



# **Vischnaunca / Gemeinde Breil/Brigels**

## **BAUGESETZ**

DER GEMEINDE BREIL/BRIGELS

STAND: GENEHMIGT AM 17. OKTOBER 2016

---

<b>I</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>6</b>
<b>II</b>	<b>Grundordnung</b>	<b>8</b>
<b>1.</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>8</b>
<b>2.</b>	<b>Zonenplan</b>	<b>8</b>
	<b>A. Allgemeines</b>	<b>8</b>
	<b>B. Bauzonen</b>	<b>10</b>
	<b>a) Regelbauweise</b>	<b>10</b>
	<b>b) Kommunale Zonenvorschriften</b>	<b>16</b>
	<b>C. Nichtbauzonen</b>	<b>18</b>
	<b>D. Überlagerte Nutzungszonen</b>	<b>20</b>
<b>3.</b>	<b>Genereller Gestaltungsplan</b>	<b>23</b>
<b>4.</b>	<b>Genereller Erschliessungsplan</b>	<b>25</b>
<b>5.</b>	<b>Folgeplanungen</b>	<b>29</b>
<b>III</b>	<b>Kommunale Bauvorschriften</b>	<b>29</b>
<b>1.</b>	<b>Bauvoraussetzungen</b>	<b>29</b>
<b>2.</b>	<b>Wohnförderung, Sicherheit und Gesundheit</b>	<b>33</b>
<b>3.</b>	<b>Gestaltung</b>	<b>34</b>
<b>4.</b>	<b>Verkehr, Versorgung und Entsorgung, Abfall</b>	<b>36</b>
<b>5.</b>	<b>Öffentlicher und privater Grund und Luftraum</b>	<b>39</b>
<b>IV</b>	<b>Erschliessungsordnung</b>	<b>41</b>
<b>V</b>	<b>Vollzugs- und Schlussbestimmungen</b>	<b>44</b>
	<b>Anhang</b>	<b>46</b>

# INHALTSVERZEICHNIS

## **I Allgemeines**

- Art. 1 Geltungsbereich und Zweck
- Art. 2 Regionale Zusammenarbeit
- Art. 3 Gesetzliche Sicherung der Baulandverfügbarkeit
- 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 Dorferweiterungszone
  - Art. 20 Wohnmischzonen
  - Art. 21 Wohnzonen
  - Art. 22 Mischzone für Beherbergungsbetriebe und Betriebsstätten
  - Art. 23 Zone für touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen
  - Art. 24 Gewerbemischzone
  - Art. 25 Gewerbezone
  - Art. 26 Zone für Kleinbauten und Anbauten

#### **C Nichtbauzonen**

- Art. 27 Campingzone
- Art. 28 Golfplatzzone
- Art. 29 Materialbewirtschaftungszone

#### **D Überlagerte Nutzungszonen**

- Art. 30 Ortsbildschutzzone

- Art. 31 Abbauzone Tscharbach
- Art. 33 Landschaftsschutzzone Val Frisal
- Art. 34 Trockenstandortzone
- Art. 35 Wald- und Wildschonzone
- Art. 36 Gewässerraumzone
- Art. 37 Wintersportzone (Ergänzung KRG Art. 39)

### **3. Genereller Gestaltungsplan**

- Art. 38 Festlegungen
- Art. 39 Teilbereiche in der Zone für touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen
- Art. 40 Förderbereich touristische Bewirtschaftung
- Art. 41 Nutzungsbeschränkungen
- Art. 42 Objektschutz

### **4. Genereller Erschliessungsplan**

- Art. 43 Festlegungen
- Art. 44 Bereich Privaterschliessung  
Verkehrsanlagen
- Art. 45 1. Allgemeines
- Art. 46 2. Sammel- und Erschliessungsstrassen
- Art. 47 3. Wirtschaftswege
- Art. 48 4. Langsamverkehr
- Art. 49 5. Öffentliche Parkieranlagen
- Art. 50 Versorgungs- und Entsorgungsanlagen
- Art. 51 Sport- und Freizeitanlagen

### **5. Folgeplanungen**

- Art. 52 Folgeplanung

## **III Kommunale Bauvorschriften**

### **1. Bauvoraussetzungen**

Baubewilligung

- Art. 53 1. Anzeigepflicht
- Art. 54 2. Entscheid über Baubewilligungspflicht und die Art des Verfahrens
- Art. 55 3. Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens
- Art. 56 Baugesuch
- Art. 57 Revers
- Art. 58 Bewilligungs-, Kontroll- und Benützungsgebühren

### **2. Wohnförderung, Sicherheit und Gesundheit**

- Art. 59 Wohnhygiene
- Art. 60 Energiehaushalt und Energieanlagen
- Art. 61 Vorkehren bei Bauarbeiten und beim Betrieb mechanischer Anlagen

### **3. Gestaltung**

- Art. 62 Dächer
- Art. 63 Einfriedungen, Pflanzen und Lagerung von Siloballen im Freien
- Art. 64 Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern
- Art. 65 Reklamen und Hinweistafeln

#### **4. Verkehr, Versorgung und Entsorgung, Abfall**

- Art. 66 Sicherheit
- Art. 67 Zu- und Ausfahrten
- Art. 68 Abstellplätze für Motorfahrzeuge
- Art. 69 Ersatzabgabe für Autoabstellplätze
- Art. 70 Werkleitungen
- Art. 71 Abwässer und Kompostierungsanlagen

#### **5. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum**

- Art. 72 Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraumes
- Art. 73 Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke
- Art. 74 Nutzung von fremdem Eigentum für private Zwecke

#### **IV. Erschliessungsordnung**

- Art. 75 Erschliessungsreglemente
- Art. 76 Erschliessungsprogramm
- Art. 77 Strassen- und Quartiernamen  
Öffentliche Erschliessungsanlagen
- Art. 78 1. Ausführung
- Art. 79 2. Betrieb, Unterhalt und Erneuerung
- Art. 80 3. Schneeräumung  
Private Erschliessungsanlagen
- Art. 81 1. Allgemeines
- Art. 82 2. Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung
- Art. 83 3. Übernahme durch die Gemeinde
- Art. 84 Sanierungsplanungen

#### **V Vollzugs- und Schlussbestimmungen**

- Art. 85 Vollzug
- Art. 86 Rechtsmittel
- Art. 87 Inkrafttreten und Übergangsbestimmungen

#### Anhang

- I Definitionen und Begriffe gemäss IVHB mit Skizzen und Erläuterungen (blau hinterlegte Hinweise im Baugesetz)
- II Auszüge Raumplanungsgesetzgebung für den Kanton Graubünden KRG und KRVO

#### 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 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.

### Gesetzliche Sicherung der Baulandverfügbarkeit

Art. 3

- 1 Das Bundesrecht verpflichtet die Gemeinde zu einer konsequenten Mobilisierung der vorhandenen Baulandreserven.
- 2 Unbebaute Liegenschaften mit einer terminierten Nutzungsverpflichtung (siehe Zonenplan) werden sechs Jahren nach Genehmigung dieser Bestimmung entschädigungslos der Zone für künftige bauliche Nutzung oder einer anderen Zone mit Nutzungsbeschränkung zugewiesen. Als bebaut gilt eine Liegenschaft wenn Bauarbeiten für eine zonengemässe Wohn- oder Gewerbebebaute in einem Umfang von mindestens Fr. 250'000 ausgeführt sind. Projektierungs- und Planungskosten sind nicht anrechenbar. Regelungen und Investitionen im Zusammenhang mit Erschliessungsanlagen sind Sache der interessierten Privaten (einschliesslich Vorfinanzierung für künftige Mitbenützer in der Zone für künftige bauliche Nutzung). Eine Verlängerung der Frist um maximal zwei Jahre ist nur möglich, wenn ein bewilligtes Bauvorhaben nachweislich ohne Verschulden der Bauherrschaft nicht wie geplant vorangetrieben werden konnte.

