



Kanton Graubünden Gemeinde Laax

Baugesetz

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 4. November 2011
Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 438 vom 8. Mai 2012

Letzte Änderung:
Beschluss der Gemeindeversammlung vom 14. September 2022
Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 858 vom 7. November 2023

I	Allgemeines	7
II	Grundordnung	9
1.	Allgemeines	9
2.	Zonenplan	12
A.	Allgemeines	12
B.	Bauzonen	13
C.	Nichtbauzonen	20
3.	Genereller Gestaltungsplan	22
4.	Genereller Erschliessungsplan	25
5.	Folgeplanungen	28
III.	Kommunale Bauvorschriften	28
1.	Bauvoraussetzungen	28
2.	Sicherheit und Gesundheit	32
3.	Gestaltung	32
4.	Verkehr	34
5.	Versorgung und Entsorgung	36
6.	Öffentlicher und privater Grund und Luftraum	37
IV	Erschliessungsordnung	37
1.	Allgemeines	37
2.	Projektierung und Bewilligung	39
3.	Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung	39
V	Vollzugs- und Schlussbestimmungen	41

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

I	Allgemeines	Artikel	
	Geltungsbereich und Zweck	1	
	Regionale Zusammenarbeit	2	
	Boden- und Baulandpolitik	3	
	Grundlagen	4	
	Förderung	5	
	Behördenorganisation	1. Baubehörde 2. Baukommission 3. Bauamt 4. Bauberatung	6 7 8 9
II	Grundordnung		
1.	Allgemeines		
	Zuständigkeit	10	
	Baulandmobilisierung		
	Grundsatz	10a	
	Massgebende Vorschriften	10b	
	Ergänzende kommunale Vorschriften	10c	
	Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen	10d	
	Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses	10e	
	Mehrwertabgabe		
	Massgebende Vorschriften	10f	
	Zusätzliche Abgabebetragbestände	10g	
	Höhe der Abgabe	10h	
	Verwendungszweck	10i	
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	
	Gebäudelänge 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	
Landwirtschaftszone mit beschränkter Nutzung	29
Gewässerraumzone	29a
Wildruhezone	30
Wintersportzone - Ergänzung KRG Art. 39	31
Zone für temporäre Campinganlagen	31a
3. Genereller Gestaltungsplan	
Festlegungen	32
Neugestaltungsbereich	33
Förderungsbereich touristische Bewirtschaftung	34
Spezialbereich Wohnraum für Einheimische	35
Bereich für Freizeitanlagen	36
Gestaltungsanweisung	37
Nutzungsbeschränkungen	38
Wertvolle Bauten und Anlagen	39
Wertvolle Natur- und Kulturobjekte	39a
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

2. Sicherheit und Gesundheit

Wohnhygiene	56
Energiehaushalt	57
Vorkehren bei Bauarbeiten	58

3. Gestaltung

Dächer	59
Energieanlagen	60
Einfriedungen und Pflanzen	61
Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern	62
Reklamen und Hinweistafeln	63
Antennen	64

4. Verkehr

Verkehrssicherheit	65
Zu- und Ausfahrten	66
Abstellplätze für Fahrzeuge	1. Pflichtplätze 67
	2. Ersatzabgabe 68

5. Versorgung und Entsorgung

Werkleitungen	69
Abwässer	70
Kompostierungsanlagen	71

6. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraums	72
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	73

IV Erschliessungsordnung

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 Entscheidkompetenzen 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 Kaufsrecht 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.

- 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 geöfneten 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.

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.

Baulandmobilisierung ¹

Grundsatz

Art. 10a

Die Gemeinde ermöglicht, dass die Bauzonen zeitgerecht ihrer Bestimmung zugeführt werden.

Massgebende Vorschriften

Art. 10b

Die Mobilisierung von Bauland erfolgt nach den folgenden Vorschriften:

- | | |
|---|---------------|
| - Massnahmen im Allgemeinen | Art. 19a KRG |
| - Vertragliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen | Art. 19b KRG |
| - Gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit bei Einzonungen: | |
| · Bauverpflichtung | Art. 19c KRG |
| · Kaufrecht der Gemeinde | Art. 19d KRG |
| · Entlassung aus der Bauzone | Art. 19e KRG |
| · Weitere Massnahmen | Art. 19f KRG |
| - Gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit bei bestehenden Bauzonen | Art. 19g KRG |
| - Befristete Einzonung | Art. 19h KRG |
| - Ergänzende kommunale Vorschriften | Art. 10c BauG |
| - Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen | Art. 10d BauG |
| - Zuständige kommunale Behörde, Anmerkung und Eintrag im Grundbuch | Art. 19w KRG |

¹ Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 14. September 2022 und genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 858 vom 7. November 2023

1. Die Frist für die Überbauung von neu einer Bauzone zugewiesenen Grundstücken beträgt **10** Jahre seit Rechtskraft der Planung.
2. Die Frist für die Überbauung von Grundstücken beziehungsweise Grundstücksteilen, die bereits vor dem 1. April 2019 einer Bauzone zugewiesen worden sind und für die im Zonenplan neu eine Bauverpflichtung angeordnet werden, beträgt **8** Jahre seit rechtskräftiger Anordnung der Bauverpflichtung.

Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen

1. Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen innerhalb der Bauzonen sind unzulässig, wenn sie geeignet sind, die Umsetzung der Vorschriften über die Baulandmobilisierung (Artikel 19c ff. KRG) oder der Vorschrift über die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses (Art. 10e BauG) zu vereiteln oder zu erschweren.
2. Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen innerhalb der Bauzone bedürfen der Zustimmung durch die Baubehörde.

Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses

1. Neue Bauten sowie Erweiterungen und neubauähnliche Umgestaltungen bestehender Bauten werden grundsätzlich nur bewilligt, wenn das festgelegte Mass der Nutzung (Nutzungsziffer und Gebäudeabmessungen) zu mindestens 80% ausgeschöpft wird.
2. Die Baubehörde kann Ausnahmen zulassen, wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen oder wenn die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses gemäss Absatz 1 eine unverhältnismässige Härte bedeuten würde.
3. Werden Ausnahmen nach Absatz 2 zugelassen, sind Bauten so zu platzieren, dass die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses gemäss Absatz 1 später auf der unbebauten Grundstücksfläche noch sinnvoll möglich ist, was von der Bauherrschaft im Baugesuch nachzuweisen ist.

Mehrwertabgabe ²

Massgebende Vorschriften

Der Vollzug der Mehrwertabgabe durch die Gemeinde erfolgt nach den folgenden Vorschriften:

- | | |
|--|--------------|
| - Abgabepflicht | Art. 19i KRG |
| - Abgabetatbestände | Art. 19j KRG |
| - Entstehung und Bemessung der Mehrwertabgabe, Kosten des Gutachtens | Art. 19k KRG |
| - Höhe der Abgabe | Art. 19l KRG |
| - Veranlagung, Teuerung | Art. 19m KRG |

² Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 14. September 2022 und genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 858 vom 7. November 2023

- Fälligkeit der Abgabe	Art. 19n KRG
- Bezug der fälligen Abgabe	Art. 19o KRG
- Zuweisung der Erträge	Art. 19p KRG
- Verwendungszweck des kantonalen Fonds	Art. 19q KRG
- Verwendungszweck des kommunalen Fonds	Art. 19r KRG
- Entschädigung von Planungsnachteilen:	
· Materielle Enteignung	Art. 19s KRG
· Vergütung von Erschliessungsaufwendungen	Art. 19t KRG
· Rückerstattung geleisteter Mehrwertzahlungen	Art. 19u KRG
- Finanzierungsansprüche der Gemeinde gegenüber dem kantonalen Fonds	Art. 19v KRG
- Ergänzende kommunale Vorschriften:	
· Zusätzliche Abgabetatbestände	Art. 10g BauG
· Höhe der Abgabe	Art. 10h BauG
· Verwendungszweck	Art. 10i BauG
Zuständige kommunale Behörde, Anmerkung und Eintrag im Grundbuch	Art. 19w KRG

Zusätzliche Abgabetatbestände

Art. 10g

1. Zusätzlich zum Abgabetatbestand der Einzonung gemäss kantonalem Recht erhebt die Gemeinde bei den folgenden weiteren Planungsmassnahmen eine Mehrwertabgabe:
 - a. Umzonung von Grundstücken von einer Bauzone zu einer anderen Bauzone oder Änderungen der zulässigen Art der Bauzonennutzung (Umzonung);
 - b. Festlegungen in Generellen Erschliessungsplänen, welche wertvermehrende Auswirkungen für Grundstücke entfalten;
 - c. Einstufung von Bauten im Generellen Gestaltungsplan als Ortsbildprägend im Sinne von Art. 35a KRVO.
2. Bei den Abgabetatbeständen nach Absatz 1 sind Mehrwerte von weniger als Fr. 10'000.- pro Grundstück von der Abgabepflicht befreit.

Höhe der Abgabe

Art. 10h

Die Höhe der Abgabe beträgt:

- a. bei Einzonungen: **30 %** des Mehrwerts;
- b. bei Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht: 20% des Mehrwerts
- c. bei den zusätzlichen Abgabetatbeständen nach Art. 15 dieses Gesetzes: 30 % des Mehrwerts;
- d. bei den zusätzlichen Abgabetatbeständen nach Art. 15 dieses Gesetzes wird keine Abgabe erhoben, sofern an der Planungsmassnahme ein besonderes öffentliches Interesse besteht.

Neben den Art. 19r KRG aufgeführten Verwendungszwecken können die Mittel im kommunalen Fonds für die folgenden Zwecke verwendet werden:

- a. Für die öffentlichen Erschliessungen und Infrastrukturen.
- b. Für die Verbesserung des Freizeitangebots und die Erhaltung und Aufwertung von Erholungsräumen.
- c. Für die Sicherstellung einer erhöhten Qualität der Bebauung.

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. Begriffsdefinitionen 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. Längenmasse 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 Gestuchstellers beurteilen lassen.
 - 5 Bei der Arealbebauung muss in Absprache mit der Baubehörde eine Bauetappierung festgelegt werden.

Hofstattrecht

Art. 14

- 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 geneigten 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 geneigten 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).

- 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.

- 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.

- 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 Ge-

samthöhen 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. Betriebsgebundene 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.

Gewässerraumzone ³

Art. 29a

- 1 Die Gewässerraumzone umfasst den Gewässerraum im Sinne des Bundesrechts.
- 2 Neue Bauten und Anlagen dürfen nur nach Massgabe des Bundesrechts errichtet werden. Der Gewässerraum ist nach Massgabe des Bundesrechts extensiv zu bewirtschaften.
- 3 Der Bestandesschutz von rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, richtet sich nach Art. 81 Abs. 1 und 2 KRG. Solche Bauten dürfen unter den gleichen Voraussetzungen zudem abgebrochen und wiederaufgebaut werden. Ausserhalb der Bauzone richtet sich der Bestandesschutz nach den Bestimmungen des Bundesrechts.
- 4 Bauten und Anlagen haben einen Abstand von mindestens 5 Metern beidseits des Gewässers einzuhalten, welcher nur in begründeten Ausnahmefällen unterschritten werden kann.

³ Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 8. April 2017 und genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 844 vom 26. September 2017

- 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.

- 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 Beschneiungsanlagen 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

Festlegungen

Art. 32

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

Neugestaltungsbereich

Art. 33

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

Bereich mit Pflicht zur Gestaltungsberatung⁵

Art. 33a

1. In Bereichen mit Pflicht zur Gestaltungsberatung sind Bauvorhaben vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden.
2. Die Baubehörde legt zusammen mit der Bauherrschaft und der Gestaltungsberatung die gestalterischen Rahmenbedingungen für die Entwicklung eines ortsbaulich qualitätsvollen Projekts fest.

⁴ Beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 23. April 2022 und genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 659 vom 16. August 2022

⁵ Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 14. September 2022 und genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 858 vom 7. November 2023

3. Die Ausarbeitung des Baugesuchs und die Ausführung des Projekts sind durch die Gestaltungsberatung zu begleiten. Die Kosten der Gestaltungsberatung sind Teil der kostendeckenden Baubewilligungsgebühr.

Förderungsbereich touristische Bewirtschaftung

Art. 34

- 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 Betreibung von Anlagen sowie für temporäre Bauten und bestimmt, die der saisonalen Ausübung von Sport- und Freizeitaktivitäten sowie Events dienen. Im Baubereich Hochbauten kann ein ganzjährig den Sport- und Freizeitaktivitäten dienendes einstöckiges Gebäude realisiert werden. Für die Gestaltung der Baute ist die Bauberatung beizuziehen.⁶
- 2 Alle Aktivitäten haben mit grösstmöglicher Schonung der natürlichen Umwelt zu erfolgen.
- 3 Bei saisonalen, öffentlichen Anlässen sind kurzzeitige Störungen zulasten der benachbarten

⁶ Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 8. April 2017 und genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 844 vom 26. September 2017

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

Wertvolle Bauten und Anlagen ⁷

Art. 39

- 1) Als **geschützte Bauten** bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten oder Baugruppen, die aufgrund ihrer Stellung, Architektur und Bausubstanz von hohem siedlungsbaulichem und bauhistorischem Wert sind. Sie sind grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Erneuerungen sowie Um- und Anbauten sind unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig.
- 2) Als zu **erhaltende Bauten** bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten oder Anlagen, die durch ihre Lage und Gestalt zur Qualität des Ortsbildes oder zur Identität des Ortes beitragen. Zu erhaltende Bauten oder Anlagen dürfen in ihrer wesentlichen äusseren Erscheinung nicht zerstört werden.
- 3) Als **bemerkenswerte Bauten** bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan weitere Gebäude, die durch ihre Gestalt zur Identität des Ortes beitragen. Ein Abbruch und Wiederaufbau ist zulässig, wenn das Neubauprojekt bezüglich Stellung, Form und Gestaltung mindestens die gleichen siedlungsbaulichen Qualitäten aufweist wie das abzubrechende Objekt.
- 4) Die Mit Ausnahme unwesentlicher Sanierungsarbeiten sind
 - a) Bauvorhaben gemäss Absatz 1 und 2 durch die Denkmalpflege sowie
 - b) Alle übrigen Bauvorhaben durch die kommunale Gestaltungsberatung zu begleiten.

⁷ Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 14. September 2022 und genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 858 vom 7. November 2023

Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden. Die Baubehörde kann ein Gebäudeinventar sowie den Einbezug der Energieberatung bei der Bauprojektierung verlangen. Die Kosten aus den erforderlichen Bratungstätigkeiten sind Teil der kostendeckenden Baubewilligungsgebühr.

Wertvolle Natur- und Kulturobjekte ⁸

Art. 39a

1. Für die in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommenen geschützten Natur- und Kulturobjekte gelten die Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.
2. Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten erhaltenswerten Natur- und Kulturobjekte wie historische Wege, Schalen- und Zeichensteine, Brunnenanlagen, traditionelle Hochstammobstanlagen, Baumdenkmäler, markante Einzelbäume, Trockensteinmauern, Findlinge sind in besonderem Masse zu pflegen und in ihrem Bestand zu erhalten
3. Die Baubehörde unterstützt Massnahmen zur Weiterentwicklung der Natur- und Kulturlandschaft und zur Erhaltung der wertvollen Objekte. Bei Bauvorhaben trifft sie notwendige Anordnungen zur Erhaltung wertvoller Objekte im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

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 Parkieranlagen	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,

⁸ Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 14. September 2022 und genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 858 vom 7. November 2023

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 Forstwirtschaftswegen 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 Parkieranlagen Art. 46

- 1 Die Gemeinde sorgt für ein ausreichendes Angebot an öffentlichen Parkieranlagen 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, Pick- nicksplätze,

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 vorgesehenen 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 Folgeplanpflicht 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, Parzellennummern, 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 Bausetz.

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.

Vorgehen 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 Benützer 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 Strassengesetzgebung.

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 m² 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 m² Ladenfläche
 - d) Pensionen, Hotels 1 Platz pro 3 Gästebetten
 - e) Restaurants 1 Platz pro 5 Sitzplätze
 - f) Büros 1 Platz pro 30 m² 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 Siedlungsgestaltung, 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 Parkierungsanlagen 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 Unterhaltungspflicht 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.

- 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.

- 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.

Anhang I

Definitionen und Begriffe gemäss IVHB mit Skizzen und Erläuterungen

1. TERRAIN

1.1 Massgebendes Terrain

Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

Die Feststellung des massgebenden Terrains kann gelegentlich schwierig sein. In unklaren Situationen braucht es unter Umständen einen Feststellungsentscheid; die zuständige Behörde wird in der Regel einen auf das umgebende natürliche Terrain abgestimmten Geländeverlauf ermitteln und festlegen.

Eine vom natürlich gewachsenen Geländeverlauf abweichende Festlegung des massgebenden Terrains kann insbesondere wegen der Hochwassergefahr, einer Gefährdung des Grundwassers oder aus Gründen der Siedlungsentwässerung zweckmässig sein.

2. GEBÄUDE

2.1 Gebäude

Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.

Die Gebäude weisen eine festgelegte Mindestgrösse auf, die mit Höhenmassen, Längenmassen und Gebäudeflächenmassen umschrieben werden kann.

2.2 Kleinbauten

Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten.

