



Vischnaunca / Gemeinde Laax

BAUGESETZ

DER GEMEINDE LAAX

Baugesetz der Gemeinde Laax

I. Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich

Das Baugesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet. Seine Vorschriften sind auf sämtliche der Bewilligungspflicht unterstehenden Bauten und Anlagen gemäss Art. 89 anwendbar.

Art. 2 Zweck

Das Baugesetz bezweckt, die haushälterische Nutzung des Bodens, die geordnete bauliche Entwicklung, die rationelle und sinnvolle Erschliessung des Baugebietes, die Erhaltung der Interessen der Land- und Forstwirtschaft, die Wahrung und Förderung der Schönheit und der Sicherheit und der erhaltenswerten Eigenart des Ortes und der Landschaft, sowie die Wahrung des allgemeinen Wohles, der Sicherheit und Gesundheit aller Einwohner. Es dient der Entfaltung der baulichen Freiheit in den Schranken des öffentlichen Interesses und im Rahmen des ökonomischen Einsatzes der öffentlichen Mittel.

Art. 3 Baubehörde

Baubehörde ist der Gemeindevorstand. Ihm obliegt der Vollzug dieses Gesetzes sowie die Anwendung eidgenössischer und kantonaler Vorschriften soweit die Gemeinde hierfür zuständig ist.

Art. 4 Baukommission

Die Baukommission besteht aus fünf Mitgliedern. Der Baufachchef gehört der Kommission von Amtes wegen an. Die vier übrigen Mitglieder werden von der Gemeindeversammlung jeweils für die gleiche Amtsdauer wie der Gemeindevorstand gewählt.

Der Chef des Bauamtes gehört der Baukommission von Amtes wegen mit beratender Stimme an. Die Baukommission hat die Baugesuche auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit zu prüfen und alle übrigen Geschäfte der Baubehörde vorzubereiten. Sie stellt der Baubehörde Antrag.

Bei Bedarf kann die Baukommission sachkundige Berater beiziehen.

Art. 5 Planungskommission

Für wichtige Planungsmassnahmen wählt der Gemeindevorstand eine Planungskommission. Diese Kommission bereitet die Planungsmassnahmen vor.

Art. 6 Ausnahmewilligungen

Die Baubehörde kann, wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen eine unverhältnismässige Härte bedeuten würde, Ausnahmen von einzelnen Vorschriften gewähren, wenn dadurch keine öffentlichen Interessen verletzt werden.

Ein Anspruch auf Erteilung einer Ausnahmewilligung besteht nicht.

Die Ausnahmewilligung kann mit der Auflage verbunden werden, dass der Grundeigentümer auf Verlangen der Baubehörde den gesetzlichen Zustand wiederherstellt (Revers).

Art. 7 Hofstattrecht

Wird ein Gebäude ganz oder teilweise abgerissen oder zerstört, so darf es innert 6 Jahren am gleichen Ort und mit gleichen Ausmassen erstellt werden.

Geringfügige Änderungen der Aussenmasse können gestattet werden, wenn dadurch eine bessere Gesamtgestaltung erreicht wird. Umbauten und Zweckänderungen innerhalb der Bauzone sind unabhängig den Bestimmungen über die Ausnützungsziffer gestattet, wenn dadurch die Verhältnisse in jeder Hinsicht verbessert werden.

Bei Zweckänderungen sind in bezug auf Immissionen, die jeweiligen Zonenbestimmungen massgebend.

Ein Anspruch auf das Hofstattrecht besteht nur, wenn die Gebäudemasse des Altbaues vor dem Abbruch, bzw. binnen 6 Monaten seit der Zerstörung, im Einverständnis mit dem Bauamt durch Pläne festgehalten werden. Die Pläne sind auf dem Bauamt zu deponieren.

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über die Quartierplanung, die Bau- und Niveaulinien, die Parkierung, sowie Bauten in der Gefahrenzone.

Im übrigen wird auf Art. 117 EG zum ZGB verwiesen.

Art. 8 Schutzverfügungen

Die Baubehörde kann im Sinne der kantonalen Verordnung über den Natur und Heimatschutz zur Erhaltung des Orts-, Strassen- und Landschaftsbildes, von Kultur- und Naturobjekten und zur Freihaltung von Aussichtspunkten, Schutzverfügungen erlassen.

Art. 9 Planungszone (Bausperre)

Die Baubehörde kann eine generelle oder auf Teilgebiete beschränkte Planungszone für die Dauer von höchstens einem Jahr erlassen. (Bausperre):

- a) bei Erlass oder Abänderung von Baulinien oder Quartierplänen
- b) bei Revisionen des Baugesetzes oder Zonenplanes
- c) bei Erlass oder Revision des generellen Erschliessungs- oder Gestaltungsplanes

Die Planungszone ist im Kantons- und im offiziellen Publikationsorgan der Gemeinde bekanntzugeben.

In der Planungszone dürfen keine Neubauten oder bauliche Veränderungen bewilligt werden, die den vorgesehenen neuen Vorschriften widersprechen oder die Ausführung der Pläne beeinträchtigen könnten.

Eine Verlängerung der Planungszone mit Zustimmung des zuständigen kantonalen Departementes bleibt vorbehalten.

Bei Quartierplanungen kann die Baubehörde zum Schutz von Baulandumlegungen 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.

Art. 10 Gebühren

Die Gemeinde erhebt für die Umtriebe im Baubewilligungsverfahren mindestens kostendeckende Gebühren.

Die Baubehörde erlässt eine Gebührenverordnung.

Art. 11 Entschädigung

Die gestützt auf dieses Gesetz verfügten Eigentumsbeschränkungen, begründen einen Anspruch auf Entschädigung, wenn sie in ihrer Wirkung einer Enteignung gleichkommen.

Die Bemessung der Entschädigung richtet sich nach den Grundsätzen des kantonalen Rechtes. Massgebend ist der Zeitpunkt der verfügten Eigentumsbeschränkung. Für die Fälligkeit gilt der Zeitpunkt des tatsächlichen Eintrittes der Beschränkung der privaten Interessen.

Zur Einleitung des Verfahrens im Sinne von Art. 52 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden ist die Baubehörde zuständig.

II. Planung

Art. 12 Planungsmittel

Die Gemeinde verfügt über nachfolgende Planungsmittel:

- a) Richtplan
- b) Zonenplan
- c) Genereller Erschliessungsplan
- d) Genereller Gestaltungsplan
- e) Baugesetz
- f) Quartierplan
- g) Bau-, Niveau- und Gestaltungslinien
- h) Finanzierungsplan

Art. 13 Richtplan

Der Richtplan befasst sich in genereller Weise mit der künftigen Nutzung und Entwicklung des ganzen Gemeindegebietes innerhalb eines überschaubaren Zeitraumes (20-25 Jahre)

Er bezeichnet namentlich die wichtigen Verkehrsflächen und -anlagen, die Versorgung sowie die Bodennutzung und Gestaltung. Es wird eine umfassende Gebietsausscheidung vorgenommen.

Der Richtplan ist für die Organe der Gemeinde, die mit Planungsaufgaben betraut sind verbindlich, nicht aber für die Grundeigentümer.

Mit dem Schutz und der Erhaltung der historischen Bausubstanz und der Strukturen im alten Ortsteil befasst sich im speziellen der Gestaltungsrichtplan Dorfkern und die zugehörigen Erläuterungen.

Richtpläne sind regelmässig zu überprüfen und nötigenfalls den veränderten Verhältnissen anzupassen.

Art. 14 Zonenplan

Der Zonenplan ordnet die Nutzung des Gemeindegebietes. Er bezeichnet Zonen der Grundnutzung und Zonen mit überlagerter Nutzung.

Die Zonen der Grundnutzung bestimmen allgemein die zulässige Nutzung des Bodens.

Die überlagerten Zonen enthalten ergänzende Nutzungsvorschriften, welche neben den Bestimmungen der Zonen der Grundnutzung zu beachten sind.

Art. 15 Genereller Erschliessungsplan

Der generelle Erschliessungsplan dient als Grundlage für die Erschliessung des ganzen Gemeindegebietes. Er bezeichnet im wesentlichen und in genereller Form die Linienführung für die bestehenden und geplanten Strassen, Wege, Parkieranlagen, Posthaltestellen, touristische Beförderungsanlagen, Langlaufloipen, Radwege und Laufbahnen.

Im weiteren enthält er Angaben über die Lineinführung der wichtigsten Versorgungsanlagen und über die Standorte wichtiger Bauten zu Versorgungszwecken.

Der Generelle Erschliessungsplan kann auch in Teilpläne wie:

Verkehr, Kanalisation und Wasserversorgung unterteilt werden.

Art. 16 Genereller Gestaltungsplan

Im Generellen Gestaltungsplan sind Teile des Gemeindegebietes, einzelne Bauten oder Gebäudegruppen bezeichnet, für welche spezielle Gestaltungsvorschriften gelten.

Im Generellen Gestaltungsplan können für Teilgebiete die Quartierplanpflicht, die obligatorische Bauberatung und andere gestalterisch-planerische Massnahmen vorgeschrieben werden.

Quartierplanpflichtige Gebiete können für die Durchführung des Verfahrens unterteilt werden, falls dadurch keine negativen Präjudize für die verbleibenden Teilgebiete entstehen und die Eigentümer zustimmen.

Für die im Generellen Gestaltungsplan als Kulturobjekte bezeichneten Gebäude besteht ein absolutes Abbruchverbot. Bei Umbauten oder Renovationsarbeiten jeglicher Art gelten die Vorschriften der eidg. und kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzgebung. Die im Gestaltungsplan als schützenswerte Gebäude bezeichneten Bauten dürfen nicht

abgebrochen werden. Erneuerungen und Umbauten sind im Rahmen der Zonenvorschriften unter Wahrung der äusseren Erscheinung möglich. Eine Projektbeurteilung durch einen Fachmann kann angeordnet werden. Die Baubehörde entscheidet über sich daraus allfällig ergebende Auflagen.

Art. 17 Quartierplan

Die Quartierplanung regelt die Erschliessung und Gestaltung eines bestimmten Teils des Siedlungsgebietes im Rahmen der Grundordnung. Sie umfasst in der Regel auch die Baulandumlegung oder die Grenzberichtigung.

Die Quartierplanung ist insbesondere anzuwenden, wenn nicht oder teilweise erschlossenes Gebiet überbaut werden soll.

Ausnahmsweise kann sich die Quartierplanung auf die Schaffung der Grundlagen für die Erschliessung beschränken.

Art. 18 Bau-, Niveau- und Gestaltungslinien

Die Bau-, Niveau- und Gestaltungslinien, die nach Bedürfnis erlassen werden, gewährleisten eine zweckmässige Überbauung und Ausnützung des Bodens sowie die Sicherung von übersichtlichen Verkehrsverbindungen.