- 3 Frühestens 12 Jahre nach der letzten Genehmigung einer Bauzone kann die Gemeinde die Verfügbarkeit von allen unbebauten Parzellen oder Parzellenteilen durchsetzen, wenn die Verhältnisse es erfordern.
- 4 Der Gemeinde wird das Recht eingeräumt, dannzumal geeignete Liegenschaften zu erwerben oder den Erwerb durch geeignete, kaufwillige Personen durchsetzen, wenn sie einen Bedarf nachweisen kann.
- 5 Unbebaute Parzellen oder Parzellenteile in der Bauzone werden frühestens nach 12 Jahren seit der letzten Genehmigung entschädigungslos einer Nichtbauzone zugewiesen, wenn sie von den EigentümerInnen nicht für die vorgesehene Nutzung zur Verfügung gestellt werden.
- 6 Die Gemeinde erlässt Ausführungsbestimmungen betreffend Verfahren, Kriterien, Entschädigungsregelungen und Weiterem nach Bedarf sobald sich zeigt, dass von diesen Bestimmungen Gebrauch gemacht werden muss. Für den Erlass der Ausführungsbestimmungen gelten dieselben Verfahrensvorschriften wie für das Baugesetz.
- 7 Die Gemeinde richtet eine Anlaufstelle für die Nachfrage nach Bauland ein. Sie gibt in geeigneter Form öffentlich bekannt, wie sich die Angebots- und Nachfragesituation präsentiert.

---

## Grundlagen

Art.4

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

---

## Förderung

Art. 5

- 1 Die Gemeinde 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.

- 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 und zur Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen oder gestalterischen Fragen beiziehen.
- 3 Für die gesetzlich vorgeschriebene Bau- /Gestaltungsberatung werden externe, unabhängige Fachpersonen zugezogen, die in der Gemeinde keine eigenen Bauvorhaben projektieren und ausführen. Bau-/GestaltungsberaterInnen orientieren und beraten die Baubehörde, die Bauherrschaften und deren VertreterInnen. Die Gemeinde kann sich an den Kosten beteiligen.

## II. Grundordnung

### 1. Allgemeines

Zuständigkeit

Art. 7

- 1 Wo in den Plänen und im Baugesetz der Verweis KRG oder KRVO 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, 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
- Dorferweiterungszone 2 (ES III)	Art. 19
- Wohnmischzone 2 (ES III)	Art. 20
- Wohnmischzone 3 (ES III)	Art. 20
- Wohnzone 1 (ES II)	Art. 21
- Wohnzone 2 (ES II)	Art. 21
- Wohnzone 3 (ES II)	Art. 21
- Mischzone für Beherbergungsbetriebe und Betriebsstätten (ES III)	Art. 22
- Zone für touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen (ES III)	Art. 23
- Gewerbemischzone GMZ (ES III)	Art. 24
- Gewerbezone (ES III)	Art. 25
- Zone für touristische Einrichtungen (ES III)	KRG Art. 29
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ES II/III)	KRG Art. 28
- Zone für öffentliche Anlagen	KRG Art. 28
- Zone für Kleinbauten und Anbauten	Art. 26
- Zone für Grünflächen	KRG Art. 30
b) Grundnutzungen-Nichtbauzonen	
- Landwirtschaftszone (ES III)	KRG Art. 32
- Campingzone (ES III)	Art. 27
- Golfplatzzone (ES III)	Art. 28
- Materialbewirtschaftungszone (ES IV)	Art. 29
- Naturschutzzone	KRG Art. 33
- Zone übriges Gemeindegebiet (ES III)	KRG Art. 41
- Zone für künftige bauliche Nutzung (ES III)	KRG Art. 40
c) Überlagerte Nutzungszonen	
- Ortsbildschutzzone	Art. 30
- Abbauzone Tscharbach	Art. 31
- Gefahrenzonen	KRG Art. 38
- Naturschutzzone	KRG Art. 33
- Landschaftsschutzzone	KRG Art. 34
- Landschaftsschutzzone Frisal	Art. 33
- Trockenstandortzone	Art. 34
- Wald- und Wildschonzone	Art. 35
- Archäologiezone	KRG Art. 36
- Grund- und Quellwasserschutzzone	KRG Art. 37
- Gewässerraumzone	Art. 36
- Wintersportzone	KRG Art. 39, Art. 37
d) Weitere Festlegungen	
- Arealplanpflicht	Art. 51
- Waldfeststellung - statische Wirkung bis 10 m zur Bauzone	WaG - Art. 13
- Waldabstandslinie	KRG Art. 55, 78
- Baulinie	KRG Art. 55

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 m<sup>2</sup>, 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. Bezüglich Grundriss, Dachform und Gebäudehöhe sind Abweichungen im Rahmen der Zonenvorschriften zulässig, sofern sich die Baute gestalterisch gut in die umgebenden Strukturen einfügt und keine öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen. Eine positive

Beurteilung des Bauberaters ist bei Vergrößerung des Gebäudevolumens zwingend. Die Baubehörde kann ein Modell mit den umliegenden Bauten verlangen. Vorbehalten bleiben entstehende 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 m<sup>2</sup>

2. Anbauten **(2.3)**

- maximal zulässige Gesamthöhe: 4.5 m
- maximal anrechenbare Gebäudefläche: 40 m<sup>2</sup>

3. Unterniveaubauten UNB **(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: 4 m
- maximale zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes: 2/3 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: 4 m  
(maximal zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes: frei)

6. Technisch bedingte Dachaufbauten **(5.1)**

- maximal zulässige Höhe (Überschreitung des höchsten Punktes der Dachkonstruktion): 1.8 m;  
nachweislich unumgängliche, technisch bedingte Mehrhöhen bleiben vorbehalten

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 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 lässt Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken.

---

## 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.
- 2 Aufschüttungen entlang von Fassadenfluchten müssen sich auf ein Geschoss beschränken. Für Aufschüttungen des umliegenden Geländes gilt Art. 64 (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 Bau-

gesuches ist zwingend. Dieser bedingt eine positive Beurteilung der Baugestaltungsberatung.

#### 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 Flachdachbauten reduziert sich die zulässige Gesamthöhe (5.1) um 2.5 m. Ein Attikageschoss (6.4) ist zulässig.
- 3 Bei Gebäuden, die in der Höhe oder Situation um mindestens 3 m gestaffelt sind, werden die Gesamthöhen und Fassadenhöhen für jeden Gebäudeteil separat ermittelt. Gebäudeinterne höhenmässige Staffelungen der Geschosse sind bis zu 4.5 m je Vollgeschoss zulässig.

#### Gebäuelänge und Gebäudebreite

Art. 15

- 1 Gebäude, die das massgebende Terrain (1.1) überragen, dürfen die Gebäuelänge (4.1) und die Gebäudebreite (4.2) gemäss Zonenschema nicht überschreiten.
- 2 Werden zwei oder mehr selbständige Gebäude zusammengebaut (Doppel- und Reihenhäuser mit Brandmauern), darf die Gebäuelänge um insgesamt 6 m überschritten werden.
- 3 Die Länge und die Breite von Unterniveaubauten (2.5) und von unterirdischen Bauten (2.4) sind frei. Die Zufahrten und Zugänge zu unterirdischen Bauten dürfen maximal auf einer Breite von 5 m vom neugestalteten Terrain zugänglich gemacht werden.

