



Vischnaunca / Gemeinde Falera

BAUGESETZ

DER GEMEINDE FALERA

STAND: BESCHLOSSEN AM 25. JUNI 2015
GENEHMIGT AM 12. APRIL 2016

I	Allgemeines	6
II	Grundordnung	7
1.	Allgemeines	7
2.	Zonenplan	8
	A. Allgemeines	8
	B. Bauzonen	9
	a) Regelbauweise	9
	b) Kommunale Zonenvorschriften	15
	C. Überlagerte Nutzungszonen	17
3.	Genereller Gestaltungsplan	19
4.	Genereller Erschliessungsplan	21
5.	Folgeplanungen	24
III	Kommunale Bauvorschriften	25
1.	Bauvoraussetzungen	25
2.	Wohnförderung, Sicherheit und Gesundheit	29
3.	Gestaltung	30
4.	Verkehr, Versorgung und Entsorgung	32
5.	Öffentlicher und privater Grund und Luftraum	35
IV	Erschliessungsordnung	37
V	Vollzugs- und Schlussbestimmungen	40
	Anhang	42

INHALTSVERZEICHNIS

I Allgemeines

- Art. 1 Geltungsbereich und Zweck
- Art. 2 Regionale Zusammenarbeit
- Art. 3 Boden- und Baulandpolitik
- Art. 4 Grundlagen
- Art. 5 Förderung
- Art. 6 Behördenorganisation

II Grundordnung

1. Allgemeines

- Art. 7 Zuständigkeit

2. Zonenplan

A Allgemeines

- Art. 8 Festlegungen

B Bauzonen

- a) Regelbauweise
 - Art. 9 Grundsatz
 - Art. 10 Hofstattrecht
 - Art. 11 Masse gemäss IVHB
 - Art. 12 Nutzungsziffer
 - Art. 13 Abgrabungen und Aufschüttungen
 - Art. 14 Gesamthöhe und traufseitige Fassadenhöhe
 - Art. 15 Gebäudelänge und Gebäudebreite
 - Art. 16 Grenz- und Gebäudeabstand
 - Art. 17 Zonenschema
- b) Kommunale Zonenvorschriften
 - Art. 18 Dorfzone
 - Art. 19 Wohnmischzonen
 - Art. 20 Wohnzonen
 - Art. 21 Hotelzone La Siala
 - Art. 22 Touristikzone Hotel La Mutta
 - Art. 23 Zone für Kleinbauten und Anbauten

C Überlagerte Nutzungszonen

- Art. 24 Wald- und Wildschonzone
- Art. 25 Gewässerraumzone
- Art. 26 Trockenstandortzone
- Art. 27 Wintersportzone (Ergänzung KRG Art. 39)

3. Genereller Gestaltungsplan

- Art. 28 Festlegungen
- Art. 29 Ortsbildschutzbereich
- Art. 30 Erneuerungsbereich
- Art. 31 Nutzungsbeschränkungen
- Art. 32 Objektschutz

4. Genereller Erschliessungsplan

- Art. 33 Festlegungen
- Art. 34 Verkehrsanlagen 1. Allgemeines
- Art. 35 2. Sammel- und Erschliessungsstrassen
- Art. 36 3. Wirtschaftswege
- Art. 37 4. Langsamverkehr
- Art. 38 5. Öffentliche Parkieranlagen
- Art. 39 Versorgungs- und Entsorgungsanlagen
- Art. 40 Sport- und Freizeitanlagen

5. Folgeplanungen

- Art. 41 Folgeplanung

III Kommunale Bauvorschriften

1. Bauvoraussetzungen

- Art. 42 Baubewilligung 1. Anzeigepflicht
- Art. 43 2. Entscheid über Baubewilligungspflicht und die Art des Verfahrens
- Art. 44 3. Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens
- Art. 45 Baugesuch
- Art. 46 Baukontrollen, Bauabnahme
- Art. 47 Revers
- Art. 48 Bewilligungs-, Kontroll- und Benützungsgebühren

2. Wohnförderung, Sicherheit und Gesundheit

- Art. 49 Wohnhygiene
- Art. 50 Energiehaushalt und Energieanlagen
- Art. 51 Vorkehrungen bei (Bau-)Arbeiten und beim Betrieb mechanischer Anlagen

3. Gestaltung

- Art. 52 Dächer
- Art. 53 Einfriedungen, Pflanzen und Siloballen
- Art. 54 Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern
- Art. 55 Reklamen, Hinweistafeln und Antennen

4. Verkehr, Versorgung und Entsorgung

- Art. 56 Sicherheit
- Art. 57 Zu- und Ausfahrten
- Art. 58 Abstellplätze für Motorfahrzeuge
- Art. 59 Ersatzabgabe für Autoabstellplätze
- Art. 60 Werkleitungen
- Art. 61 Abwässer und Kompostierungsanlagen

5. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

- Art. 62 Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraumes
- Art. 63 Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke
- Art. 64 Nutzung von fremdem Eigentum für private Zwecke

IV Erschliessungsordnung

- Art. 65 Erschliessungsreglemente
- Art. 66 Erschliessungsprogramm
- Art. 67 Strassen- und Quartiernamen
- Art. 68 Öffentliche Erschliessungsanlagen 1. Ausführung
- Art. 69 2. Betrieb, Unterhalt und Erneuerung
- Art. 70 3. Schneeräumung
- Art. 71 Private Erschliessungsanlagen 1. Allgemeines
- Art. 72 2. Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung
- Art. 73 3. Übernahme durch die Gemeinde
- Art. 74 Sanierungsplanungen

V Vollzugs- und Schlussbestimmungen

- Art. 75 Vollzug
- Art. 76 Rechtsmittel
- Art. 77 Inkrafttreten und Übergangsbestimmungen

Anhang

- 1 AZ-Definition für die Anwendung bei zugewiesener BGF (rechtskräftige Quartierpläne)
- 2 Auszüge Raumplanungsgesetzgebung für den Kanton Graubünden KRG, KRVO und EGZBB
- 3 Definitionen und Begriffe gemäss IVHB mit Skizzen und Erläuterungen (blau hinterlegte Hinweise im Baugesetz)

Bemerkung:

Begriffe wie „Eigentümer“, „Grundeigentümer“, „Bewirtschafter“ udgl. 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 Raumplanung und Raumentwicklung aktiv mit den benachbarten Gemeinden und regionalen Organisationen 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 bei Bedarf überkommunal und regional ab.
- 3 Die Gemeinde kann Aufgaben im Bereich des formellen Baurechts wie Bauberatung, Baukontrolle usw. mittels Vereinbarung einer überkommunalen oder regionalen Trägerschaft übertragen, wobei die entsprechenden Entscheidungskompetenzen bei der Gemeinde verbleiben.

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 kann einen Fonds für den Ausgleich von planungsbedingten Vor- und Nachteilen aufnen. Zahlungen für den Ausgleich planerischer Vorteile sind dem Fond zuzuweisen. Einzelheiten über die Verwendung der Mittel des Ausgleichsfonds regelt das von der Gemeinde zu 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 de-

ren Austausch.

- 2 Die Gemeinde kann gestützt auf Grundlagen auch Programme zur Umsetzung von Massnahmen eines Raumentwicklungskonzepts oder eines Leitbilds erarbeiten und entsprechende Aktionen durchführen.

Förderung

Art. 5

- 1 Die Gemeinde fördert private Bau- und Planungsvorhaben. 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 geäufteten Fonds gewähren. Der Beitrag kann von einer angemessenen Mitsprache der Gemeinde abhängig gemacht werden.

Behördenorganisation

Art. 6

- 1 Der Gemeindevorstand sorgt in seiner Funktion als Baubehörde für eine professionelle und sachgerechte Erfüllung ihrer Aufgaben innert nützlicher Frist. Er setzt hierfür Fachleute und geeignete technische Hilfsmittel ein.
- 2 Die Baubehörde behandelt alle Bau- und Planungsgeschäfte. Sie kann ihre Aufgaben und Befugnisse an eine Kommission, an ein kommunales oder regionales Bauamt oder an externe Fachleute delegieren oder weitere Personen und sachkundige Berater zur Vorbereitung wichtiger Vorhaben beziehen.
- 3 Für die gesetzlich vorgeschriebene Gestaltungsberatung werden externe, unabhängige Fachpersonen zugezogen, die in der Gemeinde keine eigenen Bauvorhaben projektieren und ausführen. GestaltungsberaterInnen orientieren und beraten die Baubehörde, die Bauherrschaften und deren VertreterInnen.

II. Grundordnung

1. Allgemeines

Zuständigkeit

Art. 7

- 1 Wo in den Plänen und im Baugesetz der Verweis KRG, KRVO oder EGZGB angebracht ist, gelten die Vorschriften und Bestimmungen des kantonalen Raumplanungsgesetzes KRG resp. der kantonalen Raumplanungsverordnung KRVO (siehe auch Auszüge im Anhang II).

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

2. Zonenplan

A. Allgemeines

Festlegungen

Art. 8

1 Der Zonenplan beinhaltet folgende Zonenarten und Festlegungen:

a) Grundnutzungen-Bauzonen

- Dorfzone (ES III) Art. 18
- Wohnmischzonen (ES III) Art. 19
- Wohnzonen (ES II) Art. 20
- Hotelzone La Siala (ES III) Art. 21
- Touristikzone Hotel La Mutta (ES III) Art. 22
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ES II/III) KRG Art. 28
- Zone für öffentliche Anlagen KRG Art. 28
- Zone für touristische Einrichtungen KRG Art. 29
- Zone für Kleinbauten und Anbauten Art. 23

b) Grundnutzungen-Nichtbauzonen

- Landwirtschaftszone (ES III) KRG Art. 32
- Freihaltezone KRG Art. 35
- Zone übriges Gemeindegebiet (ES III) KRG Art. 41
- Zone für künftige bauliche Nutzung (ES III) KRG Art. 40

c) Überlagerte Nutzungszonen

- Gefahrenzone KRG Art. 38
- Naturschutzzone KRG Art. 33
- Landschaftsschutzzone KRG Art. 34
- Archäologiezone KRG Art. 36
- Grund- und Quellwasserschutzzone KRG Art. 37
- Wald- und Wildschonzone Art. 24
- Gewässerraumzone Art. 25
- Trockenstandortzone Art. 26
- Wintersportzone KRG Art. 39, Art. 27

d) Weitere Festlegungen

- Arealplanpflicht KRG Art. 46, Art. 41
- Landumlegungspflicht Art. 41

- 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. 9

- 1 Das Mass der Nutzung und die Grenz- und Gebäudeabstände in den Bauzonen, richten sich nach dem Zonenschema und den dazugehörigen Umschreibungen im Baugesetz und in der KRVO.
- 2 Für Begriffe und Messweisen, die Gegenstand der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) bilden, gelten die in den Anhängen zur IVHB und in den entsprechenden Erläuterungen enthaltenen Umschreibungen. Wo die IVHB konkrete Masse vorbehält, gelten die entsprechenden Massangaben im nachstehenden Artikel 11.
- 3 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.
- 4 Bei Verdichtungen im überbauten Gebiet, insbesondere bei An-, Auf- und Neubauten ist die Erfüllung der gestalterischen Belange mittels eines Modells oder 3D-Visualisierung des Bauvorhabens und der umliegenden Bauten nachzuweisen. Die Baubehörde zieht bei Bedarf den Bauberater bei. Betreffen solche Projekte eine Fläche von mehr als 2'500 m², ist ein Quartiergestaltungsplan zu erarbeiten.
- 5 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 für einzelne Bauten um max. 3 m, Nutzungsziffern (8) um max. 10 % erhöht werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb eines Areal- oder Quartierplangebietes gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.

Hofstattrecht

Art. 10

- 1 Bestehende Bauten, die durch Elementarschäden zerstört oder mit Bewilligung abgebrochen werden, dürfen ohne Rücksicht auf die Vorschriften über Grenzabstände, Gebäudehöhen und Ausnützung mindestens im bisherigen Umfang wieder hergestellt werden. Be-

züglich Grundriss, Dachform und Gebäudehöhe sind Abweichungen im Rahmen der Zonenvorschriften zulässig, sofern sich die Baute gestalterisch gut in die umgebenden Strukturen einfügt, keine öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen und das Gebäudevolumen nicht wesentlich verändert wird. Eine positive Beurteilung des Bauberaters ist bei Vergrösserung des Gebäudevolumens zwingend. Die Baubehörde kann ein Modell mit den umliegenden Bauten verlangen. Vorbehalten bleiben entgegenstehende Bestimmungen für Bauten und Anlagen an Kantonsstrassen.

- 2 Bei Bauvorhaben im Hofstattrecht ist vor dem Abbruch oder spätestens innert sechs Monaten nach Zerstörung im Einvernehmen mit der Baubehörde das genaue Ausmass festzuhalten.
- 3 Das Gesuch für den Neubau muss vor dem Abbruch oder spätestens sechs Jahre seit Zerstörung durch Elementarschaden eingereicht werden.
- 4 Zweckänderungen sind im Rahmen der Zonenvorschriften zulässig. Nachbarlichen Interessen ist nach Möglichkeit Rechnung zu tragen.
- 5 Vorbehalten sind Auflagen und Einschränkungen des Generellen Gestaltungsplanes und das übergeordnete Recht.

Masse gemäss **IVHB**

Art. 11

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 III IVHB)**: 40 m²

2. Anbauten **(2.3)**

- maximal zulässige Gesamthöhe: 4.5 m
- maximal anrechenbare Gebäudefläche: 40m²

3. Unterniveaubauten **(2.5)**

- maximales Durchschnittsmass b über dem massgebenden Terrain: 1.0 m

Das Durchschnittsmass errechnet sich aus der Summe aller, je Fassadenflucht abgegrabenen Flächen einer UNB (graue Flächen gemäss Skizze zu 2.5), dividiert mit der Gesamtlänge der projizierten Fassadenlinie dieser UNB.

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: ½ je Stockwerk (Vordächer bis 1.5 m bleiben unberücksichtigt)

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: frei)

6. Technisch bedingte Dachaufbauten (5.1)

- maximal zulässiges Mass: 1.8 m; (nachweislich unumgängliche, technisch bedingte Mehrhöhen können auf vorgängige Anfrage von der Baubehörde bewilligt werden)

7. Dachaufbauten (5.2)

- maximale zulässige Höhe des Giebels (Überschreitung der Dachfläche): 50 cm unter dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion (5.1)
- maximale Flächenbeanspruchung der zugehörigen Dachfläche (inkl. Vordach): 25%

8. Attikageschoss (6.4)

- minimal notwendiger Versatz a: 3 m bei mindestens zwei ganzen Fassaden

Nutzungsziffer (8)

Art. 12

- 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. Der Nachführungsgeometer ist verpflichtet der Gemeindeverwaltung Parzellierungen (Vertragsplan) in der Bauzone unverzüglich zu melden.
- 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 verpflichtet die Bauherrschaft/Eigentümerschaft Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken zu lassen.

Abgrabungen und Aufschüttungen

Art. 13

- 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. Das Durchschnittsmass errechnet sich aus der Summe aller, je Fassadenflucht abgegrabenen Flächen dividiert mit der Gesamtlänge der projizierten Fassadenlinie.

- 2 Aufschüttungen entlang von Fassadenfluchten müssen sich auf ein Geschoss beschränken. Für Aufschüttungen des umliegenden Geländes gilt Art. 54 (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. Bei Bedarf zieht sie die Baugestaltungsberatung bei.

Gesamthöhe und traufseitige Fassadenhöhe (5)

Art. 14

- 1 Die Höhe von Gebäuden wird durch die Gesamthöhe (5.1) und die traufseitige Fassadenhöhe (5.2) gemäss Zonenschema beschränkt.
- 2 Bei Gebäuden, die in der Höhe oder Situation um mindestens 3 m gestaffelt sind, werden die Gesamthöhen und Fassadenhöhen für jeden Gebäudeteil separat ermittelt.

