlung aller ausstehenden Abgaben auf die neue Eigentümerin bzw. den neuen Eigentümer.

Art. 90

Gesetzliches Pfandrecht

Für fällige Mehrwertbeiträge und Anschlussgebühren besteht ein gesetzliches Pfandrecht gemäss Art. 130ff. EG zum ZGB.

Werden fällige Mehrwertbeiträge oder Anschlussgebühren nicht innert der festgelegten Frist bezahlt, ist die Beanspruchung des Pfandrechtes nach erfolgloser Mahnung den Gebührenpflichtigen und den

betroffenen Pfand Eigentümern in einer rekursfähigen Verfügung zu eröffnen.

Nach Eintritt der Rechtskraft der Pfandrechtsverfügung veranlasst die Baubehörde vor Ablauf der Jahresfrist nach Art. 132 EG zum ZGB die Eintragung des Pfandrechtes im Grundbuch. Die Anordnung einer vorläufigen Eintragung des Pfandrechtes gemäss Art. 133 EG zum ZGB bleibt vorbehalten.

Art. 91

b) **Einmalige Abgaben:** Mehrwertbeiträge

Werden neue Verkehrsanlagen bzw. Ver- oder Entsorgungsanlagen der Feinerschliessung erstellt oder bestehende Anlagen erneuert, erhebt die Gemeinde Mehrwertbeiträge, soweit Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern aus dem Bau oder der Erneuerung (Sanierung, Ersatz) der Anlagen ein wirtschaftlicher Sondervorteil erwächst.

Die Baubehörde legt entsprechend dem öffentlichen und privaten Interesse an den Anlagen den Kostenanteil fest, welcher von der Gesamtheit der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zu tragen ist. Dabei gelten folgende Richtlinien:

	Gemeinde- anteil	Privat- anteil
<u>Verkehrsanlagen:</u>		
· Groberschliessung	70 - 40 %	30 - 60 %
· Feinerschliessung	30 - 0 %	70 - 100%
<u>Versorgungs- und Ent- sorgungsanlagen:</u>		
· Feinerschliessung	30 - 0 %	70 - 100 %

Dienen Erschliessungsanlagen ausschliesslich der Überbauung und Nutzung eines Gebietes, sind sämtliche Erschliessungskosten von der Gesamtheit der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zu

tragen.

Werden beitragspflichtige Erschliessungsanlagen im Rahmen einer Quartierplanung erstellt, sind die Mehrwertbeiträge im Quartierplanverfahren festzulegen. In andern Fällen erfolgt die Erhebung der Beiträge nach den Vorschriften der von der Gemeinde zu erlassenden Erschliessungsreglemente.

Art. 92

Wasseran-
schlussgebühr;
Löschwas-
sergebühr

Für Gebäude, die erstmals an die öffentlichen Wasserversorgungsanlagen angeschlossen werden, ist eine einmalige Wasseranschlussgebühr zu bezahlen. Werden angeschlossene Gebäude erweitert oder wechseln sie durch Änderung der Zweckbestimmung in eine Objektklasse mit höherem Wasserverbrauch, ist eine Nachzahlung zu leisten.

Werden im Bereich der öffentlichen Hydrantenanlage neue Gebäude erstellt, die nicht an die öffentlichen Wasserversorgungsanlagen angeschlossen werden, ist eine einmalige Löschwassergebühr zu bezahlen. Die gleiche Gebühr wird erhoben für bestehende Gebäude ohne Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung, die bei Erweiterung des Hydrantennetzes Feuerschutz erhalten. Werden gebührenpflichtige Gebäude erweitert, ist eine Nachzahlung zu leisten.

Die Bemessungsgrundlagen und die Gebührenansätze werden im Reglement über die Wasserversorgung und in einem separaten Tarif (Gebührenordnung) festgelegt. Die Gebührenansätze sind von der Baubehörde alljährlich aufgrund des kantonalen Gebäudeversicherungsindex veränderten Verhältnissen anzupassen.

Die Wasseranschlussgebühren und die Löschwassergebühren werden nach den Vorschriften des Reglementes über die Wasserversorgung sowie der Gebührenordnung veranlagt und bezogen.

Art. 93

Abwasseran-
schlussgebühr

Für Gebäude und befestigte Flächen wie Strassen, Plätze, Abstellflächen, die erstmals an die öffentlichen Abwasseranlagen angeschlossen werden, ist eine einmalige Abwasseranschlussgebühr zu bezahlen. Werden angeschlossene Gebäude oder befestigte Flächen erweitert, ist eine Nachzahlung zu leisten.

Die Bemessungsgrundlagen und die Gebührenansätze werden im kommunalen Abwassergesetz und in einem separaten Tarif (Gebührenordnung) festgelegt. Die Gebührensätze sind von der Baubehörde alljährlich aufgrund des kantonalen Gebäudeversicherungsindex veränderten Verhältnissen anzupassen.

Die Abwasseranschlussgebühren werden nach den Vorschriften des Abwassergesetzes sowie der Gebührenordnung veranlagt und bezogen.

Art. 94

Besondere An-
schlussgebüh-
ren

Reichen die Erträge aus den Gebühren und die Rückstellungen zur Finanzierung neuer Versorgungsanlagen oder notwendiger Erneuerungen nicht aus, werden von den Eigentümerinnen und Eigentümern aller angeschlossenen Grundstücke, die aus den Anlagen Nutzen ziehen, besondere Anschlussgebühren erhoben.

Müssen öffentliche Versorgungsanlagen wegen besonderer Bedürfnisse einzelner Liegenschaften ausgebaut werden, wird von deren Eigentümerinnen oder Eigentümern eine besondere Anschlussgebühr zur Deckung der Ausbaurkosten erhoben.

Die Gebührenansätze für die besonderen Anschlussgebühren werden durch Gemeindebeschluss festgesetzt. Im übrigen gelten für die besonderen Anschlussgebühren sinngemäss die Vorschriften über die Wasser- bzw. Abwasseranschlussgebühren.

Art. 95

c) **Wiederkehrende Abgaben:**

Wassergebühren

Für die Benutzung der öffentlichen Anlagen der Wasserversorgung werden von allen angeschlossenen Grundstücken jährlich wiederkehrende Wassergebühren erhoben.

Die Bemessungsgrundlagen, die Gebührenarten und die Gebührenansätze für alle Gebühren werden im Reglement über die Wasserversorgung und in einem separaten Tarif (Gebührenordnung) festgelegt. Die Gebührenansätze sind von der Baubehörde alljährlich aufgrund des kantonalen Gebäudeversicherungsindex veränderten Verhältnissen anzupassen.

Die Wassergebühren werden nach den Vorschriften des Reglementes über die Wasserversorgung sowie der Gebührenordnung veranlagt und bezogen.

Art. 96

Abwassergebühren

Für die Benutzung der öffentlichen Anlagen der Abwasserbehandlung werden von allen angeschlossenen Grundstücken mit überbauten oder befestigten Flächen jährlich wiederkehrende Abwassergebühren erhoben.

Die Bemessungsgrundlagen, die Gebührenarten und die Gebührenansätze werden im Abwassergesetz und in einem separaten Tarif (Gebührenordnung) festgelegt. Die Gebührenansätze sind von der Baubehörde alljährlich aufgrund des kantonalen Gebäudeversicherungsindex veränderten Verhältnissen anzupassen.

Die Abwassergebühren werden nach den Vorschriften des Abwassergesetzes sowie der Gebührenordnung veranlagt und bezogen.

Art. 97

Abfallgebühren

Zur Deckung der Kosten der Abfallbewirtschaftung werden Abfallgebühren erhoben.

Die Bemessungsgrundlagen, die Gebührenarten und die Gebührenansätze werden im kommunalen Abfallgesetz und in einem separaten Tarif (Gebührenordnung) festgelegt. Die Gebührenansätze sind von der Baubehörde alljährlich aufgrund des kantonalen Gebäudeversicherungsindex veränderten Verhältnissen anzupassen.

Die Abfallgebühren werden nach den Vorschriften des Abfallgesetzes sowie der Gebührenordnung veranlagt und bezogen.

Private Erschliessungsanlagen

Art. 98

Grundsätze

Die Finanzierung der privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.

Dienen Erschliessungsanlagen mehreren Grundstücken gemeinsam, sind die Kosten für die Erstellung, den Unterhalt und die Erneuerung von den Privaten selbst aufzuteilen. Besondere Regelungen bei Quartierplanungen bleiben vorbehalten.

Werden Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer von der Gemeinde zur Erstellung von gemeinschaftlichen Erschliessungsanlagen verpflichtet oder ist eine bestehende Anlage auf Anordnung der Baubehörde auch Dritten zur Verfügung zu stellen, legt die Baubehörde den Kostenanteil für jedes angeschlossene Grundstück fest.

Die Gemeinde kann den Unterhalt und die Reinigung von privaten Erschliessungsanlagen sowie den Winterdienst auf Privatstrassen gegen Verrechnung der Selbstkosten übernehmen, wenn

- a) es die Mehrheit der beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer beantragt, oder
- b) die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ihrer Unter-

haltungspflicht nicht in genügender Weise nachkommen.

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

IV. Quartierplanung

Art. 99

Quartierplan

Der Quartierplan regelt die Gestaltung und Erschliessung eines umgrenzten Teils einer Bauzone. Er kann Anlagen der Quartierausstattung vorsehen.

Der Quartierplan besteht aus den Quartierplanbestimmungen, dem Quartiergestaltungsplan und dem Quartiererschliessungsplan. Für gemeinschaftliche Versorgungsanlagen können selbständige Quartiersversorgungspläne erlassen werden.

Der Quartierplan umfasst nach Bedarf zusätzlich Pläne und Verzeichnisse der Baulandumlegung oder den Grenzbereinigungsplan.

Art. 100

Quartierplanbestimmungen

Die Quartierplanbestimmungen enthalten Vorschriften über die Gestaltung der Bauten und Anlagen.

Sie regeln mindestens die Erstellung und Finanzierung der Quartiererschliessung sowie die Grundsätze für die Verteilung der Planungs- und der Erschliessungskosten unter den Quartierplanbeteiligten.

Die Quartierplanbestimmungen können die Bauvorschriften der Grundordnung ergänzen. Sie können im Rahmen der Grundordnung Nutzungspflichten vorsehen. Abweichungen von allgemeinen Bauvorschriften und von Zonenvorschriften sind nur nach Massgabe der

Bestimmungen über den Quartiergestaltungsplan zulässig.

Art. 101

Quartiergestaltungsplan

Der Quartiergestaltungsplan gewährleistet die Einordnung neuer Quartiere in die gewachsene Siedlung und in die Landschaft. Er schafft für bestehende Quartiere die Voraussetzungen für ihre Erneuerung und Verbesserung.

Der Quartiergestaltungsplan trennt wenigstens die überbaubaren und freizuhaltenden Flächen. Enthält er weitergehende Anordnungen über die zulässigen Baukuben, ihre Nutzung und Gestaltung und bietet er Gewähr für eine gute Beziehung der geplanten Bauten zur baulichen und landschaftlichen Umgebung und untereinander, können darin folgende Abweichungen von allgemeinen Bauvorschriften und von Zonenvorschriften festgelegt werden:

1. Die Gebäude- und Grenzabstände, die Gebäudelängen und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei bestimmt werden.
2. Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Berechnung der Gebäude- und Firsthöhen ab neuem Terrain vorgeschrieben werden.
3. Gegenüber der zonengemässen Ausnützung kann eine Erhöhung bis maximal 20 % vorgenommen werden.

Gegenüber Nachbargrundstücken, die nicht in das Quartierplanverfahren einbezogen sind, gelten die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände.

