

Kanton Graubünden Gemeinde Siat

Baugesetz (Arbeitshandbuch)

Mit Kennzeichnungen und Hinweisen bezüglich der ab 1. November 2005 gültigen kantonalen Raumplanungsgesetzgebung:

Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG)
Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO)

Das Arbeitshandbuch verweist auf die neuen kantonalen Bestimmungen hin. Es hat keine Rechtskraft.

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am: 16. Juni 1995 und 25. Oktober 1996

Der Gemeindepräsident:

Der Aktuar:

Genehmigt von der Regierung am: 5. Dezember 1995 und 1. Juli 1997
Protokoll Nr. 2993 und 1517

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:

INHALTSVERZEICHNIS

I	Allgemeines	Artikel
	Zweck	1
	Geltungsbereich	2
	Natur- und Heimatschutz	3
	Baubehörde	4
	Ausnahmen	5
	Hofstattrecht	6
	Planungszone (Bausperre)	7
II	Richtplanung	
	Richtplan	8
	Landschaftsinventar, Siedlungsinventar	9
	Gestaltungsrichtlinien	10
III	Grundordnung	
	1 Allgemeines	
	Grundordnung (KRG Art. 22)	11
	Zonenplan (KRG Art. 26 - 27)	12
	Genereller Gestaltungsplan (KRG Art. 42 - 44)	13
	Genereller Erschliessungsplan (KRG Art. 45)	14
	Verfahren neu KRG Art. 47 - 48, KRVO Art. 12 - 15	15
	2 Allgemeine Bauvorschriften (KRG Art. 72 - 84)	
	2.1 Bauvoraussetzungen	
	Baubewilligung (KRG Art. 86ff)	16
	Bedingungen und Auflagen, Revers	17
	Baureife	18
	2.2 Gestaltung und Situierung von Bauten und Anlagen	
	Gestaltung und Architektur	19
	Terrainveränderungen, Böschungen, Mauern und Einfriedungen	20
	Reklamen, Hinweistafeln und Antennen	21
	Waldabstand, Gewässerabstand (KRG Art. 78)	22
	2.3 Verkehrs- und Versorgungsanlagen	
	Verkehrssicherheit, Zu- und Ausfahrten	23
	Abstellplätze für Motorfahrzeuge	24
	Werkleitungen	25
	2.4 Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen	
	Ausführung von Bauten und Anlagen	26

	Emissionen	27
	Unverschmutztes Abwasser und Schnee	28
	Bauarbeiten	29
	Unterhalt	30
2.5	Öffentlicher und privater Grund und Luftraum	
	Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraumes	31
	Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke/Duldungspflicht	32
3	Zonen	
3.1	Zonen der Grundnutzung	
3.1.1	Allgemeines zu den Bauzonen	
	Nutzungsstapfen neu KRG Art. 40	33
	Förderung der Bautätigkeit für Ortsansässige	34
3.1.2	Bauzonen	
	Dorfzone	35
	Dorferweiterungszone	36
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (KRG Art. 28)	37
	Zone für öffentliche Anlagen	38
	Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen	39
3.1.3	Weitere Zonen	
	Freihaltezone (KRG Art. 30 und 35)	40
	Landwirtschaftszone (KRG Art. 32)	41
	Forstwirtschaftszone (siehe kant. Waldgesetz- gebung)	42
	Übriges Gemeindegebiet (KRG Art. 41)	43
3.2	Zonen überlagerter Nutzung	
	Naturschutzzone (KRG Art. 33)	44
	Landschaftsschutzzone (KRG Art. 34)	45
	Ruhezone	46
	Grundwasser- und Quellschutzzone (KRG Art. 37)	47
	Gefahrenzone neu KRG Art. 38	48
	Materialablagerungszone	49
	Wintersportzone (KRG Art. 39)	50
	Zonenschema	51
3.3	Spezielle Bauvorschriften	
	Bauweise	52
	Ausnutzungsziffer	53
	Grenz- und Gebäudeabstand (KRG Art. 75 - 77, KRVO Art. 37)	54
	Gebäude- und Firsthöhe	55
	Hauptfassade	56

	Dächer	57
	Gebäudegrundfläche	58
3.4	Gestaltungsvorschriften	
	Ortsbildschutzbereich	59
	Baugestaltungslinien	60
	Natur- und Kulturobjekte	61
3.5	Erschliessung	
	Grund- und Groberschliessung	62
	Feinerschliessung	63
	Erschliessungsetappen	64
	Baulinien, Niveaulinien	65
	Schneeräumung	66
	Finanzierung (KRG Art. 62 - 64, KRVO Art. 22 - 27)	67
IV	Quartierplanung (KRG Art. 51 - 54, KRVO Art. 16 - 21)	
1	Zweck und Inhalt	
	Quartierplan (KRG Art. 51)	68
	Quartierplanbestimmungen	69
	Quartiergestaltungsplan	70
	Quartiererschliessungsplan	71
	Landumlegung und Grenzbereinigung (KRG Art. 65 - 71, KRVO Art. 28 - 35)	72
	Bereinigung von Rechten, Vormerkungen und Anmerkungen	73
2	Quartierplanverfahren neu KRVO Art. 16 - 21	
	Einleitung	74
	Erstellung und Inhalt	75
	Öffentliche Auflage, Einsprache	76
	Erlass	77
	Aufhebung oder Abänderung	78
3	Finanzierung (KRVO Art. 22 - 27)	
	Planungskosten	79
	Erschliessungskosten	80
V	Baubewilligungsverfahren (KRG Art. 86 - 92, KRVO Art. 41 - 51)	
	Baugesuch (KRVO Art. 41 - 42)	81
	Baugespann (KRVO Art. 43)	82
	Vorprüfung, Publikation und Einsprachen (KRVO Art. 44 - 45)	83
	Baubescheid (KRVO Art. 46)	84
	Vereinfachtes Verfahren (KRVO Art. 46)	85
	Vorentscheid (KRVO Art. 46)	86
	Baubeginn und Baufristen (KRG Art. 91)	87
	Bauausführung, Änderungen (KRVO Art. 60 und 61)	88
	Baukontrollen, Bauabnahme (KRVO Art. 60 und 61)	89
	Gebühren (KRG Art. 96)	90

VI	Vollzugs- und Schlussbestimmungen	
	Verantwortlichkeit (KRG Art. 93)	91
	Strafbestimmungen (KRG Art. 95)	92
	Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes (KRG Art. 94)	93
	Rechtsmittel (KRG Art. 100 - 104)	94
	Inkrafttreten	95

I Allgemeines

Zweck

Art. 1

-
- 1 Das Baugesetz ordnet die zweckmässige Nutzung des Bodens und die bauliche Entwicklung der Gemeinde. Es fördert insbesondere die Entstehung und Erhaltung wohnlicher Siedlungen, die Wahrung der Schönheit und Eigenart von Siedlungen und Landschaft sowie den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen.

Geltungsbereich

Art. 2

-
- 1 Das Baugesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet. Seine Vorschriften finden Anwendung auf sämtliche der Bewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen.
 - 2 Bestehende Bauten und Anlagen, die diesem Baugesetz nicht entsprechen, dürfen nur unterhalten werden. Geringfügige Änderungen können bewilligt werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.
 - 3 Neben den Gemeindebauvorschriften sind die für ein Bauvorhaben anwendbaren Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts einzuhalten. Im Verhältnis unter Nachbarn gelten neben den Gemeindebauvorschriften insbesondere die Bestimmungen des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des bündnerischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGzZGB).

Natur- und Heimatschutz

Art. 3

-
- 1 Wertvolle Landschaften, Naturobjekte und Biotop sowie Bauten und Anlagen von historischem, künstlerischem oder architektonischem Wert dürfen nicht zerstört oder abgebrochen werden.
 - 2 Die notwendigen Schutzmassnahmen nach Raumplanungsrecht und nach Natur- und Heimatschutzrecht werden im Rahmen der Ortsplanung getroffen. Dazu dienen der Erlass von Schutzzonen, Schutz- und Erhaltungsbereichen sowie die Aufnahme der zu schützenden Objekte in den Zonenplan bzw. den Generellen Gestaltungsplan.
 - 3 Zur vorsorglichen Unterschutzstellung kann der Gemeindevorstand provisorische Massnahmen, insbesondere Schutzverfügungen erlassen.

-
- 1 Baubehörde ist der Gemeindevorstand.
 - 2 Der Baubehörde obliegt der Vollzug dieses Gesetzes sowie die Anwendung eidgenössischer und kantonaler Vorschriften, soweit die Gemeinde hiefür zuständig ist.
 - 3 Die Baubehörde kann bei Bedarf sachkundige Berater bezeichnen.
 - 4 Für ausserordentliche Planungsaufgaben oder auf Antrag der Baubehörde kann die Gemeindeversammlung eine Kommission wählen, die die anfallenden Bau- und Planungssachen vorbereitet und der Baubehörde Antrag stellt.
 - 5 Die Gemeinde kann ein Bauamt betreiben oder sich an einem regionalen Bauamt beteiligen.

-
- 1 Liegen ausserordentliche Verhältnisse vor und bedeutet die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen eine unverhältnismässige Härte, so kann die Baubehörde Ausnahmen von einzelnen Vorschriften gewähren, wenn dadurch keine öffentlichen Interessen verletzt werden.
 - 2 Ein Anspruch auf Gewährung von Ausnahmen besteht nicht.
 - 3 Die Ausnahmewilligung kann mit Bedingungen und Auflagen verknüpft, befristet und insbesondere davon abhängig gemacht werden, dass sich der Grundeigentümer in einem Revers verpflichtet, auf Verlangen der Baubehörde unverzüglich den gesetzlichen Zustand wieder herzustellen. Sie kann im Grundbuch angemerkt werden.

-
- 1 Bauten in der Bauzone, die durch Elementarschäden zerstört oder mit Bewilligung abgebrochen werden, dürfen ohne Rücksicht auf die Vorschriften über Grenzabstände, Gebäudehöhen und Ausnützung im bisherigen Umfang wieder hergestellt werden. Bezüglich 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 zwingend.
 - 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 drei Jahre seit Zerstörung durch Elementarschaden eingereicht werden.
- 4 Werden Zweckänderungen bewilligt, so ist nachbarlichen Interessen nach Möglichkeit Rechnung zu tragen.
- 5 Vorbehalten ist das übergeordnete Recht.

Planungszone (Bausperre)

Art. 7

-
- 1 Wird eine Planungsmassnahme in die Wege geleitet, so kann die Baubehörde für die entsprechenden Gebiete eine Planungszone erlassen. Diese ist im Kantonsamtsblatt und auf ortsübliche Weise bekannt zu geben.
 - 2 In der Planungszone werden Bauten und Anlagen nicht bewilligt, wenn sie der vorgesehenen Massnahme widersprechen oder ihre Ausführung beeinträchtigen könnten.
 - 3 Die Planungszone kann von der Baubehörde für längstens ein Jahr angeordnet und mit Zustimmung des zuständigen kantonalen Departementes angemessen verlängert werden.

II Richtplanung

Richtplan

Art. 8

- 1 Im Richtplan werden die Grundzüge der künftigen Nutzung, Gestaltung, Erschliessung und Ausstattung des Gemeindegebietes festgelegt. Der Richtplan besteht aus Karte und Text. Er stützt sich auf das Leitbild der Gemeinde und berücksichtigt die regionalen und kantonalen Richtpläne.
- 2 Der Richtplan ist für die Organe der Gemeinde verbindlich, nicht aber für die Grundeigentümer.
- 3 Der Richtplan und seine Änderungen werden von der Gemeindeversammlung beschlossen. Der Richtplan wird während 30 Tagen zur allgemeinen Information öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist kann jedermann bei der Baubehörde Anregungen einreichen. Diese nimmt zu den Anregungen Stellung.

Landschaftsinventar, Siedlungsinventar

Art. 9

- 1 Das Landschaftsinventar enthält wertvolle Landschaften, Naturobjekte und Biotope. Das Siedlungsinventar erfasst und bewertet bestehende Bausubstanz.
- 2 Die Inventare sind Grundlage für den Erlass von Schutzzonen, Schutzbereichen und Gestaltungsvorschriften sowie für die Aufnahme wertvoller Bauten, Baugruppen, Natur- und Kulturobjekte in den Gestaltungsrichtplan und den Generellen Gestaltungsplan bilden.
- 3 Die Inventare können nach Bedarf erstellt und nachgeführt werden. Das Siedlungsinventar steht den Grundeigentümern bei Erneuerungen und Umbauten als Projektierungshilfe zur Verfügung.

Gestaltungsrichtlinien

Art. 10

- 1 Die Gemeindeversammlung kann zur Ergänzung der Gestaltungsvorschriften Gestaltungsrichtlinien erlassen.
- 2 Die Gestaltungsrichtlinien sind von der Baubehörde bei der Beurteilung von Baugesuchen und Quartierplänen zu beachten.

III Grundordnung

1 Allgemeines

Grundordnung

Art. 11

[neu KRG Art. 22 Grundordnung](#)

- 1 Die Grundordnung besteht aus dem Baugesetz, dem Zonenplan, dem Generellen Gestaltungsplan und dem Generellen Erschliessungsplan.
- 2 Das Baugesetz und die Pläne der Grundordnung sind für jedermann verbindlich.

Grundordnung

Art. 22 KRG

- 2 ... Für Teilgebiete kann ein Arealplan erlassen werden.

Zonenplan

Art. 12

[siehe auch KRG Art. 26 - 27](#)

- 1 Der Zonenplan ordnet die Nutzung des Gemeindegebietes. Er bezeichnet die Bauzonen, die Land- und Forstwirtschaftszonen, die Schutz- und Erholungszonen sowie das übrige Gemeindegebiet.
- 2 Der Zonenplan unterscheidet Zonen der Grundnutzung und Zonen überlagerter Nutzung. Die Zonen der Grundnutzung bestimmen allgemein die zulässige Nutzung des Bodens. Die überlagerten Zonen enthalten ergänzende Nutzungsvorschriften.
- 3 Im Zonenplan, resp. im Zonenschema werden die Empfindlichkeitsstufen bezeichnet. Für ihre Ausscheidung und Anwendung gelten die Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

Genereller Gestaltungsplan

Art. 13

[siehe auch KRG Art. 42 - 44](#)

- 1 Der Generelle Gestaltungsplan ordnet die Gestaltung und Erhaltung der Bauten oder Baugruppen, der Siedlung und der Landschaft.
- 2 Der Generelle Gestaltungsplan kann Bereiche mit unterschiedlichen Schutz- und Gestaltungsvorschriften bezeichnen und gestalterisch-planerische Massnahmen festlegen (Baulinien, Quartierplanpflicht, Hochbauverbot, Nutzungsverlegungen usw.). Er be-

stimmt die geschützten und erhaltenswerten Bauten und Bau-
gruppen.

- 3 Durch den Generellen Gestaltungsplan können Kultur- und Naturob-
jekte unter Schutz gestellt werden.