Gebäudelänge und Gebäudebreite

Art. 15

- 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 Unterniveaubauten (2.5) und von unterirdischen Bauten (2.4) sind frei.

Grenz- und Gebäudeabstand

Art. 16

- 1 Die Grenzabstände (7.1) von Gebäuden gemäss Zonenschema sind einzuhalten. Vorbehalten sind Baulinien (7.3) und Unterschreitungen gemäss KRG (Näherbaurecht) bis zum minimalen Gebäudeabstandes gemäss Abs. 2.
- 2 Der minimale Gebäudeabstand ergibt sich aus der Summe der einzuhaltenden Grenzabstände (7.2, Fig. 7.1). Als minimaler Gebäudeabstand ist mindestens die Summe der kleinen Grenzabstände einzuhalten (Einschränkung des Näherbaurechts gemäss KRG).
- 3 Bei einheitlicher Gestaltung ist das Zusammenbauen von zwei Klein- oder Anbauten (2.2, 2.3) über die Grenze im gegenseitigen Einverständnis gestattet. Die Länge der gesamten Nebenbaute darf 15 m in der Regel nicht überschreiten. Abweichungen können insbesondere im steilen Gelände sinnvoll oder nötig sein. Ein positiver Grundsatzentscheid der Baubehörde vor Eingabe des Baugesuches ist zwingend.
- 4 Gegenüber Grenzen haben vorspringende Gebäudeteile (3.4) 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 Offene Abstellplätze haben gegenüber öffentlichen Strassen einen minimalen Abstand von 0.5 m vom Fahrbahnrand einzuhalten.
- 7 Wo das Baugesetz keine Grenzabstände vorschreibt sowie für An- und Kleinbauten (2.2, 2.3) gelten die minimalen, kantonalen Abstandsvorschriften (2.5 m).

	Zone	ÜZ Art. 12	Gesamthöhe (5.1) ¹⁾ Art. 14	Traufseitige Fassadenhöhe (5.2) ¹⁾ Art. 14	Max. Gebäudelänge (4.1) ^{6) 7) 8)} Art. 15	Max. Gebäudebreite (4.2) ^{6) 8)} Art. 15	Grenzabstand (7.1) ²⁾ KRVO Art. 37 / Art. 16 gross / klein	Empfindlichkeitsstufe ³⁾
D	Dorfzone (Art. 18) ^{4) 5)}	frei	Art. 18 (zusätzliche Auflagen im Ortsbildschutzbereich (Art. 29))				2.5 m	III
WG 3	Wohnmischzone WG3 (Art. 19)	0.3	11.00 m	8.10 m	15 +/- 5 m	15 +/- 5 m	6 / 4 m	III
WG 2	Wohnmischzone WG2 (Art. 19)	0.33	11.00 m	8.10 m	14 +/- 4 m	14 +/- 4 m	5 / 3 m	III
W2	Wohnzone 2 (Art. 20)	0.3	9.00 m	6.00 m	14 +/- 4 m	14 +/- 4 m	5 / 3 m	II
WE	Wohnzone Er Liung (Art. 20)	0.3*	9.00 m	6.00 m	14 +/- 3 m	13 +/- 3 m	5 / 2.5 m	II
HS	Hotelzone La Siala (Art. 21)	frei	11 m	8.10 m	frei	frei	2.5 m	III
TM	Touristikzone Hotel La Mutta (Art. 22)	Art. 22			frei	frei	2.5 m	III
ZKA	Zone für Kleinbauten und Anbauten (Art. 23)	frei	Art. 11 und 23					

¹⁾ Die Gesamt- und traufseitigen Fassadenhöhen gemäss Zonenschema dürfen im geeigneten Gelände um den Zuschlag z überschritten werden. „z“ ergibt sich aus dem Mittel der Summe der Meereshöhen des massgebenden Terrains in den tal- und bergseitigen Gebäudeecken (projizierte Fassadenlinie) abzüglich der Meereshöhe des tiefsten Punktes. In der Regel:

$$\frac{(h_1+h_2+h_3+h_4)}{4} - h_1 \quad (h_1 = \text{geringste Meereshöhe}); \text{ bei gegliederten Gebäudegrundrissen } \frac{(h_1+h_2+h_3+h_4+\dots+h_n)}{n} - h_1; \quad \mathbf{z \text{ maximal} = 1.5 \text{ m};}$$

auf Parzellen mit **Höhenzuschlag: z + 1.5 m** beträgt der Zuschlag **maximal 3 m**. Die Parzellen sind im Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1:2000 bezeichnet.

- ²⁾ Gegenüber Kantonsstrassen gelten die Abstandsvorschriften gemäss Strassengesetz.
- ³⁾ Gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung
- ⁴⁾ Bis + 1 m Höhe, Breite, Länge gegenüber der Vorgabe aus dem Hofstattrecht zulässig, wenn keine privaten oder öffentlichen Interessen entgegenstehen und vom bestehenden Gebäudevolumen insgesamt nicht wesentlich abgewichen wird (Art. 10)
- ⁵⁾ Für unüberbaute Parzellen und Parzellenteile, die selbständig überbaubar sind, gilt ein grosser Grenzabstand von 5 m.
- ⁶⁾ Aufgrund des Zuschlages oder der Reduktion zur **Gebäudelänge**, reduziert oder erhöht sich die zulässige **Gebäudebreite** um den entsprechenden Betrag.
- ⁷⁾ Werden zwei Gebäude zusammengebaut, müssen beide Gebäude strukturell erkennbar sein (kein gemeinsames Dach). Bei derartigen Doppelhäusern darf die **Gebäudelänge** um insgesamt 5 m überschritten werden (nicht kumulierbar mit dem Zuschlag).
- ⁸⁾ Die Länge und Breite von Anbauten wird nicht angerechnet.

* Beizugsgebiet rechtskräftige Folgeplanung: BGF gemäss Quartiergestaltungsplan ErLiung (AZ-Berechnung gemäss Anhang 1)

Die Zeile W2 wird für die Parz. Nr. 536, 1651 und 539 bis zum Ausgang der Beschwerdeverhandlung sistiert. vgl. RB Nr. 338 vom 12.04.2016

b) Kommunale Zonenvorschriften

Dorfzone

Art. 18

- 1 Die Dorfzone ist für Wohnzwecke sowie Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt. Neue und wesentliche Erweiterungen bestehender Landwirtschaftsbetriebe sind nicht zulässig.
- 2 Neubauten, Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung in die bestehende Siedlung einzufügen. Dies gilt auch für alle übrigen bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen.
- 3 Wo die Dorfzone mit dem Ortsbildschutzbereich (Genereller Gestaltungsplan) überlagert ist, sind die entsprechenden baugesetzlichen Auflagen zusätzlich zu beachten.

Wohnmischzonen

Art. 19

- 1 Die Wohnmischzone ist für Wohnbauten, Beherbergungsbetriebe sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe dienenden Bauten und Anlagen bestimmt. In der Wohnmischzone sollen tourismusnahe Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe gefördert werden. Neue Landwirtschaftsbetriebe sind nicht zulässig.
- 2 Auswirkungen von gewerblichen Nutzungen auf die Wohnqualität sind im Rahmen der umweltrechtlichen Einschränkungen zu dulden.

Wohnzonen

Art. 20

- 1 Die Wohnzone ist für Wohnnutzungen bestimmt. Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sind zulässig, sofern sie aufgrund ihrer optischen Erscheinung, ihres Charakters und ihrer Auswirkungen auf Raum, Umwelt, Erschliessung und Befindlichkeit in ein Wohnquartier passen.
- 2 Für die Wohnzone Er Liung gelten zusätzlich oder anstelle der baugesetzlichen Vorschriften die Sonderbauvorschriften aus dem Quartiergestaltungsplan Er Liung sowie das Verkaufsreglement für die „Einheimischenbauzone Er Liung“.

Hotelzone La Siala

Art. 21

- 1 Die Hotelzone La Siala ist bestimmt für die Erweiterung des Hotelbetriebes La Siala und zugehörige Nebennutzungen wie Autoeinstellhallen udgl..
- 2 In der Hotelzone sind Wohnnutzungen ausschliesslich für Gastzimmer und Appartements mit hotelähnlichen Nutzung (kurzfristig wechselnde Mietern) zulässig.
- 3 Es gilt der minimale Grenzabstand von 2.5 m gemäss KRG. Im Übrigen gelten die Zonenvorschriften der Hotelzone La Siala gemäss Art. 17 (Zonenschema). Die Bauweise muss

den Regeln der Nachhaltigkeit entsprechen (Qualitätsvolle Architektur und Gestaltung, Minergie, Energieeffizienz, Nutzung einheimischer Ressourcen).

- 1 In der Touristikzone Hotel La Mutta sind traditionelle Hotels und touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen sowie ergänzende Bauten, Anlagen und Wohnungen für das Betriebspersonal zulässig. Verkaufslokale, öffentliche Gaststätten, Wellness- und andere gesundheitsfördernde, gewerbliche oder kulturelle Einrichtungen und Anlagen sowie Personalwohnungen sind zulässig, wenn sie in direktem Zusammenhang mit dem Hotelangebot stehen und ihre Benützung den Betrieb nicht stört.
- 2 Zweitwohnungen müssen auf Dauer einer hotelähnlichen Nutzung mit kurzfristig wechselnden Mietern vorbehalten bleiben. Die Eigennutzung durch Wohnungseigentümer ist auf eine in der Hotellerie übliche Zeitspanne so zu beschränken, dass eine maximale Belegung mit wechselnden Mietern sichergestellt ist. Längerfristig an Gäste zur Nutzung überlassene Wohneinheiten gelten nicht als bewirtschaftet.
- 3 Es gilt der minimale Grenzabstand von 2.5 m gemäss KRG. Die weiteren Bau- und Gestaltungsvorschriften sind in einem Arealplan unter Einhaltung folgender Randbedingungen festzulegen:
 - Für die gesamte Anlage ist ein oberirdisches Bauvolumen von bis 63'000 m³ zulässig. Die Gebäude dürfen 1212.5 müM nicht überragen. Die Gebäudelänge ist frei.
 - Für touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen kann ein maximaler Anteil von bis 13'000 m³ verwendet werden. Er darf nur gleichzeitig mit der Hotelanlage La Mutta erstellt werden.
 - Unterirdische Parkierungs- und Erschliessungsanlagen sind uneingeschränkt zulässig. Dies betrifft insbesondere auch Parkierungsanlagen, die der Öffentlichkeit oder weiteren Berechtigten dienen.
 - Die Bauweise muss den Regeln der Nachhaltigkeit entsprechen (Qualitätsvolle Architektur und Gestaltung, Minergie, Energieeffizienz, Nutzung einheimischer Ressourcen).
 - Die unbebauten Flächen bleiben Aussen- und Freizeitanlagen, natürlich gestalteten Gartenanlagen und weiteren Grünbereichen vorbehalten. Sie können auch der landwirtschaftlichen Nutzung zugewiesen werden. Die für diese Nutzungen notwendigen, eingeschossigen Kleinbauten (4.5 m Gebäudehöhe, 25 m² Gebäudegrundfläche) sind zulässig.
- 4 Der Arealplan regelt die interne Erschliessung für die Bauzonen und die Anpassung für die umgrenzenden Landwirtschaftgebiete. Die vom Arealplan umfassten Grundstücke sind im Hinblick auf die Realisierung der in der Touristikzone Hotel La Mutta vorgesehenen Bauten und Anlagen so umzulegen, dass die Bereiche für das Hotel und die touristisch bewirtschafteten Zweitwohnungen in jeweils zusammenhängenden Grundstücken umgesetzt werden können (Landumlegungspflicht). Allfällige umlegungsbedingte Mehr- oder Minderwerte sind in Geld auszugleichen.
- 5 Eine Baubewilligung kann nur erteilt werden, wenn die hinreichenden Detailregelungen zur Sicherstellung der Zonen-, Nutzungs-, Bau- und Gestaltungsvorschriften vertraglich geregelt

und im Grundbuch eingetragen sind. Kann innert 10 Jahren keine Baubewilligung erteilt werden, so ist die Nutzungsordnung zu revidieren und eine neue, neuen Planungszielen entsprechende Nutzungsordnung festzulegen. Es besteht weder ein Anspruch auf Zuweisung zu einer Bauzone noch auf eine Entschädigung.

- 6 Für die Sicherung der vorgeschriebenen Nutzung sind der Baubehörde bis zum Nutzungsbeginn und später bei jedem Wechsel die entsprechenden Verträge mit der Organisation zum Vertrieb der kommerziellen touristischen Nutzung vorzulegen.

Zone für Kleinbauten und Anbauten

Art. 23

- 1 In der Zone für Kleinbauten und Anbauten dürfen nur Gebäude erstellt werden, die die Anforderungen für Klein- und Anbauten (2.2) erfüllen.
- 2 Zulässig ist die Erstellung von unterirdischen Bauten, Abstellplätzen und Zufahrten.
- 3 Bestehende Gebäude dürfen in ihrem bisherigen Zweck weitergenutzt werden oder ohne Rücksicht auf die Zonenvorschriften entsprechend den Bestimmungen in Abs. 1 umgenutzt werden, sofern das Gebäudevolumen nicht wesentlich verändert wird.
- 4 Oberirdische, geschlossene Parkierungseinrichtungen sind nur zu bewilligen, wenn den Belangen des Ort- und Landschaftsbildes angemessene Beachtung geschenkt wird.

C. Überlagerte Nutzungszonen

Wald- und Wildschonzone

Art. 24

- 1 Die Wald- und Wildschonzone umfasst Lebensräume von Tieren, insbesondere die Winterstandgebiete.
- 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 Gewässerraumzonen umfassen 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.
- 5 Vor der Erteilung von Baubewilligungen in Gewässerraumzonen ist bei Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen die zuständige kantonale Fachbehörde anzuhören. Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen ist eine Zustimmung dieser Fachbehörde erforderlich.

- 1 Die Trockenstandortzone umfasst Trockenwiesen und -weiden, deren Fläche und Qualität erhalten werden soll.
- 2 Für die Bewirtschaftung werden Verträge zwischen Kanton und Bewirtschaftern abgeschlossen.
- 3 Zulässig sind neue standortgebundene Bauten und Anlagen, die für die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung des Gebietes notwendig sind oder dem Schutz vor Naturgefahren oder einem anderen überwiegenden öffentlichen Interesse dienen, wenn ein Standort ausserhalb der Trockenstandortzone nicht zumutbar ist. Werden Trockenwiesen und -weiden beeinträchtigt, sind Ersatzmassnahmen zu leisten.

- 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 einzufigen.

- 4 Kosten, die der Gemeinde aus der Freihaltung und Nutzung des Wintersportgeländes erwachsen, können den vom Wintersport profitierenden Unternehmungen und Vereinigungen wie Bergbahnen, Beherbergungsbetriebe, Tourismusorganisationen, Skischulen überbunden werden.
- 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.

3. Genereller Gestaltungsplan

Festlegungen

Art. 28

Der Generelle Gestaltungsplan enthält folgende Festlegungen:

a) Gestaltungsbereiche

- | | |
|----------------------------|---------|
| - Höhenzuschlag z: + 1.5 m | Art. 17 |
| - Ortsbildschutzbereich | Art. 29 |
| - Erneuerungsbereich | Art. 30 |
| - Nutzungsbeschränkungen | Art. 31 |

b) Gestaltungsobjekte

- | | |
|----------------|-----------------------|
| - Objektschutz | Art. 32 / KRG Art. 43 |
|----------------|-----------------------|

Ortsbildschutzbereich

Art. 29

- 1 Als Ortsbildschutzbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit Baugruppen, Bauten und Anlagen sowie Freiräumen, die auf Grund ihrer Gesamtform, Stellung und äussern Erscheinung von erheblicher räumlicher, architektonischer oder ortsbaulicher Bedeutung sind (Details siehe Siedlungsinventar). Im Ortsbildschutzbereich sind Neubauten und Umbauten sowie Renovationen mit besonderer Sorgfalt und unter geeigneter Berücksichtigung der traditionellen Bauweise sowie der weiteren Vorgaben und Hinweise des Siedlungsinventars zu gestalten und auszuführen. Dies gilt insbesondere auch für Nebengebäude sowie Verkehrs- und Parkieranlagen.
- 2 Im Ortsbildschutzbereich gilt anstelle der zonengemässen Bauvorschriften grundsätzlich die Hofstattpflicht. Bauten dürfen nur innerhalb der massvoll vergrösserten oder geänderten, bestehenden Gebäudevolumen und – strukturen umgebaut, erneuert und im Zweck ge-

ändert werden. Die zulässigen Abweichungen sind dem Zonenschema zu entnehmen. Vorbehalten sind Einschränkungen des Zivilrechts (Hofstattrecht).