Art. 102

Quartiererschliessungsplan

Der Quartiererschliessungsplan legt die Erschliessung des Quartierplangebietes mit Verkehrs- und Versorgungsanlagen verbindlich fest.

Er ist auf den Quartiergestaltungsplan, den Generellen Erschliessungsplan und die generellen Projekte der Gemeinde abzustimmen.

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

Der Quartiererschliessungsplan kann Etappen für die Ausführung der Erschliessungsanlagen festlegen.

Art. 103

Quartiererschliessung

a) Erstellung

Anlagen der Quartiererschliessung, die nach Abschluss des Verfahrens von der Gemeinde übernommen werden, sind durch die Gemeinde zu erstellen. Der hierfür benötigte Boden ist durch die Baulandumlegung auszuscheiden und in das Eigentum der Gemeinde überzuführen.

Anlagen der Quartiererschliessung, die nicht übernommen werden, erstellen die Quartierplanbeteiligten unter Aufsicht der Gemeinde. Die Rechte und Pflichten der Beteiligten an diesen Anlagen sind in den Quartierplanbestimmungen zu regeln.

Art. 104

b) Finanzierung

Die Kosten der Quartiererschliessung gehen grundsätzlich zu Lasten der Quartierplanbeteiligten. Die Gemeinde leistet Beiträge, wenn an der Erstellung der Anlagen ein unmittelbares öffentliches Interesse besteht, das über die gemeinschaftlichen Interessen der Beteiligten hinausgeht.

Der Kostenverteiler ist nach den für die Grundeigentümerbeiträge geltenden Grundsätzen aufzustellen und in die Quartierplanbestim-

mungen aufzunehmen.

Die Kostenanteile werden mit der Fertigstellung der Erschliessungsanlagen zur Bezahlung fällig. Die Baubehörde kann jedoch die Quartierplanbeteiligten bereits während der Bauausführung zu Akontozahlungen verpflichten. In Rechnung gestellte Kostenanteile sind innert 60 Tagen zu bezahlen. Bei verspäteter Zahlung wird ein Verzugszins in der Höhe des Zinssatzes der Graubündner Kantonalbank für 2. Hypotheken zuzüglich 1/2% berechnet.

Art. 105

Quartierausstattung

Bauten und Anlagen der Quartierausstattung sind im Quartiergestaltungsplan, im Quartiererschliessungsplan oder in einem besonderen Plan festzulegen.

Die Kosten der Quartierausstattung trägt in der Regel die Gemeinde.

Dienen Bauten und Anlagen der Quartierausstattung vorwiegend den Interessen der Quartierplanbeteiligten, können diese zur Leistung eines ihrem Sondervorteil entsprechenden Kostenbeitrages verpflichtet werden. Dient die Ausstattung ausschliesslich den Quartierplanbeteiligten, können ihnen alle Kosten überbunden werden. Die Kostenanteile sind im Kostenverteiler festzulegen.

Art. 106

Baulandumlegung

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

Die Baulandumlegung kann von der Baubehörde von Amtes wegen angeordnet werden. Sie ist ausserdem zu beschliessen, wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verlangt, denen mehr als die Hälfte des Umlegungsgebietes

gehört.

Zum Schutz der Baulandumlegung kann die Baubehörde einen Umlegungsban beschliessen. Während des Umlegungsbanes dürfen ohne Zustimmung der Baubehörde keine rechtlichen oder tatsächlichen Verfügungen über die Grundstücke getroffen werden, welche die Baulandumlegung beeinträchtigen oder erschweren. Im übrigen gelten für den Umlegungsban sinngemäss die Vorschriften über den Erlass von Planungszonen.

Art. 107

Alter Bestand

Für alle Grundstücke im Umlegungsgebiet sind gestützt auf das Grundbuch ein Bestandesplan und ein Bestandesverzeichnis zu erstellen. Daraus sind die Eigentumsverhältnisse an den einbezogenen Grundstücken mit Einschluss der beschränkten dinglichen Rechte, ausgenommen Pfandrechte, sowie die Vormerkungen und die Anmerkungen ersichtlich.

Bestandesplan und Bestandesverzeichnis sind während 20 Tagen aufzulegen. Den Betroffenen ist Gelegenheit zu geben, Änderungen oder Ergänzungen zu beantragen.

Streitigkeiten, welche den Bestand und Umfang des Eigentums betreffen, sind auf den Zivilweg zu verweisen.

Art. 108

Abzüge für den
Gemeinbedarf

Von der Gesamtfläche des Umlegungsgebietes ist das Land unentgeltlich in Abzug zu bringen, welches benötigt wird für die Erschliessung sowie für Gemeinschaftsanlagen, die überwiegend den Bedürfnissen im Umlegungsgebiet dienen. Die verbleibende Fläche bildet die Verteilungsmasse für die Neuzuteilung.

Die Abtretung von Boden oder Rechten zu weitergehenden öffentlichen Zwecken richtet sich, sofern keine Einigung erzielt wird, nach

Art. 110 Abs. 1: Korrektur gemäss RB Nr. 1255 vom 3.9.2002:

Beschränkte dingliche Rechte sowie Vormerkungen und Anmerkungen, die durch die Baulandumlegung gegenstandslos werden oder dem Umlegungszweck entgegenstehen, sind nicht in die Neuzuteilung aufzunehmen. Alle übrigen sind durch die Rechte gleichen Inhalts im Neuzustand zu ersetzen. Rechte, die nicht in die Neuzuteilung übernommen werden, sind mit Ausnahme der gegenstandslos gewordenen Rechte voll zu entschädigen.

AMT FÜR RAUMPLANUNG
GRAUBÜNDEN

den Vorschriften des Enteignungsgesetzes.

Art. 109

Neuzuteilung,
Wertausgleich

Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer erhalten durch den Umlegungsplan und das Neuzuteilungsverzeichnis aus der Verteilungsmasse Boden zugewiesen, der anteilmässig dem Land entspricht, das sie in die Umlegung eingeworfen haben. Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, deren Anteil an der Verteilungsmasse nicht ausreicht, um ein überbaubares Grundstück zu bilden, haben keinen Anspruch auf eine Landzuteilung.

Durch Boden nicht ausgleichbare Mehr- oder Minderwerte sind in Geld voll auszugleichen.

Bei etappenweiser Erschliessung des Quartiers ist bei der Zuteilung der Grundstücke auf die Bauabsichten der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer Rücksicht zu nehmen. Bauwilligen ist Boden in der ersten Etappe zuzuweisen. Bei Baulandumlegungen zur Erschliessung von Land für den Wohnungsbau kann die Neuzuteilung mit der Verpflichtung verbunden werden, dass die Grundstücke in einer für die Betroffenen zumutbaren Frist überbaut oder für Zwecke, die der Überbauung dienen, zur Verfügung gestellt werden (Bauverpflichtung).

Art. 110

Bereinigung von
Rechten, Vormer-
kungen und An-
merkungen

~~Beschränkte dingliche Rechte sowie Vormerkungen und Anmerkungen
Rechte, die nicht in die Neuzuteilung übernommen werden, sind mit
Ausnahme der gegenstandslos gewordenen Rechte voll zu entschädigen.~~

Mit Ausnahme der Grundpfandrechte gehen mit dem Erwerb des Eigentums an den neu zugeteilten Parzellen sämtliche beschränkten dinglichen Rechte des alten Bestandes unter. Die Grundpfandrechte werden nach Massgabe von Art. 802 ZGB von den abzutretenden

Grundstücken oder Teilen davon auf die zum Ersatz zugewiesenen Parzellen verlegt. Wird kein neues Grundstück zugewiesen, sind die Grundpfandrechte abzulösen.

Art. 111

Grenzbereinigung

Befinden sich im Quartierplangebiet ungünstig abgegrenzte Parzellen, die jedoch keine eigentliche Baulandumlegung erfordern, kann die Baubehörde auf Begehren einer Grundeigentümerin oder eines Grundeigentümers die Grenzbereinigung anordnen, wenn den andern Beteiligten daraus keine nennenswerten Nachteile erwachsen.

In gleicher Weise kann die Grenzbereinigung auch bei Randparzellen des Planungsgebietes angeordnet werden, wenn diese gegenüber Parzellen ausserhalb des Planungsgebietes ungünstige Grenzen aufweisen.

Art. 112

Einleitung

Die Quartierplanung wird nach Orientierung der Betroffenen durch Beschluss der Baubehörde eingeleitet. Die Einleitung erfolgt von Amtes wegen. Sie ist ausserdem zu beschliessen, wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verlangt, denen mehr als die Hälfte des Quartierplangebietes gehört.

Der Einleitungsbeschluss hat Angaben über den Zweck der Quartierplanung und die Abgrenzung des Planungsgebietes zu enthalten. Er ist öffentlich bekanntzugeben und den Betroffenen schriftlich mitzuteilen.

Gegen die Einleitung des Verfahrens und die Abgrenzung des Planungsgebietes kann innert 20 Tagen bei der Baubehörde Einsprache erhoben werden.

Art. 113

Erstellung

Nach Eintritt der Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses lässt die Baubehörde den Quartierplan ausarbeiten. Den Quartierplanbeteiligten ist Gelegenheit zu geben, dabei mitzuwirken.

Auf Antrag kann die Baubehörde die Erstellung des Planes den Quartierplanbeteiligten überlassen, wenn sie den Quartierplan nicht selbst in Auftrag geben will. Ein Anspruch auf Auflage eines solchen Quartierplanes besteht nicht.

Vor der öffentlichen Auflage ist der Quartierplan dem zuständigen Grundbuchamt zur formellen Prüfung zu unterbreiten. Die Baubehörde kann ferner Quartierpläne, die von den Beteiligten selbst erstellt werden, auf deren Kosten beurteilen lassen.

Art. 114

Öffentliche
Auflage,
Einsprache

Die Baubehörde legt den Quartierplan während 30 Tagen öffentlich auf und gibt die Auflage in ortsüblicher Weise bekannt. Die beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie allfällige von einer Baulandumlegung betroffene Dienstbarkeitsberechtigte und Personen mit vorgemerkten persönlichen Rechten sind vor der Auflage schriftlich zu benachrichtigen.

Während der öffentlichen Auflage kann bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Diese entscheidet über die Einsprachen.

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

Art. 115

Erlass

Nach Abschluss des Auflage- und Einspracheverfahrens sorgt die Baubehörde für die Erstellung der Mutationsdokumente für Baulandumlegungen und Grenzbereinigungen. Gestützt darauf entscheidet sie über den Erlass des Quartierplanes.

Der Erlass ist den Quartierplanbeteiligten und allfälligen Einsprechenden, bei Baulandumlegungen ausserdem den weiteren Betroffenen schriftlich mitzuteilen.

Der Eigentumserwerb erfolgt mit dem Eintritt der Rechtskraft des Quartierplans.

Die Baubehörde lässt den Quartierplan nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch anmerken. Gleichzeitig meldet sie Rechtsänderungen aus Baulandumlegungen und Grenzbereinigungen zum grundbuchlichen Vollzug an.

Art. 116

Planungskosten

Die Kosten der Quartierplanung einschliesslich der Kosten einer allfälligen Baulandumlegung oder Grenzbereinigung mit den zugehörigen Vermessungs- und Vermarkungskosten sowie der Aufwand der Gemeinde für die Prüfung des Quartierplanes gehen vollumfänglich zu Lasten der Quartierplanbeteiligten.

Die Planungskosten sind nach dem Vorteilsprinzip auf die Quartierplanbeteiligten zu verteilen. Planungskosten, die bloss einzelne Beteiligte betreffen, sind allein diesen zu belasten.