Genereller Erschliessungsplan
siehe auch KRG Art. 45

Art. 14

-
- 1 Der Generelle Erschliessungsplan legt die Anlagen der Grund- und
Groberschliessung für das ganze Gemeindegebiet fest. Er kann Er-
schliessungsetappen bezeichnen und die zur Freihaltung von Ver-
kehrsflächen und von wichtigen Leitungen erforderlichen Bauli-
nien festlegen.
 - 2 Im Generellen Erschliessungsplan können wesentliche Anlagen der
Feinerschliessung, die mehreren Grundeigentümern dienen, oder
Gemeinschaftsanlagen wie Parkieranlagen, Heizungsanlagen und
dgl. festgelegt werden.
 - 3 Der Generelle Erschliessungsplan dient als verbindliche Grundla-
ge für die Projektierung (generelle Linienführung) und für die
Finanzierung der Erschliessung (Erschliessungsetappen).

Verfahren

Art. 15

neu KRG Art. 47 - 48 und KRVO Art. 12 - 15

-
- ~~1 Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellen Gestal-
tungsplänen und Generellen Erschliessungsplänen unterliegen der
Abstimmung in der Gemeinde.~~
 - ~~2 Bauvorschriften und Pläne sind vor der Abstimmung während 30 Ta-
gen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist in
der ortsüblichen Weise bekannt zu geben. Die öffentliche Auflage
ist zu wiederholen, wenn die Bauvorschriften oder Pläne nach der
Planaufgabe wesentliche Änderungen erfahren. Betreffen die Ände-
rungen lediglich einzelne Grundeigentümer, so kann anstelle der
öffentlichen Auflage diesen persönlich innert angemessener Frist
die Möglichkeit zu Abänderungswünschen und Anträgen eingeräumt
werden.~~
 - ~~3 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.~~
 - ~~4 Beschlüsse der Gemeinde über Erlass oder Abänderung des Bauge-
setzes sowie der Pläne der Grundordnung sind öffentlich unter
Hinweis auf die Beschwerdemöglichkeit bekannt zu geben. Sie er-
langen die Rechtskraft erst mit der Genehmigung durch die Regie-
rung.~~

- 1 Die Gemeinden orientieren die Fachstelle vor dem Beschluss über die Einleitung von Verfahren für den Erlass oder die Änderung der Grundordnung.
- 2 Über Anträge von Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern auf Einleitung des Verfahrens entscheidet der Gemeindevorstand.
- 3 Die Regierung regelt durch Verordnung das Vorprüfungs- und das Mitwirkungsverfahren.

- 1 Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellen Gestaltungsplänen und Generellen Erschliessungsplänen unterliegen der Abstimmung in der Gemeinde. Für den Generellen Erschliessungsplan oder Teile davon können die Gemeinden den Gemeinderat für zuständig erklären.
- 2 Arealpläne werden vom Gemeindevorstand erlassen, sofern die Gemeinden nicht den Gemeinderat für zuständig erklären.
- 3 Planänderungen von untergeordneter Bedeutung, wie geringfügige Anpassungen von Zonengrenzen an neue Plangrundlagen, können vom Gemeindevorstand beschlossen werden, sofern bei der Mitwirkungsaufgabe keine Einwendungen eingegangen sind.
- 4 Der Gemeindevorstand gibt Beschlüsse über den Erlass oder die Änderung der Grundordnung im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt und sorgt dafür, dass die beschlossenen Planungsmittel sowie damit verbundene Gesuche für Zusatzbewilligungen während der Dauer der Beschwerdefrist öffentlich aufgelegt werden (Beschwerdeaufgabe).
- 5 Einsprachen gegen Gesuche für Zusatzbewilligungen sind während der Aufgabe bei der Genehmigungsbehörde einzureichen.
- 6 Beschlüsse über den Erlass oder die Änderung der Grundordnung entfalten bis zur Genehmigung der Vorlage die Wirkung einer kommunalen Planungszone.

- 1 Die Gemeinden unterbreiten Entwürfe für genehmigungspflichtige Pläne und Vorschriften zusammen mit dem Planungsbericht, einem allfälligen UVB und Unterlagen für eventuelle Gesuche für Zusatzbewilligungen, welche Voraussetzung für die Genehmigung der Nutzungsplanung bilden, der Fachstelle zur Vorprüfung.

- 2 Sind für die Genehmigung einer Vorlage Zusatzbewilligungen erforderlich, äussert sich die Fachstelle im Vorprüfungsbericht gestützt auf die Stellungnahmen der zuständigen Fachbehörden, ob diese in Aussicht gestellt werden können.
- 3 Die Fachstelle schliesst das Vorprüfungsverfahren bei Teilrevisionen, die keine verwaltungsinterne Vernehmlassung erfordern, innert zwei Monaten, bei den übrigen Teilrevisionen sowie bei Gesamtrevisionen innert sechs Monaten ab.

Mitwirkungsaufgabe

Art. 13 KRVO

- 1 Nach Abschluss des Vorprüfungsverfahrens legt der Gemeindevorstand den Entwurf für die neuen Vorschriften und Pläne zusammen mit dem Planungsbericht, einem allfälligen UVB und eventuellen Gesuchen für Zusatzbewilligungen in der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich auf und gibt die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt.
- 2 Während der öffentlichen Auflage kann jedermann beim Gemeindevorstand Vorschläge und Einwendungen einbringen. Dieser prüft die Eingaben und nimmt dazu gegenüber den Mitwirkenden Stellung. Das Ergebnis des Mitwirkungsverfahrens wird zuhanden des beschlussfassenden Organs zusammengefasst.
- 3 Wird eine Vorlage nach der Mitwirkungsaufgabe geändert und erfolgt keine zweite Auflage, gibt der Gemeindevorstand die Änderungen in der Publikation des Beschlusses über den Erlass oder die Änderung der Grundordnung bekannt und teilt diese ausserdem direkt Betroffenen schriftlich mit.

Genehmigungsverfahren

Art. 14 KRVO

- 1 Der Gemeindevorstand reicht die vom zuständigen Gemeindeorgan beschlossenen neuen Vorschriften und Pläne mit Antrag auf Genehmigung sowie allen Unterlagen und Gesuchen für Zusatzbewilligungen der Fachstelle ein.
- 2 Die Fachstelle holt bei den betroffenen Stellen beziehungsweise zuständigen Fachbehörden unter Ansetzung einer Erledigungsfrist die notwendigen Stellungnahmen beziehungsweise Entscheide über Zusatzbewilligungen und Einsprachen ein. Sie koordiniert Augen-scheine.

Genehmigungsentscheid

Art. 15 KRVO

- 1 Die Fachstelle erarbeitet nach Vorliegen aller Unterlagen den Genehmigungsentscheid.

- 2 Von Fachbehörden erteilte Zusatzbewilligungen werden in der Regel gleichzeitig mit dem Genehmigungsentscheid eröffnet. Im Einvernehmen der Parteien kann von einer gleichzeitigen Eröffnung abgesehen werden.
- 3 Die Genehmigungsbehörde erlässt einen Gesamtentscheid, wenn
 1. die Fachstelle und die beteiligten Fachbehörden sich im konkreten Fall darauf geeinigt haben;
 2. das Departement und die Fachbehörden dies generell für bestimmte Zusatzbewilligungen vereinbart haben;
 3. Stellungnahmen von beschwerdeberechtigten Umweltorganisationen oder Planungsbeschwerden beziehungsweise Einsprachen gegen Gesuche für Zusatzbewilligungen vorliegen, oder
 4. Differenzen zwischen Fachbehörden und der Genehmigungsbehörde über die Erteilung von Zusatzbewilligungen bestehen.

2 Allgemeine Bauvorschriften

zusätzlich sind die kantonalen Bauvorschriften, KRG Art. 72 - 84 einzuhalten - insbesondere die Art. 75 ff. sind zu beachten

2.1 Bauvoraussetzungen

Baubewilligung

Art. 16

Siehe auch KRG Art. 86 ff und evtl. Verordnung des Gemeindevorstandes betreffend nicht baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben gemäss Art. 40 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO)

-
- 1 Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) bedürfen einer Baubewilligung.
 - 2 Der Bewilligungspflicht unterliegen insbesondere:
 - a) Neubauten, Hofstattbauten, An-, Um- und Aufbauten sowie Aus- und Innenrenovierungen an bestehenden Gebäuden
 - b) Änderung der Zweckbestimmung bestehender Bauten und Anlagen oder einzelner Räume
 - c) Abbruch von Bauten oder Gebäudeteilen
 - d) Kleinbauten und provisorische Bauten sowie Fahrnisbauten, Wohnwagen und ähnliche Objekte, die mehr als einen Monat pro Jahr am gleichen Ort aufgestellt werden und als Ersatz für feste Bauten dienen
 - e) alle in den kantonalen Vorschriften über die Feuerpolizei aufgeführten Bewilligungsfälle
 - f) Anlagen für die Lagerung und den Umschlag von Wasser gefährdenden Stoffen nach den Vorschriften über den Gewässerschutz

- g) Versorgungs- und Transportleitungen wie Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen, Kanalisationsleitungen sowie elektrische Leitungen, Freileitungen aller Art, ausgenommen Telefonleitungen
 - h) Versorgungsanlagen wie Wasserreservoirs, Kläranlagen, Kehrichthäuschen
 - i) Anlagen zur Nutzung alternativer Energiequellen wie der Sonnenenergie, Wärmepumpen und dergleichen
 - k) Private Verkehrsanlagen wie Strassen, Wege, Parkplätze sowie Beförderungsanlagen aller Art einschliesslich touristische Anlagen
 - l) Aussenantennen, Funkmasten, permanente Krananlagen und Silos
 - m) Reklameeinrichtungen wie Firmentafeln, Schaukästen, Leuchtreklamen
 - n) Terrainveränderungen (Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen usw.), Stütz- und Futtermauern sowie Einfriedungen aller Art, ausgenommen bewegliche Weidezäune
 - o) Lagerplätze sowie Materialentnahmestellen für Material und Güter aller Art
 - p) Camping- und Rastplätze
- 3 Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen bedürfen der Zustimmung des zuständigen kantonalen Departementes. Ohne Zustimmung erteilte Baubewilligungen sind nichtig.
- ~~4 Ausgenommen von der Bewilligungspflicht sind:~~
- ~~a) Baubaracken die nicht zu Wohnzwecken dienen während der Bauzeit~~
 - ~~b) Firmentafeln während der Bauzeit und generell, wenn sie nicht grösser als 0.2 m² sind~~
- ~~5 Auf Anfrage kann die Baubehörde geringfügige Zweckänderungen und Unterhaltsarbeiten am Gebäudeäussern und im Gebäudeinnern sowie Kleinstbauten bis 1.5 m² von der Bewilligungspflicht ausnehmen.~~

Bedingungen und Auflagen, Revers

Art. 17

-
- 1 Baubewilligungen können mit Bedingungen und Auflagen verknüpft werden, soweit diese im öffentlichen Interesse liegen, in einem sachlichen Zusammenhang mit dem getroffenen Entscheid stehen und notwendig sind, um einen rechtmässigen Zustand zu gewährleisten.
 - 2 Die Bewilligung von Bauten und Bauteilen, welche nicht mit der gesetzlichen Regelung übereinstimmen, kann befristet oder an die Bedingung geknüpft werden, dass auf Verlangen der Baubehörde in-

nerter angemessener Frist der gesetzliche Zustand wieder hergestellt wird (Revers).

- 3 Die Baubehörde lässt Reverse sowie dauernde Auflagen auf Kosten der Bauherrschaft im Grundbuch anmerken.

Baureife

Art. 18

-
- 1 Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen werden nur bewilligt, sofern das Grundstück baureif ist. Ein Grundstück gilt als baureif, wenn
 - a) seine Form und Grösse eine zonengemässe Überbauung gestatten und wenn eine im betreffenden Gebiet vorgesehene Erschliessung oder Baulandumlegung nicht präjudiziert wirdund
 - b) die für die betreffende Nutzung erforderliche, vorschriftsgemässe Erschliessung vorhanden ist oder nach den gesetzlichen Vorschriften auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Gebäudes erstellt wird.
 - 2 Die Baubehörde kann in Fällen, in denen die Erschliessungsanlagen erst im Zuge des Bauvorhabens erstellt werden, die Baubewilligung davon abhängig machen, dass die mutmasslichen Kosten für eine allfällige Vollendung der Erschliessungsanlagen durch die Gemeinde von der Bauherrschaft sichergestellt werden.
 - 3 Ist die Bauherrschaft nicht Eigentümer der für die Erschliessung erforderlichen Anlagen oder des hierfür benötigten Bodens, wird die Baubewilligung nur erteilt, wenn sich die Bauherrschaft über den Besitz der erforderlichen Rechte für die Erstellung und Benützung der Anlagen ausweist.

2.2 Gestaltung und Situierung von Bauten und Anlagen

Gestaltung und Architektur

Art. 19

-
- 1 Alle der Baubewilligungspflicht unterstehenden (Bau-)Vorhaben sind landschaftlich und architektonisch gut zu gestalten und haben auf ihre Umgebung Bezug zu nehmen.
 - 2 Bauvorhaben, welche den Anforderungen an eine gute Gestaltung, insbesondere bezüglich Proportionen des Gebäudes, Gliederung der Fassaden, Dachgestaltung oder Farbgebung nicht genügen, sind zurückzuweisen. In der Regel ist ein Bauberater beizuziehen oder eine Beurteilung der kantonalen Denkmalpflege einzuholen.

-
- 1 Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufes sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen und in Form und Beschaffenheit natürlich erscheinen.
 - 2 Unumgängliche Abgrabungen und Aufschüttungen sind nach Abschluss der Arbeiten zu begrünen oder mit einheimischen Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen. Die Baubehörde kann Wiederherstellungspläne verlangen.
 - 3 Böschungen, Stütz- und Wandmauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken. Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind nur in ortsüblichem Ausmass und Ausführung zulässig.
 - 4 Gegenüber von Strassenrändern können Einfriedungen aller Art von der Baubehörde allenfalls gegen Revers bewilligt werden. In der Regel ist ein Sockel-, Zaun- oder Mauerabstand von mindestens 50 cm einzuhalten. Im übrigen dürfen Einfriedungen und Mauern bis 100 cm Höhe an die Grenze des Nachbargrundstücks gestellt werden, ansonsten sind sie um die Mehrhöhe zurückzusetzen. Für Böschungen gilt ein minimaler Grenzabstand von 50 cm und eine maximale Neigung von 1:1. Vorbehalten sind nachbarliche, im Grundbuch eingetragene Vereinbarungen. Neuanlage oder Sanierung von Stacheldrahtzäunen sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten.

-
- 1 Reklamen und Hinweistafeln sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Sie sind in Romanisch zu beschriften. Über begründete Ausnahmen entscheidet die Baubehörde.
 - 2 Plakate dürfen nur an den von der Baubehörde bezeichneten Stellen angebracht werden. Reklamen, mit Ausnahme von Hinweistafeln für ortsansässige Betriebe, sind nur an Geschäftshäusern für die dort hergestellten und angebotenen Produkte und Dienstleistungen zulässig.
 - 3 Neue Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen werden nur bewilligt, wenn kein Anschluss an eine bereits bestehende Antenne möglich und zumutbar ist. Grundsätzlich ist pro Haus nur eine Aussenantenne gestattet. Die Baubehörde kann Vorschriften über die Platzierung machen.

