



I	Allgemeines	6
II	Grundordnung	8
1.	Allgemeines	8
2.	Zonenplan	8
	A. Allgemeines	8
	B. Bauzonen	9
	C. Nichtbauzonen	17
3.	Genereller Gestaltungsplan	19
4.	Genereller Erschliessungsplan	21
5.	Folgeplanungen	25
III	Kommunale Bauvorschriften	25
1.	Bauvoraussetzungen	25
2.	Sicherheit und Gesundheit	29
3.	Gestaltung	30
4.	Verkehr	32
5.	Versorgung und Entsorgung	34
6.	Öffentlicher und privater Grund und Luftraum	34
IV	Erschliessungsordnung	35
1.	Allgemeines	35
2.	Projektierung und Bewilligung	36
3.	Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung	37
V	Vollzugs- und Schlussbestimmungen	39

Anhang

I	Definitionen und Begriffe gemäss IVHB mit Skizzen und Erläuterungen
II	Auszüge Raumplanungsgesetzgebung für den Kanton Graubünden KRG und KRVO
III	AZ-Definition für die Anwendung bei zugewiesener BGF (rechtskräftige Quartierpläne)



Inhaltsverzeichnis

	Artikel
I Allgemeines	
Geltungsbereich und Zweck	1
Regionale Zusammenarbeit	2
Boden- und Baulandpolitik	3
Grundlagen	4
Förderung	5
Behördenorganisation	6
1. Baubehörde	6
2. Baukommission	7
3. Bauamt	8
4. Bauberatung	9
II Grundordnung	
1. Allgemeines	
Zuständigkeit	10
2. Zonenplan	
A. Allgemeines	
Festlegungen	11
B. Bauzonen	
a) Regelbauweise	
Grundsatz	12
Arealbebauung	13
Hofstattrecht	14
Zonenschema	15
Nutzungsziffer	16
Abgrabungen und Aufschüttungen	17
Gesamthöhe und Fassadenhöhe	18
Gebäuelänge und Gebäudebreite	19
Grenz- und Gebäudeabstand	20
Masse gemäss IVHB	21
b) Zonenvorschriften	
Dorfzone	22
Zentrumszone	23
Wohnmischzone	24
Wohnzone	25
Mischzone für Beherbergungsbetriebe und Betriebsstätten	26
Gewerbemischzone	27
Zone für Kleinbauten und Anbauten	28



C. Nichtbauzonen	Artikel
Landwirtschaftszone mit beschränkter Nutzung	29
Wildruhezone	30
Wintersportzone - Ergänzung KRG Art. 39	31
3. Genereller Gestaltungsplan	
Festlegungen	32
Neugestaltungsbereich	33
Förderungsbereich touristische Bewirtschaftung	34
Spezialbereich Wohnraum für Einheimische	35
Bereich für Freizeitanlagen	36
Gestaltungsanweisung	37
Nutzungsbeschränkungen	38
Objektschutz	39
4. Genereller Erschliessungsplan	
Festlegungen	40
Verkehrsanlagen	1. Allgemeines 41
	2. Sammel- und Erschliessungsstrassen 42
	3. Fuss- und Wanderwege 43
	4. Radwege und Mountainbikerouten 44
	4. Wirtschaftswege 45
	5. Öffentliche Parkieranlagen 46
Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	47
Sport- und Freizeitanlagen	48
5. Folgeplanungen	
Folgeplanung	49
III Kommunale Bauvorschriften	
1. Bauvoraussetzungen	
Baubewilligung	1. Anzeigepflicht 50
	2. Entscheid über Bewilligungspflicht und Art des Verfahrens 51
	3. Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens 52
Baugesuch	53
Revers	54
Förderung Erstwohnungen und Lenkung Zweitwohnungsbau	55



IV. Erschliessungsordnung	Artikel
1. Allgemeines	
Erschliessungsreglemente	74
Erschliessungsprogramm	75
Strassennamen	76
2. Projektierung und Bewilligung	
Generelle Projekte und Bauprojekte	77
3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung	
Öffentliche Erschliessungsanlagen	1. Ausführung 78
	2. Betrieb, Unterhalt und Erneuerung 79
	3. Schneeräumung 80
Private Erschliessungsanlagen	1. Allgemeines 81
	2. Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung 82
	3. Übernahme durch die Gemeinde 83
Sanierungsplanungen	84
V Vollzugs- und Schlussbestimmungen	
Vollzug	85
Rechtsmittel	86
Gesetzessprache	87
Inkrafttreten	88

Legende:

(IVHB): Hinweis auf die entsprechende Ziffer in der IVHB im Anhang I

Bemerkung: Die Begriffe „Eigentümer“, „Grundeigentümer“ umfassen sowohl juristische, als auch weibliche und männliche Personen



I Allgemeines

Geltungsbereich und Zweck

Art. 1

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

Regionale Zusammenarbeit

Art. 2

- 1 Die Gemeinde arbeitet in Fragen der Raumentwicklung aktiv mit den benachbarten Gemeinden und mit der regionalen Organisation zusammen. Sie wirkt insbesondere in überkommunalen Richtplanungen sowie bei der Erfüllung weiterer überkommunaler Raumentwicklungsaufgaben mit. Sie kann Verpflichtungen zur Zusammenarbeit (Kooperationen) im regionalen Rahmen eingehen und die gemeinsamen Bestrebungen anteilmässig mitfinanzieren.
- 2 Die Gemeinde stimmt ihre Bodenpolitik und Baulandentwicklung regional ab.
- 3 Die Gemeinde kann Aufgaben im Bereich des formellen Baurechts wie Bauberatung, Baukontrolle usw. dem zuständigen Regionalverband übertragen, wobei die entsprechenden Entscheidungskompetenzen bei der Gemeinde verbleiben. Einzelheiten werden in einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Regionalverband geregelt.

Boden- und Baulandpolitik

Art. 3

- 1 Die Verfügbarkeit von neuen Bauzonen für den festgelegten Zonenzweck wird durch ein Kaufrecht zugunsten der Gemeinde oder andere wirksame Massnahmen sichergestellt
- 2 Die Gemeinde eröffnet einen Fonds für den Ausgleich von planungsbedingten Vor- und Nachteilen. Zahlungen für den Ausgleich planerischer Vorteile sind dem Fond zuzuweisen. Einzelheiten über die Verwendung der Mittel des Ausgleichsfonds regelt das von der Gemeinde erlassene Reglement.

Grundlagen

Art.4

- 1 Die Gemeinde erarbeitet nach Bedarf die für Festlegungen in der Grundordnung erforderlichen Grundlagen für die Raumentwicklung wie Siedlungs- und Landschaftsanalysen, Inventare, Konzepte oder Leitbilder. Sie stimmt die Beschaffung der Grundlagen mit den Nachbargemeinden, mit der Region und mit den kantonalen Fachstellen ab und sorgt für deren Austausch.
- 2 Die Gemeinde kann gestützt auf Grundlagen auch Programme zur Umsetzung von Massnahmen eines Raumentwicklungskonzepts oder eines Leitbilds erarbeiten und entsprechende Aktionen durchführen.



Förderung

Art. 5

- 1 Die Gemeinde kann Bau- und Planungsvorhaben fördern. Sie unterstützt insbesondere Bestrebungen zur Schaffung von Arbeitsplätzen sowie Massnahmen zugunsten der Natur und Landschaft, für eine qualitätsvolle Bau- und Siedlungsgestaltung und zur Erhaltung geschützter und schützenswerter Objekte.
- 2 Die Baubehörde kann an Vorhaben nach Absatz 1 projektbezogene Beiträge aus dem ordentlichen Budget oder einem hierfür geäußerten Fonds gewähren. Der Beitrag kann von einer angemessenen Mitsprache der Gemeinde abhängig gemacht werden.
- 3 Die Details zum Verfahren werden in einem von der Gemeindeversammlung zu erlassenden Reglement geregelt.

Behördenorganisation

1. Baubehörde

Art. 6

- 1 Baubehörde ist der Gemeindevorstand. Er sorgt für eine professionelle und sachgerechte Erfüllung ihrer Aufgaben innert nützlicher Frist. Sie setzt hierfür Fachleute und geeignete technische Hilfsmittel ein.
- 2 Sind wichtige Planungsvorhaben vorzubereiten, kann die Baubehörde eine Planungskommission mit deren Vorbereitung beauftragen

2. Baukommission

Art. 7

- 1 Die Baukommission besteht aus fünf Mitgliedern. Das mit dem Bauwesen betraute Mitglied des Gemeindevorstands gehört ihr von Amts wegen an und übernimmt das Präsidium. Die übrigen Mitglieder werden von der Gemeindeversammlung für die gleiche Amtsdauer wie die Baubehörde gewählt. Die Baukommission konstituiert sich selbst. Sie ist beschlussfähig, wenn drei Mitglieder anwesend sind.
- 2 Die Baukommission bereitet Baugeschäfte für die Baubehörde vor, trifft Entscheide im Rahmen ihrer Befugnisse oder stellt der Baubehörde Antrag.