Die Kostenanteile werden nach Abschluss der Quartierplanung mit der Zustellung des Kostenverteilers zur Bezahlung fällig. Die Baubehörde kann jedoch die Quartierplanbeteiligten bereits während des Verfahrens zur Leistung von Kostenvorschüssen verpflichten. In Rechnung gestellte Kostenanteile sind innert 60 Tagen zu bezahlen. Bei verspäteter Zahlung wird ein Verzugszins in der Höhe des Zinssatzes der Graubündner Kantonalbank für 2. Hypotheken

zuzüglich 1/2% berechnet.

Art. 117

Aufhebung oder
Abänderung

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

Die Baubehörde ist zur Aufhebung oder Abänderung verpflichtet, wenn ein Quartierplan geänderten Nutzungs- oder Erschliessungsvorschriften nicht mehr entspricht.

Ansonsten bleibt der Bestand der rechtskräftigen Quartierpläne gewährleistet

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

Art. 118

Vorbehalt der Baubewilligung

Vor der Erstellung der einzelnen Bauten und Anlagen im Quartierplangebiet ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

Bauten oder Anlagen der Quartiererschliessung dürfen erst nach Genehmigung der Ausführungsprojekte durch die Baubehörde erstellt werden.

V. Baubewilligungsverfahren

Art. 119

Baugesuch

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

1. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;
2. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude;
3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom und Telefon;
4. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, Zweckbestimmung der Räume;
5. Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben über Stockwerk und Gebäudehöhe, alter und neuer Geländeverlauf bis zur Grenze, Strassenhöhen;
6. Fassadenpläne 1:100 mit bestehenden und neuen Terrainlinien;
7. detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer und der Abstellplätze; kubische Berechnung nach SIA-Ordnung Nr. 116;
8. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen usw.;
9. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;

10. Angabe der approximativen Baukosten;
11. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
12. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
13. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular;
14. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Bauten in der Gefahrenzone;
15. bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;
16. Detailpläne der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser;
17. bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
18. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten oder mit eigenen Lärmquellen, Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
19. Unterlagen für Bewilligungen von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenerwärme gemäss den Weisungen des Amtes für Umweltschutz auf amtlichem Formular;
20. Angaben über Art und Menge der bei Ausführung des Bauvorhabens anfallenden Abfälle und genaue Angaben über deren Entsorgung (Abgabeort, Verwertung, Abtransport etc.);

21. allfällige vertragliche Vereinbarungen und entsprechende Auszüge über Grundbucheinträge oder Anmerkungen; Grundbuchauszug in besonderen Fällen.

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

Das Baugesuch, die Planbeilagen, die Berechnung der AZ, der Energienachweis und die Emissionserklärung sind von der Grundeigentümerin bzw. dem Grundeigentümer, der Bauherrschaft und von der Projektverfasserin bzw. dem Projektverfasser zu unterzeichnen.

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).

Art. 120

Baugespann

Gleichzeitig mit der Einreichung des Baugesuches ist für Bauvorhaben, die nach aussen in Erscheinung treten, ein Baugespann aufzustellen. Dieses muss Lage, Höhe und Gestalt der Baute klar erkennen lassen. Aufschüttungen und Böschungen von mehr als 1 m Höhe sind ebenfalls zu profilieren.

Die Erdgeschosshöhe ist an den Profilen zu markieren. Die Grenzsteine sind freizulegen. Bei Bauten an der Kantonsstrasse sorgt die Baubehörde für die Orientierung des zuständigen kantonalen Tiefbauamtes über die Profilierung.

Das Baugespann darf vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches nur mit Bewilligung der Baubehörde entfernt werden. Es ist in jedem Falle während der Dauer der öffentlichen Auflage stehen zu lassen. Nach Eintritt der Rechtskraft des Baubescheides ist das Baugespann umgehend zu entfernen.

Art. 121

Vorprüfung, Umweltverträglichkeitsprüfung

Nach Eingang ist das Baugesuch auf Vollständigkeit zu prüfen und festzustellen, ob die Bauprofile ordnungsgemäss gestellt sind.

Bei mangelhafter Baueingabe oder Profilierung ist den Gesuchstellenden Gelegenheit zur Behebung der Mängel zu geben, bevor das Baugesuch öffentlich aufgelegt wird.

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

Art. 122

Auflage, Publikation und Einsprache

Bauvorhaben werden während 20 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufgelegt. Ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wird gleichzeitig der Umweltverträglichkeitsbericht öffentlich aufgelegt.

Die Auflage ist rechtzeitig und unter Angabe der Bauherrschaft, der Bauparzelle, des Bauvorhabens und der Einsprachemöglichkeit in ortsüblicher Weise bekanntzugeben. Während der öffentlichen Auflage kann bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden.

Auf die Auflage und Publikation kann verzichtet werden, wenn eine Beeinträchtigung von Rechten Dritter ausgeschlossen ist.

Art. 123

Baubescheid

Bei Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen erlässt die Baubehörde nach Prüfung des Baugesuches und allfälliger Einsprachen sowie nach Vorliegen der gemäss eidgenössischem oder kantonalem Recht erforderlichen Bewilligungen den Baubescheid.

Das Verfahren für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen richtet

sich nach den kantonalen Bestimmungen.

Der Baubescheid ist Gesuchstellerinnen und Gesuchstellern sowie allfälligen Einsprecherinnen und Einsprechern schriftlich zu eröffnen.

Ablehnende Baubescheide und Einspracheentscheide sind zu begründen. Privatrechtliche Einsprachen werden auf den Zivilweg verwiesen.

Art. 124

Vorentscheid

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

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

Art. 125

Baubeginn und Baufristen

Mit den Bauarbeiten einschliesslich Abbruch und Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung rechtskräftig ist.

Die Baubewilligung erlischt, wenn nicht innert eines Jahres seit Eintritt der Rechtskraft mit dem Bau begonnen worden ist. Ein angefangener Bau ist mit Einschluss der Umgebungsarbeiten binnen 2 Jahren nach Baubeginn zu vollenden. Die Baubehörde kann diese Fristen auf begründetes Gesuch hin angemessen verlängern.

Wird ein begonnener Bau nicht vollendet, so sind unvollendete Bauteile unverzüglich zu entfernen, die Baugrube ist aufzufüllen und der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.

Art. 126

Bauausführung,
Änderungen

Bauten und Anlagen sind nach den bewilligten Plänen auszuführen.

Änderungen gegenüber den genehmigten Plänen müssen von der Baubehörde vor der Ausführung genehmigt werden.

Können durch eine Projektänderung Rechte Dritter beeinträchtigt werden, ist ein neues Auflageverfahren durchzuführen.

Art. 127

Baukontrolle, Bau-
abnahme

Die Baukommission übt die Kontrolle über die Bauten und Anlagen aus. Sie prüft die Ausführung von Bauvorhaben auf ihre Übereinstimmung mit der Baubewilligung. Sie kann bei bestehenden Bauten und Anlagen Baukontrollen durchführen, wenn Anzeichen für eine Übertretung baugesetzlicher Vorschriften vorliegen.

Der Baukommission und den von ihr beauftragten Aufsichtspersonen ist der Zutritt zu den kontrollierten Bauten und Anlagen jederzeit zu gestatten. Baukontrollen an bestehenden Bauten und Anlagen sind den Betroffenen rechtzeitig anzuzeigen.

Die Baukontrollen für bewilligte Bauvorhaben werden der Bauherrschaft im Baubescheid mitgeteilt. Die Bauherrschaft hat den Abschluss der einzelnen Baustadien rechtzeitig zu melden. Bei Neubauten und Erweiterung bestehender Gebäudegrundrisse ist ein Schnurgerüst zu erstellen, das von der Baukommission vor Beginn der Maurerarbeiten zu kontrollieren ist.

Anschlüsse an öffentliche Versorgungsanlagen sind der Gemeinde vor dem Eindecken zur Abnahme anzumelden. Die angeschlossenen Anlagen dürfen erst nach vollzogener Abnahme in Betrieb genommen werden.

Nach der Vollendung nimmt die Baukommission den Bau ab. Vor dieser Abnahme dürfen Neubauten und umgebaute, während des

Umbaus nicht bewohnte Gebäude nicht bezogen werden.

Art. 128

Gebühren

Die Gemeinde erhebt für ihre Umtriebe im Baubewilligungsverfahren kostendeckende Gebühren. Sie erlässt eine Gebührenordnung.

Auslagen für Fachgutachten und für Bauberatungen, besondere Leistungen der Gemeindeverwaltung sowie allfällige Kosten des Grundbuchamtes gehen grundsätzlich zu Lasten der Gesuchstellenden. Sie sind zusätzlich zur ordentlichen Baubewilligungsgebühr zu entrichten. Die Baubehörde kann die Bevorschussung dieser Kosten verlangen.

Die Kosten offensichtlich unbegründeter Einsprachen sind den Einsprechenden zu überbinden.

VI. Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Art. 129

Verantwortlichkeit

Bauherrschaften, Architektinnen und Architekten, Bauleiterinnen und Bauleiter sowie Unternehmerinnen und Unternehmer sind verantwortlich für

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

Die Baukontrollen entlasten die genannten Personen nicht von ihrer Verantwortlichkeit.

Art. 130

Strafbestimmungen

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

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

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

Art. 131

Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes

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

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

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

Art. 132

Rechtsmittel

Beschlüsse der Gemeinde über Erlass oder Abänderung des Baugesetzes, des Zonenplanes, des Generellen Gestaltungsplanes und des Generellen Erschliessungsplanes können innert 20 Tagen seit der öffentlichen Bekanntgabe durch Beschwerde bei der Regierung angefochten werden.

Beschlüsse und Verfügungen der Baubehörde auf Grund dieses Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Rekurs beim Verwaltungsgericht angefochten werden.

Verfügungen und Anordnungen der Baukommission oder einzelner Gemeindefunktionäre bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Einsprache bei der Baubehörde angefochten werden.

Art. 133

Inkrafttreten

Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Gemeinde mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft. Die Skizzen im Anhang dienen lediglich der beispielhaften Veranschaulichung einzelner Bestimmungen.

Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die bis zum Inkrafttreten des Baugesetzes noch nicht bewilligt bzw. genehmigt sind.

Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde als aufgehoben.