-
- ~~1 Hochbauten haben gegenüber Hochwald einen Abstand von 15 m, gegenüber Niederwald einen solchen von 5 m einzuhalten. Der Waldabstand ist beim vermessenen Waldareal ab Waldarealgrenze, in andern Fällen ab Stockgrenze zu messen.~~
 - ~~2 Gegenüber öffentlichen Gewässern ist ein Abstand von 15 m einzuhalten. Der Gewässerabstand bemisst sich bei vermarkten Gewässern ab Parzellengrenze, bei nicht vermarkten Gewässern vom Schnittpunkt des mittleren Sommerwasserstandes mit der Uferböschung.~~
 - 3 Vorbehalten bleiben besondere Wald- und Gewässerabstandslinien, die im Zonenplan oder im Generellen Gestaltungsplan festgelegt werden sowie schriftliche Vereinbarungen mit dem zuständigen Kreisforstamt.

-
- 1 Bauten und Anlagen haben gegenüber Gewässern die in der Grundordnung festgelegten Gewässerabstandslinien einzuhalten.
 - 2 Wo Gewässerabstandslinien fehlen, gilt innerhalb der Bauzone ein Gewässerabstand von 10 m und ausserhalb der Bauzone ein solcher von mindestens 20 m, gemessen ab Schnittlinie zwischen dem mittleren Sommerwasserstand und der Uferböschung. Bei Vorliegen besonderer Umstände, insbesondere bei Änderungen an bestehenden Bauten und Anlagen, kann die für die Bewilligung zuständige Behörde nach Anhören der kantonalen Fachbehörde Ausnahmen von diesen Abständen gewähren, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.
 - 3 Der Abstand von Bauten und Anlagen gegenüber dem Wald richtet sich nach der kantonalen Waldgesetzgebung. Waldabstandslinien, die in der Grundordnung festgelegt sind, gehen dem Waldabstand gemäss Waldgesetzgebung vor.

2.3 Verkehrs- und Versorgungsanlagen

-
- 1 Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benützer der Verkehrsanlagen nicht gefährden.
 - 2 Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen verfügen. Die dadurch entstehenden Kosten sind dem betroffenen Grundeigentümer zu vergüten.

- 3 Garagen mit direkter Ausfahrt auf Strassen, Wege und Plätze müssen mindestens 3.5 m vom Fahrbahnrand entfernt sein. Dienen sie zur Unterbringung von Fahrzeugen mit mehr als 3.5 m Länge, ist der Abstand entsprechend zu vergrössern.
- 4 Rampen dürfen eine maximale Neigung von 15 % aufweisen.
- 5 Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere bei bestehenden Bauten, kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten.
- 6 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.
- 7 Im Bereich von Kantonsstrassen erfordern neue Anlagen oder Abänderungen bestehender Anlagen eine zusätzliche Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde. Die Vorschriften der kantonalen Gesetzgebung sind massgebend.

Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Art. 24

-
- 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 offen zu halten.
 - 2 Bei Wohnbauten ist je Wohnung bis 100 m² BGF ein Abstellplatz bereitzustellen, darüber zwei Plätze. Für andere Bauten und Anlagen bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze, wobei die VSS-Normen unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten richtungsweisend sind.
 - 3 In der Dorfzone kann die Baubehörde in besonderen Fällen die Anzahl Pflichtparkplätze gegen Revers herabsetzen, wenn eine Beeinträchtigung der Öffentlichkeit ausgeschlossen ist.
 - 4 Die Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen werden zur Schaffung der für Neubauten notwendigen Abstellplätze oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet, sofern es die Verhältnisse erfordern oder wenn feststeht, dass sie öffentliche Parkplätze übermässig belegen.
 - 5 Ist das Erstellen von ganzjährig zugänglichen Parkplätzen auf eigenem Grund nicht möglich und kann sich der Grundeigentümer auch nicht an einer privaten Gemeinschaftsanlage beteiligen, ist er zur Leistung von Beiträgen an die Erstellung öffentlicher Parkplätze verpflichtet, sofern ihm durch den Bau der Parkplätze ein Vorteil erwächst.

- 6 Der Beitrag wird von der Baubehörde nach den Bestimmungen des von der Gemeindeversammlung zu erlassenden Parkierungsreglementes festgelegt.

Werkleitungen

Art. 25

-
- 1 Die Gemeinde erstellt und betreibt eine öffentliche Wasserversorgung und Abwasseranlage. Der Ausbau der öffentlichen Anlagen erfolgt nach Massgabe der von der Gemeindeversammlung bewilligten Kredite und der entsprechenden Erschliessungsreglemente.

2.4 Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen

Ausführung von Bauten und Anlagen

Art. 26

-
- 1 Alle Bauten und Anlagen haben jede mögliche Rücksicht auf die Reinheit der Luft und der Gewässer, auf die Natur und auf das Wohlbefinden der Bewohner zu nehmen. Bei Bauten mit erheblichem Publikumsverkehr und bei Verkehrsanlagen ist auf die Bedürfnisse behinderter und gebrechlicher Personen Rücksicht zu nehmen.
- 2 Alle gemäss Art. 16 bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen sind nach den anerkannten schweizerischen Regeln der Baukunde zu erstellen. Sie haben den geltenden gesundheits-, feuer- und gewerbepolizeilichen Bestimmungen sowie den Vorschriften des Arbeitsrechtes, der Energie- und Umweltschutzgesetzgebung zu genügen. Die Empfindlichkeitsstufen zur Bestimmung der Belastungsgrenzwerte sind aus dem Zonenplan, resp. dem Zonenschema ersichtlich.
- 3 Bestehende Bauten und Anlagen, die den gesetzlichen Anforderungen nicht mehr genügen, sind bei Umbauten und Renovationen den geltenden Vorschriften anzupassen, soweit dies technisch möglich und für den Eigentümer zumutbar ist.
- 4 Wohn- und Schlafräume müssen im Mittel um die Hälfte der Raumhöhe über den Erdboden hinausragen. Arbeitsräume im Untergeschoss sind erlaubt. Diese müssen jedoch einwandfrei belüftet und isoliert sein. Jede Wohnung ist mit eigener Küche und eigenem Abort zu versehen.
- 5 Betriebe und Anlagen, deren Auswirkungen eine Gefahr für Menschen, Tiere und Pflanzen mit sich bringen, die die Sauberkeit der Luft oder des Wassers gefährden, die Ruhe in den Wohngebieten stören oder das Orts- und Landschaftsbild verunstalten würden, sind nicht zulässig.
- 6 Werden an bestehenden Bauten oder Anlagen Nachisolationen ausgeführt, darf von Gebäude- und Firsthöhen, Gebäudelängen sowie Grenz- und Gebäudeabständen um Isolationsstärke abgewichen werden.

-
- 1 Bauten und Anlagen werden nur bewilligt, wenn sie den geltenden Vorschriften zur Begrenzung der Umweltbelastung genügen. Ihre Zulässigkeit in den verschiedenen Zonen richtet sich nach dem Mass der von ihnen erzeugten Emissionen. Bei der Beurteilung der Emissionen ist auch das zu erwartende Verkehrsaufkommen zu berücksichtigen.
 - 2 Es werden nicht störende, mässig störende und stark störende Bauten und Anlagen unterschieden.
 - a) Als nicht störend gelten Bauvorhaben, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und das ruhige und gesunde Wohnen in keiner Weise beeinträchtigen. Sie haben die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe II zu erfüllen.
 - b) Als mässig störend gelten Bauvorhaben mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben und sich auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränken. Sie haben die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe III zu erfüllen.
 - c) Bauvorhaben mit weitergehenden Emissionen gelten als stark störend. Sie haben die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe IV zu erfüllen.
 - 3 Die Belastungsgrenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufen sind in der eidg. Lärmschutzgesetzgebung festgelegt.
 - 4 Bestehende Bauten und Anlagen, die den geltenden Vorschriften nicht genügen, unterliegen der Sanierungspflicht nach der Umweltschutzgesetzgebung.

-
- 1 Unverschmutztes Abwasser ist in der Regel versickern zu lassen. Es darf weder auf öffentliche Strassen, Wege und Plätze noch ohne Bewilligung der Eigentümer auf benachbarte Grundstücke abgeleitet werden.
 - 2 Wo es die Verhältnisse erfordern, sind auf den Dächern Schneefangvorrichtungen anzubringen. Es ist den Privaten untersagt, Schnee auf öffentlichem oder an ungeeigneten Stellen auf privatem Grund abzulagern.
 - 3 Wird durch abfliessendes Wasser, Eisschlag oder Schneerutsche von Bauten oder Anlagen die öffentliche Sicherheit gefährdet, hat der Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen. Bleibt er untätig, lässt die

Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf seine Kosten durch Dritte ausführen.

Bauarbeiten

Art. 29

- 1 Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen.
- 2 Bei Bauarbeiten, die Emissionen verursachen, bestimmt die Baubehörde die Bauzeiten.
- 3 Baustellenabwasser ist je nach Abwasserart und Anfall zu behandeln, bevor es in die Kanalisation oder in einen Vorfluter eingeleitet wird. Das Verbrennen von Abfällen auf Baustellen ist untersagt.

Unterhalt

Art. 30

- 1 Bauten und Anlagen sind stets in gutem Zustand zu halten. Dem Unterhalt geschützter und erhaltenswerter Bauten sowie der Pflege geschützter Natur- und Kulturobjekte ist besondere Beachtung zu schenken.
- 2 Gefährdet ein mangelhaft unterhaltenes Bauwerk Menschen, Tiere oder fremdes Eigentum, wirkt es verunstaltend oder wird eine geschützte oder erhaltenswerte Baute dem Zerfall ausgesetzt, verpflichtet die Baubehörde den Eigentümer zu den erforderlichen Massnahmen. Kommt er den Weisungen nicht nach, kann die Baubehörde die notwendigen Massnahmen auf seine Kosten ausführen lassen.
- 3 Diese Vorschriften gelten sinngemäss für alle bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen gemäss Art. 16.

2.5 Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraumes

Art. 31

- 1 Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Grund oder öffentlichen Gewässern ist nur mit Bewilligung des Gemeindevorstandes zulässig. Der üblichen Sorgfalts- und Wiederherstellungspflicht ist Rechnung zu tragen.
- 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 Luftraumes durch Erker, Balkone oder andere ausladende Gebäudeteile bewilligen, wenn die Benützung des öffentlichen Grundes nicht erschwert wird, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine andern öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke/
Duldungspflicht

Art. 32

-
- 1 Die Gemeinde ist berechtigt, Hydranten, Tafeln mit Strassennamen, Verkehrssignale, Angaben über Wasserleitungen, Höhen- und Vermessungsfixpunkte sowie Vorrichtungen für die öffentliche Beleuchtung usw. auf Privatgrundstücken oder an Privatbauten unentgeltlich anzubringen. Berechtigten Wünschen der Grundeigentümer ist Rechnung zu tragen.

3 Zonen

3.1 Zonen der Grundnutzung

3.1.1 Allgemeines zu den Bauzonen

Nutzungsetappen

Art. 33

Neu KRG Art. 40 Zone für künftige bauliche Nutzung

-
- ~~1 Die verschiedenen Bauzonen werden im Interesse einer geordneten Entwicklung des Ortes in zwei Nutzungsetappen unterteilt.~~
 - ~~2 Baubewilligungen werden nur für Bauvorhaben in der ersten Nutzungsetappe erteilt.~~
 - ~~3 Bauzonen der zweiten Nutzungsetappe werden von der Gemeinde in die erste Etappe umgeteilt, wenn der Bedarf dies erfordert. Die Umteilung muss von der Regierung des Kantons Graubünden genehmigt werden.~~

Zonen für künftige bauliche Nutzung

Art. 40 KRG

-
- 1 Zonen für künftige bauliche Nutzung umfassen Gebiete, die für eine spätere Erweiterung der Bauzone vorgesehen sind.
 - 2 Zulässig sind Bauvorhaben, welche die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen erfüllen und dem künftigen Zonenzweck nicht entgegenstehen.
 - 3 Landumlegungen in Zonen für künftige bauliche Nutzung sind nach den Grundsätzen für Landumlegungen in Bauzonen durchzuführen.

-
- 1 Die Gemeinde sorgt nach Möglichkeit für ein geeignetes Angebot an Bauland für Ortsansässige und Zuzüger sowie zur Erhaltung einer lebendigen und intakten Siedlung.
 - 2 Erfordert es die bauliche Entwicklung, kann die Gemeinde einschränkende Vorschriften zum Zweitwohnungsbau erlassen.
 - 3 Die Einleitung erfolgt von Amtes wegen durch die Baubehörde oder auf Antrag der Einwohnerschaft (Beschluss der Einwohnerversammlung).
 - 4 Die Bestimmungen treten durch Beschluss der Einwohnerversammlung in Kraft. Im übrigen richtet sich das Verfahren nach Art. 15 dieses Gesetzes.
 - 5 Die Aufhebungen oder Änderungen der Vorschriften sind nur im gleichen Verfahren möglich.

3.1.2 Bauzonen

-
- 1 Die Dorfzone ist für Wohnbauten, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Landwirtschaftsbetriebe bestimmt. Für neue Landwirtschaftsbetriebe gilt Art. 41 Abs. 3 sinngemäss.
 - 2 Neubauten, Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung in die bestehende Siedlung einzufügen.
 - 3 Bestehende Bauten dürfen ohne Rücksicht auf die bisherige Nutzung und auf die Vorschriften über Gebäudehöhe, Gebäudegrundfläche sowie Grenz- und Gebäudeabstände umgebaut werden, sofern das Gebäudevolumen nicht verändert wird. Geringfügige Abweichungen sind zulässig, wenn dadurch eine erhebliche Verbesserung des Ortsbildes oder der wohnhygienischen Verhältnisse erreicht werden kann und keine privatrechtlichen Interessen verletzt werden. Vorbehalten sind jedoch die Bestimmungen des Generellen Gestaltungsplanes oder wenn öffentliche Interessen der Gemeinde entgegenstehen.

-
- 1 Die Dorferweiterungszone ist für Wohnbauten, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Landwirtschaftsbetriebe bestimmt. Für neue Landwirtschaftsbetriebe gilt Art. 41 Abs. 3 sinngemäss.
 - 2 Die Bauten und Anlagen sollen so gestaltet werden, dass sie sich an die bestehenden Siedlungsteile von Charakter und Struktur her anfügen.
 - 3 Für bestehende Bauten gilt Art. 35 Abs. 3.

[siehe auch KRG Art. 28 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen](#)

- 1 Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen bestimmt.
- 2 Gegenüber angrenzenden Zonen gelten sinngemäss deren Grenz- und Gebäudeabstände, mindestens aber 2.50 m. Die übrigen Zonenvorschriften der angrenzenden Zonen sind bei der Erstellung von Bauten und Anlagen angemessen zu berücksichtigen.

-
- 1 Es gelten sinngemäss die Vorschriften der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Hochbauten sind jedoch nicht zulässig.