Kleinbauten sind beispielsweise Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser, Pavillons; sie dürfen die zulässigen Masse beispielsweise bezüglich Fassadenhöhe und Gebäudelänge nicht überschreiten.

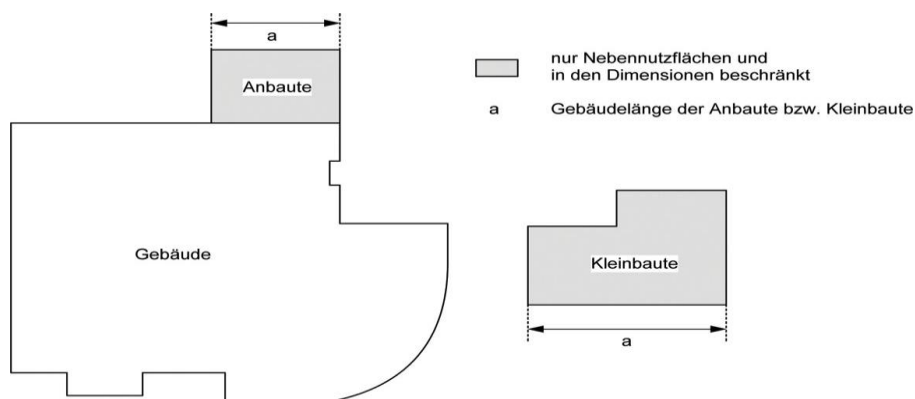
Nebennutzflächen (NNF) sind in der Norm SIA 416 definiert (vgl. Anhang).

2.3 Anbauten

Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.

Anbauten überschreiten mindestens eines der zulässigen Masse für vorspringende Gebäudeteile.

Figur 2.1 – 2.3 Gebäude, Anbauten und Kleinbauten



2.4 Unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden, respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen.

Unter Geländer und Brüstungen werden Konstruktionen verstanden, welche dem Schutz der Zugänge dienen.

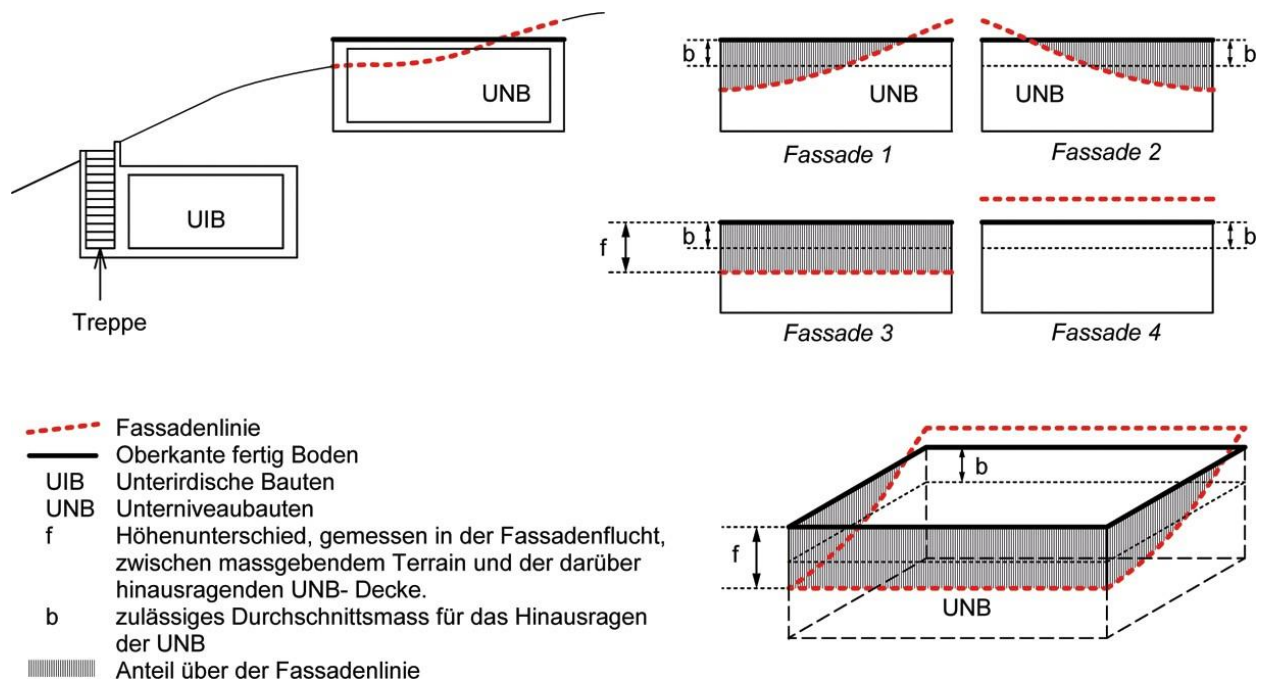
2.5 Unterniveaubauten

Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende, respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.

Das höchst zulässige Mass kann für den Fassadenteil, der am meisten über das Terrain hinausragt, festgelegt werden oder für das Durchschnittsmass.

Mit den unterschiedlichen Definitionen für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten wird ermöglicht, bei Bedarf unterschiedliche Grenzabstandsvorschriften zu erlassen.

Das massgebende Terrain wird bei unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten nur in den Fassadenfluchten betrachtet.



Figur 2.4 und 2.5 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten

3. GEBÄUDETEILE

3.1 Fassadenflucht

Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain: Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.

Die Fassadenflucht stellt zum Beispiel bei unbedeutend zurückversetzten Gebäudeteilen die imaginäre Weiterführung der Fassade dar.

Die Fassadenflucht dient zur Bestimmung der Fassadenlinie sowie zur Definition des Attikageschosses.

3.2 Fassadenlinie

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

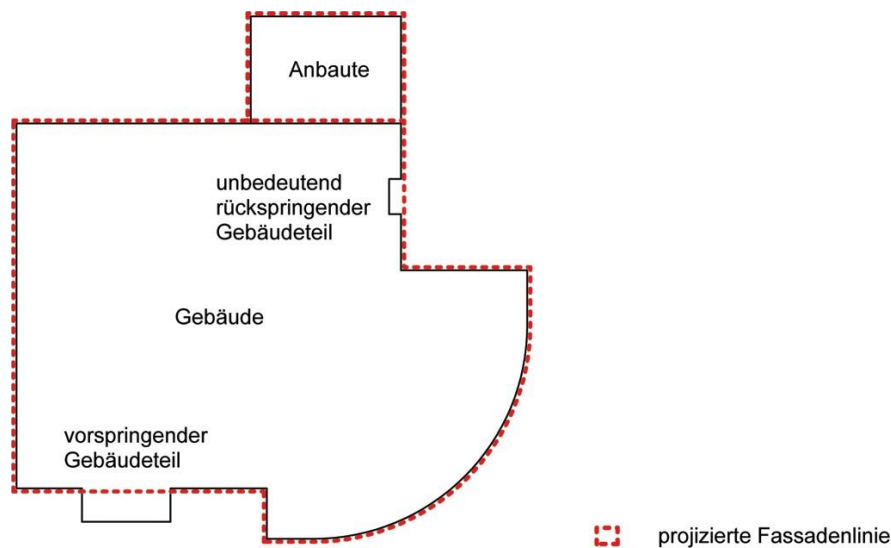
Die Fassadenlinie dient als Hilfsgrösse zur Bestimmung der Höhenmasse von Gebäuden und der Untergeschosse sowie zur Definition der Überbauungsziffer.

Die Fassadenlinie besteht aus Fassadenabschnitten, insbesondere aus Geraden, Kreisbogen usw.

3.3 Projizierte Fassadenlinie

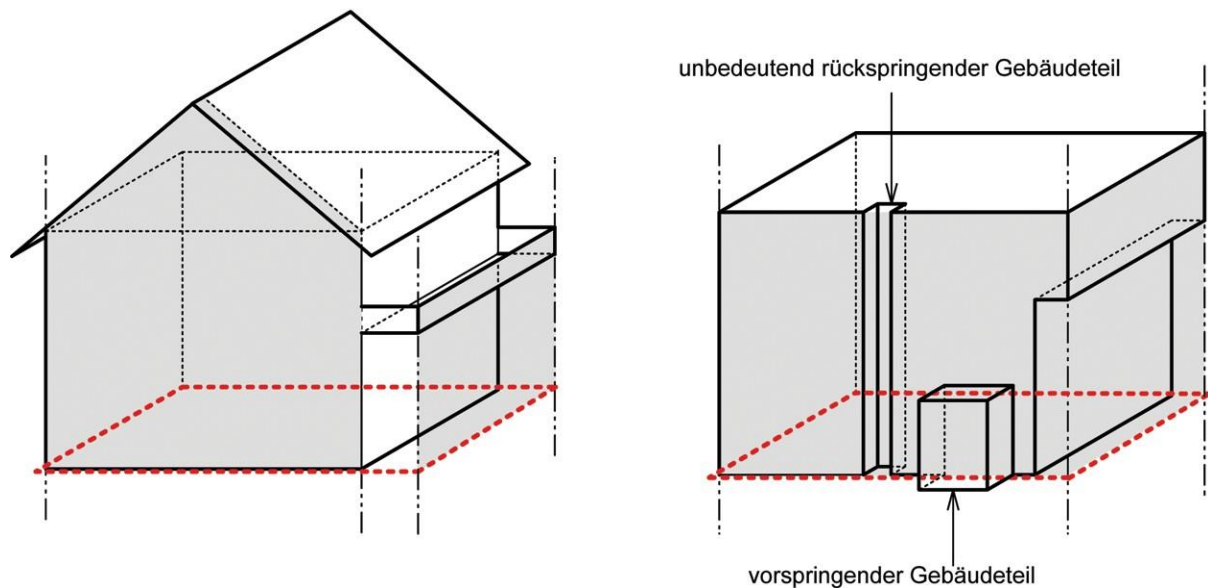
Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.

Die projizierte Fassadenlinie dient als Hilfsgrösse zur Bestimmung der Abstände (Grenz- und Gebäudeabstand) sowie der Gebäudelänge und Gebäudebreite.

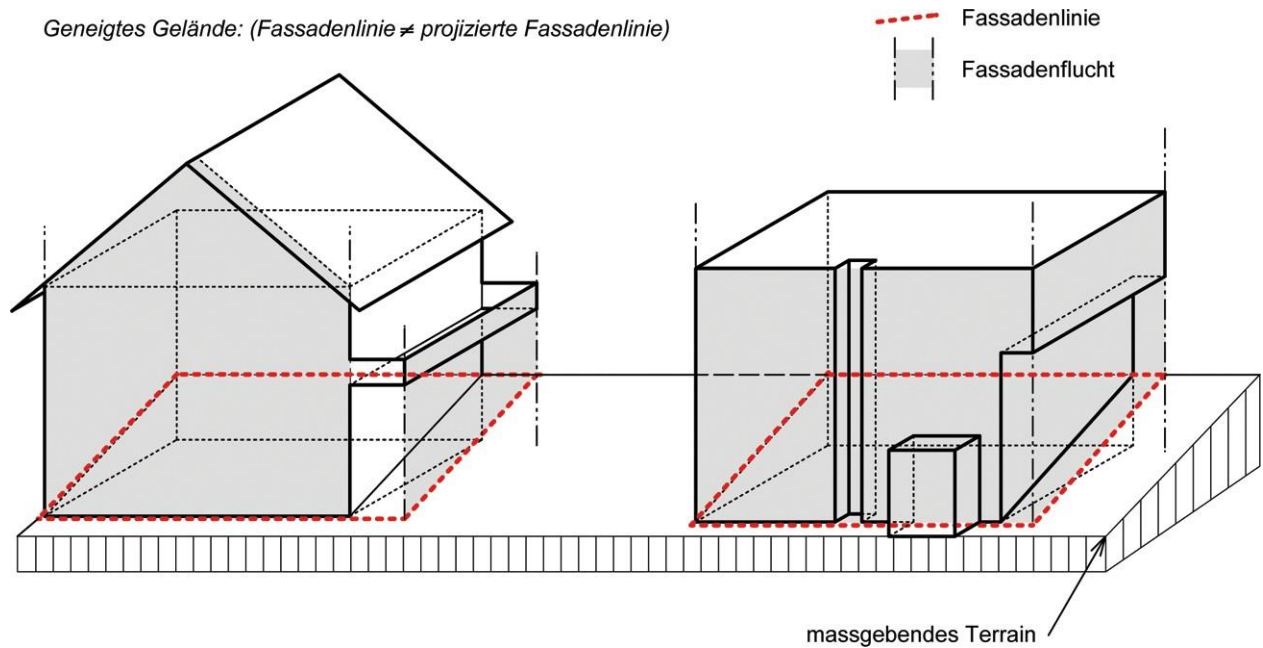


Figur 3.3 Projizierte Fassadenlinie

Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)



Geneigtes Gelände: (Fassadenlinie $\neq$ projizierte Fassadenlinie)



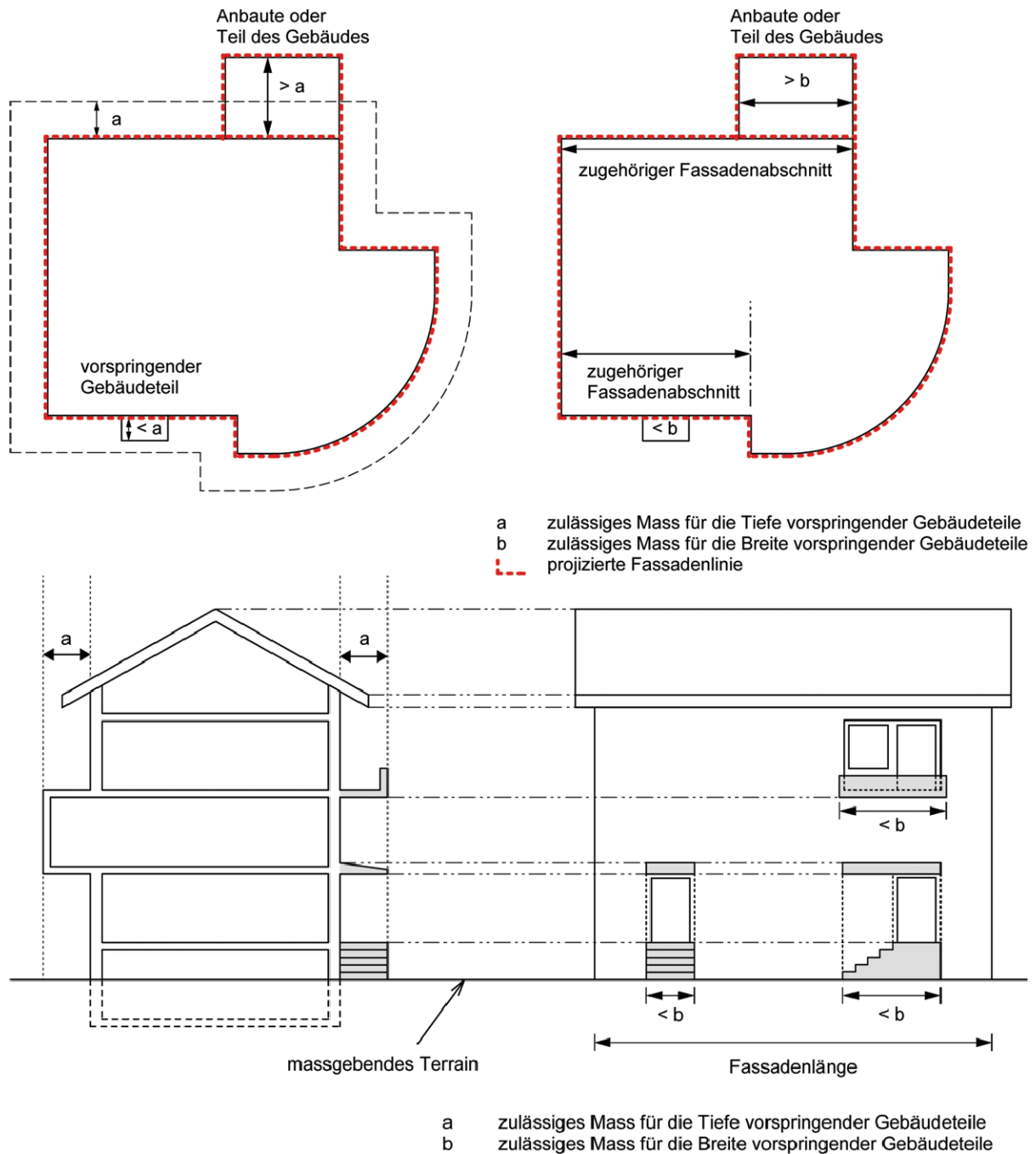
Figur 3.1 – 3.3 Fassadenflucht und Fassadenlinie

3.4 Vorspringende Gebäudeteile

Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus und dürfen - mit Ausnahme der Dachvorsprünge - das zulässige Mass (für die Breite), beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten.

Vorspringende Gebäudeteile sind beispielsweise Erker, Vordächer, Aussentreppen, Balkone.

Ragen sie über das zulässige Mass hinaus oder überschreiten sie das auf den zugehörigen Fassadenabschnitt bezogene Mass, dann gelten sie als Teile des Gebäudes (z.B. vorspringendes geschlossenes Treppenhaus, Wintergarten, grösserer Erker, Balkon) oder als Anbaute (z.B. Geräteschopf).