Zonenschema (Art. 59)

Zone	AZ 1) 4)	Anzahl Vollge- schosse	Gebäuelänge 4)	Grenzabstand 4)		Zulässiger Störungsgrad von Betrieben 2)	Lärmempfindlich- keitsstufe nach USG/LSV	
				klein	gross			
D	Dorfzone	max. 0.5	max. 2	max. 20 m	2.5 m	5.0 m	2	III
WZ	Wohnzone Z	0.5	2	15 m	2.5 m	7.5 m	1	II
G	Gewerbezone	0.8	2	30 m	3.0 m	3.0 m	2	III
ZöBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Art. 57				1 / 2 3)	II / III 3)	
T	Touristikzone	0.8	2	50 m	2.5 m	5.0 m	2	III

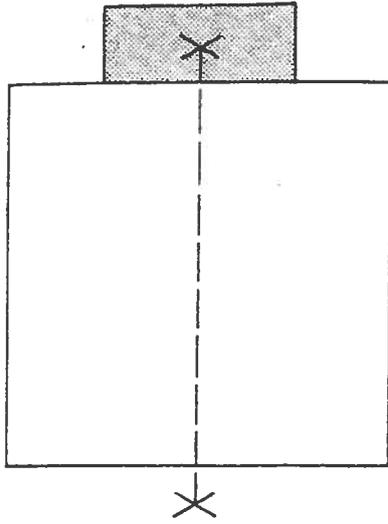
Art. 59: Korrektur gemäss RB Nr. 1255 vom
3.9.2002

AMT FÜR RAUMPLANUNG
GRAUBÜNDEN

- 1) Bonus: - bei Quartiergestaltungsplanung max. + 20 % (Art. 101)
- 2) Störungsgrade von Betrieben: 1 = nicht störend / 2 = mässig störend / 3 = stark störend (siehe auch Art. 48)
- 3) Störungsgrad / Empfindlichkeitsstufe je nach Zonenzweck (im Zonenplan den entsprechenden Flächen zugewiesen)
- 4) für Gastgewerbebetriebe und Bauten im öffentlichen Interesse: vgl. Art. 64

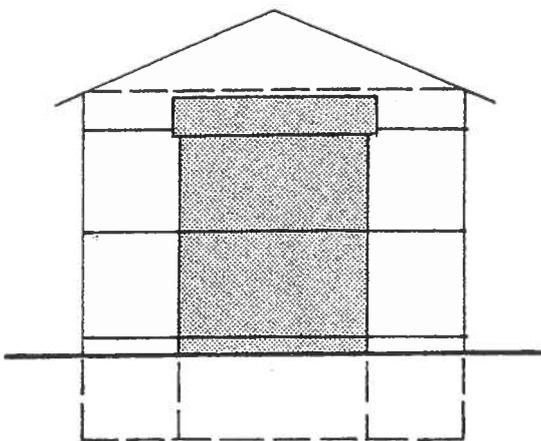
ANHANG

MIT SKIZZEN ZUR BEISPIELHAFTEN
VERANSCHAULICHUNG EINZELNER BE-
STIMMUNGEN

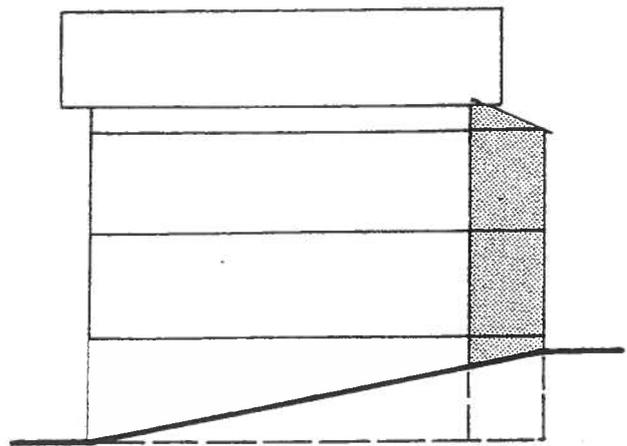


Grundrisschema

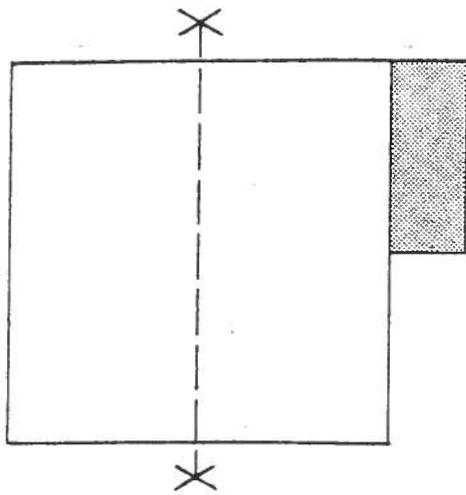
Untergeordnete Anbauten (Dachneigung Art.28)



Ansicht Bergseite

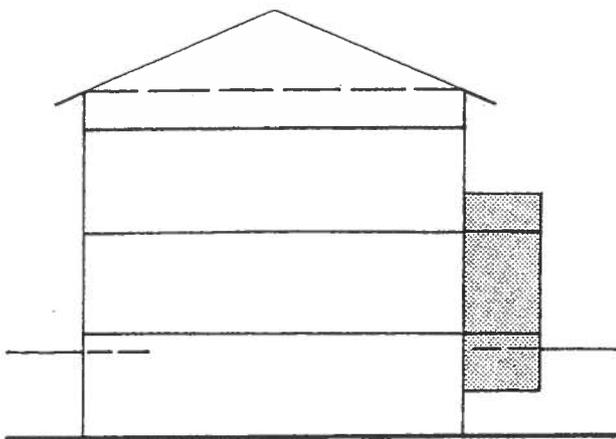


Seitenansicht

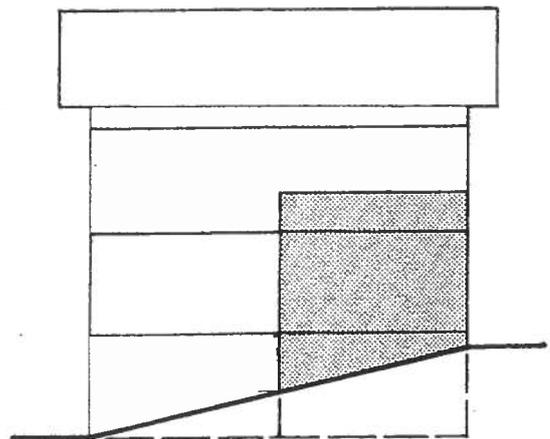


Grundrisschema

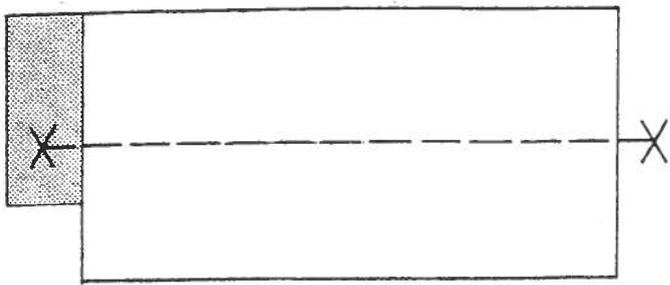
Untergeordnete Anbauten (Dachneigung Art.28)



Ansicht Talseite

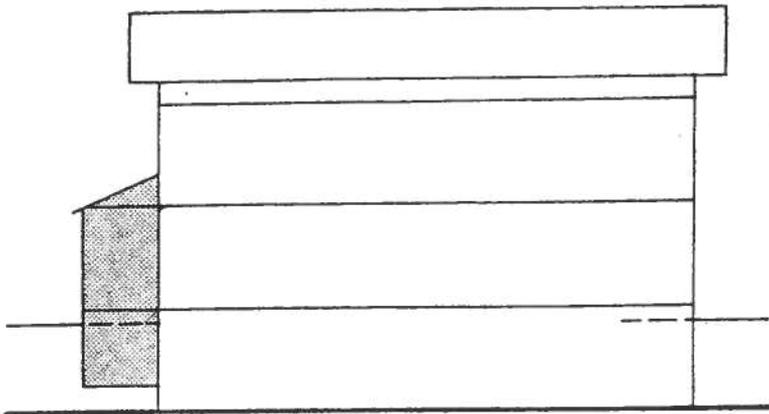


Seitenansicht

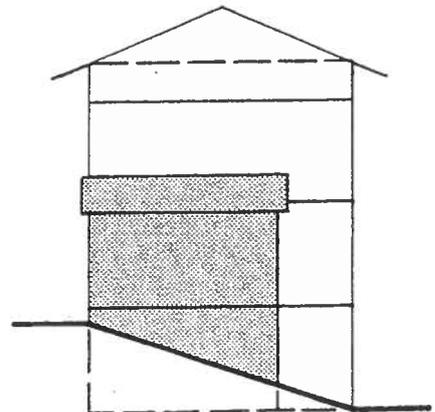


Grundrisschema

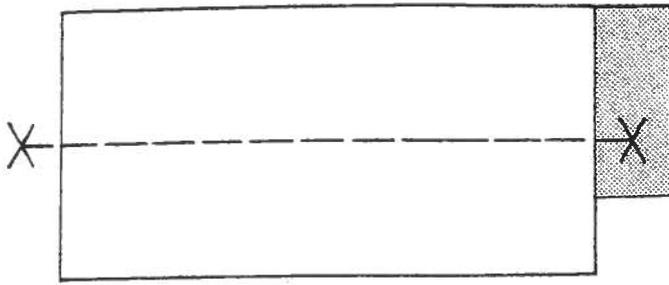
Untergeordnete Anbauten (Dachneigung Art.28)



Ansicht Talseite

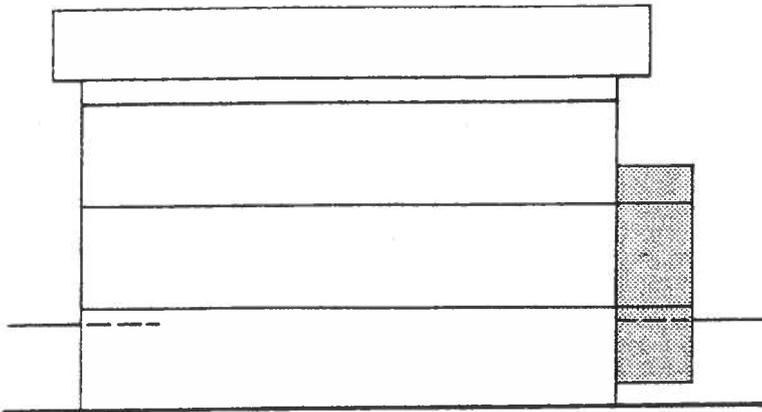


Seitenansicht

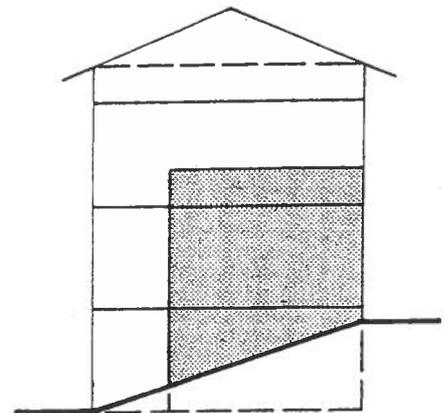


Grundrisschema

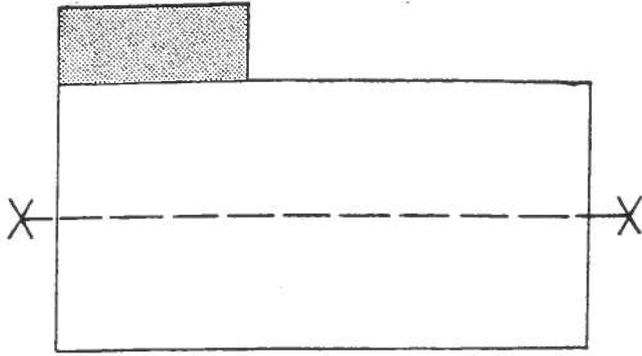
Untergeordnete Anbauten (Dachneigung Art.28)