-
- 1 In der Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen darf keine anrechenbare Bruttogeschossfläche erstellt werden. Bestehende Bauten dürfen in ihrem bisherigem Zweck weitergenutzt und massvoll erweitert oder gemäss Abs. 2 umgenutzt werden. Es besteht kein Anspruch auf eine hinreichende Erschliessung wie in den übrigen Bauzonen.
 - 2 Zulässig ist die Erstellung von eingeschossigen Bauten bis 40 m² Grundfläche und eine maximale Gebäudelänge von 12 m (Parkierungsanlagen, Geräteschuppen, Gartenlauben usw. sowie unterirdische Bauten, Abstellplätze und Zufahrten).
 - 3 Oberirdische, geschlossene Parkierungseinrichtungen sind nur zu bewilligen, wenn den Belangen des Ort- und Landschaftsbildes angemessene Beachtung geschenkt wird.

- 4 Im Ortsbildschutzbereich gemäss Generellem Gestaltungsplan sind nur Bauten zulässig, die dem Schutzanliegen nicht entgegenstehen. Insbesondere Parkieranlagen können mit zusätzlichen gestalterischen Auflagen verbunden werden. Geschlossene Garagenbauten sind nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig.

3.1.3 Weitere Zonen

Freihaltezone

Art. 40

[Siehe auch KRG Art. 35 Freihaltezone](#) und [Art. 30 Zone für Grünflächen](#)

- 1 Die Freihaltezone umfasst jene Flächen, welche zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, zur Freihaltung von Aussichts- lagern, Gewässerufern oder Waldrändern, zur Gliederung von Siedlungs- gebieten und zur Erhaltung von Erholungs- und Freiflächen mit einem dauernden Bauverbot belegt sind.
- 2 Änderungen in der Benützung und Bewirtschaftung der Grundstücke sowie Terrainveränderungen dürfen dem Freihaltezweck nicht widersprechen.
- 3 Sofern die Nutzung oder Pflege eines Freihaltegebietes es erfordert, können eingeschossige Kleinbauten bewilligt werden. Der Stellung und Gestaltung solcher Bauten ist besondere Beachtung zu schenken.

Landwirtschaftszone

Art. 41

[Siehe auch KRG Art. 32 Landwirtschaftszonen](#)

- 1 Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das sich für die land- wirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet und für diese Nutzung zu erhalten ist.
- 2 Bauten und Anlagen werden nur bewilligt, soweit sie für die landwirtschaftliche Nutzung des Bodens erforderlich sind oder den Wohnbedürfnissen der bäuerlichen Bevölkerung und ihrer Mit- arbeiter sowie der Sicherung existenzfähiger Landwirtschaftsbe- triebe dienen. Die Erstellung von Gärtnereien ist zulässig.
- 3 Lärm- und geruchsintensive Spezialbetriebe dürfen nur in ange- messener Distanz zum Siedlungsgebiet erstellt werden.
- 4 Bauten in der Landwirtschaftszone haben sich gut in die Land- schaft einzufügen. Die Baubehörde trifft notwendige Anordnungen bezüglich Stellung, Grösse, Lage und Ausgestaltung der Bauten.

-
- 1 Die Forstwirtschaftszone umfasst den bestehenden Wald und grössere Flächen, die für die Aufforstung bestimmt sind.
 - 2 Die Nutzung richtet sich nach der Forstgesetzgebung und den Bestimmungen über Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen.

Wald bedarf gemäss neuem KRG keiner nutzungsplanerischen Festlegung im Zonenplan. Im Waldfeststellungsverfahren ermittelte (statische) Waldgrenzen sind jedoch zwingend im Zonenplan einzutragen. Die Zulässigkeit von Nutzungen, Bauten und Anlagen richtet sich nach der **Waldgesetzgebung** und den darauf abgestimmten Vorgaben der forstlichen Planung sowie den Bestimmungen über Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone. Der Gemeinde wird empfohlen, die Waldflächen im Zonenplan zur Unterscheidung gegenüber der Zone übriges Gemeindegebiet entweder als Hinweis mit besonderer Signatur oder als unverbindliche Waldzone mit besonderer Farbe darzustellen.

Kantonale Waldgesetzgebung:

920.100 Kantonales Waldgesetz (KWaG)

920.110 Kantonale Waldverordnung (KWaV)

920.120 Ausführungsbestimmungen zum kantonalen Waldgesetz (RABzK-WaG)

920.130 Ausführungsbestimmungen betreffend Waldfeststellung

920.600 Ausführungsbestimmungen betreffend forstliche Planung

Gesetzgebung des Bundes:

921.0 Bundesgesetz vom 4. Oktober 1991 über den Wald (Waldgesetz, WaG)

921.01 Verordnung vom 30. November 1992 über den Wald (Waldverordnung, WaV)

Übriges Gemeindegebiet

Siehe auch KRG Art. 41 Zonen übriges Gemeindegebiet

- 1 Das übrige Gemeindegebiet umfasst das unproduktive Land, jene Flächen, für die noch keine Grundnutzung festgelegt ist sowie Verkehrsflächen.
- 2 Für Verkehrsflächen innerhalb des Baugebietes gelten sinngemäss die Vorschriften der angrenzenden Bauzone.
- 3 Bauten und Anlagen, die einen künftigen Zonenzweck beeinträchtigen, sind nicht zulässig. Der Gemeinde dürfen durch die Bewilligung zulässiger Bauvorhaben keine Kosten erwachsen. Es besteht kein Anspruch auf Anschluss an öffentliche Erschliessungsanlagen.

3.2 Zonen überlagerter Nutzung

Naturschutzzone

Art. 44

[Siehe auch KRG Art. 33 Naturschutzzonen](#)

- 1 Die Naturschutzzone schützt Biotope 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.
- 2 In der Naturschutzzone sind Bauten und Anlagen aller Art, Terrainveränderungen, Entwässerungen, Rodungen, Düngungen, Materialablagerungen und andere störende Eingriffe oder Nutzungen untersagt, die in Widerspruch zur Zielsetzung der Naturschutzzone stehen. Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung ist im Rahmen dieser Zielsetzung zulässig.
- 3 Die Baubehörde trifft nach Absprache mit den zuständigen Stellen notwendige Massnahmen zur Pflege und Kennzeichnung der geschützten Gebiete sofern deren Finanzierung sichergestellt ist. Sie kann Zutrittsverbote erlassen.

Landschaftsschutzzone

Art. 45

[Siehe auch KRG Art. 34 Landschaftsschutzzonen](#)

- 1 Die Landschaftsschutzzone umfasst Landschaften und Landschaftsteile von besonderer Schönheit und Eigenart wie die Umgebung von Siedlungen, See- und Flussufer, Aussichtslogen und Baumbestände sowie Stätten von ausserordentlichem historischem Wert.
- 2 Zum Schutz von Flora und Fauna kann die Baubehörde unter angemessener Berücksichtigung der land- und forstwirtschaftlichen Bedürfnisse notwendige Beschränkungen der Nutzung, der Anlage von Strassen, Wegen und von Terrainveränderungen verfügen. Für Wildeinstandsgebiete gelten ausserdem die Bestimmungen von Art. 46 Abs. 3 (Ruhezone).
- 3 Im Bereich der Ruinen von Friedberg und in Chiltgera (bekannte Gebiete mit archäologischen Fundstätten) sind verändernde Bodeneingriffe nur mit Bewilligung des Archäologischen Dienstes gestattet.
- 4 Neubauten sind nur zulässig, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse daran besteht und die Baute mit grösstmöglicher Schonung der Landschaft ausgeführt wird.
- 5 Der Unterhalt und die Sanierung im Rahmen der gesetzlichen Schranken für Bauten ausserhalb der Bauzone ist zulässig, soweit die Einfügung in die Landschaft gewährleistet ist.

-
- 1 Die Ruhezone umfasst ausgedehnte Gebiete, die sich besonders für Ruhe und Erholung eignen, sowie die Lebensräume von Wild, schutzwürdigen Tieren und Pflanzen.
 - 2 In der Ruhezone sind touristische Beförderungsanlagen und der motorisierte Verkehr (Vorbehalten ist Abs. 4.) untersagt.
 - 3 Die Anlage oder Markierung von Skiabfahrtspisten und Routen ist nicht gestattet. Vorbehalten sind die im Generellen Erschließungsplan bezeichneten Verbindungs- und Heimabfahrten. Im Bereich von Wildeinstandsgebieten sind ausserdem das Variantenski fahren und der Langlauf nicht gestattet. Die interessierten Kreise können in Absprache mit der Baubehörde geeignete Schutzmassnahmen (Hinweisschilder u. ä.) vorsehen.
 - 4 Die Verwendung von Motorfahrzeugen für die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung sowie für unerlässliche Zufahrten und für Hilfeleistungen in Notfällen ist gestattet.

[Siehe auch KRG Art. 37 Grundwasser- und Quellschutzzonen](#)

- 1 Die Grundwasser- und Quellschutzzone schützt bestehende und vorgesehene Grundwasser- und Quellfassungen und ihre Umgebung.
- 2 Der Gemeindevorstand erlässt nach Bedarf für jede Wasserfassung der Trinkwasserversorgung einen besonderen Schutzzonenplan mit den Zonen S1 (Fassungsbereich), S2 (engere Schutzzone) und S3 (weitere Schutzzone) und mit dem zugehörigen Schutzzonenreglement. Diese Pläne werden durch die Regierung genehmigt. Die Zugehörigkeit einer Parzelle zu einer dieser Schutzzonen ist im Grundbuch anzumerken.
- 3 Die in der Grundwasser- und Quellschutzzone geltenden Nutzungsbeschränkungen richten sich grundsätzlich nach den besonderen Schutzzonenplänen und den zugehörigen Reglementen.
- 4 Die Gemeinde kann ein Reglement über die zulässige Nutzung der Grundwasser- und Quellschutzzonen erlassen.

[Neu KRG Art. 38 Gefahrenzone](#)

- ~~1 Die Gefahrenzone bezeichnet die durch Lawinen, Rutschungen, Steinschlag, Überschwemmung oder andere Naturereignisse bedrohten Gebiete.~~
- ~~2 In der Gefahrenzone mit hoher Gefahr (Gefahrenzone I) 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.~~

- ~~3 In der Zone mit geringer Gefahr (Gefahrenzone II) bedürfen Bauvorhaben (Neu- und Erweiterungsbauten, Umbauten mit erheblicher Wertvermehrung) der Genehmigung durch die Gebäudeversicherung des Kantons Graubünden. Diese umschreibt die erforderlichen baulichen Schutzmassnahmen als Bauauflagen.~~
- ~~4 Im Gebiet ohne Gefahrenzonenausscheidung ist die Gefahrensituation immer im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben im Detail zu beurteilen.~~

Gefahrenzonen

Art. 38 KRG

- 1 Gefahrenzonen umfassen Gebiete, die durch Lawinen, Rutschungen, Steinschlag, Überschwemmung oder andere Naturereignisse bedroht sind. Sie werden nach den kantonalen Richtlinien in eine Gefahrenzone mit hoher Gefahr (Gefahrenzone 1) und in eine Gefahrenzone mit geringer Gefahr (Gefahrenzone 2) unterteilt.
- 2 In der Gefahrenzone 1 dürfen keine neuen Bauten und Anlagen erstellt werden, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen. Bestehende Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, dürfen nur erneuert werden. In Bauwerken wie Dämmen und dergleichen, die zum Schutze von Siedlungen errichtet werden, können gestützt auf ein Gesamtkonzept zonenkonforme oder standortgebundene Nutzungen bewilligt werden.
- 3 In der Gefahrenzone 2 bedürfen neue Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, besonderer baulicher Schutzmassnahmen. Bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Gebäuden sind die erforderlichen Schutzmassnahmen für das ganze Gebäude zu treffen.
- 4 Bauten und Anlagen, die nicht dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, bedürfen in Gefahrenzonen eines angemessenen Objektschutzes.
- 5 Baubewilligungen und BAB-Bewilligungen für Bauvorhaben in Gefahrenzonen werden nur erteilt, wenn eine Genehmigung der Gebäudeversicherung des Kantons Graubünden vorliegt. Diese erlässt Richtlinien für die baulichen Schutzmassnahmen und für den angemessenen Objektschutz.

Materialablagerungszone

Art. 49

- 1 In der Materialablagerungszone darf nur unverschmutztes Aushub- und Abräummaterial definitiv abgelagert werden.

- 2 Definitive Materialablagerungsflächen sind nach Abschluss der Ablagerung oder einzelner Etappen im Sinne der künftigen Nutzung zu gestalten, zu rekultivieren und ordnungsgemäss zu unterhalten.
- 3 In der Materialablagerungszone ist mit Zustimmung des Gemeindevorstandes die vorübergehende Lagerung von Baumaterialien zulässig.
- 4 Vorübergehend dürfen Baumaterialien aller Art gelagert werden. Die Baubehörde kann gestalterische Auflagen zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes machen.
- 5 Die Baubehörde trifft alle erforderlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren. Sie kann insbesondere eine geeignete Sicherstellung (zweckgebundenes Depositum) für die Kosten verlangen, welche für den Abschluss einer definitiven Materialablagerung erforderlich sind.
- 6 Für grössere, definitive Materialablagerungsvorhaben erlässt die Gemeinde einen Generellen Gestaltungsplan.

Wintersportzone

Art. 50

[Siehe auch KRG Art. 39 Wintersportzonen](#)

- 1 Die Wintersportzone umfasst das für die Ausübung des Wintersportes erforderliche Gelände wie Aufstiegs- und Abfahrtsgebiete für Skifahrer, Langlaufloipen, Übungsgelände, Schlittelwege u. ä. Bewegliche Betriebsanlagen, die im Sommer wieder entfernt werden, sind zulässig.
- 2 In der Wintersportzone steht jedermann der freie Zutritt zur Ausübung des Wintersportes offen. Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, Pflanzungen und Düngungen, welche die Ausübung des Wintersportes beeinträchtigen, sind nicht zulässig. Einfriedungen im Bereich von Skipisten sind vom Grundeigentümer in der Zeit vom 1. Dezember bis 30. April zu entfernen.
- 3 Kosten, die der Gemeinde aus der Freihaltung des Wintersportgeländes erwachsen, können ganz oder teilweise den interessierten Unternehmungen und Vereinigungen (Bergbahnen, Beherbergungsbetriebe, Skischulen, Verkehrsverein und dgl.) überbunden werden.

Zonenschema

Art. 51

- 1 Die Bauweise und das Mass der Nutzung in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema und den zugehörigen Begriffsbestimmungen. Für Bauten ausserhalb der Bauzone gilt dies ergänzend zu den kantonalen Vorschriften.

- 2 Das Zonenschema bestimmt ferner für jede Bauzone den zulässigen Emissionsgrad von Bauten und Anlagen.
- 3 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind die Ausnutzungsziffer, die Grenzabstände und die Emissionsbeschränkungen in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.