#### 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).
- 2 Der minimale Gebäudeabstand ergibt sich aus der Summe der einzuhaltenden Grenzabstände (7.2, Fig. 7.1) und kann ebenfalls gemäss KRG (Näherbaurecht) unterschritten werden.
- 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 Klein-/Anbaute darf 15 m nicht überschreiten.
- 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).

Art.	Zone *	ÜZ	Gesamthöhe 1)	Fassadenhöhe traufseitig 1)	Gebäuelänge 3) 4) 5)	Gebäudebreite 3) 4) 5)	Grenzabstand 2)	ES 6)
		Art. 12	Art. 14	Art. 14	Art. 15	Art. 15	Art. 16	
18	Dorfzone D	Art. 18 (Nutzungsbeschränkungen gemäss Zonen- und Generellem Gestaltungsplan!)					2.5 m	III
19	Dorferweiterungszone 2 DE2	0.3	11 m + z	8 m + z	14 +/- 3 m	14 +/- 3 m	2.5 m	III
20	Wohnmischzone 2 WMZ 2	0.3	11 m + z	8 m + z	15 +/- 3 m	15 +/- 3 m	3 m	III
20	Wohnmischzone 3 WMZ 3	0.35	13 m + z	10 m + z	16 +/- 3 m	16 +/- 3 m	3 m	III
21	Wohnzone 1 W1	0.3	9 m + z	6 m + z	13 +/- 3 m	13 +/- 3 m	4 m	II
21	Wohnzone 2 W2	0.3	11 m + z	8 m + z	14 +/- 3 m	14 +/- 3 m	4 m	II
21	Wohnzone 3 W3	0.3	13 m + z	10 m + z	17 +/- 3 m	17 +/- 3 m	4 m	II
22	Mischzone für Beherbergungsbetriebe und Betriebsstätten	frei	14 m + z	11 m + z	30 m	30 m	2.5 m	III
23	Zone für touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen ZBZ	Gemäss Arealplan und Art. 38						III
24	Gewerbemischzone GMZ	0.4	13 m + z	11 m + z	20 +/- 3 m	20 +/- 3 m		III
25	Gewerbezone G	frei	11+z m	-	70 m	frei	5 m	III
KRG 29	Zone für touristische Einrichtungen ZTE	KRG Art. 29					2.5 m	III
26	Zone für Kleinbauten und Anbauten	Art. 26 - zulässige Gebäudemasse siehe Art. 11, Ziffer 1					2.5 m	

\* **Obligatorische Baugestaltungsberatung** vor Ausarbeitung der Projekte in der Ortsbildschutzzone (Art. 30) und für Objekte gemäss Artikel 41!

1) Die Gesamt- und traufseitigen Fassadenhöhen gemäss Zonenschema dürfen im geneigten 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:

$$\frac{(h_1+h_2+h_3+h_4)}{4} - h_1 \quad (h_1 = \text{geringste Meereshöhe}); \text{ bei gegliederten Gebäudegrundrissen } \frac{(h_1+h_2+h_3+h_4+...+h_n)}{n} - h_1; z_{\text{maximal}} = 2.5 \text{ m}$$

2) Gegenüber Kantonsstrassen gelten die Abstandsvorschriften gemäss Strassengesetz.

3) Aufgrund des Zuschlages oder der Reduktion zur **Gebäuelänge**, reduziert oder erhöht sich die zulässige **Gebäudebreite** um den entsprechenden Betrag.

4) Die Länge und Breite von Anbauten wird ab 6 m angerechnet.

5) Gebäude, mit auf 20 Jahre sichergestellter Nutzungsbeschränkung für gastgewerbliche Beherbergungsbetriebe wie Hotels und Pensionen, dürfen die Gebäuelänge und Gebäudebreite bis max. 30 m überschreiten.

6) Gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung

## **b) Kommunale Zonenvorschriften**

### Dorfzone

Art. 18

- 1 Die Dorfzone ist für Wohnzwecke sowie Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe (Gast- und Kleingewerbe) bestimmt. Neue Landwirtschaftsbetriebe und Erweiterungen sind nicht zulässig.
- 2 In der Dorfzone dürfen Bauten in Anlehnung an die traditionellen Strukturen neu erstellt, vergrössert, umgebaut oder erneuert werden. Bei Volumenvergrößerungen und Bauvorhaben auf unüberbauten Parzelleiten werden die zulässigen Gebäudedimensionen aufgrund der Siedlungsstruktur von den bestehenden, traditionellen Gebäuden abgeleitet. Dies gilt insbesondere für die Stellung und Ausrichtung der Baute, die Dachneigung, die Gebäude- und Firsthöhe sowie die Gebäudegrundfläche. Massgebend für die Beurteilung sind in der Regel die traditionellen Bauten in der Umgebung des Bauvorhabens sowie die benachbarten Bauten. Wesentliche Abweichungen sind zulässig, wenn eine positive Beurteilung der Gestaltungsberatung vorliegt.
- 3 Bestehende Baufluchten entlang von Hauptstrassen sind zu beachten. Zur Erhaltung oder Fortsetzung der Fluchten darf der minimale Grenz- oder Strassenabstand unterschritten werden.
- 4 Alle Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung der Projekte der Baubehörde mitzuteilen. Diese entscheidet über den Beizug der Gestaltungsberatung. Für Neubauten auf unüberbauten Grundstücksteilen ist die Gestaltungsberatung zwingend.

### Dorferweiterungszone

Art. 19

- 1 Die Dorferweiterungszone umfasst Liegenschaften angrenzend an die ursprünglichen Dorfgebiete. Zulässig sind Nutzungen mit ihren Auswirkungen wie in der Dorfzone und im maximalen Ausmass gemäss Zonenschema.
- 2 Die Bauten und Anlagen sollen so gestaltet werden, dass sie die bestehenden Siedlungsteile von Charakter und Struktur her sinngemäss ergänzen.

### Wohnmischzonen

Art. 20

- 1 Die Wohnmischzonen sind für Wohnnutzungen sowie für Dienstleistungs-, Gastgewerbe- und Produktionsbetriebe (keine neuen Landwirtschaftsbetriebe) bestimmt. Auswirkungen von gewerblichen Nutzungen auf die Wohnqualität sind im Rahmen der umweltrechtlichen Einschränkungen zu dulden.

### Wohnzonen

Art. 21

- 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.

---

Mischzone für Beherbergungsbetriebe und Betriebsstätten

Art. 22

- 1 Die Mischzone für Beherbergungsbetriebe und Betriebsstätten ist für Bauten und Anlagen mit intensiven, touristischen Wohn- und Dienstleistungsangeboten bestimmt. Betriebsgebundene Wohnungen und Zweitwohnungen sind nach Massgabe der eidgenössischen Zweitwohnungsgesetzgebung zulässig.