Die Baulinien bestimmen die Grenze, bis zu welcher Bauten erstellt werden dürfen. Bei ihrer Aufstellung ist besonders auf die Sicherheit des Verkehrs, die Wohnhygiene sowie auf eine mögliche Strassenverbreiterung Rücksicht zu nehmen.

Wo eine Baulinie fehlt, sind die Grenzabstandsvorschriften gemäss Art. 40 (Zonenschema) dieses Gesetzes massgebend.

Die Niveaulinien sind durch das Längenprofil der Strassen gegeben. Sie bilden den Ausgangspunkt für die Höhenlage sowie für die Einfahrten und Eingänge der Bauten.

In der Dorfkernzone und für Bauten, die im Gestaltungsplan enthalten sind, können im öffentlichen Interesse Gestaltungslinien gelegt werden. Diese dienen der Erhaltung und Einordnung der Überbauung und bestimmen zwingend die Lage und evtl. Höhe der einzelnen Bauten.

Zur Freihaltung von Waldrändern, Gewässerufern und Aussichtsanlagen können Baubegrenzungslinien gezogen werden.

Aus Bau-, Niveau-, Gestaltungs- oder Baubegrenzungslinien ergebende Eigentumsbeschränkungen gilt Art. 11 dieses Gesetzes.

Bauliche Veränderungen an Gebäuden innerhalb rechtskräftiger Baulinien sind nicht entschädigungspflichtig.

Art. 19 Baulinienbereich

Der mit der Baulinie belastete Teil der Parzelle bleibt weiterhin Privateigentum, darf jedoch nicht überbaut werden.

Bei Bauten, die einen Vorplatz gegen die Strasse bedingen, wie Werkstätten, Magazine, Garagen, Abstellflächen usw., ist der Abstand von der Strasse- oder Trottoirgrenze so festzusetzen, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet bleibt und der private Verkehr auf eigenem Grund und Boden abgewickelt werden kann.

Unterirdische Bauten und Bauteile, einschliesslich ummauerte Öl- und Benzintanks, dürfen grundsätzlich im Baulinienbereich erstellt werden, falls durch sie keine öffentliche Interessen, wie Werkleitungen und dergleichen, gefährdet werden. Ein minimaler Abstand von 1.0 m gegenüber Strassengrenzen ist in jedem Falle einzuhalten, wobei der Strassenkörper inkl. Bankettbereich auch vorübergehend nicht tangiert werden darf..

Einzelne Vorsprünge wie Vordächer, Erker und Balkone dürfen höchstens 1.50 m über die Baulinie hinausragen. Sie sind nur zulässig, wenn sie mindestens 3 m über den Trottoir- und 4.5 m über dem Strassenniveau liegen.

Wird ein Grundstück durch Bau-, Gestaltungs- oder Baubegrenzungslinien dermassen beeinträchtigt, dass es nicht mehr überbaut werden kann, so kann der Grundeigentümer verlangen, dass das Grundstück gegen volle Entschädigung im Sinne des kantonalen Rechtes durch die Gemeinde übernommen wird.

Art. 20 Finanzierungsplan

Der Finanzierungsplan enthält die Grundsätze für die Finanzierung und das Programm der Investitionen für die Infrastruktur.

Art. 21 Verfahren für Planaufgaben, Beschlussfassung

Der Gemeindevorstand legt die ausgearbeiteten Pläne und Unterlagen während 30 Tagen öffentlich auf.

Er gibt die Auflage und die Einsprachefrist von 30 Tagen in üblicher Weise bekannt.

Einsprachen, Wünsche und Anträge sind innert der festgesetzten Frist schriftlich und begründet beim Gemeindevorstand einzureichen. Bevor die Pläne der Gemeindeversammlung vorgelegt werden, nimmt die Baubehörde zu den Eingaben schriftliche Stellung.

Nach der Erledigung der Einsprachen durch den Gemeindevorstand entscheidet:

- a) die Gemeindeversammlung über die Annahme des Zonenplanes, des Baugesetzes, des generellen Erschliessungsplanes und des generellen Gestaltungsplanes, wobei die Stimmberechtigten vor der Abstimmung durch die Baubehörde angemessen zu orientieren sind.

Von der Gemeindeversammlung genehmigte Bauvorschriften und Zonenpläne sowie der generelle Erschliessungs- und Gestaltungsplan sind der Regierung zur Genehmigung zu unterbreiten und treten erst mit dieser in Kraft.

- b) der Gemeindevorstand über die Annahme des Richtplanes, des Bau- und Niveau-planes, der Gestaltungslinien, der Quartierpläne und des Finanzierungsplanes.

Diese Beschlüsse sind ortsüblich zu veröffentlichen.

Änderungen bzw. Ergänzungen der vorstehend genannten Pläne sind nur im gleichen Verfahren möglich.

III. Zonenplan und Zonenvorschriften

A. Grundnutzung

Art. 22 Zoneneinteilung

Das ganze Gemeindegebiet ist in Zonen gemäss den nachfolgenden Bestimmungen eingeteilt.

Massgebend für die Zoneneinteilung ist der Zonenplan.

Die Bauvorschriften für die einzelnen Zonen sind Gegenstand dieses Baugesetzes und in einem zum Zonenplan gehörenden Schema festgelegt.

Art. 23 Wohnzonen

Wohnzone A

Die Wohnzone A ist für Wohnzwecke bestimmt. Dienstleistungsbetriebe sind zulässig, sofern sie als nicht störend geltend. Davon ausgenommen sind: Restaurants, Bars, Dancings usw.

Wohnzone B und C

Die Wohnzone B und C ist für Wohnzwecke bestimmt. In dieser Zone sind auch Hotels mit dazugehörigen Nebenanlagen- und bauten erlaubt. Ferner sind Restaurants, Bars, Dancings, Verkaufslokale sowie Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe zulässig, sofern sie als höchstens mässig störend gelten.

Bei Neubauten, Erweiterungen oder wesentlichen Zweckänderungen in der Wohnzone A, B und C muss der Anteil von mindestens 4-Zimmerwohnungen mit über 95 m² Nettowohnfläche betragen:

- a) bis zu 3 Wohnungen: 1 Grosswohnung
- b) bei mehr als 3 Wohnungen: 40% im Dorfgebiet mit Umgebung gemäss Grosswohnungsplan der Gemeinde und 20 % für das übrige Baugebiet.
- c) Personalunterkünfte gelten nicht als Wohnungen im Sinne dieses Artikels. Diese Zweckbestimmung darf während zehn Jahren seit der Bauabnahme nicht verändert werden.
- d) Für jede Grosswohnung ist ein Kellerraum zu erstellen.

Art. 24 Dorfkerzone

Die Dorfkerzone ist für Wohnzwecke sowie Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt. Neue und wesentliche Erweiterungen bestehender Landwirtschaftsbetriebe sind nicht zulässig.

Neubauten, Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung in die bestehende Siedlung einzufügen.

Bestehende Bauten dürfen ohne Rücksicht auf die Vorschriften über die Ausnützungsziffer, Gebäude- und Firsthöhe, Gebäudelänge sowie Grenz- und Gebäudeabstände umgebaut werden, sofern das Gebäudevolumen nicht wesentlich verändert wird und keine schutzwürdigen nachbarrechtlichen Interessen entgegenstehen.

Bauvorhaben an bestehenden Bauten sind vor Ausarbeitung der Projekte der Baubehörde mitzuteilen. Diese gibt die notwendigen Bedingungen und Auflagen bekannt. Im Zweifelsfall zieht sie einen Bauberater für eine Beurteilung bei.

Art. 25 Gewerbezone

Die Gewerbezone ist für gewerbliche Bauten bestimmt. Der Gewerbeanteil muss mindestens 50 m² betragen. Im max. 2 Wohnungen sind gestattet, sofern die Wohnräume mit dem Gewerbebetrieb eine

bauliche Einheit bilden. Die gesamte Wohnfläche darf nicht grösser sein, als die doppelte zur Ausnützung zählende Gewerbefläche.

Unterirdische Lagerräume fallen für die Berechnung der Ausnützungsziffer ausser Betracht.

Art. 26 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, mindestens aber von 2.50 m bzw. 5 m. Die übrigen Zonenvorschriften der angrenzenden Zonen sind bei der Erstellung von Bauten und Anlagen angemessen zu berücksichtigen

In der Zone für öffentliche Anlagen können erstellt werden: Parks, Parkieranlagen, Gärten, Sport- und Freizeitanlagen sowie dazugehörige Betriebsgebäude.

Art. 27 Landwirtschaftszone

Die Landwirtschaftszone umfasst das Land, welches für die landwirtschaftliche Nutzung und den Gartenbau geeignet ist und im Gesamtinteresse der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleibt.

Es sind nur Bauten zulässig, die der landwirtschaftlichen Nutzung des Bodens, den Wohnbedürfnissen der bäuerlichen Bevölkerung und ihren Hilfskräften oder der Sicherung der bäuerlichen Existenz dienen.

Für Um- und Ausbauten sind die einschlägigen Vorschriften des Kantons und Bundes für das Bauen ausserhalb der Bauzone zu beachten.

Es besteht kein Anspruch auf die Erstellung von Erschliessungsanlagen durch die Gemeinde.

Es besteht kein Anspruch auf Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung und Kanalisation.

Art. 28 Übriges Gemeindegebiet

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

Bauten und Anlagen die einen künftigen Zonenzweck beeinträchtigen, sind unzulässig.

Im übrigen Gemeindegebiet dürfen nur standortgebundene Bauten im Sinne der eidgenössischen und kantonalen Vorschriften erstellt werden.

Der Gemeinde dürfen durch die Zulassung von Bauvorhaben im übrigen Gemeindegebiet keine Kosten erwachsen. Es besteht kein Anspruch auf Anschluss an die öffentlichen Erschliessungsanlagen.

Art. 29 Forstwirtschaftszone

Die Forstwirtschaftszone umfasst den Wald im Sinne der Forstgesetzgebung und die zur Aufforstung vorgesehenen Gebiete.

In der Forstwirtschaftszone dürfen nur Bauten oder Anlagen bewilligt werden, die der Forstwirtschaft dienen.

Art. 30 Freihaltezone (Grünzone)

Die Freihaltezone umfasst jene Flächen, welche zum Schutze des Orts- und Landschaftsbildes im Interesse der Erholung, zur Freihaltung von Aussichtslagen, Gewässerufeln und Waldrändern, zur Gliederung von Siedlungsgebieten und zur Erhaltung von Freiflächen innerhalb des Baugebietes mit einem dauernden Bauverbot belegt sind.

Bestehende Bauten dürfen unterhalten, jedoch nicht zweckentfremdet werden.

Art. 31 Naturobjekte

Die Naturobjekte umfassen charakteristische oder seltene Landschaftselemente. Nutzungen oder Veränderungen, die nicht der Erhaltung oder Pflege der Naturobjekte dienen, sind verboten.