Ansicht Talseite

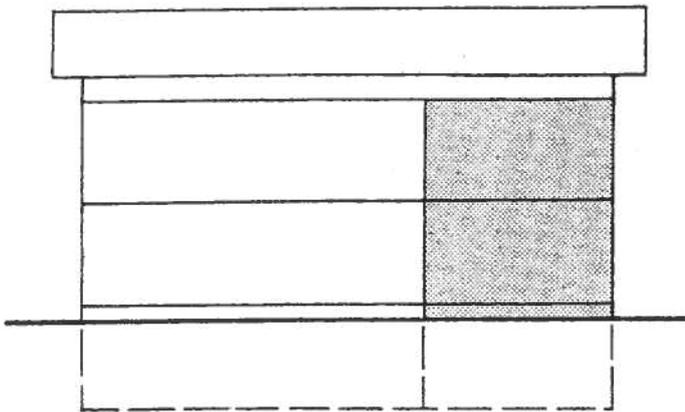


Seitenansicht

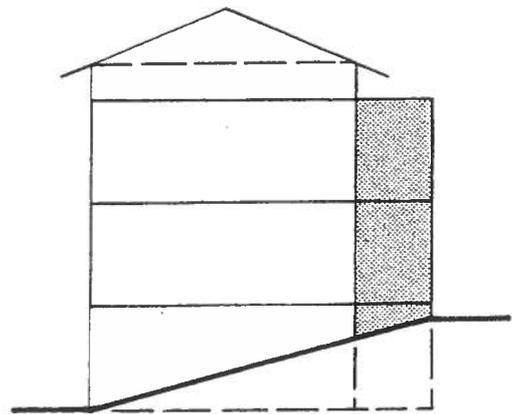


Grundrisschema

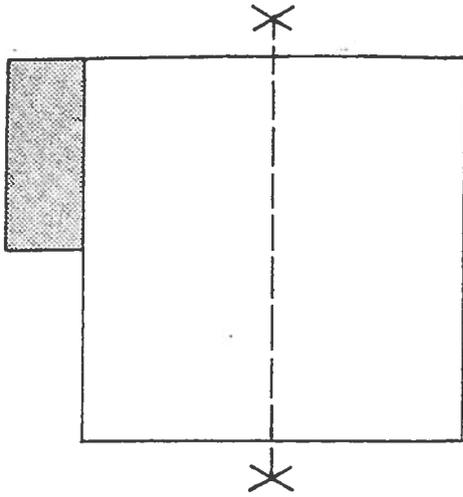
Untergeordnete Anbauten (Dachneigung Art.28)



Ansicht Bergseite

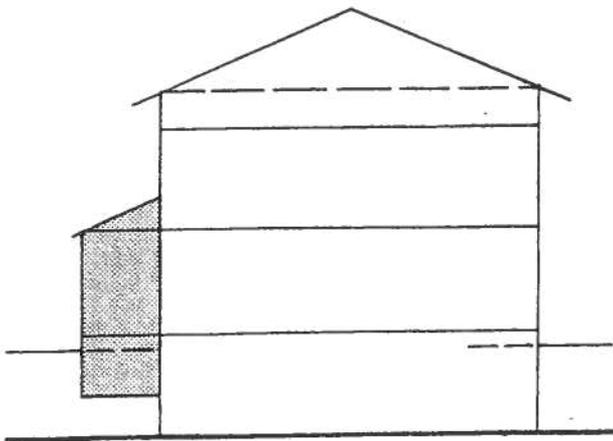


Seitenansicht

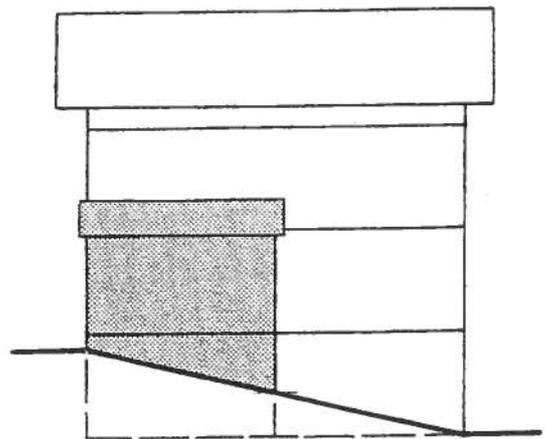


Grundrisschema

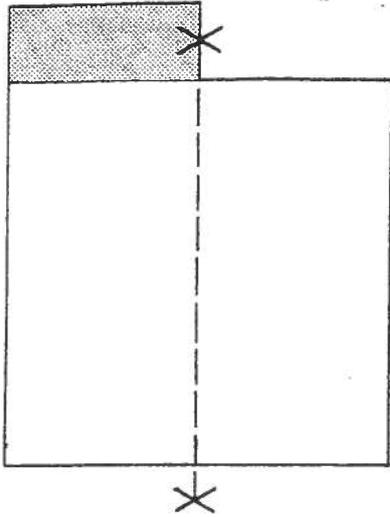
Untergeordnete Anbauten (Dachneigung Art.28)



Ansicht Talseite

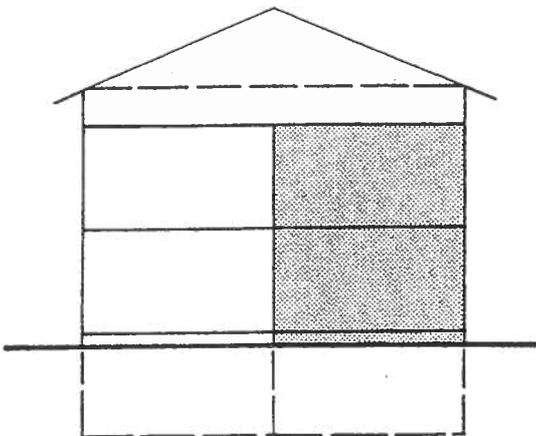


Seitenansicht

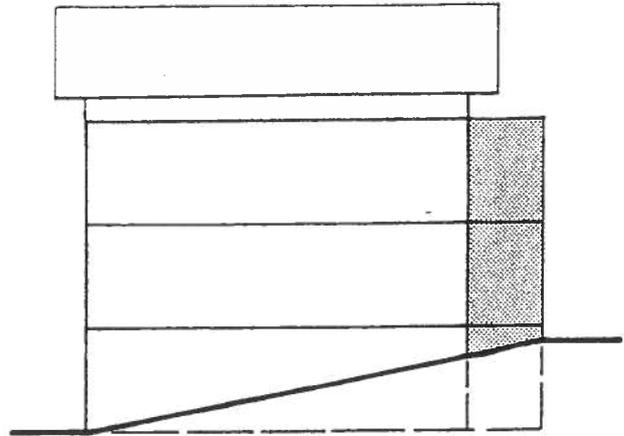


Grundrisschema

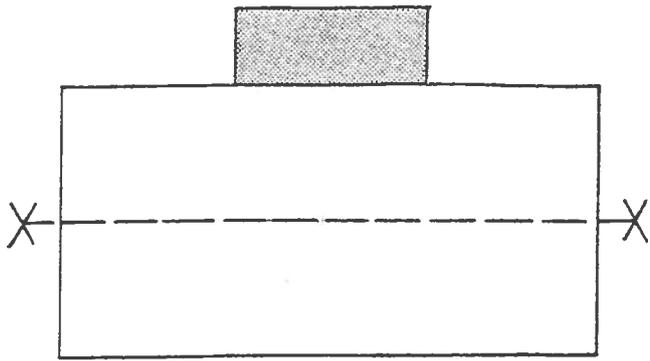
Untergeordnete Anbauten (Dachneigung Art.28)



Ansicht Bergseite

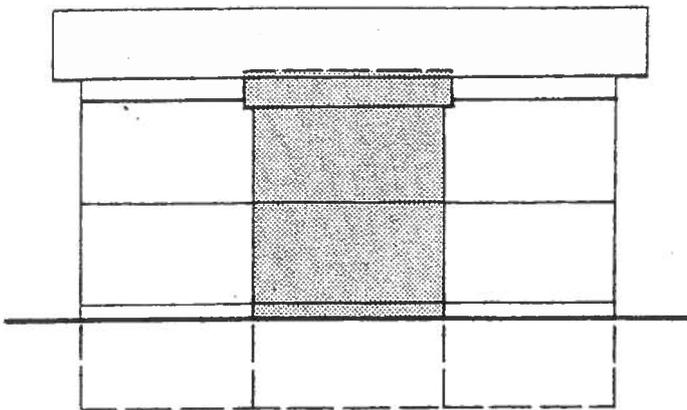


Seitenansicht

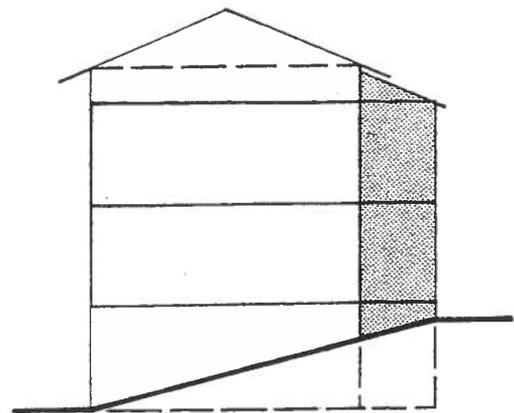


Grundrisschema

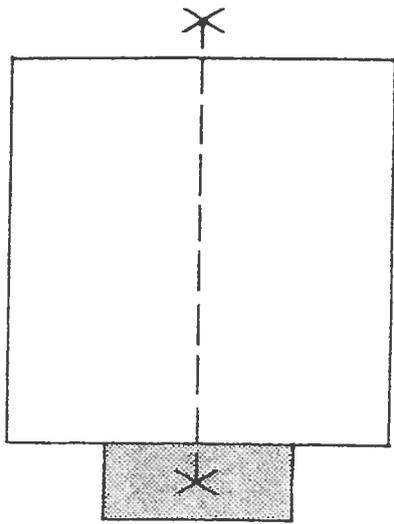
Untergeordnete Anbauten (Dachneigung Art.28)



Ansicht Bergseite

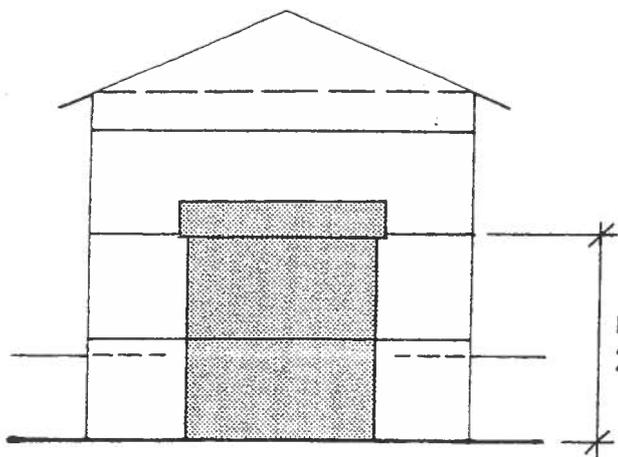


Seitenansicht

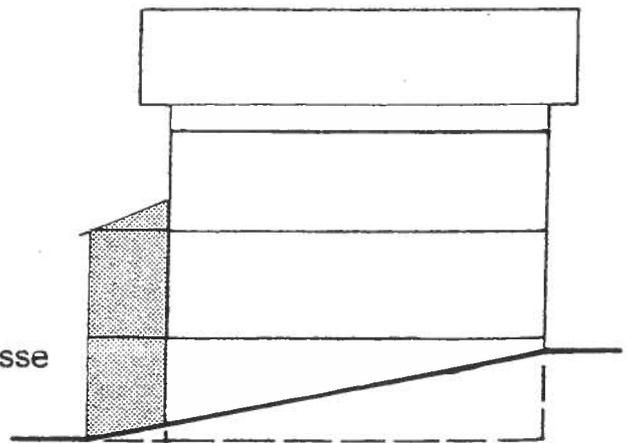


Grundrisschema

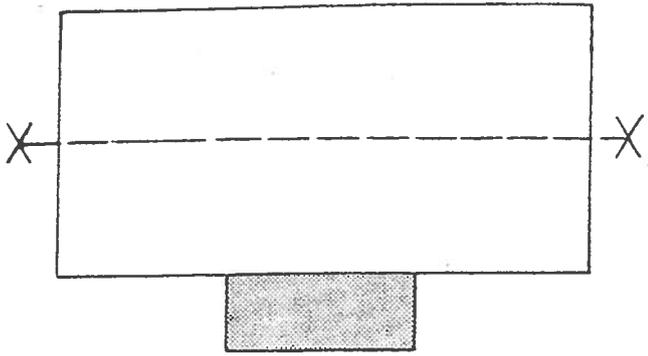
Untergeordnete Anbauten (Dachneigung Art.28)