---

Zone für touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen

Art. 23

- 1 In der Zone für touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen sind Wohnungen sowie ergänzende Bauten und Anlagen zulässig, die auf Dauer einer hotelähnlichen Nutzung mit kurzfristig wechselnden Mietern vorbehalten sind. Vorbehalten sind Wohnungen für das Betriebspersonal.
- 2 Die Eigennutzung von Wohnungseigentümern ist auf eine in der Hotellerie übliche Zeitspanne so zu beschränken, so dass eine maximale Belegung mit wechselnden Mietern sichergestellt ist.
- 3 Die Bauvorschriften sind im Generellen Gestaltungsplan für verschiedene Teilbereiche festgelegt. Die Bauweise muss den Regeln der Nachhaltigkeit entsprechen (Minergie, Energieeffizienz, Nutzung einheimischer Ressourcen).
- 4 Die Parkierung kann oberirdisch erstellt werden, wenn in den im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Standorten und im Baubereich die notwendige Anzahl sowie die Nutzungsrechte an den entsprechenden Grundstücken mit dem Baugesuch nachgewiesen werden.
- 5 Eine Baubewilligung kann nur erteilt werden, wenn die hinreichenden Detailregelungen zur Sicherstellung der Zonenvorschriften vertraglich geregelt und im Grundbuch eingetragen ist. Kann innert 10 Jahren keine Baubewilligung erteilt werden, so ist die Zone für touristische bewirtschaftete Zweitwohnungen aufzuheben und eine neue, den dannzumaligen Planungszielen entsprechende, Nutzungsordnung festzulegen. Es besteht weder ein Anspruch auf Zuweisung zu einer Bauzone noch auf eine Entschädigung.

---

Gewerbemischzone

Art. 24

- 1 Die Gewerbemischzone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe sowie für Abfallanlagen bestimmt. Wohnraum für Betriebsinhaber und Personal ist gestattet.
- 2 Zulässig ist je Betrieb eine Betriebsleiterwohnung bei gleichzeitiger Erstellung einer hinreichenden Betriebsfläche (mindestens 50 m<sup>2</sup>). Weitere Wohnnutzungen können bewilligt werden, wenn diese nachweislich zu günstigen Bedingungen saisonalem Personal der Leistungsträger aus Tourismus und Baugewerbe vorbehalten sind. Voraussetzung hierfür ist, dass die zulässigen Nutzungen eine bauliche Einheit bilden.

- 3 Die Zweckbestimmung der betrieblich genutzten Flächen und von Personalwohnungen ist durch Anordnungen in der Baubewilligung sicherzustellen und im Grundbuch anzumerken.

---

#### Gewerbezone

Art. 25

- 1 Die Gewerbezone ist für Produktions- und Lagerbetriebe bestimmt.
- 2 Es werden nur Wohnungen für Abwärts- und Betriebspersonal gestattet, deren ständige Anwesenheit im Betrieb unerlässlich ist.

---

#### Zone für Kleinbauten und Anbauten

Art. 26

- 1 Die Zone für Kleinbauten (2.2) und Anbauten (2.3) ist für die Erstellung von Bauten und Anlagen wie Garagen, Parkieranlagen, Geräteschuppen oder Gartenlauben bestimmt. Unterirdische Bauten (2.4), offene Autoabstellplätze und Zufahrten sind zulässig.
- 2 Bestehende Bauten und Anlagen dürfen in ihrem bisherigen Zweck weitergenutzt oder für zulässige Zwecke nach Absatz 1 umgenutzt werden, sofern das Gebäudevolumen nicht verändert wird.

### C. Nichtbauzonen

---

#### Campingzone

Art. 27

- 1 Die Campingzone ist für Campingplätze bestimmt. Es sind ausschliesslich betrieblich notwendige Bauten und Anlagen zulässig, wie sanitäre Anlagen, Verkaufskioske und Restaurants. Der fest vermietete Anteil (ganzjährig) darf höchstens 30% betragen. Der Campingzone ist die Lärmempfindlichkeitsstufe III zugeordnet.
- 2 Bauten und Anlagen haben sich gut in die Landschaft einzuordnen. Die Baubehörde trifft notwendige Anordnungen bezüglich Lage, Stellung und Gestaltung der Bauten.
- 3 Der Betrieb eines Campingplatzes bedarf einer Betriebsbewilligung des Gemeindevorstandes. Diese wird nur erteilt, wenn alle erforderlichen sanitären Anlagen bei der Eröffnung des Betriebes vorhanden sind. Für bewilligte Campingplätze ist eine Campingordnung aufzustellen, welche der Genehmigung durch den Gemeindevorstand bedarf.

---

#### Golfplatzzone

Art. 28

- 1 Die Golfplatzzone umfasst die für den Golfsport bestimmten Flächen. Neue Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn sie dem Golfsport dienen, wie Clubhaus mit Restaurant sowie

- Bauten und Anlagen für den Betrieb und Unterhalt. Die im Zonenplan bezeichneten Ersatzflächen ersetzen die weggefallenen Flächen gemäss UVB zum Golfplatzprojekt 2004.
- 2 Hochbauten sind nur an den im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Hochbaubereichen zulässig. Bestehende Bauten und Anlagen dürfen in ihrem bisherigen Zweck weitergenutzt und im Rahmen des geltenden Rechts für Bauten ausserhalb der Bauzone umgebaut und erweitert werden.
  - 3 Rodungs- und Aufforstungsbereiche sowie Golfplatz-Zugangswege sind verbindliche Vorgaben aus dem Golfplatzprojekt (Gesamtanlage) mit bestandener Umweltverträglichkeitsprüfung 2004. Die erforderlichen Zusatzbewilligungen sind bei Bedarf zu erneuern (Baubewilligungsverfahren).
  - 4 Wo der Naturbereich gemäss Generellem Gestaltungsplan die Golfplatzzone überlagert, ist das Einsammeln von Bällen zulässig. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Naturschutzzone sinngemäss.
  - 5 Für die Sicherstellung einer Wiederherstellung von landwirtschaftlichem Kulturland bei Stilllegung der Anlage muss die Baubehörde im Baubewilligungsverfahren eine geeignete Garantie für die notwendigen finanziellen Mittel verlangen.
  - 6 Als Bestandteil der Baubewilligung genehmigt der Gemeindevorstand ein Nutzungs- und Pflegereglement, welches insbesondere die Einhaltung der umweltrelevanten Auflagen sicherstellt.

---

#### Materialbewirtschaftungszone

#### Art. 29

- 1 Die Materialbewirtschaftungszone ist bestimmt für Gebäude, Anlagen und Zwischenlager im Zusammenhang mit der Gewinnung und Aufbereitung von natürlichen Materialien wie Steine, Kies, Sand, Lehm und anderen mineralischen Rohstoffen.
- 2 Zulässig sind nur Räume, soweit sie betrieblich ortsgebunden notwendig sind und mit der zonenkonformen Nutzung in Verbindung stehen. Die Erstellung von Wohnraum ist nicht gestattet.
- 3 Die Materialbewirtschaftungszone mit Nutzungsbeschränkung darf ausschliesslich für die Zwischenlagerung von Materialien genutzt werden, die natürlicherweise aus einem Gewässer stammen können. Bauten und Anlagen sind nicht zulässig. Bestehende Bauten und Anlagen müssen innert 5 Jahren seit Festsetzung abgebrochen oder verlegt werden.
- 4 Die beanspruchten Flächen sind nach Einstellung der Materialbewirtschaftung im Sinne der künftigen Nutzung des Geländes zu gestalten und zu rekultivieren. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren. Sie kann insbesondere eine geeignete Sicherheit (zweckgebundenes Depositum) für die finanziellen Mittel verlangen, welche für die Rekultivierung erforderlich sind.
- 5 Vorbehalten bleiben besondere Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans oder eines Arealplans.