- 3 Weitergehende Abweichungen bedingen die Schaffung einer qualitativ gleichwertigen oder besseren Siedlungsstruktur. Ein Modell oder 3D-Visualisierungen mit den umliegenden Bauten und Anlagen, sowie die Begleitung und positive Beurteilung durch den Bauberater oder die Denkmalpflege ist in diesen Fällen zwingend.
- 4 Bei Bauvorhaben auf unüberbauten Parzellen oder Parzellenteilen werden die zulässigen Gebäudedimensionen aufgrund der Siedlungsstruktur von den bestehenden, traditionellen Bauten sinngemäss abgeleitet. Die Baubehörde gibt sie der Bauherrschaft aufgrund einer Beurteilung des Bauberaters bekannt.
- 5 Alle Bauvorhaben sind der Baubehörde vor der Ausarbeitung der Projektpläne bekannt zu geben. Sie informiert die Bauherrschaft über die Vorgaben des Siedlungsinventars und bezeichnet bei Bedarf den Bauberater.

Erneuerungsbereich

Art. 30

- 1 Als Erneuerungsbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit erneuerungsbedürftigem oder erneuerungswürdigem Baubestand oder schlechter Ausnützung, in denen die Siedlung objektbezogen oder gebietsbezogen zu erneuern und gegebenenfalls zu verdichten ist.
- 2 Wesentliche Neubauten, Ersatzbauten, Umbauten und Erweiterungen an bestehenden Bauten sind auf eine Verbesserung der Siedlungsqualität auszurichten.
- 3 Bauvorhaben im Erneuerungsbereich sind durch die Bauberatung zu beurteilen und zu begleiten. Sofern die Erschliessung, die Eigentumsverhältnisse oder besondere gestalterische Interessen es erfordern, leitet die Baubehörde von Amtes wegen oder auf Antrag einer Grundeigentümerin oder eines Grundeigentümers die Quartierplanung ein.

Nutzungsbeschränkungen

Art. 31

- 1 Auf Flächen mit **Nutzungsverlegung** dürfe keine Hochbauten erstellt werden. Tiefbauten und unterirdische Bauten sind zulässig. In Zonen mit einer Nutzungsziffer kann die rechnerisch zulässige bauliche Nutzung auf angrenzende, überbaubare Zonenflächen übertragen werden.
- 2 In den mit **Strassenraumgestaltung** bezeichneten Bereichen sind keine baulichen Veränderungen zulässig, bevor ein detailliertes Gestaltungskonzept vorliegt.
- 3 Wo der Generelle Gestaltungsplan eine **Steinplattendachpflicht** vorsieht, dürfen für Dacheindeckungen ausschliesslich Steinplatten aus Valmalenco oder Val S. Pieder verwendet werden.

- 1 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten **Naturobjekte** wie Gehölze, Baumgruppen und Einzelbäume sowie Gewässer und geologische Einzelobjekte dürfen weder zerstört noch beeinträchtigt werden.
- 2 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten **geschützten Bauten** sowie **Kulturobjekte** (punktförmige wie Sakralbauten, Burgen, Schalensteine oder linienförmige wie historische Wege, usw.) dürfen weder zerstört noch beeinträchtigt werden.
- 3 Die im Generellen Gestaltungsplan als **zu erhaltende Baute** oder **Anlage** (wie Maueranlage udgl.) bezeichneten Elemente dürfen nicht zerstört werden. Bauvorhaben an solchen Bauten und Anlagen sind vor Beginn der Projektierung bei der Baubehörde anzumelden. Diese zieht die kantonale Denkmalpflege oder den Bauberater bei. Vorbehalten sind unwesentliche Sanierungsarbeiten.
- 4 Die im Generellen Gestaltungsplan als **ortstypische, prägende Bauten** bezeichneten Elemente tragen wesentlich zum Siedlungscharakter in den ursprünglichen Dorfteilen bei. Wenn sie ersetzt werden, sollen Form, Material und Charakter nach Möglichkeit auch für den Neubau übernommen werden. Bauvorhaben an solchen Bauten und Anlagen sind vor Beginn der Projektierung bei der Baubehörde anzumelden. Diese zieht in der Regel den Bauberater bei.
- 5 Im Generellen Gestaltungsplan sind zu **verbessernde Bauten** bezeichnet, deren aktuelles Erscheinungsbild ungenügend ins Ortsbild passt. Solche Bauten dürfen nur erneuert werden, falls damit eine Verbesserung der äusseren Erscheinung erreicht wird. Ansonsten muss die Baute durch einen Neubau ersetzt werden.
- 6 Die gemäss Generellem Gestaltungsplan **störenden Bauten** dürfen ohne gestalterische Verbesserung nicht wesentlich erneuert oder ersetzt werden.
- 7 Die **Baubehörde** trifft notwendige Massnahmen zur Erhaltung und Pflege der Natur- und Kulturobjekte. Sie entscheidet über allfällige Auflagen im Rahmen von Baubewilligungsverfahren.

4. Genereller Erschliessungsplan

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan enthält folgende Festlegungen:
 - Verkehrsanlagen
 - 1. Allgemeines Art. 34
 - 2. Sammel- und Erschliessungsstrassen Art. 35
 - 3. Wirtschaftswege Art. 36
 - 4. Langsamverkehr Art. 37
 - 5. Öffentliche Parkieranlagen Art. 38
 - Versorgungs- und Entsorgungsanlagen Art. 39

- Sport- und Freizeitanlagen Art. 40
- Projektbezogene Erschliessungsplanung Art. 41

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

Verkehrsanlagen

1. Allgemeines

Art. 34

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan bestimmt die Sammel- und Erschliessungsstrassen, Zufahrten, die Anlagen für den Langsamverkehr wie Trottoirs, Fuss- und Wanderwege, Mountainbikerouten, Radwege sowie die Wirtschaftswege, 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. 35

- 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 (Erschliessungsstrassen) 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. Wirtschaftswege

Art. 36

- 1 Land- und Forstwirtschaftswege dienen der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung des angeschlossenen Gebietes.
- 2 Die Benutzung der Wald- und Güterstrassen richtet sich nach den Vorschriften der Wald- und Meliorationsgesetzgebung sowie der örtlichen Verkehrsregelung der Gemeinde.

4. Langsamverkehr

Art. 37

- 1 Bei der Festlegung der Wegnetze des Langsamverkehrs wird auf die Entflechtung der verschiedenen Mobilitätsformen geachtet.
- 2 Wanderwege werden gemäss Fuss- und Wanderweggesetz des Bundes (FWG) signalisiert. Sommerwanderwege sind im Sommerhalbjahr öffentlich begehbar, wenn die Wetterverhältnisse es zulassen.
- 3 Mountainbikerouten werden nach Möglichkeit getrennt vom Fuss- und Wanderwegnetz festgelegt.
- 4 Die Gemeinde sorgt dafür, dass die Langsamverkehrswege von der Allgemeinheit (jedermann) im Rahmen ihrer Zweckbestimmung begangen und befahren werden können. Die Gemeinde erlässt bei Bedarf Nutzungsbeschränkungen wie Reitverbote auf den ausschliesslich für den Langsamverkehr bestimmten Wegen.

5. Öffentliche Parkieranlagen

Art. 38

- 1 Die Gemeinde sorgt für ein ausreichendes Angebot an öffentlichen Parkieranlagen für Motorfahrzeug.
- 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. 39

- 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 massgeblichen Reglementen.
- 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.
- 4 Die Entsorgung von Abfällen wie Grüngut, Kehricht, Bauschutt oder Aushubmaterial und die Benutzung der öffentlichen Versorgungs-, Entsorgungs- und Abfallanlagen richtet sich nach den massgeblichen Reglementen.
- 5 Für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen wie Hochspannungsleitungen und Telefonleitungen, bei denen Bund, Kanton oder Dritte Träger sind, gelten deren jeweiligen Vorschriften.

Sport- und Freizeitanlagen

Art. 40

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

5. Folgeplanungen

Folgeplanung

Art. 41

- 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 neuen Vorschriften und Vorgaben nicht entgegenstehen.
- 2 Die im Zonenplan festgelegte Abgrenzung des Planungsgebiets ist für alle 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 Wo im Generelle Erschliessungsplan eine projektbezogene Erschliessungsplanung festgesetzt ist, ist der Bestand nicht bindend. Alle Erschliessungsanlagen werden im Rahmen der Folgeplanung definitiv festgesetzt.

- 4 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. 42

- 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 der Baubehörde anzuzeigen.

- 2 Die Baubehörde registriert das Vorhaben und die Bauherrschaft.

2. Entscheid über Baubewilligungspflicht und die Art des Verfahrens Art. 43

- 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 Alle Solaranlagen sind dem Meldeverfahren unterstellt. In der Ortsbildschutzzone ist ausnahmslos für alle Solaranlagen das ordentliche Bewilligungsverfahren durchzuführen.

- 3 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. 44

- 1 Die Baubehörde teilt der Bauherrschaft ihren Entscheid gemäss Art. 43 innert 15 Arbeitstagen mit. Bei baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben gibt sie gleichzeitig die abzugebende Anzahl Baugesuche, die erforderlichen Baugesuchsunterlagen sowie allfällige nötige Gesuche für Zusatzbewilligungen bekannt, soweit sie dies aus dem angezeigten Vorhaben beurteilen kann.

- 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. 45

- 1 Für alle der Baubewilligungspflicht unterliegenden Gebäude und Anlagen (Bauvorhaben) ist bei der Baubehörde ein Baugesuch auf amtlichem Formular in mindestens zwei, bei BAB-Gesuchen in mindestens fünf (ein Exemplar Gemeinde) Ausfertigungen, einzureichen. Die Baubehörde verlangt weitere Ausfertigungen nach Bedarf.
- 2 Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:
 1. **Situationsplan** im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterplan) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksfläche, anrechenbare Gebäudefläche (8.4) und resultierende Überbauungsziffer (8.4), Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;
 2. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen von geschützten und zu erhaltenden Gebäuden Fotodokumentation über das bestehende Gebäude;
 3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom und Telefon;
 4. **Grundrisse** aller Geschosse im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, alle vorgeschriebenen Masse gemäss IVHB (Art. 11 Baugesetz); projizierte Fassadenlinie (3.3) im Grundriss des Erdgeschosses (6.1) mit Gesamtlänge und Höhenkoten des bestehenden Terrainverlaufes; Zweckbestimmung der Räume;
 5. **Fassadenfluchten** (Ansichten) (3.1) und **Schnitte** 1:100 mit Verlauf des massgebenden und neuen Terrains in der projizierten Fassadenlinie bis zur Grenze, sowie Strassenhöhen. Vollständige Angabe der massgeblichen Längen-, Flächen- und Höhenmassen mit Berechnung der Abgrabungen, des Herausragens von Unterniveaubauten und von Dachaufbauten. Weicht das massgebende Terrain ausnahmsweise vom natürlichen, resp. bestehenden Verlauf ab, bedingt dies die vorgängige Zustimmung der Baubehörde. Diese hält sich an die Vorgabe der IVHB (1.1);
 6. Berechnung der durchschnittlichen Geschosshöhe und Zusammenstellung der Hauptnutzfläche (HNF) nach SIA 416 (Anhang III IVHB) je Wohnung mit Berechnung der erforderlichen Abstellplätze gemäss Art. 58;

7. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Baugrubensicherungsbereiche, Einfriedungen, Parkplätzen, Bepflanzungen gegenüber von öffentlichem Grund 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 von fachlich zertifizierter Stelle; 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. vertragliche Vereinbarungen für temporäre oder bleibende Nutzungsrechte an privatem Boden wie Näher- oder Grenzbaurechte, Ankeranlagen, Bau- und Benützungsrechte udgl; Auszüge über Grundbucheinträge; aktueller Grundbuchauszug in besonderen Fällen.
27. allfällige Angaben und Unterlagen zur Beurteilung unumgänglicher, vorübergehender Nutzungsbeschränkungen zulasten von öffentlichem und privatem Boden.

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 oder anschauliche 3D-Visualisierungen 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 den Grundeigentümern, der Bauherrschaft und von den Projektverfassenden zu unterzeichnen.
- 5 Bei Umbauten oder Änderung bewilligter Pläne muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Gebäudeteile 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.

Baukontrollen, Bauabnahme

Art. 46

- 1 Der Bauherr ist verpflichtet der vom Gemeindevorstand bestimmten Amtsperson folgende Baustadien für Baukontrollen zu melden:
 - a) Baubeginn
 - b) Schnurgerüstabnahme
 - c) Höhenkontrolle der Bodenplatte vor Betonierarbeiten
 - d) Kanalisations-/Wasseranschluss
 - e) Rohbauabnahme
 - f) Höhenkontrolle First und Traufe
 - g) Endabnahme

- 2 Die Positionen b, c und f dürfen durch einen beliebigen pat. Geometer oder ein von der Baubehörde anerkanntes Ingenieurbüro ausgeführt werden. Der Geometer erstellt jeweils das Protokoll der Abnahmen. Eine Kopie des Protokolls muss dem Bauamt jeweils innert 2 Tagen zugestellt werden.

Revers

Art. 47

- 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 wieder herzustellen (Revers).
- 2 Die Baubehörde lässt Reverse auf Kosten der Bauherrschaft im Grundbuch anmerken.

Bewilligungs-, Kontroll- und Benützungsgebühren

Art. 48

- 1 Die Gemeinde erhebt für ihre Leistungen im Baubewilligungsverfahren im Verhältnis zu den Baukosten Gebühren.
- 2 Für die temporäre und länger dauernde Benützung des öffentlichen Grundes und Luftraumes durch Baugerüste, Baracken, Fahrzeuge, Bau- und Gerüstmaterial, Reklamen, Vordächer, Aussenisolationen usw. ist eine Grundgebühr je nach Aufwand der Kontrollorgane sowie eine Benützungsggebühr zu entrichten.
- 3 Auslagen für Leistungen Dritter wie Fachgutachten, Beratungen sowie Grundbuchkosten sind zusätzlich zu vergüten. Die Gemeinde kann eine Bevorschussung verlangen.
- 4 Der Gemeindevorstand erlässt eine Gebührenverordnung.

2. Wohnförderung , Sicherheit und Gesundheit

Wohnhygiene

Art. 49

- 1 Räume mit Hauptnutzflächen (**Anhang IVHB**) müssen eine ortsübliche Stehhöhe (mind. 1.60 m) aufweisen und genügend belichtet und lüftbar sein. In unterirdischen Bauten (**2.5**) sind Wohn- und Schlafräume nicht 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.

- 1 Alle Anlagen zur Nutzung von alternativen Energiequellen sind unter grösstmöglicher Schonung des Orts- und Landschaftsbildes und der Umwelt anzubringen. Die Baubehörde kann die geplante Anlage in diesen Belangen von einem ausgewiesenen Fachmann auf Kosten des Gesuchstellers prüfen lassen.
- 2 Für Sonnenkollektoren dürfen keine stark blendenden Produkte verwendet werden. Für andere Anlagen kann die Baubehörde bei Bedarf ebenfalls Auflagen betreffend Materialien, Standort udgl. verfügen.
- 3 Die Nutzung von Trinkwasser für die Energiegewinnung durch Private aus öffentlichen Quellen und aus den Wasserversorgungsanlagen der Gemeinde, ist nicht zulässig.