3. Bauamt

Art. 8

- 1 Die Gemeinde betreibt ein Bauamt mit eigenen Fachleuten und geeigneter technischer Infrastruktur.
- 2 Der Leiter des Bauamtes nimmt von Amtes wegen und mit beratender Stimme an Sitzungen der Baukommission und der Baubehörde teil.
- 3 Das Bauamt ist für die sach- und fristgerechte Erfüllung aller ihm übertragenen Bau- und Planungsaufgaben verantwortlich. Die Baubehörde regelt diese in einem Pflichtenheft. Aufgaben, die nicht in eigener Kompetenz bearbeitet werden können, sind externen Fachleuten zu übertragen.

4. Bauberatung

Art. 9

Die Baubehörde und die Baukommission können externe Fachleute zur unabhängigen und vertieften Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen, energetischen oder gestalterischen Fragen beiziehen.

II Grundordnung

1. Allgemeines

Zuständigkeit

Art. 10

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

2. Zonenplan

A. Allgemeines

Festlegungen

Art. 11

- 1 Der Zonenplan beinhaltet folgende Zonenarten und Festlegungen:



a) Bauzonen

- Dorfzone (ES III)	Art. 22
- Zentrumszone (ES III)	Art. 23
- Wohnmischzone 4 (ES III)	Art. 24
- Wohnmischzone 3 (ES III)	Art. 24
- Wohnzone 2 (ES II)	Art. 25
- Mischzone für Beherbergungsbetriebe und Betriebsstätten (ES III)	Art. 26
- Gewerbemischzone (ES III)	Art. 27
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ES II/III)	Art. 28 KRG
- Zone für öffentliche Anlagen	Art. 28 KRG
- Zone für touristische Einrichtungen (ES III)	Art. 29 KRG
- Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen	Art. 28
- Zone für Grünflächen	Art. 30 KRG

b) Nichtbauzonen

- Zone künftige bauliche Nutzung (ES III)	Art. 40 KRG
- Landwirtschaftszone (ES III)	Art. 32 KRG
- Landwirtschaftszone mit beschränkter Nutzung (ES III)	Art. 29
- Naturschutzzone	Art. 33 KRG
- Landschaftsschutzzone	Art. 34 KRG
- Wildruhezone	Art. 30
- Grundwasser- und Quellschutzzone	Art. 37 KRG
- Archäologiezone	Art. 36 KRG
- Gefahrenzone 1	Art. 38 KRG
- Gefahrenzone II	Art. 38 KRG
- Wintersportzone	Art. 39 KRG
- Wintersportzone - Ergänzung zu KRG Art. 39	Art. 31
- Zone übriges Gemeindegebiet (ES III)	Art. 41 KRG
- Statische Waldgrenzen	Art. 13 WaG

2 Erschliessungsflächen innerhalb oder am Rand des Siedlungsgebietes bilden Teil der Bauzone (KRG Art. 27). Sie dürfen ausschliesslich nach den Vorgaben des Generellen Erschliessungsplans und der Erschliessungsordnung überbaut resp. genutzt werden.

3 Zonenplan und Zonenschema bezeichnen die Empfindlichkeitsstufen. Zuweisung und Anwendung der Empfindlichkeitsstufen richten sich nach den Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

B. Bauzonen

a) Regelbauweise

Grundsatz

Art. 12

1 Die Bauweise und das Mass der Nutzung für Gebäude (2) in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema und den Massvorgaben gemäss KRVO und Baugesetz. Begriffsdefinitio-



- nen und Messweisen sind der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) mit den zugehörigen Erläuterungen im **Anhang I** zu entnehmen.
- 2 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind Nutzungsziffern **(8)** und Grenzabstände **(7.1)** in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.
 - 3 Im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen kann von der Regelbauweise abgewichen werden, sofern damit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei überdurchschnittlicher Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird. Längensmasse und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Höhenmasse **(5)** dürfen um max. 15 %, Nutzungsziffern **(8)** um max. 10 % erhöht werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb eines Areal- oder Quartierplangebietes gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.
 - 4 Wo eine Nutzungsbeschränkung gemäss NISV festgelegt ist, muss die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gemäss Eidgenössischer Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) vor Ausarbeitung eines Projektes abgeklärt werden.

Arealbebauung

Art. 13

- 1 Für grosse Bauvorhaben, die eine zusammenhängende Bauzonenfläche von mindestens 4'000 m² betreffen, muss im Baubewilligungsverfahren zusätzlich eine Arealbebauungsplanung durchgeführt werden.
- 2 Die Arealbebauungsplanung erbringt mittels eines Gestaltungsplanes im Sinne und gemäss den Vorgaben von Art. 12 Abs. 3 (Quartiergestaltungsplan) den Nachweis für die Entstehung einer gesunden, wohnlichen Überbauung, die sich in die gewachsene Landschaft einfügt.
- 3 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)
- 4 Die Baubehörde kann den Gestaltungsplan von fachlich ausgewiesener Stelle auf Kosten des Gesuchstellers beurteilen lassen.
- 5 Bei der Arealbebauung muss in Absprache mit der Baubehörde eine Bauetappierung festgelegt werden.



- 1 Für bestehende Gebäude gilt der Besitzstand gemäss KRG. Bezüglich Grundriss, Dachform und Höhen sind Abweichungen bezüglich Lage und Ausdehnung im Rahmen der Regelbauweise zulässig, sofern sich das Gebäude gestalterisch gut in die umgebenden Strukturen einfügt und keine öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen. Die Baukommission kann ein Modell mit den umliegenden Gebäuden verlangen. Bei Volumenvergrösserungen ist eine positive Beurteilung der Gestaltungsberatung zwingend.
- 2 Bei Bauvorhaben im Hofstattrecht ist vor dem Abbruch oder spätestens innert sechs Monaten nach Zerstörung durch Elementarschaden im Einvernehmen mit der Baubehörde das genaue Ausmass festzuhalten. Das Gesuch für den Neubau muss innert sechs Jahren eingereicht werden.
- 3 Bei freiwilligem Abbruch und Wiederaufbau sind vollständige Zweckänderungen im Rahmen der Zonenvorschriften zulässig, wenn das Gebäude Teil einer erhaltenswerten, historisch gewachsenen Siedlungsstruktur ist. Bei Zweckänderungen im Hofstattrecht sind die kommunalen Bauvorschriften gemäss Kapitel IV einzuhalten. Nachbarlichen Interessen ist nach Möglichkeit Rechnung zu tragen.
- 4 Besondere Zonenbestimmungen betreffend Ersatzgebäude, Gefahrenzonen, Schutzanordnungen des Generellen Gestaltungsplans, Baulinien und Baugestaltungslinien sowie Abstandsvorschriften gegenüber Kantonsstrassen gehen dem Hofstattrecht vor.



Art.	Zone	ÜZ *	Gesamthöhe ²⁾	Fassadenhöhe traufseitig ³⁾	Gebäudelänge ^{4) 5)}	Gebäudebreite	Grenzabstand	ES ⁶⁾
		Art. 16	Art. 18	Art. 18	Art. 19	Art. 19	Art. 20	
22	Dorfzone D ¹⁾	0.3	12.0+z m	8.0+z m	22 m	14 m	2.5 m	III
23	Zentrumszone ZZ	0.4	14.0+z m	10.5 + z m	18+3 ⁴⁾ m	18-3 ⁴⁾ m	4 m	III
24	Wohnmischzone 3 WMZ3	0.3	13.0+z m	9.5+z m	21 m	15 m	4 m	III
24	Wohnmischzone 4 WMZ4	0.3	16.0+z m	12.0+z m	25 m	17 m	4 m	III
25	Wohnzone 2 W	0.3	9.5+z m	6.5+z m	17 m	13 m	4 m	II
26	Mischzone für Beherbergungsbetriebe und Betriebsstätten MBB	0.5	16.0+z m	nach Bedarf	nach Bedarf	nach Bedarf	2.5 m	III
27	Gewerbemischzone GM	0.5	14.0+z m	10.0 + z m	nach Bedarf	nach Bedarf	4 m	III
KRG 29	Zone für touristische Einrichtungen T		nach Bedarf	nach Bedarf	nach Bedarf	nach Bedarf	2.5 m	III
28	Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen	keine Haupt- nutzflächen	4.5 m	-	siehe Art. 21, Abs. 1	siehe Art. 21, Abs. 1	2.5 m	-

- 1) Die Einschränkungen und Auflagen gemäss Art. 22, Abs. 4 sind zu beachten.
- 2) Die zulässige Gesamthöhe ergibt sich im geeigneten Gelände aus der festgelegten Gesamthöhe und einem Zuschlag z, welcher der halben Höhendifferenz des massgebenden Terrains gemessen bei den berg- und talseitigen, giebelseitigen Fassadenhöhe entspricht; maximaler Zuschlag z = 3 m.
- 3) Die zulässige Fassadenhöhe ergibt sich im geeigneten Gelände aus der festgelegten Fassadenhöhe und einem Zuschlag z, welcher der halben Höhendifferenz des massgebenden Terrains gemessen bei den berg- und talseitigen, traufseitigen Fassaden entspricht; maximaler Zuschlag 3 m.