Geschützt werden insbesondere:

- a) Bachläufe einschliesslich ihrer Ufer samt Bachgehölze
- b) Erhaltungswerte Baumgruppen, Hecken und Feldgehölze
- c) Naturdenkmäler wie Felspartien und Findlinge

Für die Schutzmassnahmen und Bestimmungen ist die Schutzverordnung verbindlich, die vom Gemeindevorstand erlassen wird.

Art. 32 Kulturobjekte

Charakteristische, künstlerisch oder historisch wertvolle Kulturobjekte sowie deren dazugehörige Umgebung sind geschützt.

Geschützte Kulturobjekte sind im Inventar beschrieben und im Zonenplan eingetragen.

Geschützt werden insbesondere:

Ur- und frühgeschichtliche Stätten, Kult- und Schalensteine, alte Wege, Burganlagen, Kirchen, Kappellen und andere geschichtliche oder künstlerische bedeutsame Bauten sowie deren Umgebung.

Für die Schutzbestimmungen ist die Schutzverordnung verbindlich, die vom Gemeindevorstand erlassen wird.

Art. 33 Ortsbildschutzzone

In der Ortsbildschutzzone sind Neubauten und Umbauten sowie Renovationen mit besonderer Sorgfalt zu gestalten und auszuführen. Bauvorhaben sind der Gemeinde vor der Ausarbeitung der Projektpläne bekanntzugeben.

Die Baubehörde überprüft das Bauvorhaben aufgrund des Generellen Gestaltungsrichtplanes für das Bezugsgebiet der Ortsbildschutzzone und entscheidet über allfällige Auflagen.

Bei Neubauten sowie bei Umbauten, durch welche das bestehende Volumen verändert wird, kann die Baubehörde ein Modell, das auch die umliegenden Bauten zeigt, im Massstab 1:500 oder 1:200 verlangen.

B. Überlagerte Nutzung

Art. 34 Landschaftsschutzzone

Die Landschaftsschutzzone dient dem Schutze wertvoller Landschaftsteile, die im wesentlichen in ihrer Struktur und Erscheinung zu erhalten sind. Die Erstellung von neuen Hochbauten ist untersagt. Bestehende Bauten dürfen renoviert, ausgebaut und angemessen erweitert werden, sofern ihre äussere Gestaltung sich gut ins Landschaftsbild einfügt.

Vor Erteilung der Baubewilligung ist der kant. Landschaftspfleger anzuhören. Geschützt werden insbesondere wertvolle Landschaften und Aussichtspunkte. Touristische Beförderungsanlagen sind untersagt.

Art. 34 bis Ruhezone

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

In der Ruhezone sind touristische Beförderungsanlagen und der motorisierte Verkehr untersagt. Die Anlage oder Markierung von Skiabfahrtspisten und Routen ist nicht gestattet. Im Bereiche von Wildeinstandsgebieten sind Varianteskifahren und der Langlauf nicht gestattet.

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. 35 Naturschutzzone

Die Naturschutzzone umfasst geschützte Flächen von biologischer oder wissenschaftlicher Bedeutung. die Naturschutzzone sind im Inventar beschrieben und im Zonenplan eingetragen.

Nutzungen oder Veränderungen, die nicht der Erhaltung oder Pflege der Naturschutzzone dienen, sind verboten.

Geschützt werden insbesondere:

- a) Biotop für Flora und Fauna
- b) Seen einschliesslich ihrer Ufer samt Vegetation

Für die Schutzmassnahmen und Bestimmungen ist die Schutzverordnung verbindlich, die vom Gemeindevorstand erlassen wird.

Art. 36 Uebergangszone

Die Uebergangszone dient als Pufferzone, um unerwünschte Einflüsse, wie übermässiges Düngen (Beimischung von Kunstdünger oder Flüssigdünger wie Jauche etc.) auf die Naturschutzzone beim Lag digl Oberst zu unterbinden. Die Erschliessung mit Wanderwegen und die Ausübung des Langlaufsportes ist gestattet.

Art. 37 Grund- und Quellwasserschutzzone

Die Grund- und Quellwasserschutzzone umfasst die Gebiete mit Grund- und Quellwasser mit Umgebung.

Die Gewässerschutzgesetzgebung ist sinngemäss anzuwenden.

Der Fassungsbereich innerhalb von Grund- und Quellwasserschutzzone kann aus Gründen des qualitativen Schutzes durch die Baubehörde mit Zonen unterschiedlicher Nutzungsbeschränkungen belegt werden.

Art. 38 Skiabfahrtszone

Die Skiabfahrtszone umfasst das für die Ausübung des Skisportes erforderliche Gelände, soweit die allgemeinen Interessen des Wintersportes es als wünschbar erscheinen lassen. Die Skiabfahrtszone untersteht den Vorschriften für diejenigen Zonen, denen sie gemäss Zonenplan zugehört.

Überdies gelten folgende Bestimmungen:

- a) Jedermann steht zur Ausübung des Skisportes der freie Zutritt offen
- b) Bauliche Anlagen, Pflanzungen und Terrainveränderungen sind nur zulässig, soweit sie die Skiabfahrten und das Skigelände nicht beeinträchtigen.
- c) Das Schutzwaldareal darf ausserhalb der bestimmten Skiabfahrten nicht befahren werden.

- d) Neue Einfriedungen von Grundstücken können untersagt werden. Bestehende Einfriedungen können durch die interessierten Unternehmungen und Betriebe auf eigene Kosten entfernt werden. Auf Verlangen des Grundeigentümers ist der ursprüngliche Zustand auf Kosten der Interessenten wiederherzustellen.
- e) Grundstücke, welche zur Anlage oder zur Sicherung von Skiabfahrten und Übungsgelände benötigt werden, insbesondere für bauliche Anlagen oder Terrainveränderungen, können durch die Gemeinde auf dem Enteignungsweg erworben werden, sofern keine Einigung erzielt wird.
- f) Die Gemeinde ist ermächtigt, die zur Sicherung von Skiabfahrten und Übungsgeländen erforderlichen Verträge abzuschliessen.
- g) Aus der Anwendung der vorliegenden Bestimmungen sich ergebende finanzielle Aufwendungen der Gemeinde können ganz oder teilweise den interessierten Unternehmungen und Betrieben überbunden werden. Kommt keine Verständigung zustande, wird das Perimeterverfahren angewendet.
- h) Nach Massgabe des Zonen- und generellen Erschliessungsplanes 1:10'000, ist die künstliche Beschneigung von Skipisten sowie die Erstellung der dafür erforderlichen Bauten und Anlagen zulässig.

Art. 39 Gefahrenzone

Die Gefahrenzone hoher Gefahr dient dem Fernhalten von Menschen, Tieren und Sachwerten aus dem Bereich voraussehbarer Naturgewalten.

In der Gefahrenzone hoher Gefahr ist die Erstellung von Bauten, die dem Aufenthalt von Menschen oder Tieren dienen oder dienen können, nicht zulässig. Wo solche Bauten, die von altersher und ohne Unterbruch dauernd bewohnt waren, kann der Umbau ohne Erweiterung und Zweckänderung zugelassen werden.

In der Zone mit hoher Gefahr wird das erhöhte Elementarschadenrisiko für Neu- und Umbauten mit erheblicher Wertvermehrung von der Gebäudeversicherung grundsätzlich ausgeschlossen.

Die Gefahrenzone geringer Gefahr dient dem Schutz von Leib und Leben, sowie von Sachwerten vor voraussehbaren Naturgewalten.

Bei Bauvorhaben in der Gefahrenzone geringer Gefahr sind die Vorschriften für bauliche Massnahmen der Gebäudeversicherungsanstalt einzuhalten.

Es sind bereits bei der Projektierung die Bauauflagen der Gebäudeversicherung zu berücksichtigen, damit bei der Erteilung der Baubewilligung die notwendigen Schutzmassnahmen bekannt sind. Der Baueingabe ist der Vorprüfungsbescheid der Gebäudeversicherungsanstalt beizulegen.

Zone	max. AZ		max. Traufhöhe Art. 62	Grenzabstände min. Firsthöhe Art. 62		Emissionsgrad	Empfind- max. lichkeits- Gebäude- stufen 1) längen	
	Art. 53			Art. 55 klein	Art. 55 gross			
Wohnzone A	0.4		6.2 m	9.0 m	5.0 m	10.0 m	Art. 85 a)	II 20 m
Wohnzone B	0.5		10.0 m	13.0 m	5.0 m	10.0 m	Art. 85 b)	III 30 m
Wohnzone C	0.8		14.0 m	17.0 m	5.0 m	10.0 m	Art. 85 b)	III 40 m
Dorfkernzone	AZ frei für Umbauten und Bauten gemäss Art. 7. Für Neubauten max. 0.6							
Gewerbezone	0.8		11.2 m	14.0 m	2.5 m	5.0 m	Art. 85 b)	III frei
Zone für öffent- liche Bauten und Anlagen			11.2 m	14.0 m	4.0 m	4.0 m	Art. 85 b)	III frei
Landwirt- schaftszone		siehe Art. 27					Art. 85 b)	III frei

1) gemäss Lärmschutzverordnung

IV. Erschliessungsvorschriften und -anlagen

Art. 41 Grundsätze

Bauten dürfen nur auf erschlossenen Grundstücken erstellt werden.

Ein Grundstück gilt als erschlossen, wenn:

- es nach Form, Grösse, Lage und Beschaffenheit für eine zonengemässe Überbauung geeignet ist und eine allfällig durchzuführende Baulandumlegung im betreffenden Gebiet nicht präjudiziert wird;
- alle Anlagen für den Verkehr, die Wasser- und Energieversorgung, sowie die Abwasserbeseitigung vorhanden sind oder gleichzeitig nach den Plänen der Gemeinde erstellt werden und der Grundeigentümer die erforderlichen Rechte für die Benützung dieser Anlage besitzt.

Innerhalb der für die Überbauung vorgesehenen Gebiete sind sämtliche Bauten an die öffentliche Kanalisation anzuschliessen. Für Bauvorhaben ausserhalb des Baugebietes besteht kein Anschlussrecht.

Art. 42 Erschliessungsetappen

Die Bauzone kann im Zonenplan in zwei Etappen unterteilt werden.

In der ersten Etappe ist die Grunderschliessung ausgeführt oder abgeklärt.

Die Gemeinde sorgt nach Bedarf und nach Massgabe der genehmigten Kredite für den erforderlichen Ausbau der Erschliessungsanlagen. Die Grundeigentümer haben an die Groberschliessungskosten die gesetzlich vorgeschriebenen Beiträge zu leisten.

In den Gebieten der zweiten Etappe ist die Gemeinde nicht zur Erstellung der Erschliessungsanlagen verpflichtet. Baubewilligungen werden erteilt, wenn die Voraussetzungen für eine Ueberbauung gemäss Art. 41 erfüllt sind, oder wenn genehmigte Quartierpläne vorliegen.

Die Erstellung der Erschliessungsanlagen wird von der Baubehörde beaufsichtigt. auf Verlangen müssen Kostenvoranschläge, Offerten und Abrechnungen der Baubehörde zur Genehmigung eingereicht werden.