- 1 Bei (Bau-)Arbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen.
- 2 Während der Sommerzeit ist in der Zeit von 20'00 bis 07'00 Uhr und von 12'00 bis 13'00 Uhr und während der Winterzeit von 17.00 bis 8.00 Uhr und von 12.00 bis 13.00 Uhr jegliche Lärmbelästigung durch gewerbliche und private Arbeiten untersagt, davon ausgenommen ist der Winterdienst. Bei Arbeiten, die erhebliche Emissionen verursachen, bestimmt die Baubehörde die zulässigen Zeiten. An Sonn- und ortsüblichen Feiertagen sind sämtliche Bauarbeiten untersagt. Vom 20.12. bis 31.03. dürfen keine Erdarbeiten vorgenommen werden. In besonderen Fällen kann der Gemeindevorstand Ausnahmen gestatten oder weitere Einschränkungen verfügen.
- 3 Alle Abwässer sind je nach Abwasserart und Anfall zu behandeln, bevor sie mit Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (Amt für Natur und Umwelt) in die Kanalisation oder in einen Vorfluter eingeleitet werden. Alle anfallenden Abfälle sind nach den eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Vorschriften zu entsorgen.
- 4 Die Baubehörde kann den Betrieb mechanischer Anlagen (wie Maschinen, Heubelüfter usw.) oder andere lärmverursachenden Tätigkeiten von 21'30 bis 7'00 Uhr untersagen, oder die nötigen Vorkehrungen zur Verminderung der Emissionen verlangen.
- 5 Durch (Bau-)Arbeiten verschmutzte Strassen sind täglich zu reinigen. Bei Zuwiderhandlungen wird die Baubehörde die Reinigung unter Kostenfolge veranlassen.

3. Gestaltung

- 1 Bei der Dachgestaltung ist auf die ortsüblichen Formen, Symetrien, Farben und Materialien Bezug zu nehmen. Die Dächer sind mit ortsüblichen oder neuen Materialien einzude-

cken, die sich ins Ortsbild einfügen (grelle Farben sind nicht zugelassen). Innerhalb der Bauzone ist Wellblech für alle Dacheindeckungen verboten.

- 2 Bei An- und Kleinbauten (2.2) sowie Dachterrassen bis 40 m² sind Pult- und Flachdächer zulässig.
- 3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dachfenster und Lichtquellen sind im Rahmen von Abs. 4 und 5 zulässig, sofern eine harmonische und ästhetisch einwandfreie Dach- und Gesamtgestaltung sichergestellt ist. Bei Altbauten im Ortsbildschutzbereich und in empfindlichen Ortsteilen sowie bei ortstypischen, prägenden Bauten gemäss Generellem Gestaltungsplan sind allfällige Auflagen des Bauberaters zu beachten. Bei geschützten und zu erhaltenden Bauten besteht kein Anspruch, sofern nicht eine positive Beurteilung des Bauberaters vorliegt.
- 4 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.
- 5 Schlepptgauben 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.
- 6 Bei speziellen Verhältnissen oder Anforderungen, insbesondere im Zusammenhang mit der Nutzung von erneuerbaren Energien, kann von den Vorschriften im ganzen Gemeindegebiet abgewichen werden. Vorbehalten sind der Ortsbildschutzbereich, empfindliche Ortsteile sowie geschützte, zu erhaltende und ortstypisch, prägende Bauten gemäss Generellem Gestaltungsplan.

Einfriedungen, Pflanzen und Siloballen

Art. 53

- 1 Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen (einheimische Pflanzen). Mobile geflochtene Weidezäune sind nach erfolgter Beweidung umgehend wieder zu entfernen und dürfen nicht im Freien gelagert werden.
- 2 Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten. Bestehende derartige Zäune sind innert 2 Jahren seit Inkrafttreten dieser Bestimmung zu entfernen.
- 3 Entlang von öffentlichen Strassen werden neue Einfriedungen aller Art von der Baubehörde in der Regel nur gegen Revers bewilligt. Generell ist bis zu einer Höhe von 150 cm ein Sockel-, Zaun- oder Mauerabstand von mindestens 50 cm zur Fahrbahn einzuhalten.
- 4 Die Grenzabstandsvorschriften für Pflanzen richten sich im Übrigen nach dem EG ZGB (Anhang 2). Pflanzen sind auf Weisung der Baubehörde zu entfernen oder zurückzuschneiden, wenn sie den Verkehr, öffentliche Anlagen, die öffentliche Sicherheit oder das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen. Neue Bepflanzungen entlang von Sammel- und

Erschliessungsstrassen sowie Wirtschaftswegen, müssen so angelegt werden, dass sie nicht in den Strassenraum hineinragen.

- 5 Die Lagerung von Siloballen im Freien ist in Bauzonen sowie in Natur- und Landschaftsschutzzonen verboten. Generell sind die materiellrechtlichen Bestimmungen (Grenzabstände, Höhenbegrenzungen, Wald-, Gewässer-, Strassenabstände etc.) einzuhalten.
- 6 Kommen die Verantwortlichen ihren Verpflichtungen nicht nach, veranlasst die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf Kosten der Eigentümerschaft.

Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern

Art. 54

- 1 Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufs sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Abgrabungen und Aufschüttungen müssen dem umgebenden natürlichen Gelände oder dem neugestalteten Terrain auf den Nachbarparzellen 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, Hinweistafeln und Antennen

Art. 55

- 1 Reklamen und Hinweistafeln dürfen nur an den von der Gemeinde bezeichneten Stellen sowie an Geschäftshäusern für die dort hergestellten oder angebotenen Produkte oder Dienstleistungen angebracht werden. Sie sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen und allfällig notwendige Bewilligungen der kantonalen Behörden vorliegen.
- 2 Die Standorte von Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen sind so zu wählen, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen

4. Verkehr, Versorgung und Entsorgung, Abfall

Sicherheit

Art. 56

- 1 Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benutzerinnen und Benutzer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Elemente und Anlagen auf Kosten des Eigentümers der Anlage verfügen. Bauten und Anlagen an Kantonsstrassen bedürfen einer Bewilligung des kantonalen Tiefbauamtes.

- 2 Hochbauten haben gegenüber Gemeindestrassen und Privatstrassen, die für den öffentlichen Verkehr zugänglich sind, einen Bauabstand von 3 m ab Fahrbahnrand einzuhalten. Die Baubehörde kann geringere Abstände zulassen, wenn die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Vorbehalten sind gestalterische Gründe in der Dorfzone.
- 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.

Zu- und Ausfahrten

Art. 57

- 1 Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf öffentliche Gemeindestrassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 6 m Länge und 3 m Breite aufweisen. Zusätzlich gelten Einmündungsradien von mindestens 3 m. Betreffend Sicherstellung genügender Sichtverhältnisse kann die Höhe und Situierung von Mauern und Einfriedungen gemäss Vorgabe der VSS-Norm SN 640 273 beschränkt werden.
- 2 Rampen dürfen eine maximale Neigung von 15% aufweisen. Bei Rampen muss zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung ein Vorplatz mit einer Neigung von höchstens 8% und von mindestens 3.5 m Länge vorhanden sein.
- 3 Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in der Dorfzone, kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten.
- 4 Die Baubehörde kann die Erstellung gemeinschaftlicher Zu- und Ausfahrten vorschreiben oder die Eigentümer bestehender Anlagen verpflichten, Dritten die Mitbenützung gegen angemessene Entschädigung zu gestatten, sofern sich dies im öffentlichen Interesse als notwendig erweist.
- 5 Vorbehalten bleiben die Vorschriften des Strassengesetzes für Anlagen an Kantonsstrassen.

Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Art. 58

- 1 Bei Neubauten sowie bei Umbauten und Erweiterungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, sind auf der Bauparzelle oder in nächster Nähe auf privatem Boden während des ganzen Jahres zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offenzuhalten. Im ganzen Gemeindegebiet sind Abstellplätze bewilligungspflichtig. Bei mehr als 8 Pflichtparkplätzen muss die Hälfte der Parkplätze unterirdisch oder innerhalb des Gebäudes erstellt werden. Offene Abstellplätze sind so zu bemessen, dass gegenüber Strassen ein Abstand von 0.5 m vom parkierten Fahrzeug zum Fahrbahnrand sichergestellt ist und ein üblicher Personenwagen unbehindert ein- und ausfahren kann. Die Abmessung von Pflichtparkplätzen richtet sich nach den VSS-Normen.

2	Es sind bereitzustellen bei	Fahrverbotsbereich	ohne Fahrverbot
	Wohnbauten	1 Platz pro Wohnung bis 90 m ² Hauptnutzfläche (Anhang IVHB), darüber 2 Plätze;	
	Verkaufslokale	1 Platz pro 50 m ² Ladenfläche	1 Platz pro 20 m ² Ladenfläche
	Pensionen, Hotels	1 Platz pro 6 Fremdenbetten	1 Platz pro 3 Fremdenbetten
	Restaurants	1 Platz pro 16 Sitzplätze	1 Platz pro 4 Sitzplätze

Für andere Bauten und Anlagen bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze. Bei späteren Nutzungsänderungen, Um- oder Erneuerungsbauten muss die Bestimmung eingehalten sein.

- 3 In der Dorfzone dürfen über die Pflichtparkplätze hinaus keine weiteren oberirdischen Aussenparkplätze erstellt werden. Die Baubehörde kann ferner in besonderen Fällen in allen Zonen die Anzahl Pflichtparkplätze erhöhen oder herabsetzen.
- 4 Die Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen werden zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet, sofern es die Verhältnisse erfordern.
- 5 Die Gemeindeversammlung erlässt nach Bedarf eine Verordnung über Dauerparkieren auf öffentlichem Grund (gesteigerter Gemeingebrauch, Ersatz- und Sondernutzungsabgaben).

Ersatzabgabe für Autoabstellplätze

Art. 59

- 1 Ist die Anlage oder der Nachweis 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. 10'000.-- pro Abstellplatz. Dieser Betrag entspricht dem Baukostenindex Graubünden von 102.3 Punkten (2014). 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.
- 4 Die geleistete Ersatzabgabe gibt keinen Anspruch auf Zuweisung oder Nutzungsrecht eines öffentlichen Abstellplatzes.

- 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 zu dulden.
- 2 Ändern sich die Bedürfnisse des belasteten Grundstückes, so ist die Leitung auf Kosten der Eigentümer zu verlegen, sofern nicht bei der Begründung des Durchleitungsrechtes eine andere Regelung getroffen worden ist.
- 3 Das Durchleitungsrecht für private Leitungen richtet sich nach Art. 691 ZGB.
- 4 Die Eigentümer bestehender privater Leitungen sind verpflichtet, andern Grundeigentümern die Mitbenützung ihrer Leitungen gegen angemessene Entschädigung zu gestatten. Die Entschädigung wird im Streitfall durch die Baubehörde festgesetzt.
- 5 Werden Werkleitungen in öffentlichen Strassen und Plätzen durch berechtigte Dritte verlegt, muss der Belag vor Wintereinbruch gemäss Weisung der Baubehörde wieder hergestellt sein.

- 1 Abwässer von Gebäuden 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.
- 3 Private Kompostieranlagen sind so anzulegen und zu bewirtschaften, dass keine unnötigen Geruchsemissionen oder andere Belästigungen für Dritte entstehen.

5. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

- 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 Grunds nicht erschwert wird, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine anderen öffentlichen Interessen entgegenstehen. Bestehende vorspringende Gebäudeteile wie Vorsprünge, Sockel, Erker, Vordächer dürfen 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. 63

- 1 Die Gemeinde, sowie die von ihr mit Ver- und Entsorgungsaufgaben beauftragten oder konzessionierten Trägerschaften, sind 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 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist Rechnung zu tragen.
- 2 Die Gemeindebehörden und ihre Beauftragten sind befugt, zur Projektierung, für Kontrollen und Unterhaltsarbeiten an öffentlicher Anlagen sowie zu Vermessungszwecken private Grundstücke zu betreten und vorbereitende Handlungen vorzunehmen. Dabei ist entstehender Sachschaden wiederherzustellen und/oder zu vergüten.
- 3 Die Grundeigentümer sind vorgängig und rechtzeitig zu benachrichtigen.

Nutzung von fremdem Eigentum für private Zwecke

Art. 64

- 1 Die Bauherrschaft ist bei Bauvorhaben in der Bauzone berechtigt, fremden Privatboden vorübergehend als Baustellenzufahrt, zur Lagerung von Material und Maschinen, zur Einlassung von Erdankern oder zu vergleichbaren Zwecken in Anspruch zu nehmen, sofern dies für Vorbereitungshandlungen oder für die Ausführung des Bauvorhabens unumgänglich ist.
- 2 Die Ausübung dieses Rechts hat für das Eigentum des Betroffenen möglichst schonend zu erfolgen und darf dieses nicht in unzumutbarer Weise gefährden oder beeinträchtigen. Die Bauherrschaft hat die Massnahmen und Vorrichtungen nach Beendigung der Bauarbeiten zu entfernen, sofern dies technisch möglich ist und keinen unverhältnismässigen Aufwand verursacht.
- 3 Der Betroffene hat Anspruch auf angemessene Entschädigung für die vorübergehende Beanspruchung und auf vollen Schadenersatz.
- 4 Der Ansprecher hat die beabsichtigte Inanspruchnahme dem Betroffenen genau und rechtzeitig schriftlich mitzuteilen. Stimmt der Betroffene innert 30 Tagen seit der Mitteilung nicht zu oder können sich die Beteiligten über die Höhe der angemessenen Entschädigung nicht einigen, entscheidet auf Begehren des Ansprechers die kommunale Baubehörde innert 20 Tagen mittels anfechtbarer Verfügung über die Zulässigkeit der Inanspruchnahme und / oder die Höhe der Entschädigung.

- 5 Allfällige Schadenersatzansprüche hat der Betroffene auf dem Zivilweg geltend zu machen.

IV. Erschliessungsordnung

Erschliessungsreglemente

Art. 65

- 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 Verkehrserschliessung, der Wasserversorgung, der Abwasserbehandlung, der Abfallbewirtschaftung sowie der Energieversorgung und der Telekommunikation, soweit nicht einzelne Aufgaben Gemeindeverbindungen, konzessionierten Trägerschaften oder Privaten übertragen sind. Die Reglemente legen die Anschlusspflichten und Anschlussvoraussetzungen fest.
- 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. 66

- 1 Die Baubehörde ist zuständig für die Erarbeitung und den Erlass des Erschliessungsprogramms.
- 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.

Strassen- und Quartiernamen

Art. 67

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

Öffentliche Erschliessungsanlagen

1. Ausführung

Art. 68

- 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. 69

- 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. 70

- 1 Die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen werden während des Winters von der Gemeinde offen gehalten, soweit es den öffentlichen Bedürfnissen entspricht. Die Baubehörde bezeichnet die jeweils zu räumenden Gemeindestrassen, Wege und Plätze.
- 2 Die Gemeinde ist befugt, bei der Schneeräumung den Schnee unter möglichster Schonung von Gebäuden 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 Gebäuden, Zäunen oder Pflanzen werden von der Gemeinde wieder Instand gestellt.
- 3 Grundsätzlich darf ausserhalb der Bauzone keine Schneeräumung gemeindeeigener Verkehrsanlagen durch Private ausgeführt werden. Ausnahmegewilligungen erteilt der Gemeindevorstand. Auf Antrag kann die Gemeinde die Schneeräumung übernehmen. Die Kosten werden dem Verursacher in Rechnung gestellt.
- 4 Es ist untersagt, den Schnee von privaten Grundstücken auf öffentlichen Strassen und Plätzen abzulagern. Schnee muss auf Privatgrund so abgelagert werden, dass öffentliche Strassen und Plätze von Schmelzwasser nicht gefährdet oder beeinträchtigt werden.