Ansicht Talseite

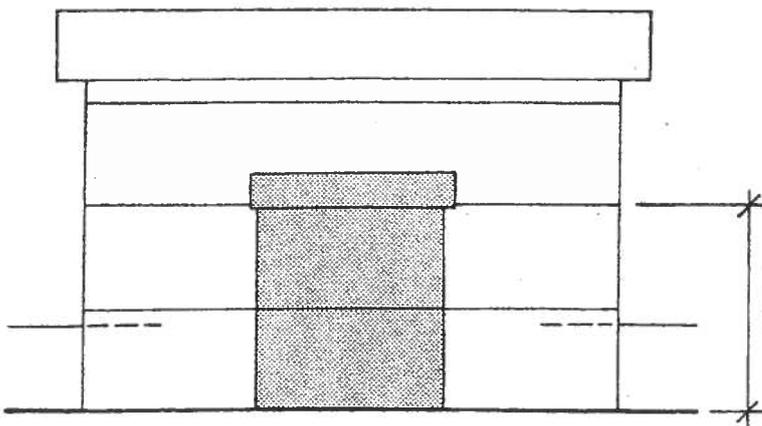


Seitenansicht

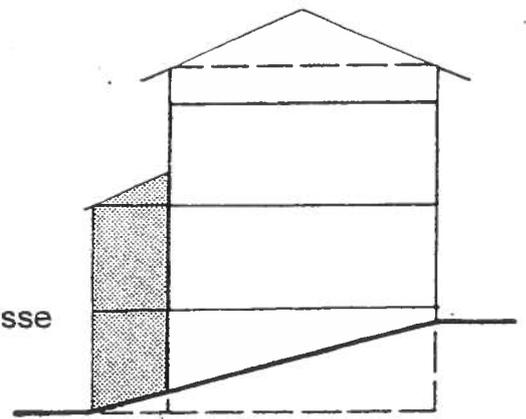


Grundrisschema

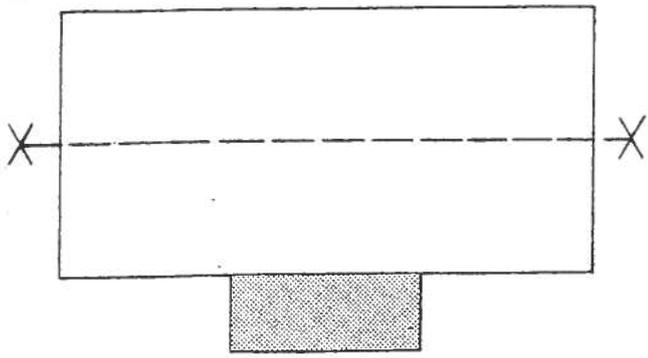
Untergeordnete Anbauten (Dachneigung Art.28)



Ansicht Talseite

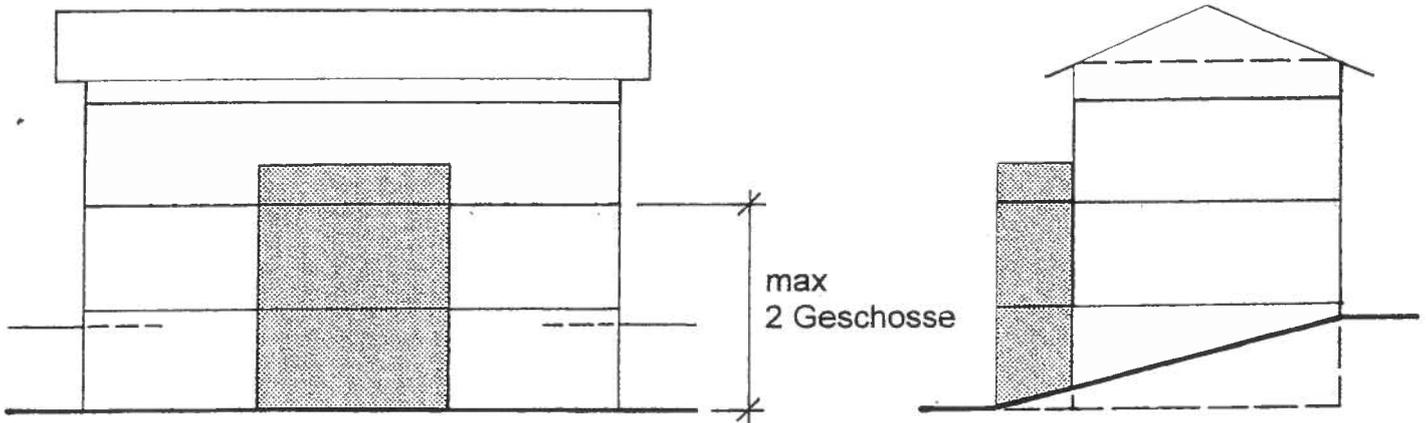


Seitenansicht



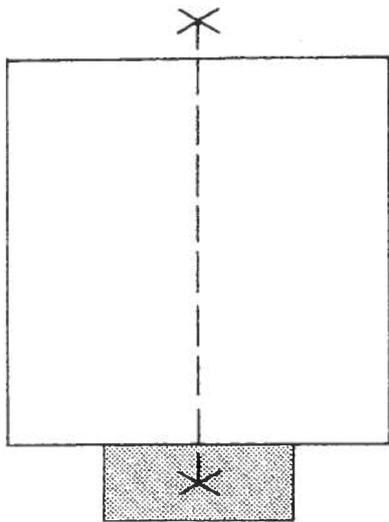
Grundrisschema

Untergeordnete Anbauten (Dachneigung Art.28)



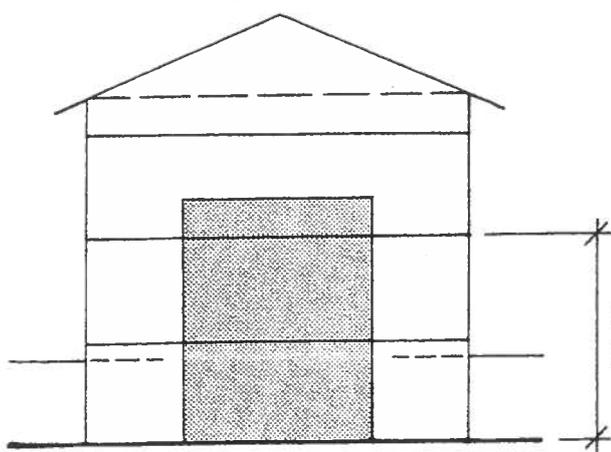
Ansicht Talseite

Seitenansicht

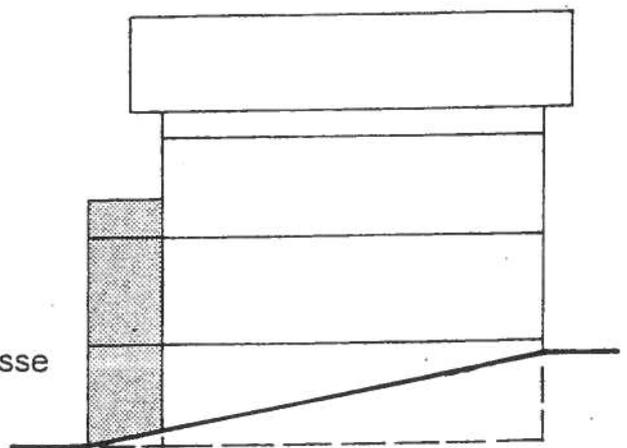


Grundrisschema

Untergeordnete Anbauten (Dachneigung Art.28)