- 4) Bei geschlossener Gebäudezeile frei; Zulässigkeit siehe Zonenvorschriften.
- 5) Werden zwei selbständigen Gebäude zusammengebaut, müssen beide Gebäude strukturell erkennbar sein. Bei derartigen Doppelhäusern darf die **Gebäudelänge** um insgesamt 5 m überschritten werden (nicht kumulierbar mit dem Zuschlag).
- 6) Gemäss Umweltschutzgesetzgebung und Zuweisung im Zonenplan.
***Hinweis:** Bonus für Erstwohnungen und touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen gemäss Gesetz über die Einschränkung und Lenkung des Zweitwohnungsbaus und zur Förderung von Erstwohnungen und gewerblichen Nutzungen. (Nicht kumulierbar mit dem ÜZ-Bonus gemäss Art. 34).



Nutzungsziffer (8) Art. 16

- 1 Als Nutzungsziffer gilt die im Zonenschema festgelegte Überbauungsziffer (8.4). Sie darf unter Berücksichtigung nachfolgender Bestimmungen nicht überschritten werden:
 - Vordächer bis 1.5 m bleiben unberücksichtigt.
- 2 Wird von einem unüberbauten Grundstück ein Teil abgetrennt, darf die neue Teilparzelle nur soweit überbaut werden als die Nutzungsziffer über das ganze ursprüngliche Grundstück eingehalten wird
- 3 Wird die zulässige Nutzungsziffer durch ein Bauvorhaben um mehr als 50 % unterschritten, muss das Gebäude so platziert werden, dass die verbleibende Nutzungsziffer auf der unbebauten Grundstücksfläche weiterhin realisierbar ist. Die Bauherrschaft erbringt den Nachweis im Baugesuch.
- 4 Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen, Bäche oder Bahnen getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümern vorliegt und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans, eines Arealplans oder eines Quartierplans.
- 5 Die Baubehörde führt eine Kontrolle über den realisierten Anteil der zulässigen Nutzungsziffer auf den Grundstücken. Sie lässt Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken.

Abgrabungen und Aufschüttungen

Art. 17

- 1 Abgrabungen dürfen im Mittel maximal 1 m unter der projizierten Fassadenlinie (3.2) liegen. Abgrabungen zur Freilegung von Fassadenfluchten dürfen höchstens 2/3 der gesamten projizierten Fassadenlinie (3.3) betreffen.
- 2 Aufschüttungen entlang von Fassadenfluchten müssen sich auf ein Geschoss beschränken. Für Aufschüttungen des umliegenden Geländes gilt Art. 62 (Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern).
- 3 Aus gestalterischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann die Baubehörde topographisch bedingte Abgrabungen oder Aufschüttungen bewilligen, die die zulässigen Masse überschreiten. Ein positiver Grundsatzentscheid der Baubehörde vor Eingabe des Baugesuches ist zwingend.

Gesamthöhe und Fassadenhöhe (5)

Art. 18

- 1 Die Gesamthöhe (5.1) und die Fassadenhöhe (5.2) von Gebäuden dürfen die Werte gemäss Zonenschema nicht überschreiten.



- 2 Bei Flachdachbauten reduziert sich die zulässige Gesamthöhe um 1.5 m. Ein Attikageschoss (6.4) ist zulässig.
- 3 Bei Gebäuden, die in der Höhe oder Situation um mindestens 3 m gestaffelt sind, werden die Gesamthöhen und Fassadenhöhen für jeden Gebäudeteil separat ermittelt. Gebäudeinterne höhenmässige Staffelungen der Geschosse sind bis zu 4.5 m je Vollgeschoss zulässig

Gebäudelänge und Gebäudebreite

Art. 19

- 1 Gebäude die das massgebende Terrain (1.1) überragen, dürfen die Gebäudelänge (4.1) und die Gebäudebreite (4.2) gemäss Zonenschema nicht überschreiten.
- 2 Die Länge und die Breite von unterirdischen Bauten (2.4) sind frei.

Grenz- und Gebäudeabstand

Art. 20

- 1 Die Grenzabstände (7.1) von Gebäuden gemäss Zonenschema sind einzuhalten. Vorbehalten sind Baulinien (7.3) und Unterschreitungen gemäss KRG.
- 2 Der minimale Gebäudeabstand ergibt sich aus der Summe der einzuhaltenden Grenzabstände (7.2, Fig. 7.1) und kann ebenfalls gemäss KRG unterschritten werden.
- 3 Gegenüber öffentlichen oder öffentlichen Zwecken dienenden Strassen haben alle Gebäude einen minimalen Abstand von 5 m vom Fahrbahnrand einzuhalten. Bei offenen Unterständen kann die Baubehörde eine Reduktion bis 3.5 m bewilligen, wenn die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Vorbehalten sind Baulinien (7.3)
- 4 Gegenüber Grenzen haben vorspringende Gebäudeteile (3.4) immer den minimalen Abstand von 1.5 m einzuhalten.
- 5 Unterirdische Bauten (2.4) und jene Teile von Unterniveaubauten (2.5), die das massgebende Terrain nicht überragen, müssen keinen Grenzabstand (7.1) einhalten.
- 6 Wo das Baugesetz keine Grenzabstände vorschreibt sowie für An- und Kleinbauten (2.2, 2.3), gelten die minimalen, kantonalen Abstandsvorschriften.

Masse gemäss IVHB *

Art. 21

- 1 Bei Definitionen gemäss IVHB gelten die folgenden Masse für
 1. Kleinbauten (2.2)
 - maximal zulässige Gesamthöhe (5.1): 4.5 m
 - maximal anrechenbare Gebäudefläche (Anhang IVHB): 40 m²



2. Anbauten (2.3)
 - maximal zulässige Gesamthöhe: 4.5 m
 - maximal anrechenbare Gebäudefläche: 40 m²
3. Unterniveaubauten (2.5)
 - maximales Durchschnittsmass b über dem massgebenden Terrain: 1 m
4. Vorspringende Gebäudeteile (3.4)
 - maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 1.5 m
 - maximal zulässiges Mass b für die Breite: 5 m
 - maximale zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes: 1/2
5. Unbedeutend zurückspringende Gebäudeteile (3.5)
 - maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 1.5 m
 - maximal zulässiges Mass b für die Breite: 5 m
 - maximal zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes: 1/2
6. Technisch bedingte Dachaufbauten (5.1)
 - maximal zulässiges Mass: 1.5 m
7. Zurückversetzte Brüstungen bei Flachdachbauten (5.2)
 - minimal notwendiger Versatz: 1 m
8. Dachaufbauten (5.2)
 - maximale zulässige Höhe (Überschreitung der Dachfläche): 50 cm unter dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion (5.1)
11. Attikageschoss (6.4)
 - minimal notwendiger Versatz a: 3 m bei zwei ganzen Fassaden

b) Zonenvorschriften

Dorfzone

Art. 22

- 1 Die Dorfzone ist für Wohnzwecke sowie für Dienstleistungs-, Gastgewerbe- und Produktionsbetriebe, ausgenommen Landwirtschaftsbetriebe, bestimmt. Bestehende landwirtschaftliche Ökonomiebauten dürfen im Bestand für landwirtschaftliche Zwecke weiter genutzt werden.
- 2 Die Dorfzone umfasst die ursprünglichen Ortsteile mit Baugruppen, Gebäuden und Anlagen, die auf Grund ihrer Gesamtform, Stellung und äusseren Erscheinung von räumlicher, architektonischer oder ortsbaulicher Bedeutung sind. In der Dorfzone sind neue Gebäude und Umbauten sowie Renovationen mit besonderer Sorgfalt und unter geeigneter Berücksichtigung der traditionellen Bauweise zu gestalten und auszuführen. Dies gilt insbesondere auch für Nebengebäude sowie Verkehrs- und Parkieranlagen.
- 3 In der Dorfzone dürfen Gebäude im Sinne von Absatz 2 vergrössert, umgebaut, erneuert und im Zweck vollständig geändert werden (Hofstattrecht).



- 4 Alle Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung der Projekte der Baubehörde mitzuteilen. Sie entscheidet über den Beizug der Gestaltungsberatung. Bei Eingriffen in die gewachsenen, historischen Strukturen, bei Volumenvergrößerungen und Bauvorhaben auf unbebauten Parzellen oder Parzellenteilen, werden die zulässigen Gebäudedimensionen aufgrund der Siedlungsstruktur von den bestehenden, traditionellen Gebäuden abgeleitet. Die Baubehörde gibt sie der Bauherrschaft aufgrund einer Beurteilung der Gestaltungsberatung bekannt. Auf die zonengemässen Maximalmasse besteht kein Anspruch.
- 5 Für die Erhaltung und Förderung eines lebendigen und attraktiven Dorfkerns kann die Gemeinde weitergehende Vorschriften und Einschränkungen zu den zulässigen baulichen Nutzungen erlassen.