Private Erschliessungsanlagen

1. Allgemeines

Art. 71

- 1 Die Ausführung und Finanzierung von privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümer. Vorbehalten sind abweichende Festlegungen in einer Folgeplanung.
- 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. 72

- 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 Mitbenützung privater Anlagen werden von der Baubehörde nach dem Vorteilsprinzip festgesetzt.

3. Übernahme durch die Gemeinde

Art. 73

- 1 Die Gemeinde kann den Unterhalt und die Reinigung von privaten Verkehrs-, Versorgungs- oder Entsorgungsanlagen sowie den Winterdienst auf Privatstrassen gegen Verrechnung der Kosten übernehmen, wenn

- a) es die Mehrheit der beteiligten Grundeigentümer beantragt, oder
- b) die Grundeigentümer ihrer Unterhaltspflicht nicht in genügender Weise nachkommen.

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

- 2 Die Baubehörde hat auf Antrag private Erschliessungsanlagen, die dem Gemeingebrauch dienen und den technischen Anforderungen genügen, zu übernehmen, sofern die Anlagen unentgeltlich und in gutem Zustand abgetreten werden. Vorbehalten bleibt die Übernahme privater Erschliessungsanlagen auf dem Enteignungsweg.

Sanierungsplanungen

Art. 74

- 1 Die Gemeinde überwacht den Zustand und die Funktionsfähigkeit der 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. 75

- 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. Werden aus der Praxis der Baubehörde Richtlinien für die Beurteilung

von Bauvorhaben abgeleitet, sind sie von Fachleuten überprüfen zu lassen, bevor sie zur Anwendung freigegeben werden.

- 3 Rechtserlasse und Vollzugshilfen werden Interessierten zu den Selbstkosten zur Verfügung gestellt. Sie sind von den mit dem Vollzug des Baugesetzes betrauten Personen bei der Ausübung ihrer Tätigkeit zu beachten.

Rechtsmittel

Art. 76

- 1 Verfügungen und Anordnungen einzelner Mitglieder der Baubehörde bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Einsprache beim Gemeindevorstand angefochten werden. Im Übrigen richten sich die Rechtsmittel nach den Vorschriften des übergeordneten Rechts (insbesondere KRG und Gesetz über das Verfahren in Verwaltungs- und Verfahrenssachen des Kantons Graubünden).

Inkrafttreten und Übergangsbestimmungen

Art. 77

- 1 Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Gemeindeversammlung mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.
- 2 Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die bis zum Inkrafttreten des Baugesetzes noch nicht bewilligt bzw. 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 1 bleibt für diese Fälle gültig. Vorbehalten sind diesbezüglich Änderungen von Quartierplänen aufgrund der neuen Gesetzgebung.

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 25. Juni 2015

Der Präsident: W. Casutt

Der Gemeindeschreiber: A. Vincenz

Von der Regierung genehmigt gemäss Beschluss vom 12. April 2014 (Protokoll Nr. 338)

Namens der Regierung:

Der Präsident: Chr. Rathgeb

Der Kanzleidirektor: C. Riesen

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 Falera beim Erlass der Quartierpläne):

Ausnutzungsziffer (Art. 54 Baugesetz 1992)

- 1 Die Ausnutzungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche (LF). Sie wird berechnet:

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

Die maximal zulässigen AZ sind im Zonenschema festgelegt.

- 2 Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller oberirdischen Geschossflächen im Aussenmass in Haupt-, An- und Nebenbauten einschliesslich Aussentreppen und Zwischengeschossen mit Ausnahme des Mehrmasses von Aussenmauern mit Wandstärken über 30 cm.
- 3 Im Dachgeschoss sowie in Galerien u. Ä. sind ohne Rücksicht auf die Nutzung Raumteile anzurechnen, deren lichte Höhe gemessen bis Unterkant Dachsparren 1.60 m überschreitet. In Geschossen, die nicht vollständig über dem gewachsenen oder abgegrabenen Boden liegen, sind Raumteile ohne Rücksicht auf die Nutzung (vorbehalten Abs. 4) anzurechnen, die mehr als 1.60 m über das gewachsene oder abgegrabene Terrain hinausragen.
- 4 Nicht angerechnet werden:
1. Zu Wohnungen gehörende Kellerräume, Heiz-, Kohlen-, Tank- oder Maschinenräume
 2. Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen etc.
 3. Holzschöpfe, Gartenhäuschen für Gartengeräte, Kleintierställe und dgl.
 4. Offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen
 5. Offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen.
 6. Bei Hotelbauten sowie bei grundbuchlicher Sicherstellung (Anmerkung): Ski- und Sporträume, Sauna
- 5 Als anrechenbare Landfläche gilt die zusammenhängende Fläche der von der Baueingabe erfassten baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile in der Bauzone, abzüglich Wald, Gewässer sowie den im generellen Erschliessungsplan oder in einem Quartierplan über Landabzüge ausgeschiedenen Strassen- und Trottoirflächen.

Gemeinde Falera, Baugesetz

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	8
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	9
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	14
b) Begriffe und Messweisen		
Umsetzung IVHB	KRVO 36	14
Nutzungsziffern	KRVO 37	14
Ausnutzungsziffer	KRVO 37a	14
Grenz- und Gebäudeabstände		
1. Gebäude	KRG 75	15
2. Weitere Bauten und Anlagen	KRG 76	15
3. Unterschreitungen, Vorbehalte	KRG 77	15
Gewässerabstand, Waldabstand	KRG 78	16
Baulinien	KRG 55	16
Pflanzen 1. Grenzabstand	EG ZGB 96	16
Pflanzen 2. Schadenersatz wegen Entzug von Licht und Sonne	EG ZGB 97	16
Stützmauern	EG ZGB 100	17
B Bauzonen		
Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen	KRG 28	17
Zonen für touristische Einrichtungen	KRG 29	17
Zonen für Grünflächen	KRG 30	17
C Nichtbauzonen		
a) Zonenvorschriften		
Landwirtschaftszonen	KRG 32	18
Naturschutzzonen	KRG 33	18
Landschaftsschutzzonen	KRG 34	18
Freihaltezonen	KRG 35	19
Archäologiezonen	KRG 36	19
Grundwasser- und Quellschutzzonen	KRG 37	19
Gefahrenzonen	KRG 38	19
Wintersportzonen	KRG 39	19

Zone für künftige bauliche Nutzung	KRG 40	20
Zone übriges Gemeindegebiet	KRG 41	20
b) Landwirtschaftlicher Wohnraum		
Dauerwohnraum	KRVO 38	20
Temporärwohnraum	KRVO 39	21
c) Ausnahmen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen		
Im Allgemeinen	KRG 83	21
2. Genereller Gestaltungsplan		
Genereller Gestaltungsplan: 2.Siedlung	KRG 43	21
Geschützte Objekte	KRG 74	22
Arealplan	KRG 46	22
III Allgemeine Bauvorschriften		
1. Bauvoraussetzungen		
Baureife	KRG 72	22
Siedlung und Landschaft	KRG 73	23
2. Wohnförderung , Sicherheit und Gesundheit		
Im Allgemeinen	KRG 79	23
Behindertengerechtes Bauen	KRG 80	23
IV Vollzugs- und Schlussbestimmungen		
Zusatzbewilligungen	KRG 100	24
Verfügungen kantonalen Behörden	KRG 103	24
Beschwerderecht der Umweltorganisationen	KRG 104	24

I Formelles Baurecht

1. Organisation

Verfahren, Erledigungsfristen

KRG Art. 5

¹ Für die in diesem Gesetz und in der Verordnung festgelegten Verfahren für Planungen, Bauvorhaben, 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 Energierechts.

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 aus 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, Ausnahmbewilligungen, 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.

Baubeginn, Erlöschen der Baubewilligung, Bauvollendung

KRG Art. 91

- ¹ Bauvorhaben dürfen begonnen werden, sobald die Baubewilligung schriftlich vorliegt. Vorbehalten 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

Baubewilligungsverfahren

KRG Art. 92

- 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

Vorläufige Beurteilung

KRVO Art. 41

- 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.

Baugespann

KRVO Art. 43

- 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 umgehend 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 Baugespann 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 wei-

ter. Gleichzeitig übermittelt sie der Fachstelle allfällige Einsprachen zusammen mit ihrer Stellungnahme.

² BAB-Gesuche können bereits während der Auflage an die Fachstelle weitergeleitet werden. Diesfalls 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 anders lautender 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 Gesuchstellenden 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 Vorankündigung 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 nachträgliches 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

KRG 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

KRG 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

KRG 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

Kommanditgesellschaft, 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 Kanzleigegebühr 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

B. Bauzonen

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 wertvermehrnde 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, Ausnutzungsziffern, Grenz- und Gebäudeabständen sowie Baulinien um die Konstruktionsstärke der Aussenisolation abgewichen werden.

b) Begriffe und Messweisen

Umsetzung IVHB

KRVO Art. 36

¹ Die Gemeinden passen ihre Baugesetze an die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. September 2005 (IVHB) an. Für die Anpassung gelten sinn-gemäss die Fristen von Artikel 107 Absatz 1 des Gesetzes. Bis zur Anpassung richten sich die Begriffe und Messweisen nach den geltenden kommunalen Baugesetzen.

² Verwendet das kantonale Raumplanungsrecht Begriffe und Instrumente, die Gegenstand der IVHB bilden, gelten unmittelbar die in den Anhängen zur IVHB und in den dazugehörigen Erläuterungen enthaltenen Definitionen.

Nutzungsziffern

Art. 37

¹ Die Gemeinden können zur Regelung des Nutzungsmasses neben oder anstelle der in der IVHB umschriebenen Nutzungsziffern auch das Instrument der Ausnutzungsziffer (AZ) vorsehen.

² Für die AZ gilt die Definition gemäss Artikel 37a. Sofern die Gemeinden über abweichende Definitionen verfügen, passen sie diese innert der Frist von Artikel 36 Absatz 1 an die Definition von Artikel 37a an. Bis zur Anpassung gilt die Definition der geltenden kommunalen Baugesetze.

³ Die Baubehörde führt eine Kontrolle über die Ausnutzung der Grundstücke.

Ausnutzungsziffer (AZ)

Art. 37a

¹ Die AZ ist das Verhältnis der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF). Sie wird berechnet:

$$AZ = \frac{aGF}{aGSF}$$

² Als anrechenbare Geschossfläche (aGF) gelten folgende Flächen:

1. Hauptnutzflächen (HNF);
2. Nebennutzflächen (NNF), Verkehrsflächen (VF) und Konstruktionsflächen (KF), soweit sie Räume oder Raumteile betreffen, die mehr als 1.60 m über das massgebende oder tiefer gelegte Terrain hinausragen.

³ Nicht angerechnet werden:

1. Alle Flächen unter 1.60 m lichter Höhe;
2. Funktionsflächen (FF);
3. Folgende Arten von Nebennutzflächen (NNF): Fahrzeugeinstell-räume, Schutzräume, Kehrtrräume, Gartenhäuschen für Gartengeräte und dergleichen, Holzschöpfe sowie Kleintierställe.

⁴ Die Definition der Flächen richtet sich nach der Norm SIA 416.

⁵ Zur Grundstücksfläche gehören die in der entsprechenden anrechenbaren Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile mit Einschluss der Flächen der Hauszufahrten. Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung.

Grenz- und Gebäudeabstände

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.

3. Unterschreitungen, Vorbehalte

KRG Art. 77

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.

Gewässerabstand, Waldabstand

KRG Art. 78

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.

Baulinien

KRG Art. 55

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 öffentlichrechtlichen 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.

Pflanzen 1. Grenzabstand

EG ZGB Art. 96

¹ Beim Pflanzen von Bäumen und Sträuchern sind, ausser gegenüber Waldgrundstücken, folgende Abstände von der Grenze einzuhalten:

1. 6 m für hochstämmige Bäume, die nicht zu den Obstbäumen gehören, sowie Nussbäume;
2. 4 m für hochstämmige Obstbäume mit Ausnahme der Nussbäume;
3. 2 m für Zwergobstbäume, Zwetschgen- und Pflaumenbäume und dergleichen;
4. 0,50 m für kleinere Gartenbäume und Sträucher, die auf eine Höhe von 3 m zurückgeschnitten werden; der Nachbar kann verlangen, dass sie alljährlich im Herbst in dieser Weise beschnitten werden; dieser Anspruch unterliegt keiner Verjährung;
5. 0,30 m für Reben.

² Ist das Nachbargrundstück ein Weingarten, erhöhen sich diese Abstände, ausgenommen für Reben, um die Hälfte ihres Masses.

³ Das Recht auf Einsprache gegen Verletzung der Abstandsvorschriften verjährt nach fünf Jahren, von der Pflanzung an gerechnet. Die Bestimmungen dieses Artikels gelten sinngemäss für wildwachsende Bäume und Sträucher.

Pflanzen 2. Schadenersatz wegen Entzug von Licht und Sonne

EG ZGB Art. 97

¹ Entziehen hochstämmige Bäume, die nicht zu den Obstbäumen mit Einschluss der Nussbäume gehören, einem Gebäude in dem Masse Licht oder Sonne, dass sein Gebrauchswert bedeutend vermindert wird, hat der Gebäudeeigentümer das Recht, jederzeit ihre Entfernung zu verlangen. Dies auch dann, wenn der gesetzliche Grenzabstand gemäss Artikel 96 dieses Gesetzes gewahrt ist, sofern das Interesse des Eigentümers der Bäume an deren Erhaltung von ungleich geringerer Bedeutung ist als der entstandene Schaden.

² Kein solches Recht besteht, wenn die Bäume einen Abstand von der Umfassungswand des Gebäudes haben, welcher ihrer Höhe gleichkommt, oder wenn ihre Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt.

Stützmauern

EG ZGB Art. 100

¹ Stützmauern zur Erhaltung des gewachsenen Bodens gehören dem Eigentümer des Grundstücks, auf welchem sie errichtet worden sind, und sind von ihm zu unterhalten.

² Ist eine Stützmauer auf der Grenze errichtet worden, gilt sie als Bestandteil des Grundstückes, dessen Eigentümer sie erstellt hat, sofern nicht eine andere Regelung getroffen wurde. Kann weder nachgewiesen noch mit Sicherheit aus der Funktion der Stützmauer geschlossen werden, von welchem Grundeigentümer sie erstellt wurde, wird vermutet, dass sie im Miteigentum der Nachbarn stehe.

³ Wenn der Nachbar, dem kein Miteigentum an der Stützmauer an oder auf der Grenze zusteht, nach deren Erstellung bauliche Veränderungen trifft, welche für ihn die nachbarrechtliche Pflicht zur Erstellung einer Stützmauer begründen würden, kann von ihm die Erwerbung des Miteigentums an der bestehenden Stützmauer durch Einkauf verlangt werden. Artikel 98 Absätze 3 bzw. 4 dieses Gesetzes ist sinngemäss anwendbar.

⁴ Für gemeinschaftliche Stützmauern gelten mit Bezug auf die Unterhaltspflicht und bauliche Veränderungen die gleichen Grundsätze wie für die Brandmauern (Art. 99 dieses Gesetzes).

c) Zonenvorschriften

Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

KRG Art. 28

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 zonenkonformen 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.

B. 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 angemessen 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.

Landschaftsschutzzonen

KRG Art. 34

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.

Freihaltezonen**KRG Art. 35**

- ¹ Freihaltezonen umfassen Flächen, die zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und von Aussichtslagen sowie zur Gliederung von Siedlungsgebieten freizuhalten sind.
- ² Bauten und Anlagen dürfen dem Zonenzweck nicht widersprechen.

Archäologiezonen**KRG Art. 36**

- 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.

Grundwasser- und Quellschutzzonen**KRG Art. 37**

- 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.