## D. Überlagerte Nutzungszonen

### Ortsbildschutzzone

Art. 30

- 1 Als Ortsbildschutzzone 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.
- 2 In der Ortsbildschutzzone gelegene Bauten (inkl. wichtige Räume) und Anlagen sowie wertvolle Freiflächen und Strukturen sind grundsätzlich zu erhalten. Die als prägend eingestuften Bauten und Anlagen sind hierbei speziell zu beachten. Erneuerungen und Umbauten sind im Rahmen der Zonenbestimmungen unter Wahrung der äussern Erscheinung möglich. Bei Zweckänderungen entscheidet die Baubehörde aufgrund einer Stellungnahme des Bauberaters, welche wesentlichen äusseren Merkmale und Elemente zu erhalten sind. Vorbehalten sind als sanierungsbedürftig, störend oder erneuerungswürdig eingestufte Bauten und Anlagen. Sie dürfen auch vollständig abgebrochen oder erneuert werden, sofern damit eine Verbesserung erreicht wird.
- 3 Bei Neubauten ohne Hofstattrecht können im Interesse des Ortsbildes und der Strukturhaltung Auflagen bezüglich Stellung, Grösse und Form angeordnet werden. Es besteht kein Anspruch auf Realisierung einer zonengemässen Ausnützung.
- 4 Bauvorhaben in der Ortsbildschutzzone sind vor der Ausarbeitung des Bauprojektes der Baubehörde mitzuteilen. Diese zieht den Bauberater bei, weist die Bauherrschaft auf die Belange des Ortsbildschutzes hin und formuliert nach Bedarf die entsprechenden Auflagen. Sie kann ein einfaches Modell verlangen, das auch die umliegenden Bauten zeigt.

### Abbauzone Tscharbach

Art. 31

- 1 Die Abbauzone Tscharbach ist für die Gewinnung des natürlich vorkommenden Materials im Steinschlaggebiet bestimmt. Die Entnahme der vorhandenen Steine und Blöcke dient der Entlastung im Rutschgebiet. Die Bewirtschaftung erfolgt über den bestehenden Waldweg.
- 2 Die Abbaufäche ist nach Abschluss der Materialentnahmen oder einzelner Etappen in einem natürlich gestalteten Zustand (analog der Ausgangssituation) zu hinterlassen oder bei Bedarf, nach Weisung der zuständigen kantonalen Amtsstellen, zu rekultivieren. Das Ablagern von Ausschussmaterial ist nicht zulässig.
- 3 Die Baubehörde trifft die erforderlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren. Sie kann insbesondere eine geeignete Sicherstellung (zweckgebundenes Depositum) für die Kosten verlangen, welche für den Abschluss der Materialentnahme erforderlich sind.

- 1 Das Schutzgebiet ist vor allen Veränderungen zu schützen, welche seine nationale Bedeutung schmälern. Nicht zulässig sind insbesondere die Nutzung der Wasserkraft und das Erstellen von Bauten und Anlagen aller Art, wie künstliche Terrainveränderungen, Materialabbau, Deponien und Ablagerungen, Luftseilbahnen, Skilifte und dergleichen.
- 2 Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen dürfen weiterhin genutzt, unterhalten und erneuert werden. Eine massvolle Vergrösserung der Bifertenhütte des AAC Basel ist nach Massgabe der einschlägigen Bauvorschriften zulässig, sofern der Bedürfnisnachweis erbracht wird und der Charakter der Hütte nicht geändert wird.
- 3 Die bestehende land- und forstwirtschaftliche Nutzung ist gewährleistet und nach dem Grundsatz der Nachhaltigkeit zu betreiben. Die dafür notwendigen neuen Hoch- und Tiefbauten sind zulässig, soweit mittels Beseitigung bestehender Bauten die Beeinträchtigung der Landschaft insgesamt nicht zunimmt.
- 4 Allfällige Revitalisierungsmassnahmen, wie die Entfernung der Messstation des Flembaches im Val Frisal, sind möglich.
- 5 Die extensive Erholungsnutzung sowie die Jagd und die Fischerei bleiben im bisherigen Rahmen gewährleistet. Hingegen dürfen grundsätzlich keine zusätzlichen Wanderwege angelegt werden. Die Verlegung von bestehenden Wanderwegen bleibt möglich. Anlage oder Markierung von Mountainbikerouten usw. sowie das maschinelle Präparieren von Langlaufloipen sind nicht zulässig.
- 6 Der Gemeinde Breil/Brigels bleibt das Recht vorbehalten, die Quellen "Sut Zanin" bei ausgewiesenem Trinkwassermangel in der Gemeinde Breil/Brigels gemäss Versorgungskonzept der Gemeinde vom April 1995 (Plan Nr. 795-4) zu fassen und abzuleiten. Eine gleichzeitige Turbinierung zur Erzeugung von elektrischer Energie ist zulässig. Falls die nationale Bedeutung des Schutzgebietes durch die Trinkwassernutzung jedoch eine wesentliche Schmälerung erfährt, behält sich die Schweizerische Eidgenossenschaft den Rücktritt von diesem Vertrag vor.

- 1 Die Trockenstandortzone umfasst Trockenwiesen und -weiden, deren Fläche und Qualität erhalten werden soll.
- 2 Für die Bewirtschaftung werden Verträge zwischen Kanton und Bewirtschaftern oder Bewirtschaftnerinnen 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.

- 4 Für Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung gelten ausschliesslich die Bestimmungen des Bundesrechts.

---

#### Wald- und Wildschonzone

Art. 35

- 1 Die Wald- und Wildschonzone umfasst Lebensräume von Tieren, insbesondere die Winterinstandgebiete.
- 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 Wald- und Wildschonzone besteht Leinenpflicht.
- 5 Die Wald- und Wildschonzone 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.

---

#### Gewässerraumzonen

Art. 36

- 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 In der Wintersportzone besteht ein allgemeines Zutrittsrecht zur Ausübung des Wintersportes. Die maschinelle Präparierung von Pisten innerhalb der Wintersportzone sowie weitergehende Eingriffe wie die Errichtung und der Betrieb von Beschneiungsanlagen oder Terrainanpassungen sind nach den Vorgaben des Generellen Erschliessungsplans gestattet.
- 2 Wo die Naturschutzzone mit Wintersportzone überlagert ist, darf die Pistenpräparation zu keiner Schädigung des zu schützenden Biotops führen.
- 3 Gebäude und Anlagen haben sich, soweit sie nicht unterirdisch (2.4) angelegt werden können, gut in das Landschaftsbild einzufügen. Mobile Anlageteile, die das massgebende Terrain überragen (1.1) sind nach Saisonschluss nach Möglichkeit zu entfernen.
- 4 Kosten, die der Gemeinde aus der Freihaltung und Nutzung des Wintersportgeländes erwachsen, werden den vom Wintersport profitierenden Unternehmungen und Vereinigungen wie Bergbahnen, Beherbergungsbetriebe, Tourismusorganisationen, Skischulen überbunden.
- 5 Neue Einfriedungen von Grundstücken können untersagt werden. Bestehende Einfriedungen können durch die interessierten Unternehmungen und Betriebe auf eigene Kosten entfernt werden. Auf Verlangen des Grundeigentümers ist der ursprüngliche Zustand auf Kosten der Interessenten wiederherzustellen.
- 6 Grundstücke, welche zur Anlage oder zur Sicherung von Skiabfahrten und Übungsgelände benötigt werden, insbesondere für bauliche Anlagen oder Terrainveränderungen, können durch die Gemeinde auf dem Enteignungsweg erworben werden, sofern keine Einigung erzielt wird.
- 7 Die Gemeinde ist ermächtigt, die zur Sicherung von Skiabfahrten und Übungsgeländen erforderlichen Verträge abzuschliessen.

