



Baugesetz

Gemeinde Ruschein

INHALTSVERZEICHNIS

I. ALLGEMEINES

- Art. 1 Geltungsbereich
- Art. 2 Zweck
- Art. 3 Zuständigkeit
- Art. 4 Hofstattrecht
- Art. 5 Übergeordnetes Recht
- Art. 6 Ausnahmen

II. PLANUNG

- Art. 7 Planungsmittel
- Art. 8 Verfahren
- Art. 9 Gemeinderichtplan / Gestaltungsrichtplan
- Art. 10 Zonenplan
- Art. 11 Genereller Erschliessungsplan
- Art. 12 Genereller Gestaltungsplan
- Art. 13 Natur- und Heimatschutz
- Art. 14 Planungszone (Bausperre)
- Art. 15 Baulinien
- Art. 16 Abweichungen von Baulinien
- Art. 17 Niveaulinien
- Art. 18 Gestaltungslinien
- Art. 19 Verfahren

III. ZONENVORSCHRIFTEN

- Art. 20 Grundsatz
- Art. 21 Dorfkernzone
- Art. 22 Wohnzonen
- Art. 23 Wohn- und Gastgewerbezone
- Art. 24 Wohn- und Gewerbezone
- Art. 25 Zone für öffentl. Bauten und Anlagen
- Art. 26 Forstwirtschaftszone
- Art. 27 Landwirtschaftszone
- Art. 28 Landwirtschaftliche Bauzone
- Art. 29 Parkplatzzone
- Art. 30 Übriges Gemeindegebiet
- Art. 31 Freihaltezone
- Art. 32 Landschaftsschutzzone und Naturschutzzone
- Art. 33 Gefahrenzone
- Art. 34 Grund- und Quellwasserschutzzone
- Art. 35 Skisportzone
- Art. 36 Archäologische Schutzzone
- Art. 37 Deponie / Materialentnahme
- Art. 38 Zonenschema

IV. BAURECHTSBEGRIFFE

- Art. 39 Ausnützungsziffer
- Art. 40 Grenzabstand
- Art. 41 Grenzbereich
- Art. 42 An- und Nebenbauten
- Art. 43 Zusammenbau
- Art. 44 Wald-/Gewässerabstände
- Art. 45 Gebäudelänge
- Art. 46 Geschosszahl
- Art. 47 Gebäude- und Firsthöhe

V. ORTS- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ

- Art. 48 Gestaltungsanordnung
- Art. 49 Dachgestaltung

VI. ERSTELLUNG UND FINANZIERUNG DER ERSCHLIESSUNG

- Art. 50 Grundsatz
- Art. 51 Kostenverteilung
- Art. 52 Eigentum der Erschliessungsanlagen
- Art. 53 Voraussetzungen für Erschliessungen
- Art. 54 Verkehrssicherheit Ausfahrten
- Art. 55 Parkierung
- Art. 56 Öffentliche Werkleitungen
- Art. 57 Private Leitungen
- Art. 58 Durchleitungsrecht
- Art. 59 Öffentliche Duldungspflicht

VII. BAUVORSCHRIFTEN, AUSFÜHRUNGEN, UNTERHALT

- Art. 60 Bauweise
- Art. 61 Allgemeine Anforderungen an die Qualität
- Art. 62 Unterhalt
- Art. 63 Dachwasser
- Art. 64 Emissionen
- Art. 65 Bauarbeiten und Bauzeiten
- Art. 66 Düngeeinrichtungen
- Art. 67 Einfriedungen / Böschungen / Stützmauern

VIII. QUARTIERPLANUNG, BAULANDUMLEGUNG, GRENZBEREINIGUNG

- Art. 68 Grundsatzzweck
- Art. 69 Quartiergestaltungsplan
- Art. 70 Ausnahme von Bauvorschriften
- Art. 71 Nutzungskonzentration
- Art. 72 Quartiererschliessungsplan
- Art. 73 Grenzbereinigung
- Art. 74 Baulandumlegung

Art. 75	Verfahren bei Umlegung
Art. 76	Abzug für gemeinschaftliche Anlagen
Art. 77	Neuzuteilung
Art. 78	Dingliche Rechte
Art. 79	Vollzug Baulandumlegung
Art. 80	Umlegungsbann
Art. 81	Einleitung Quartierplanverfahren
Art. 82	Verfahren nach Einleitung
Art. 83	Private Vereinbarungen
Art. 84	Verteilung der Kosten
Art. 85	Öffentliche Auflage
Art. 86	Einspracheverfahren
Art. 87	Rechtskraft des Quartierplanes
Art. 88	Änderung der Verhältnisse
Art. 89	Gemeinschaftliche Anlagen

IX. ÖFFENTLICHER GRUND

Art. 90	Benützung des öffentlichen Grundes
Art. 91	Benützung des öffentlichen Luftraumes
Art. 92	Vorübergehende Benützung des öffentlichen Grundes

X. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Art. 93	Pflicht
Art. 94	Baueingabe
Art. 95	Baugespann
Art. 96	Öffentliche Auflage
Art. 97	Einsprache
Art. 98	Baubescheid
Art. 99	Auflagen / Revers
Art. 100	Baufristen
Art. 101	Abweichungen von der Bewilligung/Baukontrolle
Art. 102	Gebühren
Art. 103	Vollzug
Art. 104	Verantwortlichkeit
Art. 105	Sanktionen
Art. 106	Abbruch Ersatzvornahme
Art. 107	Rechtsmittel
Art. 108	Inkraftsetzung

I. ALLGEMEINES

Art. 1 *Geltungsbereich*

Das Baugesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet. Seine Vorschriften finden Anwendung auf sämtliche, der Baubewilligungspflicht unterliegenden Bauten, Anlagen sowie baulichen Maßnahmen.

Bestehende Bauten, die diesem Baugesetz nicht entsprechen, dürfen grundsätzlich nur unterhalten werden. Geringfügige Änderungen können bewilligt werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Art. 2 *Zweck*

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

Art. 3 *Zuständigkeit*

Der Vollzug des Baugesetzes obliegt der Baubehörde (Vorstand). Er erlässt sämtliche Entscheide und Verfügungen und vertritt die Gemeinde in allen sich aus diesem Baugesetz ergebenden Rechtsgeschäften und Rechtsstreitigkeiten.

Die Baukommission wird in der Gemeindeversammlung „Calondamars“ gewählt und sie besteht aus dem Präsidenten, zwei Mitgliedern und **einem** Stellvertreter.

Die Baukommission bearbeitet die eingegangenen Baugesuche bis zur Spruchreife und stellt dem Gemeindevorstand Bericht und Antrag. Sie überwacht ferner die Einhaltung der erteilten Baubewilligungen, führt die Baukontrollen durch und erledigt die in Art. 101 genannten Aufgaben. Die Baukommission steht in allen Baufragen dem Gemeindevorstand zur Verfügung.

Sowohl der Gemeindevorstand wie auch die Baukommission können für die Erledigung von Bau- und Planungsfragen Fachleute beiziehen, die Baukommission jedoch nur nach Rücksprache mit dem Vorstand.

Art. 4 *Hofstattrecht*

Wird ein Gebäude ganz oder teilweise abgerissen oder zerstört, so darf es innert drei Jahren am gleichen Ort und mit den gleichen Ausmassen wiederhergestellt werden. Zweckänderungen sind gestattet. Der Gemeindevorstand kann geringfügige Abweichungen vom Grundriss und vom Baukubus gestatten, sofern damit eine bessere Überbauung und Gestaltung im öffentlichen Interesse erreicht werden kann. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Quartierplanung, der Bau- und Niveaulinien sowie der Parkierung. Die neue Zweckbestimmung hat der maßgebenden Zonenordnung zu entsprechen.

Art. 5 ***Übergeordnetes Recht***

Die zwingenden Bestimmungen des übergeordneten Rechtes gehen den Bestimmungen dieses Baugesetzes vor und sie sind vom Gemeindevorstand von Amtes wegen zu berücksichtigen.

Art. 6 ***Ausnahmen***

Liegen außerordentliche Verhältnisse vor und bedeutet die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen eine unverhältnismäßige Härte, so kann der Gemeindevorstand Ausnahmen von einzelnen Vorschriften dieses Gesetzes gewähren, wenn dadurch keine öffentlichen Interessen und erhebliche private Interessen verletzt werden.

Die Gemeinde kann die Ausnahmegewilligung mit der Auflage verbinden, dass der Grundeigentümer auf Verlangen den gesetzesmäßigen Zustand herstellt. Für wertvermehrnde Aufwendungen wird in diesem Fall bei späterer Enteignung keine Entschädigung geleistet.

Es besteht kein Anspruch auf Erteilung von Ausnahmegewilligungen.

II. PLANUNG

Art. 7 *Planungsmittel*

Die Gemeinde kann folgende Planungsmittel anwenden und die dazu gehörigen Reglemente erlassen:

- Gemeinderichtplan und Gestaltungsrichtplan
- Zonenplan
- Genereller Erschliessungsplan
- Genereller Gestaltungsplan
- Quartierplan und Quartiergestaltungsplan
- Baulandumlegung
- Bau- und Niveaulinien sowie Baugestaltungslinien

Art. 8 *Verfahren*

Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellen Gestaltungsplänen und Generellen Erschliessungsplänen unterliegen der Abstimmung in der Gemeinde.

Bauvorschriften und Pläne sind vor der Abstimmung während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist in der ortsüblichen Weise bekanntzugeben. Die öffentliche Auflage ist zu wiederholen, wenn auf Grund von Anträgen in der Gemeindeversammlung die Bauvorschriften oder Pläne eine wesentliche Änderung erfahren. Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Grundeigentümer, so kann anstelle der öffentlichen Auflage diesen persönlich die Möglichkeit zu Abänderungswünschen und Anträgen eingeräumt werden.

Während der Auflagefrist kann jedermann beim Gemeindevorstand schriftlich Abänderungswünsche und Anträge einreichen. Dieser entscheidet über die Eingaben und gibt den Antragstellern seinen Entscheid vor der Volksabstimmung schriftlich bekannt.

Beschlüsse der Gemeinde über Erlass oder Abänderung des Baugesetzes sowie der Pläne der Grundordnung sind öffentlich unter Hinweis auf die Beschwerdemöglichkeit bekanntzugeben.

Art. 9 *Gemeinderichtplan/Gestaltungsrichtplan*

Der Gemeinderichtplan befasst sich in genereller Weise mit der Entwicklung innerhalb des Gemeindegebietes und innerhalb eines noch überschaubaren Zeitraumes.

Er bezeichnet namentlich die wichtigen Verkehrslinien und Anlagen, die Grundlagen für die Versorgung sowie die Bodennutzung. Insbesondere wird eine umfassende Gebietsausscheidung vorgenommen in Baugebiet (Siedlungsgebiet) und übriges Gemeindegebiet.

Er bildet für die Behörde eine zu beachtende Richtlinie. Für die Grundeigentümer zieht er keine Einschränkung ihrer Rechte nach sich. Für den Erlass und die Änderung des Gemeinderichtplanes ist der Gemeindevorstand zuständig.

Im Gestaltungsrichtplan werden die Richtlinien für die künftige Gestaltung der Siedlung und Überbauung mit Freiräumen festgelegt.