Gefahrenzonen**KRG Art. 38**

- 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 Ausnahmegewilligung 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 Ausnahmegewilligung 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 Landwirtschaftzone 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.

- 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.

Arealplan

Arealplan

KRG Art. 46

- ¹ Der Arealplan legt die Entwicklung, Gestaltung und Erneuerung von Siedlungen sowie von Projekten in der Landschaft fest. Er kann Elemente des Zonenplans, des Generellen Gestaltungsplans und des Generellen Erschliessungsplans enthalten und mit Vorschriften ergänzt werden. In Arealplänen zur Siedlungserneuerung können Nutzungs- und Abbruchverpflichtungen festgelegt werden.
- ² Abweichungen vom Zonenplan und von der Regelbauweise sind zulässig, wenn keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Art und Mass der Nutzung dürfen nur für räumlich begrenzte Flächen zur Entflechtung von Nutzungen oder Herstellung zweckmässiger Zonengrenzen geändert werden. Ist das Mass der Nutzung für einzelne Bauzonen als Richtwert oder Rahmen bestimmt, legt der Arealplan die genauen Gebäudeabmessungen und Nutzungsziffern fest.
- ³ Der Arealplan wird erlassen für Gebiete, für die eine Folgeplanung festgelegt ist. Er kann für weitere Gebiete innerhalb oder ausserhalb der Bauzonen erlassen werden.
- ⁴ Wird im Zonenplan eine Arealplanung vorgesehen, legen die Gemeinden zusammen mit der Abgrenzung des Gebietes die Rahmenbedingungen für die Folgeplanung fest.

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 zweckmässige Überbauung gestatten und das Grundstück für die beabsichtigte Nutzung

vorschriftsgemäss erschlossen ist oder die Erschliessung bis zum Abschluss des Bauvorhabens ausgeführt wird.

Siedlung und Landschaft

KRG Art. 73

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

Im Allgemeinen

KRG Art. 79

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.

Behindertengerechtes Bauen

KRG Art. 80

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 Beschwerdeaufgabe 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.

Definitionen und Begriffe mit Skizzen und Erläuterungen

A: IVHB B: SIA 416 (Seite 13)

A IVHB (Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe)

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.

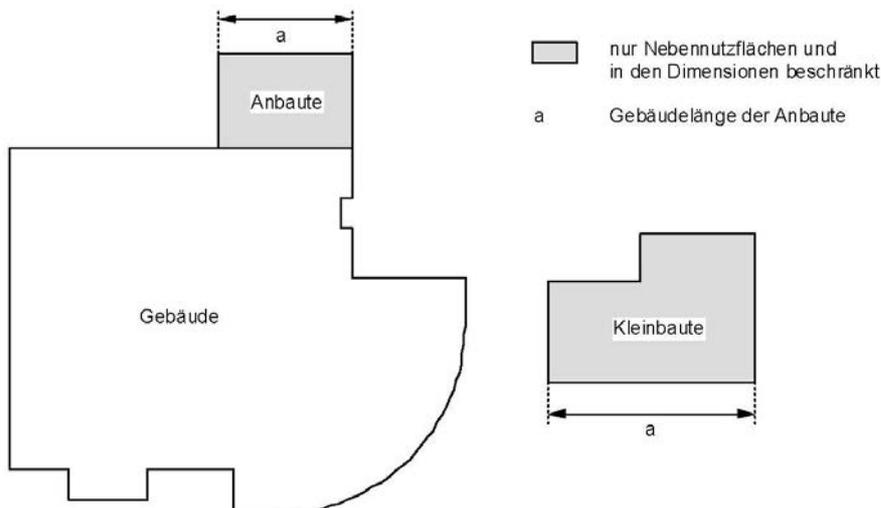
Nebennutzflächen (NNF) sind in der Norm SIA 416 definiert (vgl. C).

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, Kleinbauten und Anbauten



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.

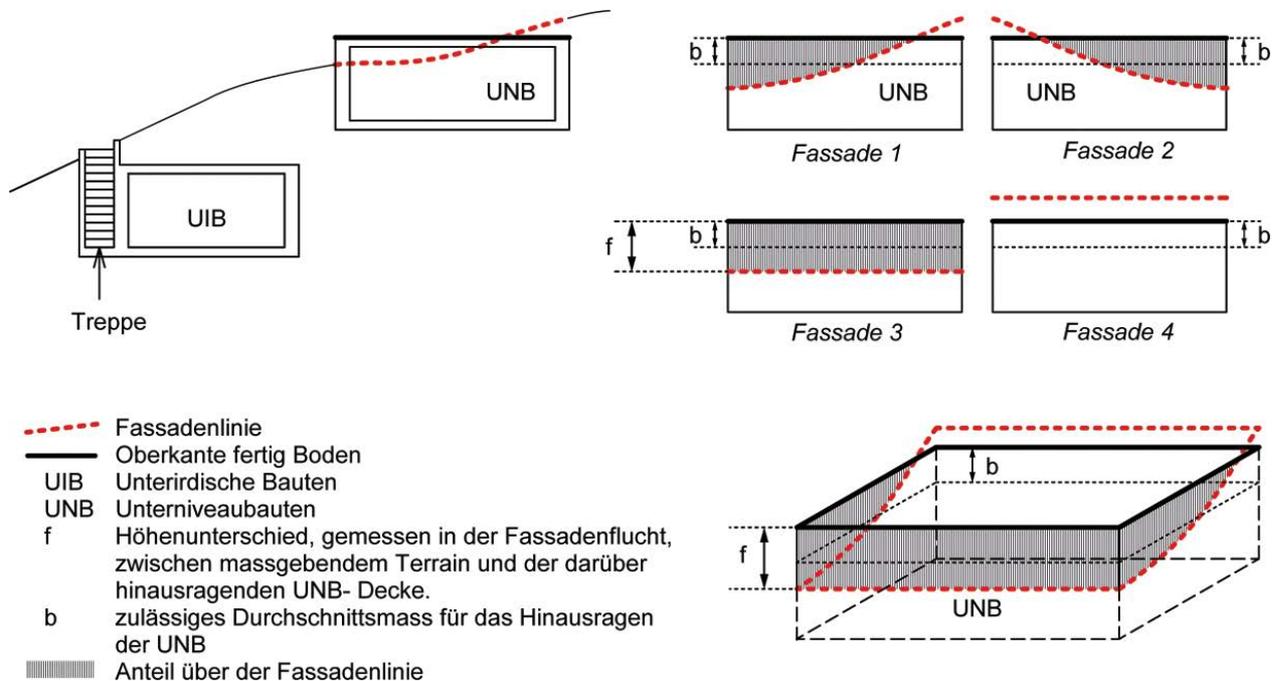
2.5 Unterniveaubauten

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.

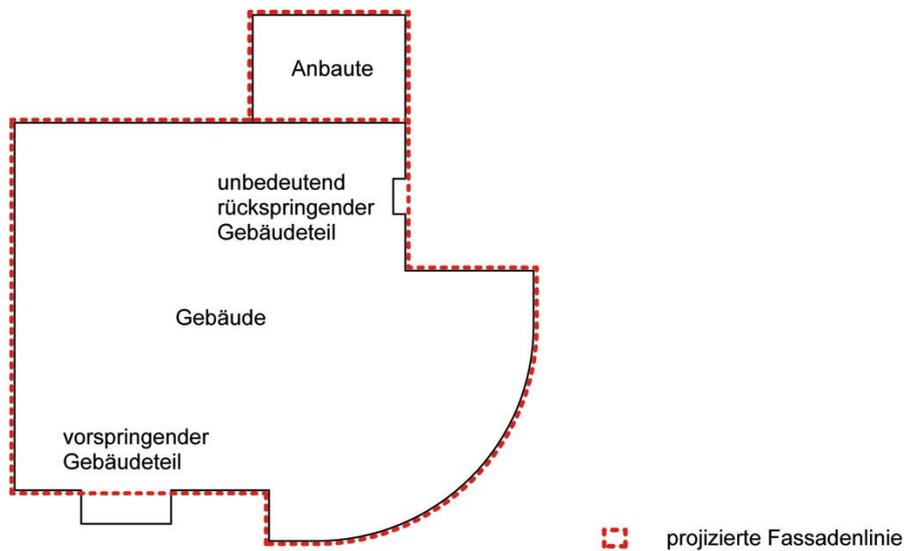
Die Fassadenlinie dient als Hilfsgrösse zur Bestimmung der Höhenmasse von Gebäuden und der Untergeschosse sowie zur Definition der Überbauungsziffer.

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

3.3 Projizierte Fassadenlinie

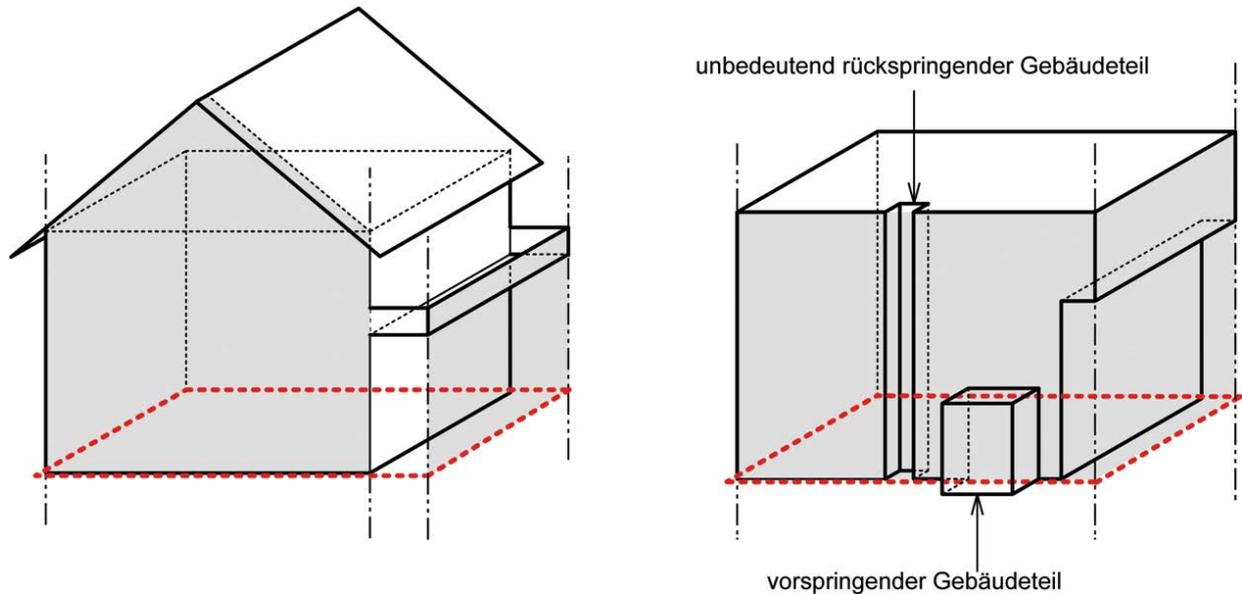
Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.

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

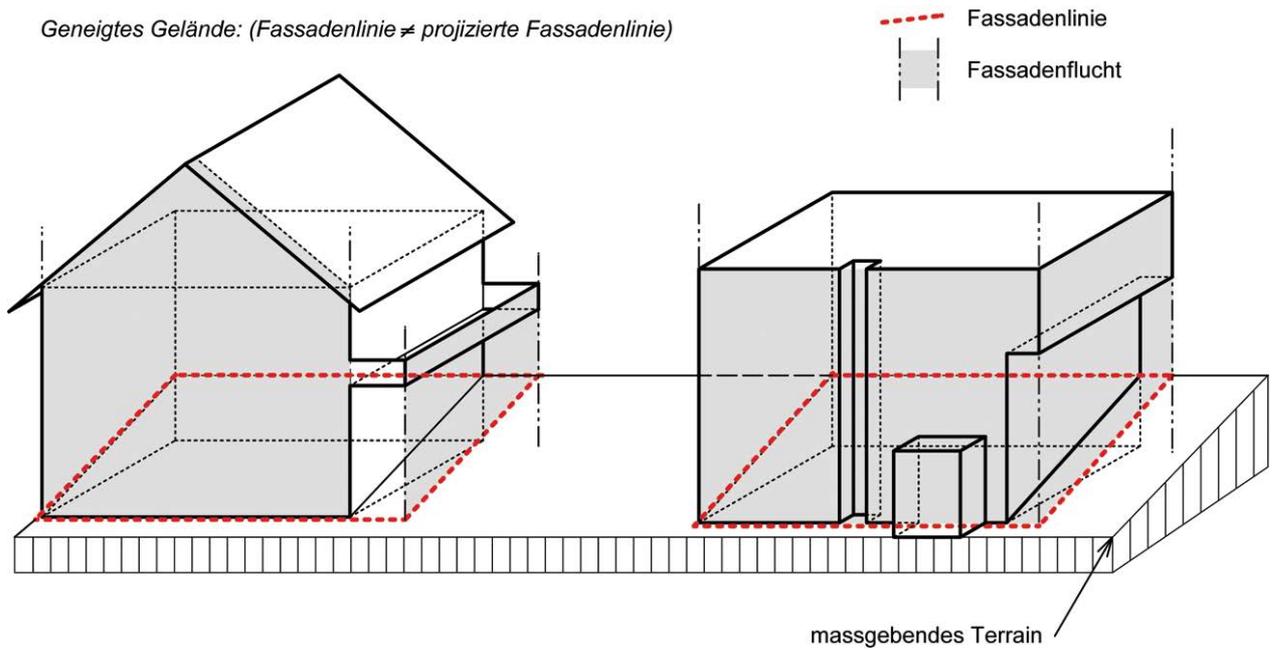


Figur 3.3 Projizierte Fassadenlinie

Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)



Geneigtes Gelände: (Fassadenlinie \neq projizierte Fassadenlinie)



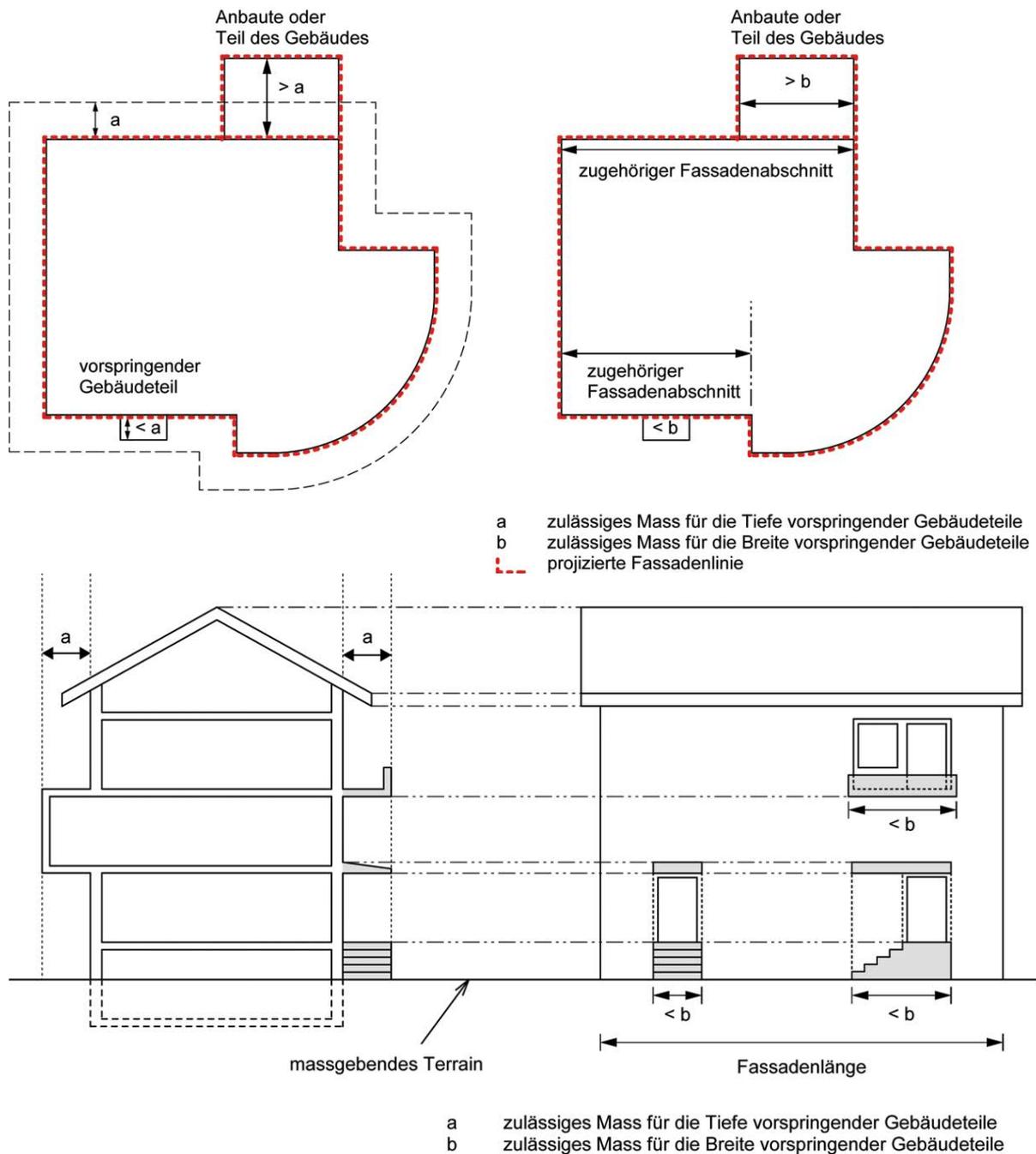
Figur 3.1 – 3.3 Fassadenflucht und Fassadenlinie

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).