Die Baubehörde kann Projektierung, Arbeitsvergebung und Bauleitung selbst übernehmen.

Gebiete der zweiten Etappe können von der Gemeindeversammlung nach Anhören der Baubehörde und unter Berücksichtigung der durch die Gemeinde geplanten Erschliessung in die erste Etappe umgeteilt werden.

Art. 43 Übernahme und Unterhalt privater Erschliessungsanlagen

Die in der zweiten Etappe von den Privaten erstellten Wasser- und Kanalisationsleitungen gehen nach der Erstellung ins Eigentum der Gemeinde über, soweit sie im generellen Erschliessungsplan vorgesehen sind.

Die in der zweiten Etappe von Privaten erstellten Verkehrsanlagen können bei der Umteilung in die erste Etappe von der Gemeinde übernommen werden, ohne dass diese jedoch zur Leistung von Beiträgen an die Erstellungskosten verpflichtet ist. Die Gemeinde übernimmt damit auch die Unterhaltungspflicht. Allfällige Sonderrechte der bisherigen Eigentümer werden hinfällig.

Der Unterhalt privater Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümer. Dazu gehört auch die Schneeräumung.

Die Baubehörde kann den Unterhalt privater Erschliessungsanlagen, soweit das öffentliche Interesse reicht, ganz oder teilweise gegen Verrechnung an die Privaten durchführen lassen.

Art. 44 Benützung des öffentlichen Grundes und Luftraumes

Eine über den normalen Gemeindebrauch hinausgehende Benützung des öffentlichen Grundes ist nur mit Bewilligung der Baubehörde zulässig. Vorbehalten bleibt die Zustimmung des Grundeigentümers. Das gilt insbesondere für Lagerplätze und Materiallagerungen.

Die Benützung öffentlichen Grundes kann gestattet werden für Fundamentvorsprünge geringen Ausmasses, für Notausgänge von Luftschutzbauten und für andere Anlagen, sofern sie den bestimmungsmässigen Gebrauch des öffentlichen Grundes nicht beeinträchtigen. Die Benützung des öffentlichen Grundes ist nicht zulässig zur Anlage von Treppen, Öl- und Benzinreservoirs.

Die Benützung des öffentlichen Luftraumes kann gestattet werden für:

- Fensterläden, Tür- und Torflügel, sofern keine andere Lösung möglich ist.
- Balkone, Erker und andere ausladende Gebäudeteile, wenn sie mindestens 3 m über den Trottoir oder 4.50 m über der Niveaulinie angebracht werden und nicht mehr als 1 m Ausladung aufweisen.
- Rollvorhänge, Reklamevorrichtungen, Schaukasten, Ventilatoren und ähnliche Anlagen, wenn Gewähr dafür geboten ist, dass sie den Verkehr nicht beeinträchtigen und das Strassenbild nicht verunstalten.

Wenn öffentlicher Grund und Luftraum vorübergehend benützt wird, insbesondere für Bauarbeiten, haben sich Unternehmer und Bauherr zu folgenden Massnahmen zu verpflichten:

- Verkehrsanlagen und Durchgänge sind im passierbarem Zustand zu halten, abzusichern und nachts ausreichend zu beleuchten
- Wasserleitungsschieber, Hydranten und Abzugsschächte sind zu schützen und stets freizuhalten
- Gegen herabfallende Materialien sind zweckdienliche Schutzvorkehrungen zu treffen
- Nach der Beanspruchung ist der öffentliche Grund wieder in den früheren Zustand zu versetzen

Art. 45 Strassennetz und Strassenbenennung

Die Gemeinde erstellt und betreibt das öffentliche Strassennetz. Der Ausbau erfolgt nach Massgabe der von der Gemeindeversammlung bewilligten Kredite und unter Berücksichtigung der Etappen sowie des Erschliessungsgesetzes.

Für Privatstrassen, welche mehreren Wohnbauten als Zufahrt dienen und dem vorschriftsmässigen Ausbau entsprechen, kann die Gemeinde den Unterhalt übernehmen.

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

Art. 46 Verkehrssicherheit und Ausfahrten

Anlagen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen und Plätze dürfen nicht zu einer Behinderung und Gefährdung des Verkehrs führen.

Autogaragen mit direkter Ausfahrt auf die Strassen müssen mindestens 5 m von der Strassengrenze entfernt sein. Rampen dürfen eine maximale Neigung von 15 % aufweisen.

Die Baubehörde kann die Beseitigung bestehender verkehrsbehindernder Ausfahrten und Anlagen, wie Mauern, Einfriedungen, Pflanzungen und Böschungen verfügen. Die direkten Kosten sind von der Gemeinde dem Betroffenen zu ersetzen. Wenn aber der Grundeigentümer erneut verkehrsbehindernde Anlagen erstellt, hat er diese auf eigene Kosten zu beseitigen.

Anpassungen von Garageausfahrten bei Strassenneubauten oder bei Verbreiterungen gehen zu Lasten des Strasseneigentümers, wenn der Strassenbau die Grenzabstände nicht einhält.

Sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet ist, so kann der Abstand für Autounterstände verringert werden.

Art. 47 Parkierung auf privatem Grund

Bei allen Neubauten sowie Umbauten, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, hat der Bauherr auf der Bauparzelle oder in nächster Nähe auf privatem Boden genügend, während des ganzen Jahres zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen.

Es sind bereitzustellen bei:

- | | |
|----------------------|---|
| a) Wohnbauten | 1 Platz pro Wohnung bis 90 m ² Bruttogeschossfläche,
darüber 2 Plätze |
| b) Verkaufslokalen | 1 Platz pro 20 m ² Ladenfläche |
| c) Pensionen, Hotels | 1 Platz pro 3 Fremdenbetten |
| d) Restaurants | 1 Platz pro 5 Sitzplätze |
| e) Büros | 1 Platz pro 30 m ² Bürofläche |

Für andere Bauten und Anlagen bestimmt die Baubehörde die Anzahl der notwendigen Abstellplätze, wobei sie sich an die Normen des Vereins Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) hält.

Die Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen können zur Schaffung von ausreichenden Abstellplätzen für Motorfahrzeuge auf privatem Grund verpflichtet werden, wenn die Betriebs-, Wohn- oder Verkehrsverhältnisse ihrer Objekte dies erfordern.

Ist die Anlage von Abstellplätzen auf eigenem Grund unverhältnismässig und kann sich der Grundeigentümer auch nicht an einer privaten Gemeinschaftsanlage beteiligen, hat er eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen. Die Abgabe beträgt $\frac{1}{4}$ der durchschnittlichen Kosten, welche andere Grundeigentümer in einer vergleichbaren Bauzone für die Erstellung der verlangten Anzahl oberirdischer Parkplätze (einschliesslich Landerwerb) zu bezahlen hätten, höchstens aber Fr. 5000.— pro Parkplatz. Der Ertrag der Abgaben ist für die Erstellung öffentlicher Parkplätze zu verwenden.

Der in Abs. 5 festgelegte Maximalbetrag entspricht dem Zürcher Index der Wohnbaukosten vom 1. Oktober 1990 von 114.5 Punkten. Verändert sich der Index um jeweils 10 %, erhöht oder senkt sich der Maximalbetrag ebenfalls um jeweils 10 %.

Über die Höhe der Ersatzabgabe entscheidet die Baubehörde im Baubewilligungsverfahren.

Die im Generellen Erschliessungsplan bezeichneten Parkierungsanlagen umfassen die öffentliche oder öffentlichen Interessen dienenden, bestehenden oder geplanten Parkplätze im Sinne einer überlagerten Nutzung. Die Anlage dieser Parkplätze muss auf einem belasteten Grundstück gegen Entschädigung geduldet werden, sofern nicht andernorts geeigneter Ersatz geschaffen werden kann.

liegen diese Anlagen in der Bauzone, ist die Gemeinde befugt, bei einer baulicher Nutzung des belasteten Grundstückes die Erstellung gleichwertiger Abstellplätze auf Kosten des Nutzniesers zu verlangen.

Art. 48 Dachwasser, Schneeräumung

Es ist untersagt, Dach- oder Oberflächenwasser auf öffentliche Strassen, Plätze und Wege abzuleiten oder Schnee auf diesen zu deponieren.

Soweit die Verkehrssicherheit es erfordert, sind die Dächer mit Schneefangvorrichtungen zu versehen.

Art. 49 Öffentliche Werkleitungen

Die Gemeinde erstellt und betreibt eine öffentliche Wasserversorgung und Abwasseranlage. Der Ausbau der öffentlichen Leitung erfolgt nach Massgabe der von der Gemeindeversammlung bewilligten Kredite. Die Anschlussleitungen sind durch die Grundeigentümer zu erstellen.

Art. 50 Private Leitungen

Private Anschlussleitungen sind nach den Vorschriften der Gemeinde zu erstellen. Diese bestimmt den Anschlusspunkt, die Führung und Dimensionierung der Leitung und die Lage des Wassermessers.

Die Kosten für die Erstellung und Unterhalt der Anschlussleitungen gehen zulasten der Grundeigentümer.

Art. 51 Anschlusspflicht

Abgesehen von rein land- und forstwirtschaftlichen Bauten ist jedes Gebäude, das für den Aufenthalt von Menschen bestimmt ist, an die Wasserversorgung und die Kanalisation der Gemeinde anzuschliessen.

Für standortgebundene Bauten ausserhalb der Bauzone kann die Baubehörde auf den Anschluss an die Gemeindekanalisation verzichten, wenn die Belange des Gewässerschutzes gleichwohl gewahrt werden können.

Art. 52 Durchleitungsrecht

Die Gemeinde ist berechtigt, gegen Ersatz des Kulturschadens Leitungen in private Grundstücke einzulegen. Eine Entschädigung ist nur für den Fall vorbehalten, wenn deswegen ein Grundstück nicht mehr zweckmässig überbaut oder bewirtschaftet werden kann.

V. Allgemeine Bauvorschriften

Art. 53 Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche und der anrechenbaren Landfläche.

AZ = Anrechenbare Bruttogeschossfläche

Anrechenbare Landfläche

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller Geschossflächen. Die Aussenwände werden nicht mitberechnet. Im Untergeschoss liegende Räume werden voll angerechnet, sofern sie als Wohn- und Arbeitsräume genutzt sind oder dazu ausgebaut werden können.

Im Dachgeschoss wird ohne Rücksicht auf die Zweckbestimmung, jene Fläche angerechnet, welche innerhalb einer lichten Höhe von 1.80 m und mehr liegt. Übersteigt die Höhe eines Geschosses z.B. bei Galerien, Hallen etc. 4.50 m, so wird die zugehörige Bruttogeschossfläche doppelt angerechnet.