Art. 10 Zonenplan

Der Zonenplan teilt das ganze Gemeindegebiet nach Art und Nutzung unter besonderer Berücksichtigung des Baugebietes in folgende Zonen ein:

- 1) Dorfkernzone (D)
- 2) Wohnzonen 1 und 2 (W1 und W2)
- 3) Wohnzone 2A (W2A)
- 4) Wohn- und Gastgewerbezone (WGA)
- 5) Wohn- und Gewerbezone (WG)
- 6) Gewerbezone (GZ)
- 7) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OBA)
- 8) Forstwirtschaftszone (FW)
- 9) Landwirtschaftszone (LW)
- 10) Landwirtschaftliche Bauzone (LB)
- 11) Freihaltezone (F)
- 12) Landschaftsschutzzone (LS)
- 13) Naturschutzzone (NS)
- 14) Parkplatzzone (PP)
- 15) Grundwasser- und Quellschutzzone (GS)
- 16) Gefahrenzone 1 und 2 (GF 1 und GF 2)
- 17) Übriges Gemeindegebiet (UeG)
- 18) Skisportzone (SS)
- 19) Deponiezone (DP)
- 20) Archäologische Schutzzone (AS)

Art. 11 Genereller Erschliessungsplan

Der generelle Erschliessungsplan legt die Anlagen der Grund- und Groberschliessung fest. Er kann Erschliessungsetappen und die zur Freihaltung von Verkehrsflächen und von wichtigen Leitungen erforderlichen Baulinien enthalten.

Der generelle Erschliessungsplan dient als Grundlage für die generellen Projekte und für die Bemessung der Erschliessungsbeiträge.

Art. 12 Genereller Gestaltungsplan

Der generelle Gestaltungsplan ordnet die Gestaltung und Erhaltung der Bauten oder Baugruppen, der Siedlung und der Landschaft.

Die Pläne können die Zahl, die Art, die Lage, die äussere Abmessung, die Geschoszahl und allenfalls weitere Einzelheiten der Bauten und Anlagen bestimmen.

Art. 13 Natur- und Heimatschutz

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

Art. 14 *Planungszone (Bausperre)*

Wird die Aufstellung oder Änderung eines Baugesetzes oder eines Zonen-, Erschliessungs-, Gestaltungs- oder Quartierplanes in die Wege geleitet, so kann der Gemeindevorstand für die entsprechenden Gebiete eine Planungszone erlassen.

Die Planungszone ist im Kantons-Amtsblatt und auf ortsüblicher Weise bekanntzugeben.

In der Planungszone dürfen keine Neubauten oder bauliche Veränderungen bewilligt werden, wenn sie den vorgesehenen neuen Vorschriften widersprechen oder die Ausführung der Pläne beeinträchtigen können. Rechtsgeschäfte in Bezug auf Grundstücke, welche in dem von einer Planungszone erfassten Gebiet liegen, begründen keinen Anspruch auf Entschädigung.

Die Planungszone kann für längstens ein Jahr angeordnet und mit Zustimmung des von der Regierung bezeichneten Departements angemessen verlängert werden.

Die Planungszone (Bausperre) ist durch Beschwerde an die Regierung im Sinne von Art. 56 KRG anfechtbar.

Art. 15 *Baulinien*

Für öffentliche und private Strassen sowie längs Gewässern und Waldrändern können Baulinien erlassen werden.

Der vor der Baulinie befindliche Teil eines Grundstückes bleibt Privateigentum, darf jedoch nicht überbaut werden. Einzelne Vorsprünge, wie Vordächer, Erker, Balkone, Anlagen zur Gewinnung der Sonnenenergie usw. dürfen höchstens 1,50 m über die Baulinie hinausragen.

Diese Überkragungen sind jedoch nur dann zulässig, wenn sie mindestens 3 m über dem Trottoir und 4,50 m über dem Straßenniveau liegen.

Unterirdische Bauten und Bauteile aller Art mit Einschluss von Öl- und Benzintanks dürfen im Bauliniengebiet nur gegen Revers bewilligt werden.

Art. 15 a *Sichtlinie*

Zur Erhaltung oder Erhöhung der Verkehrssicherheit können entlang von öffentlichen und privaten Strassen Sichtlinien erlassen werden.

Die zwischen der Sichtlinie und der Strasse liegende Fläche darf weder mit sicht- oder verkehrsbehindernden Bauwerken überbaut noch mit sicht- oder verkehrsbehindernden Pflanzen bepflanzt oder mit Material aller Art belegt werden.

Art. 16 *Abweichungen von Baulinien*

Wird ein bestehendes von der Baulinie angeschnittenes Gebäude ganz oder teilweise abgebrochen oder zerstört, so muss der Neubau auf die Baulinie zurückversetzt werden.

Werden an Bauten, die über die Baulinie hinausragen, über den normalen Unterhalt hinausgehende Veränderungen durchgeführt, so ist der dadurch entstandene Mehrwert im Grundbuch anzumerken. Er wird im Enteignungsfalle nicht vergütet.

Art. 17 **Niveaulinien**

Die Niveaulinien dienen dazu, die Grundeigentümer über die Höhenlage projektierter Strassen zu orientieren. Einfahrten, Eingänge usw. sind an die Niveaulinien anzupassen.

Art. 18 **Gestaltungslinien**

Zum Schutze des Orts- und Straßenbildes sowie zur Freihaltung von Aussichtslagen können Baugestaltungslinien erlassen werden. Diese bestimmen zwingend die Lage und eventuell die Höhe der einzelnen Bauten.

Art. 19 **Verfahren**

Bau-, Niveau- und Baugestaltungslinien **sowie Sichtlinien** werden während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke können während dieser Frist bei der Baubehörde schriftlich Einsprache erheben.

Nach Prüfung der Einsprachen entscheidet die Baubehörde über die Genehmigung der Bau-, Niveau- und Baugestaltungslinien. Sie kann nötigenfalls ein Einigungsverfahren durchführen. Der Entscheid wird den Einsprechern schriftlich mitgeteilt.

III. ZONENVORSCHRIFTEN

Art. 20 **Grundsatz**

- a) Das ganze Gemeindegebiet ist in Zonen gemäss den nachfolgenden Bestimmungen eingeteilt. Für die Zuteilung der einzelnen Grundstücke ist der Zonenplan im Maßstab 1:5000 (ganzes Gemeindegebiet) und 1:1000 (Siedlungsgebiet) maßgebend. Er bildet einen Bestandteil des Baugesetzes. Die wichtigsten Masse für die einzelnen Zonen sind in einem zum Zonenplan gehörenden Zonenschema enthalten.
- b) Die Bauzonen werden in Nutzungsetappen aufgeteilt. Die weitgehend überbauten und erschlossenen Gebiete werden in der Regel der ersten, die übrigen der zweiten Nutzungsetappe zugewiesen. Über eine Umetappierung bestimmter Flächen von der zweiten in die erste Nutzungsetappe entscheidet auf Antrag des Gemeindevorstandes und unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch die Regierung die Gemeindeversammlung. Die Umetappierung ist spätestens dann vorzunehmen, wenn gemäss dem Überbauungs- und Erschliessungsstand 70 % der Wohnzonen (ohne Quartier Tischinas und Dorfkernzone), die der ersten Nutzungsetappe zugewiesen sind, bereits überbaut sind. Baubewilligungen werden nur für Bauvorhaben in der ersten Nutzungsetappe erteilt. Im Quartier Sut Catieni / Sut Capré hat die Gemeindeversammlung die Umetappierung von der zweiten in die erste Nutzungsetappe dann vorzunehmen, wenn mindestens 3000 m² vor der Überbauung stehen und die entsprechenden Baugesuche unter dem Vorbehalt der Umetappierung bewilligt und realisiert werden können.

Art. 21 **Dorfkernzone**

Die Dorfkernzone umfasst das engere Dorfgebiet. Sie ist für die Erstellung von Wohn- und Geschäftsbauten vorgesehen. Mäßig störende landwirtschaftliche Bauten und Kleingewerbe sind zulässig.

Alle An-, Um- und Neubauten haben in Gestaltung (Materialwahl, Baukörper, Farbe etc.) auf die überlieferte Bauweise des Dorfes besonders Rücksicht zu nehmen, insbesondere in der Umgebung architektonisch wertvoller Gebäude. Geschlossene Bauweise ist gestattet.

Art. 22 **Wohnzonen**

Die Wohnzonen W 1, W 2 und W 2 A sind vorwiegend für Wohnbauten bestimmt. In diesen Zonen sind neben nichtstörenden Gewerbebetrieben auch kleinere landwirtschaftliche Betriebe für Kleinvieh, die Nebenerwerbsbetriebe darstellen, gestattet.

In den Gebieten Crap Cavalè, Sut Baselgias, Crusch/Clis, Sur Curtgins (Parz. 158) Tugna ist die Quartierplanung durchzuführen.

Sonderbauweise ist aufgrund eines Gestaltungsplanes möglich.

Art. 23 **Wohn- und Gastgewerbezone**

In der Wohn- und Gastgewerbezone sind Wohnbauten sowie Gastgewerbebauten (Hotels, Motels, Restaurants, Pensionen) zulässig.

Der Gemeindevorstand kann mit Bezug auf die Eingrenzung von Emissionen besondere Auflagen verfügen.

Art. 24 *Wohn- und Gewerbezone*

In der Wohn- und Gewerbezone sind neben reinen Wohnbauten, die nur ausnahmsweise zulässig sind, auch Gewerbebauten gestattet. Die Erstellung von stark störenden Betrieben ist jedoch untersagt.

Art. 24a *Gewerbezone*

Die Gewerbezone ist für Produktionsbetriebe bestimmt.

Es sind nur Wohnungen für den Betriebsinhaber oder Personal gestattet, deren ständige Anwesenheit im Betrieb unerlässlich ist.

Art. 25 *Zone für öffentliche Bauten und Anlagen*

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für öffentliche oder für öffentlichen Interessen dienende Anlagen bestimmt. Gegenüber angrenzenden Zonen gelten sinngemäß deren Grenz- und Gebäudeabstände, mindestens aber von 2.5 m bzw. 5.0 m. Die übrigen Zonenvorschriften der angrenzenden Zonen sind bei der Erstellung von Bauten und Anlagen angemessen zu berücksichtigen.

Art. 26 *Forstwirtschaftszone*

Die Forstwirtschaftszone umfasst den bestehenden Wald und größere Flächen, die für die Aufforstung bestimmt sind. Vorbehalten bleibt die eidg. und kant. Forstgesetzgebung. Es sind nur Bauten zulässig, die der Forstwirtschaft dienen.

Art. 27 *Landwirtschaftszone*

Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet und für diese Nutzungen erhalten werden soll. Bauten und Anlagen dürfen bewilligt werden, soweit sie für die landwirtschaftliche Nutzung des Bodens erforderlich sind oder den Wohnbedürfnissen der bäuerlichen Bevölkerung und ihrer Mitarbeiter sowie der Sicherung existenzfähiger Betriebe dienen.

Art. 28 *Landwirtschaftliche Bauzone*

In der landwirtschaftlichen Bauzone sind ausschließlich der Landwirtschaft dienende Bauten zugelassen. Wohnbauten sind nicht zulässig.

Art. 29 *Parkplatzzone*

Die Parkplatzzone dient der Parkierung von Fahrzeugen jeglicher Art. Die Erstellung von Garagen und Autounterständen ist gestattet. Diese Bauten können bis auf 2.5 Metern an die Grenze gestellt werden.

Art. 30 *Übriges Gemeindegebiet*

Übriges Gemeindegebiet umfasst das unproduktive Land und jene Flächen, für die noch keine Grundnutzung festgelegt ist.