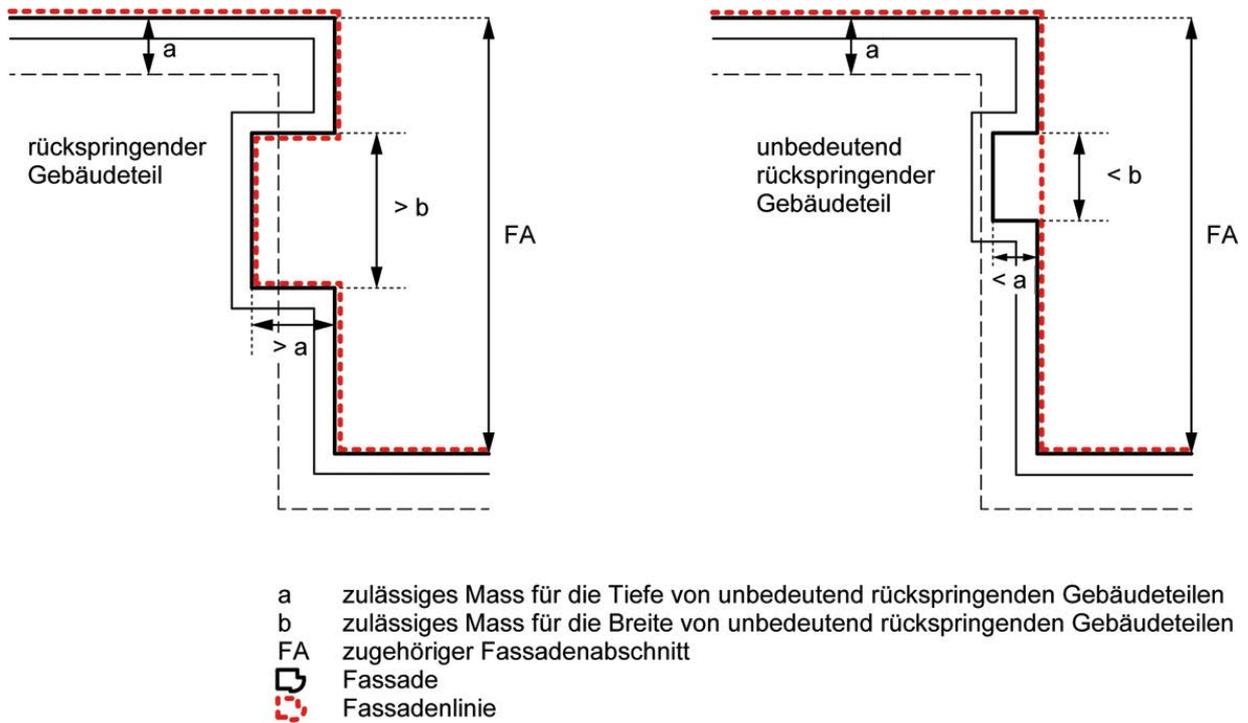
Figur 3.4 Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt und Seitenansicht)

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

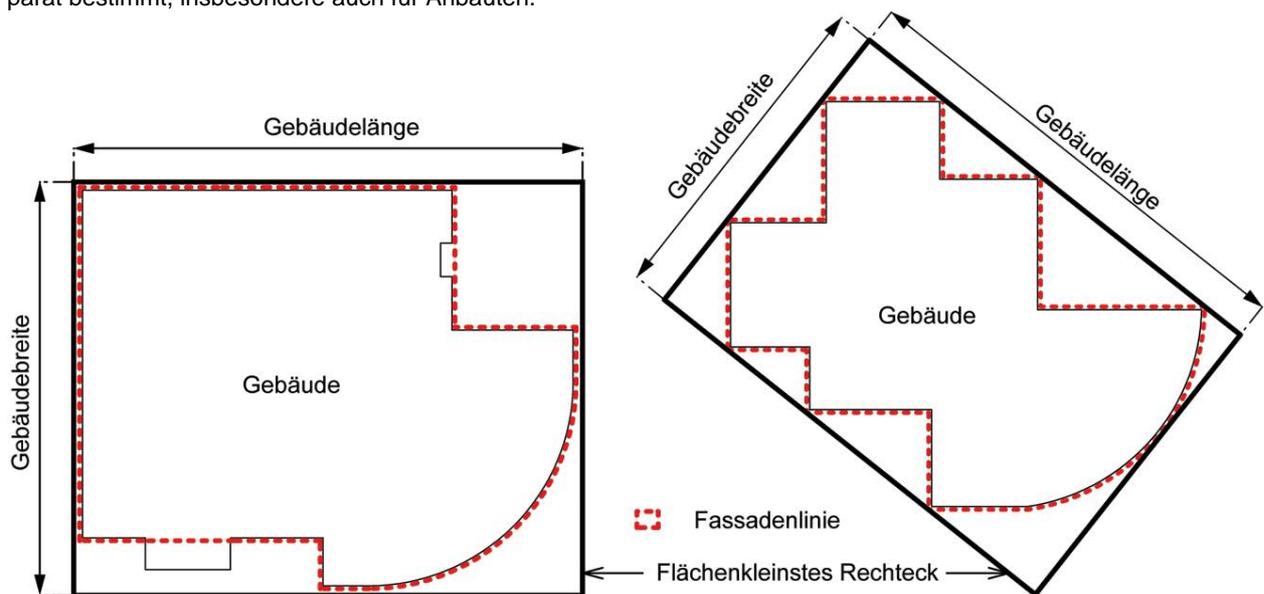
4.1 Gebäudelänge

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 der 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

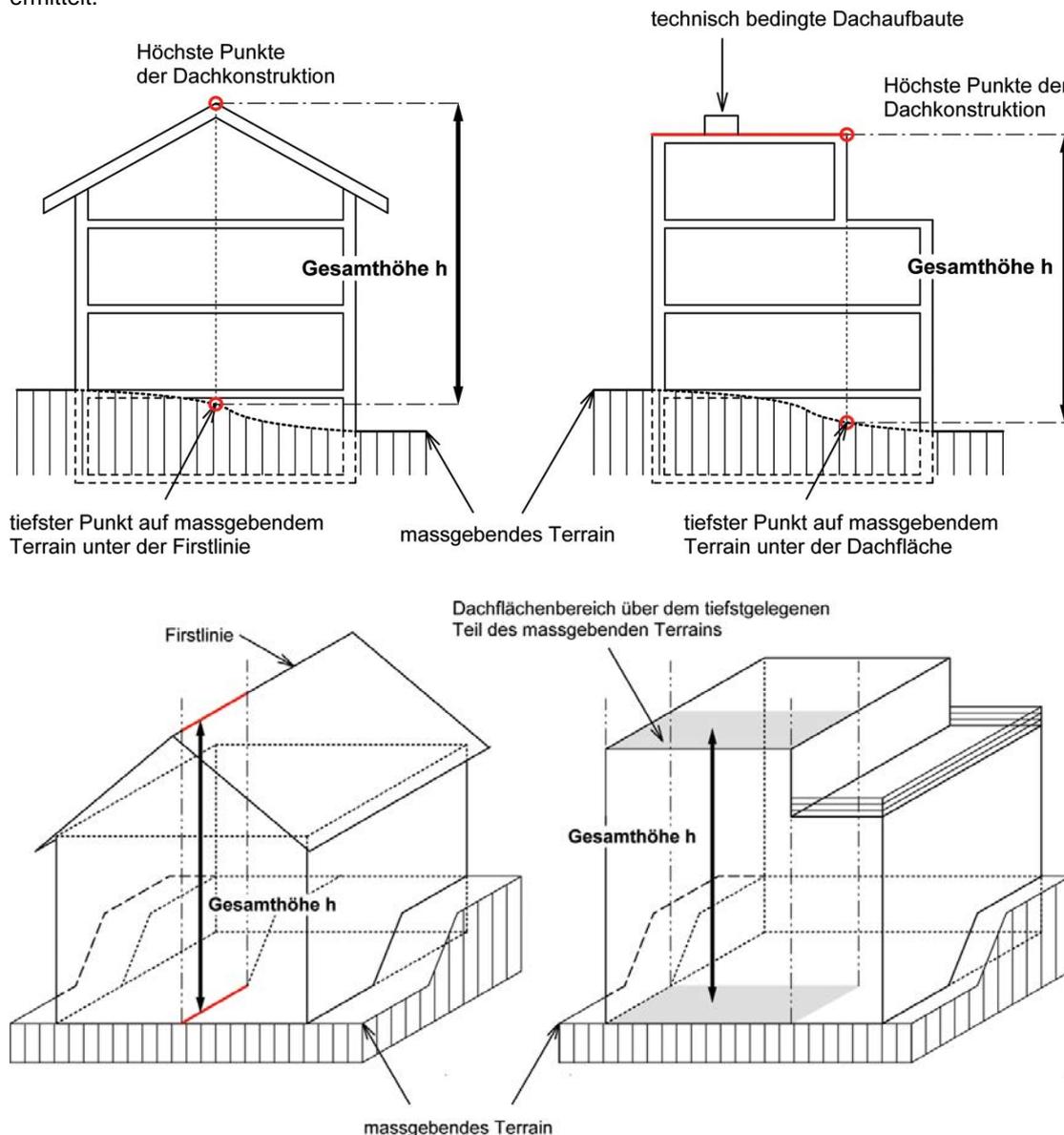
Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

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

Hinweis: Als Dachkonstruktion gilt das Tragwerk ohne Isolation und Dachhaut

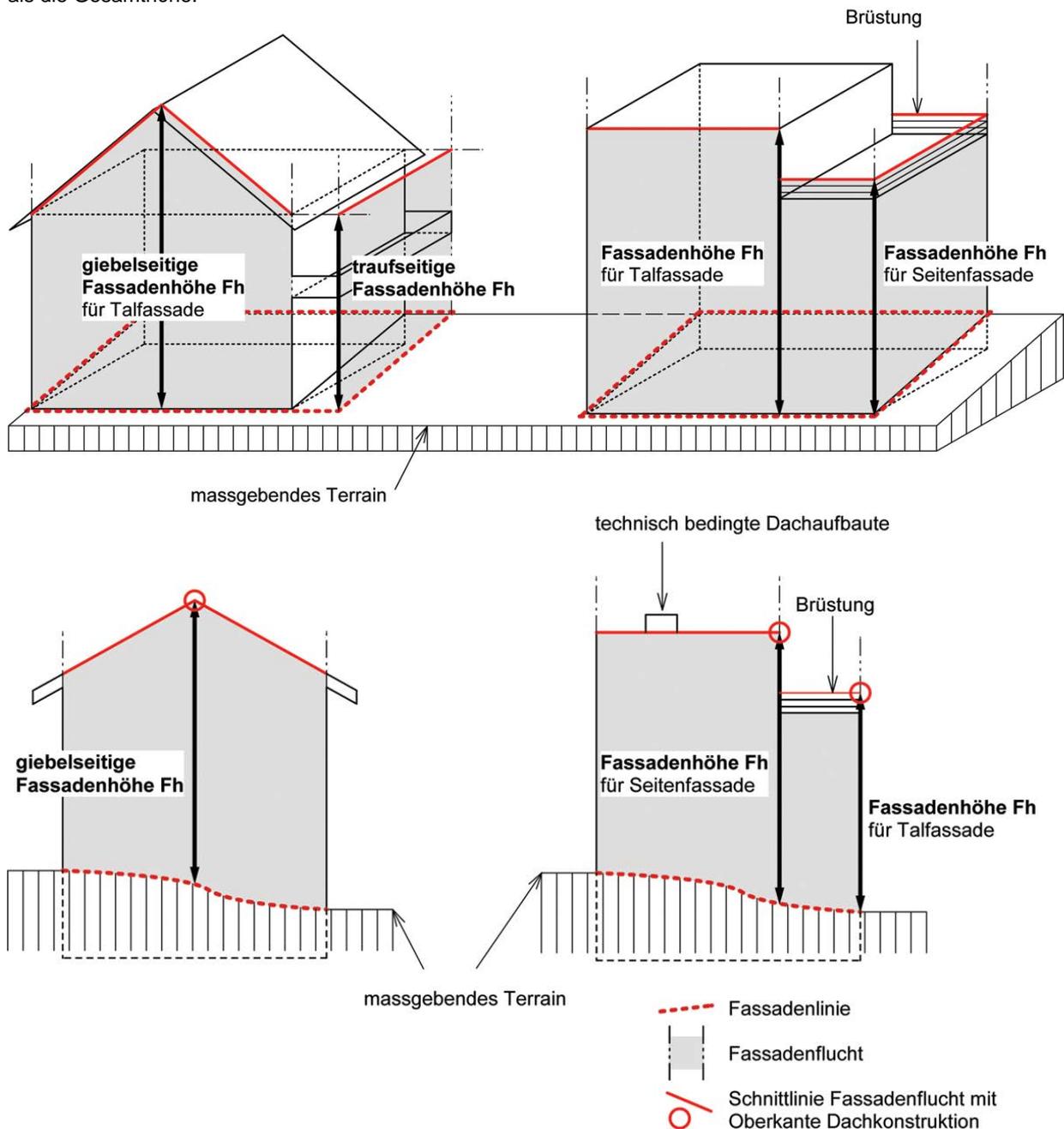
5.2 Fassadenhöhe

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

Hinweis: Als Dachkonstruktion gilt das Tragwerk ohne Isolation und Dachhaut

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.