Zentrumszone

Art. 23

- 1 Die Zentrumszone ist für Wohnzwecke sowie für Dienstleistungs- und Gastgewerbebetriebe bestimmt. Umbauten sowie neue Bauten und Anlagen sind so zu gestalten und zu erschliessen, dass sie der Entwicklung eines lebendigen und attraktiven Begegnungsortes förderlich sind.
- 2 Alle Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung der Projekte der Baubehörde mitzuteilen. Diese bestimmt in Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft die projektbezogenen Rahmenbedingungen. In der Regel zieht sie die Gestaltungsberatung bei.
- 3 Wesentliche Veränderungen bestehender Strassenzüge sowie von Plätzen und Hofräumen erfolgen gestützt auf Gesamtüberbauungsprojekte oder im Rahmen eines Arealplans oder Quartierplans.
- 4 Für die Erhaltung und Förderung eines lebendigen und attraktiven Zentrums kann die Gemeinde weitergehende Vorschriften und Einschränkungen zu den zulässigen baulichen Nutzungen erlassen.

Wohnmischzonen

Art. 24

- 1 Die Wohnmischzone ist für Wohnzwecke sowie für Dienstleistungs-, Gastgewerbe- und Produktionsbetriebe bestimmt. Auswirkungen von gewerblichen Nutzungen auf die Wohnqualität sind im Rahmen der umweltrechtlichen Einschränkungen zu dulden.

Wohnzone

Art. 25

- 1 Die Wohnzone ist für Wohnzwecke bestimmt. Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sind zulässig, sofern sie aufgrund ihrer optischen Erscheinung und ihrer Auswirkungen auf Raum, Umwelt und Erschliessung in ein Wohnquartier passen.



Mischzone für Beherbergungsbetriebe und Betriebsstätten

Art. 26

- 1 Die Mischzone für Beherbergungsbetriebe und Betriebsstätten ist für Bauten und Anlagen mit intensiven, touristischen Wohn- und Dienstleistungsangeboten bestimmt. Betriebsgebäude Wohnungen und touristisch, bewirtschaftete Zweitwohnungen sind zulässig.

Gewerbemischzone

Art. 27.

- 1 Die Gewerbemischzone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe sowie für Abfallanlagen bestimmt. Wohnraum für Betriebsinhaber und Personal ist gestattet.
- 2 Zulässig ist je Betrieb eine Betriebsleiterwohnung bei gleichzeitiger Erstellung einer hinreichenden Betriebsfläche (mindestens 50 m²). Weitere Wohnnutzungen können bewilligt werden, wenn diese nachweislich zu günstigen Bedingungen saisonalem Personal der Leistungsträger aus Tourismus und Baugewerbe vorbehalten sind. Voraussetzung hierfür ist, dass die zulässigen Nutzungen eine bauliche Einheit bilden.
- 3 Die Zweckbestimmung der betrieblich genutzten Flächen und von Personalwohnungen ist durch Anordnungen in der Baubewilligung sicherzustellen und im Grundbuch anzumerken.

Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen (bisher 26 ter, Salums)

Art. 28

- 1 Die Zone für Kleinbauten (2.2) und Nebenanlagen ist für die Erstellung von eingeschossigen Gebäuden gemäss Art. 21 Lit. 1 und 2 wie Garagen, Parkieranlagen, Geräteschuppen oder Gartenlauben bis bestimmt. Terrassenanlagen, unterirdische Bauten (2.4), offene Autoabstellplätze und Zufahrten sind zulässig.
- 2 Bestehende Gebäude, die das zulässige Mass überschreiten, dürfen in ihrem bisherigen Zweck weitergenutzt oder für zulässige Zwecke nach Absatz 1 umgenutzt werden.

C. Nichtbauzonen

Landwirtschaftszone mit beschränkter Nutzung

Art. 29

- 1 Die Landwirtschaftszone mit beschränkter Nutzung umfasst Flächen wie Trockenstandorte, Hecken und Feldgehölze udgl., wo aufgrund ihrer natürlichen Beschaffenheit Pflegemassnahmen notwendig sind und Vorrang haben.
- 2 Die angepasste Bewirtschaftung und Pflege kann vertraglich geregelt werden.



Wildruhezone

Art. 30

- 1 Die Wildruhezone umfasst Lebensräume von Tieren, insbesondere die Wintereinstandsgebiete.
- 2 Der Gemeindevorstand erlässt temporäre Betretungs- und Fahrverbote nach Absprache mit der Wildhut und dem Forstdienst. Generell wird das Betretungs- und Fahrverbot zwischen dem 20. Dezember und dem 30. April festgelegt. Vorbehalten sind Pflege- und Hegemassnahmen in Absprache mit dem Forstdienst oder der Wildhut. In der übrigen Zeit ist der motorisierte Verkehr nur für notwendige land- und forstwirtschaftliche Nutzung zulässig.
- 3 Intensivierungen im Rahmen von touristischen Veranstaltungen und Sportanlässen sind nicht zulässig.
- 4 In der Wildruhezone besteht Leinenpflicht.
- 5 Die Wildruhezonen sind nach den Richtlinien des Amtes für Jagd und Fischerei und der kantonalen Hegekommission zu kennzeichnen. Übertretungen werden auf der Grundlage von Art. 18, lit. e des eidgenössischen Jagdgesetzes geahndet.

Wintersportzone-Ergänzung zu KRG Art. 39

Art. 31

- 1 In der Wintersportzone besteht ein allgemeines Zutrittsrecht zur Ausübung des Wintersportes. Die maschinelle Präparierung von Pisten innerhalb der Wintersportzone sowie weitergehende Eingriffe wie die Errichtung und der Betrieb von Beschneigungsanlagen oder Terrainanpassungen sind nach den Vorgaben des Generellen Erschliessungsplans gestattet.
- 2 Wo die Naturschutzzone mit Wintersportzone überlagert ist, darf die Pistenpräparation zu keiner Schädigung des zu schützenden Biotops führen.
- 3 Gebäude und Anlagen haben sich, soweit sie nicht unterirdisch (2.4) angelegt werden können, gut in das Landschaftsbild einzufügen. Mobile Anlageteile, die das massgebende Terrain überragen (1.1) sind nach Saisonschluss nach Möglichkeit zu entfernen.
- 4 Kosten, die der Gemeinde aus der Freihaltung und Nutzung des Wintersportgeländes erwachsen, werden den vom Wintersport profitierenden Unternehmungen und Vereinigungen wie Bergbahnen, Beherbergungsbetriebe, Tourismusorganisationen, Skischulen überbunden.
- 5 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.
- 6 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.
- 7 Die Gemeinde ist ermächtigt, die zur Sicherung von Skiabfahrten und Übungsgeländen erforderlichen Verträge abzuschliessen.



- 1 Die Zone für temporäre Campinganlagen ist für Anlagen im Zusammenhang mit einem temporären. Campingbetrieb bestimmt (Betriebszeit 1. Juni bis 15. Oktober). Feste Infrastrukturen sind nicht zulässig.
- 2 Die Anlagen bedürfen einer Bewilligung der Gemeinde.

3. Genereller Gestaltungsplan

Der Generelle Gestaltungsplan enthält folgende Festlegungen:

- Neugestaltungsbereich Art. 33
- Förderungsbereich touristische Bewirtschaftung Art. 34
- Spezialbereich Wohnraum für Einheimische Art. 35
- Bereich für Freizeitanlagen Art. 36
- Gestaltungsanweisung Art. 37
- Nutzungsbeschränkung Art. 38
- Objektschutz Art. 42 / 74 KRG
- Baulinien Art. 55 KRG
- Waldabstandslinie Art. 78 KRG

- 3 Als Neugestaltungsbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan teilweise überbaute Gebiete, die nach einer gestalterisch und ortsbaulich vorgegebenen Zielsetzung neu oder weiter zu entwickeln sind.
- 4 Neue Gebäude, Ersatzbauten, Umbauten und Erweiterungen an bestehenden Gebäuden sind nach den Vorgaben eines Generellen Gestaltungsplans, eines Arealplans oder eines Quartierplans zu erstellen.
- 5 Bauvorhaben sind vor der Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden und durch die Gestaltungsberatung zu beurteilen und zu begleiten.

- 1 Förderungsbereiche für eine touristische Bewirtschaftung weisen aufgrund ihrer Lage und Ausdehnung eine erhebliche Eignung für die Erstellung und den Betrieb touristisch bewirtschafteter Betriebsstätten und Wohnungen, einschliesslich Personalwohnungen, auf.
- 2 Bei Sicherstellung derartiger Nutzungen auf mindestens 20 Jahre können folgende Förderungsmassnahmen beansprucht werden:



- a) Abweichungen von der Regelbauweise wie sie im Rahmen von Quartiergestaltungsplänen zulässig sind.
- b) Erhöhung der zonengemässen Überbauungsziffer (8.4) auf max. 0.5.
- c) Umnutzungsrecht aller bestehender Gebäude und Gebäudeteile ohne Berücksichtigung der resultierenden Nutzungsziffer.
- d) Beitragsleistungen aus dem Fonds für Förderungsmassnahmen und den Ausgleich von planungsbedingten Vor- und Nachteilen (*siehe Art. 3 und 4*).

3 Die Gemeinde erlässt Ausführungsbestimmungen.

Spezialbereich Wohnraum für Einheimische

Art. 35

- 1 Im Spezialbereich Wohnraum für Einheimische sind neue Gebäude zur Hauptsache den Wohnbedürfnissen für die ortsansässige Bevölkerung vorbehalten.
- 2 Die Gemeinde erlässt Ausführungsbestimmungen.