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

Art. 31 *Freihaltezone*

In der Freihaltezone ist die Errichtung von Hochbauten untersagt. Bestehende Bauten dürfen nur unterhalten werden.

Art. 32 *Landschaftsschutzzone und Naturschutzzone*

- a) In der **Landschaftsschutzzone** soll das Landschaftsbild erhalten bleiben. Die Erstellung von Hochbauten ist untersagt. Bestehende Bauten dürfen renoviert, ausgebaut oder angemessen erweitert werden, sofern die äußere Gestaltung sich in das Landschaftsbild einfügt. Vor Erteilung der Baubewilligung kann der kantonale Landschaftspfleger angehört werden. Der Neubau ausschließlich der Landwirtschaft dienender Bauten ist im Rahmen übergeordneten Rechtes gestattet.
- b) Die **Naturschutzzone** schützt Biotopie wie Uferbereiche, Kleinseen, Naturweiher, Tümpel, Riedgebiete und Moore sowie Hecken, Feldgehölze, Trockenstandorte, Magerwiesen und weitere naturnahe Standorte, die sich durch besondere Artenvielfalt oder das Vorkommen seltener Arten auszeichnen, vor der Zerstörung. In der Naturschutzzone sind Bauten und Anlagen aller Art, Terrainveränderungen, Entwässerungen, Rodungen, Düngungen, Materialablagerungen und andere störende Eingriffe oder Nutzungen untersagt. Die Baubehörde trifft notwendige Maßnahmen zur Pflege und Kennzeichnung der geschützten Gebiete. Sie kann Zutrittsverbote erlassen. Land- und forstwirtschaftliche Nutzung ist im Rahmen der Pflegemaßnahmen zulässig.

Art. 33 *Gefahrenzone*

Die Gefahrenzone wird in zwei Stufen eingeteilt:

- a) Zone hoher Gefahr (G 1)
b) Zone geringer Gefahr (G 2)

In der Zone mit hoher Gefahr dürfen keine Bauten erstellt und erweitert werden, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen. Zerstörte Bauten dürfen nur in Ausnahmefällen wieder aufgebaut werden. Standortgebundene Bauten, die nicht dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, sind mit entsprechendem Objektschutz zulässig.

In der Zone mit geringer Gefahr bedürfen Bauvorhaben (Neu- und Erweiterungsbauten, Umbauten mit erheblicher Wertvermehrung) der Genehmigung durch die Gebäudeversicherung des Kantons Graubünden. Bei Standortgefährdung umschreibt diese die erforderlichen baulichen Schutzmassnahmen als Bauauflagen.

Art. 34 *Grund- und Quellwasserschutzzone*

Die Grundwasser- und Quellschutzzone umfasst die Grundwasser- und Quellgebiete mit Umgebung. Die Gewässerschutzgesetzgebung ist sinngemäß anzuwenden. Im Bereiche von Fassungen kann die Baubehörde Schutzzone bezeichnen, die aus Gründen des qualitativen Schutzes von Grundwasser oder Quelfassungen mit Nutzungsbeschränkungen belegt werden.

Solche Schutzzone können ausgeschieden werden als weitere Schutzzone (Zone III), engere Schutzzone (Zone II) und Fassungsbereichszone (Zone I).

Art. 35 *Skisportzone*

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

Überdies gelten folgende Bestimmungen:

- a) Jedermann steht zur Ausübung des Skisportes der freie Zutritt offen.
- b) Bauliche Anlagen, Pflanzungen und Terrainveränderungen sind nur zulässig, soweit die Skiabfahrten und das Skiübungsgelände nicht beeinträchtigt werden.
- c) Einfriedung von Grundstücken können untersagt werden oder sind vom Grundeigentümer in der Zeit vom 1. November bis 31. April zu beseitigen.
- d) Über Grundstücke innerhalb der Skiabfahrtszone kann die Gemeinde das Enteignungsverfahren einleiten.
- e) Der Gemeindevorstand ist ermächtigt, die zur Sicherung von Skiabfahrten und Übungsgeländen erforderlichen Verträge abzuschließen.
- f) Aus der Anwendung der vorliegenden Bestimmungen sich ergebende finanzielle Aufwendungen der Gemeinde können ganz oder teilweise den interessierten Unternehmen und Betrieben überbunden werden. Kommt keine Verständigung zustande, wird das Perimeterverfahren angewendet.

In dieser Zone ist die Erstellung von touristischen Transportanlagen und der damit verbundenen Bauten und Anlagen gestattet.

Art. 36 *Archäologische Schutzzone*

In der archäologischen Schutzzone dürfen keinerlei Bodeneingriffe vorgenommen werden, ohne dass hiezu die Bewilligung des Gemeindevorstandes und die Bewilligung des archäologischen Dienstes des Kantons Graubünden vorliegen. Im übrigen gelten die Grundsätze des Art. 32 dieses Gesetzes (Landschaftsschutz- und Naturschutzzone).

Art. 37 *Deponie/Materialentnahme*

Materialentnahmen und Deponien dürfen nur in den Deponiezononen bewilligt werden. Die Baubehörde kann die Bewilligung von Lagerplätzen, Materialentnahmen und Deponien von der Ausführung sichernder Maßnahmen (Schutzböschungen, Schutzmauern, Anpflanzungen, Überdachungen) abhängig machen. Sie kann bei bestehenden Anlagen, die das Orts- und Landschaftsbild stören, Maßnahmen zur Verbesserung oder ihre Beseitigung anordnen. Für Materialentnahmen und Deponien sind ferner die Vorschriften des übergeordneten Rechtes zu beachten.

Art. 38

ZONENSHEMA

Zone	Anzahl Vollgeschosse	max. Geb. Höhe	max. Firsthöhe	max. Geb. Länge	min. Seitenabstand	min. Abstand Hauptfassade	min. Abstand hintere Fassade	AZ	Lärmempfindlichkeitsstufe ES
Wohnzone 1	1	6.5 m	9.5 m	14.0 m	5.0 m	5.0 m	4.0 m	0.4	II (Art. 64 Ziff.1)
Wohnzone 2A	2	7.5 m	10.5 m	18.0 m	5.0 m	5.0 m	4.0 m	0.5	II (Art. 64 Ziff.1)
Wohnzone 2	2	8.4 m	11.4 m	18.0 m	5.0 m	6.0 m	4.0 m	0.6	II (Art. 64 Ziff.1)
Wohn- + Gastgewerbezone	2	8.7 m	11.7 m	24.0 m	5.0 m	6.0 m	4.0 m	0.8	II (Art. 64 Ziff.1)
Wohn- und Gewerbezone	2	8.7 m	11.7 m	24.0 m	5.0 m	7.0 m	5.0 m	0.8	III (Art. 64 Ziff.2)
Dorfkernzone	3	10.7 m	13.7 m	18.0 m	2.5 m	5.0 m	2.5 m	1.5	III (Art. 64 Ziff.2)
Gewerbezone	2	7.5 m	10.5 m	30.0 m	5.0 m	5.0 m	4.0 m	0.8	III (Art. 64 Ziff.2)
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen - vgl. Art. 25 BG -									III (Art. 64 Ziff.2)
Landwirtschaftszone und Zone für landwirtschaftliche Bauten									III (Art. 64 Ziff.2)
Parkplatzzone									III (Art. 64 Ziff.2)
Quartier Tischinas = W2									
Übriges Gemeindegebiet und Landwirtschaftszone: Gebäudeabstand 10 m / Grenzabstände 5 m (Art. 26 und Art. 44 bleiben vorbehalten)									
Bei reinen Wohnbauten in der Wohn- und Gastgewerbezone gelten die Vorschriften von W2									

IV. BAURECHTSBEGRIFFE

Art. 39 *Ausnutzungsziffer*

Die Ausnutzungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der Summe der anrechenbaren Brutto-Geschossflächen der Gebäude und der anrechenbaren Grundstückfläche.

$$\text{Ausnutzungsziffer AZ} = \frac{\text{anrechenbare Bruttogeschossflächen}}{\text{anrechenbare Grundstückfläche}}$$

Als anrechenbare Geschossfläche gilt die Summe aller ober- oder unterirdischen Geschossflächen im Außenmaß in Haupt-, An- und Nebenbauten sowie Wintergärten. Außenwände werden mit maximal 30 cm angerechnet.

Nicht angerechnet werden alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen:

- a) zu Wohnungen gehörende Keller-, Trockenräume sowie Waschküchen, Heiz-, Kohlen- und Tankräume,
- b) Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage
- c) nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge usw.,
- d) Korridore, Treppen und Lifte, die ausschließlich nicht anrechenbare Räume erschließen,
- e) offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen,
- f) offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen.

Im Dachgeschoss sind ohne Rücksicht auf die Nutzung Raumteile anzurechnen, deren lichte Höhe gemessen bis Unterkant Dachsparren 1,80 m überschreitet.

Als Grundstückfläche wird dasjenige vermarkte Land angerechnet, das von der Baueingabe erfasst und baulich noch nicht ausgenutzt ist. Private Fahrbahnen und Trottoirflächen werden nicht abgezogen. Wo zukünftige öffentliche Strassen vorgesehen sind, werden die dafür benötigten Flächen abgezogen.

Der Vorstand kann verfügen, dass die Beanspruchung eines Grundstückes für die Berechnung des Ausnutzungsmaßes im Grundbuch angemerkt wird. Wird von einem überbauten Grundstück ein Teil abgetrennt, so darf der abgetrennte Teil nur soweit überbaut werden, dass die Ausnutzungsziffer über das Ganze angemessen eingehalten wird.

Der Transport von Ausnutzungsziffer ist nur innerhalb der gleichen Zone zulässig und zwischen benachbarten Grundstücken möglich, sofern nicht im Rahmen eines generellen Gestaltungsplanes ein genereller Nutzungstransport stattfindet.

Art. 40 *Grenzabstand*

Als Grenzabstand gilt bei Hochbauten jeder Art einschließlich bewegliche Anlagen die kürzeste Entfernung zwischen der Fassade oder Umfassungswand und der Grundstücksgrenze. Die im Zonenschema festgelegten Grenzabstände sind einzuhalten. In Zweifelsfällen entscheidet die Baubehörde unter Berücksichtigung der topographischen Lage und der Stellung von Nachbargebäuden über den anwendbaren Grenzabstand.

Zwischen Hochbauten auf dem gleichen oder auf benachbarten Grundstücken ist die Summe zweier Grenzabstände als Gebäudeabstand einzuhalten. Die Baubehörde kann

eine ungleiche Verteilung der Grenzabstände zwischen Nachbargrundstücken wie auch eine Herabsetzung der Gebäudeabstände gestatten, sofern die feuerpolizeilichen Vorschriften eingehalten sind und keine anderen öffentlichen Interessen entgegenstehen. Veränderungen von Grenz- und Gebäudeabständen zwischen benachbarten Parzellen dürfen nur bei Vorliegen entsprechender Grunddienstbarkeitsverträge gestattet werden.

Gegenüber bestehenden Bauten auf Nachbarparzellen, die die Abstände nicht einhalten, ist lediglich der Grenzabstand zu beachten.

Für Nachisolationen sowie die Erstellung von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie an bestehenden Gebäuden dürfen die Grenz- und Gebäudeabstände um Isolationsstärke bzw. Konstruktionsstärke unterschritten werden. Wo Baulinien bestehen, wird der Grenzabstand durch diese bestimmt.