6. GESCHOSSE

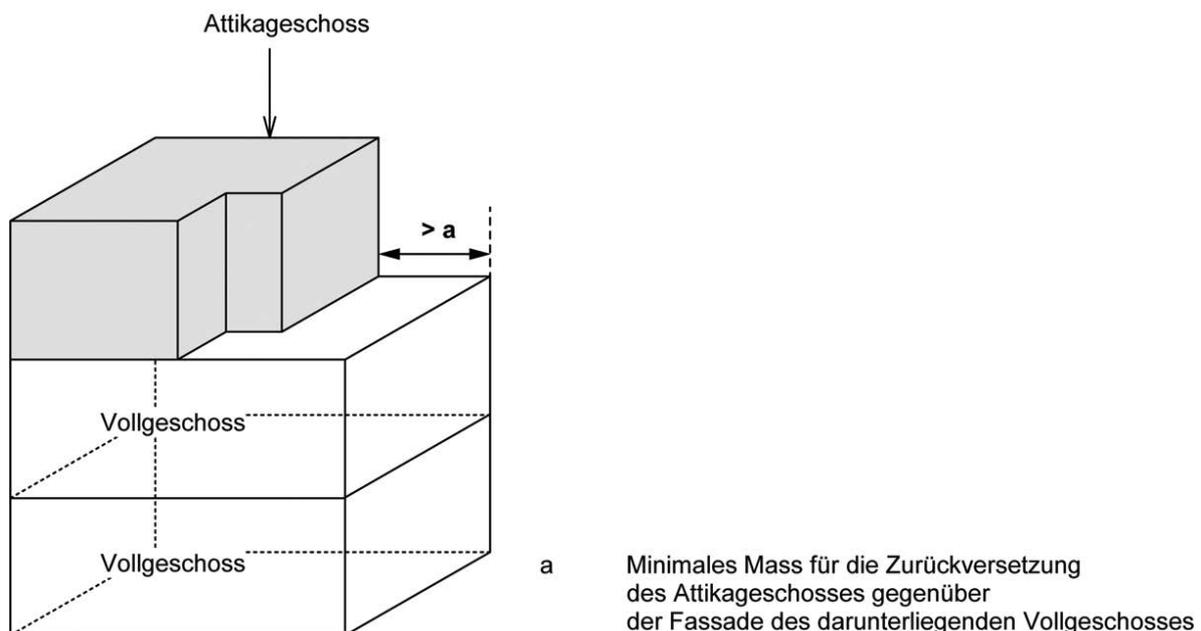
Begriffe und Festlegungen betreffend Geschosse dienen der Differenzierung verschiedener Bauzonen und der Regelungen in Sondernutzungsplänen.

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.



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.

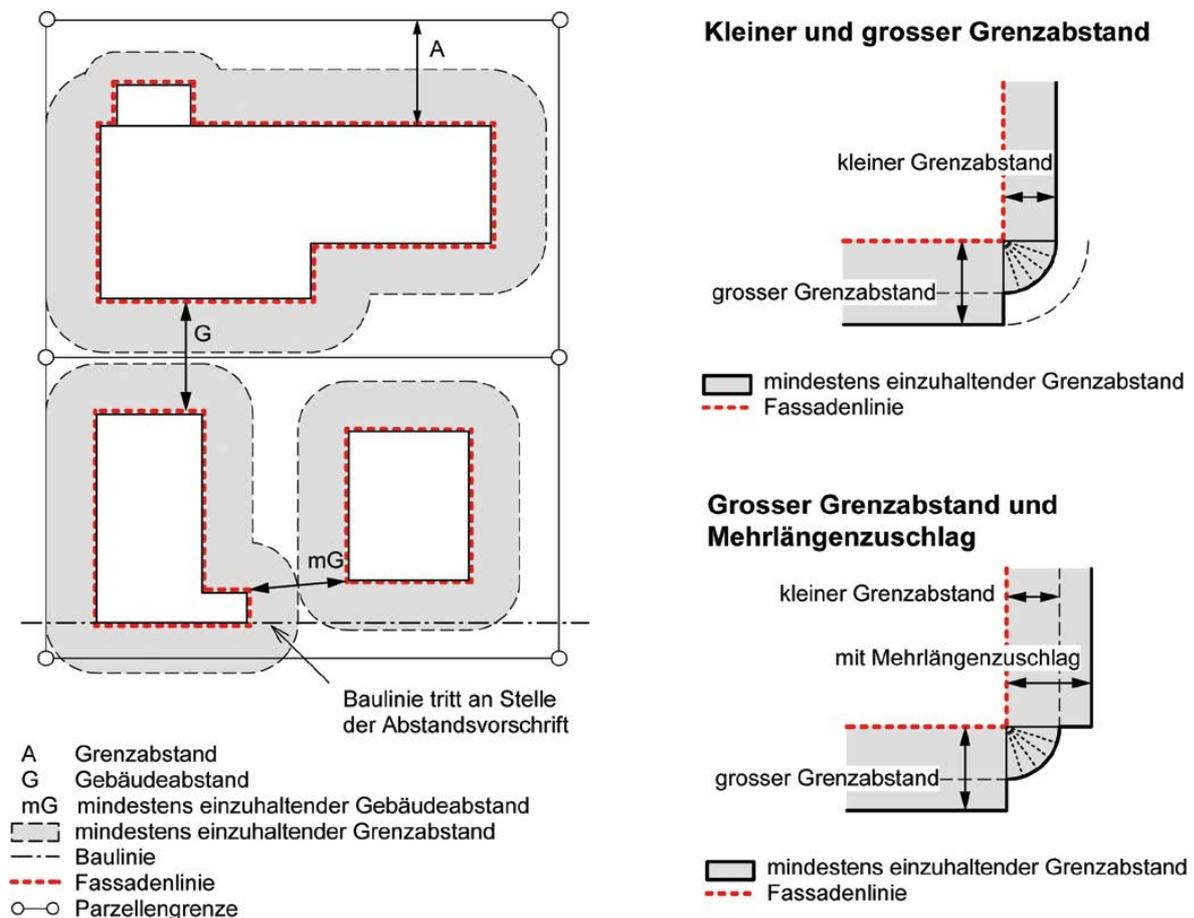
7.3 Baulinien

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.

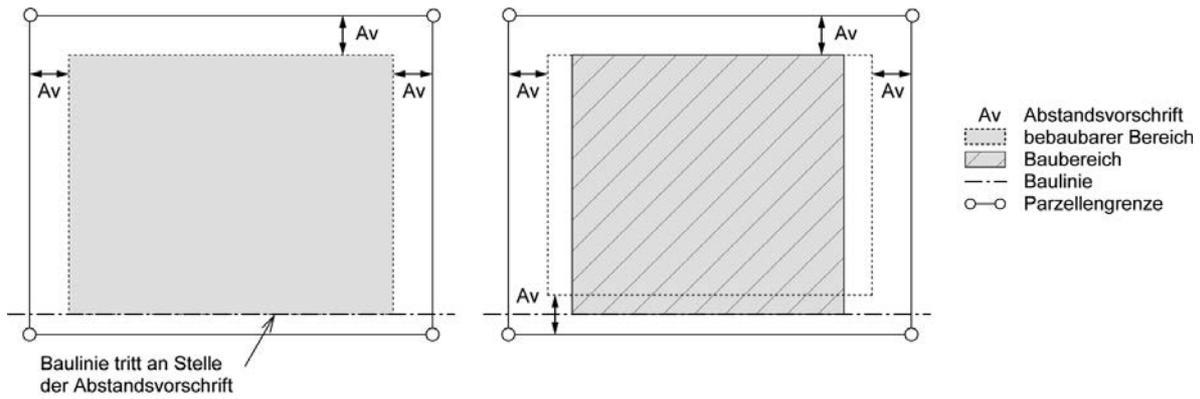


Figur 7.1 – 7.3 Abstände und Abstandsbereiche

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

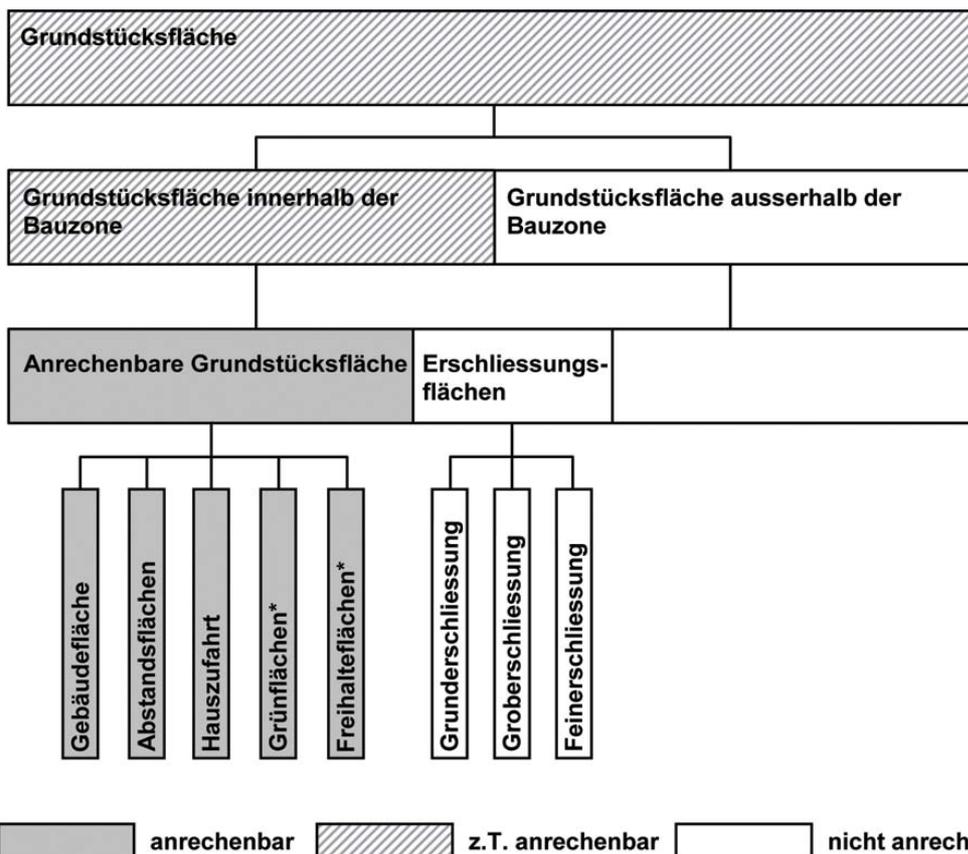
8. NUTZUNGSZIFFERN

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.

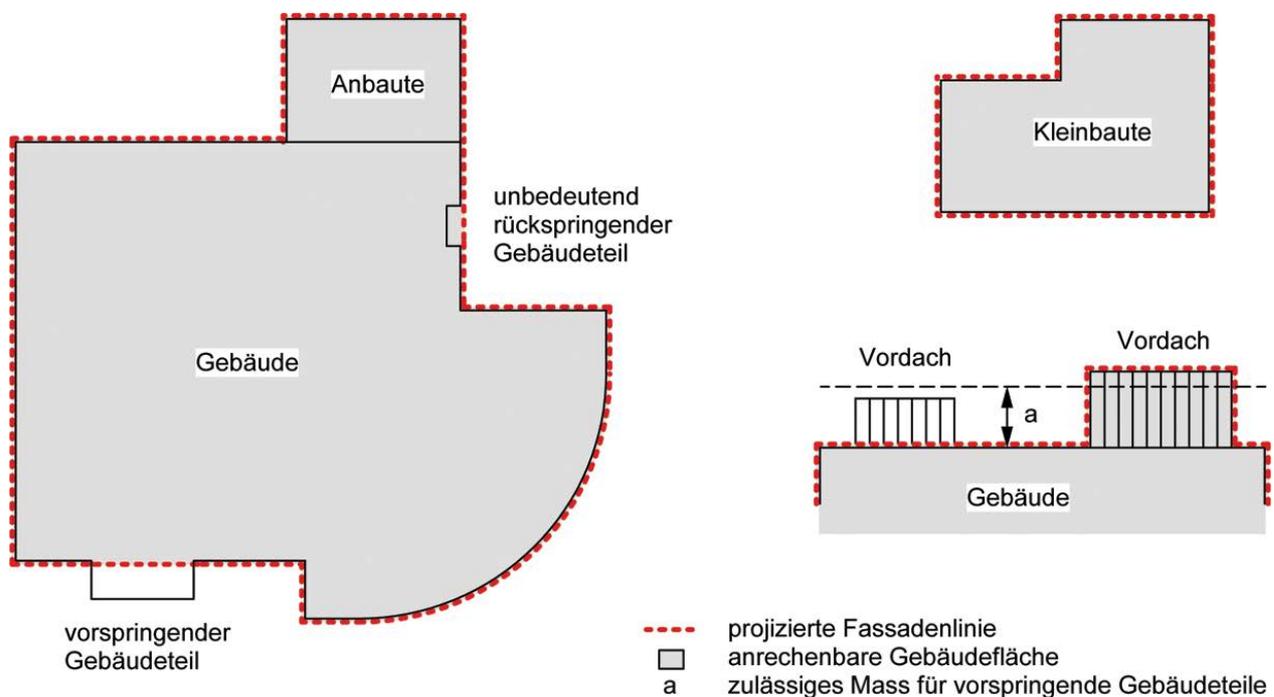
$$\text{Überbauungsziffer} = \frac{\text{anrechenbare Gebäudefläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \quad \text{ÜZ} = \frac{\text{aGbF}}{\text{aGSF}}$$

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.

B SIA 416 (Definitionen aus der Norm SIA 416)

Geschossfläche GF <i>Surface de plancher SP</i>	<p>Die Geschossfläche GF ist die allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche der zugänglichen Geschosse einschliesslich der Konstruktionsflächen.</p> <p>Nicht als Geschossflächen gerechnet werden Flächen von Hohlräumen unter dem untersten zugänglichen Geschoss.</p> <p>Die Geschossfläche GF gliedert sich in</p> <ul style="list-style-type: none">- Nettogeschossfläche NGF und- Konstruktionsfläche KF.
Nettogeschossfläche NGF <i>Surface de plancher nette SPN</i>	<p>Die Nettogeschossfläche NGF ist der Teil der Geschossfläche GF zwischen den umschliessenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteilen.</p> <p>Die Nettogeschossfläche NGF gliedert sich in</p> <ul style="list-style-type: none">- Nutzfläche NF,- Verkehrsfläche VF und- Funktionsfläche FF.
Nutzfläche NF <i>Surface utile SU</i>	<p>Die Nutzfläche NF ist der Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im weiteren Sinne dient.</p> <p>Die Nutzfläche NF gliedert sich in</p> <ul style="list-style-type: none">- Hauptnutzfläche HNF und- Nebennutzfläche NNF
Hauptnutzfläche HNF <i>Surface utile principale SUP</i>	<p>Die Hauptnutzfläche HNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient.</p>
Nebennutzfläche NNF <i>Surface utile secondaire SUS</i>	<p>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.</p> <p>Zu den Nebennutzflächen gehören z. B. im Wohnungsbau</p> <ul style="list-style-type: none">- Waschküchen- Estrich- und Kellerräume,- Abstellräume,- Fahrzeugeinstellräume,- Schutzräume und- Kehrtrräume.
Verkehrsfläche VF <i>Surface de dégagement SD</i>	<p>Die Verkehrsfläche VF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher ausschliesslich deren Erschliessung dient.</p> <p>Zur Verkehrsfläche gehören z. B. im Wohnungsbau die Flächen von ausserhalb der Wohnung liegenden Korridoren, Eingangshallen, Treppen, Rampen und Aufzugsschächten.</p>
Funktionsfläche FF <i>Surface des installations SI</i>	<p>Die Funktionsfläche FF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, der für haustechnische Anlagen zur Verfügung steht.</p> <p>Zur Funktionsfläche FF gehören Flächen wie</p> <ul style="list-style-type: none">- Räume für Haustechnikanlagen,- Motorenräume von Aufzugs- und Förderanlagen,- Ver- und Entsorgungsschächte, Installationsgeschosse sowie Ver- und Entsorgungskanäle und- Tankräume.
Konstruktionsfläche KF <i>Surface de construction SC</i>	<p>Die Konstruktionsfläche KF ist die Grundrissfläche der innerhalb der Geschossfläche GF liegenden umschliessenden und innenliegenden Konstruktionsbauteile wie Aussen- und Innenwände, Stützen und Brüstungen.</p> <p>Einzuschliessen sind die lichten Querschnitte von Schächten und Kaminen sowie Tür- und Fensternischen, sofern sie nicht der Nettogeschossfläche NGF zugeordnet sind.</p>

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.