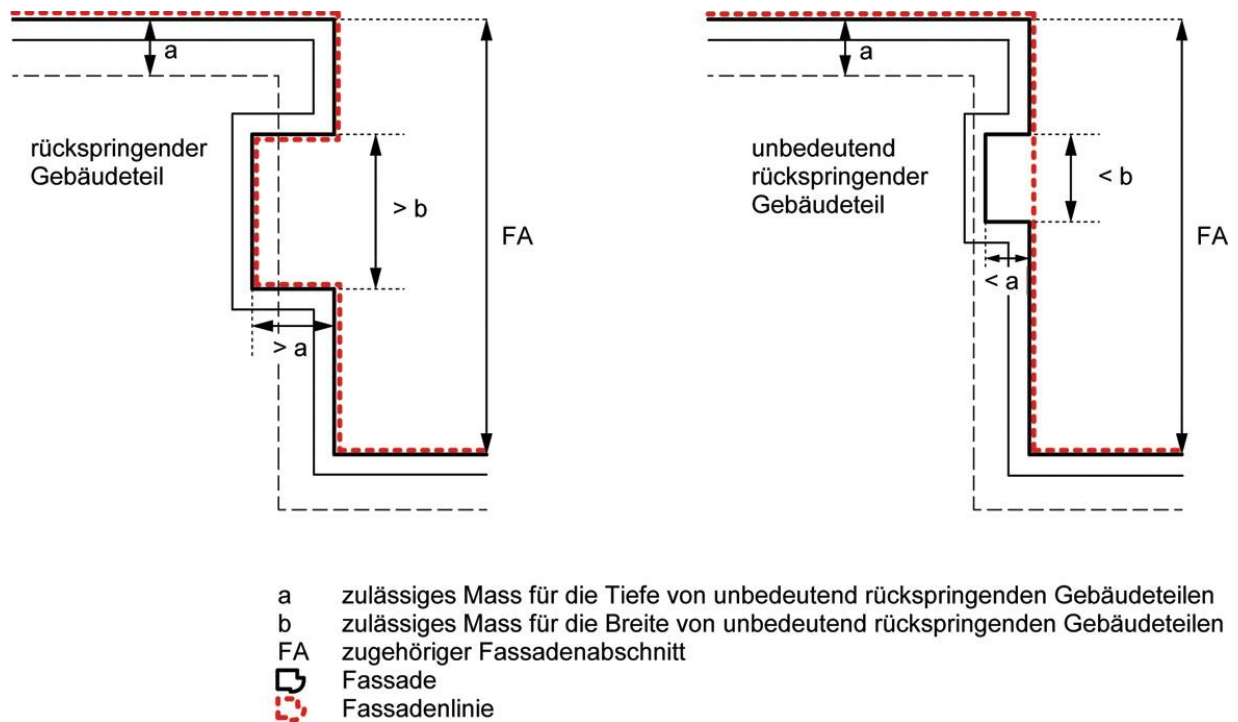
Figur 3.4 Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt und Seitenansicht)

3.5 Rückspringende Gebäudeteile

Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.

Rückspringende Gebäudeteile sind beispielsweise innenliegende Balkone, Arkaden, zurückversetzte Eingänge.

Rückspringende Gebäudeteile gelten als unbedeutend, wenn sie nur bis zum zulässigen Mass für die Tiefe gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt sind und das zulässige Mass (für die Breite), beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten.



Figur 3.5 Rückspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile

4. LÄNGENBEGRIFFE, LÄNGENMASSE

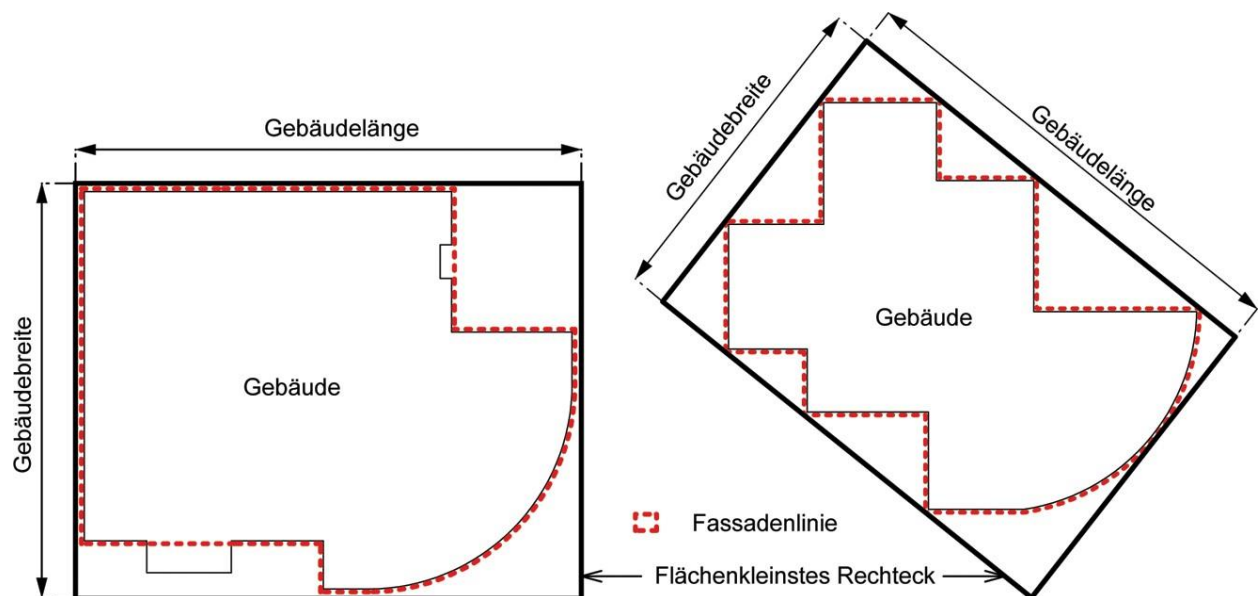
4.1 Gebäudelänge

Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

4.2 Gebäudebreite

Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

Die Gebäudelänge und Gebäudebreite dienen der Dimensionierung von Gebäuden und werden für jedes Gebäude separat bestimmt, insbesondere auch für Anbauten.



Figur 4.1 und 4.2 Gebäudelänge und Gebäudebreite

5. HÖHENBEGRIFFE, HÖHENMASSE

Die Begriffe betreffend Höhe von Punkten, Linien und Bauten dienen der Dimensionierung der Bauten in ihrer dritten Dimension bzw. als Hilfsgrösse zur Festlegung von Niveaus bestimmter Gebäudepunkte und Geschossen.

5.1 Gesamthöhe

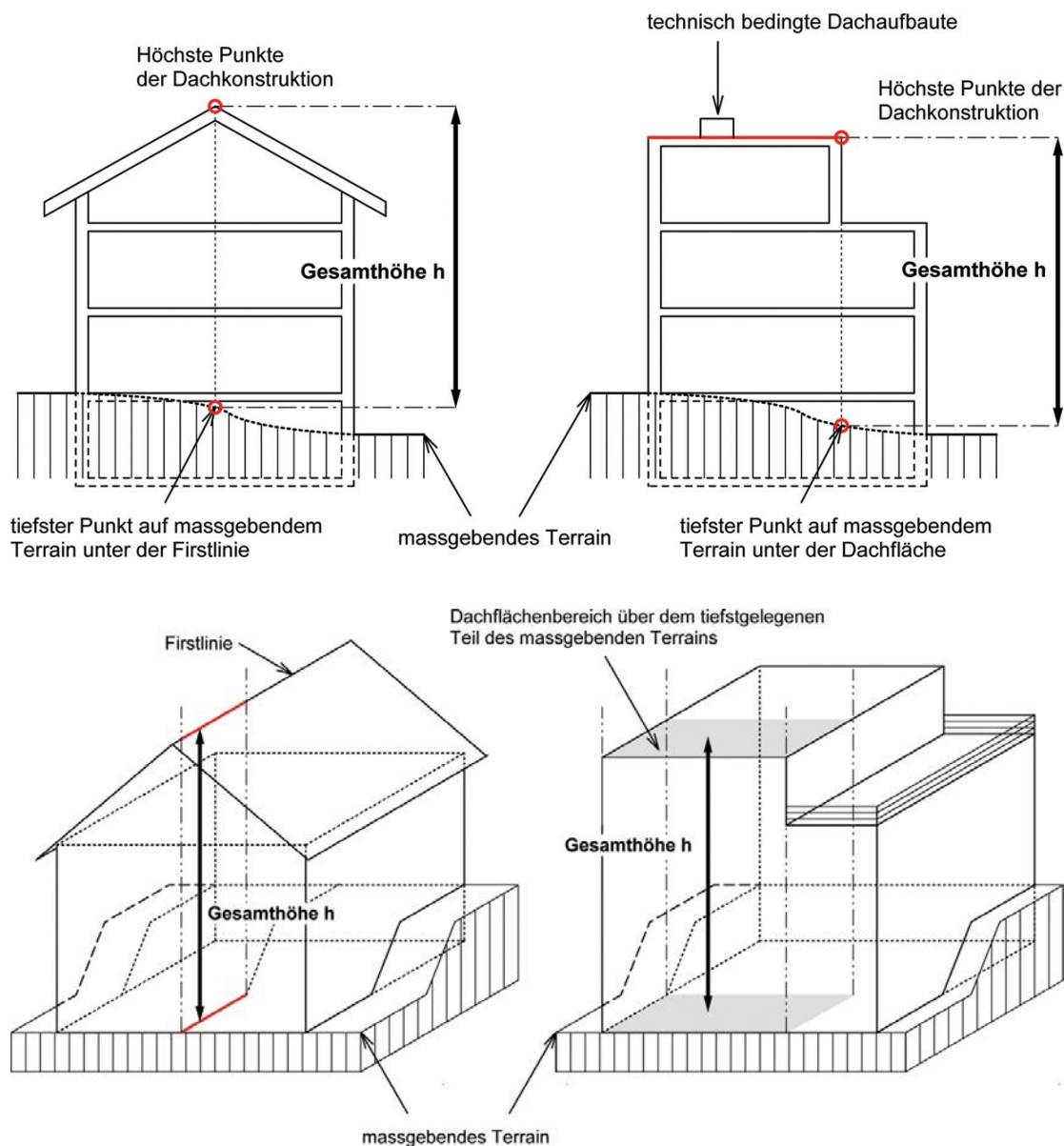
Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

Bei den höchsten Punkten der Dachkonstruktion handelt es sich bei Giebeldächern um die Firsthöhe, bei Flachdächern um die Dachfläche, beziehungsweise um den Dachflächenbereich über dem tiefstgelegenen Teil des massgebenden Terrains.

Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen usw. können den höchsten Punkt der Dachkonstruktion überragen, dürfen aber in ihren Abmessungen das zulässige Mass nicht überschreiten.

Wo auf Regelungen der Gesamthöhe verzichtet wird, sind in der Regel Bestimmungen über die Dachgestaltung erforderlich.

Bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Gesamthöhe für jeden Gebäudeteil separat ermittelt.



Figur 5.1 Gesamthöhe

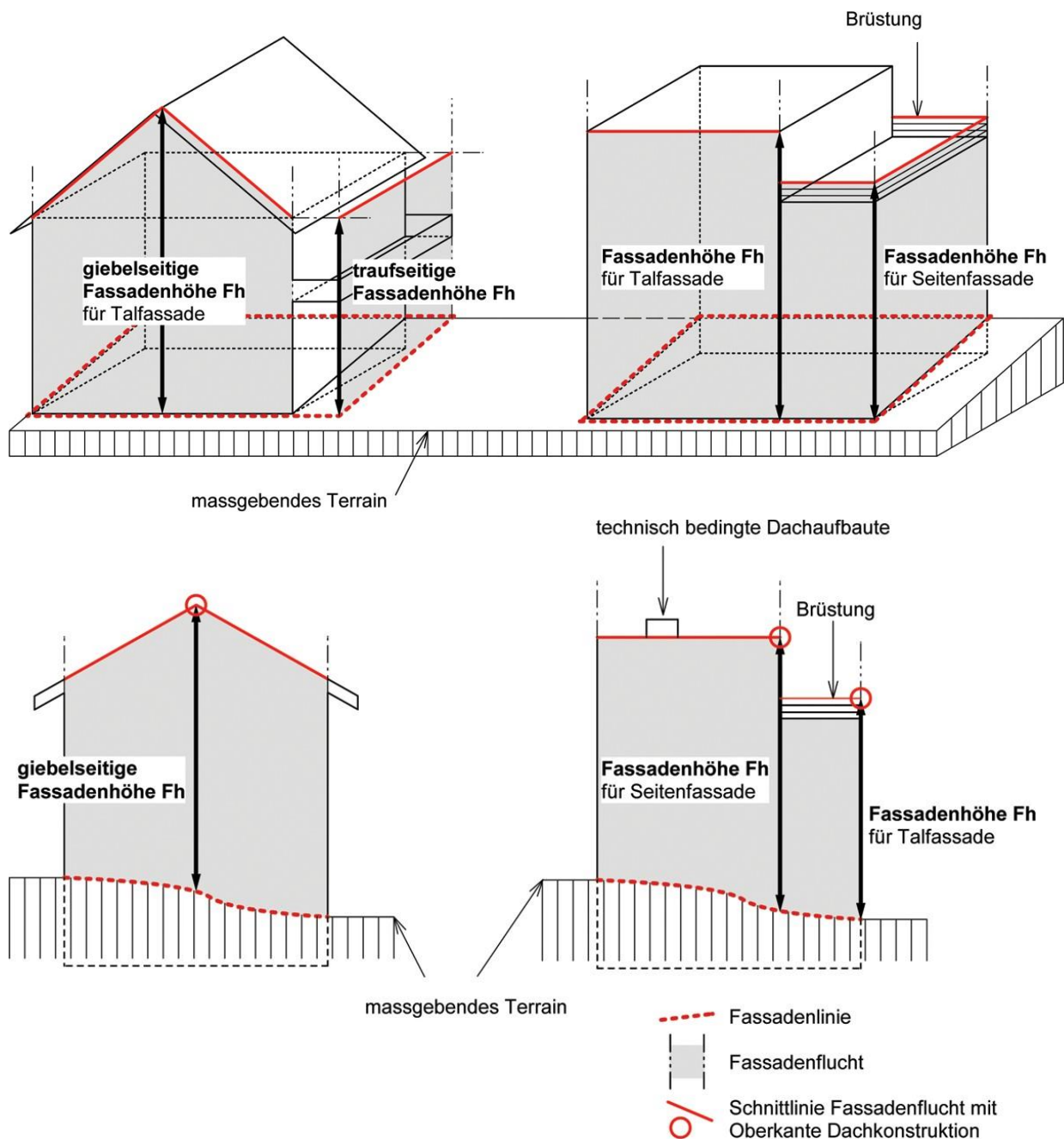
5.2 Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

Bei Flachdachbauten wird die Fassadenhöhe bis zur Oberkante der Brüstung gemessen, es sei denn, die Brüstung ist um ein festgelegtes Mass gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt. Als Brüstungen gelten auch durchbrochene Abschlüsse, wie Geländerkonstruktionen.

Das zulässige Mass der Fassadenhöhe kann für traufseitige- und giebelseitige Fassaden sowie für berg- und talseitige Fassaden unterschiedlich festgelegt werden.

Die Fassadenhöhe dient der Begrenzung des Masses, in dem Fassaden ohne Abgrabungen in Erscheinung treten dürfen und hat vor allem in stark geneigtem Gelände ihre Bedeutung. Wenn die talseitige Fassade bezüglich der Höhe, mit der sie in Erscheinung tritt, auch mit Berücksichtigung von Abgrabungen begrenzt werden soll, erfordert dies eine zusätzliche Regelung. Zur Definition der Höhe eines Gebäudes eignet sich die Fassadenhöhe in vielen Fällen weniger gut als die Gesamthöhe.



Figur 5.2 Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe wird bemessen bis zur Oberkante der Dachkonstruktion ohne Dachhaut und darf deshalb nicht verwechselt werden mit der Profilierungshöhe, welche in der Regel die Oberkante der Dachfläche markiert.

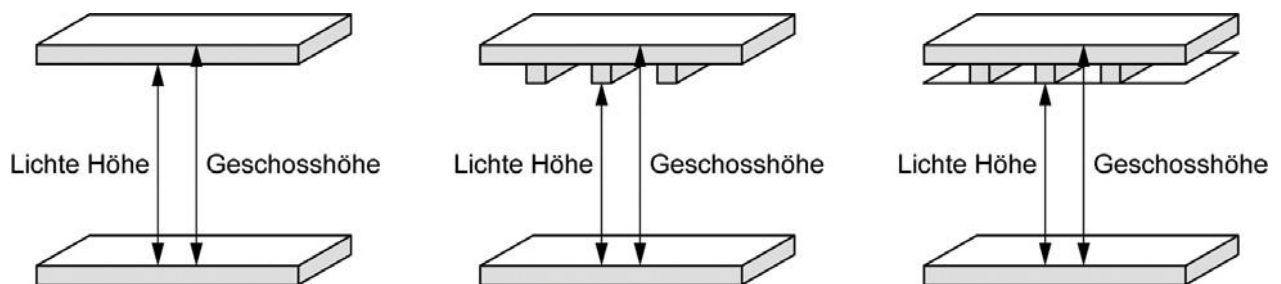
Dachaufbauten sind Bauteile, welche die Dachfläche höchstens um das festgelegte Mass gegen aussen durchbrechen. Überschreiten sie dieses Mass, so handelt es sich beispielsweise um Giebelfassaden, Frontfassaden (bei Tonnendächern) oder überbreite Dachdurchbrüche, die bei der Bemessung der Fassadenhöhe miteinbezogen werden müssen.