Art. 41 *Grenzbereich*

Offene und überdeckte Gebäudeteile, wie Hauseingänge, Dachvorsprünge, Erker und Balkone, sowie Wintergarten-Balkone, deren Ausmaß höchstens ein Drittel der Fassadenlänge einnimmt, werden nur soweit mitberechnet, als ihre Ausladung in der Dorfzone 1,0 m und in den übrigen Zonen 1,50 m übersteigt.

Unterirdische Bauten, die gegen außen nicht in Erscheinung treten, können an die Grenze gestellt werden.

Art. 42 *An- und Nebenbauten*

An- und Nebenbauten können bis auf 2,50 m an die Grenze gestellt werden, wenn sie gemäss Art. 39 keine anrechenbaren Geschossflächen enthalten, die Gebäudehöhe nicht höher als 2,80 m, der First nicht höher als 4,0 m und ihre Geschossfläche nicht größer als 30 m² ist.

Bei einheitlicher Gestaltung ist das Zusammenbauen von zwei Nebenbauten im gegenseitigen Einverständnis gestattet.

Art. 43 *Zusammenbau*

Die Baubehörde kann das Zusammenbauen über die Grenze hinaus bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge gestatten:

- a) Wenn an eine bestehende Brandmauer angebaut oder die für den Grenzbau vorgesehenen Häuser gleichzeitig erstellt werden,
- b) Wenn bei einseitigem Grenzbau die schriftliche Zustimmung des Nachbarn vorliegt und dieser sich überdies verpflichtet, bei einer Überbauung seines Grundstückes an die Brandmauer anzubauen. Beides ist vor Baubeginn im Grundbuch einzutragen.

Art. 44 *Wald-/Gewässerabstände*

Bauten und Anlagen im Sinne dieses Gesetzes haben, sofern keine Baulinien bestehen, von Gewässern und Waldrändern folgende Abstände einzuhalten:

- Gewässer
- außerhalb der Bauzone 10 Meter
- innerhalb der Bauzone 6 Meter

- Waldränder

- außerhalb der Bauzone 15 Meter
- innerhalb der Bauzone 6 Meter, gegenüber kleineren Waldabschnitten ist der Waldabstand mittels Baulinien festzusetzen.

Der Waldabstand ist ab der vermessenen Waldarealgrenze zu messen.

Art. 45 **Gebäudelänge**

Als Gebäudelänge gilt die größere zusammengebaute Gebäudeseite. Für die Ermittlung der Gebäudelänge müssen eingeschossige An- und Nebenbauten gemäss Art. 42 nicht mitgerechnet werden.

Für Nachisolationen sowie die Erstellung von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie an bestehenden Gebäuden dürfen die Gebäudelängen und die Gebäudehöhen um Isolationsstärke bis max. 25 cm bzw. um Konstruktionsstärke der Anlage überschritten werden.

Art. 46 **Geschosszahl**

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse richtet sich nach den Zonenvorschriften.

Das Untergeschoss (Keller) darf bis zu 60% mit Wohn- oder gewerblichen Arbeitsräumen ausgebaut werden. Andernfalls zählt es als Vollgeschoss.

Für die Bemessung der Geschosszahl gilt eine max. Geschosshöhe je Oberkante Fußboden von 3,0 m.

Das Dachgeschoss gilt als Vollgeschoss, wenn die Kniewände 1.30 Meter übersteigen.

Bei vor dem Revisionsbeschluss vom 27.4.1999 erstellten Bauten kann das Dachgeschoss unabhängig von den Vorschriften über die Ausnützungsziffer, die Bruttogeschossfläche und die Geschosszahl dieses Gesetzes unter Beibehaltung der bestehenden Abmessung zu Wohnzwecken umgenutzt werden, soweit die Wohnräume mindestens eine lichte Höhe von 2,2 m aufweisen.

(Bisheriger Abs. 5 aufgehoben)

Art. 47 **Gebäudehöhe/Firsthöhe**

a) Messung der Gebäude- und Firsthöhen

Für die Bestimmung der Gebäude- und Firsthöhe erfolgt die Messung ab dem Niveaupunkt. Als Niveaupunkt gilt das Mittel der Terrainhöhen aller Hauptgebäudeecken, gemessen vom gewachsenen oder abgegrabenen Terrain.

Als Gebäudehöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen dem Niveaupunkt und dem Schnittpunkt der Umfassungswand mit der oberen Kante der Dachhaut.

Die Firsthöhe wird gleich wie die Gebäudehöhe bis zum höchsten Punkt der festen Bedachung gemessen.

Bei gegliederten Baukörpern wird die Gebäude- und Firsthöhe für jeden Baukörper separat gemessen. Als Gliederung gilt nur ein Vor- oder Rücksprung von mindestens 3 m, der vom Terrain bis zum Dach reicht.

b) Bauten in Hanglage

Bei Bauten in Hanglage darf die talseitige Fassade bis maximal 1.5 m unterhalb des Niveaupunktes sichtbar sein. Widrigenfalls ist eine entsprechende Aufschüttung vorzunehmen.

Grundsätzlich dürfen durch Aufschüttungen die Vorschriften über die Gebäudehöhe nicht umgangen werden.

V. ORTS- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ

Art. 48 *Gestaltungsordnung*

Bauvorhaben, Terrainveränderungen, Lagerplätze, Reklameanlagen und Antennen, welche das Bild der baulichen Umgebung oder das Strassen-, Orts- oder Landschaftsbild beeinträchtigen, sind nicht zulässig. Die Baubehörde hat solche Vorhaben zu verweigern. Besondere Rücksicht auf die bestehende Überbauung ist im Bereich und in der Nähe der Dorfzonen geboten.

Erfüllen nur einzelne Gebäudeteile oder Teile der Umgebung die erforderlichen Anforderungen nicht, können angemessene Verbesserungen verlangt werden.

Sinngemäß sind diese Bestimmungen auch bei äußeren Umbauten und Aussenrenovationen anzuwenden.

(Bisheriger Abs. 4 aufgehoben)

Art. 49 *Dachgestaltung*

Die Dachgestaltung hat sich den ortsüblichen Formen und Materialien anzugleichen. Als Richtlinie gilt eine Dachneigung von 15° - 30° (bzw. 26,79 % - 57,74 %). Dächer von Wintergärten dürfen mit transparentem Material bedeckt werden. **Die Firstrichtung hat in der Dorfkernzone (D) und in der Wohn- + Gastgewerbezone (WGA) der Ortsüblichkeit zu entsprechen, in den übrigen Zonen ist sie nicht vorgeschrieben.**

Flachdächer **auf Hauptbauten dürfen** nur aufgrund von Gestaltungsplänen und, als Dachterrassen mit **Geländer** ausgeführt, gestattet werden. **Für An- und Nebengebäuden sind Flachdächer zulässig; falls die Dachfläche zugänglich ist, muss sie mit einem Geländer gesichert werden.**

Dachaufbauten sind nur in Form von sehr gut gestalteten Lukarnen mit max. Höhe von 1.50 Metern zulässig. Sie dürfen ½ der Fassadenlänge nicht überschreiten. Die Maximalbreite beträgt 4.5 Metern. Die Lukarnen dürfen mit einem Pultdach mit einer Neigung von minimal 10 % bzw. 6° respektive maximal 20 % bzw. 11° oder mit einem Satteldach mit Giebel ausgeführt werden (siehe Skizze im Anhang).

Die Anzahl der Dachaufbauten ist auf maximal eine pro 100 m² Dachfläche beschränkt.

Vordächer, ausgenommen bei An- und Nebengebäuden, haben mindestens eine Ausladung von 0,70 m aufzuweisen.

In der Dorfkernezone sind Flachdächer **für Hauptbauten** grundsätzlich untersagt.

VI. ERSTELLUNG UND FINANZIERUNG DER ERSCHLIESSUNG

Art. 50 **Grundsatz**

Die Gemeinde sorgt nach Maßgabe von Art. 21 - 28 der kant. Raumplanungsverordnung für die Planung und Durchführung der Erschliessung des Baugebietes.

Die Erschliessung des Baugebietes erfolgt entsprechend der Bauentwicklung in zwei Erschliessungsetappen. In der ersten Etappe ist die Erschliessung ausgeführt oder mindestens abgeklärt. In der zweiten Etappe kann die Gemeinde die Erteilung von Baubewilligungen davon abhängig machen, dass die Baugesuchsteller die Erschliessungskosten vorfinanzieren.

Art. 51 **Kostenverteilung**

Die Grundeigentümer haben an die Kosten der von der Gemeinde projektierten oder erstellten Erschliessungsanlagen Beiträge zu leisten, soweit ihnen aus denselben Sonder Vorteile erwachsen. Die Beitragspflicht erstreckt sich auf die Projektierungs- und die Erstellungskosten der Erschliessungsanlagen, inkl. Bauzinsen und Verwaltungskosten.

Der Anschluss der einzelnen Baute an die von der Gemeinde erstellten Groberschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümer.

Die Bemessung und Erhebung der Erschliessungsbeiträge erfolgt gemäss einem von der Gemeindeversammlung erlassenen Erschliessungsreglementes oder, sofern dies fehlt, nach den Grundsätzen von Art. 26 KRVO.

Art. 52 **Eigentum der Erschliessungsanlagen**

Die von der Gemeinde erstellten Erschliessungsanlagen verbleiben in ihrem Eigentum. Die von den Grundeigentümern erstellten Erschliessungsanlagen gehen nach Genehmigung durch den Gemeindevorstand entschädigungslos in das Eigentum der Gemeinde über.

Die Gemeinde kann auf Antrag des Eigentümers private Erschliessungsanlagen, die dem Gemeingebrauch dienen oder hiezu gewidmet werden, übernehmen. Die Übernahme hat unentgeltlich zu erfolgen. Entspricht die von der Gemeinde übernommene Anlage den Normen der Gemeinde nicht, sind die Kosten für die Verbesserung im Perimeterverfahren zu verteilen.

Vorbehalten bleibt die Übernahme privater Erschliessungsanlagen durch die Gemeinde auf dem Enteignungswege.

Art. 53 **Voraussetzungen für Erschliessungen**

Bauten dürfen grundsätzlich nur auf erschlossenen Grundstücken erstellt werden. Ein Grundstück gilt als erschlossen, wenn:

- a) es nach Form, Größe, Lage und Beschaffenheit für eine zonengemäße Überbauung geeignet ist und eine allfällige durchzuführende Baulandumlegung im betreffenden Gebiet nicht präjudiziert wird,
- b) alle Anlagen für den Verkehr, die Wasser- und Energieversorgung sowie die Abwasserbeseitigung vorhanden sind oder gleichzeitig nach den Plänen der Gemeinde erstellt

werden und der Grundeigentümer die erforderlichen Rechte für die Benützung dieser Anlagen besitzt.

Innerhalb der für die Überbauung vorgesehenen Gebiete sind sämtliche Bauten an die öffentliche Kanalisation und Wasserversorgung anzuschließen.

Art. 54 *Verkehrssicherheit Ausfahrten*

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

Autogaragen mit direkter Ausfahrt auf die Strasse müssen mindestens 5 m von der projektierten oder bestehenden Strasse entfernt sein, **diese Regelung gilt auch dort, wo Baulinien vorhanden sind**. Rampen dürfen eine maximale Neigung von 15 % aufweisen.