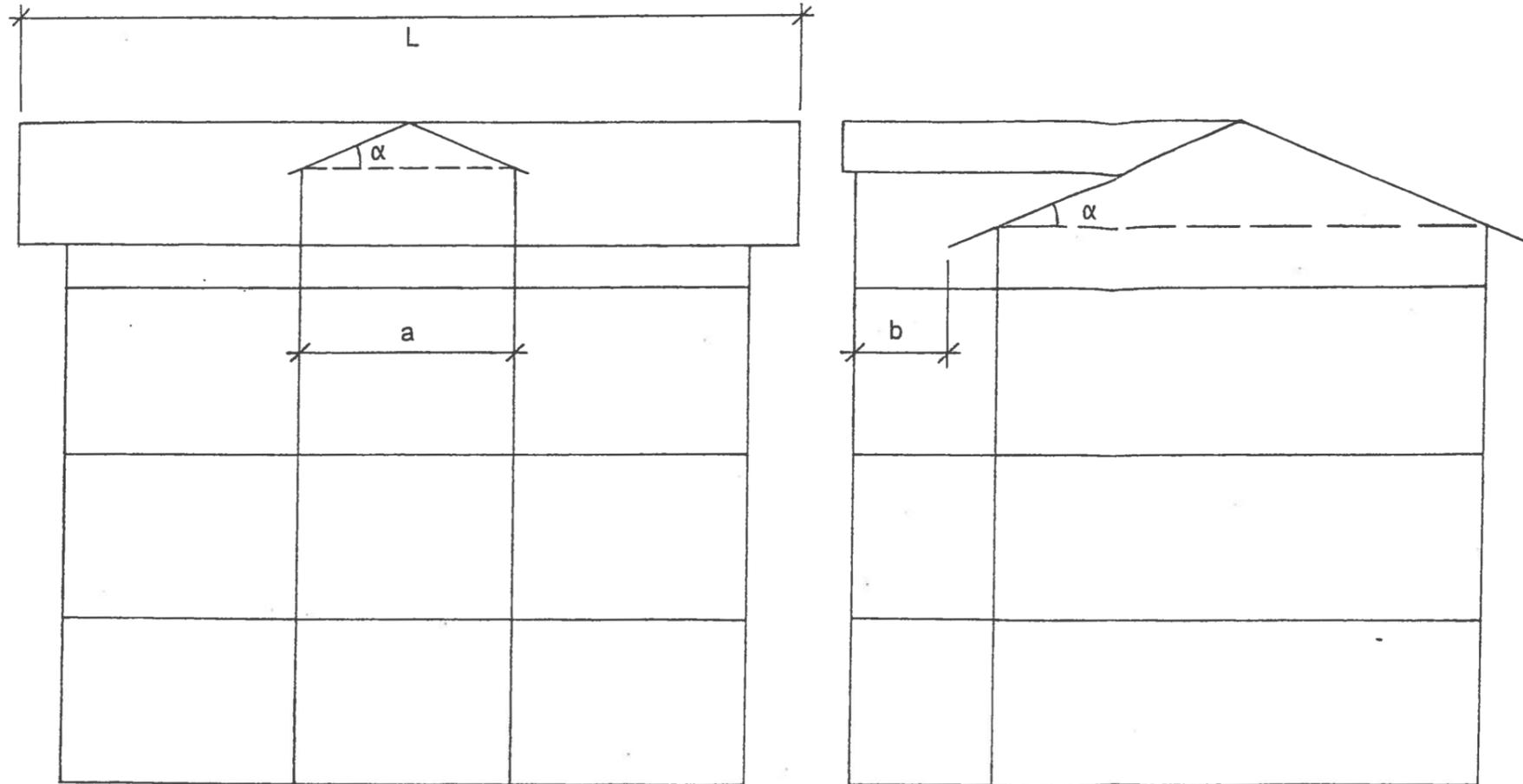


Ansicht Talseite

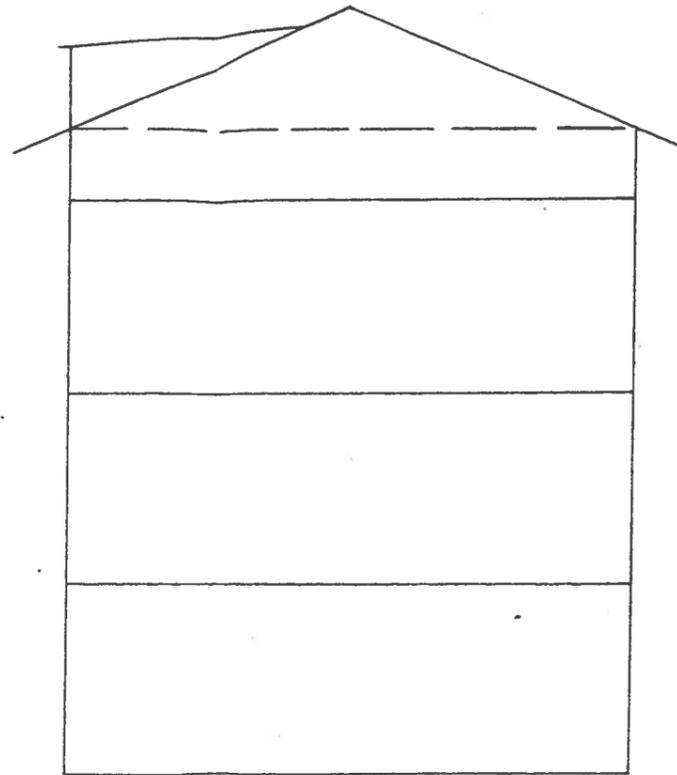
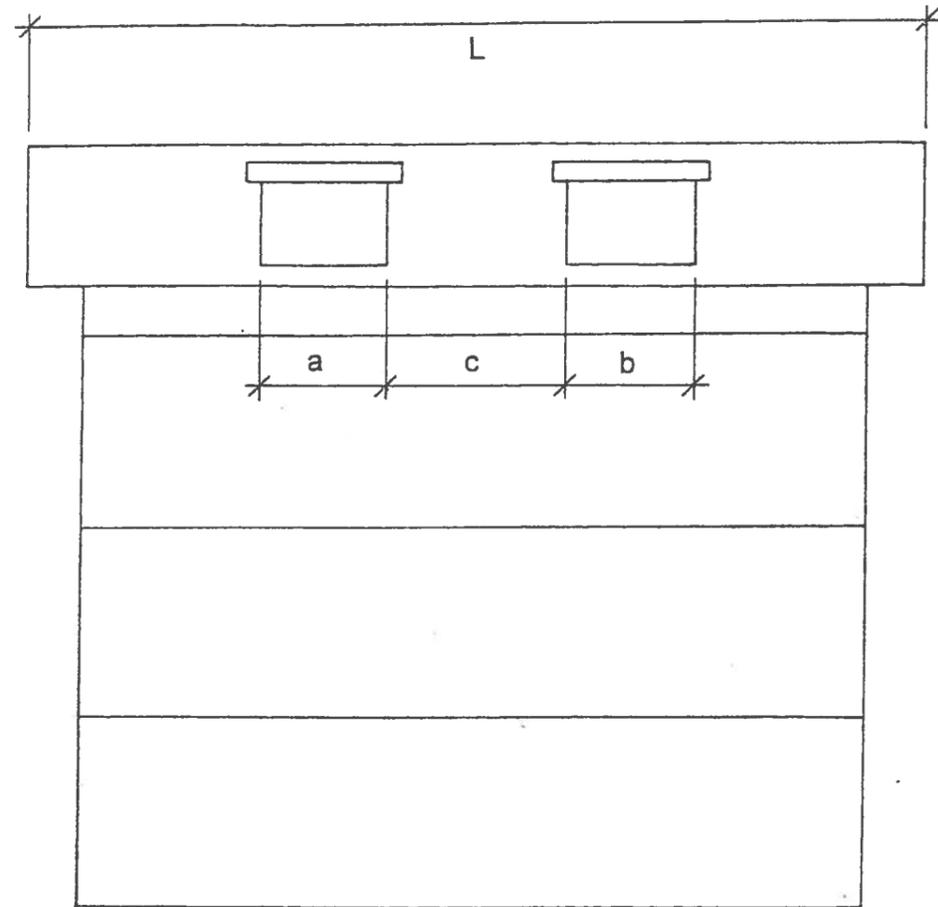


Seitenansicht

Dachaufbauten Art.29 Quergiebel



L = Dachflächenlänge
 a = $1/3 L$, max. 3.50m
 b = max. 1.50m
 α = Dachneigung



L = Dachflächenlänge

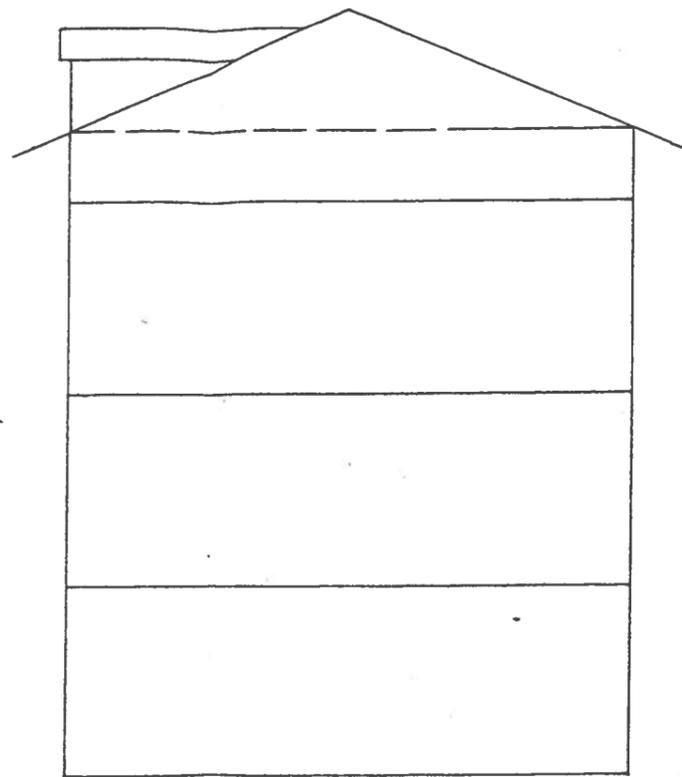
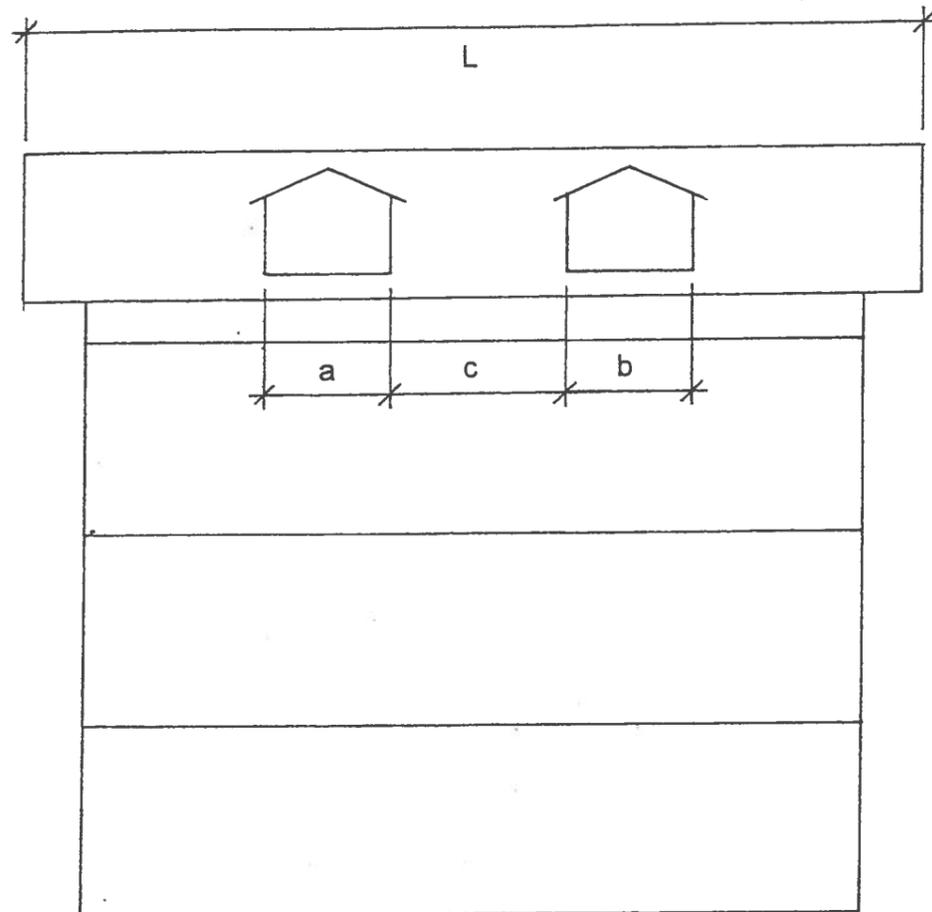
a } min. 1.50m
 b } max. 3.50m