Bereich für Freizeitanlagen

Art.36

- 1 Der Bereich für Freizeitanlagen ist für die Erstellung und Betreuung von Anlagen sowie für temporäre Bauten und bestimmt, die der saisonalen Ausübung von Sport- und Freizeitaktivitäten sowie Events dienen.
- 2 Alle Aktivitäten haben mit grösstmöglicher Schonung der natürlichen Umwelt zu erfolgen.
- 3 Bei saisonalen, öffentlichen Anlässen sind kurzzeitige Störungen zulasten der benachbarten Wohngebiete zu dulden, wenn sie sich aus der Natur des Anlasses ergeben.

Gestaltungsanweisung

Art. 37

- 1 Wo der Generelle Gestaltungsplan weitergehende Vorschriften über die Gestaltung von Gebäuden und Aussenanlagen, wie Firstrichtung, Bepflanzungsvorgaben oder Siedungsstruktur macht, sind diese für jedermann verbindlich. Vorbehalten sind Abweichungen, die aufgrund gestalterisch mindestens gleichwertiger Konzepte von der Gestaltungsberatung positiv beurteilt werden.

Nutzungsbeschränkungen

Art. 38

- 1 Die Nutzungsbeschränkung auf den baulichen Bestand bei Zweckänderung zu unbewirtschafteten Zweitwohnungen ist wirksam, wenn bestehende gastgewerbliche Betriebe oder



touristisch bewirtschaftete Betten dieser Zweckbestimmung entzogen werden. Umnutzungen zu Wohnungen ohne touristische Bewirtschaftungsverpflichtung sind nur im bestehenden Bauvolumen zulässig (Hofstattpflicht).

- 2 Wo ein Hochbauverbot mit Nutzungstransport festgelegt ist, darf die zonengemässe bauliche Nutzung auf umliegende Liegenschaften übertragen werden.
- 3 In Trockenwieseninventarflächen im Baugebiet sind Eingriffe im Rahmen der baulichen Nutzung bestmöglich vermeiden und allfällige Auflagen des übergeordneten Rechts zu beachten

Objektschutz

Art. 39

- 1 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten **Naturobjekte** wie Gehölze, Baumgruppen und Einzelbäume sowie Gewässer und geologische Einzelobjekte dürfen weder zerstört noch beeinträchtigt werden.
- 2 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten **Kulturobjekte** müssen integral erhalten werden. Alle baulichen Eingriffe und Renovationen bedingen die Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege.
- 3 Die im Generellen Gestaltungsplan als **zu erhaltende Gebäude** oder **Anlage** bezeichneten Elemente dürfen in ihrer wesentlichen äusseren Substanz nicht zerstört werden. Bauvorhaben an solchen Bauten und Anlagen sind vor Beginn der Projektierung bei der Baubehörde anzumelden. Diese zieht die kantonale Denkmalpflege oder die Gestaltungsberatung bei. Vorbehalten sind unwesentliche Sanierungsarbeiten.
- 4 Die im Generellen Gestaltungsplan als **ortstypische, prägende Gebäude oder Anlagen** bezeichneten Elemente tragen wesentlich zum Siedlungscharakter in den ursprünglichen Dorfteilen bei. Wenn sie ersetzt werden, sollen Form, Material und Charakter nach Möglichkeit auch für den Neubau übernommen werden. Bauvorhaben an solchen Bauten und Anlagen sind vor Beginn der Projektierung bei der Baubehörde anzumelden. Diese zieht in der Regel die Gestaltungsberatung bei.
- 5 **Hecken und Feldgehölze im Baugebiet** können mit Bewilligung vom Kanton in der nahen Umgebung gleichwertig ersetzt werden, wenn die bauliche Nutzung es erfordert.

4. Genereller Erschliessungsplan

Festlegungen

Art. 40

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan enthält folgende Festlegungen
 - a) Erschliessungsanlagen
 - Kantonsstrasse kant. Strassengesetz
 - Sammel- und Erschliessungsstrassen Art. 42



- | | |
|---------------------------------------|---------|
| - Fuss- und Wanderwege (Trottoirs) | Art. 43 |
| - Radwege und Mountainbikerouten | Art. 44 |
| - Wirtschaftswege | Art. 45 |
| - Öffentliche Parkierungsanlagen | Art. 46 |
| - Bereich Privaterschliessung | Art. 41 |
| - Versorgungs- und Entsorgungsanlagen | Art. 47 |
| - Sport- und Freizeitanlagen | Art. 48 |

- 2 Für Verkehrsanlagen wie Kantonsstrassen oder Seilbahnen sowie für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen wie Hochspannungsleitungen, bei denen Bund, Kanton oder Dritte Träger sind, gelten die jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Solche Anlagen sind im Generellen Erschliessungsplan mit Hinweis auf den Träger gekennzeichnet.

Verkehrsanlagen

1. Allgemeines Art. 41

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan bestimmt die Sammel- und Erschliessungsstrassen, Zufahrten, die Anlagen für den Langsamverkehr wie Trottoirs, Fuss- und Wanderwege, Mountainbikerouten, Radwege sowie die Wald- und Güterstrassen, soweit die Anlagen für die Erschliessung des Gemeindegebietes notwendig sind. Er legt die für eine hinreichende Erschliessung erforderlichen Ausstattungen wie Kehrplätze, öffentliche Parkplätze, Bus- und Postautohaltestellen fest.
- 2 Der Generelle Erschliessungsplan kennzeichnet jene projektierten Strassen und Wege, für die das Enteignungsrecht mit der Genehmigung des Plans erteilt wird. Liegen Verkehrsanlagen auf privatem Grundbesitz, sorgt die Baubehörde für einen rechtzeitigen Land- oder Rechtserwerb.
- 3 Wo der Generelle Erschliessungsplan für Verkehrsanlagen der Feinerschliessung lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- 4 Im Bereiche Privaterschliessung besteht kein Anspruch auf Erschliessung durch die Gemeinde.

2. Sammel- und Erschliessungsstrassen Art. 42

- 1 Sammel- und Erschliessungsstrassen sind nach Art und Ausmass dem zu erschliessenden Gebiet anzupassen. Sie sind mit dem übergeordneten Strassennetz so zu verbinden, dass sie keinen Fremdverkehr anziehen. Wo es die Verhältnisse erfordern, werden die Strassen und Plätze beleuchtet.
- 2 Quartierstrassen und Zufahrten sind so auszugestalten, dass sie als Aussenräume für gemeinschaftliche Zwecke des Quartiers und als Zufahrt benutzt werden können.



- 3 Die Sammel- und Erschliessungsstrassen samt Ausstattungen sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung von jedermann begangen und befahren werden.

3. Fuss- und Wanderwege

Art. 43

- 1 Fusswege zur Erschliessung des Siedlungsgebietes sind wenn immer möglich vom rollenden Verkehr getrennt anzulegen (Trottoirs). Sie sind attraktiv zu gestalten und werden in der Regel beleuchtet.
- 2 Wanderwege ausserhalb der Siedlungen sind in der Regel als Naturwege anzulegen und zu kennzeichnen.
- 3 Die Fuss- und Wanderwege sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung von jedermann begangen werden. Die Gemeinde erlässt Fahrverbote für Fahrräder sowie Reitverbote auf den ausschliesslich als Fuss- und Wanderwege bestimmten Wegen und Trottoirs.

4. Radwege und Mountainbikerouten

Art. 44

- 1 Radwege zur Erschliessung und Vernetzung des Siedlungsgebietes sind in der Regel mit dem Wegnetz für den motorisierten Verkehr zu kombinieren.
- 2 Mountainbikerouten sind, wenn immer möglich vom Fuss- und Wanderwegnetz zu trennen und auf eigenständigen Trassees oder auf Wirtschaftswegen anzulegen.
- 3 Die Rad- und Mountainbikerouten sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung von jedermann genutzt werden. Die Gemeinde erlässt Nutzungsverbote für andere Verkehrsteilnehmer auf den ausschliesslich als Radwegen oder Mountainbikerouten bestimmten Trassees.

5. Wirtschaftswege

Art. 45

- 1 Land- und Forstwirtschaftswege dienen der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung des angeschlossenen Gebietes.
- 2 Sie sind grundsätzlich als Naturstrassen anzulegen und nur dort zu asphaltieren, wo sich dies aus zwingenden Gründen als notwendig erweist.
- 3 Die Benutzung der Wald- und Güterstrassen richtet sich nach den Vorschriften der Wald- und Meliorationsgesetzgebung sowie der örtlichen Verkehrsregelung der Gemeinde.



6. Öffentliche Parkierungsanlagen

Art. 46

- 1 Die Gemeinde sorgt für ein ausreichendes Angebot an öffentlichen Parkierungsanlagen für Motorfahrzeuge und für Fahrräder.
- 2 Öffentliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge dürfen in der Regel nur gegen Entgelt benützt werden. Die Parkplatzgebühren werden in einem von der Gemeinde zu erlassenden Tarif festgelegt.
- 3 Die Baubehörde erlässt bei Bedarf für öffentliche Parkplätze sowie für Gemeinschaftsanlagen, die von der Gemeinde erstellt werden, eine Benützungsordnung.

Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

Art. 47

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet die bestehenden und geplanten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, die für die hinreichende Erschliessung der Bauzonen notwendig sind. Dazu zählen namentlich Anlagen der Trinkwasserversorgung, der Abfallbewirtschaftung und - nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans - Anlagen der Abwasserbeseitigung.
- 2 Die im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen sind öffentlich. Der Anschluss privater Grundstücke an die öffentlichen Anlagen sowie die Entsorgung von Abfällen richten sich nach den Erschliessungsreglementen.
- 3 Wo der Generelle Erschliessungsplan für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Sport- und Freizeitanlagen

Art. 48

- 1 Bestehende und geplante Sport- und Freizeitanlagen wie (Kinder-) Skilifte, Sesselbahnen, Velo- und Vitaparcours, Finnenbahnen, Eis-, Fussball- und Beachvolleyballfelder, Picknickplätze, Schiessanlagen und dergleichen sowie die zugehörigen Betriebseinrichtungen wie Beschneigungsflächen, Wasserbezugsquellen, Wasserspeicher, Wasserleitungen und Zapfstellen für die Beschneigung sind nach Massgabe des Generellen Erschliessungsplans zulässig.
- 2 Im Generellen Erschliessungsplan als konzessionspflichtig bezeichnete Sport- und Freizeitanlagen wie Skilifte und Sesselbahnen bedürfen zur Realisierung einer Konzession von Bund oder Kanton.



5. Folgeplanungen

Folgeplanung

Art. 49

- 1 In den im Zonenplan unter Hinweis auf Ziel und Zweck bezeichneten Gebieten mit Folgeplanung (Arealplanung, Quartierplanung, Landumlegung) werden Bauvorhaben nur bewilligt, wenn sie den Erlass der Folgeplanung nicht beeinträchtigen und wenn sie den rechtskräftigen und vorgesehen neuen Vorschriften und Vorgaben nicht entgegenstehen.
- 2 Die im Zonenplan festgelegte Abgrenzung des Planungsgebiets ist für jedermann verbindlich. Die Baubehörde kann jedoch zu Beginn oder im Verlauf der Planung das Verfahren auf weitere Grundstücke ausdehnen, sofern sich dies als notwendig oder zweckmässig erweist.
- 3 Folgeplanungen können von der Baubehörde auch ausserhalb von Gebieten mit Folgeplanungspflicht gemäss Zonenplan durchgeführt werden, wenn sich eine Folgeplanung zur Umsetzung der Grundordnung als notwendig oder zweckmässig erweist.

III. Kommunale Bauvorschriften

1. Bauvoraussetzungen

Baubewilligung

1. Anzeigepflicht

Art. 50

- 1 Bauvorhaben (Gebäude und Anlagen einschliesslich Projektänderungen, Zweckänderungen, Erneuerungsarbeiten, Unterhaltsarbeiten, Zweckänderungen von Grundstücken, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung zu erwarten sind), sind vorgängig der Projektierung und Ausführung ausnahmslos schriftlich der Baubehörde anzuzeigen.
- 2 Die Baubehörde registriert das Vorhaben und die Bauherrschaft.

2. Entscheid über Baubewilligungspflicht und die Art des Verfahrens

Art. 51

- 1 Die Baubehörde entscheidet, ob das angezeigte Vorhaben unter die baubewilligungsfreien Vorhaben gemäss Art. 40 KRVO fällt oder ob eine Baubewilligungspflicht besteht. Sie entscheidet zugunsten der Baubewilligungspflicht, wenn sie dies im öffentlichen Interesse oder zur Wahrung von Rechten Dritter für notwendig oder angemessen hält.
- 2 Bezüglich der baubewilligungspflichtigen Vorhaben entscheidet die Baubehörde sodann, ob das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen ist oder ob die Voraussetzungen für das Meldeverfahren gemäss Art. 50 KRVO erfüllt sind. Für Vorhaben gemäss Art. 40 KRVO, die nach Absatz 1 einer Bewilligungspflicht unterstellt werden, kommt ausschliesslich das Meldeverfahren gemäss Art. 50 und 51 KRVO zur Anwendung.



3. Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens

Art. 52

- 1 Die Baubehörde teilt der Bauherrschaft ihren Entscheid gemäss Art. 52 innert 15 Arbeitstagen seit der Anzeige in einer anfechtbaren Verfügung mit. Bei baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben gibt sie gleichzeitig die abzugebende Anzahl Baugesuche, die erforderlichen Baugesuchsunterlagen sowie allfällige nötige Gesuche für Zusatzbewilligungen bekannt.
- 2 Bei den nicht baubewilligungspflichtigen Vorhaben orientiert die Baubehörde die Bauherrschaft ebenfalls über allfällige nötige andere Bewilligungen.
- 3 Nach Eingang des formellen Baugesuchs führt die Baubehörde das festgelegte Verfahren durch, sorgt bei Bedarf für die Einleitung des BAB-Verfahrens und stellt bei Bauvorhaben, die Zusatzbewilligungen erfordern, die notwendige Koordination mit den zuständigen Behörden sicher.

Baugesuch

Art. 53

- 1 Das Baugesuch ist auf amtlichem Formular in zwei, bei BAB-Gesuchen in fünf Ausfertigungen einzureichen. In besonderen Fällen kann die Baubehörde die Einreichung weiterer Ausfertigungen verlangen.*
- 2 Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:
 1. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellenummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, projizierte Fassadenlinie (3.3), Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;
 2. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude sowie ein bauhistorisches Objektinventar bei schützenswerten und erhaltenswerten Gebäuden und Anlagen in Erhaltungszonen;
 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, alle relevanten Masse gemäss IVHB; projizierte Fassadenlinie (3.3) im Grundriss des 1. Vollgeschosses (6.1); Zweckbestimmung aller Räume;
 5. Fassadenfluchten (Ansichten) (3.1) und Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben zu massgeblichen Höhenmassen gemäss IVHB, mit Verlauf des massgebenden und neuen Terrains bis zur Grenze, sowie Strassenhöhen; (weicht das massgebende Terrain ausnahmsweise vom natürlichen, resp. bestehenden Verlauf ab, bedingt dies die vorgängige Zustimmung der Baubehörde.);



6. detaillierte Berechnung der Nutzungsziffer (8) mit Darstellung der Geschossflächenkomponenten nach SIA 416, den Hauptnutzflächen und den für die jeweilige Nutzungsziffer massgeblichen Elementen gemäss Figuren 8. ff und der Abstellplätze; die Baubehörde rechnet deklarierte Nebennutzflächen bei den Hauptnutzflächen an, wenn dies aufgrund der Verhältnisse angezeigt ist.
7. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen, Bepflanzungen usw.;
8. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
9. Angabe der approximativen Baukosten; kubische Berechnung nach SIA-Norm 416;
10. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
11. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
12. Bei Gebäuden und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen die erforderlichen Bewilligungen gemäss kantonalen Vorschriften;
13. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular; Für historisch wertvolle Gebäude gelten bezüglich Energienachweis besondere Bestimmungen;
14. Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;
15. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Gebäuden in der Gefahrenzone;
16. bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;
17. Detailpläne der Abwasserreinigungsanlagen (Einzelkläranlagen) bzw. der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser sowie Angaben zur Dimensionierung der Anlagen;
18. bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
19. bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstands gemäss FAT-Bericht und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;
20. bei Bauvorhaben mit erheblichen Emissionen von Luftverunreinigungen, Immissionsprognose gemäss eidgenössischen Vorschriften (auf Verlangen der Baubehörde);
21. bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung verursachen, Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;
22. bei Bauvorhaben mit eigenen Lärmquellen Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften (Lärmprognose auf Verlangen der Baubehörde);



23. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
24. Unterlagen für Bewilligungen von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme gemäss den Weisungen der kantonalen Fachstelle für Gewässerschutz;
25. Angaben über Art und Menge der bei Ausführung des Bauvorhabens anfallenden Abfälle und Angaben über deren Entsorgung auf besonderem Formular (Entsorgungserklärung vom Amt für Natur und Umwelt);
26. bei Abfallanlagen (z.B. Deponien, Anlagen zum Sammeln und Aufbereiten von Abfällen aller Art, Abfallzwischenlager, Kompostieranlagen ab einer Kapazität von 100 Tonnen pro Jahr, KVA) Angaben und Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften.
27. allfällige vertragliche Vereinbarungen und entsprechende Auszüge über Grundbucheinträge oder Anmerkungen; Grundbuchauszug in besonderen Fällen.

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

- 3 Bei Bauvorhaben, die dem Meldeverfahren unterliegen, ist das Baugesuch in vereinfachter Ausführung und lediglich mit den für das Verständnis des Vorhabens notwendigen Unterlagen einzureichen.
- 4 Die Baugesuchsunterlagen sind von der Grundeigentümerin bzw. dem Grundeigentümer, der Bauherrschaft und von den Projektverfassenden zu unterzeichnen. In besonderen Fällen ersetzt ein Nachweis der Verfügungsberechtigung die Unterschrift von Grundeigentümerin bzw. Grundeigentümer.
- 5 Bei Umbauten oder Änderung bewilligter Pläne muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau bzw. der Abänderung ersichtlich sein (bestehend: grau; neu: rot; Abbruch: gelb).
- 6 Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Gemeinde unaufgefordert eine Dokumentation des ausgeführten Werks abzugeben (Ausführungspläne). Bei Bauvorhaben mit BAB-Bewilligung sind der Gemeinde zwei Ausfertigungen abzuliefern.