Zonen						
	Art.	D Art. 35	DE Art. 36	N Art. 39	ZÖBA Art. 38	L Art. 41
Ausnutzungsziffer ¹⁾	53	-	0.7	-	-	-
grosser Grenzabstand	54	2.5 m	6.0 m	2.5 m	-	2.5 m
kleiner Grenzabstand	54	2.5 m	3.0 m	2.5 m	-	2.5 m
mittlere Gebäudehöhe ¹⁾	55	6.5 m	6.5 m	3.5 m	-	-
maximale Gebäudehöhe ¹⁾	55	9.0 m	9.0 m	4.5 m	-	-
maximale Gebäudegrundfläche ¹⁾	58	160 m ²	200 m ²	40 m ²	-	-
Hauptfassade	56	16 m	18 m	Art. 39	-	-
Emissionsgrad	27	b	b	b	a	b
Empfindlichkeitsstufen ²⁾	27	III	III	III	II	III

¹⁾ Bei ausschliesslich gewerblich nutzbaren Bauten, einschliesslich landwirtschaftliche Ökonomiegebäude, entscheidet die Baubehörde über die zulässigen Masse, unter Berücksichtigung der umliegenden Bauten und des Orts- und Landschaftsbildes.

²⁾ gemäss Lärmschutzverordnung

3.3 Spezielle Bauvorschriften

Bauweise

Art. 52

- 1 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.
- 2 Werden zwei selbständige Gebäude mit separatem Eingang zu einer baulichen Einheit vereinigt, kann die zulässige Gebäudegrundfläche überschritten werden, falls die einzelnen Baukörper durch ihre Anlage und Gestaltung eindeutig erkennbar sind und je Baukörper alle Vorschriften erfüllt sind.
- 3 Die geschlossene Bauweise und Sonderbauweisen sind nur im Rahmen von Quartiergestaltungsplänen zulässig.

Ausnutzungsziffer

Art. 53

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

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

Die maximal zulässigen AZ sind im Zonenschema festgelegt.

- 2 Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller oberirdischen Geschossflächen im Aussenmass in Haupt-, An- und Nebenbauten einschliesslich Aussentreppen und Zwischengeschossen mit Ausnahme des Mehrmasses von Aussenmauern mit Wandstärken über 30 cm.
- 3 Im Dachgeschoss sind ohne Rücksicht auf die Nutzung Raumteile anzurechnen, deren lichte Höhe gemessen bis Unterkant Dachsparren 1.60 m überschreitet. In Geschossen, die nicht vollständig über dem gewachsenen oder abgegrabenen Boden liegen, sind Raumteile ohne Rücksicht auf die Nutzung (vorbehalten Abs. 4) anzurechnen, die mehr als 1.60 m über das gewachsene oder abgegrabene Terrain hinausragen.
- 4 Nicht angerechnet werden:
 1. Zu Wohnungen gehörende Zivilschutzräume, Heiz-, Kohlen-, Tank- oder Maschinenräume
 2. Einstellräume für Fahrzeuge
 3. Holzschöpfe, Gartenhäuschen für Gartengeräte, Kleintierställe und dgl.
 4. Offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen
 5. Offene ein- oder vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen.
- 5 Als anrechenbare Landfläche gilt die zusammenhängende Fläche der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile in der Bauzone.
- 6 Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen, Bäche oder Bahnen getrennte Grundstücken zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümern vorliegt, keine öffentlichen Interessen oder Planungsmassnahmen entgegenstehen und die Nutzungsübertragung im Grundbuch angemerkt wird. Bei Parzellierungen von ganz oder teilweise überbauten Parzellen muss die zulässige BGF je Parzelle eingehalten sein oder in Form von Nutzungsübertragungen grundbuchlich angemerkt werden.

Grenz- und Gebäudeabstand

Art. 54

(siehe auch KRG Art. 75 - 77 und KRVO Art. 37: einzuhaltende Minimalanforderungen)

~~1 Als Grenzabstand gilt bei Hochbauten jeder Art die kürzeste, waagrecht gemessene Entfernung zwischen der Umfassungswand und der Grundstücksgrenze.~~

- 2 Der grosse Grenzabstand ist von der Hauptfassade, die kleinen Grenzabstände von den übrigen Fassaden aus einzuhalten. Zur Bestimmung der Hauptfassade ist in erster Linie die Lage der Wohnräume massgebend. Lässt sich daraus die Hauptfassade nicht ermitteln, so ist die Stellung der Nachbargebäude sowie die topographische Lage zu berücksichtigen. Im Zweifelsfalle entscheidet der Gemeindevorstand.
- 3 Für eingeschossige An- und Nebenbauten gelten die Zonenvorschriften der Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen gemäss Art. 39 sinngemäss. Bei einheitlicher Gestaltung ist das Zusammenbauen von zwei Nebenbauten über die Grenze im gegenseitigen Einverständnis gestattet.
- 4 Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn und Genehmigung durch die Baubehörde können die Grenzabstände unterschritten werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. Die von der Baubehörde genehmigte Vereinbarung ist im Grundbuch anzumerken.
- 5 Der Gebäudeabstand ergibt sich aus der Summe der beiden massgeblichen Grenzabstände. Zwischen mehreren Bauten auf dem gleichen Grundstück ist die Summe der massgeblichen Grenzabstände als Gebäudeabstand einzuhalten. Die Baubehörde kann geringere Gebäudeabstände bewilligen, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.
- 6 Gegenüber bestehenden Bauten auf Nachbargrundstücken muss nur der Grenzabstand eingehalten werden, sofern dadurch keine hygienisch schlechten Verhältnisse entstehen. Andernfalls ist der Gemeindevorstand ermächtigt, eine Vergrösserung des Gebäudeabstandes bis auf das baugesetzliche Mass zu verlangen.
- 7 Auskragende Gebäudeteile wie offene Balkone, Erker, Vordächer, Vortreppen, allseitig offene Hauseingänge usw. dürfen mit 0.50 m in der Dorfzone und mit 1.0 m in der Dorferweiterungszone in den Grenzabstand hineinragen, sofern die Länge der auskragenden Teile höchstens einen Drittel der Fassadenlänge einnimmt.
- 8 Unterirdische Bauten dürfen gegenüber Grenzen, wo sie nach aussen nicht in Erscheinung treten, an die Grenze gestellt werden.

Grenz- und Gebäudeabstand

Art. 37 KRVO

-
- 1 Der Grenzabstand ist die waagrecht gemessene kürzeste Entfernung zwischen der Umfassungswand des Gebäudes und der Grundstücksgrenze.
 - 2 Der Gebäudeabstand ist die waagrecht gemessene kürzeste Entfernung zwischen den Umfassungswänden der Gebäude.

-
- 1 Als mittlere Gebäudehöhe gilt das Mittel aller Hauptgebäudeecken, gemessen vom gewachsenen Boden bis zum Schnittpunkt mit der Oberkante des Dachsparrens gemessen bei der Aussenwand. Bei talseitigen Abgrabungen ist die Gebäudehöhe vom neugestalteten Terrain aus zu messen.
 - 2 Die maximale Gebäudehöhe ist das Mass der grössten Hauptgebäudeecke gemessen gemäss Abs. 1.
 - 3 Bei gegliederten Bauten werden die Gebäudehöhen für jeden Baukörper ermittelt. Als Gliederung gilt nur ein Vor- oder Rücksprung von mindestens 3 m, der vom Terrain bis zum Dach reicht. Bei runden Gebäudeteilen werden die Gebäudehöhen sinngemäss gemessen.
 - 4 Zusätzliche Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses für Garagezufahrten und Hauseingänge sind gestattet, sofern sie gesamthaft die Länge der Hauptfassade nicht überschreiten und bei der Hauptfassade höchstens die halbe Länge abgetragen wird. Wird mehr abgegraben, so wird die Gebäudehöhe vom neuen Geländeverlauf aus gemessen.
 - 5 Die Firsthöhe darf die maximale Gebäudehöhe um maximal 5.4 m übersteigen.

Hauptfassade

-
- 1 Als Hauptfassade gilt die dem Tale zugewandte Seite des Gebäudes. Im Ortsbildschutzbereich ist dies zwingend auch die Ausrichtung des Dachgiebels. Im übrigen Gebiet ist die Giebelrichtung in der Regel ebenfalls talwärts vorzusehen.
 - 2 Für die Ermittlung der Hauptfassadenlänge müssen eingeschossige An- und Nebenbauten gemäss Art. 54 Abs. 3 bis gesamthaft maximal 8 m nicht mitberechnet werden.

Dächer

-
- 1 Bei der Dachgestaltung ist auf die traditionellen, ortsüblichen Formen, Farben und Materialien Bezug zu nehmen.
 - 2 Es sind nur Giebel- und Walmdächer zulässig. Im Ortsbildschutzbereich muss die Neigung 40 - 60 % und im übrigen Gebiet 30 - 60 % betragen. Für An- und Nebenbauten kann die Baubehörde Ausnahmen bewilligen. Pultdächer von Anbauten sollen in der Regel dieselbe Neigung aufweisen wie das zugehörige Hauptdach.
 - 3 Giebeldächer weisen in der Regel symmetrische Dachneigungen auf.

- 4 Als Dachaufbauten bei bestehenden Bauten sind Dachlukarnen mit Giebeldach (in der Regel keine Schleppegauben oder Rundlukarnen) mit einer Dachneigung von 50 bis 100 % gestattet. Diese dürfen höchstens 5 m lang sein und zusammen nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlänge ausmachen. Die Höhe der Lukarne darf vierfünftel der zugehörigen Hauptdachhöhe nicht überschreiten (vgl. Skizze im Anhang). Voraussetzung für die Bewilligung von Dachaufbauten auf bestehenden Gebäuden ist eine gestalterisch einwandfreie Lösung. Bei Neubauten müssen diese Vorschriften nicht eingehalten werden, sofern ebenfalls eine harmonische und ästhetisch einwandfreie Dachgestaltung sichergestellt ist.
- 5 Als Lichtquellen sind Dachfenster mit einer maximalen Breite von 1 m zulässig. Die maximale horizontale und vertikale Ausdehnung der Fensterfläche eines Dachfensters ist ebenfalls auf 1 m beschränkt.
- 6 Diese Bestimmungen sind in der Regel sinngemäss auch auf Bauten ausserhalb der Bauzone anzuwenden. Vorbehalten ist eine positive Beurteilung der Denkmalpflege, wobei das Gebäude in angemessener Distanz zum Siedlungsgebiet liegen muss (keine gestalterische Einheit)

Gebäudegrundfläche

Art. 58

- 1 Als Gebäudegrundfläche gilt die senkrechte Projektionsfläche aller oberirdischen Gebäudeteile mit anrechenbarer Bruttogeschossfläche, inklusive Aussenwänden bis zu einer Wandstärke von 30 cm.

3.4 Gestaltungsvorschriften

Ortsbildschutzbereich

Art. 59

- 1 Als Ortsbildschutzbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit Baugruppen, Bauten und Anlagen sowie Freiräumen, die aufgrund ihrer Gesamtform, Stellung und äusseren Erscheinung von erheblicher räumlicher, architektonischer oder ortsbaulicher Bedeutung sind.
- 2 Im Ortsbildschutzbereich soll die bestehende Siedlungsstruktur, insbesondere wertvolle Bauten, Anlagen und Freiräume, nach Möglichkeit in ihrem Charakter erhalten bleiben. Bestehende Bauten dürfen in der Regel nur abgerissen werden, wenn ein genehmigtes Neubauprojekt vorliegt, dessen Realisierung finanziell gesichert ist. Über Ausnahmen entscheidet die Baubehörde nach Einholung einer Beurteilung durch den Bauberater und/oder die kantonale Denkmalpflege.
- 3 Die Neugestaltung von Freiräumen, Neubauten und Umbauten sowie Renovationen sind mit besonderer Sorgfalt zu gestalten und aus-

zuführen. Die ursprüngliche Bausubstanz (Bauteile, Konstruktion, Materialien) ist angemessen zu berücksichtigen.

- 4 Bauvorhaben sind der Gemeinde vor der Ausarbeitung der Projektpläne bekannt zu geben. Sie entscheidet nach Einholung einer Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege oder des Bauberaters über allfällige Auflagen.
- 5 Bei Neubauten und Umbauten, durch welche das bestehende Volumen verändert wird, ist mit dem Baugesuch ein einfaches Modell, das auch die umliegenden Bauten zeigt, im Massstab 1:500 oder 1:200 einzureichen.

Baugestaltungslinien

Art. 60

-
- 1 Die Baugestaltungslinien dienen der Gestaltung des Ortsbildes oder einzelner Strassenzüge sowie der Situierung von Bauten innerhalb der Siedlung.
 - 2 Baugestaltungslinien dürfen von Hochbauten nicht überschritten werden. Wo die Pläne es vorsehen, bestimmen die Baugestaltungslinien zwingend die Lage von Gebäude oder Gebäudeseiten.
 - 3 Baugestaltungslinien können im Generellen Gestaltungsplan oder in Quartierplänen festgelegt werden.

Natur- und Kulturobjekte

Art. 61

-
- 1 Die im Generellen Gestaltungsplan als *schützenswerte Objekte* bezeichneten Elemente dürfen nicht zerstört werden. Bauvorhaben an geschützten Bauten sind vor Beginn der Projektierung bei der Gemeinde anzumelden. Diese zieht die kantonale Denkmalpflege beratend bei.
 - 2 Die im Generellen Gestaltungsplan als *ortstypische oder prägende Bauten* oder *erhaltenswerte Natur- und Kulturobjekte* bezeichneten Elemente sind in ihrer Form und ihrem Charakter nach Möglichkeit zu erhalten oder gleichwertig zu ersetzen. Für Bauvorhaben an solchen Objekten gelten die selben Bestimmungen wie für den Ortsbildschutzbereich.
 - 3 Die gemäss Generellem Gestaltungsplan *erhaltenswerten Hecken, Baumgruppen und Einzelbäume* sollen bei natürlicher oder unnatürlicher Zerstörung im gleichen Umfang, in gleicher Qualität und in geeigneter Lage ersetzt werden. Die *erhaltenswerten Gartenanlagen* bereichern das Ortsbild. Wesentliche Nutzungsänderungen sind nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig.
 - 4 In gemäss Generellem Gestaltungsplan *erhaltenswerten Natur- und Kulturlandschaften* soll die bisherige Bewirtschaftung und Nutzung nicht dahingehend verändert werden, dass ihre typischen Merkmale (Flora, Fauna, Struktur usw.) unwiederbringlich zer-

stört werden. Hecken dürfen auf den Stock zurückgeschnitten werden.

- 5 Im Generellen Gestaltungsplan sind als *störende Bauten* mangelhaft unterhaltene oder ungenügend ins Ortsbild eingepasste Gebäude bezeichnet. Solche Bauten dürfen nur erneuert werden, falls damit eine wesentliche Verbesserung der äusseren Erscheinung erreicht wird. Ansonsten muss die Baute durch einen Neubau ersetzt werden.
- 7 Die Baubehörde trifft notwendige Massnahmen zur Erhaltung und Pflege der Natur- und Kulturobjekte, soweit deren Finanzierung sichergestellt ist. Sie entscheidet über allfällige Auflagen im Rahmen von Baubewilligungsverfahren.