Nicht angerechnet werden:

- a) nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge etc.
- b) offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen
- c) offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen.
- d) Heiz- und Tankräume, Waschküche sowie Maschinenräume und Lift-, Ventilations- und Klimaanlage
- e) allgemeine Kellerräume und Saunas
- f) Korridore und Treppen sowie Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen. Aussenliegende Treppen die anrechenbare Räume erschliessen, werden angerechnet.
- g) bei Hotelbetrieben, Ferienheime und dergleichen, alle unterirdischen Geschossflächen sowie oberirdische Arbeits-, Lager- und Verwaltungsräume sowie Sport- und Spielräume.
- h) Wintergärten, sofern sie nicht in den übrigen Wohnräumen integriert sind und als Energiesparmassnahmen dienen.

Als anrechenbare Landfläche gilt die zusammenhängende Fläche innerhalb der Bauzone, abzüglich Wald, Gewässer sowie Fahrbahn- und Trottoirflächen der im generellen Erschliessungsplan oder in einem Quartierplan eingezeichneten, allgemein zugänglichen Strassen.

Art. 54 Nutzungstransport

Die Baubehörde kann Nutzungstransporte zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassenparzellen getrennten Grundstücken zulassen.

Die Beanspruchung eines Grundstückes zur Erhöhung der Ausnützung eines andern, ist im Grundbuch einzutragen.

Durch nachträgliche Parzellierung von Grundstücken dürfen die Vorschriften über die Ausnützung nicht umgangen werden. Wird von einem überbauten Grundstück ein Teil abgetrennt, so darf die neue Parzelle nur soweit überbaut werden, als die Ausnützungsziffer über die ganze ursprüngliche Parzelle eingehalten ist.

Die Baubehörde kann im Rahmen von Quartierplänen weitergehende Nutzungstransporte festlegen.

Art. 55 Grenz- und Gebäudeabstand

Der Grenzabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen Fassade und Grenze. Der grosse Grenzabstand ist von der Hauptfassade, die kleinen Grenzabstände sind von den Nebenfassaden aus einzuhalten. Die Hauptfassade wird auf Grund der Lage der Hauptwohnräume bestimmt. In Zweifelsfällen entscheidet die Baubehörde unter Berücksichtigung der topographischen Lage und der Stellung von Nachbargebäuden über den anwendbaren Grenzabstand.

Der Gebäudeabstand ist gleich der Summe der beiden vorgeschriebenen Grenzabstände. Bei verschiedenen Bauten auf demselben Grundstück bemisst sich der Gebäudeabstand, wie wenn eine Grenze dazwischenläge.

Für eingeschossige An- und Nebenbauten, die keinem Wohn- oder Gewerbezwecke dienen, kann der Grenzabstand auf 3.50 m reduziert werden. Diese Anbauten werden bei der Fassadenlänge nicht mitberechnet.

Art. 56 Abstand gegenüber Altbauten

Gegenüber einem vor Inkrafttreten dieses Baugesetzes erstellten und zu nahe der Grenze liegende Gebäude kann die Baubehörde das Unterschreiten des Gebäudeabstandes bewilligen, sofern die Einhaltung der gesetzlichen Vorschrift einen Härtefall bedeutet.

Der Grenzabstand ist auf alle Fälle einzuhalten.

Art. 57 Grenzbereich

Offene und überdeckte Gebäudeteile wie Hauseingänge, Dachvorsprünge sowie Erker und Balkone werden nur soweit mitberechnet, als ihre Ausladung 2 m übersteigt.

Unterirdische Gebäudeteile, die gegen aussen nicht in Erscheinung treten, können an die Grenze gestellt werden. In der Regel gilt das gewachsene Terrain.

Die der entsprechenden Grenzlinie abgewandte Seite darf voll sichtbar erscheinen.

Art. 58 Näherbaurecht

Die Grenzabstände können von Nachbarinnen bzw. Nachbarn mit Zustimmung der Baubehörde durch Vertrag herabgesetzt werden, wenn keine öffentlichen und wichtige private Interessen entgegenstehen. Der Vertrag ist von der Baubehörde zu genehmigen und im Grundbuch anzumerken.

Art. 59 Abstand von Strassen, Wäldern und Gewässern

Wo Baulinien bestehen, muss der Grenzabstand gegenüber dem Strassenrand nicht eingehalten werden. Fehlen Baulinien, so ist bei offener Überbauung gegenüber dem Strassenrand mindestens ein Gebäudeabstand von 5 m einzuhalten.

Der Gebäudeabstand von Hochwald muss mindestens 10.00 m, jener von Niederwald mindestens 2.50 m betragen.

Gegenüber öffentlichen Gewässern die im Zonenplan eingetragen sind, mindestens 10 m. Der Abstand wird vom Schnittpunkt des mittleren Wasserstandes mit der Uferböschung gemessen.

Vorbehalten bleiben für alle diese Abstandsvorschriften Bau- und Gestaltungslinien.

Art. 60 Gebäudelänge

Bei offener Bauweise gelten die im Zonenschema festgelegten maximalen Gebäudelängen. Bei geschlossener und halboffener Bauweise bestehen keine Einschränkungen bezüglich Gebäudelänge.

Als Gebäudelänge gilt die grössere Seite des kleinsten das Gebäude begrenzenden Rechteckes.

Art. 62 Trauf- und Firsthöhe

Als Traufhöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen dem Gebäudeschwerpunkt auf dem gewachsenen Terrain und der Oberkante Fusspfette. Als Firsthöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen dem Gebäudeschwerpunkt und der Oberkante Firstpfette. Die grösste Traufhöhe des Gebäudes darf die zulässige Gebäudehöhe gemäss Zonenschema, Art. 40, um maximal 3.0 m überschreiten. Bei talseitigen Abgrabungen ist die Gebäudehöhe vom neugestalteten Terrain aus zu messen.

Bei gegliederten Bauten wird die Gebäudehöhe für jeden Baukörper einzeln ermittelt. Als Gliederung gilt nur ein Vor- oder Rücksprung von mindestens 3 m, der vom Terrain bis zum Dach reicht.

Art. 63 Dachvorschriften

Hauptbauten dürfen nur in Giebel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30 % bis 50 % ausgeführt werden.

Bei An- und Nebenbauten können Ausnahmsweise Pult- und Flachdächer gestattet werden, sofern dadurch eine bessere Gestaltung erreicht wird, oder andere wichtige Gründe eine abweichende Dachgestaltung erfordern.

Die beiden Dachhälften der Giebeldächer müssen in der Regel die gleiche Dachneigung aufweisen. Die Neigung von Pultdächern bei Anbauten hat derjenigen des Hauptdaches zu entsprechen.

Alle Dächer und Dachaufbauten sind in Bezug auf Material, Farbgebung und Dachvorsprünge in ortsüblicher Weise auszuführen. Dächer aus Welleternit sowie verzinkte Blechdächer, mit Ausnahme von Kupferlegierungen, sind in der Bauzone nicht gestattet.

Als Dachaufbauten sind in der Regel nur Dachlukarnen mit Giebeldach (keine Rundlukarnen) mit einer Dachneigung von 35 bis 100 % gestattet. Diese dürfen zusammen nicht mehr als ein Drittel der Dachlänge ausmachen. Die Höhe der Lukarne darf die Hälfte der zugehörigen Hauptdachhöhe nicht überschreiten.

Schleppgauben sind zulässig, wenn eine einheitliche Dachaufbaugestaltung sichergestellt ist. Sie dürfen nicht höher als ein Drittel der Hauptdachhöhe sein und zusammen höchstens einen Drittel der Dachlänge ausmachen. Die Neigung der Schleppgaube darf nicht mehr als 5 % betragen.

Art. 64 Gestaltung und Einordnung

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

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

Art. 65 Terraingestaltung

Veränderungen des bestehenden Terrainverlaufes, Mauern, Deponien, Gruben etc. sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Unumgängliche Abgrabungen und Aufschüttungen sind nach Abschluss der Arbeiten zu begrünen oder mit einheimischen Blumen oder Sträuchern zu bepflanzen. Die Baubehörde kann Wiederherstellungspläne verlangen. Vorbehalten bleiben die kantonalen Vorschriften über die Bewilligung von Lagerplätzen, Materialentnahmen und Deponien.

Für Aufschüttungen gilt mit privatrechtlicher Wirkung sinngemäss Art. 119 Abs. 1 EG z. ZGB.

Art. 66 Reklameanlagen, Antennen und Hausbenennungen

Reklameanlagen wie Verkaufstafeln, Schilder und Leuchtreklamen sowie Schaukästen und Verkaufsautomaten sind nur zu gestatten, wenn sie das Strassen-, Orts-, und Landschaftsbild und die Nachbarschaft in keiner Weise beeinträchtigen.

Plakate dürfen nur an den von der Baubehörde bezeichneten Plakatwänden angebracht werden. Reklamen, mit Ausnahme von Hinweistafeln für ortsansässige Betriebe sind nur an Geschäftshäusern für die dort hergestellten oder angebotenen Produkte oder Dienstleistungen zulässig. Reklamen und Hinweistafeln sind nach Möglichkeit in romanischer Sprache zu halten.

Vorbehalten bleiben die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über die Anbringung von Reklamen im Strassenbereich, im speziellen die Bestimmungen der Art. 95 - 100 der Verordnung über die Strassensignalisation (SSV).

Antennen sind in der Regel im Inneren des Hauses anzubringen. Sind Aussenantennen unerlässlich, dürfen nur Gemeinschaftsantennen errichtet werden. Die Baubehörde kann die Erstellung von Gemeinschaftsantennen und den Anschluss an solche vorschreiben.

Hausbenennungen sind in romanischer Sprache zu halten.

Art. 67 Camping- und Rastplätze

Die Errichtung und der Betrieb von Camping- und Rastplätzen wie auch das ständige Stationieren von Wohnwagen oder Wohnmobilen im Freien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten.

Der Gemeindevorstand kann für das Aufstellen von Zelten, zeitliche beschränkte und ortsgebundene Bewilligungen erteilen.

VI. Quartierplanung

Art. 68 Zweck und Inhalt

Die Quartierplanung schafft für einen bestimmten abgrenzenden Teil des Siedlungsgebietes die notwendigen Voraussetzungen für eine zweckmässige Überbauung.

Ein Quartierplan umfasst mindestens:

- a) Quartierschliessungsplan
- b) Quartierplanvorschriften

Im weiteren können enthalten sein:

- c) Quartiergestaltungsplan
- d) Grenzbereinigung
- e) Baulandumlegung
- f) Weitere Pläne, Dokumente oder Modelle sofern sie für eine zweckmässige und angepasste Überbauung im Quartier sinnvoll sind.

Art. 69 Quartierschliessung

Die Quartierschliessung ist so zu planen und auszuführen, dass Strassen und Werkleitungen technisch richtig angelegt und hinreichend dimensioniert werden.

Es ist eine genügende Erschliessung des Quartiers bei vollständiger Überbauung und eine zweckmässige Verbindung mit dem öffentlichen Strassen- und Leitungsnetz der Gemeinde sowie benachbarten Quartieren zu gewährleisten.