5.4 Lichte Höhe

Die lichte Höhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des fertigen Bodens und der Unterkante der fertigen Decke bzw. Balkenlage, wenn die Nutzbarkeit eines Geschosses durch die Balkenlage bestimmt wird.

Die lichte Höhe dient als Hilfsgrösse zur Definition von wohnhygienischen und arbeitsphysiologischen Mindestanforderungen.

Einzelne sichtbare Balken mindern beispielsweise die Nutzbarkeit der Raumhöhe noch nicht.



Figur 5.4 Lichte Höhe

6. GESCHOSSE

Begriffe und Festlegungen betreffend Geschosse dienen der Differenzierung verschiedener Bauzonen und der Regelungen in Sondernutzungsplänen.

6.1 Vollgeschosse

Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse.

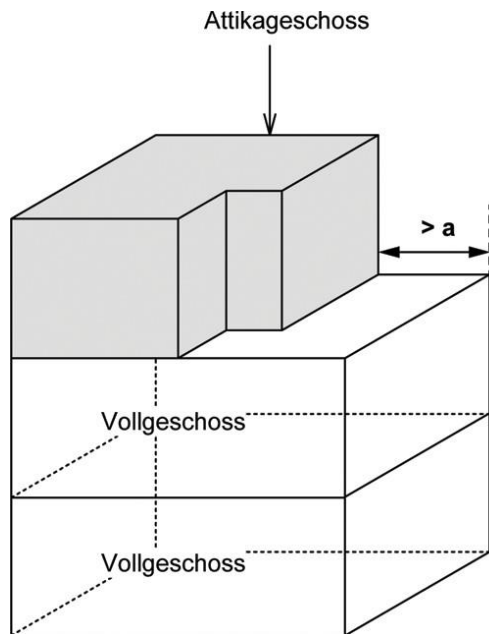
Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

6.4 Attikageschosse

Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um ein festgelegtes Mass zurückversetzt sein.

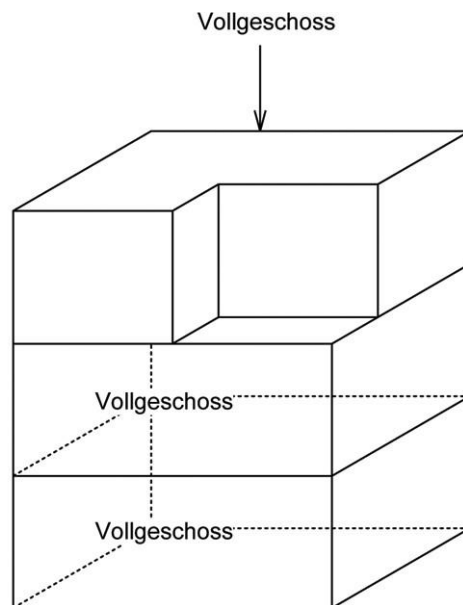
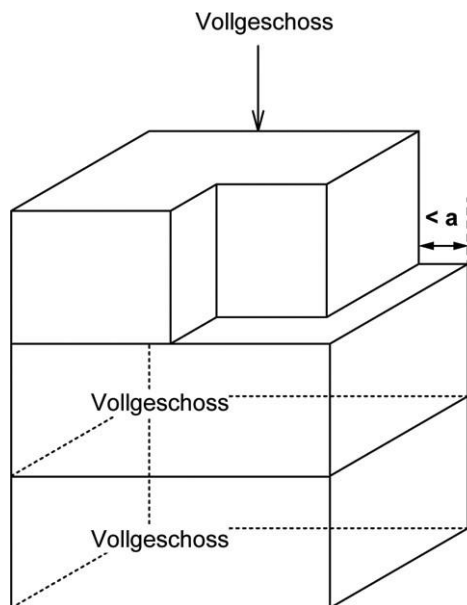
Attikageschosse können dank dieser Definition, insbesondere in Hanglagen auf der Bergseite und auf weiteren Seiten, auch direkt auf die Fassadenfluchten des darunter liegenden Geschosses gebaut werden.

Diese Definition ermöglicht, dass in bestimmten Regionen, Gemeinden, Gebieten oder Zonen festgelegt werden kann, dass das Attikageschoss jeweils auf der talseitigen, auf der längeren oder bezogen auf mehrere Fassadenfluchten gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückversetzt sein muss.



a

Minimales Mass für die Zurückversetzung
des Attikageschosses gegenüber
der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses



Figur 6.4 Attikageschosse

7. ABSTÄNDE UND ABSTANDSBEREICHE

Die Abstände dienen insbesondere der gegenseitigen Anordnung von Bauten und Anlagen, der Wohn- und Arbeitshygiene sowie dem Schutz natürlicher Elemente und Gegebenheiten (Ufer, Waldränder).

7.1 Grenzabstand

Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

Wo grosse und kleine Grenzabstände bestehen oder Mehrlängenzuschläge gelten, wird der grosse Grenzabstand senkrecht zur Fassade gemessen. Gegenüber Gebäudeecken gilt auf jeden Fall der kleine Grenzabstand.

Der Grenzabstand von Anbauten wird separat gemessen.

7.2 Gebäudeabstand

Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

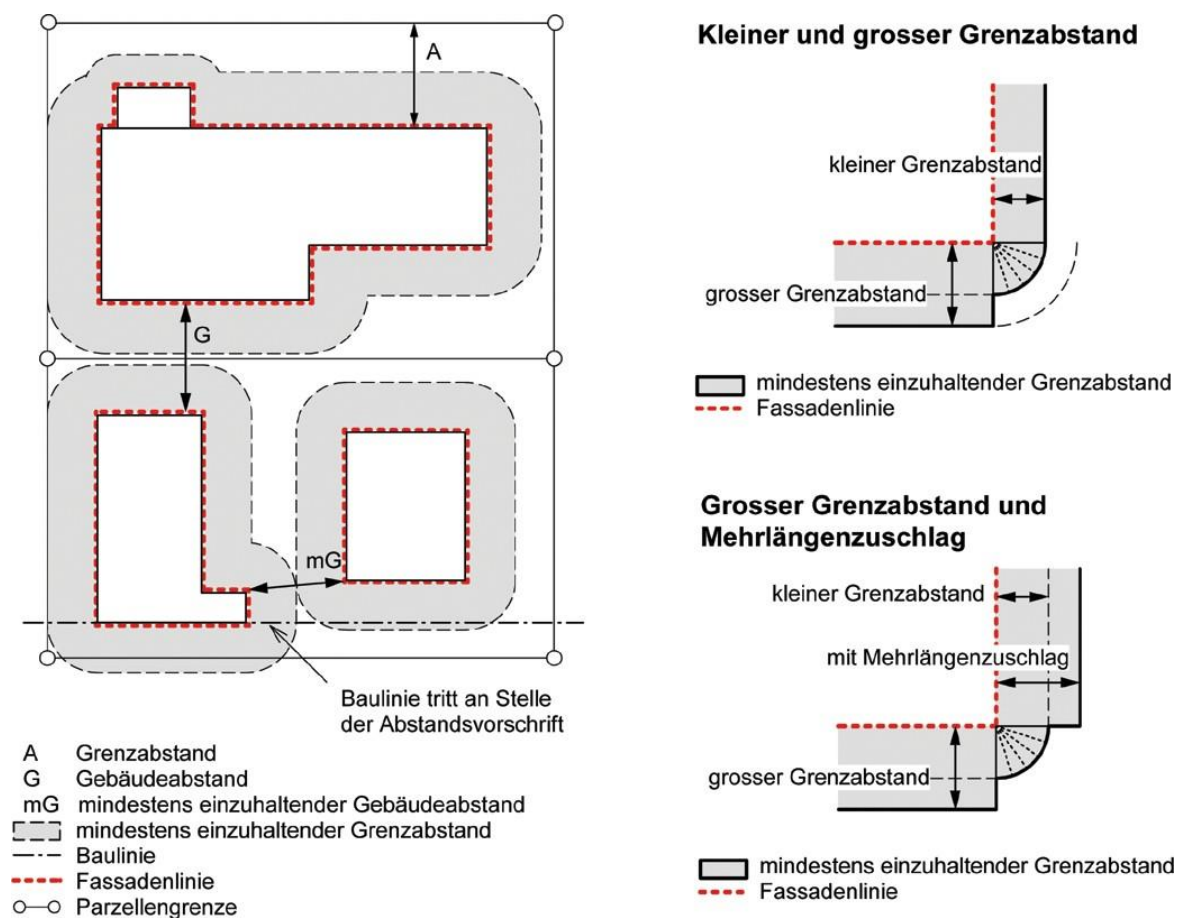
7.3 Baulinien

Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen, insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung.

Die Baulinien treten an Stelle der generellen Abstandsvorschriften. Die

Baulinien beziehen sich auf die projizierten Fassadenlinien.

Baulinien werden in der Regel im öffentlichen Interesse festgelegt. Diese Abgrenzungen können sich je nach Zweck der Baulinien auf alle Bauten und Anlagen oder lediglich auf Gebäude oder Gebäudeteile mit bestimmten Nutzungen oder auf bestimmte Geschosse beziehen.

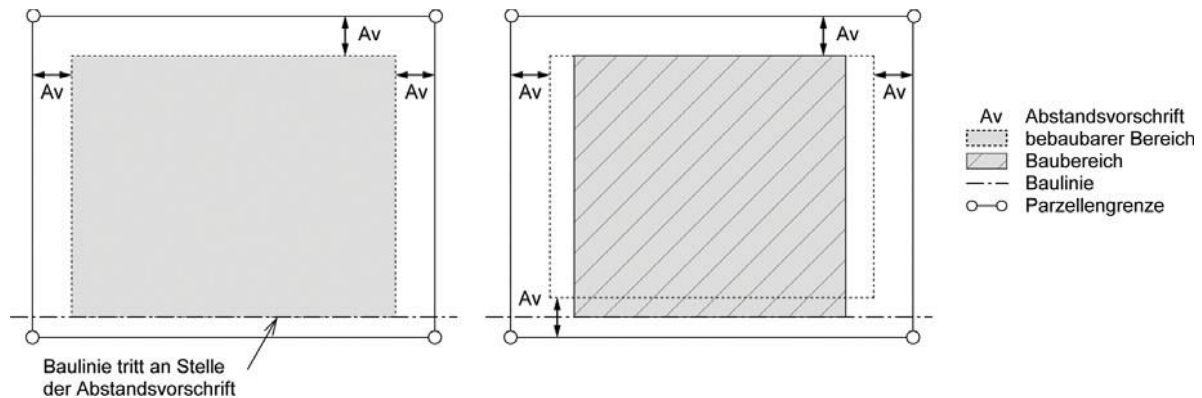


Figur 7.1 – 7.3 Abstände und Abstandsbereiche

7.4 Baubereich

Der Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien in einem Nutzungsplan festgelegt wird.

Der bebaubare Bereich umfasst jenen Teil der Grundstücksfläche, auf welchem Gebäude erstellt werden dürfen. Er ergibt sich aus Abstandsvorschriften und Baulinien.



Figur 7.4 bebaubarer Bereich und Baubereich

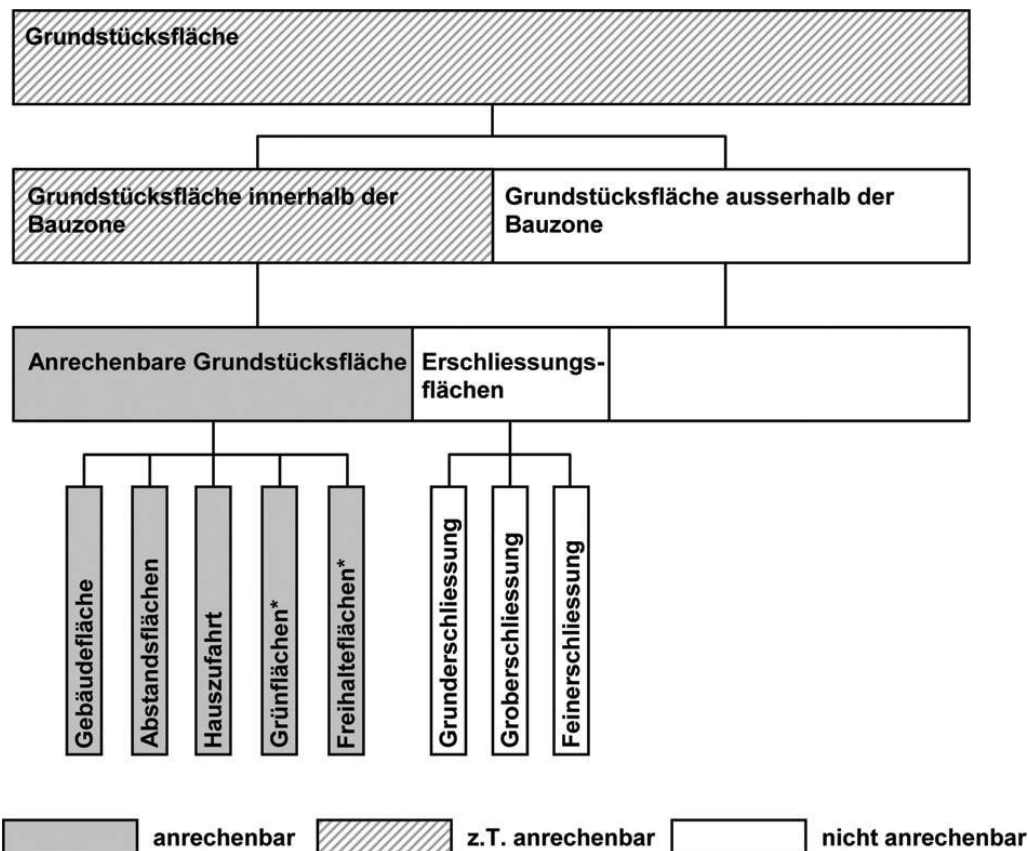
8. NUTZUNGSZIFFERN

8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche

Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile.

Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet.

Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschließung.



* Freihalteflächen und Grünflächen, soweit sie Bestandteil der Bauzonen und mit einer entsprechenden Nutzungsziffer belegt sind.

Figur 8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche

8.4 Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

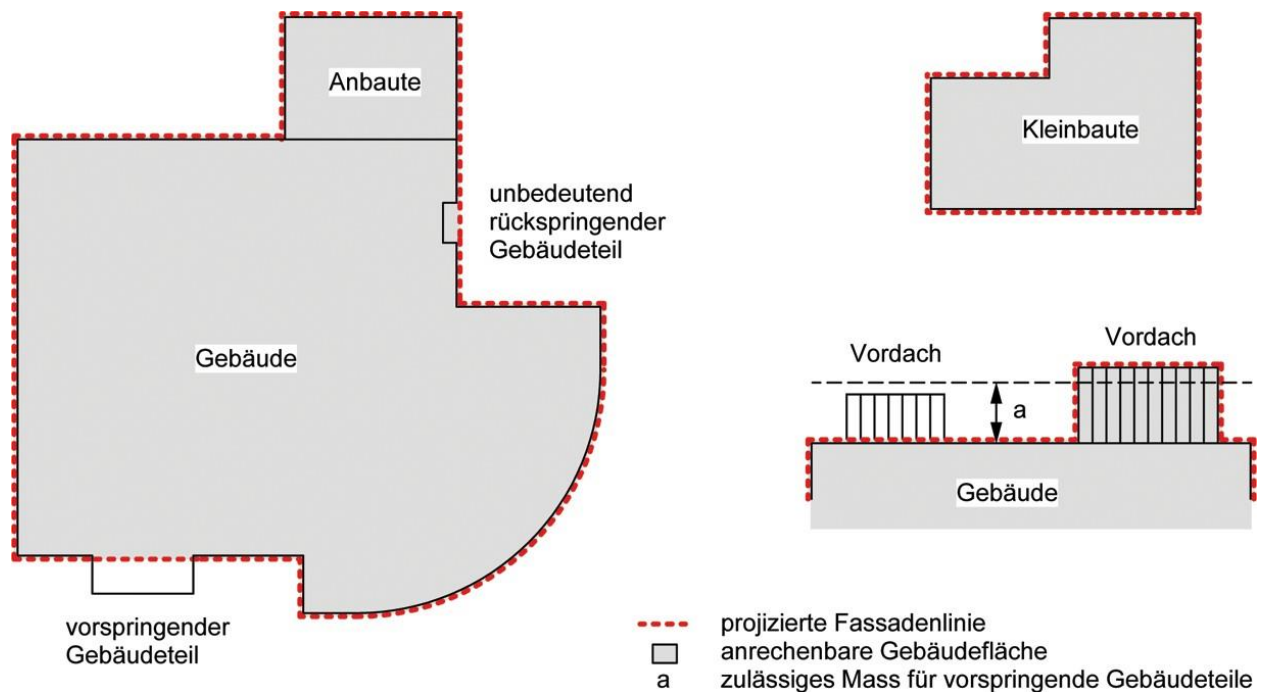
$$\text{Überbauungsziffer} = \frac{\text{anrechenbare Gebäudefläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \qquad \text{ÜZ} = \frac{aGbF}{aGSF}$$

Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.