Bei Einbau von Garagen in bestehende Gebäude in der Dorfkernzone kann die Baubehörde kleinere Abstände bewilligen, sofern der Verkehr auf öffentlichen Strassen nicht beeinträchtigt und die Vorschriften übergeordneten Rechtes nicht verletzt werden. Die Baubehörde kann die Beseitigung bestehender verkehrsbehindernder Ausfahrten und Anlagen, wie Mauern, Einfriedungen, Pflanzungen und Böschungen verfügen. Die direkten Kosten sind dem betreffenden Grundeigentümer zu ersetzen. Wenn aber der Grundeigentümer erneut verkehrsbehindernde Anlagen erstellt, hat er diese auf seine Kosten zu beseitigen. Bei Zufahrten zu Einrichtungen mit mehr als 10 Abstellplätzen von öffentlichen Strassen her sind die VSS-Normen sowie die Weisungen der Polizei einzuhalten.

Art. 55 *Parkierung*

Bei allen Neubauten und wesentlichen Umbauten hat der Bauherr auf seinem Grundstück genügend Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu errichten und diese dauernd für die Parkierung offenzuhalten. Für Wohnbauten ist mindestens ein Abstellplatz pro Wohneinheit vorzusehen, bei Wohnungen mit mehr als 100 m² Wohnfläche 2 Abstellplätze und ab 220 m² 1 Parkplatz mehr. Für die übrigen Bauten bestimmt die Baubehörde die Anzahl Abstellplätze, wobei sie sich an die Richtlinien der Vereinigung Schweiz. Straßenfachmänner zu halten hat. Die Parkierungsanlagen müssen nach Lage, Größe, Anordnung und Ausbau geeignet sein und gefahrlos benützt werden können, und sie dürfen ihrem Zwecke nicht entfremdet werden.

Mit Bezug auf die Anzahl der zu erstellenden Parkplätze gilt folgender Grundsatz:

- Hotels und Pensionen:
1 PP pro 4 Betten (inkl. Angestellte)
- Geschäfte:
1 PP pro 15 m² Verkaufsfläche, im Minimum je 2 PP pro Geschäft
- Restaurationsbetriebe:
1 PP pro 6 m² Restaurationsfläche im Innern des Gebäudes bzw. 1 PP pro 10 m² Restaurationsfläche im Freien

In Fällen, in welchen die Einhaltung der Pflicht zur Erstellung von Parkflächen zu einer unbilligen Härte führen würde, kann die Baubehörde Ausnahmen bewilligen. Für die fehlenden Parkplätze hat sich der Bauherr jedoch bei der Gemeinde einzukaufen. Die Einkaufshöhe pro PP richtet sich nach den von der Gemeindebaubehörde erlassenen Vorschriften.

Art. 56 **Öffentliche Werkleitungen**

Die Gemeinde erstellt und betreibt eine öffentliche Wasserversorgung und Abwasseranlage. Der Ausbau der öffentlichen Leitung erfolgt nach Maßgabe der von der Gemeindeversammlung bewilligten Kredite.

Art. 57 **Private Leitungen**

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

Die Kosten für Erstellung, Unterhalt und Reinigung der Anschlussleitungen gehen zulasten der Grundeigentümer. Wird im Bereiche einer privaten Zuleitung eine öffentliche Leitung erstellt, so kann der Grundeigentümer verpflichtet werden, sein Haus an diese anzuschließen.

Bei Anschlüssen an das öffentliche Kanalisationsnetz sind Kontrollschächte gemäss den Anordnungen der Baubehörde vorgeschrieben.

Art. 58 **Durchleitungsrecht**

Für private Durchleitungen gelten die Bestimmungen des Schweiz. Zivilgesetzbuches.

Die Gemeinde kann gegen Entschädigung ein dauerndes Durchleitungsrecht erwerben und im Grundbuch eintragen lassen.

Art. 59 **Öffentliche Duldungspflicht**

Die Gemeinde ist ermächtigt, auf Privatgrundstücken öffentliche Einrichtungen, wie Verkehrsschilder, Beleuchtungskörper, Hausnummern, Verkehrsspiegel, Schieberschilder, Namensschilder, etc. entschädigungslos anzubringen, wobei sie jedoch den betreffenden Bodenbesitzer zu informieren hat.

VII. BAUVORSCHRIFTEN, AUSFÜHRUNGEN, UNTERHALT

Art. 60 *Bauweise*

Im allgemeinen gilt die offene Bauweise. Werden drei und mehr an sich selbständige Gebäude mit separatem Eingang zu einer baulichen Einheit vereinigt, liegt geschlossene Bauweise vor.

Die geschlossene Bauweise ist nur in der Dorfkernzone zulässig.

Art. 61 *Allgemeine Anforderungen an die Qualität*

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

Bauten und Anlagen müssen den gesundheitspolizeilichen Anforderungen entsprechen, namentlich in Bezug auf sanitäre Einrichtungen, Raum- und Fenstergrößen, Besonnung, Belichtung, Belüftung, Trockenheit und Wärme- und Schallschutz.

Bauten und Anlagen müssen den kantonalen feuerpolizeilichen Bestimmungen und den Vorschriften über die Unterbringung von Motorfahrzeugen entsprechen.

Bei Bauten mit Publikumsverkehr sowie bei der Errichtung von Verkehrsanlagen ist in baulicher Hinsicht zwingend auf die Bedürfnisse Gehbehinderter, Sehbehinderter und gebrechlicher Personen Rücksicht zu nehmen.

Die Vorschriften der Lärmschutzverordnung sind bei der Erteilung von Baubewilligungen zu beachten. Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen werden nur bewilligt, wenn sie mit Bezug auf den Schallschutz den geltenden Vorschriften entsprechen. Die Empfindlichkeitsstufen zur Bestimmung der Belastungsgrenzwerte sind aus dem Zonenplan ersichtlich.

Art. 62 *Unterhalt*

Gebäude und Anlagen sind stets in gutem Zustand zu erhalten.

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

Die Gemeinde kann mangelhaft unterhaltene Gebäude und Anlagen, die das Orts- und Landschaftsbild stark stören, nach Abmahnung auf Kosten der Grundeigentümer sanieren oder beseitigen lassen.

Art. 63 *Dachwasser*

Es ist untersagt, Wasser, Dachwasser und Abwasser von Grundstücken auf öffentliche Strassen, Wege und Plätze abzuleiten.

Dachwasser ist durch Dachrinnen in Abfallrohre und durch diese direkt ins Entwässerungssystem oder in eine geeignete Sickergrube einzuleiten.

Wo und solange dies nicht möglich ist, hat der Eigentümer durch geeignete Maßnahmen dafür zu sorgen, dass Dachwasser zu keinen Beeinträchtigungen des öffentlichen Grundes führt.

Art. 64 **Emissionen**

Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen, die Emissionen verursachen, werden nur bewilligt, wenn sie den geltenden Vorschriften zur Begrenzung der Umweltbelastung genügen.

Ortsfeste Anlagen, wie Bauten, Verkehrswege, haustechnische Anlagen und andere nicht bewegliche Einrichtungen, die Emissionen verursachen, werden nur in den hierfür vorgesehenen Zonen und unter Einhaltung der Bedingungen der maßgeblichen Lärmempfindlichkeitsstufe bewilligt. Bei der Beurteilung der Emissionen ist auch das zu erwartende Verkehrsaufkommen zu berücksichtigen.

Es werden nicht störende, mäßig störende und stark störende ortsfeste Anlagen unterschieden.

1. Als nicht störend gelten ortsfeste Anlagen, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und das ruhige und gesunde Wohnen in keiner Weise beeinträchtigen. Sie haben mindestens die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe II zu erfüllen.
2. Als mäßig störend gelten ortsfeste Anlagen mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben und sich auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränken. Sie haben mindestens die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe III zu erfüllen.
3. Ortsfeste Anlagen mit weitergehenden Emissionen gelten als stark störend. Sie haben mindestens die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe IV zu erfüllen.

Bestehende ortsfeste Anlagen, die den geltenden Vorschriften nicht genügen, sind zu sanieren.

Bestehenden Betrieben bleibt der Weiterbestand an die angemessene Erweiterung gewährleistet. Der Gemeindevorstand kann bei bestehenden Betrieben und Neuanlagen alle Vorkehrungen zur Verhinderung von Emissionen verlangen, die nach der Erfahrung notwendig, dem Stande der Technik anwendbar und für den Eigentümer zumutbar sind.

Art. 65 **Bauarbeiten und Bauzeiten**

Bei der Ausführung von Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutze der Arbeiter, der Anwohner und der Straßenbenützer und zur Sicherung des öffentlichen Verkehrs erforderlichen Maßnahmen zu treffen.

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

Art. 66 **Düngeeinrichtungen**

Misthaufen und Jauchekasten sind so zu erstellen, dass sie keine Belästigung für die Umgebung darstellen. Sie dürfen mit weniger als 4 Metern Abstand vom benachbarten Gebäude und weniger als 2,50 Metern von der Grenze des benachbarten Bodens nur mit

Zustimmung des Gemeindevorstandes und des Nachbarn erstellt werden. Das Ableiten von Jauche auf fremde Grundstücke ist verboten.

Art. 67 Einfriedungen / Böschungen / Stützmauern

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

Einfriedungen bis 130 cm Höhe dürfen auf die Grenze gestellt werden. Gegenüber der Straßengrenze muss ein minimaler Abstand von 50 cm eingehalten werden.

Ohne schriftliches Einverständnis des Nachbarn sind Böschungen und Abgrabungen nur zulässig, wenn von der Nachbargrenze ein Abstand von 0,50 m eingehalten und eine Neigung von 1:1 nicht überschritten wird.

Stütz- und Futtermauern dürfen bis auf eine Höhe von 1 Meter an die Nachbargrenze gestellt werden, höhere Mauern sind um das Mehrmaß ihrer Höhe von der Grenze abzurücken. Stütz- und Futtermauern haben von der Straßengrenze einen Abstand von 0,50 m einzuhalten.

Stützmauern sind nur für notwendige Sicherungen von Gebäuden, Hang, Zufahrt und Vorplätzen zulässig. Die Gesamthöhe darf 4,5 Meter nicht überschreiten. Je ab 1,80 Meter Höhe ist eine mindestens 0,60 Meter tiefe, bepflanzbare Terrasse zu erstellen. **Auf eine Abstufung kann verzichtet werden, wenn die Mauer mit einem Anzug im Verhältnis 3 : 1 gebaut wird (siehe Skizze im Anhang); die grundbaulichen und statischen Überprüfungen der Konstruktion obliegen dem Bauherrn.**

Als sichtbares Baumaterial sind Natursteine, -blöcke, vorgefertigte Elemente, Steilböschungen und Holz zulässig. Beton darf nur bis zu einer Höhe von maximal 1,5 Meter verwendet werden.

Für Hangsicherungen bergseits von Gebäuden und bergseits von Zufahrten ist die Verwendung von Beton zulässig. Die Höhe und Gestaltung der Anlage ergibt sich aus deren Zweckbestimmung.

Die Baubehörde kann störende Zäune, Mauern, Wände und Lebhäge verbieten, ihre Beseitigung anordnen oder einen angemessenen Unterhalt verlangen.

VIII. QUARTIERPLANUNG, BAULANDUMLEGUNG, GRENZBEREINIGUNG

Art. 68 *Grundsatzzweck*

Die Quartierplanung ordnet die Gestaltung und Erschliessung eines abgegrenzten Baugebietes von mindestens 2500 m².