### 3. Genereller Gestaltungsplan

Festlegungen

Art. 38

Der Generelle Gestaltungsplan enthält folgende Festlegungen:

a) Bau- und Gestaltungsbereiche

- Teilbereiche in der Zone für touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen Art. 39
- Förderungsbereich touristische Bewirtschaftung Art. 40
- Nutzungsbeschränkungen Art. 41

b) Gestaltungsobjekte

- Objektschutz Art. 42 / KRG Art. 43

- 1 Im **Baubereich** sind Wohnbauten sowie Parkierungs- und Erschliessungsanlagen zulässig. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 9 m. Die maximale Gebäudelänge beträgt 20 m. Der Zusammenbau von zwei Gebäuden ist bis zu einer Gesamtlänge von 30 m Gebäudelänge zulässig. Die Ausnützung ist im Rahmen dieser Vorgaben frei.
- 2 Der **Baubereich mit öffentlicher Mitnutzung** ist für Gebäude und Anlagen bestimmt, die in wesentlichen Teilen auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Rechte und Pflichten aus der Mitbenützung sind Teil des Vertrages gemäss Art. 23 Abs. 4. Bauten dürfen eine Höhe von maximal 13.50 m und eine Gebäudelänge von max. 30 m aufweisen. Der Zusammenbau von zwei Gebäuden ist bis zu einer Gesamtlänge von 50 m zulässig. Die Ausnützung ist im Rahmen dieser Vorgaben frei.
- 3 Der **Bereich für Freizeitanlagen mit öffentlicher Mitnutzung** ist für Anlagen für den Sport und die Erholung bestimmt, die auch von der Öffentlichkeit mitbenutzt werden dürfen. Rechte und Pflichten aus der Mitbenützung sind Teil des Vertrages gemäss Art. 23.
- 4 Im **Freihaltebereich** sind natürlich gestaltete Garten- und Aussenanlagen zulässig.
- 5 Geringfügige Abänderungen der Teilbereiche können im Baubewilligungsverfahren bewilligt werden, wenn die konzeptionellen Vorgaben der Grundordnung gewährleistet sind.

---

Förderungsbereich touristische Bewirtschaftung

## Art. 40

- 1 Förderungsbereiche für eine touristische Bewirtschaftung weisen aufgrund des Bestandes oder ihrer Lage und Ausdehnung eine erhebliche Eignung für die Erstellung und den Betrieb touristisch bewirtschafteter Betriebsstätten und Wohnungen, einschliesslich Personalwohnungen, auf.
- 2 Bei Sicherstellung derartiger Nutzungen auf mindestens 20 Jahre können folgende Förderungsmassnahmen beansprucht werden:
  - a) Umnutzungsrecht der bestehenden Gebäude und Gebäudeteile ohne Berücksichtigung der resultierenden Nutzungsziffer und Gebäudedimensionen.
  - b) Abweichungen von der zonengemässen Regelbauweise wie sie im Rahmen von Quartiergestaltungsplänen zulässig sind.
  - c) Die Nutzungsziffer ist im Rahmen dieser Bauvorschriften unbeschränkt.

---

Nutzungsbeschränkungen

## Art. 41

- 1 Wo der Generelle Gestaltungsplan ein **Hochbauverbot** vorsieht, sind neue, auch mit der zonengemässen Nutzung im Zusammenhang stehende, Hochbauten untersagt.



- 2 Wo im Generellen Gestaltungsplan ein **Bereich mit Pflicht zur Gestaltungsberatung** festgesetzt ist, sind Bauvorhaben vor Ausarbeitung eines Projektes bei der Baubehörde anzumelden. Diese zieht die Gestaltungsberatung bei und sorgt soweit notwendig für die entsprechende Projektbegleitung.
- 3 Die als **erhaltenswerter Garten / Freiraum** festgesetzten Flächen bereichern und bestimmen das Ortsbild. Sie sind zu erhalten. Wesentliche Nutzungsänderungen sind nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig.

---

## Objektschutz

Art. 42

- 1 Die im Generellen Gestaltungsplan als **geschützte Gebäude, Anlagen, Natur- oder Kulturobjekte** (einschliesslich **Geotope**) bezeichneten Elemente dürfen nicht zerstört werden. Bauvorhaben an geschützten Bauten sind vor Beginn der Projektierung bei der Gemeinde anzumelden. Diese zieht die Gestaltungsberatung (in der Regel die kantonale Denkmalpflege) bei.
- 2 Die im Generellen Gestaltungsplan als **zu erhaltende Gebäude** 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.
- 3 Die im Generellen Gestaltungsplan als **ortstypische, prägende Gebäude oder Anlage** bezeichneten Elemente tragen wesentlich zum Siedlungscharakter in den ursprünglichen Dorfteilen bei. Wenn sie ersetzt werden, sollen Form, Material und Charakter nach Möglichkeit auch für den Neubau übernommen werden. Bauvorhaben an solchen Bauten und Anlagen sind vor Beginn der Projektierung bei der Baubehörde anzumelden. Diese zieht in der Regel die Gestaltungsberatung bei.
- 4 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.
- 5 Als **prägende Bestockungen / Einzelbäume** festgesetzte Objekte sollen bei natürlicher oder unnatürlicher Zerstörung im gleichen Umfang, in gleicher oder besserer Qualität und in geeigneter Lage ersetzt werden.
- 6 Die Baubehörde trifft notwendige Massnahmen zur Erhaltung und Pflege der Natur- und Kulturobjekte. Er entscheidet über allfällige Auflagen im Rahmen von Baubewilligungsverfahren.

## 4. Genereller Erschliessungsplan

### Festlegungen

Art. 43

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan enthält folgende Festlegungen:
  - Bereich Privaterschliessung Art. 44
  - Verkehrsanlagen
    - 1. Allgemeines Art. 45
    - 2. Sammel- und Erschliessungsstrassen Art. 46
    - 3. Wirtschaftswege Art. 47
    - 4. Langsamverkehr Art. 48
    - 5. Öffentliche Parkierungsanlagen Art. 49
  - Versorgungs- und Entsorgungsanlagen Art. 50
  - Sport- und Freizeitanlagen Art. 51
- 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.

### Bereich Privaterschliessung

Art. 44

- 1 In Bereichen für Privaterschliessung gemäss Generellem Erschliessungsplan kann die Baubehörde Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ermächtigen, ihr Land nach den Vorgaben der Grundordnung selbst zu erschliessen.<sup>1)</sup>
- 2 Sind mehrere Private beteiligt und können sie sich über das Vorgehen oder die Verteilung der Kosten nicht einigen, entscheidet die Baubehörde. Sie kann eine Quartierplanung oder ein Beitragsverfahren einleiten.

### Verkehrsanlagen

#### 1. Allgemeines

Art. 45

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan bestimmt die Sammel- und Erschliessungsstrassen, Zufahrten, die Anlagen für den Langsamverkehr wie Trottoirs, Fuss- und Wanderwege, Mountainbikerouten, Radwege sowie die Wald- und Güterstrassen, soweit die Anlagen für die Erschliessung des Gemeindegebietes notwendig sind. Er legt die für eine hinreichende Erschliessung erforderlichen Ausstattungen wie Kehrplätze, öffentliche Parkplätze, Bus- und Postautohaltestellen fest.
- 2 Der Generelle Erschliessungsplan kennzeichnet jene projektierten Strassen und Wege, für die das Enteignungsrecht mit der Genehmigung des Plans erteilt wird. Liegen Verkehrsanlagen auf privatem Grundbesitz, sorgt die Baubehörde für einen rechtzeitigen Land- oder Rechtserwerb.

- 3 Wo der Generelle Erschliessungsplan für Verkehrsanlagen der Feinerschliessung lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- 4 Im Bereiche Privaterschliessung besteht kein Anspruch auf Erschliessung durch die Gemeinde.