Die Überbauungsziffer ÜZ ist eine Flächenanteilsziffer, welche den durch die Gebäude beanspruchten Teil eines Grundstücks beschreibt.

Bei deren Festlegung spielen visuelle und damit gestalterische Zielsetzungen mit hinein.

Zur anrechenbaren Gebäudefläche zählen die Flächen von Gebäuden, Kleinbauten, Anbauten sowie die Flächen der Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende Terrain überragen.



Figur 8.4 Anrechenbare Gebäudefläche

Von Vordächern, die über das zulässige Mass hinausragen, wird die gesamte Fläche zur anrechenbaren Gebäudefläche gezählt.

Die anrechenbare Gebäudefläche darf nicht verwechselt werden mit der Gebäudegrundfläche gemäss Norm SIA 416, welche jene Fläche des Grundstücks umfasst, die „von Gebäuden oder Gebäudeteilen durchdrungen wird“. Die Definition der Gebäudegrundfläche eignet sich wenig für die bau- und planungsrechtlichen Regelungen; es ist deshalb notwendig, im Unterschied dazu die Begriffe der anrechenbaren Gebäudefläche, der Fassadenflucht beziehungsweise der projizierten Fassadenlinie einzuführen.

Anhang: Definitionen aus der Norm SIA 416

Geschossfläche GF
Surface de plancher SP

Die Geschossfläche GF ist die allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche der zugänglichen Geschosse einschliesslich der Konstruktionsflächen.

Nicht als Geschossflächen gerechnet werden Flächen von Hohlräumen unter dem untersten zugänglichen Geschoss.

Die Geschossfläche GF gliedert sich in

- Nettogeschossfläche NGF und
- Konstruktionsfläche KF.

Nettogeschossfläche NGF
Surface de plancher nette SPN

Die Nettogeschossfläche NGF ist der Teil der Geschossfläche GF zwischen den umschliessenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteilen.

Die Nettogeschossfläche NGF gliedert sich in

- Nutzfläche NF,
- Verkehrsfläche VF und
- Funktionsfläche FF.

Nutzfläche NF
Surface utile SU

Die Nutzfläche NF ist der Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im weiteren Sinne dient.

Die Nutzfläche NF gliedert sich in

- Hauptnutzfläche HNF und
- Nebennutzfläche NNF

Hauptnutzfläche HNF
Surface utile principale SUP

Die Hauptnutzfläche HNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient.

Nebennutzfläche NNF
Surface utile secondaire SUS

Die Nebennutzfläche NNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher die Hauptnutzfläche HNF zur Nutzfläche ergänzt. Sie ist je nach Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes zu definieren.

Zu den Nebennutzflächen gehören z. B. im Wohnungsbau

- Waschküchen
- Estrich- und Kellerräume,
- Abstellräume,
- Fahrzeugeinstellräume,
- Schutzräume und
- Kehrträume.

Verkehrsfläche VF
Surface de dégagement SD

Die Verkehrsfläche VF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher ausschliesslich deren Erschliessung dient.

Zur Verkehrsfläche gehören z. B. im Wohnungsbau die Flächen von ausserhalb der Wohnung liegenden Korridoren, Eingangshallen, Treppen, Rampen und Aufzugsschächten.

Funktionsfläche FF
Surface des installations SI

Die Funktionsfläche FF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, der für haustechnische Anlagen zur Verfügung steht.

Zur Funktionsfläche FF gehören Flächen wie

- Räume für Haustechnikanlagen,
- Motorenräume von Aufzugs- und Förderanlagen,
- Ver- und Entsorgungsschächte, Installationsgeschosse sowie Ver- und Entsorgungskanäle und
- Tankräume.

Konstruktionsfläche KF
Surface de construction SC

Die Konstruktionsfläche KF ist die Grundrissfläche der innerhalb der Geschossfläche GF liegenden umschliessenden und innenliegenden Konstruktionsbauteile wie Aussen- und Innenwände, Stützen und Brüstungen.

Einzuschliessen sind die lichten Querschnitte von Schächten und Kaminen sowie Tür- und Fensternischen, sofern sie nicht der Nettogeschossfläche NGF zugeordnet sind.

Bauteile wie versetzbare Trennwände und Schrankwände sind keine umschliessenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteile im Sinne dieser Norm.

Die Konstruktionsfläche KF gliedert sich in

- Konstruktionsfläche tragend KFT und
- Konstruktionsfläche nichttragend KFN.

Grundstücksfläche GSF
Surface de terrain ST

Das betrachtete Grundstück kann umfassen

- eine einzelne Parzelle,
- mehrere Parzellen und
- Teile einer oder mehrerer Parzellen

Die Fläche des Grundstücks gliedert sich in

- Gebäudegrundfläche GGF und
- Umgebungsfläche UF.

Umgebungsfläche UF
Surface des abords SA

Die Umgebungsfläche UF ist jene Fläche des Grundstücks, die nicht von Gebäudeteilen durchdrungen wird. Massgebend sind die Verhältnisse nach der Bauausführung.

Flächen über ganz oder teilweise im Erdreich liegenden Bauten oder Teilen von Bauten gelten als Umgebungsfläche, sofern sie bepflanzt, begangen oder befahren werden können und mit dem anschliessenden Terrain in Verbindung stehen.

Die Umgebungsfläche gliedert sich in

- Bearbeitete Umgebungsfläche BUF (Hart- bzw. Grünflächen) und
- Unbearbeitete Umgebungsfläche UUF.

Anhang II

Auszüge Raumplanungsgesetzgebung für den Kanton Graubünden KRG und KRVO

Inhaltsverzeichnis	Art. Nr.	Seite
I Formelles Baurecht		
1. Organisation		
Verfahren, Erledigungsfristen	KRG 5	4
Grundsatz	KRG 85	4
2. Bewilligungen		
BAB-Bewilligung, BAB-Behörde	KRG 87	4
Koordination bei Zusatzbewilligungen	KRG 88	5
Bewilligungsvoraussetzungen	KRG 89	5
Nebenbestimmungen	KRG 90	5
Baubeginn, Erlöschen der Baubewilligung, Bauvollendung	KRG 91	6
3. Baubewilligungsverfahren		
Baubewilligungsverfahren	KRG 92	6
A. Ordentliches Baubewilligungsverfahren		
Vorläufige Beurteilung	KRVO 41	6
Baugespann	KRVO 43	6
Vorläufige Prüfung	KRVO 44	7
Öffentliche Auflage, Einsprache	KRVO 45	7
Bauentscheid	KRVO 46	7
BAB-Entscheid: 1. Weiterleitung	KRVO 47	7
2. Anhörung, Bereinigung, Schiedsstelle	KRVO 48	8
3. Entscheid, Eröffnung	KRVO 49	8
B. Meldeverfahren		
Meldeverfahren: 1. Anwendungsfälle	KRVO 50	8
2. Verfahren	KRVO 51	8
4. Koordination		
A. Verfahrenskoordination		
Gesuche für koordinationsbedürftige Zusatzbewilligungen:		
1. Vorbereitung	KRVO 52	9
2. Einreichung, vorläufige Prüfung	KRVO 53	9
3. Öffentliche Auflage, Einsprache	KRVO 54	9
B. Entscheidkoordination		
Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen	KRVO 55	10
Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen:		
1. Überweisung, Einholung der Zusatzbewilligungen	KRVO 56	10
2. Bereinigung, Schiedsstelle	KRVO 57	10
3. Koordinierte Eröffnung der Entscheide	KRVO 58	11
4. Gesamtentscheid	KRVO 59	11

5. Baukontrollen			
Kontrolle der Bauausführung, Bauabnahme	KRVO	60	11
Baurechtswidrige Zustände	KRVO	61	11
6. Verantwortlichkeit, Wiederherstellung, Strafe			
Verantwortlichkeit, Haftung	KRG	93	12
Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands	KRG	94	12
Busse	KRG	95	12
7. Verfahrenskosten			
Verfahrenskosten	KRG	96	13
II Grundordnung			
1. Zonenplan			
A. Allgemeines			
a) Regelbauweise			
Ausnahmen	KRG	82	13
b) Begriffe und Messweisen			
Grenz- und Gebäudeabstand	KRVO	37	14
1. Gebäude	KRG	75	14
2. Weitere Bauten und Anlagen	KRG	76	14
3. Unterschreitungen, Vorbehalte	KRG	77	15
Gewässerabstand, Waldabstand	KRG	78	15
Baulinien	KRG	55	15
B. Bauzonen			
Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen	KRG	28	15
Zonen für touristische Einrichtungen	KRG	29	16
Zonen für Grünflächen	KRG	30	16
C. Nichtbauzonen			
a) Zonenvorschriften			
Landwirtschaftszonen	KRG	32	16
Naturschutzzonen	KRG	33	16
Landschaftsschutzzonen	KRG	34	17
Freihaltezonen (bisher nicht verwendet)	KRG	35	17
Archäologiezonen	KRG	36	17
Grundwasser- und Quellschutzzonen	KRG	37	17
Gefahrenzonen	KRG	38	17
Wintersportzonen	KRG	39	18
Zone für künftige bauliche Nutzung	KRG	40	18
Zone übriges Gemeindegebiet	KRG	41	18
b) Landwirtschaftlicher Wohnraum			
Dauerwohnraum	KRVO	38	19
Temporärwohnraum	KRVO	39	19
c) Ausnahmen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen			
Im Allgemeinen	KRG	83	19

2.	Genereller Gestaltungsplan			
	Genereller Gestaltungsplan: 2.Siedlung	KRG	43	20
	Geschützte Objekte	KRG	74	20
III	Allgemeine Bauvorschriften			
1.	Bauvoraussetzungen			
	Baureife	KRG	72	20
	Siedlung und Landschaft	KRG	73	21
2.	Wohnförderung, Sicherheit und Gesundheit			
	Im Allgemeinen	KRG	79	21
	Behindertengerechtes Bauen	KRG	80	21
IV	Vollzugs- und Schlussbestimmungen			
	Zusatzbewilligungen	KRG	100	22
	Verfügungen kantonalen Behörden	KRG	103	22
	Beschwerderecht der Umweltorganisationen	KRG	104	22

I Formelles Baurecht

1. Organisation

Verfahren, Erledigungsfristen

KRG Art. 5

¹ Für die in diesem Gesetz und in der Verordnung festgelegten Verfahren für Planungen, Bau- vorhaben, Landumlegungen und die Erhebung von Erschliessungsabgaben gilt ausschliesslich kantonales Recht, soweit die Gemeinden und Regionalverbände nicht ausdrücklich ermächtigt oder verpflichtet werden, abweichende oder ergänzende eigene Verfahrensvorschriften zu erlassen oder bestimmte Verfahren selbst zu regeln.

² Die zuständigen Behörden erledigen Gesuche in den in diesem Gesetz oder in der Verordnung festgelegten Ordnungsfristen, sofern nichts anderes vereinbart wurde. Die Fristen beginnen, sobald die Gesuche formell richtig und vollständig vorliegen, sofern nichts anderes bestimmt ist.

³ Kann eine Frist ausnahmsweise nicht eingehalten werden, teilt die zuständige Behörde die Verzögerung den Betroffenen vor Ablauf der Frist mit kurzer Begründung und unter Bekanntgabe einer neuen Erledigungsfrist mit.

Grundsatz

KRG Art. 85

¹ Das Bauwesen ist Sache der Gemeinden, soweit dieses Gesetz oder die Spezialgesetzgebung nichts anderes bestimmen.

² Zuständige Behörde für Verfügungen und Entscheide der Gemeinden ist der Gemeindevorstand, soweit dieses Gesetz, die Spezialgesetzgebung oder das Gemeinderecht nicht eine andere kommunale Behörde bestimmen (kommunale Baubehörde).

³ Die Gemeinden organisieren das Bauwesen so, dass ein fachlich kompetenter, wirksamer, zeitgerechter und koordinierter Vollzug gewährleistet ist.

⁴ Die Gemeinden streben eine überkommunale Zusammenarbeit an, insbesondere durch Bildung gemeinsamer Bauämter sowie durch Bezeichnung gemeinsamer Fachleute oder Fachgremien mit Beratungsfunktion in Baugestaltungsfragen und weiteren Fragen des Bau-, Umwelt- und Energiewesens.

2. Bewilligungen

BAB-Bewilligung, BAB-Behörde

KRG Art. 87

¹ Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen (BAB) erfordern neben der Baubewilligung eine kantonale Bewilligung (BAB-Bewilligung).

² Zuständig für Entscheide über Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen ist das Departement (BAB-Behörde). Die Regierung kann durch Verordnung die Zuständigkeit ganz oder teilweise einer anderen kantonalen Behörde übertragen.

³ Die kommunale Baubehörde überweist Gesuche für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen (BAB-Gesuch), bei denen sie die Voraussetzungen für eine Baubewilligung und eine BAB-Bewilligung als erfüllt betrachtet, mit begründetem Antrag auf Erteilung der BAB-Bewilligung der Fachstelle. Andernfalls weist sie das Gesuch von sich ab.

⁴ Erteilt die BAB-Behörde die BAB-Bewilligung, wird sie von der kommunalen Baubehörde zusammen mit der Baubewilligung eröffnet. In diesem Fall ist die Baubewilligung ohne Rücksicht auf allfällige

kommunale Rechtsmittel direkt beim Verwaltungsgericht anfechtbar.

⁵ Verweigert die BAB-Behörde die BAB-Bewilligung, eröffnet sie den ablehnenden BAB-Entscheid direkt den Gesuchstellenden, wodurch das Baugesuch als abgewiesen gilt. Für die Verfahrenskosten der Gemeinde erlässt die kommunale Baubehörde einen separaten Kostenentscheid.

⁶ Bauten und Anlagen, die von der Regierung durch Verordnung von der Baubewilligungspflicht ausgenommen werden, erfordern keine BAB-Bewilligung, auch wenn die Gemeinden sie dem Meldeverfahren unterstellen.

Koordination bei Zusatzbewilligungen

KRG Art. 88

¹ Erfordern Bauvorhaben neben der Baubewilligung und einer allfälligen BAB-Bewilligung zusätzliche Bewilligungen, Ausnahmegewilligungen, Genehmigungen oder Zustimmungen weiterer Behörden (Zusatzbewilligungen) und besteht zwischen den Bewilligungen ein derart enger Sachzusammenhang, dass sie nicht getrennt und unabhängig voneinander erteilt werden können, sondern inhaltlich abgestimmt werden müssen, werden Verfahren und Entscheide im Baubewilligungsverfahren und im BAB-Verfahren koordiniert.

² Bei Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen ist die Koordination Sache der kommunalen Baubehörde. Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen entscheidet die BAB-Behörde über kantonale Zusatzbewilligungen selbst, wenn ein Gesamtentscheid zur Verbesserung der Koordination beiträgt, der Verfahrensbeschleunigung dient oder unter den Parteien vereinbart wurde.

³ Weitere Einzelheiten über die Koordination regelt die Regierung durch Verordnung.

Bewilligungsvoraussetzungen

KRG Art. 89

¹ Bauvorhaben und Zweckänderungen werden bewilligt, wenn alle Vorschriften des kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Rechts eingehalten sind.

² Baugesuche werden nach dem Recht beurteilt, das zur Zeit des Entscheids gilt.

³ Ist die Bauherrschaft nicht Eigentümerin des Baugrundstücks, ist das Baugesuch durch den Eigentümer oder die Eigentümerin mit zu unterzeichnen. Ist sie nicht Eigentümerin des für die Erschliessung benötigten Bodens, wird die Baubewilligung nur erteilt, wenn die erforderlichen Rechte für die Erschliessung des Bauvorhabens im Baugesuch nachgewiesen werden.

Nebenbestimmungen

KRG Art. 90

¹ Können inhaltliche oder formale Mängel des Bauvorhabens ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden oder drängen sich Anordnungen zur Schaffung oder Erhaltung des rechtmässigen Zustands auf, sind mit der Bewilligung die gebotenen Nebenbestimmungen (Auflagen, Bedingungen, Befristungen) zu verknüpfen.

² Nebenbestimmungen mit längerer zeitlicher Wirkung oder von erheblicher Bedeutung sind vor Baubeginn auf Kosten der Baugesuchstellenden im Grundbuch anzumerken. Das Grundbuchamt bescheinigt der anmeldenden Behörde den Vollzug der Anmerkung.

³ Für die richtige Erfüllung von Nebenbestimmungen in unmittelbarem Zusammenhang mit der Bauausführung kann Sicherstellung verlangt werden. Sie ist in der Regel vor Baubeginn zu leisten.

¹ Bauvorhaben dürfen begonnen werden, sobald die Baubewilligung schriftlich vorliegt. Vor- behalten bleiben anderslautende Anordnungen in einem Rechtsmittelverfahren.