Der Quartierplan enthält in der Regel:

- a) Quartierserschliessungsplan
- b) den Quartiergestaltungsplan samt Vorschriften und Erläuterungen
- c) Grenzbereinigungen und/oder Baulandumlegung, sofern erforderlich
- d) Vorschriften über die Nutzungsübertragung und die Nutzungskonzentration

Art. 69 *Quartiergestaltungsplan*

Der Quartiergestaltungsplan bildet, sofern dessen Erlass als notwendig erscheint, einen Bestandteil des Quartierplanes. Der Quartiergestaltungsplan bezweckt eine wohnhygienisch, architektonisch und siedlungsbaulich gute Überbauung des Quartierplangebietes in Übereinstimmung mit den Vorschriften des Baugesetzes, des generellen Gestaltungsplanes sowie mit den Angaben des Gestaltungsrichtplanes. Er enthält insbesondere Angaben über die baulich nutzbaren und freizuhaltenden Flächen (Nutzungskonzentration), über Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten, ihre Nutzung, die Abstellflächen, die Umgebungsgestaltung und allfällige Bauetappen.

Art. 70 *Ausnahme von Bauvorschriften*

Umfasst das Plangebiet die nach Art. 68 vorgeschriebenen Mindestflächen und bietet der Quartiergestaltungsplan Gewähr für eine architektonisch und siedlungsbaulich vorzügliche Überbauung mit überdurchschnittlich guter Gestaltung, differenzierter Bauweise und ausgewogener Umgebungsgestaltung, so hat die Baubehörde folgende Ausnahmen von den Zonenvorschriften zu gewähren.

1. Die im Zonenschema angegebenen Höchstwerte für die Ausnützung dürfen um maximal 0,05 erhöht werden.
2. Gebäude- und Grenzabstände, Gebäudelängen, Dachgestaltung und Zusammenbau mehrerer Baukörper können im Rahmen der speziellen Bau- und Gestaltungsvorschriften frei bestimmt werden. Die Baubehörde kann ferner die Berechnung der Gebäude- und Firshöhen ab neuem Terrain zulassen, wenn sich eine Terrainveränderung aus gestalterischen Gründen aufdrängt.
3. Nutzungsübertragungen und Nutzungskonzentrationen innerhalb des Quartierplangebietes sind ohne Einschränkungen zulässig.

Gegenüber Nachbargrundstücken, die nicht in das Quartierplanverfahren einbezogen sind, gelten in jedem Fall die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände.

Art. 71 *Nutzungskonzentration*

Ist zur Erhaltung der Siedlungsstruktur, zur Herstellung größerer, zusammenhängender Freiflächen oder zur Freihaltung von Landschaftsteilen eine Nutzungskonzentration erforder-

derlich, sind die baulich nutzbaren und die freizuhaltenden Flächen des Quartierplangebietes im Quartiergestaltungsplan abzugrenzen.

Der baulich nutzbare Boden und die Freiflächen sind im Verhältnis des eingeworfenen Landes anteilmäßig auf die Quartierplanbeteiligten aufzuteilen.

Die Aufteilung der verschiedenen Nutzflächen ist durch den Baulandumlegungsplan sicherzustellen. Nach Möglichkeit sind der baulich nutzbare und der freizuhaltende Boden in einer Parzelle zuzuteilen. Ein Anspruch auf ungeteilte Zuteilung des Bodens besteht in dessen nicht.

Art. 72 *Quartiererschliessungsplan*

Der Quartiererschliessungsplan legt die Erschliessung des Quartierplangebietes mit Verkehrs- und Versorgungsanlagen verbindlich fest.

Er kann Gemeinschaftsanlagen vorschreiben und Etappen für die Ausführung der Erschliessung festlegen. Als Gemeinschaftsanlagen gelten insbesondere auch gemeinschaftliche Anlagen der Energieversorgung. Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen können zu einem Anschluss an Gemeinschaftsanlagen verpflichtet werden, sofern deren Anschluss zweckmäßig und zumutbar ist.

Der Quartiererschliessungsplan ist auf den Quartiergestaltungsplan sowie auf den generellen Erschliessungsplan und die generellen Projekte der Gemeinde abzustimmen und hat diese sinnvoll zu ergänzen.

Art. 73 *Grenzbereinigung*

Befinden sich im Quartierplangebiet ungünstig abgegrenzte Parzellen, die jedoch keine eigentliche Baulandumlegung erfordern, kann die Baubehörde auf Begehren eines Grundeigentümers die Grenzbereinigung anordnen, wenn den andern Grundeigentümern hieraus kein nennenswerter Nachteil erwächst.

In gleicher Weise kann die Grenzbereinigung auch bei Randparzellen des Planungsgebietes angeordnet werden, wenn diese gegenüber Parzellen außerhalb des Planungsgebietes ungünstige Grenzen aufweisen.

Art. 74 *Baulandumlegung*

Ist zur Verwirklichung der Quartierplanung, insbesondere zur Durchführung einer Nutzungskonzentration die Umlegung von Grundstücken notwendig, kann die Baubehörde die Durchführung der Baulandumlegung anordnen.

Dieser Beschluss ist wenn immer möglich mit dem Einleitungsbeschluss über die Durchführung des Quartierplanverfahrens zu verbinden.

Die Baubehörde ist zur Anordnung der Baulandumlegung verpflichtet, wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümer verlangt, denen mehr als 50% des Umlegungsgebietes gehört.

Die Grenzbereinigung richtet sich nach Art. 44 KRG bzw. Art. 73 BG.

Art. 75 **Verfahren bei Umlegung**

Für alle Grundstücke im Umlegungsgebiet ist ein Plan über den bisherigen Besitzesstand und ein Bestandesverzeichnis zu erstellen, aus welchem die Eigentumsverhältnisse an den einbezogenen Grundstücken mit Einschluss der bestehenden beschränkten dinglichen Rechte sowie die vorgemerkten persönlichen Rechte ersichtlich sind.

Bestandesplan und -verzeichnis sind während 20 Tagen aufzulegen. Den Betroffenen ist Gelegenheit zu geben, Änderungen oder Ergänzungen zu beantragen.

Streitigkeiten, welche den Bestand und Umfang des Eigentums, von beschränkten dinglichen und vorgemerkten persönlichen Rechten an den einbezogenen Grundstücken betreffen, sind auf den Zivilweg zu verweisen.

Art. 76 **Abzug für gemeinschaftliche Anlagen**

Von den in die Baulandumlegung einbezogenen Grundstücken ist für die notwendige Erschliessung ein entsprechender Flächenanteil unentgeltlich in Abzug zu bringen.

Die Abtretung von Rechten zu weitergehenden öffentlichen Zwecken richtet sich, sofern keine Vereinbarung über den Landerwerb erzielt werden kann, nach den Vorschriften des Enteignungsgesetzes.

Art. 77 **Neuzuteilung**

Der nach Abzug für den Gemeinbedarf verbleibende Boden ist nach Maßgabe des eingeworfenen Bodens unter die beteiligten Grundeigentümer zu verteilen.

Durch den Boden nicht ausgleichbare Mehr- oder Minderwerte sind in Geld auszugleichen.

Eigentümer, deren Anteil an der Verteilmasse nicht ausreicht, um ein nach diesem Gesetz überbaubares Grundstück zu bilden, haben keinen Anspruch auf eine Landzuteilung, sondern sind in Geld voll zu entschädigen.

Art. 78 **Dingliche Rechte**

Beschränkte dingliche und vorgemerkte persönliche Rechte, die durch die Baulandumlegung gegenstandslos werden oder dem Umlegungszweck entgegenstehen, sind nicht in die Neuzuteilung aufzunehmen. Alle übrigen sind durch Rechte gleichen Inhalts im Neuzustand zu ersetzen.

Mit Ausnahme der Grundpfandrechte gehen mit dem Erwerb des Eigentums an den neu zuteilten Parzellen sämtliche beschränkten dinglichen Rechte des alten Bestandes unter.

Art. 79 **Vollzug Baulandumlegung**

Mit dem Inkrafttreten der Baulandumlegung wird der frühere durch den neuen Rechtszustand ersetzt.

Die Baubehörde teilt dem zuständigen Grundbuchverwalter und allen betroffenen Grundeigentümern das Inkrafttreten der Baulandumlegung ohne Verzug schriftlich mit. Gleichzeitig gibt sie das Inkrafttreten auf ortsübliche Weise allgemein bekannt.

Über die neu zugeteilten Grundstücke darf erst nach dem Eigentumserwerb verfügt werden. Die Baubehörde kann auf Antrag die beteiligten Grundeigentümer ermächtigen, von einzelnen oder allen Grundstücken vorzeitig Besitz zu ergreifen oder andere Rechte auszuüben.

Art. 80 *Umlegungsbann*

Nach der Anordnung einer Baulandumlegung kann die Baubehörde einen Umlegungsbann beschließen. Dieser ist im Kantonsamtsblatt und auf ortsübliche Weise bekanntzugeben.

Während des Umlegungsbannes dürfen ohne Zustimmung der Baubehörde keine rechtlichen oder tatsächlichen Verfügungen über die Grundstücke getroffen werden, welche die Baulandumlegung beeinträchtigen oder erschweren würden.

Der Umlegungsbann kann für ein Jahr angeordnet und mit Zustimmung des Departements des Innern und der Volkswirtschaft angemessen verlängert werden.

Art. 81 *Einleitung Quartierplanverfahren*

Die Einleitung des Quartierplanverfahrens erfolgt durch Beschluss der Baubehörde.

Dieser Beschluss kann von Amtes wegen oder auf Antrag einer Mehrheit der Grundeigentümer, die über mehr als die Hälfte des Quartierplangebietes verfügen, gefasst werden.

Der Beschluss über die Einleitung des Quartierplanverfahrens hat Angaben über den Zweck der Quartierplanung, die Abgrenzung des Plangebietes und womöglich über die Durchführung einer Baulandumlegung oder Grenzbereinigung zu enthalten.

Der Einleitungsbeschluss ist öffentlich bekanntzugeben. Den betroffenen Grundeigentümern ist er unter Angabe der Rekursmöglichkeit schriftlich mitzuteilen.

Rekurse gegen die Durchführung einer Quartierplanung überhaupt, die Abgrenzung des Plangebietes und über die Durchführung einer Baulandumlegung oder Grenzbereinigung sind bei der Einleitung des Quartierplanverfahrens zu erheben und können im nachfolgenden Plangenehmigungsverfahren nicht mehr erhoben werden.

Art. 82 *Verfahren nach Einleitung*

Nach Eintritt der Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses lässt die Baubehörde den Quartierplan durch Fachleute ausarbeiten. Den Grundeigentümern ist Gelegenheit zu geben, bei der Ausgestaltung des Quartierplanes mitzuwirken.

Auf Antrag der Quartierplanbeteiligten kann die Baubehörde die Erstellung des Planes auch den von den Beteiligten beauftragten Fachleuten überlassen. Sie hat jedoch in diesem Fall die Ausführung der Pläne laufend zu überwachen und kann den Beteiligten und den beauftragten Fachleuten Weisungen über die Ausgestaltung der Pläne und der Quartierplanvorschriften erteilen.

Die Baubehörde kann Quartierpläne, die von den Beteiligten selbst erstellt werden, auf deren Kosten durch eigene Fachleute beurteilen lassen.

Art. 83 **Private Vereinbarungen**

Private Vereinbarungen zwischen den in das Quartierplanverfahren einbezogenen Grundeigentümern, wie z.B. die Einräumung oder Löschung von Dienstbarkeiten, können auf Antrag der Parteien in den Quartierplan aufgenommen werden und erlangen mit der Genehmigung des Quartierplanes die gleichen Wirkungen wie dieser.