3.5 Erschliessung

Grund- und Groberschliessung

Art. 62

- 1 Die Grunderschliessung umfasst das übergeordnete Strassennetz, Wasserversorgungs- und Elektrizitätswerke, Abwasserreinigungs- und Kehrlichtbeseitigungsanlagen sowie die Transportanlagen bis zu den Anlagen der Groberschliessung.
- 2 Die Groberschliessung umfasst die Sammelstrassen sowie die Hauptleitungen und zugehörige Anlagen der Wasser- und Energieversorgung, der Abwasserbeseitigung und der Telekommunikation.
- 3 Zu den Anlagen der Grund- oder der Groberschliessung zählen je nach Bedeutung die Land- und Forstwirtschaftswege, die Rad- und Reitwege, die Fuss- und Wanderwege sowie die touristischen Transportanlagen.
- 4 Für Projektierung, Bau, Unterhalt und Benützung der gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und der Groberschliessung gelten die Vorschriften der von der Gemeinde zu erlassenden Erschliessungsreglemente.

Feinerschliessung

Art. 63

- 1 Die Feinerschliessung umfasst die Erschliessungsstrassen, namentlich Quartierstrassen, sowie die Anschlüsse der einzelnen Grundstücke an die Hauptstränge der öffentlichen Erschliessungsanlagen. Zur Feinerschliessung zählen ferner Gemeinschaftsanlagen wie Parkieranlagen, Energieversorgungsanlagen, Anlagen für die Bereitstellung von Kehrlicht und dgl.
- 2 Für Projektierung, Bau, Unterhalt und Benützung der Anlagen der Feinerschliessung gelten die Vorschriften der von der Gemeinde zu erlassenden Erschliessungsreglemente sowie die Bestimmungen der Quartierpläne.

- 3 Die Baubehörde hat auf Antrag des Eigentümers 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.

Erschliessungsetappen

Art. 64

-
- 1 Grund- und Groberschliessung können im Interesse einer haushälterischen Verwendung der verfügbaren Mittel in zwei Erschliessungsetappen unterteilt werden.
 - 2 Die Baubehörde sorgt nach der Entwicklung und Einholung der erforderlichen Kredite für die zeitgerechte Ausführung der Erschliessungsanlagen der ersten Etappe.
 - 3 Anlagen der zweiten Erschliessungsetappe werden erstellt, wenn ein ausgewiesener Bedarf an Bauland besteht. Sie sind ausserdem zu erstellen, wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümer, denen mehr als die Hälfte des zu erschliessenden Gebietes gehört, schriftlich beantragt. Dies gilt insbesondere auch für Gebiete mit Quartierplanpflicht. Die Baubehörde kann in diesem Fall die Erschliessung davon abhängig machen, dass ein allfälliger Gemeindeanteil an der Finanzierung von den Grundeigentümern bis zur Umteilung der Anlage in die erste Etappe zinslos vorfinanziert wird.

Baulinien, Niveaulinien

Art. 65

-
- 1 Baulinien dienen der Sicherung bestehender oder geplanter Verkehrs- und Versorgungsanlagen. Der im Baulinienbereich gelegene Boden darf nicht überbaut werden.
 - 2 Einzelne Vorsprünge wie Vordächer, Erker und Balkone dürfen bis 1.50 m über die Baulinie hinausragen, sofern sie mindestens 3 m über dem Trottoir- und 4.50 m über dem Strassenniveau liegen.
 - 3 Bauliche Veränderungen an bestehenden Bauten im Baulinienbereich dürfen nur ausnahmsweise vorgenommen werden. Der entstehende Mehrwert ist auf Kosten des Eigentümers im Grundbuch anzumerken. Er wird im Enteignungsfall nicht vergütet.
 - 4 Unterirdische Bauten und Bauteile dürfen im Baulinienbereich erstellt werden, falls durch sie keine öffentlichen Anlagen oder Interessen wie Werkleitungen und dgl. gefährdet werden.
 - 5 Niveaulinien orientieren über die Höhenlage projektierter Verkehrsanlagen. Eingänge, Einfahrten etc. sind auf die Niveaulinien auszurichten.

- 6 Bau- und Niveaulinien können als Teil von Erschliessungsprojekten, in Quartierplänen oder in der Grundordnung, jeweils im entsprechenden Verfahren, festgelegt werden.

Schneeräumung

Art. 66

-
- 1 Die Verkehrsanlagen der Gemeinde werden während des Winters offen gehalten, soweit es den öffentlichen Bedürfnissen entspricht. Die Baubehörde bezeichnet die jeweils zu räumenden Strassen, Wege und Plätze.
 - 2 Die Gemeinde ist befugt, bei der Schneeräumung den Schnee unter möglicher Schonung von Bauten und Kulturen auf angrenzende private Grundstücke werfen zu lassen. Schäden an Bauten, Zäunen oder Pflanzen werden durch die Gemeinde wieder instand gestellt oder vergütet.
 - 3 Wie Ausführung und Unterhalt von privaten Erschliessungsanlagen ist auch die Schneeräumung Sache der Grundeigentümer. Die Gemeinde kann sie durch Beschluss der Baubehörde vertraglich gegen Ersatz der Kosten übernehmen.

Finanzierung

Art. 67

(siehe auch KRG Art. 62 - 64 und KRVO Art. 22 - 27: einzuhaltende Minimalanforderungen)

-
- 1 Die Finanzierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen ist grundsätzlich Sache der Gemeinde. Die Grundeigentümer beteiligen sich an den Kosten durch Bezahlung von Grundeigentümerbeiträgen, Anschluss- und Benützungsgebühren.
 - 2 Grundeigentümerbeiträge werden erhoben für alle Verkehrsanlagen sowie für Versorgungsanlagen der Feinerschliessung (Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallbeseitigung), soweit den Grundeigentümern aus der Erstellung, dem Ausbau oder der Abänderung solcher Anlagen ein wirtschaftlicher Sondervorteil erwächst.
 - 3 Anschlussgebühren werden erhoben für den Anschluss an Versorgungsanlagen der Grund- und Groberschliessung (Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung).
 - 4 Benützungsgebühren werden erhoben zur Deckung der laufenden Kosten der Gemeinde für den Betrieb und Unterhalt der öffentlichen Anlagen für die Wasserversorgung sowie die Abwasser- und Abfallbeseitigung.
 - 5 Die Bemessung und Erhebung von Beiträgen und Gebühren erfolgen mit Beschluss der Einwohnerversammlung aufgrund eines Antrages der Baubehörde oder aufgrund der entsprechenden Reglemente. Vorbehalten bleibt das Quartierplanverfahren.

IV Quartierplanung

(siehe auch KRG Art. 51 - 54 und KRVO Art. 16 - 21)

1 Zweck und Inhalt

Quartierplan

Art. 68

(siehe auch KRG Art. 51)

- 1 Der Quartierplan regelt die Gestaltung, die Erschliessung und in der Regel die Parzellierungsverhältnisse eines umgrenzten Teils des Siedlungsgebietes im Hinblick auf die Überbaubarkeit, die Sanierung und die haushälterische Nutzung des Bodens. Er kann Anlagen der Quartierausstattung vorsehen.
- 2 In begründeten Fällen, insbesondere zur zweckmässigen Erschliessung oder zur Nutzungsentflechtung kann auch Land ausserhalb der Bauzone in ein Quartierplanverfahren miteinbezogen werden. (Die Abgrenzung der Bauzone kann hierbei in diesem Verfahren nicht verändert werden.)
- 3 Eine Quartierplanung ist durchzuführen, wenn im Generellen Erschliessungs- oder Gestaltungsplan für ein Gebiet die Quartierplanpflicht vorgeschrieben ist, wenn Planung und Bau von Erschliessungsanlagen dies erfordert oder wenn infolge eines Bauvorhabens die Möglichkeit besteht, dass für angrenzende Grundstücke die Voraussetzungen gemäss Art. 18 und 19 (Baureife, Gestaltung und Einordnung) nicht mehr oder nur noch mit Einschränkung geschaffen werden könnten.

Quartierplanbestimmungen

Art. 69

- 1 Die Quartierplanbestimmungen enthalten Vorschriften über die Gestaltung der Bauten und Anlagen.
- 2 Sie regeln mindestens die Erstellung und Finanzierung der Quartiererschliessung sowie die Grundsätze für die Verteilung der Planungs- und der Erschliessungskosten unter den Grundeigentümern.
- 3 Die Quartierplanbestimmungen können die Bauvorschriften der Grundordnung ergänzen. Sie können im Rahmen der Grundordnung Nutzungspflichten vorsehen. Abweichungen von allgemeinen Bauvorschriften und von Zonenvorschriften sind nur nach Massgabe der Bestimmungen über den Quartiergestaltungsplan zulässig.

-
- 1 Der Quartiergestaltungsplan gewährleistet die Einordnung neuer Quartiere in die gewachsene Siedlung und in die Landschaft. Er schafft für bestehende Quartiere die Voraussetzungen für ihre Erneuerung und Verbesserung.
 - 2 Der Quartiergestaltungsplan trennt wenigstens die überbaubaren und freizuhaltenden Flächen. Er kann die zulässigen Baukuben, ihre Lage, Nutzung und Gestaltung festlegen. Er kann Angaben über die Ausstattung des Quartiers, die Umgebungsgestaltung, die Nutzung und eine allfällig Etappierung enthalten.
 - 3 Die im Quartiergestaltungsplan vorgesehene Überbauung darf von der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung abweichen, sofern damit eine architektonisch und siedlungsplanerisch bessere Überbaumöglichkeit geschaffen wird. Folge Abweichungen sind möglich:
 - a) Gebäude und Grenzabstände, Gebäudelängen, Dachgestaltung und Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien bestimmt werden.
 - b) Für einzelne Bauten kann eine Mehrhöhe bis zu 2 m gestattet werden.
 - c) Nutzungsübertragungen und Nutzungskonzentrationen innerhalb des Gestaltungsgebietes sind ohne Einschränkungen zulässig.
 - 4 Die Baubehörde überprüft, dass benachbarte Grundstücke durch den Gestaltungsplan nicht mehr benachteiligt werden als durch eine zonengemässe Überbauung und entscheidet unter Berücksichtigung der ästhetischen Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung von Fall zu Fall über die Zulässigkeit der vorgesehenen Abweichungen.
 - 5 Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb des Planungspimeters sind die zonengemässen Abstände einzuhalten.

-
- 1 Der Quartiererschliessungsplan legt die Erschliessung des Quartierplangebietes mit Verkehrs- und Versorgungsanlagen verbindlich fest. Er ist auf den Quartiergestaltungsplan, den Generellen Erschliessungsplan und die generellen Projekte der Gemeinde abzustimmen.
 - 2 Der Quartiererschliessungsplan kann Gemeinschaftsanlagen wie Einstellgaragen, Energieversorgungsanlagen und dgl. vorschreiben. Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen können zu einem Anschluss an eine Gemeinschaftsanlage verpflichtet werden, sofern deren Anschluss zweckmässig und zumutbar ist

- 3 Der für Erschliessungsanlagen benötigte Boden ist durch die Landumlegung auszuscheiden. Von allen Grundstücken denen ein Nutzen aus den neuen Erschliessungsanlagen erwächst ist ein entsprechender Flächenanteil unentgeltlich in Abzug zu bringen.
- 4 Der Quartiererschliessungsplan kann Etappen für die Ausführung der Erschliessungsanlagen festlegen.

Landumlegung und Grenzbereinigung

Art. 72

(siehe auch KRG Art. 65 - 71 und KRVO Art. 28 - 35)

- 1 Die Landumlegung und Grenzbereinigung dient zur Schaffung wohlgeformter und überbaubarer Grundstücke im Quartierplangebiet. Sie schafft die Voraussetzung für die Verwirklichung des Quartiergestaltungs- und des Quartiererschliessungsplanes und dient der Nutzungsentflechtung.
- 2 Die Landumlegung kann von der Behörde von Amtes wegen angeordnet werden. Sie ist ausserdem zu beschliessen, wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümer verlangt, denen mehr als die Hälfte der Fläche des Umlegungsgebietes gehört.
- 3 Zum Schutz der Landumlegung kann die Baubehörde einen Umlegungsbann beschliessen. Während des Umlegungsbannes dürfen ohne Zustimmung der Baubehörde keine rechtlichen oder tatsächlichen Verfügungen über die Grundstücke getroffen werden, welche die Landumlegung beeinträchtigen oder erschweren. Im übrigen gelten für den Umlegungsbann sinngemäss die Vorschriften über den Erlass von Planungszonen.
- ~~4 Die Grenzbereinigung richtet sich nach Art. 44 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden.~~
- ~~5 Die Landumlegung wird als reine Baulandumlegung gemäss Art. 41 bis 43 des kantonalen Raumplanungsgesetzes oder als Gesamtumlegung gemäss Art. 31 bis 39 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden durchgeführt.~~

Bereinigung von Rechten, Vormerkungen und Anmerkungen

Art. 73

- 1 Beschränkte dingliche Rechte sowie Vormerkungen und Anmerkungen, 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. Rechte, die nicht in die Neuzuteilung übernommen werden, sind mit Ausnahme der gegenstandslos gewordenen Rechte voll zu entschädigen.
- 2 Mit Ausnahme der Grundpfandrechte gehen mit dem Erwerb des Eigentums an den neu zugeteilten Parzellen sämtliche beschränkten dinglichen Rechte des alten Bestandes unter. Die Grundpfand-

rechte werden nach Massgabe von Art. 802 ZGB von den abzutretenden Grundstücken oder Teilen davon auf die zum Ersatz zugewiesenen Parzellen verlegt. Sofern ein Grundeigentümer kein neues Grundstück zugewiesen erhält, sind die Grundpfandrechte abzulösen.