² Baubewilligungen und BAB-Bewilligungen erlöschen, wenn mit den Bauarbeiten nicht innert Jahresfrist seit zulässigem Baubeginn begonnen worden ist. Bauvorhaben sind innert zwei Jahren nach Baubeginn zu vollenden. Die für die Bewilligung zuständige Behörde kann diese Fristen auf begründetes Gesuch hin angemessen verlängern.

³ Wird ein Bauvorhaben nicht vollendet, sind unvollendete Bauteile zu entfernen und der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.

3. Baubewilligungsverfahren

¹ Baugesuche, BAB-Gesuche und Gesuche für koordinationsbedürftige Zusatzbewilligungen sind bei der Standortgemeinde einzureichen.

² Die Gemeinden führen das Auflageverfahren durch. Während der öffentlichen Auflage kann bei der Gemeinde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Für die Einsprachelegitimation gelten sinngemäss die Voraussetzungen für die Planungsbeschwerde an die Regierung.

³ Die Regierung regelt durch Verordnung das Baubewilligungsverfahren und das BAB-Verfahren. Für Bauvorhaben, die nur geringfügige öffentliche und private Interessen berühren, legt sie ein Meldeverfahren fest.

⁴ Die Gemeinden erlassen im Baugesetz nach Bedarf ergänzende Bestimmungen.

A. Ordentliches Baubewilligungsverfahren

¹ Die kommunale Baubehörde kann vor der Einreichung eines Baugesuchs um eine vorläufige Beurteilung wesentlicher Punkte des Bauvorhabens ersucht werden.

² Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen kann die Fachstelle über die Gemeinde um eine vorläufige Beurteilung ersucht werden.

³ Die vorläufige Beurteilung gibt weder den Gesuchstellenden Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung noch bindet sie die entscheidende Behörde bei der Beurteilung des ordentlichen Baugesuchs und allfälliger Einsprachen.

¹ Bei Bauvorhaben, die nach aussen in Erscheinung treten, ist gleichzeitig mit der Einreichung des Baugesuchs ein Baugespann aufzustellen. Dieses muss die Lage, Höhe und Gestalt der Baute klar erkennen lassen. Aufschüttungen und Böschungen von mehr als 0.8 m Höhe sind ebenfalls zu profilieren.

² Die Höhenlage des Erdgeschosses ist an den Profilen zu markieren. Die Grenzsteine sind freizulegen.

³ Das Baugespann darf vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuchs nur mit Bewilligung der kommunalen Baubehörde entfernt werden. Es ist in jedem Falle während der Dauer der öffentlichen Auflage stehen zu lassen. Nach Eintritt der Rechtskraft des Bauentscheides ist das Baugespann um-

gehend zu entfernen.

Vorläufige Prüfung

KRVO Art. 44

¹ Die kommunale Baubehörde prüft eingehende Baugesuche und BAB-Gesuche umgehend auf Vollständigkeit und unterzieht sie einer materiellen Vorprüfung. Gleichzeitig wird geprüft, ob das Baugesuch richtig gestellt ist.

² Bei unvollständigen Gesuchen sowie Gesuchen mit offenkundigen materiellen Mängeln setzt die kommunale Baubehörde beziehungsweise die Fachstelle den Gesuchstellenden innert 20 Tagen seit Eingang eine angemessene Frist zur Vervollständigung oder Verbesserung des Baugesuchs.

³ Wird das Gesuch innert der angesetzten Frist nicht vervollständigt oder verbessert, gilt es als zurückgezogen.

Öffentliche Auflage, Einsprache

KRVO Art. 45

¹ Nach Abschluss der vorläufigen Prüfung legt die kommunale Baubehörde das Baugesuch beziehungsweise das BAB-Gesuch während 20 Tagen in der Gemeinde öffentlich auf. Erfordert das Bauvorhaben eine UVP, wird gleichzeitig der UVB aufgelegt.

² Die Auflage des Baugesuchs wird im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde bekannt gegeben. Bei BAB-Gesuchen, Gesuchen mit UVP sowie Gesuchen mit Zusatzbewilligungen, die im Kantonsamtsblatt zu publizieren sind, ist die öffentliche Auflage gleichzeitig auch im Kantonsamtsblatt bekannt zu geben.

³ Die Publikation hat Angaben über die Bauherrschaft, den Standort des Bauvorhabens, die betroffenen Nutzungszonen und Bundesinventare nach der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung, die Auflagezeit, den Auflageort und die Einsprachemöglichkeit zu enthalten.

⁴ Einsprachen sind während der Auflagefrist bei der Gemeinde einzureichen. Den Gesuchstellenden ist Gelegenheit zu geben, zu Einsprachen innert 20 Tagen schriftlich Stellung zu nehmen.

Bauentscheid

KRVO Art. 46

¹ Nach Abschluss des Auflageverfahrens sowie Einholung notwendiger Stellungnahmen anderer betroffener Behörden entscheidet die kommunale Baubehörde über das Baugesuch und allfällige Einsprachen und erlässt den Bauentscheid.

² Bauentscheide sind den Baugesuchstellenden und allfälligen Einsprechenden gleichzeitig zu eröffnen. Sie sind zu begründen, wenn Einsprachen oder Baugesuche abgewiesen werden.

³ Bauentscheide sind innert zwei Monaten seit Ablauf der öffentlichen Auflage zu eröffnen. Bei Bauvorhaben mit Einsprachen beträgt die Erledigungsfrist maximal drei und bei Bauvorhaben mit UVP maximal fünf Monate.

BAB-Entscheid 1. Weiterleitung

KRVO Art. 47

¹ Nach Abschluss des Auflageverfahrens leitet die kommunale Baubehörde BAB-Gesuche, sofern sie die Voraussetzungen für eine Bewilligung als erfüllt betrachtet, umgehend in mindestens drei Exemplaren mit allen Unterlagen und begründetem Antrag an die Fachstelle weiter. Gleichzeitig übermittelt sie der Fachstelle allfällige Einsprachen zusammen mit ihrer Stellungnahme.

² BAB-Gesuche können bereits während der Auflage an die Fachstelle weitergeleitet werden. Dies-

falls orientiert die zuständige kommunale Baubehörde die Fachstelle umgehend über allfällige Einsprachen.

2. Anhörung, Bereinigung, Schiedsstelle

KRVO Art. 48

¹ Nach Eingang des Gesuchs holt die Fachstelle bei den betroffenen Stellen die notwendigen Stellungnahmen ein.

² Ist die Fachstelle mit den Stellungnahmen nicht einverstanden oder bestehen zwischen den Stellungnahmen Widersprüche, führt die Fachstelle mit den betroffenen Stellen ein Bereinigungsgespräch.

³ Misslingt die Bereinigung, unterbreitet die Fachstelle den Konflikt der Schiedsstelle, welche die Fachstelle anweist, wie zu entscheiden ist. Schiedsstelle ist das Departement.

3. Entscheid, Eröffnung

KRVO Art. 49

¹ Nach Vorliegen aller Unterlagen entscheidet die Fachstelle über das BAB-Gesuch und allfällige Einsprachen und erteilt, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind, die BAB-Bewilligung. Andernfalls weist sie das BAB-Gesuch ab.

² Über BAB-Gesuche entscheidet die Fachstelle innert eineinhalb Monaten seit Eingang der vollständigen Baugesuchsakten. Bei Bauvorhaben, die eine verwaltungsinterne Vernehmlassung oder eine Zusatzbewilligung erfordern, beträgt die Erledigungsfrist maximal drei Monate. Bei Bauvorhaben mit Einsprachen, UVP oder besonders grossem Koordinationsbedarf beträgt die Erledigungsfrist maximal fünf Monate.

³ BAB-Bewilligungen und allfällige Einspracheentscheide werden Gesuchstellenden und Einsprechenden von der kommunalen Baubehörde nach Eingang so rasch als möglich zusammen mit der Baubewilligung eröffnet.

⁴ Die Kosten des BAB-Verfahrens werden in der BAB-Bewilligung in Rechnung gestellt.

B. Meldeverfahren

Meldeverfahren 1. Anwendungsfälle

KRVO Art. 50

¹ Das Meldeverfahren ist ein vereinfachtes Baubewilligungsverfahren. Es findet Anwendung auf untergeordnete Bauvorhaben, bei welchen mit keinen Einsprachen zu rechnen ist, wie insbesondere

1. geringfügige Projektänderungen bereits bewilligter Bauvorhaben;
2. bauliche Massnahmen, die nach aussen nicht in Erscheinung treten, zonenkonform sind und zu keinen Veränderungen bezüglich Verkehrsbelastung oder Ausnützung führen.

² Das Meldeverfahren findet überdies Anwendung auf Bauvorhaben, die gemäss Artikel 40 von der Baubewilligungspflicht ausgenommen, jedoch gemäss kommunalem Baugesetz dem Meldeverfahren unterstellt sind.

2. Verfahren

KRVO Art. 51

¹ Gesuche und Gesuchsunterlagen können in vereinfachter Ausführung eingereicht werden. Auf das Baugespann und die öffentliche Auflage samt Publikation wird verzichtet.

² Gesuchstellende erhalten innert Monatsfrist seit Einreichung des Gesuchs einen Entscheid der kommunalen Baubehörde. Bei Bauvorhaben, die neben der Baubewilligung eine BAB- Bewilligung erfordern, sind der Entscheid der kommunalen Baubehörde und der BAB- Entscheid innert eineinhalb Monaten zu eröffnen. Der BAB-Entscheid ist innert zwei Wochen seit Eingang des Gesuchs bei der Fachstelle zu fällen.

³ Bauvorhaben, die lediglich einer kommunalen Baubewilligung bedürfen, gelten als bewilligt, sofern innert Monatsfrist seit Einreichung des Gesuchs kein anderslautender Entscheid ergeht.

⁴ Im Übrigen gelten die Bestimmungen über das ordentliche Baubewilligungsverfahren.

4. Koordination

A. Verfahrenskoordination

Gesuche für koordinationsbedürftige Zusatzbewilligungen

1. Vorbereitung

KRVO Art. 52

¹ Das Departement führt im Einvernehmen mit den betroffenen Departementen eine Liste mit den zu koordinierenden Zusatzbewilligungen.

² In der Liste der koordinationsbedürftigen Zusatzbewilligungen werden jene Zusatzbewilligungen bezeichnet, bei denen die Gesuche in der Regel vor der Einreichung mit den betroffenen Fachbehörden vorabzuklären und zu bereinigen sind.

2. Einreichung, vorläufige Prüfung

KRVO Art. 53

¹ Gesuche für koordinationsbedürftige Zusatzbewilligungen sind zusammen mit dem Baugesuch, einem allfälligen BAB-Gesuch sowie allen für die Beurteilung notwendigen Unterlagen bei der Gemeinde einzureichen. Soweit Gesuchsformulare bestehen, sind diese zu verwenden.

² Die kommunale Baubehörde prüft eingehende Gesuche für Zusatzbewilligungen umgehend auf Vollständigkeit. Sie klärt insbesondere ab, ob für alle erforderlichen Zusatzbewilligungen Gesuche mit den nötigen Formularen und Unterlagen vorliegen und die notwendigen Vorabklärungen erfolgt sind.

³ Reichen Baugesuchstellende Gesuche für Zusatzbewilligungen direkt bei den für die Zusatzbewilligung zuständigen Behörden ein, leiten diese das Gesuch an die für die Koordination zuständige Behörde weiter, sofern das Gesuch ein baubewilligungspflichtiges Vorhaben betrifft und noch keine Baubewilligung vorliegt.

3. Öffentliche Auflage, Einsprache

KRVO Art. 54

¹ Gesuche für koordinationsbedürftige Zusatzbewilligungen sind zusammen mit dem Baugesuch und einem allfälligen BAB-Gesuch öffentlich aufzulegen und auszuschreiben. In der Publikation sind die Gesuche für Zusatzbewilligungen einzeln aufzuführen.

² Einsprachen gegen Gesuche für Zusatzbewilligungen sind während der für das Baugesuch und BAB-Gesuch geltenden Auflagefrist bei der Gemeinde einzureichen.

³ Im Übrigen gelten die Vorschriften über das Baubewilligungsverfahren.

B. Entscheidkoordination

Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen

KRVO Art. 55

¹ Bei Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen stellt die kommunale Baubehörde, sofern sie die Voraussetzungen für eine Baubewilligung als erfüllt betrachtet, Gesuche für Zusatzbewilligungen nach Abschluss des Auflageverfahrens umgehend mit allen erforderlichen Unterlagen und allfälligen Einsprachen direkt den für die Zusatzbewilligung zuständigen Behörden zu.

² Die für die Zusatzbewilligung zuständigen Behörden übermitteln ihren Entscheid sowie einen allfälligen Einspracheentscheid direkt der Gemeinde. Die kommunale Baubehörde eröffnet Entscheide über Zusatzbewilligungen nach Überprüfung der inhaltlichen Abstimmung gleichzeitig mit dem Bauentscheid.

³ Von der gleichzeitigen Eröffnung kann im Einvernehmen der Parteien abgesehen werden, wenn alle Bewilligungen wenigstens in Aussicht gestellt und mit einem Vorbehalt zugunsten der jeweils anderen Bewilligungen versehen sind.

⁴ Wird eine Zusatzbewilligung verweigert, weist die kommunale Baubehörde auch das Baugesuch ab, sofern dieses nicht teilweise oder mit Nebenbestimmungen bewilligt werden kann.

Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen

1. Überweisung, Einholung der Zusatzbewilligungen

KRVO Art. 56

¹ Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen leitet die kommunale Baubehörde, sofern sie die Voraussetzungen für die Erteilung der Baubewilligung als erfüllt betrachtet, Gesuche für Zusatzbewilligungen zusammen mit dem BAB-Gesuch mit allen Unterlagen und begründetem Antrag an die Fachstelle weiter. Gleichzeitig übermittelt sie der Fachstelle allfällige Einsprachen zusammen mit ihrer Stellungnahme.

² Die Fachstelle holt, sofern sie die Voraussetzungen für die Erteilung der BAB-Bewilligung als erfüllt betrachtet, bei der zuständigen Behörde unter Ansetzung einer Erledigungsfrist den Entscheid über die Zusatzbewilligung und Einsprachen ein.

³ Zusatzbewilligungen nach der Feuerpolizei- und Zivilschutzgesetzgebung sowie Bewilligungen für Anlagen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten nach der Gewässerschutzgesetzgebung holt die Gemeinde auch bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen direkt bei den dafür zuständigen Behörden ein.

2. Bereinigung, Schiedsstelle

KRVO Art. 57

¹ Erachtet die für eine Zusatzbewilligung zuständige kantonale Fachbehörde die Voraussetzungen für die Erteilung einer Zusatzbewilligung zu einem Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone für nicht gegeben, teilt sie dies der Fachstelle in einer vorläufigen Stellungnahme mit.

² Hält die Fachstelle die Voraussetzungen für die Erteilung der BAB-Bewilligung für erfüllt, führt sie mit der betreffenden Behörde ein Bereinigungsgespräch.

³ Einigen sich die beteiligten Behörden auf Erteilung der Zusatzbewilligung, wird diese den Parteien gemäss den nachfolgenden Artikeln eröffnet. Einigen sie sich auf eine Verweigerung der Zusatzbewilligung, weist die Fachstelle das BAB-Gesuch ab und eröffnet den Entscheid zusammen mit dem ablehnenden Entscheid über die Zusatzbewilligung den Parteien.

⁴ Kommt keine Einigung zustande, unterbreitet die Fachstelle den Konflikt der Schiedsstelle. Schiedsstelle ist bei Konflikten mit Amtsstellen, die dem gleichen Departement unterstehen wie die Fachstelle, das Departement, ansonsten die Regierung.

3. Koordinierte Eröffnung der Entscheide

KRVO Art. 58

¹ Liegen alle Zusatzbewilligungen vor, übermittelt die Fachstelle diese zusammen mit der BAB-Bewilligung der kommunalen Baubehörde, welche die Entscheide den Gesuchstellen- den zusammen mit dem Bauentscheid eröffnet.

² Von der gleichzeitigen Eröffnung kann im Einvernehmen der Parteien abgesehen werden, wenn alle Bewilligungen wenigstens in Aussicht gestellt und mit einem Vorbehalt zugunsten der jeweils anderen Bewilligungen versehen sind.

4. Gesamtentscheid

KRVO Art. 59

¹ Die Fachstelle erlässt einen Gesamtentscheid, wenn

1. sie und die beteiligten Fachbehörden sich im konkreten Fall darauf geeinigt haben,
2. sie und die Fachbehörden dies generell für bestimmte Zusatzbewilligungen vereinbart haben, oder
3. Stellungnahmen von beschwerdeberechtigten Umweltorganisationen oder Einsprachen vorliegen.

² Die Fachstelle teilt den Gesamtentscheid der kommunalen Baubehörde mit, die ihn den Parteien zusammen mit dem Bauentscheid eröffnet.