Art. 70 Quartierplanvorschriften

Die Quartierplanvorschriften umschreiben die rechtliche Bedeutung der Eintragungen in den zum Quartierplan gehörenden Plänen. Sie regeln die Ausgestaltung, Erstellung und Finanzierung aller im Quartierplan vorgesehenen Bauten und Anlagen. Sie enthalten ferner die Grundsätze für die Verteilung aller aus dem Quartierplan entstehenden Kosten (Planung, Erschliessung, Gestaltung usw.)

Die Quartierplanvorschriften enthalten insbesondere die sich aus der Gestaltungsplanung ergebenden, ergänzenden oder abweichenden Bestimmungen zur geltenden Bau- und Zonenordnung.

Die Quartierplanvorschriften können im Rahmen der Grundordnung Nutzungspflichten vorsehen.

Art. 71 Quartiergestaltung

Der Quartiergestaltungsplan bildet die Grundlage für die Entstehung zonengemässer, gesunder und wohnlicher Quartiere. Er gewährleistet die Einordnung neuer Quartiere in die gewachsene Siedlung und Landschaft und schafft für bestehende Quartiere die Voraussetzung für Ihre Erneuerung und Verbesserung.

Der Quartiergestaltungsplan kann die zulässigen Baukuben, ihre Lage und Gestaltung festlegen.

Er kann Angaben über die Ausstattung der Quartiere, über die Umgebungsgestaltung, über die Nutzung und eine allfällige Etappierung enthalten.

Ein Quartiergestaltungsplan muss eine Fläche von mindestens 3'000 m² in der Dorfzone oder 4'000 m² in den übrigen Wohnzonen umfassen.

Die im Quartiergestaltungsplan vorgesehene Überbauung darf von der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung abweichen, sofern damit eine architektonisch und siedlungsplanerisch einwandfreie, der Umgebung angepasste Bauweise realisiert werden kann. Folgende Abweichungen sind möglich:

- a) Gebäude- und Grenzabstände, Gebäudelängen, Dachgestaltung und Zusammenbau mehrerer Baukörper, können nach architektonischen Kriterien frei bestimmt werden.
- b) Für einzelne Bauten kann eine Mehrhöhe gestattet werden, die in der Regel 2m nicht übersteigt.
- c) In der Wohnzone kann die Ausnützung um max. 10 % erhöht werden.
- d) Nutzungsübertragungen und Nutzungskonzentrationen innerhalb des Gestaltungsgebietes sind ohne Einschränkungen zulässig.
- e) Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Berechnung der Gebäude- und Firsthöhen ab neuem Terrain vorgeschrieben werden.

Die Baubehörde entscheidet unter Berücksichtigung der ästhetischen Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung von Fall zu Fall über die Zulässigkeit der vorgesehenen Abweichungen.

Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb des Gestaltungsplanes sind die zonengemässen Abstände einzuhalten.

Art. 72 Baulandumlegung und Grenzbereinigung

Die Baulandumlegung und Grenzbereinigung dient zur Schaffung wohlgeformter und überbaubarer Grundstücke im Quartierplangebiet sowie zur Realisierung der im Quartierplangebiet sowie zur Realisierung der im Quartiererschliessungs- und Quartiergestaltungsplan vorgesehenen Bauten und Anlagen.

Die Baulandumlegung und die Grenzbereinigung richten sich nach den Bestimmungen der Art. 41 -44 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden.

Art. 73 Entscheid über die Durchführung der Quartierplanung

Die Baubehörde entscheidet grundsätzlich über die Durchführung einer Quartierplanung.

Der Einleitungsbeschluss enthält Angaben über den Zweck der Quartierplanung und umgrenzt das Quartierplangebiet.

Dieser Entscheid ist zu veröffentlichen und den Eigentümern der Grundstücke, die im Quartierplangebiet liegen oder an diesen angrenzen, schriftlich mitzuteilen. Rekurse gegen die Durchführung der Quartierplanung oder die Abgrenzung des Quartierplangebietes sind innert 30

Tagen bei der Baubehörde einzureichen. Im nachfolgenden Plangenehmigungsverfahren können dazu keine Einsprachen mehr erfolgen.

In den quartier- oder quartiergestaltungsplanpflichtigen Gebieten gemäss Generellem Gestaltungsplan hat die Einleitung spätestens von Amtes wegen zu erfolgen, wenn ein Bauvorhaben ansteht, das eine der zu planenden Erschliessungseinrichtungen benötigt oder das für die durchzuführenden Planungsmassnahmen Präjudize schaffen würde.

Art. 74 Erstellung des Quartierplanes

a) amtliches Verfahren

Für die Durchführung der Quartierplanung kommt in der Regel das amtliche Verfahren zur Anwendung.

Die Baubehörde lässt durch eine fachlich geeignete Stelle einen Quartierplan ausarbeiten.

Der Entwurf ist den Grundeigentümern zur Stellungnahme zu unterbreiten und ihre Anregungen sind soweit als möglich zu berücksichtigen.

b) *privates Verfahren*

Die Baubehörde kann die Erstellung des Quartierplanes den beteiligten Grundeigentümern selbst überlassen. Die Akten sind von allen Betroffenen zu unterzeichnen und der Baubehörde einzureichen.

Die Baubehörde kann die Quartierplanung auf Kosten der Beteiligten von einer fachlich geeigneten Stelle beurteilen lassen. Ein Anspruch auf Auflage besteht nicht.

Allfällig notwendige Grenzbereinigungen und Baulandumlegungen sind auf privatrechtlichem Wege durchzuführen.

Kommt beim privaten Verfahren keine Einigung zustande, ist das amtliche Verfahren durchzuführen.

Art. 75 Planaufgabe und Einsprachen

Nach Abschluss der Quartierplanung ist diese während 30 Tagen öffentlich aufzulegen. Die Auflage und die Einsprachefrist von 30 Tagen ist in üblicher Weise öffentlich bekanntzugeben.

Aufzulegen sind in jedem Fall:

- a) Perimeter
- b) Erschliessungsplan
- c) Quartierplanvorschriften
- d) Kostenverteiler
- e) Technischer Bericht

und gegebenenfalls:

- f) Gestaltungsplan
- g) Bau-, Niveau- und Gestaltungslinien
- h) Baulandumlegungsplan im alten und neuen Zustand samt Bewertung
- i) Grenzbereinigungsplan
- k) Ausgleich über Mehr- und Minderwerte

Einspracheberechtigt sind beim amtlichen Verfahren die unmittelbar betroffenen Grundeigentümer und generell, wer sich auf ein unmittelbares, durch das öffentliche Recht geschütztes Interesse berufen kann.

Einsprachen sind innert der festgesetzten Frist bei der Baubehörde schriftlich einzureichen.

Ist der Quartierplan aufgrund der Einsprachen zu ändern, muss er vor der Genehmigung nochmals während 14 Tagen öffentlich aufgelegt werden. Die Auflage und die Einsprachefristen sind wiederum

in ortsüblicher Weise öffentlich bekanntzugeben. Betreffen die Änderungen jedoch nur einzelne Grundeigentümer, so ist nur diesen eine nochmalige Einsprachemöglichkeit während 14 Tagen zu geben.

Art. 76 Beschlussfassung

Nach Erledigung der letzten Einsprachen entscheidet die Baubehörde über die Annahme des Planungswerkes.

Der Entscheid ist in üblicher Weise zu veröffentlichen und den Grundeigentümern schriftlich mitzuteilen.

Art. 77 Wirkung

Das rechtskräftige Planungswerk ist für die Grundeigentümer wie auch für die Gemeinde verbindlich.

Die Baubehörde darf Einzelbewilligungen nur erteilen, wenn sie mit dem Planungswerk übereinstimmen.

Der Quartierplan wird im Grundbuch angemerkt.

Art. 78 Planungskosten

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

Die Planungskosten sind in der Regel nach Massgabe des Zuteilungswertes unter Berücksichtigung des Vorteilsprinzipes auf die Grundeigentümer zu verteilen. Mehrkosten, die durch ungerechtfertigte Interessenvertretung einzelner Grundeigentümer entstehen, sind allein diesen zu belasten.

Die Kostenanteile werden nach Abschluss der Quartierplanung mit der Zustellung des Kostenverteilers zu Bezahlung fällig. Die Baubehörde kann jedoch die Quartierplanbeteiligten bereits während des Verfahrens zur Leistung von Kostenvorschüsse 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 die 2. Hypothek zuzüglich ½ % berechnet.

Für die Erschliessungskosten gilt das Strassengesetz der Gemeinde Laax.

Art. 79 Arealüberbauung

Für grosse Bauvorhaben, die eine zusammenhängende Fläche von mindestens 3'000 m³ in der Dorfkernzone oder 4'000 m³ in den übrigen Wohnzonen betreffen, muss eine Arealüberbauung durchgeführt werden.

Im Rahmen der Arealüberbauung ist mittels eines Gestaltungsplanes im Sinne von Art. 71 (Quartiergestaltungsplan) der Nachweis für die Entstehung einer gesunden, wohnlichen Ueberbauung zu erbringen, die sich in die gewachsene Landschaft einfügt.

Der Gestaltungsplan umfasst mindestens:

- Situationsplan mit Darstellung der überbaubaren Bereiche, der freizuhaltenden Bereiche und der Erschliessungs- und Parkieranlagen
- Geländemodell mit Überbauungsvorschlag gemäss Baueingabe
- Bericht mit Angaben zu den Gestaltungsgrundsätzen (Bezug zur umgebenden Landschaft und Siedlung, arealinterne Gestaltungsideen)

Die Baubehörde kann den Gestaltungsplan von fachlich ausgewiesener Stelle auf Kosten des Gesuchstellers beurteilen lassen.

Bei der Arealüberbauung muss in Absprache mit der Baubehörde eine Bauetappierung festgelegt werden.

Inhaltlich kommen die Bestimmungen gemäss Art. 71 zur Anwendung, das Verfahren richtet sich nach Kapitel VIII des Baugesetzes.

VII. Ausführung und Unterhalt der Bauten und Anlagen

Art. 80 Festigkeit, Hygiene und Feuersicherheit

Bauten und Anlagen haben sowohl bei der Erstellung als auch während der Dauer des Bestandes den Regeln der Baukunde und den notwendigen Erfordernissen der Sicherheit und Festigkeit zu entsprechen.

Bauten und Anlagen müssen den gesundheitspolizeilichen Anforderungen entsprechen, namentlich in bezug auf sanitäre Einrichtung, Raum- und Fenstergrössen, Besonnung, Belichtung, Belüftung, Trockenheit, Wärme- und Schallschutz.

Art. 81 Energiebedarf

Neue Gebäude und deren technische Einrichtungen sind so zu planen und auszuführen, dass zu deren Betrieb ein möglichst geringer Fremdenenergiebedarf ausreicht.