## 2. Sammel- und Erschliessungsstrassen

Art. 46

- 1 Sammel- und Erschliessungsstrassen sind nach Art und Ausmass dem zu erschliessenden Gebiet anzupassen. Sie sind mit dem übergeordneten Strassennetz so zu verbinden, dass sie keinen Fremdverkehr anziehen. Wo es die Verhältnisse erfordern, werden die Strassen und Plätze beleuchtet.
- 2 Quartierstrassen und Zufahrten sind so auszugestalten, dass sie als Aussenräume für gemeinschaftliche Zwecke des Quartiers und als Zufahrt benutzt werden können.
- 3 Die Sammel- und Erschliessungsstrassen samt Ausstattungen sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung von jedermann begangen und befahren werden.

## 3. Wirtschaftswege

Art. 47

- 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. 48

- 1 Bei der Festlegung der Wegnetze des Langsamverkehrs wird auf die Entflechtung der verschiedenen Mobilitätsformen geachtet. Fusswege und Fussgängerzonen sind attraktiv zu gestalten und werden in der Regel beleuchtet.
- 2 Wanderwege werden gemäss Fuss- und Wanderweggesetz des Bundes (FWG) signalisiert.
- 3 Veloverbindungen auf Strassen mit erheblichem Verkehrsaufkommen sind auf Radstreifen oder separat angelegten Radwegen zu führen. 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. 49

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

## Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

Art. 50

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet die bestehenden und geplanten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, die für die hinreichende Erschliessung der Bauzonen notwendig sind. Dazu zählen namentlich Anlagen der Trinkwasserversorgung, der Abfallbewirtschaftung und - nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans - Anlagen der Abwasserbeseitigung.
- 2 Die im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen sind öffentlich. Der Anschluss privater Grundstücke an die öffentlichen Anlagen sowie die Entsorgung von Abfällen richten sich nach den Erschliessungsreglementen.
- 3 Wo der Generelle Erschliessungsplan für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- 4 Die Entsorgung von Abfällen wie Kehrricht, Bauschutt oder Aushubmaterial und die Benutzung der öffentlichen Versorgungs-, Entsorgungs- und Abfallanlagen richtet sich nach den Erschliessungsreglementen der Gemeinde.
- 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. 51

- 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 und einer Plangenehmigung von Bund oder Kanton.

## 5. Folgeplanungen

Folgeplanung

Art. 52

- 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 Folgeplanungen können von der Baubehörde auch ausserhalb von Gebieten mit Folgeplanungspflicht gemäss Zonenplan durchgeführt werden, wenn sich eine Folgeplanung zur Umsetzung der Grundordnung als notwendig oder zweckmässig erweist.

## III. Kommunale Bauvorschriften

### 1. Bauvoraussetzungen

Baubewilligung

1. Anzeigepflicht

Art. 53

- 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. 54

- 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. In der Ortsbildschutzzone sind ausnahmslos alle Solaranlagen bewilligungspflichtig.

2. Bezüglich der baubewilligungspflichtigen Vorhaben entscheidet die Baubehörde sodann, ob das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen ist oder ob die Voraussetzungen für das Meldeverfahren gemäss Art. 50 KRVO erfüllt sind. Für Vorhaben gemäss Art. 40 KRVO, die nach Absatz 1 einer Bewilligungspflicht unterstellt werden, kommt ausschliesslich das Meldeverfahren gemäss Art. 50 und 51 KRVO zur Anwendung.

### 3. Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens Art. 55

---

1. Die Baubehörde teilt der Bauherrschaft ihren Entscheid gemäss Art. 54 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. 56

---

1. Für alle der Baubewilligungspflicht unterliegenden Gebäude und Anlagen (Bauvorhaben) ist bei der Baubehörde ein Baugesuch auf amtlichem Formular in mindestens drei, bei BAB-Gesuchen in mindestens fünf 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 zur 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 IVHB) je Wohnung mit Berechnung der erforderlichen Abstellplätze;
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. bei Abfallanlagen (z.B. Deponien, Anlagen zum Sammeln und Aufbereiten von Abfällen aller Art, Abfallzwischenlager, Kompostieranlagen ab einer Kapazität von 100 Tonnen pro Jahr, KVA) Angaben und Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften.
27. vertragliche Vereinbarungen für temporäre oder bleibende Nutzungsrechte an privatem Boden wie Näher- oder Grenzbaurechte, Ankeranlagen, Bau- und Benützungrechte udgl; Auszüge über Grundbucheinträge; aktueller Grundbuchauszug in besonderen Fällen.
28. 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 (Ausführungspläne). Bei Bauvorhaben mit BAB- Bewilligung sind der Gemeinde zwei Ausfertigungen abzuliefern.

Revers

Art. 57

- 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. 58

- 1 Die Gemeinde erhebt für ihre Leistungen im Baubewilligungsverfahren im Verhältnis zum Gebäudeversicherungswert bzw. 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 Benützungsgebühr 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. 59

- 1 Räume mit Hauptnutzflächen (**Anhang IVHB**) müssen eine ortsübliche Stehhöhe (mind. 1.60 m) aufweisen und genügend belichtet und lüftbar sein. Wohn- und Schlafräume sind weder in unterirdischen Bauten (**2.5**) noch in Unterniveaubauten (**2.4**) zulässig.

- 2 Das Wohnen in Zelten, Campingwagen und dgl. ist im ganzen Gemeindegebiet verboten. Die Baubehörde kann temporäre Anlagen bewilligen, wenn die hinreichenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sichergestellt sind.

---

#### Energiehaushalt und Energieanlagen

Art. 60

- 1 Die Gemeinde fördert den gezielten Einsatz und die Nutzung von erneuerbaren Energien. Bei allen Gebäuden und Gebäudeteilen ist der sparsamen und umweltgerechten Energienutzung besondere Beachtung zu schenken.
- 2 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. Bei wertvollen Objekten gemäss Generellem Gestaltungsplan besteht kein Anspruch auf eine Bewilligung.
- 3 Die Gemeinde erlässt bei Bedarf ein Energiegesetz für die konkrete Umsetzung.

---

#### Vorkehren bei Bauarbeiten und beim Betrieb mechanischer Anlagen

Art. 61

- 1 Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen.
- 2 Bauarbeiten sind so zu planen und auszuführen, dass möglichst geringe Immissionen entstehen und die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften eingehalten sind. Bauarbeiten, die Verkehrs- oder andern Lärm sowie Staub, Erschütterungen oder lästige Gerüche verursachen, dürfen nur werktags von 07.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 19.00 Uhr (Sommerzeit) und von 08.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 17.00 Uhr (Winterzeit) ausgeführt werden. Bauarbeiten an kommunalen Feiertagen sind verboten. In besonderen Fällen kann die Baubehörde Ausnahmen gestatten oder weitere Einschränkungen verfügen.
- 3 Baustellenabwasser ist je nach Abwasserart und Anfall zu behandeln, bevor es mit Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (Amt für Natur und Umwelt) in die Kanalisation oder in einen Vorfluter eingeleitet wird. Die auf Baustellen anfallenden Abfälle sind nach den eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Vorschriften zu entsorgen.
- 4 Die Baubehörde kann den Betrieb mechanischer Anlagen (wie Maschinen, Heubelüfter usw.) von 21.30 bis 7.00 Uhr untersagen, oder die nötigen Vorkehren zur Verminderung der Emissionen verlangen.
- 5 Durch Bauarbeiten und Benützung verschmutzte Strassen sind zu reinigen. Bei Zuwiderhandlungen wird die Gemeinde die Reinigung unter Kostenfolge veranlassen.