Revers

Art. 54

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



Förderung Erstwohnungen und Lenkung des Zweitwohnungsbaus

Art. 55

- 1 Die Gemeinde erlässt ein Gesetz zur Förderung von Erstwohnung und zur Lenkung des Zweitwohnungsbaues.
- 2 Erlass und Änderungen richten sich nach den Verfahrensvorschriften für das kommunale Baugesetz.

2. Sicherheit und Gesundheit

Wohnhygiene

Art. 56

- 1 Räume mit Hauptnutzflächen (**Anhang IVHB**) müssen eine ortsübliche Stehhöhe (mind. 1.60 m) aufweisen und genügend belichtet und lüftbar sein. Wohn- und Schlafräume sind weder in unterirdischen Bauten (**2.5**) noch in Unterniveaubauten (**2.4**) zulässig.
- 2 Das Wohnen in Zelten, Campingwagen und dgl. ist im ganzen Gemeindegebiet verboten. Die Baubehörde kann temporäre Anlagen bewilligen, wenn die hinreichenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sichergestellt sind.

Energiehaushalt

Art. 57

- 1 Die Gemeinde unterstützt und fördert den gezielten Einsatz und die Nutzung von erneuerbaren Energien. Bei allen Gebäuden und Gebäudeteilen ist der sparsamen und umweltgerechten Energienutzung besondere Beachtung zu schenken.

Vorkehren bei Bauarbeiten

Art. 58

- 1 Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen.
- 2 Bauarbeiten sind so zu planen und auszuführen, dass möglichst wenig Immissionen entstehen und die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften eingehalten sind. Bauarbeiten, die Verkehrs- oder andern Lärm sowie Staub, Erschütterungen oder lästige Gerüche verursachen, dürfen nur werktags von 08.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 19.00 Uhr ausgeführt werden. In besonderen Fällen kann die Baubehörde Ausnahmen gestatten oder weitere Einschränkungen verfügen.
- 3 Baustellenabwasser ist je nach Abwasserart und Anfall zu behandeln, bevor es mit Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (Amt für Natur und Umwelt) in die Kanalisation oder in einen Vorfluter eingeleitet oder versickert wird. Die auf Baustellen anfallenden Abfälle sind nach den eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Vorschriften zu entsorgen.



3. Gestaltung

Dächer

Art. 59

- 1 Hauptbauten dürfen nur in Giebel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30 % bis 50 % ausgeführt werden. Vorbehalten sind die Gewerbemischzone und die Mischzone für Beherbergungsbetriebe und Betriebsstätten, in welchen die Dachform nach betrieblichen und architektonischen Kriterien frei gestaltet werden kann.
- 2 Bei An- und Kleinbauten können Ausnahmsweise Pult- und Flachdächer gestattet werden, sofern dadurch eine bessere Gestaltung erreicht wird, oder andere wichtige Gründe eine abweichende Dachgestaltung erfordern.
- 3 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.
- 4 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.
- 5 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.
- 6 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.

Energieanlagen

Art. 60

Anlagen zur Nutzung von alternativen Energiequellen sind im Rahmen der technischen Möglichkeiten gut ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Die Baubehörde zieht bei Bedarf externe Fachleute für die technische und gestalterische Beurteilung bei.

Einfriedungen und Pflanzen

Art. 61

- 1 Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Mobile Weidezäune sind nach erfolgter Beweidung umgehend wieder zu entfernen.
- 2 Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten. Bestehende Zäune aus solchen Materialien sind innert 2 Jahren seit Inkrafttreten dieser Bestimmung zu entfernen. Nötigenfalls ordnet die Baubehörde die Ersatzvornahme an.



- 3 Gegenüber Strassengrenzen gilt ein Sockelzaun- oder Mauerabstand von mindestens 50 cm. Bei Lebhägen gilt dieser Minimalabstand für die äussersten Pflanzenteile.
- 4 Beeinträchtigen Pflanzen fremdes Eigentum, die öffentliche Sicherheit oder verunstalten sie das Orts- und Landschaftsbild, kann die Baubehörde die Beseitigung der Pflanzen anordnen.

Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern

Art. 62

- 1 Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufs sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Abgrabungen und Aufschüttungen müssen dem umgebenden natürlichen Gelände angepasst werden.
- 2 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nach Abschluss der Arbeiten mit einheimischen Bäumen, Sträuchern oder Pflanzen zu begrünen. Die Baubehörde kann Wiederherstellungspläne verlangen.
- 3 Böschungen und Stützmauern sowie hinterfüllte Mauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken.

Reklamen und Hinweistafeln

Art. 63

- 1 Permanente Reklamen und Hinweistafeln sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Zudem ist deren Standort mit dem beworbenen Gut in örtlichem Zusammenhang zu stehen (Eigenreklamen). Der örtliche Zusammenhang zwischen dem Standort der Reklame und dem beworbenen Gut ist gegeben, wenn dieses dort hergestellt, vertrieben oder angeboten wird. Von dieser Regelung ausgenommen sind Reklamen, die mittels eines Pachtvertrages mit der Gemeinde angebracht werden oder vom Gemeindevorstand bewilligt sind.
- 2 Eine romanische Fassung von Texten ist zwingend.

Antennen

Art. 64

- 1 Die Standorte von Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen sind so zu wählen, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.
- 2 Die Baubehörde kann bei neuen Gebäuden, wesentlichen Umbauten oder Erweiterungen innerhalb eines Schutz- oder Erhaltungsbereichs die Erstellung von Gemeinschaftsantennen vorschreiben und das anschlusspflichtige Gebiet bestimmen.



4. Verkehr

Verkehrssicherheit

Art. 65

- 1 Die Baubehörde sorgt dafür, dass die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen, insbesondere die Anlagen für den Langsamverkehr, gefahrlos benützt werden können.
- 2 Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benutzer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen auf Kosten der Eigentümerin oder des Eigentümers der Anlage verfügen.
- 3 Auf Dächern entlang von öffentlich nutzbaren Räumen sind Dachkännel und Schneefangvorrichtungen anzubringen. Wird durch abfliessendes Wasser oder Dachlawinen die öffentliche Sicherheit gefährdet, haben Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen. Bleiben sie untätig, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf ihre Kosten ausführen.
- 4 Im Bereich von Kantonsstrassen erfordern neue Anlagen oder Abänderungen bestehender Anlagen eine zusätzliche Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde.

Zu- und Ausfahrten

Art. 66

- 1 Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf verkehrsreiche kommunale Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 5 m Länge und 3 m Breite aufweisen. Dienen sie zur Unterbringung von Fahrzeugen mit mehr als 5 m Länge, ist der Vorplatz entsprechend zu vergrössern.
- 2 Rampen dürfen eine maximale Neigung von 15% aufweisen. Bei Rampen an verkehrsreichen Strassen muss zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung ein Vorplatz mit einer Neigung von höchstens 5% und von mindestens 4 m Länge vorhanden sein.
- 3 Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere im Dorfgebiet, kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten.
- 4 Für Zu- und Ausfahrten an Kantonsstrassen gelten die Vorschriften der kantonalen Strassen-gesetzgebung.

Abstellplätze für Fahrzeuge 1. Pflichtplätze

Art. 67

- 1 Bei neuen Gebäuden sowie bei Umbauten und Erweiterungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, hat die Bauherrschaft auf eigenem Boden während des ganzen Jahrs zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offen zu halten oder die erforderlichen Rechte für die dauernde Benützung von Abstellplätzen auf fremdem Boden nachzuweisen.



2 Grundsätzlich sind bereitzustellen bei

- | | |
|--------------------------------|---|
| a) Wohnbauten | 1 Platz pro Wohnung bis 90 m ² Hauptnutzfläche (Anhang IVHB), darüber 2 Plätze (siehe. auch Art. 53, Abs. 2, Ziffer 6) |
| b) zehn Wohneinheiten und mehr | 1 Besucherparkplatz im Freien je zehn Wohneinheiten |
| c) Verkaufslokalen | 1 Platz pro 20 m ² Ladenfläche |
| d) Pensionen, Hotels | 1 Platz pro 3 Gästebetten |
| e) Restaurants | 1 Platz pro 5 Sitzplätze |
| f) Büros | 1 Platz pro 30 m ² Bürofläche |

Für weitere Gebäude und Anlagen bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze wobei sie sich unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse an den VSS-Normen orientiert. Sie berücksichtigt bei der Festlegung der Anzahl Pflichtparkplätze die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln am erzeugten Verkehrsaufkommen. Sie kann in besonderen Fällen die Pflichtparkplätze gegen Revers herabsetzen. Dies gilt im Speziellen, wenn der Nachweis von Nutzungsrechten an bestehenden Parkplätzen erbracht werden kann, deren Auslastung eine Doppelnutzung zulässt.