Bei wesentlichen Umbauten oder bei Erneuerungen bestehender Bauten oder technischer Einrichtungen sind verhältnismässige Massnahmen zur Senkung des Fremdenenergiebedarfs zu treffen.

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

Im übrigen wird auf das kant. Energiegesetz hingewiesen.

Art. 82 Amtliche Überprüfung

Die Baubehörde ist befugt, die in Art. 81 vorgeschriebenen Anforderungen durch eine unabhängigen Fachmann überprüfen zu lassen.

Beanstandete Mängel sind vom Eigentümer innert angemessener Frist auf eigene Kosten beheben zu lassen.

Bei erheblicher Beanstandung gehen die entsprechenden Prüfungskosten zu Lasten des Eigentümers, andernfalls zu Lasten der Gemeinde.

Art. 83 Unterhalt der Bauten

Gebäude und Anlagen sind stets im guten Zustand zu erhalten.

Gefährdet ein Bauwerk oder eine Anlage infolge mangelhaftem Unterhaltes Menschen, Tiere oder fremdes Eigentum, so kann der Eigentümer zur Ausführung der erforderlichen Sicherungsmassnahmen verpflichtet werden. Kommt er dieser Weisung nicht nach, so werden die Arbeiten auf seine Kosten durch die Baubehörde angeordnet.

Art. 84 Öffentliche Duldungspflicht

Die Gemeinde ist ermächtigt, im öffentlichen Interesse auf Privatgrundstücken öffentliche Einrichtungen wie Verkehrsschilder, Beleuchtungskörper, Angaben über Wasserleitungen, Hydranten,

Containerhäuschen usw., entschädigungslos anzubringen, wobei sie sich jedoch mit dem betreffenden Eigentümer zu verständigen hat.

Art. 85 Emissionen

Bauten und Anlagen werden nur bewilligt, wenn sie den geltenden Vorschriften zur Begrenzung der Umweltbelastung genügen. Ihre Zulässigkeit in den verschiedenen Zonen richtet sich nach dem Mass der von ihnen erzeugten Emissionen. Bei der Beurteilung der Emissionen ist auch das zu erwartende Verkehrsaufkommen zu berücksichtigen.

Es werden nicht störende, mässig störende und stark störende Betriebe unterschieden:

- a) Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und das ruhige und gesunde Wohnen in keiner Weise beeinträchtigen. Sie haben die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe II zu erfüllen.
- b) Als mässig störend gelten Bauvorhaben mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben und sich auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränken. Sie haben die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe III zu erfüllen.
- c) Bauvorhaben mit weitergehenden Betriebe mit weitergehenden Emissionen gelten als stark störend. Sie haben die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe IV zu erfüllen.

Belastungsgrenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufen sind in der eidg. Lärmschutzgesetzgebung festgelegt.

Bestehende Bauten und Anlagen, die den geltenden Vorschriften nicht genügen, unterliegen der Sanierungspflicht nach der Umweltschutzgesetzgebung.

Die Zuweisung der Empfindlichkeitsstufe zu den verschiedenen Zonen ist dem Zonenschema, Art. 40, oder den entsprechenden Zonenbestimmungen zu entnehmen.

Art. 86 Bauarbeiten und Bauzeiten

Bei der Ausführung von Bauarbeiten aller Art sind zum Schutz der Arbeiter, Anwohner und Strassenbenützer und zur Sicherung des öffentlichen Verkehrs die erforderlichen Massnahmen zu treffen.

Die Baubehörde ist befugt, bei Bauarbeiten, die Lärm und lästige Geräusche verursachen, die Bauzeiten unter Berücksichtigung der Interessen der betroffenen Quartiere zu bestimmen.

Art. 87 Düngereinrichtungen

Misthaufen und Jauchekasten sind so zu erstellen, dass sie keine Belästigung für die Umgebung darstellen.

Sie dürfen bei Neuanlagen mit weniger als 4 m Abstand von benachbarten Gebäuden oder weniger als 2.50 m von der Grenze des benachbarten Bodens nur mit Bewilligung des Nachbarn und der Baubehörde erstellt werden. Es ist verboten, Jauche auf öffentlichem und privatem Boden abzuleiten.

Art. 88 Einfriedungen, Böschungen, Stützmauern

Einfriedungen dürfen das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

Böschungen, Stütz- und Wandmauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken. Einfriedungen, wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind nur in ortsüblichen Ausmass und Ausführung zulässig.

Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten. Bestehende Zäune aus solchen Materialien sind innert 2 Jahren seit Inkrafttreten dieser Bestimmung zu entfernen. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Anordnungen zur Beseitigung gefährlicher Zäune. Nötigenfalls ordnet sie Ersatzvornahme an.

Gegenüber Strassengrenzen gilt ein Sockelzaun- oder Mauerabstand von mindestens 50 cm. Im übrigen dürfen Einfriedungen und Mauern bis 100 cm Höhe an die Grenze des Nachbargrundstücks gestellt werden, ansonsten sind sie um die Mehrhöhe zurückzusetzen. Für Böschungen gilt ein minimaler Abstand von 50 cm und eine maximale Neigung 1:1.

Stützmauern dürfen bis auf einer Höhe von 1.50 m an die Nachbargrenze gestellt werden, höhere Mauern sind um das Mehrmass ihrer Höhe von der Grenze abzurücken.

Ausgenommen von diesen Bestimmungen sind Stütz- und Wandmauern entlang Verkehrsanlagen.

VIII. Baubewilligungsverfahren

Art. 89 Baubewilligungspflicht

Für alle Bauten, Anlagen und Vorkehrungen baulicher Natur ist eine behördliche Bewilligung erforderlich.

Insbesondere gilt die Baubewilligungspflicht für:

- a) Neubauten, Hofstattbauten, An-, Um- und Aufbauten und Aussenrenovationen an bestehenden Gebäuden sowie provisorische Bauten
- b) Abbruch von bestehenden Bauten und Anlagen, sowie deren Zweckänderung
- c) Alle in Art. 11 der Verordnung über die Feuerpolizei und das Feuerwehrwesen bezeichneten Anlagen
- d) Wasserleitungen, Kanalisationen und Beschneiungsanlagen
- e) Erstellung oder wesentliche Abänderung von Einfriedungen und Ausfahrten längs öffentlichem Eigentum
- f) Erstellung oder Abänderung privater Verkehrsanlagen
- g) Stütz- und Futtermauern, für die Nachbarschaft wesentliche Aufschüttungen, Böschungen und Abgrabungen sowie Terrainveränderungen
- h) Firmentafeln, Schaukasten, Reklamen, Verkaufsautomaten, Antennenanlagen, Sonnenkollektoren, Solaranlagen, Erdkollektoren und Parabolantennen
- i) Anlage und Betrieb von Campingplätzen, Steinbrüchen, Kiesgruben, Ablagerungsplätzen, Deponien und ähnliche Anlagen.
- k) Ausgenommen sind Kleinstbauten bis zu einer Grösse von 2,0 m³.

Art. 90 Baueingabe

Das Baugesuch ist mit dem offiziellen Baugesuchsformular im Doppel einzureichen und hat zu umfassen:

- a) Situationsplan (Katasterkopie) mit Grenzverlauf, Lage der Nachbarsgebäude, Zufahrten und Abstellplätze
- b) Wasserversorgungsplan, Kanalisationsplan, elektrische Stromversorgung
- c) Unterlagen für die Anlagen, die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellt sind
- d) Grundrisse aller Stockwerke im Massstab 1 : 100 mit vollständigen Angaben

über und Mauerstärken, Zweckbestimmung der Räume.

- e) Schnitte im Massstab 1 : 100 mit vollständigen Angaben über Stockwerk- und Gebäudehöhe (Meereshöhen), einschliesslich des alten und neuen Geländeverlaufes
- f) Fassadenpläne im Massstab 1 :100
- g) Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung der Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen usw.
- h) vollständig ausgefüllte Baugesuchsformulare
- i) detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer
- k) Unterlagen Zivilschutz

Das Baugesuch ist vom Bauherrn und Planverfasser zu unterzeichnen. Für unbedeutende Bauvorhaben kann die Baubehörde die Planunterlagen beschränken.

Bei Umbauten soll aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau ersichtlich sein (bestehend grau, neu rot, Abbruch gelb). Bei besonderen Bauprojekten kann die Baubehörde die Eingabe eines Modelles und weitere, ihr notwendig erscheinende Unterlagen verlangen.

Bei Bauvorhaben in der Gefahrenzone ist der Vorprüfungsbescheid der kantonale Gebäudeversicherungsanstalt beizulegen.

Art. 91 Vorentscheid

Besondere Bauten und grössere Überbauungen können der Baubehörde zur Abklärung wesentlicher Bewilligungsfragen zum Vorentscheid unterbreitet werden. Dabei sind die Details gemäss Art. 90 soweit anzugeben, als es für die Fällung des angebehrten Vorentscheides notwendig ist.

Art. 92 Baugespann

Gleichzeitig mit der Einreichung des Baugesuches ist für Bauten, die nach aussen in Erscheinung treten, ein Baugespann aufzustellen, das die Gestaltung und Höhe des Baues klar erkennen lässt. Das Baugespann ist bis zur rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches, jedoch während mindestens 30 Tagen ab Publikation stehen zu lassen. Nachher ist es innert angemessener Frist zu entfernen. Jede kubische Veränderung an bereits eingereichten resp. bewilligten Baugesuchen, muss neu profiliert und publiziert werden.

Art. 93 Öffentliche Planaufgabe und Einsprachen

Die Pläne werden bei der Gemeinde während 20 Tagen öffentlich aufgelegt. Diese Auflage ist unter Angabe des Bauherrn, der Bauparzelle, des Bauvorhabens und der Einsprachefrist zu veröffentlichen.

Bis zum Ablauf der Einsprachefrist kann gegen den Bau Einsprache erhoben werden. Zur Einsprache ist berechtigt, wer ein unmittelbares, durch das öffentliche Recht geschütztes Interesse hat, sich dem Bauvorhaben zu widersetzen.

Die Einsprachen sind an die Baukommission schriftlich einzureichen. Sie sind dem Gesuchsteller zur Stellungnahme vorzulegen.

Privatrechtliche Einsprachen sind auf den Zivilweg zur verweisen.

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

Art. 94 Baubescheid

Nach Ablauf der Auflagerfrist und nach Behandlung allfälliger Einsprachen teilt die Baubehörde den Baubescheid den Parteien mit. Die Abweisung des Baugesuches und diejenige allfälliger Einsprecher ist schriftlich zu begründen und mit einer Rechtsmittelbelehrung versehen, mitzuteilen.

Art. 95 Revers

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

Die Bedingung (Revers) kann im Grundbuch angemerkt werden.