5. Baukontrollen

Kontrolle der Bauausführung, Bauabnahme

KRVO Art. 60

¹ Die kommunale Baubehörde prüft die Ausführung der Bauvorhaben auf ihre Übereinstimmung mit der Baubewilligung, der BAB-Bewilligung und allfälligen Zusatzbewilligungen, soweit die Kontrollen nicht den für die Zusatzbewilligung zuständigen Behörden obliegen. Sie kontrolliert mindestens das Schnurgerüst und die Höhenfixpunkte. Anschlüsse an öffentliche Versorgungs- und Entsorgungsanlagen werden vor dem Eindecken kontrolliert.

² Die Bauherrschaft meldet der kommunalen Baubehörde unverzüglich die Bauvollendung. Diese führt die Bauabnahme durch. Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen meldet die kommunale Baubehörde der Fachstelle, ob das ausgeführte Bauvorhaben der BAB- Bewilligung entspricht. Bei Abweichungen übermittelt sie der Fachstelle die Ausführungspläne.

³ Die kommunale Baubehörde kann Private mit den Baukontrollen beauftragen.

⁴ Wird ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung in Angriff genommen oder abweichend von bewilligten Plänen oder Auflagen in der Baubewilligung ausgeführt, verfügt die kommunale Baubehörde, in dringlichen Fällen eines ihrer Mitglieder oder der Vorsteher beziehungsweise die Vorsteherin des Bauamtes oder der Gemeindeschreiber beziehungsweise die Gemeindeschreiberin, die Einstellung der Bauarbeiten. Gleichzeitig fordert die verfügende Behörde oder Amtsperson die Bauherrschaft zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs auf.

⁵ Baueinstellungsverfügungen sind sofort vollstreckbar.

Baurechtswidrige Zustände

KRVO Art. 61

¹ Bestehen Anzeichen für formell oder materiell baurechtswidrige Zustände, wird nach einer Voran-

kündigung eine nachträgliche Baukontrolle durchgeführt.

² Ergibt die Baukontrolle Anhaltspunkte für eine Verletzung von Bauvorschriften, fordert die kommunale Baubehörde die Betroffenen auf, ein nachträgliches Baugesuch einzureichen.

³ Stellt die zuständige Behörde bei der Prüfung des nachträglichen Baugesuchs beziehungsweise BAB-Gesuchs eine Verletzung materieller Bauvorschriften fest, eröffnet sie ein Verfahren auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands und ein Bussverfahren.

6. Verantwortlichkeit, Wiederherstellung, Strafe

Verantwortlichkeit, Haftung

KRK Art. 93

¹ Für die Beachtung der gesetzlichen Vorschriften, die Übereinstimmung der ausgeführten Bauten und Anlagen mit den bewilligten Plänen und dem Baugespann sowie für die Einhaltung von Nebenbestimmungen sind Bauherrschaften, Eigentümerinnen und Eigentümer, sonstige Berechtigte sowie die mit der Projektierung und Ausführung von Bauvorhaben beauftragten Personen verantwortlich.

² Kanton und Gemeinden übernehmen durch die Bewilligung und Kontrolle von Bauten und Anlagen keine Haftung für Konstruktion, Festigkeit, Materialeignung und Sicherheit der ausgeführten Bauten und Anlagen.

Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands

KRK Art. 94

¹ Materiell vorschriftswidrige Zustände sind auf Anordnung der zuständigen Behörde zu beseitigen, gleichgültig, ob für deren Herbeiführung ein Bussverfahren durchgeführt wurde.

² Zuständig für den Erlass und die Durchsetzung von Wiederherstellungsverfügungen ist die kommunale Baubehörde. Bei vorschriftswidrigen Zuständen ausserhalb der Bauzonen trifft die BAB-Behörde die erforderlichen Massnahmen, sofern die kommunale Baubehörde trotz Aufforderung durch den Kanton untätig bleibt. Die dem Kanton daraus erwachsenden Kosten werden der Gemeinde belastet, soweit sie nicht den Pflichtigen überbunden werden können oder uneinbringlich sind.

³ Die Pflicht zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands obliegt sowohl den Eigentümerinnen oder Eigentümern als auch Personen, die den rechtswidrigen Zustand herbeigeführt haben. Kommen die Pflichtigen einer rechtskräftigen Wiederherstellungsverfügung innert Frist nicht nach, lässt die zuständige Behörde nach erfolgter Androhung die verfügten Massnahmen auf Kosten der Säumigen durch Dritte vornehmen.

⁴ Muss die zuständige Behörde aus Gründen der Verhältnismässigkeit oder des Vertrauensschutzes von der Anordnung von Wiederherstellungsmassnahmen ganz oder teilweise absehen, erlässt sie eine Verfügung, dass der gesetzwidrige Zustand geduldet wird (Duldungsverfügung).

Busse

KRK Art. 95

¹ Wer dieses Gesetz oder darauf beruhende Erlasse und Verfügungen des Kantons oder der Gemeinden verletzt, wird mit Busse zwischen 200 Franken und 40 000 Franken bestraft. In besonders schweren Fällen, insbesondere bei Gewinnsucht, ist die zuständige Behörde an dieses Höchstmass nicht gebunden. Widerrechtliche Gewinne werden nach den Bestimmungen des Schweizerischen Strafgesetzbuches eingezogen.

² Straffbar ist die vorsätzliche oder fahrlässige Widerhandlung, begangen durch die nach Artikel 93 verantwortlichen Personen. Anstelle einer juristischen Person, einer Kollektiv- oder Kommanditge-

sellschaft, einer Einzelfirma oder einer Personengesamtheit ohne Rechtspersönlichkeit sind die natürlichen Personen strafbar, die für sie gehandelt haben oder hätten handeln sollen. Für Bussen und Kosten haftet die juristische Person, die Gesellschaft oder die Personengesamtheit solidarisch.

³ Zuständig für die Bestrafung ist die kommunale Baubehörde. In Fällen, wo die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands von der BAB-Behörde angeordnet wird, ist diese für die Bestrafung zuständig.

⁴ Der Strafanspruch verjährt innerhalb von fünf Jahren seit Beendigung der strafbaren Handlung. Die absolute Verjährung tritt nach zehn Jahren ein. Die Strafe einer Widerhandlung verjährt in fünf Jahren.

7. Verfahrenskosten

Verfahrenskosten

KRG Art. 96

¹ Die Gemeinden erheben für ihren Aufwand im Baubewilligungsverfahren und in weiteren baupolizeilichen Verfahren Gebühren. Auslagen für Leistungen Dritter wie Fachgutachten, Beratungen sowie Grundbuchkosten sind der Gemeinde zusätzlich zu vergüten.

² Kostenpflichtig ist, wer den Aufwand durch Gesuche aller Art oder durch sein Verhalten verursacht hat. Die sich aus der Behandlung von Einsprachen ergebenden Kosten sind den Einsprechenden zu überbinden, wenn die Einsprache abgewiesen oder darauf nicht eingetreten wird. Diesfalls können die Einsprechenden ausserdem zur Leistung einer angemessenen ausseramtlichen Entschädigung an die Gesuchstellenden verpflichtet werden.

³ Die Gemeinden regeln die Bemessung und Erhebung der Gebühren in einer Gebührenverordnung.

⁴ Die BAB-Behörde erhebt für BAB-Entscheide sowie für Buss- und Wiederherstellungsverfügungen bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen von den Gesuchstellenden beziehungsweise Parteien Gebühren, welche aus einer Staatsgebühr bis 3000 Franken, einer Kanzleigebühr und dem Ersatz allfälliger Barauslagen bestehen. Bei ausserordentlichen Umständen kann die Staatsgebühr angemessen erhöht werden.

⁵ Vorbehalten bleiben Gebühren für Zusatzbewilligungen und Umweltverträglichkeitsprüfungen nach Massgabe der jeweiligen Spezialgesetzgebung.

II Grundordnung

1. Zonenplan

A. Allgemeines

a) Regelbauweise

Ausnahmen

KRG Art. 82

¹ Liegen ausserordentliche Verhältnisse vor und bedeutet die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen eine unverhältnismässige Härte, so kann die kommunale Baubehörde Ausnahmen von einzelnen Bau- und Zonenvorschriften gewähren, wenn dadurch keine überwiegenden öffentlichen und privaten Interessen verletzt werden.

² Die Ausnahmegewilligung kann davon abhängig gemacht werden, dass sich die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer in einem Revers verpflichten, auf Verlangen der zuständigen Behörde den

gesetzlichen Zustand herzustellen. Für wertvermehrende Aufwendungen wird in diesem Fall bei späterer Enteignung keine Entschädigung geleistet.

³ Werden an bestehenden Bauten oder Anlagen Aussenisolationen bewilligt, darf von Gebäude- und Firsthöhen, Gebäudelängen, Ausnützungsziffern, Grenz- und Gebäudeabständen sowie Baulinien um die Konstruktionsstärke der Aussenisolation abgewichen werden.

b) Begriffe und Messweisen

Grenz- und Gebäudeabstand

KRVO Art. 37

¹ Der Grenzabstand ist die waagrecht gemessene kürzeste Entfernung zwischen der Umfassungswand des Gebäudes und der Grundstücksgrenze.

² Der Gebäudeabstand ist die waagrecht gemessene kürzeste Entfernung zwischen den Umfassungswänden der Gebäude.

1. Gebäude

KRG Art. 75

¹ Bei der Erstellung von Gebäuden, die den gewachsenen Boden überragen, ist gegenüber jedem Nachbargrundstück ein Grenzabstand von 2.5 m einzuhalten, sofern das Baugesetz der Gemeinde nicht grössere Grenzabstände vorschreibt.

² Zwischen Gebäuden ist ein Gebäudeabstand von 5.0 m einzuhalten, sofern das Baugesetz der Gemeinde nicht grössere Gebäudeabstände vorschreibt.

³ Vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Vordächer, Vortreppen, Erker, offene Balkone dürfen bis zu 1.0 m in den Grenz- und Gebäudeabstand hineinragen. Bildet der vorspringende Gebäudeteil nach aussen eine Wand, gilt diese als Teil der Umfassungswand.

2. Weitere Bauten und Anlagen

KRG Art. 76

¹ Für offene überdachte Flächen wie Unterstände und dergleichen gelten die Grenzabstände für Gebäude, gemessen ab Dachtraufe bis zur Grundstücksgrenze.

² Freistehende Mauern, hinterfüllte Mauern (Futtermauern), Böschungen und dergleichen dürfen an der Grenze errichtet werden, sofern sie nicht höher als 1.0 m sind. Überschreiten sie die Höhe von 1.0 m, haben sie einen Grenzabstand im Ausmass der Mehrhöhe, jedoch von maximal 2.5 m einzuhalten.

³ Bei Grabungen ist ein Grenzabstand von 0.5 m, gemessen von der Oberkante der Grabenböschung, einzuhalten. Wird das Nachbargrundstück durch eine Stützmauer oder vergleichbare bauliche Massnahmen gesichert, braucht kein Grenzabstand eingehalten zu werden.

⁴ Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Holzwände bis zu einer Höhe von 1.5 m ab gewachsenem Boden dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Einfriedungen müssen um das Mass der Mehrhöhe zurückversetzt werden, jedoch um maximal 2.5 m.

⁵ Lebhäge dürfen mit einem Abstand von 0.5 m von der Grenze angelegt werden, sofern sie jährlich auf die Grenze und eine Höhe von 1.5 m ab gewachsenem Boden zurückgeschnitten werden. Höhere Lebhäge sind um das Mass der Mehrhöhe zurück zu setzen, jedoch um maximal 2.5 m.

¹ Die kommunale Baubehörde kann Unterschreitungen der in diesem Gesetz und im Baugesetz der Gemeinde festgelegten Bauabstände bewilligen, wenn eine Vereinbarung zwischen den Betroffenen vorliegt und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Die kommunale Baubehörde verfügt die Anmerkung der Unterschreitung im Grundbuch.

² Schreiben die Grundordnung oder ein Quartierplan eine bestimmte Lage einer Baute oder Anlage vor, gelten die Bauabstände dieses Gesetzes und der Baugesetze der Gemeinden nicht, soweit sie der Planung entgegenstehen.

³ Vorbehalten bleiben Abstandsvorschriften in anderen kantonalen Erlassen, Abstände aufgrund der Umweltschutzgesetzgebung sowie Strassenabstände der Gemeinden.

¹ Bauten und Anlagen haben gegenüber Gewässern die in der Grundordnung festgelegten Gewässerabstandslinien einzuhalten.

² Wo Gewässerabstandslinien fehlen, gilt innerhalb der Bauzone ein Gewässerabstand von 10 m und ausserhalb der Bauzone ein solcher von mindestens 20 m, gemessen ab Schnittlinie zwischen dem mittleren Sommerwasserstand und der Uferböschung. Bei Vorliegen besonderer Umstände, insbesondere bei Änderungen an bestehenden Bauten und Anlagen, kann die für die Bewilligung zuständige Behörde nach Anhören der kantonalen Fachbehörde Ausnahmen von diesen Abständen gewähren, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

³ Der Abstand von Bauten und Anlagen gegenüber dem Wald richtet sich nach der kantonalen Waldgesetzgebung. Waldabstandslinien, die in der Grundordnung festgelegt sind, gehen dem Waldabstand gemäss Waldgesetzgebung vor.

¹ Baulinien dienen insbesondere der Freihaltung von Räumen entlang von Erschliessungsanlagen, Gewässern und Waldrändern sowie der Freihaltung von Flächen im Interesse des Ortsbildes und des Natur- und Umweltschutzes. Für verschiedene Bedürfnisse können unterschiedliche Baulinien festgelegt werden.

² Baulinien gehen allen anderen öffentlich-rechtlichen Abstandsvorschriften vor. Sie bestimmen die Grenze, bis zu der ober- und unterirdisch gebaut werden darf. Bestehende Bauten und Anlagen im Baulinienbereich dürfen nur unterhalten werden.

³ Vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Vordächer, Vortreppen, Erker, offene Balkone und dergleichen dürfen bis 1.5 m über die Baulinie hinausragen, bei Baulinien entlang von Verkehrsanlagen nur, sofern sie mindestens 3.0 m über dem Trottoir- und 4.5 m über dem Strassenniveau liegen.

⁴ Vorbehalten bleiben Vorschriften über Baulinien in anderen kantonalen Erlassen.

B. Bauzonen

¹ Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sind für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen bestimmt. Untergeordnete private Nutzungen sind zulässig, wenn sie mit zonen-

konformen Bauten baulich verbunden sind.

² Bestehende Bauten und Anlagen, die dem Zonenzweck widersprechen, dürfen nur unterhalten werden.

³ Die Zone kann unterteilt werden in Zone für öffentliche Bauten und Zone für öffentliche Anlagen.

Zonen für touristische Einrichtungen

KRG Art. 29

¹ Zonen für touristische Einrichtungen sind für touristische Bauten und Anlagen wie Sport- und Freizeitanlagen, Verpflegungs- und Verkaufsstätten sowie Service-Stationen im Bereich von Tal-, Mittel- und Bergstationen touristischer Transportanlagen bestimmt. Wohnraum für Betriebspersonal ist gestattet.

² Bei abgelegenen Zonen können die Gemeinden besondere Regelungen über die Zufahrt erlassen.

Zonen für Grünflächen

KRG Art. 30

¹ Zonen für Grünflächen dienen der Erhaltung und Schaffung von Freiräumen zur Strukturierung der Überbauung innerhalb oder am Rand der Bauzonen.

² Bauten und Anlagen dürfen dem Zonenzweck nicht widersprechen.

C. Nichtbauzonen

a) Zonenvorschriften

Landwirtschaftszonen

KRG Art. 32

¹ Die Gemeinden scheiden nach den Vorgaben des Bundesrechts die Landwirtschaftszonen aus. Sie tragen dabei den verschiedenen Funktionen der Landwirtschaftszonen angemessene Rechnung.

² Für die Beurteilung der Zonenkonformität von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone ist das Bundesrecht massgebend. Vorbehalten bleiben eine engere Umschreibung der Zonenkonformität im Rahmen von Absatz 1 sowie die von der Regierung durch Verordnung erlassenen Bestimmungen über den landwirtschaftlichen Wohnraum.

³ Bauten und Anlagen, die über eine innere Aufstockung im Sinne des Bundesrechts hinausgehen, können in den von den Gemeinden ausgeschiedenen Zonen für bodenunabhängige Produktion als zonenkonform bewilligt werden.

Naturschutzzonen

KRG Art. 33

¹ Naturschutzzonen umfassen naturnahe Lebensräume (Biotop) oder Lebensgemeinschaften und weitere naturnahe Standorte, die sich durch besondere Artenvielfalt oder das Vorkommen seltener Arten auszeichnen, sowie wertvolle geologische oder erdgeschichtliche Bildungen (Geotope).

² Neue Bauten und Anlagen sowie Eingriffe wie Ent- oder Bewässerungen und Düngungen sind nicht gestattet. Bestehende Bauten und Anlagen dürfen nur erneuert werden. Bauliche Eingriffe zur Renaturierung oder Revitalisierung sowie angepasste landwirtschaftliche Nutzung im Rahmen der Pflegemaßnahmen sind zulässig. Vorbehalten bleiben weitergehende oder abweichende Anordnungen nach der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung sowie in Bewirtschaftungsverträgen.

¹ Landschaftsschutzzonen umfassen Landschaften von besonderer Schönheit und Eigenart oder mit ökologischer Funktion.