2 Quartierplanverfahren

Neu KRVO Art. 16 - 21

~~Einleitung~~ ~~Art. 74~~

- ~~1 Die Quartierplanung wird durch Beschluss der Baubehörde eingeleitet. Die Einleitung erfolgt von Amtes wegen. Sie ist ausserdem zu beschliessen, wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümer verlangt, denen mehr als die Hälfte des Quartierplangebietes gehört.~~
- ~~2 Der Einleitungsbeschluss hat Angaben über den Zweck der Quartierplanung und die Abgrenzung des Planungsgebietes zu enthalten. Er ist öffentlich bekannt zu geben und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitzuteilen.~~
- ~~3 Gegen die Einleitung des Verfahrens und die Abgrenzung des Planungsgebietes kann innert 20 Tagen bei der Baubehörde Einsprache erhoben werden.~~

~~Erstellung und Inhalt~~ ~~Art. 75~~

- ~~1 Nach Eintritt der Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses lässt die Baubehörde den Quartierplan durch eine fachlich geeignete Stelle ausarbeiten. Den Grundeigentümern ist Gelegenheit zu geben, Wünsche und Anregungen anzubringen.~~
- ~~2 Auf Antrag der Quartierplanbeteiligten kann die Baubehörde die Erstellung des Planes den beteiligten Grundeigentümern überlassen. Ein Anspruch auf Auflage eines solchen Quartierplanes besteht nicht.~~
- ~~3 Der Quartierplan umfasst in der Regel einen Plan des Bezugsgebietes, einen Erschliessungsplan und einen Landumlegungs- oder Grenzbereinigungsplan (alter und neuer Bestand). Ein ergänzender Bericht enthält Erläuterungen zu den Plänen, zum grundbuchlichen Vollzug, zur Kostenverteilung und zum Geldausgleich. Nach Bedarf können weitere Bestandteile wie der Quartiergestaltungsplan, Sonderbauvorschriften, Richtpläne, Modelle usw. zweckmässig oder notwendig sein.~~
- ~~4 Vor der öffentlichen Auflage ist der Quartierplan dem zuständigen Grundbuchamt zur formellen Prüfung zu unterbreiten. Die Baubehörde kann ferner Quartierpläne, die von den Beteiligten selbst erstellt werden, auf deren Kosten beurteilen lassen.~~

- ~~1 Die Baubehörde legt den von ihr gutgeheissenen Quartierplanentwurf während 30 Tagen öffentlich auf und gibt die Auflage in ortsüblicher Weise bekannt. Die beteiligten Grundeigentümer und allfällige von einer Baulandumlegung betroffene Dienstbarkeitsberechtigte sowie Inhaber vorgemerakter persönlicher Rechte sind vor der Auflage schriftlich zu benachrichtigen.~~
- ~~2 Während der öffentlichen Auflage kann bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Diese entscheidet über die Einsprachen.~~
- ~~3 Wird auf Grund von Einsprachen der Quartierplan geändert, ist die Auflage zu wiederholen. Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Grundeigentümer, so ist diesen Gelegenheit zur Einsprache innert einer Frist von 14 Tagen zu geben.~~

- ~~1 Nach Abschluss des Auflage und Einspracheverfahrens entscheidet die Baubehörde über den Erlass des Quartierplanes.~~
- ~~2 Der Erlass ist den betroffenen Grundeigentümern und allfälligen Einsprechern, bei Baulandumlegungen ausserdem den weiteren Betroffenen, schriftlich mitzuteilen.~~
- ~~3 Der Eigentumserwerb erfolgt mit dem Eintritt der Rechtskraft des Quartierplans.~~
- ~~4 Die Baubehörde lässt den Quartierplan nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch anmerken und sorgt für den grundbuchlichen Vollzug.~~

- ~~1 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.~~
- ~~2 Die Baubehörde ist zur Aufhebung oder Abänderung verpflichtet, wenn ein Quartierplan geänderten Nutzungs- oder Erschliessungsvorschriften nicht mehr entspricht.~~
- ~~3 Für Aufhebung oder Abänderung von Quartierplänen gelten sinngemäss die Bestimmungen über deren Einleitung und Erlass.~~

- 1 Der Gemeindevorstand gibt die Absicht zur Einleitung einer Quartierplanung unter Hinweis auf den Zweck der Planung und die Durchführung einer allfälligen Landumlegung oder Grenzbereinigung im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde bekannt. Gleichzeitig legt er den Plan mit der vorgesehenen Abgrenzung des Planungsgebietes während 20 Tagen in der Gemeinde öffentlich auf. Betroffene sind vor der Auflage schriftlich zu benachrichtigen.
- 2 Während der öffentlichen Auflage kann beim Gemeindevorstand gegen die beabsichtigte Einleitung des Verfahrens und die Abgrenzung des Planungsgebietes Einsprache erhoben werden. Für die Einsprachelegitimation gelten die gleichen Voraussetzungen wie für die Planungsbeschwerde an die Regierung. Einwendungen gegen das Verfahren an sich und das Planungsgebiet können im weiteren Verfahren nicht mehr erhoben werden.
- 3 Die öffentliche Auflage ist zu wiederholen, wenn das vorgesehene Planungsgebiet aufgrund von Einsprachen geändert wird. Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Beteiligte, so ist diesen anstelle einer nochmaligen öffentlichen Auflage Gelegenheit zur Einsprache innert einer Frist von 20 Tagen zu geben.
- 4 Nach Abschluss des Auflageverfahrens erlässt der Gemeindevorstand den Einleitungsbeschluss und eröffnet diesen den Beteiligten und allfälligen Einsprechenden.

- 1 Nach Eintritt der Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses lässt der Gemeindevorstand den Quartierplan durch Fachleute erarbeiten. Die Beteiligten erhalten Gelegenheit zur Mitwirkung.
- 2 Der Gemeindevorstand legt die Anforderungen an die Ausgestaltung der einzelnen Bestandteile des Quartierplans fest und sorgt dafür, dass die öffentlichen Interessen bei der Planung berücksichtigt werden. Er unterbreitet Entwürfe für Quartierpläne vor der öffentlichen Auflage dem Grundbuchamt zur formellen Prüfung.

- 1 Der Gemeindevorstand legt den Entwurf für den Quartierplan während 20 Tagen in der Gemeinde öffentlich auf. Erfordert die Planung eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), wird gleichzeitig der UVB aufgelegt.

- 2 Die Auflage des Quartierplans wird im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde öffentlich bekannt gegeben. Bei Verfahren mit UVP ist die öffentliche Auflage gleichzeitig auch im Kantonsamtsblatt zu publizieren. Die Betroffenen werden vor der Auflage des Quartierplans schriftlich benachrichtigt.
- 3 Während der öffentlichen Auflage kann beim Gemeindevorstand schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Für die Einsprachelegitimation gelten die gleichen Voraussetzungen wie für die Planungsbeschwerde an die Regierung.
- 4 Die öffentliche Auflage ist zu wiederholen, wenn der Quartierplan aufgrund von Einsprachen geändert wird. Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Beteiligte, so ist diesen anstelle einer nochmaligen öffentlichen Auflage Gelegenheit zur Einsprache innert einer Frist von 20 Tagen zu geben.

Erlass, In-Kraft-Treten

Art. 19 KRVO

- 1 Nach Abschluss des Auflageverfahrens erlässt der Gemeindevorstand oder, falls das Gemeinderecht dies bestimmt, der Gemeinderat den Quartierplan. Gleichzeitig entscheidet die für den Erlass zuständige Behörde über allfällige Einsprachen.
- 2 Der Erlass ist den Beteiligten und allfälligen Einsprechenden schriftlich zu eröffnen. Bei Quartierplanungen mit UVP ist der Beschluss auch im Kantonsamtsblatt bekannt zu geben.
- 3 Quartierpläne treten mit unbenütztem Ablauf der Rekursfrist oder rechtskräftigem Abschluss von Rechtsmittelverfahren in Rechtskraft. Nach Eintritt der Rechtskraft lässt der Gemeindevorstand den Quartierplan im Grundbuch anmerken.

Kostenverteiler

Art. 20 KRVO

- 1 Nach Abschluss der Quartierplanung legt der Gemeindevorstand die von den Quartierplanbeteiligten zu tragenden Anteile an den Planungskosten aufgrund der tatsächlichen Aufwendungen und des verbindlichen Verteilschlüssels gemäss Quartierplan in einem Kostenverteiler fest.
- 2 Die von den Quartierplanbeteiligten zu tragenden Anteile an den Kosten der Erschliessung und Ausstattung werden vom Gemeindevorstand in gleicher Weise nach Fertigstellung aller oder einzelner Erschliessungswerke in einem einzigen oder gestaffelt in mehreren Kostenverteilern festgelegt.
- 3 Der Entwurf des Kostenverteilers ist den Quartierplanbeteiligten unter Hinweis auf die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Abrechnungsbelege zuzustellen.

- 4 Gegen den Entwurf des Kostenverteilers kann innert 20 Tagen seit Mitteilung beim Gemeindevorstand schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Wird der Kostenverteiler aufgrund von Einsprachen geändert, ist den Beteiligten Gelegenheit zu erneuter Einsprache innert 20 Tagen zu geben.
- 5 Nach Abschluss des Einspracheverfahrens entscheidet der Gemeindevorstand über den Kostenverteiler und eröffnet den Entscheid den Beteiligten. Gleichzeitig werden die Kostenanteile in Rechnung gestellt.
- 6 Für die Fälligkeit, den Einzug und die Stundung von Kostenanteilen gelten die Bestimmungen über das Beitragsverfahren.

Aufhebung oder Änderung von Quartierplänen

Art. 21 KRVO

- 1 Haben sich die Verhältnisse seit dem Erlass erheblich geändert, werden Quartierpläne von Amtes wegen oder auf Antrag von Quartierplanbeteiligten überprüft und nötigenfalls angepasst. Eine Anpassung ist insbesondere vorzunehmen, wenn ein noch nicht ausgeführter Quartierplan geänderten Vorschriften der Grundordnung nicht mehr entspricht.
- 2 Für die Aufhebung oder Änderung von Quartierplänen gelten sinngemäss die Bestimmungen über das Quartierplanverfahren.

3 Finanzierung

siehe auch KRVO Art. 22 - 27

Planungskosten

Art. 79

- 1 Die Kosten der Quartierplanung einschliesslich der Kosten einer allfälligen Baulandumlegung oder Grenzbereinigung mit den zugehörigen Vermessungs- und Vermarktungskosten sowie der Aufwand der Gemeinde für die Prüfung des Quartierplanes gehen vollumfänglich zu Lasten der Quartierplanbeteiligten.
- 2 Die Planungskosten sind in der Regel nach Massgabe des Zuteilungswertes unter Berücksichtigung des Vorteilsprinzipes auf die Grundeigentümer zu verteilen. Planungskosten, die bloss einzelne Grundeigentümer betreffen, sind allein diesen zu belasten.
- 3 Die Kostenanteile werden nach Abschluss der Quartierplanung mit der Zustellung des Kostenverteilers zur Bezahlung fällig. Die Baubehörde kann jedoch die Quartierplanbeteiligten bereits während des Verfahrens zur Leistung von Kostenvorschüssen verpflichten. In Rechnung gestellte Kostenanteile sind innert 60 Tagen zu bezahlen. Bei verspäteter Zahlung wird ein Verzugszins in der Höhe des Zinssatzes der Graubündner Kantonalbank für 2. Hypotheken zuzüglich 1/2 % berechnet.

-
- 1 Die Kosten der Quartiererschliessung gehen grundsätzlich zu Lasten der beteiligten Grundeigentümer. Die Gemeinde leistet Beiträge, wenn an der Erstellung der Anlagen ein unmittelbares öffentliches Interesse besteht, das über die gemeinschaftlichen Interessen der Grundeigentümer hinausgeht.
 - 2 Der Kostenverteiler ist nach den Grundsätzen der Grundeigentümerbeitragsordnung der Gemeinde aufzustellen und in die Quartierplanbestimmungen aufzunehmen.
 - 3 Die Kostenanteile werden mit der Fertigstellung der Erschliessungsanlagen zur Bezahlung fällig. Die Baubehörde kann jedoch die Quartierplanbeteiligten bereits während der Bauausführung zu Akontozahlungen verpflichten. In Rechnung gestellte Kostenanteile sind innert 60 Tagen zu bezahlen. Bei verspäteter Zahlung wird ein Verzugszins in der Höhe des Zinssatzes der Graubündner Kantonalbank für 2. Hypotheken zuzüglich 1/2 % berechnet.

V Baubewilligungsverfahren

(siehe auch KRG Art. 86 - 92 und KRVO Art. 41 - 51)

Baugesuch

Art. 81

(siehe auch KRVO Art. 41 - 42)

- 1 Für alle der Bewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) ist bei der Baubehörde ein Baugesuch in dreifacher Ausfertigung einzureichen. Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich beizulegen:
 1. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte
 2. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom, Telefon
 3. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussenwände, Zweckbestimmung der Räume
 4. Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben über Stockwerk- und Gebäudehöhe, alter und neuer Geländeverlauf bis zur Grenze, Strassenhöhen
 5. Fassadenpläne 1:100 mit bestehenden und neuen Terrainlinien
 6. detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer und der Abstellplätze; kubische Berechnung nach SIA-Ordnung Nr. 116
 7. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen usw.
 8. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.
 9. Angabe der approximativen Baukosten (Gebäude und Umgebung getrennt)
 10. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften
 11. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen
 12. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular

13. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Bauten in der Gefahrenzone
14. bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften
15. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten oder mit eigenen Lärmquellen, Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften
16. Unterlagen für Bewilligungen von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme gemäss den Weisungen des Amtes für Umweltschutz auf amtlichem Formular
17. allfällige vertragliche Vereinbarungen mit Anstössern und entsprechende Auszüge über Grundbucheinträge oder Anmerkungen; Grundbuchauszug in besonderen Fällen
18. Angaben zu Aushubkubatur und vorgesehener Entsorgung

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

- 2 Das Baugesuch, die Planbeilagen, die Berechnung der AZ, der Energienachweis und die Emissionserklärung sind vom Grundeigentümer, der Bauherrschaft und vom Projektverfasser zu unterzeichnen.
- 3 Bei Umbauten oder Änderung bewilligter Pläne muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau bzw. der Abänderung ersichtlich sein (bestehend: grau; neu: rot; Abbruch: gelb).

Baugespann

Art. 82

Neu KRVO Art. 43 Baugespann

-
- ~~1 Gleichzeitig mit der Einreichung des Baugesuches ist für Bauvorhaben, die nach aussen in Erscheinung treten, ein Baugespann mit einem gesicherten Höhenfixpunkt aufzustellen. Dieses muss Lage, Höhe und Gestalt der Baute klar erkennen lassen. Aufschüttungen und Böschungen von mehr als 1 m Höhe sind ebenfalls zu profilieren. Die Erdgeschosshöhe ist an den Profilen zu markieren.~~
 - ~~2 Die Grenzsteine sind freizulegen. Bei Bauten an der Kantonsstrasse sorgt die Baubehörde für die Orientierung des zuständigen kantonalen Tiefbauamtes über die Profilierung.~~
 - ~~3 Das Baugespann darf vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches nur mit Bewilligung der Baubehörde entfernt werden. In jedem Falle ist es wenigstens 30 Tage stehen zu lassen. Nach~~

~~Eintritt der Rechtskraft des Baubescheides ist das Baugespann umgehend zu entfernen.~~

Baugespann

Art. 43 KRVO

- 1 Bei Bauvorhaben, die nach aussen in Erscheinung treten, ist gleichzeitig mit der Einreichung des Baugesuchs ein Baugespann aufzustellen. Dieses muss die Lage, Höhe und Gestalt der Baute klar erkennen lassen. Aufschüttungen und Böschungen von mehr als 0.8 m Höhe sind ebenfalls zu profilieren.
- 2 Die Höhenlage des Erdgeschosses ist an den Profilen zu markieren. Die Grenzsteine sind freizulegen.
- 3 Das Baugespann darf vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuchs nur mit Bewilligung der kommunalen Baubehörde entfernt werden. Es ist in jedem Falle während der Dauer der öffentlichen Auflage stehen zu lassen. Nach Eintritt der Rechtskraft des Baubescheides ist das Baugespann umgehend zu entfernen.