Art. 96 Baubeginn, Ausführung, Bauvollendung

Vor Erteilung der Baubewilligung und Bezahlung der rechtskräftig veranlagten und zur Zahlung fälligen Beiträge und Gebühren darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden. Als Baubeginn bei Neubauten gilt die Schnurgerüstabnahme, bei allen übrigen Bauvorhaben jede Veränderung des bestehenden Zustandes. Ausnahmsweise kann die Baubehörde einen vorzeitigen Baubeginn bewilligen, wenn die gesetzlichen Bestimmungen eingehalten sind und triftige Gründe vorliegen.

Von genehmigten Bauvorlagen darf nicht abgewichen werden. Abänderungen sind dem Bauamt unverzüglich mitzuteilen, worauf dieser darüber entscheidet, ob das Bewilligungsverfahren neu durchzuführen ist. Die Fertigstellung des Baues ist dem Bauamt mitzuteilen unter gleichzeitiger Zustellung der revidierten Projektpläne.

Art. 97 Baufristen

Eine erteilte Baubewilligung erlischt, wenn der Bau nicht innert einem Jahr seit ihrer Rechtskraft begonnen wird. Ein begonnener Bau ist innert 2 Jahren nach Baubeginn zu vollenden. Unterbleibt die Vollendung des Baues, so sind unvollendete Bauteile wieder zu entfernen. Die Baugrube ist auszuplanieren und der Platz in Ordnung zu stellen.

Auf schriftliches begründetes Gesuch kann die Baubehörde diese Fristen angemessen verlängern.

Art. 98 Baukontrolle, Schnurgerüst, Bauabnahme

Die Ausführung der Bauarbeiten wird durch das Bauamt kontrolliert. Im Baubescheid wird dem Bauherrn mitgeteilt, wann er jeweils Anzeige zu erstatten hat, damit die Baukontrolle erfolgen kann. Für jeden Bau ist ein Schnurgerüst zu erstellen, das vom Bauamt kontrolliert wird. Den von der Baubehörde bezeichneten Aufsichtspersonen ist der Zutritt zum Baugrundstück und zur Baustelle jederzeit zu gestatten.

Nach der Vollendung nimmt das Bauamt den Bau ab. Vor dieser Abnahme darf er nicht benützt werden. Ein Bau kann Etappenweise abgenommen und bezogen werden.

Die Baubehörde kann jederzeit die Einstellung eigenmächtiger oder rechtswidriger Bauarbeiten verfügen.

IX. Verantwortlichkeit, Schluss- und Übergangsbestimmungen

Art. 99 Verantwortlichkeit

Die Verantwortung für den gesamten Bau inkl. Konstruktion, Festigkeit, Materialeignung, Standort und Sicherheit tragen der Bauherr und, nach den Regeln des Zivilrechtes, die von ihm mit der Projektierung und der Ausführung des Baues Beauftragten. Ist eine juristische Person Bauherrin, so hat sie im

Baugesuch für die Bauausführung eine zeichnungsberechtigte, natürliche Person als verantwortlich zu bezeichnen.

Die Baubewilligung und die Baukontrollen führen zu keiner Verantwortung der Gemeinde und ihre Organe.

Art. 100 Strafbestimmungen

Widerhandlungen gegen die Bestimmungen dieses Baugesetzes sowie gegen die auf Grund desselben erlassenen Verfügungen und Anweisungen werden mit Busse bis zu Fr. 20'000.— bestraft. Zuständig ist die Baubehörde.

Handelt der Täter aus Gewinnsucht, ist die Baubehörde nicht an den Höchstbetrag der Busse gebunden.

Ist die Widerhandlung durch eine juristische Person, eine Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft begangen worden, so sind die Strafmassnahmen auf die Person anwendbar, die in deren Namen gehandelt haben oder hätten handeln sollen. Für Bussen und Kosten haften die juristischen Personen, die Gesellschaft oder die Personengesamtheit solidarisch.

Art. 101 Abbruch

Wird ein Bau entgegen den Vorschriften des Baugesetzes oder der Baubewilligung erstellt, so kann die Baubehörde die erforderlichen Änderungen oder den Abbruch anordnen. Wenn der Bauherr dieser Aufforderung nicht nachkommt, erfolgt die Vollstreckung durch die Baubehörde auf Kosten des Bauherrn.

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

Die Ausfällung einer Busse bleibt auch trotz eines verfügten Abbruchs vorbehalten.

Art. 102 Rechtsmittel

Verfügungen der mit der Bauaufsicht betrauten Personen sowie deren Handlungsweise können innert 20 Tagen bei der Baubehörde angefochten werden.

Die Entscheide der Baubehörde können binnen 20 Tagen seit der Mitteilung an das kantonale Verwaltungsgericht weitergezogen werden. Sie sind mit einer entsprechenden Rechtsmittelbelehrung zu versehen.

Art. 103 Inkrafttreten

Dieses Baugesetz tritt nach der Annahme durch die Gemeindeversammlung mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.

Gleichzeitig werden alle mit ihm in Widerspruch stehenden Bestimmungen der Gemeinde Laax, insbesondere das Baugesetz vom 21. Mai 1979, aufgehoben.

Der Gemeindevorstand erlässt die Ausführungsbestimmungen.

Bei Schwierigkeiten in der Auslesung ist die Baugesetz-Fassung ins deutscher Sprache massgebend.

Von der Gemeindeversammlung Laax angenommen am 5. September 1987

Im Namen der Gemeindeversammlung Laax

Der Gemeindepräsident: E.B. Hangartner
Der Gemeindeschreiber: A. Killias

Von der Regierung des Kantons Graubünden genehmigt gemäss Beschluss vom
21. Dezember 1987, Protokoll Nr. 3274

In Namen der Regierung

Der Präsident: Chr. Brändli
Der Kanzleidirektor: Dr. F. Caviezel

Revisionen dieses Gesetzes sind durch die Regierung genehmigt worden am

05.06.1990/Protokoll Nr. 1474
20.04.1993/Protokoll Nr. 872
25.03.1996/Protokoll Nr. 653
18.01.2005/Protokoll Nr. 59

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeines

- Art. 1 Geltungsbereich
- Art. 2 Zweck
- Art. 3 Baubehörde
- Art. 4 Baukommission
- Art. 5 Planungskommission
- Art. 6 Ausnahmbewilligungen
- Art. 7 Hofstattrecht
- Art. 8 Schutzverfügungen
- Art. 9 Bausperre
- Art. 10 Gebühren
- Art. 11 Entschädigung

II. Planung

- Art. 12 Planungsmittel
- Art. 13 Richtplan
- Art. 14 Zonenplan
- Art. 15 Genereller Erschliessungsplan
- Art. 16 Genereller Gestaltungsplan
- Art. 17 Quartierplan
- Art. 18 Bau-, Niveau- und Gestaltungslinien
- Art. 19 Baulinienbereich
- Art. 20 Finanzierungsplan
- Art. 21 Verfahren für Planaufgaben, Beschlussfassung

III. Zonenplan und Zonenvorschriften

- Art. 22 Zoneneinteilung
- Art. 23 Wohnzonen
- Art. 24 Dorfkernzone
- Art. 25 Gewerbezone
- Art. 26 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Art. 27 Landwirtschaftszone
- Art. 28 Übriges Gemeindegebiet
- Art. 29 Forstwirtschaftszone
- Art. 30 Freihaltezone (Grünzone)
- Art. 31 Naturobjekte
- Art. 32 Kulturobjekte
- Art. 33 Ortsbildschutzzone

B. Überlagerte Nutzung

- Art. 34 Landschaftsschutzzone
- Art. 34 bis Ruhezone
- Art. 35 Naturschutzzone
- Art. 36 Übergangszone
- Art. 37 Grund- und Quellwasserschutzzone
- Art. 38 Skiabfahrtszone
- Art. 39 Gefahrenzone
- Art. 40 Zonenschema

IV. Erschliessungsvorschriften und -anlagen

- Art. 41 Grundsätze
- Art. 42 Erschliessungsetappen
- Art. 43 Übernahme und Unterhalt privater Erschliessungsanlagen
- Art. 44 Benützung des öffentlichen Grundes und Luftraumes
- Art. 45 Strassennetz und Strassenbenennung
- Art. 46 Verkehrssicherheit und Ausfahrten
- Art. 47 Parkierung auf privatem Grund
- Art. 48 Dachwasser und Schneeräumung
- Art. 49 Öffentliche Werkleitungen
- Art. 50 Private Leitungen
- Art. 51 Anschlusspflicht
- Art. 52 Durchleitungsrecht

V. Allgemeine Bauvorschriften

- Art. 53 Ausnützungsziffer
- Art. 54 Nutzungstransport
- Art. 55 Grenz- und Gebäudeabstand
- Art. 56 Abstand gegenüber Altbauten
- Art. 57 Grenzbereich
- Art. 58 Näherbaurecht
- Art. 59 Abstand von Strassen, Wäldern und Gewässern
- Art. 60 Gebäudelänge
- Art. 62 Trauf- und Firsthöhe
- Art. 63 Dachvorschriften
- Art. 64 Gestaltung und Einordnung
- Art. 65 Terraingestaltung
- Art. 66 Reklameanlagen und Antennen
- Art. 67 Campingplätze und Rastplätze

VI. Quartierplanung

- Art. 68 Zweck und Inhalt
- Art. 69 Quartiererschliessung
- Art. 70 Quartierplanvorschriften
- Art. 71 Quartiergestaltung
- Art. 72 Baulandumlegung und Grenzbereinigung
- Art. 73 Entscheidung über die Durchführung der Quartierplanung
- Art. 74 Erstellung des Quartierplanes
- Art. 75 Planaufgabe und Einsprachen
- Art. 76 Beschlussfassung
- Art. 77 Wirkung
- Art. 78 Planungskosten
- Art. 79 Arealüberbauung

VII. Ausführung und Unterhalt der Bauten und Anlagen

- Art. 80 Festigkeit, Hygiene und Feuersicherheit
- Art. 81 Energiebedarf
- Art. 82 Amtliche Überprüfung
- Art. 83 Unterhalt der Bauten
- Art. 84 Öffentliche Duldungspflicht
- Art. 85 Emissionen

- Art. 86 Bauarbeiten und Bauzeiten
- Art. 87 Düngereinrichtungen
- Art. 88 Einfriedungen, Böschungen, Stützmauern

VIII. Baubewilligungsverfahren

- Art. 89 Baubewilligungspflicht
- Art. 90 Baueingabe
- Art. 90 Vorentscheide
- Art. 92 Baugespann
- Art. 93 Öffentliche Planaufgabe und Einsprachen
- Art. 94 Baubescheid
- Art. 95 Revers
- Art. 96 Baubeginn, Ausführung, Bauvollendung
- Art. 97 Baufristen
- Art. 98 Baukontrolle, Schnurgerüst, Bauabnahme

IX. Verantwortlichkeit, Schluss- und Übergangsbestimmungen

- Art. 99 Verantwortlichkeit
- Art. 100 Strafbestimmungen
- Art. 101 Abbruch
- Art. 102 Rechtsmittel
- Art. 103 Inkrafttreten