Art. 84 **Verteilung der Kosten**

Die Planungskosten sind in der Regel im Verhältnis der in die Quartierplanung einbezogenen Grundstückflächen auf die Grundeigentümer zu verteilen. Bei Quartierplanungen über Bauzonen mit unterschiedlicher Ausnützung ist die eine Hälfte der Planungskosten nach der Grundstücksfläche, die andere Hälfte nach der Grundstücksfläche multipliziert mit der gemäss Quartierplan zulässigen Ausnützung zu verteilen. Planungskosten, die bloß einzelne Grundeigentümer betreffen, sind unter diesen aufzuteilen.

Wird eine Quartierplanung vor allem im Interesse einzelner bauwilliger Quartierplanbeteiligter durchgeführt, kann die Baubehörde diese Grundeigentümer zur vorläufigen Übernahme sämtlicher Planungskosten verpflichten. Die auf die nicht bauwilligen Grundeigentümer entfallenden Planungskostenanteile sind in den Kostenverteiler aufzunehmen und mit dem Quartierplan im Grundbuch anzumerken. Bei einer späteren Überbauung der belasteten Parzellen sind die Kostenanteile von der Gemeinde einzufordern und den vorfinanzierenden Eigentümern nach Abzug der Verwaltungskosten zu vergüten.

Die Quartierplanbeteiligten, insbesondere die bauwilligen Grundeigentümer können von der Baubehörde zur Leistung von angemessenen Kostenvorschüssen an die Planungskosten verpflichtet werden.

Art. 85 **Öffentliche Auflage**

Der Quartierplan ist während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen.

Die Auflage kann insbesondere folgende Dokumente und Planunterlagen enthalten:

- a) Quartierplanvorschriften
- b) Quartiergestaltungsplan mit Bauvorschriften, Baugestaltungslinien, und allfälligen Angaben über baulich nutzbare und freizuhaltende Flächen (Nutzungskonzentration)
- c) Quartiererschliessungs- und -versorgungsplan
- d) Bau- und Niveaulinien
- e) Baulandumlegungs- und/oder Grenzbereinigungsplan
- f) Modell der Quartierüberbauung
- g) Kostenverteiler der Verfahrens-, Projektierungs- und Baukosten
- h) Dingliche Rechte und allenfalls privatrechtliche Vereinbarungen zwischen den Quartierplanbeteiligten

Die Auflage ist rechtzeitig in der ortsüblichen Weise bekanntzugeben. Unmittelbar betroffene Grundeigentümer sind von der öffentlichen Auflage schriftlich zu benachrichtigen.

Während der öffentlichen Auflage kann jedermann, der berührt ist, und ein durch das öffentliche Recht geschütztes Interesse geltend machen kann, bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erheben.

Art. 86 *Einspracheverfahren*

Nach Ablauf der Auflagefrist entscheidet die Baubehörde über die eingegangenen Einsprachen und die Genehmigung des Quartierplanes.

Wird der Quartierplan aufgrund von Einsprachen geändert, ist die öffentliche Auflage zu wiederholen.

Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Grundeigentümer, so ist nur diesen Gelegenheit zur Einsprache innert einer Frist von 20 Tagen zu geben.

Nach Eingang der Einsprachen oder Ablauf der zweiten Auflage entscheidet die Baubehörde endgültig über die Genehmigung des Quartierplanes.

Gegen den definitiven Entscheid der Baubehörde kann innert 20 Tagen seit der Mitteilung beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden Rekurs erhoben werden.

Art. 87 *Rechtskraft des Quartierplanes*

Der genehmigte Quartierplan ist nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch anzumerken.

Weitere sich aus dem Quartierplan ergebende Rechtsveränderungen und Eigentumsbeschränkungen werden nach Abschluss des Verfahrens auf Veranlassung der Baubehörde grundbuchamtlich geregelt.

Art. 88 *Änderung der Verhältnisse*

Haben sich die Verhältnisse seit dem Erlass erheblich geändert, kann die Baubehörde Quartierpläne von Amtes wegen oder auf Antrag von Grundeigentümern ganz oder teilweise aufheben oder abändern. Die Betroffenen sind vor Einleitung des Verfahrens anzuhören.

Die Baubehörde ist zur Aufhebung oder Abänderung verpflichtet, wenn ein nicht ausgeführter Quartierplan geänderten Nutzungsvorschriften nicht mehr entspricht.

Art. 89 *Gemeinschaftliche Anlagen*

Gemeinschaftliche Anlagen der Quartiererschliessung, die nach Abschluss des Verfahrens von der Gemeinde übernommen werden, sind durch die Gemeinde zu erstellen. Anlagen, die nicht übernommen werden, erstellen die beteiligten Grundeigentümer unter Aufsicht der Gemeinde.

Übernimmt die Gemeinde die gemeinschaftlichen Erschliessungsanlagen, geht der für die notwendige Erschliessung beanspruchte Boden und die darauf errichteten Anlagen mit der Abnahme entschädigungslos in das Eigentum der Gemeinde über. Verbleiben die Anlagen bei den beteiligten Grundeigentümern, sind deren Rechte und Pflichten an den Erschliessungsanlagen in den Quartierplanvorschriften zu regeln.

Der Unterhalt übernommener Erschliessungsanlagen obliegt der Gemeinde.

IX. ÖFFENTLICHER GRUND

Art. 90 *Benützung des öffentlichen Grundes*

Eine über den normalen Gemeingebrauch hinausgehende Benützung des öffentlichen Grundes ist nur mit Bewilligung des Gemeindevorstandes zulässig. Das gilt insbesondere für Lagerplätze und Abstellplätze für Motorfahrzeuge. Die Gemeinde kann Gebühren erheben.

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

Art. 91 *Benützung des öffentlichen Luftraumes*

Die Benützung des öffentlichen Luftraumes kann gestattet werden für: Balkone, Erker und andere ausladende Gebäudeteile, wenn sie mindestens 3,50 m über dem Trottoir oder 5 Meter über der Niveaulinie angebracht werden und nicht mehr als 1 Meter Ausladung aufweisen.

Art. 92 *Vorübergehende Benützung des öffentlichen Grundes*

Wenn öffentlicher Grund und Luftraum vorübergehend benutzt wird, insbesondere für Bauarbeiten und Lagerplätze, haben sich Unternehmer und Bauherr zu folgenden Maßnahmen zu verpflichten:

- a) Verkehrsanlagen und Durchgänge sind in passierbarem Zustand zu halten, abzusichern und nachts ausreichend zu beleuchten,
- b) Wasserleitungsschieber, Hydranten, Künetten und Abzugsschächte sind zu schützen und stets freizuhalten,
- c) Gegen herabfallende Materialien sind zweckdienliche Schutzvorrichtungen zu treffen,
- d) Nach der Beanspruchung ist der öffentliche Grund wieder in den früheren Zustand zu versetzen.

X. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Art. 93 *Pflicht*

Bauten und Anlagen bedürfen einer Baubewilligung der Gemeinde. Diese hat insbesondere einzuholen:

- a) wer Gebäude, Gebäudeteile und sonstige bauliche Anlagen erstellen, wesentlich ändern oder abbrechen will,
- b) wer Campingplätze, Ablagerungs- und Materialentnahmestellen errichten oder erweitern will.

Nicht der Baubewilligung unterliegen damit:

- a) Firmenschilder unter 0,5 m², die nicht in den öffentlichen Luftraum hinausragen und nur den Namen der Firma und deren Tätigkeit enthalten (vgl. aber Art. 95-100 SSV).
- b) Baubaracken für die Zeit der Bauarbeiten, mit Ausnahme von Wohnbaracken.
- c) Baureklametafeln unter 2,0 m² auf dem Bauareal für die Zeit der Bauarbeiten (vgl. aber Art. 95-100 SSV).
- d) Unterhaltsarbeiten, welche farblich, in Größe und Materialverwendung keine sichtbaren Änderungen zur Folge haben.
- e) Antennenanlagen bis 1,0 m Länge bzw. Höhe und Aufschüttungen bis 0,5 m Höhe; Parabolspiegel sind ebenfalls bewilligungspflichtig.

In Zweifelsfällen hat sich die Baubehörde für die Baubewilligungspflicht eines Bauvorhabens zu entscheiden.

Baubewilligungen der Gemeinde für alle Bauten und Anlagen außerhalb der Bauzone bedürfen der Zustimmung der zuständigen kantonalen Behörde. Ohne Verfügung dieser Behörde erteilte Bewilligungen sind nichtig.

Bauten und Anlagen, die eine Bewilligung erfordern, dürfen erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung rechtskräftig ist, es sei denn, die Baubehörde gestatte den Baubeginn schon vorher.

Baugesuche sind nach dem Recht zu beurteilen, das zur Zeit ihrer Behandlung gilt.

Art. 94 *Baueingabe*

Das Baugesuch ist dreifach einzureichen und hat zu umfassen:

- a) Situationsplan 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) mit Grenzverlauf, Lage der Nachbargebäude, Zufahrten und Abstellplätze, Angaben der Grundstücksfläche und der überbauten Fläche,
- b) Wasserversorgungsplan, Kanalisationsplan, elektrische Stromversorgung und Telefonanschluss,
- c) Grundrisse aller Stockwerke im Maßstab 1:100 oder 1:50 mit vollständigen Angaben über Mauerstärken, Zweckbestimmung der Räume, Fenster-, Türen- und Treppenmasse, Lage, Material und Abmessung der Feuerstellen,
- d) Schnitte 1:100 oder 1:50 mit vollständigen Angaben über Stockwerk- und Gebäudehöhe, inkl. alter und neuer Geländeverlauf,
- e) Fassadenpläne 1:100 oder 1:50 mit bestehenden und neuen Terrainlinien,

- f) Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung der Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen usw.
- g) kurzer Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung und Parkierung,
- h) detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer und der Abstellplätze,
- i) Angabe der approximativen Baukosten sowie eines Energienachweises und Zivilschutznachweises,
- k) Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen.
- l) Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung Graubünden bei Bauten in den Gefahrenzonen.

Das Baugesuch ist vom Bauherrn, vom Planverfasser und vom Grundeigentümer zu unterzeichnen.

Für unbedeutende Bauvorhaben kann die Baubehörde die Planunterlagen beschränken. Bei Umbauten soll aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau ersichtlich sein (bestehend grau, neu rot, Abbruch gelb).

Bei besonderen Bauprojekten kann die Baubehörde die Eingabe eines Modells und weiterer, ihr notwendig erscheinender Unterlagen verlangen.

Art. 95 *Baugespann*

Gleichzeitig mit der Einreichung des Baugesuches ist für Bauten und Terrainveränderungen, die nach außen in Erscheinung treten, ein Baugespann aufzustellen, das die Gestaltung und Höhe des Baues oder der Anlage klar erkennen lässt. Das Baugespann ist bis zur rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches, jedoch während mindestens 30 Tagen, stehen zu lassen.

Nachher ist es innert angemessener Frist zu entfernen. Zudem ist ein gesicherter Höhenfixpunkt zu erstellen und bis zur Abnahme des Rohbaues stehen zu lassen.

Art. 96 *Öffentliche Auflage*

Die Pläne werden bei der Gemeinde während 20 Tagen öffentlich aufgelegt. Diese Auflage wird unter Angabe des Bauherrn, der Bauparzelle und des Bauvorhabens ortsüblich publiziert.

Art. 97 *Einsprache*

Bis zum Ablauf der publizierten Auflagefrist kann bei der Baubehörde gegen den Bau Einsprache erhoben werden.