$c \geq 2.50m$

$a+b \leq 1/3 L$

Dachaufbauten Art.29

Giebellukarne



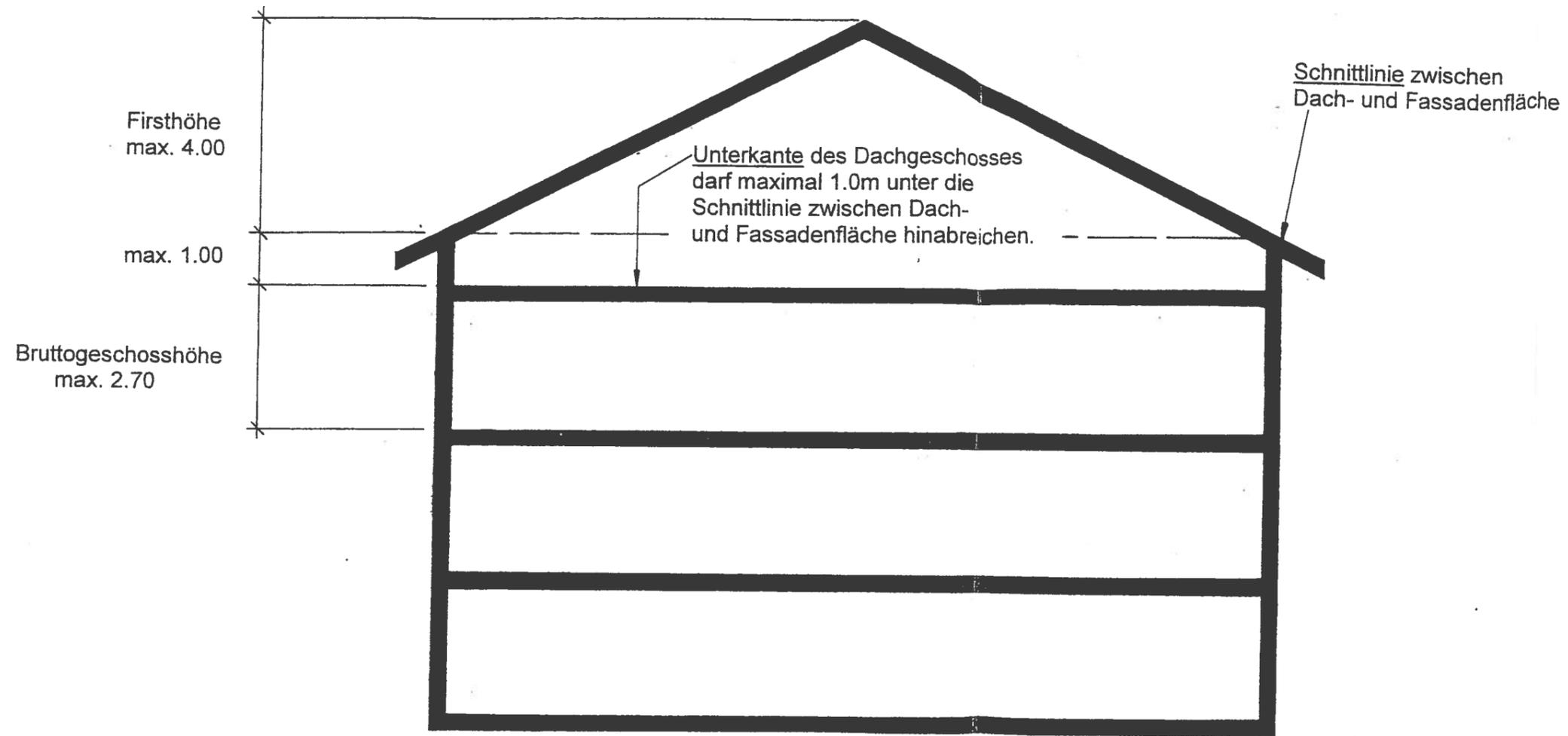
L = Dachflächenlänge

a } min. 1.50m
b } max. 3.50m

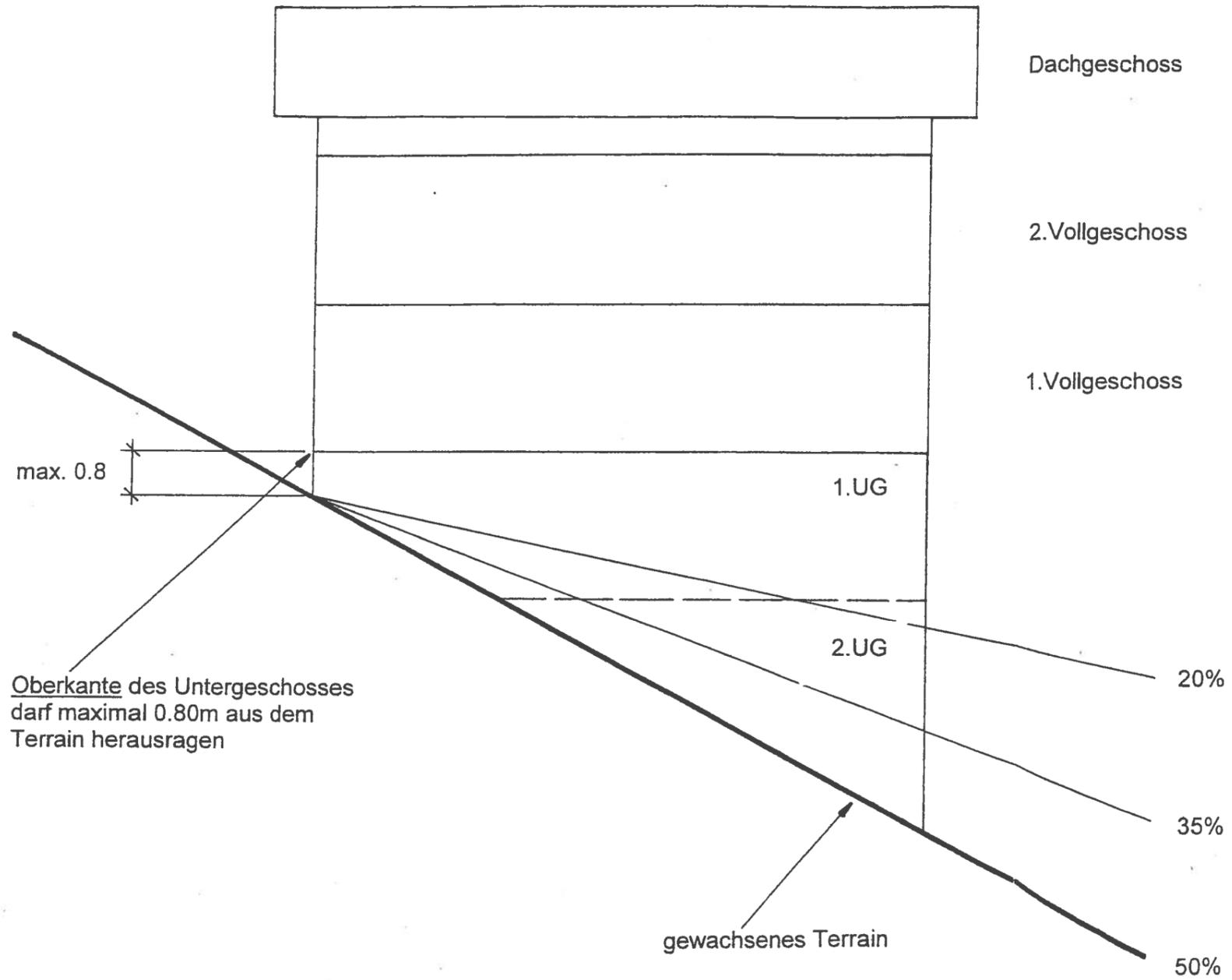
c ≥ 2.50m

a+b ≤ 1/3 L

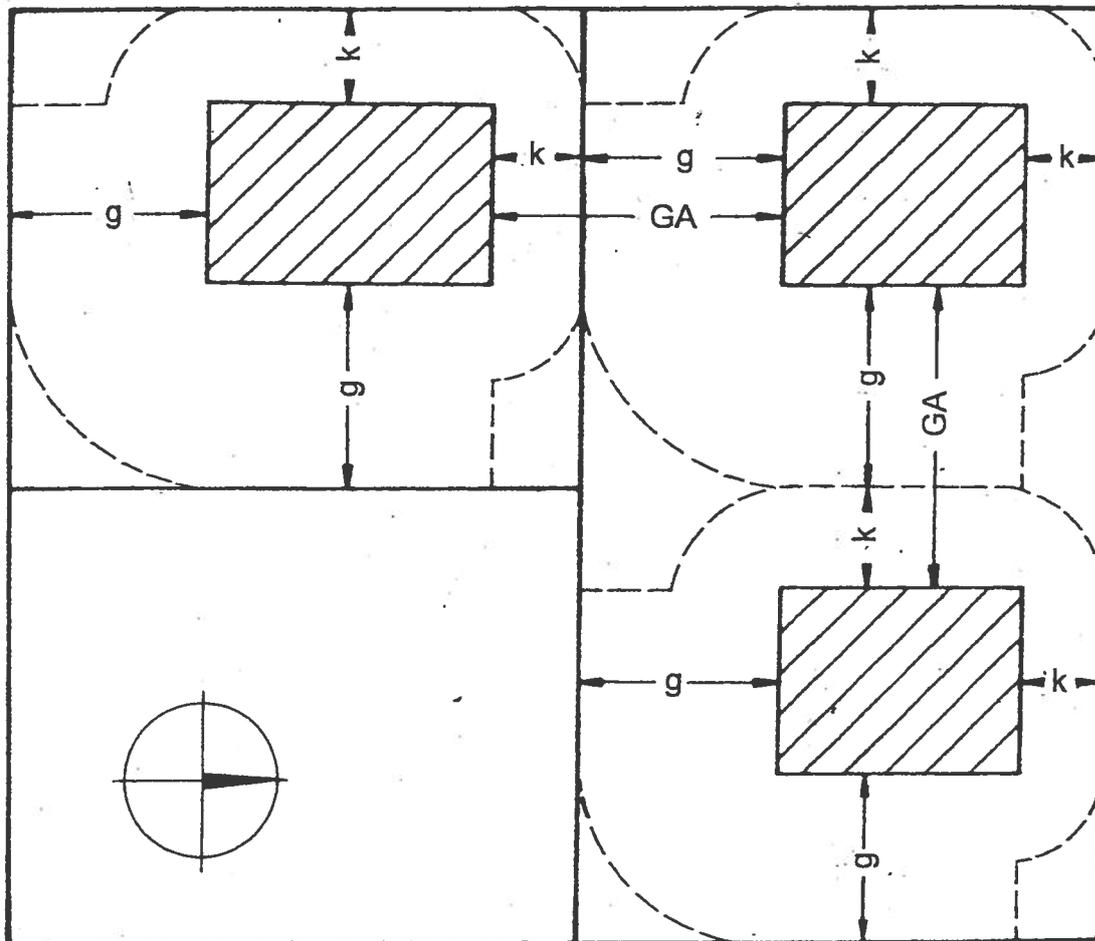
Gebäudehöhe Art.62 / Dachneigung Art.28



Gebäudehöhe Art.62



Grenz- und Gebäudeabstand Art.65



g = grosser Grenzabstand
k = kleiner Grenzabstand
GA = Gebäudeabstand

Kanton Graubünden



Gemeinde Tschierschen-Praden

Gemeindeversammlung

Teilrevision

Baugesetz Tschierschen Art. 56^{bis} und Art. 59

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am:

27. März 2014

Der Gemeindepräsident:

Der Aktuar:

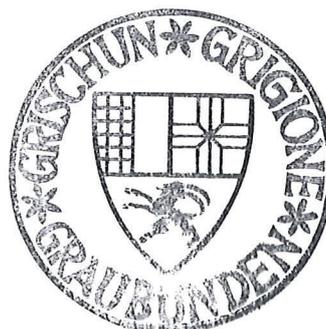


Von der Regierung genehmigt am: 22.4.2014

RB Nr.: 356

Der Regierungspräsident:

Der Kanzleidirektor:



Art. 56^{bis} Hotelzone H

- 1 Die Hotelzone ist für Gastgewerbebetriebe, Erholungsheime, Heilstätten und Schulungsbetriebe bestimmt. Verkaufslokale, andere gewerbliche oder kulturelle Bauten und Anlagen sowie Personalwohnungen sind zulässig, wenn weder sie selbst noch ihre Benützung den Kurbetrieb und die Erholung stören.
- 2 Als Gastgewerbebetriebe gelten Gaststätten, traditionelle Hotels, Garni-Hotels und Pensionen. Aparthotels sind nur zulässig, sofern sie als Bestandteil eines traditionellen Hotels mit diesem eine betriebliche Einheit bilden und nicht mehr als ein 1/3 der gesamten Bruttogeschossfläche umfassen.
- 3 Bestehende Hotels dürfen im Rahmen der Vorschriften von Abs. 1 und 2 ohne Rücksicht auf die Vorschriften über die Ausnutzungsziffer, Gebäude- und Firsthöhen, Gebäudelängen sowie Grenz- und Gebäudeabstände umgebaut werden, sofern das Gebäudevolumen nicht verändert wird.

Art. 59 Ergänzung mit Zonenschema Hotelzone H)

Zone	AZ 1) 4) max.	Gebäude- höhe max.	Firsthöhe max.	Gebäude- länge 4) max.	Grenz- abstand 4) min.	Stö- rungs- grad 2)	Lärmempfind- lichkeitsstufe nach USG/LSV
Hotelzone H	1.0	11.40 m	14.50 m	50 m	2.50	2	II