² Neue Bauten und Anlagen sind nicht gestattet. Vorbehalten sind Eingriffe zur Revitalisierung oder Aufwertung, unterirdische Leitungen, land- und forstwirtschaftliche Bauten und Anlagen, sofern deren Erstellung an einem Standort ausserhalb der Landschaftsschutzzone nicht zumutbar ist, sowie Hochgebirgsunterkünfte.

³ Bestehende Bauten und Anlagen dürfen im Rahmen des Bundesrechts erneuert, teilweise geändert und innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens massvoll erweitert werden. Der Wiederaufbau nach Zerstörung, landwirtschaftsfremde Wohnnutzungen in landwirtschaftlichen Wohnbauten sowie die vollständige Zweckänderung von als schützenswert anerkannten Bauten und Anlagen können im Rahmen des Bundesrechts bewilligt werden.

⁴ Die Gemeinden legen innerhalb der Landschaftsschutzzonen die genauen Grenzen von Moorlandschaften von besonderer Schönheit und von nationaler Bedeutung fest. Für die Moorlandschaften gelten ausschliesslich die Bestimmungen des Bundesrechts.

¹ Freihaltezonen umfassen Flächen, die zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und von Aussichtsflächen sowie zur Gliederung von Siedlungsgebieten freizuhalten sind.

² Bauten und Anlagen dürfen dem Zonenzweck nicht widersprechen.

¹ Archäologiezonen umfassen Flächen, auf denen mit grosser Wahrscheinlichkeit archäologische Funde und Befunde zu erwarten sind. Bauabsichten sind der Gemeinde vor Ausarbeitung der Projektpläne bekannt zu geben. Diese legt unter Beizug des Archäologischen Dienstes die erforderlichen Auflagen fest.

¹ Grundwasser- und Quellschutzzonen umfassen Gebiete, die für die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen sind.

² Gebiete innerhalb der Grundwasser- und Quellschutzzone gelten als besonders gefährdete Bereiche nach Gewässerschutzgesetzgebung. Die für die Bewilligung zuständige Behörde unterbreitet Baugesuche der zuständigen Fachbehörde.

³ Land- und forstwirtschaftliche, gartenbauliche und andere Nutzungen müssen so betrieben werden, dass ein ausreichender Schutz der Gewässer gewährleistet ist.

¹ Gefahrenzonen umfassen Gebiete, die durch Lawinen, Rutschungen, Steinschlag, Überschwemmung oder andere Naturereignisse bedroht sind. Sie werden nach den kantonalen Richtlinien in eine Gefahrenzone mit hoher Gefahr (Gefahrenzone 1) und in eine Gefahrenzone mit geringer Gefahr (Gefahrenzone 2) unterteilt.

² In der Gefahrenzone 1 dürfen keine neuen Bauten und Anlagen erstellt werden, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen. Bestehende Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, dürfen nur erneuert werden. In Bauwerken wie Dämmen und dergleichen, die zum Schutze von Siedlungen errichtet werden, können gestützt auf ein Gesamtkonzept zonenkonforme oder standortgebundene Nutzungen bewilligt werden.

³ In der Gefahrenzone 2 bedürfen neue Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, besonderer baulicher Schutzmassnahmen. Bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Gebäuden sind die erforderlichen Schutzmassnahmen für das ganze Gebäude zu treffen.

⁴ Bauten und Anlagen, die nicht dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, bedürfen in Gefahrenzonen eines angemessenen Objektschutzes.

⁵ Baubewilligungen und BAB-Bewilligungen für Bauvorhaben in Gefahrenzonen werden nur erteilt, wenn eine Genehmigung der Gebäudeversicherung des Kantons Graubünden vorliegt. Diese erlässt Richtlinien für die baulichen Schutzmassnahmen und für den angemessenen Objektschutz.

Wintersportzonen

KRG Art. 39

¹ Wintersportzonen umfassen das für den Wintersport erforderliche Gelände.

² Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen sowie Nutzungen wie Pflanzungen und Düngungen dürfen die Ausübung des Wintersports nicht beeinträchtigen. Einfriedungen im Bereich von Pisten sind während der üblichen Wintersaison zu entfernen.

³ Standortgebundene Bauten und Anlagen für den Wintersport sind zulässig. Unter den gleichen Voraussetzungen können Bauten und Anlagen bewilligt werden, die der sportlichen oder touristischen Nutzung ausserhalb der Wintersaison dienen.

⁴ Die Gemeinden können ergänzende Bestimmungen erlassen, insbesondere über das allgemeine Zutrittsrecht, über die Beanspruchung des Bodens für die Beschneigung und maschinelle Präparierung, über die Abgeltung von Ertragsausfällen und Schäden an Grundstücken sowie über die Aufteilung der daraus entstehenden Kosten auf die interessierten Unternehmen.

Zonen für künftige bauliche Nutzung

KRG Art. 40

¹ Zonen für künftige bauliche Nutzung umfassen Gebiete, die für eine spätere Erweiterung der Bauzone vorgesehen sind.

² Zulässig sind Bauvorhaben, welche die Voraussetzungen für eine Ausnahmbewilligung für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen erfüllen und dem künftigen Zonenzweck nicht entgegenstehen.

³ Landumlegungen in Zonen für künftige bauliche Nutzung sind nach den Grundsätzen für Landumlegungen in Bauzonen durchzuführen.

Zonen übriges Gemeindegebiet

KRG Art. 41

¹ Die Zonen übriges Gemeindegebiet umfassen das unproduktive Land, die Gewässer sowie Restflächen, für die keine andere Nutzungszone in Frage kommt.

² Zulässig sind Bauvorhaben, welche die Voraussetzungen für eine Ausnahmbewilligung für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen erfüllen.

b) Landwirtschaftlicher Wohnraum

Dauerwohnraum

KRVO Art. 38

¹ Sofern die Voraussetzungen für landwirtschaftlichen Dauerwohnraum in der Landwirtschaftszone erfüllt sind, werden in der Regel eine Betriebsleiterwohnung mit Büro und eine Wohnung für die abtretende Generation (Altenteil I) bewilligt. Bei nachgewiesenem Bedarf können eine zusätzliche Kleinwohnung (Altenteil II) für die auf dem Hof lebende dritte Generation sowie Zimmer für Lehrlinge und Angestellte bewilligt werden.

² Es gelten folgende Höchstmasse:

- Betriebsleiterwohnung	165 m ² BGF
- Altenteil I	90 m ² BGF
- Altenteil II	50 m ² BGF
- Büro	15 m ² BGF
- Lehrlinge und Angestellte je	20 m ² BGF

³ In besonderen Fällen darf von den Höchstmassen der Betriebsleiterwohnung und der Altenteile abgewichen werden, sofern die Summe der Höchstmasse zusammen nicht überschritten wird. Bei bestehenden Wohnbauten, die vor In-Kraft-Treten dieser Verordnung bewilligt wurden, darf auch von der Summe der Höchstmasse geringfügig abgewichen werden, wenn dies für eine zeitgemässe Wohnnutzung unumgänglich oder zur Erhaltung wertvoller Bausubstanz erforderlich ist.

⁴ Altenteile können in der Zeit, während der sie nicht benötigt werden, vorübergehend zu landwirtschaftsfremden Wohnzwecken genutzt werden.

Temporärwohnraum

KRVO Art. 39

¹ Sofern die Voraussetzungen für landwirtschaftlichen Temporärwohnraum in der Landwirtschaftszone erfüllt sind, werden Bauten bis zu folgenden Höchstmassen bewilligt:

- Maiensässhütte	50 m ² BGF
- Heuerhütte	15 m ² BGF
- Alp- und Hirtenhütte	BGF nach Bedarf

² Stallkammern werden, wenn die Voraussetzungen erfüllt sind, bis zu einem Höchstmass von 15 m² bewilligt. Sie sind zu entfernen, wenn die Voraussetzungen für die Bewilligung weggefallen sind.

c) Ausnahmen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen

Im Allgemeinen

KRG Art. 83

¹ Die Zulässigkeit von nicht zonenkonformen Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen richtet sich nach dem Bundesrecht.

² Die Umnutzung landwirtschaftlicher Wohnbauten zu landwirtschafts-fremden Wohnzwecken wird im Rahmen des Bundesrechts bewilligt.

³ Die vollständige Zweckänderung von als schützenswert anerkannten Bauten und Anlagen wird im Rahmen des Bundesrechts bewilligt, wenn die Bauten und Anlagen in der Grundordnung oder von der gemäss kantonaler Natur- und Heimatschutzgesetzgebung zuständigen Behörde unter Schutz gestellt wurden.

⁴ Abweichende nutzungsplanerische Regelungen bleiben vorbehalten.

2. Genereller Gestaltungsplan

Genereller Gestaltungsplan 2.Siedlung

KRG Art. 43

¹ Siedlungsbereiche und Einzelbauten von besonderer künstlerischer, historischer, architektonischer oder landschaftsprägender Bedeutung werden gestützt auf Siedlungsanalysen oder andere Grundlagen als generell geschützte Siedlungsbereiche und Einzelbauten in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommen (geschützte Objekte).

² Bauliche Änderungen an geschützten Objekten werden nur gestützt auf ein Gebäudeinventar bewilligt. Dieses ist vor der Ausarbeitung der Projektpläne zu erstellen und bildet die Grundlage für die Festlegung der zulässigen baulichen Änderungen und allfällige Erhaltungsanordnungen in der Baubewilligung.

³ Liegen bei Erarbeitung des Generellen Gestaltungsplans bereits Gebäudeinventare vor, können die zulässigen baulichen Änderungen an geschützten Objekten im Baugesetz festgelegt werden.

⁴ Der Generelle Gestaltungsplan kann weitere Festlegungen enthalten wie Erneuerungsbereiche, Freihaltebereiche, Baugestaltungslinien, Nutzungsverlegungen, Gebiete mit Pflicht zur Gestaltungsberatung.

Geschützte Objekte

KRG Art. 74

¹ Geschützte Objekte nach Artikel 43 sind zu erhalten.

² Bauliche Änderungen an geschützten Objekten unterliegen der Gestaltungsberatung. Die Bauabsichten sind vor der Ausarbeitung der Projektpläne der für die Bewilligung zuständigen Behörde bekannt zu geben. Diese legt zusammen mit der Bauherrschaft und den Fachleuten für Fragen der Baugestaltung, gestützt auf die Schutzziele gemäss Siedlungsanalyse und das Gebäudeinventar, die Erhaltungsanordnungen im Einzelnen fest. Liegt für das betroffene Objekt noch kein Gebäudeinventar vor, veranlasst sie die Inventarisierung.

³ Bauliche Änderungen werden bewilligt, wenn sie die Erhaltungsanordnungen berücksichtigen. Die Bewilligung kann mit entsprechenden Auflagen verknüpft werden.

⁴ Vorbehalten bleiben bereits bestehende Schutz- und Erhaltungsanordnungen der Gemeinden oder von kantonalen oder eidgenössischen Behörden, welche gestützt auf die Raumplanungs- oder die Natur- und Heimatschutzgesetzgebung getroffen wurden.

III Allgemeine Bauvorschriften

1. Bauvoraussetzungen

Baureife

KRG Art. 72

¹ Neubauten sowie wesentliche Umbauten und Erweiterungen werden nur bewilligt, sofern das Grundstück baureif ist.

² Ein Grundstück gilt als baureif, wenn seine Form und Grösse eine zonengemässe und zweckmäs-

sige Überbauung gestatten und das Grundstück für die beabsichtigte Nutzung vorschriftsgemäss erschlossen ist oder die Erschliessung bis zum Abschluss des Bauvorhabens ausgeführt wird.

¹ Siedlungen, Bauten und Anlagen sind nach den Regeln der Baukunst so zu gestalten und einzuordnen, dass mit der Umgebung und der Landschaft eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Wo dieses Gesetz oder die Ortsplanung eine Pflicht zur Gestaltungsberatung vorsehen, haben sich die Bauherrschaft bei der Ausarbeitung der Projektpläne und die Baubehörde bei der Beurteilung des Bauvorhabens durch Fachleute in Fragen der Baugestaltung beraten zu lassen.

³ Verunstaltet eine Baute oder Anlage wegen mangelhaftem Unterhalt das Orts- oder Landschaftsbild, verpflichtet die für die Bewilligung zuständige Behörde die Eigentümerin oder den Eigentümer zu den notwendigen Massnahmen. Kommen diese den Anordnungen innert Frist nicht nach, lässt die Behörde nach erfolgter Androhung die Massnahmen auf Kosten der Säumigen durch Dritte vornehmen.

2. Wohnförderung, Sicherheit und Gesundheit

¹ Bauten und Anlagen haben den gesundheits-, feuer- und gewerbepolizeilichen Bestimmungen sowie den Vorschriften der Arbeits-, Energie-, Gewässerschutz- und Umweltschutzgesetzgebung zu entsprechen.

² Bauten und Anlagen haben den anerkannten Regeln der Baukunde zu genügen und dürfen weder bei der Erstellung noch durch ihren Bestand und ihre Nutzung Personen, Tiere und Sachen gefährden.

³ Die Regierung kann durch Verordnung vorschreiben, dass bestimmte Bauten und Anlagen einer besonderen behördlichen Prüfung auf ihre Sicherheit gegenüber Einwirkungen der Natur wie Erdbeben, Schnee, Wind zu unterziehen sind.

⁴ Gefährdet eine Baute oder Anlage Menschen oder Tiere, oder werden Menschen oder Tiere durch die Benützung gefährdeter Bauten oder Anlagen einer unmittelbaren Gefahr ausgesetzt, verpflichtet die kommunale Baubehörde die Eigentümerin oder den Eigentümer zu den notwendigen Massnahmen. Kommen diese den Anordnungen innert Frist nicht nach, lässt die kommunale Baubehörde nach erfolgter Androhung die Massnahmen auf Kosten der Säumigen durch Dritte vornehmen.

¹ Öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen, Gebäude mit mehr als acht Wohneinheiten sowie Bauten und Anlagen mit mehr als 50 Arbeitsplätzen müssen nach den anerkannten Fachnormen so gestaltet werden, dass sie auch für Behinderte zugänglich sind. Die öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen müssen überdies von Behinderten benützt werden können.

² Die Anforderungen gemäss Absatz 1 sind auch bei Erneuerungen im Sinne des einschlägigen Bundesrechts zu erfüllen, sofern keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen oder der Aufwand für die Anpassung nicht unverhältnismässig ist.

³ Die Prüfung von Baugesuchen auf ihre Übereinstimmung mit den Vorschriften über das behindertengerechte Bauen obliegt der kommunalen Baubehörde. Sie kann zu diesem Zweck sachkundige Beraterinnen oder Berater beiziehen.

⁴ Die kommunale Baubehörde gibt den beschwerdeberechtigten Behindertenorganisationen den Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der Baugesuche bekannt.

VI Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Zusatzbewilligungen

KRG Art. 100

¹ Die in diesem Gesetz und der darauf beruhenden Verordnung festgelegten Auflage-, Einsprache- und Beschwerdefristen für Nutzungspläne und Bauvorhaben gelten auch für gleichzeitig aufzulegende Gesuche für Zusatzbewilligungen.

² Werden Zusatzbewilligungen zusammen mit Entscheiden, Beschlüssen oder Verfügungen eröffnet, die dem Rekurs an das Verwaltungsgericht unterliegen, gilt das Rechtsmittel des Rekurses auch für eine allfällige Anfechtung der Zusatzbewilligung.

Verfügungen kantonalen Behörden

KRG Art. 103

¹ Verfügungen kantonalen Behörden, die sich auf dieses Gesetz oder darauf beruhende Erlasse stützen und nicht gemäss ausdrücklicher Regelung bei der Regierung angefochten werden können, unterliegen dem Rekurs an das Verwaltungsgericht.

² Verfügungen über den Erlass oder die Verlängerung kantonalen Planungszonen, die Genehmigung von Planänderungen nach Artikel 48 Absatz 3 sowie BAB-Entscheide können auch von den Gemeinden angefochten werden.

Beschwerderecht der Umweltorganisationen

KRG Art. 104

¹ Die nach Bundesrecht zur Beschwerde berechtigten Umweltorganisationen beteiligen sich an Baubewilligungsverfahren für Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen sowie bei Planungen, die keiner kantonalen Genehmigung bedürfen, durch Erhebung einer Einsprache während des Auflageverfahrens.

² In Baubewilligungsverfahren für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen sowie bei Planungen, die einer kantonalen Genehmigung bedürfen, melden Organisationen, sofern sie beschwerdeberechtigt sind und vom Beschwerderecht Gebrauch machen wollen, die Beteiligung am Verfahren während der Einsprache- oder Beschwerdeauflage bei der Fachstelle an. Diese gewährt der Organisation Akteneinsicht und gibt ihr Gelegenheit, innert einer von ihr festgelegten Frist zum Bauvorhaben oder zur Planung Stellung zu nehmen. Geht eine Stellungnahme ein, wird der Entscheid auch der am Verfahren beteiligten Organisation mitgeteilt.

Erfolgt im Auflageverfahren keine Anmeldung oder wird im nachfolgenden Verfahren auf eine Stellungnahme verzichtet, gilt das Beschwerderecht als verwirkt.

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 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, Ferienheimen 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.