Während der Dauer der öffentlichen Auflage kann jedermann, der ein unmittelbares, durch das öffentliche Recht geschütztes Interesse hat, sich dem Bauvorhaben zu widersetzen, bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erheben.

Privatrechtliche Einsprachen sind auf dem Zivilweg zu verweisen.

Art. 98 **Baubescheid**

Nach Ablauf der Auflagefrist und nach Behandlung allfälliger Einsprachen erlässt die Baubehörde den Baubescheid. Die Abweisung des Baugesuches und diejenige allfälliger Einsprachen ist zu begründen.

Eine erteilte Baubewilligung kann vor Baubeginn widerrufen oder abgeändert werden, wenn wichtige, bei der Baubewilligungserteilung nicht voraussehbare Gründe des öffentlichen Wohles es verlangen.

Durch die Erteilung der Baubewilligung übernimmt die Gemeinde keine Haftung für Konstruktion, Festigkeit, Materialeignung und Sicherheit der auszuführenden Bauten.

Auf begründetes Gesuch hin ist die Baubehörde verpflichtet, einen Vorentscheid zu einem Bauvorhaben zu erlassen.

Art. 99 **Auflagen/Revers**

Die Bewilligung von Bauten und Bauteilen, welche mit der gesetzlichen Regelung nicht übereinstimmen, kann an die Bedingung geknüpft werden, dass auf Verlangen der Baubehörde innert angemessener Frist der gesetzmäßige Zustand wiederhergestellt wird. Dies gilt insbesondere für die Durchführung des Quartierplanverfahrens, für Bauten vor der Baulinie und für die Benützung des öffentlichen Grundes und Luftraumes. Diese Bedingung (Revers) kann im Grundbuch angemerkt werden.

Art. 100 **Baufristen**

Eine erteilte Baubewilligung erlischt, wenn der Bau nicht innert eines Jahres nach ihrer Rechtskraft begonnen wird.

Ein begonnener Bau ist innert zweier Jahre nach Baubeginn zu vollenden. Bei außergewöhnlich umfangreichen Bauten und für den Innenausbau sowie beim Vorliegen besonderer Verhältnisse kann die Baubehörde diese Frist angemessen verlängern.

Unterbleibt die Vollendung des Baues, so sind unvollendete Bauteile zu entfernen, die Baugrube ist auszuplanieren und der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen.

Art. 101 **Abweichungen von der Bewilligung/Baukontrolle**

Der Bau ist entsprechend der bewilligten Eingabe auszuführen. Abweichungen während der Bauausführung sind sofort anzuzeigen.

Die Baubehörde entscheidet darüber, ob ein neues Bewilligungsverfahren durchgeführt werden muss.

Die Baubehörde ist jederzeit berechtigt, die Bauarbeiten zu kontrollieren und deren Übereinstimmung mit den Plänen zu prüfen.

Der Bauherr ist verpflichtet, der vom Gemeindevorstand bestimmten Amtsperson folgende Baustadien zu melden:

- a) Baubeginn
- b) Erstellung des Schnurgerüsts
- c) Armierung der Zivilschutzanlage vor der Betonierung
- d) Vollendung des Rohbaues

- e) Anschluss an die Wasserversorgung und Kanalisation (vor Eindecken des Grabens),
- f) nach Verlegung des Öltanks (vor Eindecken und Inbetriebnahme)
- g) Bauvollendung

Art. 102 Gebühren

Für das Baubewilligungsverfahren, die Baukontrollen und die Bauabnahmen erhebt die Gemeinde eine Gebühr, welche mindestens ihre eigenen Aufwendungen deckt.

Art. 103 Vollzug

Der Gemeindevorstand wird mit dem Vollzug des Baugesetzes beauftragt.

Er erlässt die erforderlichen Ausführungsbestimmungen.

Art. 104 Verantwortlichkeit

Für die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften und der Anordnung der Baubehörde, die Übereinstimmung der ausgeführten Bauten mit den genehmigten Plänen und dem Baugesetz sowie für die Erfüllung der an die Baubewilligung geknüpften Bedingungen und Auflagen sind Bauherr, Bauleitung, Unternehmer, Architekt und Ingenieur verantwortlich.

Die von der Baubehörde durchgeführten Baukontrollen entlasten die Bauherrschaft nicht von ihrer Verantwortlichkeit.

Art. 105 Sanktionen

Wer vorsätzlich oder fahrlässig dieses Gesetz oder darauf beruhende Erlasse und Verfügungen des Kantons oder der Gemeinde verletzt, wird mit Busse bis zu Fr. 30'000.— bestraft. Handelt der Täter aus Gewinnsucht, so ist die zuständige Behörde an dieses Höchstmass nicht gebunden.

Wird eine Widerhandlung beim Besorgen der Angelegenheit einer juristischen Person, Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft, Einzelfirma oder Personengesamtheit ohne Rechtspersönlichkeit oder sonst in Ausübung geschäftlicher oder dienstlicher Verrichtungen für einen andern begangen, so sind die Strafbestimmungen auf die Personen anwendbar, die in ihrem Namen gehandelt haben oder hätten handeln sollen. Für Bussen und Kosten haftet die juristische Person, die Gesellschaft oder die Personengesamtheit solidarisch.

Widerhandlungen gegen Erlasse und Verfügungen des Kantons werden von der zuständigen Behörde des Kantons, Widerhandlungen gegen solche der Gemeinden von diesen beurteilt.

Widerhandlungen gegen dieses Gesetz oder darauf beruhende Erlasse und Verfügungen verjähren innerhalb von fünf Jahren seit Beendigung der strafbaren Handlung. Die absolute Verjährung tritt nach zehn Jahren ein. Die Strafe einer Widerhandlung verjährt in fünf Jahren.

Art. 106 *Abbruch / Ersatzvornahme*

Der Bauherr hat einen vorschriftswidrigen Zustand auf Aufforderung hin zu beseitigen, gleichgültig, ob er für dessen Herbeiführung bestraft worden ist oder nicht.

Kommt er dieser Aufforderung innert Frist nicht nach, so lässt die Gemeinde die erforderlichen Maßnahmen auf seine Kosten durch Dritte vornehmen.

Bei Bauvorhaben, die nur mit Zustimmung der zuständigen Behörde des Kantons bewilligt werden dürfen, kann diese Behörde die Wiederherstellung des gesetzmäßigen Zustandes anordnen, falls die Gemeinde der Aufforderung auf Erlass und Durchsetzung einer Wiederherstellungsverfügung nicht nachkommt.

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

Art. 107 *Rechtsmittel*

Beschlüsse und Verfügungen des Gemeindevorstandes aufgrund dieses Gesetzes oder der darauf beruhender Erlasse können nach Maßgabe des Verwaltungsgesetzes (VGG) innert 20 Tagen durch Rekurs beim Verwaltungsgericht Graubünden angefochten werden (Art. 14 dieses Gesetzes vorbehalten).

Anfechtbare, mitteilungspflichtige Beschlüsse und Verfügungen sind vom Gemeindepräsidenten und von einem weiteren Vorstandsmitglied oder mit dem Gemeindeschreiber zu unterschreiben und mit einer Rechtsmittelbelehrung zu versehen.

Gegen Anordnung der Baukommission oder einzelner Gemeindefunktionäre kann der Betroffene innert 14 Tagen seit Mitteilung beim Gemeindevorstand schriftlich und begründet Einsprache erheben.

Art. 108 *Inkraftsetzung*

Dieses Gesetz tritt nach Annahme durch die Gemeindeversammlung mit der Genehmigung der Regierung in Kraft. Alle früheren und alle mit diesem Gesetz in Widerspruch stehenden Bauvorschriften werden aufgehoben.

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am:

14.08.1989 / 27.06.1991 / 30.04.1998 / 27.04.1999 / 18.05.2001 / 14.03.2003 / 12.06.2003

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeaktuar:

Cadruvi Claudio

Casanova Toni

Von der Regierung des Kantons Graubünden genehmigt am:

**10.07.1990 gemäss RB Nr. 1851 und am
18.05.1992 gemäss RB Nr. 1318 und am
05.10.1998 gemäss RB Nr. 1931 und am
10.08.1999 gemäss RB Nr. 1362 und am
05.02.2002 gemäss RB Nr. 144 und am
19.08.2003 gemäss RB Nr. 1181**

Der Regierungspräsident:

Engler Stefan

Der Kanzleidirektor:

Dr. Riesen Claudio

Anhang

Authentische Interpretation zu Art. 41 Gemeindebaugesetz

Beschluss des Gemeindevorstands Ruschein vom 21.02.2000

Bestehende, vor der Baugesetzesrevision vom 27. April 1999 erstellte Balkone können bis zu einem Drittel der Fassadenlänge zum Wintergartenbalkon umgebaut werden, unabhängig davon, ob der Grenzabstand eingehalten wird oder nicht. Durch den Umbau darf jedoch ein allenfalls zu kleiner Grenzabstand nicht zusätzlich verringert werden. Zudem müssen die Vorschriften über die Ausnützungsziffer eingehalten werden. Vorbehalten bleiben zivilrechtliche Verhältnisse zwischen den Nachbarn.

Authentische Interpretation zu Art. 54 Gemeindebaugesetz

Beschluss des Gemeindevorstands Ruschein vom 19.10.1999

Für Aus- und Zufahrten dürfen gestützt auf die Vorschriften von Art. 54 des Gemeindebaugesetzes (BG) notwendige Stützmauern entlang der Parzelleneinfahrt auf einer Länge von maximal 3 m bis maximal 20 cm an den Rand der Fahrbahn der Gemeindestrasse gebaut werden (von der Strasse weglauend). Der Anschlussbereich muss gut ausgestaltet werden. An der Fahrbahngeometrie der Gemeindestrasse darf nichts geändert werden. Der Beginn der Stützmauer wird während der Schneeräumungsperiode mit einer Stange durch die Gemeindearbeiter (Art. 59 BG) markiert. Für allfällige Schäden, welche wegen der Stützmauer entstehen, haftet der Eigentümer der Parzelle.

Diese Regelung wird nur in Fällen angewendet, in welchen es keine andere befriedigende und tragbare Lösung gibt.

Authentische Interpretation zu Art. 93 Lit. a + d Gemeindebaugesetz

Beschluss der Gemeindeversammlung Ruschein vom 6.5.2004

Unterhaltsarbeiten und Innenausbauten sind in folgenden Fällen bewilligungspflichtig:

- a) Aushöhlungen (Ausbruch von Böden und/oder tragenden Wänden)
- b) Zweckänderungen
- c) Gesamtanierung einer Nutzungseinheit (z. B. Wohnungssanierung)
- d) in Verbindung mit Fassadenänderungen

Der Innenausbau im Sinne von Lit. c und d darf mit Zustimmung der Baubehörde vor der Baubewilligungserteilung begonnen werden. Bei einer allfälligen Baubewilligungsverweigerung infolge Unvereinbarkeit des Bauvorhabens mit dem geltenden Recht übernimmt die Baubehörde jedoch keine Verantwortung.

Jeder aufwertende bauliche Eingriff ist nach wie vor durch die kantonale Schätzungskommission schätzen zu lassen.

Authentische Interpretation zu Art. 46 Absatz 4 Gemeindebaugesetz

Beschluss des Gemeindevorstands Ruschein vom 21.8.2006

Bei nicht durchgehenden Böden im Dachgeschoss wird die Kniewand von der Oberkante des Fußbodens aus auf die Umfassungswände projiziert und von diesem Projektionspunkt aus gemessen.

Skizzen beilegen!