- 3 Für Gebäude mit mehr als 3 Wohneinheiten und für Hotels sind mindestens 2/3 der Parkplätze unterirdisch (2.4) oder im Innern des Gebäudes zu erstellen. Die Baubehörde kann diese Auflage auch für weitere Gebäude verfügen, wenn dies im Interesse der Siedlungs-gestaltung, der Verkehrssicherheit oder aus anderen öffentlichen Interessen sinnvoll ist.
- 4 Eigentümer bestehender Gebäude und Anlagen werden zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet, sofern es die Verhältnisse erfordern.
- 5 Die im Generellen Erschliessungsplan bezeichneten Parkieranlagen umfassen die öffentlichen 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 baulichen Nutzung des belasteten Grundstückes die Erstellung gleichwertiger Abstellplätze auf Kosten des Nutzniessers zu verlangen.

2. Ersatzabgabe für Autoabstellplätze

Art. 68

- 1 Ist die Anlage der vorgeschriebenen Abstellplätze auf eigenem oder durch vertragliche Abmachung gesichertem fremdem Boden nicht möglich und können die Abstellplätze auch nicht in einer Gemeinschaftsanlage bereitgestellt werden, ist für jeden fehlenden Abstellplatz eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen.
- 2 Die Ersatzabgabe beträgt Fr. 7000.-- pro Abstellplatz. Dieser Betrag entspricht dem Zürcher Baukostenindex am 1. Oktober 2009 von 136.2 Punkten. Verändert sich der Index um jeweils 10% der Punkte, erhöht oder ermässigt sich die Ersatzabgabe ebenfalls um 10 %.



- 3 Die Ersatzabgabe wird der Bauherrschaft bei Erteilung der Baubewilligung in Rechnung gestellt und ist vor Baubeginn zu bezahlen. Der Ertrag der Abgaben ist für die Erstellung öffentlicher Parkplätze oder die Förderung des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs zu verwenden.

5. Versorgung und Entsorgung

Werkleitungen

Art. 69

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

Abwässer

Art. 70

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

Kompostierungsanlagen

Art. 71

- 1 Kompostierungsanlagen sind so anzulegen und zu betreiben, dass keine unnötigen Geruchsemissionen oder andere Belästigungen für Dritte entstehen.

6. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums

Art. 72

- 1 Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Grund oder öffentlichen Gewässern ist nur mit Bewilligung des Gemeindevorstands zulässig.



- 2 Eine über den gesteigerten Gemeingebrauch hinausgehende Sondernutzung an öffentlichem Grund oder an öffentlichen Gewässern bedarf einer Konzession der Gemeinde.
- 3 Die Baubehörde kann die Nutzung des öffentlichen Luftraums durch Erker, Balkone oder andere ausladende Gebäudeteile bewilligen, wenn die Benützung des öffentlichen Grundes nicht erschwert wird, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine anderen öffentlichen Interessen entgegenstehen. Bestehende vorspringende Gebäudeteile wie Vorsprünge, Sockel, Erker, Vordächer dürfen bewilligungsfrei nachisoliert werden.
- 4 Bewilligungen für gesteigerter Gemeingebrauch und Sondernutzungen können von der Leistung einer Entschädigung abhängig gemacht werden.

Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

Art. 73

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

IV. Erschliessungsordnung

1. Allgemeines

Erschliessungsreglemente

Art. 74

- 1 Die Erschliessungsreglemente regeln in Ergänzung des Baugesetzes die Projektierung, die Erstellung und technische Gestaltung, die Benützung, den Unterhalt und die bedarfsgerechte Erneuerung der öffentlichen und privaten Erschliessungsanlagen, insbesondere in den Bereichen der Wasserversorgung, der Abwasserbehandlung, der Abfallbewirtschaftung sowie der Energieversorgung und der Telekommunikation, soweit nicht einzelne Aufgaben Gemeindeverbindungen, konzessionierten Trägerschaften oder Privaten übertragen sind. Die Reglemente legen die Anschlusspflichten und Anschlussvoraussetzungen fest.
- 2 Die Erschliessungsreglemente regeln ausserdem die Deckung der Aufwendungen der Gemeinde für den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung der Versorgungs- und Entsorgungsanlagen. Sie legen insbesondere fest, welche Versorgungsanlagen nach den Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung über Beiträge und welche über Gebühren finanziert werden. Soweit Gebühren erhoben werden, bestimmen die Reglemente den Kreis der Gebührenpflichtigen, die Bemessungsgrundlagen und die Gebührenansätze sowie das Verfahren für die Veranlagung und den Bezug der Gebühren.



- 3 Bei der Ausgestaltung der Erschliessungsreglemente sind die Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebung, namentlich das Verursacherprinzip zu beachten. Zuständig für den Erlass der Erschliessungsreglemente ist die Gemeindeversammlung.
- 4 Vorbehalten bleiben besondere Regelungen im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen.

Erschliessungsprogramm

Art. 75

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

Strassennamen

Art. 76

- 1 Die Baubehörde entscheidet über die Benennung der öffentlichen und privaten Strassen, Wege und Plätze auf Gemeindegebiet.
- 2 Es sind in der Regel romanische Bezeichnungen zu verwenden. Berechtigten Wünschen der Anstösser ist nach Möglichkeit Rechnung zu tragen.
- 3 Die Gemeinde führt ein Verzeichnis mit den Strassennamen.

2. Projektierung und Bewilligung

Generelle Projekte und Bauprojekte

Art. 77

- 1 Die generellen Projekte umfassen die Verkehrsanlagen der Groberschliessung, die Hauptanlagen der Wasserversorgung und der Abwasserentsorgung, die Verkehrsanlagen der Groberschliessung sowie Anlagen der Abfallbewirtschaftung.
- 2 Die Bauprojekte bestimmen Art, Umfang, Lage und bautechnische Gestaltung von Erschliessungsanlagen und weitere Einzelheiten.
- 3 Die Bewilligung der Erschliessungsanlagen erfolgt im Baubewilligungsverfahren.



3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

Öffentliche Erschliessungsanlagen

1. Ausführung

Art. 78

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

2. Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

Art. 79

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

3. Schneeräumung

Art. 80

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



Private Erschliessungsanlagen

1. Allgemeines Art. 81

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

2. Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung Art. 82

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

3. Übernahme durch die Gemeinde Art. 83

- 1 Die Gemeinde kann den Unterhalt und die Reinigung von privaten Verkehrs-, Versorgungs- oder Entsorgungsanlagen sowie den Winterdienst auf Privatstrassen gegen Entgelt übernehmen, wenn
 - a) es die Mehrheit der beteiligten Grundeigentümer beantragt, oder
 - b) die Grundeigentümer ihrer Unterhaltspflicht nicht in genügender Weise nachkommen.

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



- 2 Die Baubehörde 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.

Sanierungsplanungen

Art. 84

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

V Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Vollzug

Art. 85

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

Rechtsmittel

Art. 86

- 1 Verfügungen und Anordnungen der Bau- und Planungskommission, des Bauamts oder einzelner Gemeindefunktionäre bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Einsprache bei der Baubehörde angefochten werden.



- 2 Jeder Partei steht es offen, die Sistierung des Verfahrens zugunsten einer Mediation zu beantragen. Das Verfahren richtet sich nach der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.

Gesetzessprache

Art. 87

- 1 Das vorliegende Gesetz wird in deutscher Sprache beschlossen, genehmigt und anschliessend in die romanische Sprache übersetzt.
- 2 Massgebend für die Auslegung des Baugesetzes ist die deutsche Fassung.

Inkrafttreten

Art. 88

- 1 Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Gemeinde mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.
- 2 Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Baugesetzes noch nicht bewilligt oder genehmigt sind.
- 3 Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeindeals aufgehoben. Vorbehalten ist die Definition der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) bei fest zugewiesenen Nutzungen in BGF im Rahmen von Quartierplänen, die zum Zeitpunkt des Erlasses dieses Gesetzes rechtskräftig sind. Die Definition gemäss Anhang III bleibt für diese Fälle gültig. Vorbehalten sind diesbezüglich Änderungen von Quartierplänen aufgrund der neuen Gesetzgebung.

An der Gemeindeversammlung vom 4. November 2011 beschlossen:

Der Gemeindepräsident: Toni Camathias
Der Gemeindeschreiber: Rest Giacun Coray

Von der Regierung genehmigt gemäss Beschluss vom 8.5.2012 (Protokoll Nr. 438)

Namens der Regierung:

Die Regierungspräsidentin: Barbara Janom Steiner
Der Kanzleidirektor: Dr. C. Riesen



Anhang III

AZ-Definition für die Anwendung bei zugewiesener BGF (rechtskräftige Quartierpläne)

Wo in einem Quartierplan aus der Zeit vor Inkrafttreten des vorliegenden Baugesetzes die zulässige bauliche Nutzung je Liegenschaft fest zugeteilt ist, gilt die nachfolgende Definition für die anrechenbare Bruttogeschossfläche (baugesetzliche Bestimmung der Gemeinde Laax beim Erlass der Quartierpläne):

Die Ausnutzungsziffer (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 Klimaanlagen
- 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.