### 3. Gestaltung

#### Dächer

Art. 62

- 1 Dächer, einschliesslich Aufbauten und Vordächer müssen eine gestalterische Einheit mit dem Gebäude bilden (Grösse, Proportionen). Die Dächer sind mit ortsüblichen oder neuen Materialien einzudecken, welche sich ins Ortsbild einfügen. Grelle Farben sind nicht zugelassen. Innerhalb der Bauzone ist die Verwendung von Eisenblech für alle Dacheindeckungen nur mit besonderer Auflage möglich.
- 2 Die Dachneigung hat zwischen 18° und 40° (360 Grad-Teilung) bzw. zwischen 32% und 84% (Prozent) zu liegen. Flacher geneigte Pultdächer und Flachdächer können für Anbauten und Kleinbauten sowie für Dachterrassen bis 25 m<sup>2</sup> gestattet werden.
- 3 Gegen öffentliche Anlagen sind Schneefänge und Dachwasserrinnen anzubringen.
- 4 Flachdächer sind nur in der Gewerbezone sowie in Gewerbemischzonen zulässig. Bei speziellen Anforderungen an die Dachgestaltung und wenn eine gute Gestaltung und Einordnung gewährleistet ist (Baugestaltungsberatung), kann die Baubehörde in den übrigen Zonen Ausnahmen bewilligen.
- 5 Ausserhalb der Bauzonen gelten die Bestimmungen in der Regel sinngemäss. In der Ortsbildschutzzone sind Flachdächer nicht zulässig. Die Baubehörde kann bei guter Gestaltung und nachvollziehbarer Begründung Ausnahmen gestatten, wenn eine positive Beurteilung der Gestaltungsberatung vorliegt

#### Einfriedungen, Pflanzen und Lagerung von Siloballen im Freien

Art. 63

- 1 Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Zäune, Lebhäge und Mauern bis 1 m Höhe dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Einfriedungen müssen um die Mehrhöhe von der Grenze zurück gesetzt werden. Für Lebhäge müssen einheimische Pflanzen verwendet werden. Mobile geflochtene Weidezäune sind nach erfolgter Beweidung umgehend wieder zu entfernen und dürfen nicht im Freien gelagert werden.
- 2 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.
- 3 Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten. Bestehende Zäune aus solchen Materialien sind innert 2 Jahren seit Inkrafttreten dieser Bestimmung zu entfernen Nötigenfalls lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf Kosten der Eigentümerschaft ausführen.
- 4 Die Grenzabstandsvorschriften für Pflanzen richten sich nach dem EG ZGB (siehe Anhang II). Bei Gefährdung fremden Eigentums im Interesse der öffentlichen Sicherheit und zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes kann die Baubehörde die Beseitigung von

Pflanzen verfügen, auch wenn die nachbarrechtliche Verjährungsfrist abgelaufen ist. Pflanzen sind aus den gleichen Gründen auf Weisung der Baubehörde zurückzuschneiden.

- 5 Siloballen sind grundsätzlich beim Betriebszentrum oder bei einem Betriebsgebäude zu lagern. Sie sind vor dem Wild zu schützen und haben die Abstandsvorschriften und Höhenbegrenzungen einzuhalten. Innerhalb von Natur- und Landschaftsschutzzonen dürfen Siloballen nicht gelagert werden.

---

#### Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern

Art. 64

- 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, Benennungen sowie Antennen

Art. 65

- 1 Reklamen und Hinweistafeln sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Die Beschriftung in Romanisch ist Pflicht (Deutsch freiwillig).
- 2 Die Standorte von Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen sind so zu wählen, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.
- 3 Die Baubehörde kann bei der Erstellung von Gebäuden oder Gebäudegruppen die Erstellung von Gemeinschaftsantennen vorschreiben und das anschlusspflichtige Gebiet bestimmen.

## **4. Verkehr, Versorgung und Entsorgung, Abfall**

---

#### Sicherheit

Art. 66

- 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. 67

- 1 Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf öffentliche Gemeindestrassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 5 m Länge und 3 m Breite aufweisen. Dienen sie der Unterbringung von Fahrzeugen mit mehr als 5 m Länge, ist der Abstand entsprechend zu vergrössern. Betreffend Sicherstellung genügender Sichtverhältnisse kann die Höhe und Situierung von Mauern und Einfriedungen gemäss Vorgabe der VSS-Norm SN 640.273 beschränkt werden. Bei offenen Unterständen kann die Baubehörde eine Reduktion bis 3.5 m bewilligen, wenn die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Vorbehalten sind Baulinien (7.3).
- 2 Rampen dürfen eine maximale Neigung von 15% aufweisen. Bei Rampen an verkehrsreichen Strassen muss zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung ein Vorplatz mit einer Neigung von höchstens 8% und von mindestens 4 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. 68

- 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.

- 2 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.
  
- 3 Es sind bereitzustellen bei
 

- Wohnbauten	1 Platz pro Wohnung bis 90 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche (Anhang IVHB), darüber 2 Plätze;
- Bürobauten/Gewerbebauten	1 Platz pro 30 - 100 m <sup>2</sup> Ladenfläche, bezogen auf die Bedürfnisse
- Verkaufslokale	1 Platz pro 15 - 30 m <sup>2</sup> Ladenfläche, bezogen auf die Bedürfnisse
- Pensionen, Hotels	1 Platz pro 3 Fremdenbetten
- Restaurants	1 Platz pro 5 Sitzplätze (ohne Hotel-speisesäle)

Für andere Bauten und Anlagen bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze.

- 4 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 gegen Revers herabsetzen.
  
- 5 Die Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen werden zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet, sofern es die Verhältnisse erfordern.
  
- 6 Die Gemeindeversammlung erlässt nach Bedarf eine Verordnung über Dauerparkieren auf öffentlichem Grund (gesteigerter Gemeingebrauch, Ersatz- und Sondernutzungsabgaben).

#### Ersatzabgabe für Autoabstellplätze

Art. 69

- 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.

---

#### Werkleitungen

Art. 70

- 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.

---

#### Abwässer und Kompostierungsanlagen

Art. 71

- 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**

---

#### Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraums

Art. 72

- 1 Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Grund oder öffentlichen Gewässern ist nur mit Bewilligung des Gemeindevorstands zulässig.
- 2 Eine über den gesteigerten Gemeingebrauch hinausgehende Sondernutzung an öffentlichem Grund oder an öffentlichen Gewässern bedarf einer Konzession der Gemeinde.
- 3 Die Baubehörde kann die Nutzung des öffentlichen Luftraums durch Erker, Balkone oder andere ausladende Gebäudeteile bewilligen, wenn die Benützung des öffentlichen Grunds nicht erschwert wird, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine anderen öffentli-

chen 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. 73

- 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 öffentlicher Anlagen und 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. 74

- 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. 75

- 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. 76

- 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. 77

- 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. 78

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

---

##### 2. Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

Art. 79

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

### 3. Schneeräumung

Art. 80

- 1 Die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen werden während des Winters von der Gemeinde 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 möglicher 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.

### Private Erschliessungsanlagen

#### 1. Allgemeines

Art. 81

- 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. 82

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

- 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.

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

## V Vollzugs- und Schlussbestimmungen

- 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. 86

- 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. 87

- 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 Gemeinde als aufgehoben.

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 24. Juni 2015

Der Präsident

Der Gemeindeganzlist

R. Caduff

C. Cadonau

Von der Regierung genehmigt gemäss Beschluss vom 17. Oktober 2016 (Protokoll Nr. 862)

Namens der Regierung:

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:

Chr. Rathgeb

R. Riesen

7.12.2016

Planungsbüro Madeleine Grob, Laax