Vorprüfung, Publikation und Einsprachen

Art. 83

Neu KRVO Art. 44 Vorläufige Prüfung und KRVO Art. 45 Öffentliche Auflage, Einsprache

- ~~1 Nach Eingang ist das Baugesuch auf Vollständigkeit zu prüfen und festzustellen, ob die Bauprofile ordnungsgemäss gestellt sind.~~
- ~~2 Bei mangelhafter Baueingabe oder Profilierung ist dem Gesuchsteller Gelegenheit zur Behebung der Mängel zu geben, bevor das Baugesuch publiziert wird.~~
- ~~3 Anschliessend ist das Bauvorhaben unter Angabe der Bauherrschaft, der Bauparzelle, des Bauvorhabens und der Einsprachemöglichkeit in ortsüblicher Weise bekannt zu machen und während der Einsprachefrist von 30 Tagen seit Publikation öffentlich aufzulegen.~~
- ~~4 Einsprachen sind schriftlich und begründet beim Gemeindevorstand zu erheben. Privatrechtliche Einsprachen werden auf dem Zivilweg verwiesen. Von der Einsprache ist dem Gesuchsteller unter Fristansetzung für eine allfällige Vernehmlassung Kenntnis zu geben.~~

Vorläufige Prüfung

Art. 44 KRVO

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

- 2 Bei unvollständigen Gesuchen sowie Gesuchen mit offenkundigen materiellen Mängeln setzt die kommunale Baubehörde beziehungsweise die Fachstelle den Gesuchstellenden innert 20 Tagen seit Eingang eine angemessene Frist zur Vervollständigung oder Verbesserung des Baugesuchs.
- 3 Wird das Gesuch innert der angesetzten Frist nicht vervollständigt oder verbessert, gilt es als zurückgezogen.

Öffentliche Auflage, Einsprache

Art. 45 KRVO

-
- 1 Nach Abschluss der vorläufigen Prüfung legt die kommunale Baubehörde das Baugesuch beziehungsweise das BAB-Gesuch während 20 Tagen in der Gemeinde öffentlich auf. Erfordert das Bauvorhaben eine UVP, wird gleichzeitig der UVB aufgelegt.
 - 2 Die Auflage des Baugesuchs wird im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde bekannt gegeben. Bei BAB-Gesuchen, Gesuchen mit UVP sowie Gesuchen mit Zusatzbewilligungen, die im Kantonsamtsblatt zu publizieren sind, ist die öffentliche Auflage gleichzeitig auch im Kantonsamtsblatt bekannt zu geben.
 - 3 Die Publikation hat Angaben über die Bauherrschaft, den Standort des Bauvorhabens, die betroffenen Nutzungszonen und Bundesinventare nach der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung, die Auflagezeit, den Auflageort und die Einsprachemöglichkeit zu enthalten.
 - 4 Einsprachen sind während der Auflagefrist bei der Gemeinde einzureichen. Den Gesuchstellenden ist Gelegenheit zu geben, zu Einsprachen innert 20 Tagen schriftlich Stellung zu nehmen.

Baubescheid

Art. 84

Neu KRVO Art. 46 Bauentscheid

-
- ~~1 Bei Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen erlässt die Baubehörde nach Prüfung des Baugesuches und allfälliger Einsprachen sowie nach Vorliegen der gemäss eidgenössischem oder kantonalem Recht erforderlichen Bewilligungen den Baubescheid.~~
 - ~~2 Das Verfahren für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen.~~
 - ~~3 Der Baubescheid ist dem Gesuchsteller und allfälligen Einsprechern schriftlich zu eröffnen. Ablehnende Baubescheide und Einspracheentscheide sind zu begründen und mit Rechtsmittelbelehrung zu versehen. Der Baubescheid ist spätestens innert 2 Monaten nach Ablauf der Einsprachefrist mitzuteilen sofern nicht übergeordnete Gründe entgegenstehen.~~

- 1 Nach Abschluss des Auflageverfahrens sowie Einholung notwendiger Stellungnahmen anderer betroffener Behörden entscheidet die kommunale Baubehörde über das Baugesuch und allfällige Einsprachen und erlässt den Bauentscheid.
- 2 Bauentscheide sind den Baugesuchstellenden und allfälligen Einsprechenden gleichzeitig zu eröffnen. Sie sind zu begründen, wenn Einsprachen oder Baugesuche abgewiesen werden.
- 3 Bauentscheide sind innert zwei Monaten seit Ablauf der öffentlichen Auflage zu eröffnen. Bei Bauvorhaben mit Einsprachen beträgt die Erledigungsfrist maximal drei und bei Bauvorhaben mit UVP maximal fünf Monate.

~~Vereinfachtes Verfahren~~~~Art. 85~~

-
- ~~- 1 Für geringfügige Umbauten und Aussenrenovationen sowie für bauliche Anlagen gemäss Art. 16 b), c), l), m), n) und o) kann der Gemeindevorstand auf die Profilierung und Publikation verzichten, wenn durch das Vorhaben keine Beeinträchtigungen der Nachbarn zu erwarten sind oder deren schriftliches Einverständnis zum voraus erteilt ist und wenn die Bestimmungen über die Gestaltung und Einordnung gemäss Art. 19 eingehalten sind.~~

~~Vorentscheid~~~~Art. 86~~

-
- ~~- 1 Bei grösseren oder aussergewöhnlichen Bauvorhaben kann die Baubehörde vor Einreichung eines Baugesuches um ihre grundsätzliche Stellungnahme über einzelne wesentliche Punkte des Bauvorhabens ersucht werden.
 - 2 Der Vorentscheid gibt weder dem Gesuchsteller Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung noch bindet er die Baubehörde bei der Beurteilung des ordentlichen Baugesuches und allfälliger Einsprachen.~~

Baubeginn und Baufristen

Art. 87

Neu KRG Art. 91 Baubeginn, Erlöschen der Baubewilligung, Bauvollendung

-
- ~~- 1 Mit den Bauarbeiten einschliesslich Abbruch und Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung rechtskräftig ist.
 - 2 Die Baubewilligung erlischt, wenn nicht innert eines Jahres seit Eintritt der Rechtskraft mit dem Bau begonnen worden ist. Ein angefangener Bau ist mit Einschluss der wesentlichen Umgebungs-~~

~~arbeiten binnen zweier Jahre nach Baubeginn zu vollenden. Die Baubehörde kann diese Fristen auf begründetes Gesuch hin angemessen verlängern.~~

- ~~3 Wird ein begonnener Bau nicht vollendet, so sind unvollendete Bauteile unverzüglich zu entfernen, die Baugrube ist aufzufüllen und der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.~~

Baubeginn, Erlöschen der Baubewilligung, Bauvollendung Art. 91 KRG

- 1 Bauvorhaben dürfen begonnen werden, sobald die Baubewilligung schriftlich vorliegt. Vorbehalten bleiben anderslautende Anordnungen in einem Rechtsmittelverfahren.
- 2 Baubewilligungen und BAB-Bewilligungen erlöschen, wenn mit den Bauarbeiten nicht innert Jahresfrist seit zulässigem Baubeginn begonnen worden ist. Bauvorhaben sind innert zwei Jahren nach Baubeginn zu vollenden. Die für die Bewilligung zuständige Behörde kann diese Fristen auf begründetes Gesuch hin angemessen verlängern.
- 3 Wird ein Bauvorhaben nicht vollendet, sind unvollendete Bauteile zu entfernen und der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.

Bauausführung, Änderungen Art. 88 Neu KRVO Art. 60 Kontrolle der Bauausführung, Bauabnahme und KRVO Art 61 Baurechtswidrige Zustände

- ~~1 Bauten und Anlagen sind nach den bewilligten Plänen auszuführen.~~
- 2 Änderungen gegenüber den genehmigten Plänen müssen von der Baubehörde vor der Ausführung genehmigt werden.
- 3 Können durch eine Projektänderung Rechte Dritter beeinträchtigt werden, ist ein neues Auflageverfahren durchzuführen.

Baukontrollen, Bauabnahme Art. 89 Neu KRVO Art. 60 Kontrolle der Bauausführung, Bauabnahme

- ~~1 Die Baubehörde übt die Kontrolle über die Bauten und Anlagen aus. Sie prüft die Ausführung von Bauvorhaben auf ihre Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und der Baubewilligung und überwacht die Einhaltung von Sicherheits- und Schutzbestimmungen. Sie kann bei bestehenden Bauten und Anlagen Baukontrollen durchführen, wenn Anzeichen für eine Übertretung baugesetzlicher Vorschriften vorliegen.~~
- 2 Der Baubehörde und den von ihr beauftragten Aufsichtspersonen ist der Zutritt zu den kontrollierten Bauten und Anlagen jeder-

zeit zu gestatten. Baukontrollen an bestehenden Bauten und Anlagen sind dem Eigentümer rechtzeitig anzuzeigen.

- ~~3 Die Baukontrollen für bewilligte Bauvorhaben werden der Bauherrschaft im Baubescheid mitgeteilt. Die Bauherrschaft hat den Abschluss der einzelnen Baustadien rechtzeitig zu melden. Bei Neubauten und Erweiterung bestehender Gebäudegrundrisse ist ein Schnurgerüst zu erstellen, das von der Baubehörde vor Beginn der Maurerarbeiten zu kontrollieren ist.~~
- ~~4 Nach der Vollendung nimmt die Baubehörde den Bau ab. Bevor ein Gebäude nicht gefahrlos bewohnbar ist, darf es nicht bezogen werden.~~

Kontrolle der Bauausführung, Bauabnahme

Art. 60 KRVO

- 1 Die kommunale Baubehörde prüft die Ausführung der Bauvorhaben auf ihre Übereinstimmung mit der Baubewilligung, der BAB-Bewilligung und allfälligen Zusatzbewilligungen, soweit die Kontrollen nicht den für die Zusatzbewilligung zuständigen Behörden obliegen. Sie kontrolliert mindestens das Schnurgerüst und die Höhenfixpunkte. Anschlüsse an öffentliche Versorgungs- und Entsorgungsanlagen werden vor dem Eindecken kontrolliert.
- 2 Die Bauherrschaft meldet der kommunalen Baubehörde unverzüglich die Bauvollendung. Diese führt die Bauabnahme durch. Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen meldet die kommunale Baubehörde der Fachstelle, ob das ausgeführte Bauvorhaben der BAB-Bewilligung entspricht. Bei Abweichungen übermittelt sie der Fachstelle die Ausführungspläne.
- 3 Die kommunale Baubehörde kann Private mit den Baukontrollen beauftragen.
- 4 Wird ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung in Angriff genommen oder abweichend von bewilligten Plänen oder Auflagen in der Baubewilligung ausgeführt, verfügt die kommunale Baubehörde, in dringlichen Fällen eines ihrer Mitglieder oder der Vorsteher beziehungsweise die Vorsteherin des Bauamtes oder der Gemeindegemeinschreiber beziehungsweise die Gemeindegemeinschreiberin, die Einstellung der Bauarbeiten. Gleichzeitig fordert die verfügende Behörde oder Amtsperson die Bauherrschaft zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs auf.
- 5 Baueinstellungsverfügungen sind sofort vollstreckbar.

Baurechtswidrige Zustände

Art. 61 KRVO

- 1 Bestehen Anzeichen für formell oder materiell baurechtswidrige Zustände, wird nach einer Vorankündigung eine nachträgliche Baukontrolle durchgeführt.

- 2 Ergibt die Baukontrolle Anhaltspunkte für eine Verletzung von Bauvorschriften, fordert die kommunale Baubehörde die Betroffenen auf, ein nachträgliches Baugesuch einzureichen.
- 3 Stellt die zuständige Behörde bei der Prüfung des nachträglichen Baugesuchs beziehungsweise BAB-Gesuchs eine Verletzung materieller Bauvorschriften fest, eröffnet sie ein Verfahren auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands und ein Bussverfahren.

Gebühren
Neu KRG Art. 96 Verfahrenskosten

Art. 90

-
- ~~1 Die Gemeinde erhebt für ihre Umtriebe für das ordentliche Baubewilligungsverfahren kostendeckende Gebühren. Sie betragen in der Regel 3 % der voraussichtlichen Gebäudeanlagekosten, jedoch im Minimum Fr. 50.-- und können in begründeten Fällen dem tatsächlichen Aufwand entsprechend erhöht werden.~~
 - ~~2 Auslagen für die Einholung von Fachgutachten und für Bauberatungen sowie allfällige Grundbuchkosten gehen grundsätzlich zu Lasten des Gesuchstellers und sind zusätzlich zur ordentlichen Baubewilligungsgebühr zu entrichten. Die Baubehörde kann die Bevorschussung dieser Kosten verlangen.~~
 - ~~3 Die Kosten offensichtlich unbegründeter Einsprachen sind dem Einsprecher zu überbinden.~~

Verfahrenskosten

Art. 96 KRG

-
- 1 Die Gemeinden erheben für ihren Aufwand im Baubewilligungsverfahren und in weiteren baupolizeilichen Verfahren Gebühren. Auslagen für Leistungen Dritter wie Fachgutachten, Beratungen sowie Grundbuchkosten sind der Gemeinde zusätzlich zu vergüten.
 - 2 Kostenpflichtig ist, wer den Aufwand durch Gesuche aller Art oder durch sein Verhalten verursacht hat. Die sich aus der Behandlung von Einsprachen ergebenden Kosten sind den Einsprechenden zu überbinden, wenn die Einsprache abgewiesen oder darauf nicht eingetreten wird. Diesfalls können die Einsprechenden ausserdem zur Leistung einer angemessenen ausseramtlichen Entschädigung an die Gesuchstellenden verpflichtet werden.
 - 3 Die Gemeinden regeln die Bemessung und Erhebung der Gebühren in einer Gebührenverordnung.
 - 4 Die BAB-Behörde erhebt für BAB-Entscheide sowie für Buss- und Wiederherstellungsverfügungen bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen von den Gesuchstellenden beziehungsweise Parteien Gebühren, welche aus einer Staatsgebühr bis 3000 Franken, einer Kanzleigebür und dem Ersatz allfälliger Barauslagen bestehen. Bei ausserordentlichen Umständen kann die Staatsgebühr angemessen erhöht werden.

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

VI Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Verantwortlichkeit

Art. 91

Neu KRG Art. 93 Verantwortlichkeit, Haftung

- ~~1 Für die Befolgung der gesetzlichen Vorschriften und der Anordnungen der Baubehörde, die Übereinstimmung der ausgeführten Bauten und Anlagen mit den genehmigten Plänen und dem Baugespann, für die Erfüllung der an die Baubewilligung geknüpften Bedingungen und Auflagen sowie die ordnungsgemässe Wiederherstellung von Vermessungsfixpunkten, Grenzzeichen oder ähnlichen Anlagen ist die Bauherrschaft verantwortlich.~~
- ~~2 Die von der Gemeinde durchgeführten Baukontrollen entlasten diese Personen nicht von ihrer Verantwortlichkeit.~~

Verantwortlichkeit, Haftung

Art. 93 KRG

- 1 Für die Beachtung der gesetzlichen Vorschriften, die Übereinstimmung der ausgeführten Bauten und Anlagen mit den bewilligten Plänen und dem Baugespann sowie für die Einhaltung von Nebenbestimmungen sind Bauherrschaften, Eigentümerinnen und Eigentümer, sonstige Berechtigte sowie die mit der Projektierung und Ausführung von Bauvorhaben beauftragten Personen verantwortlich.
- 2 Kanton und Gemeinden übernehmen durch die Bewilligung und Kontrolle von Bauten und Anlagen keine Haftung für Konstruktion, Festigkeit, Materialeignung und Sicherheit der ausgeführten Bauten und Anlagen.

Strafbestimmungen

Art. 92

Neu KRG Art. 95 Busse

- ~~1 Wer vorsätzlich oder fahrlässig dieses Gesetz oder darauf beruhende Erlasse und Verfügungen verletzt, wird von der Baubehörde mit Busse bis zu Fr. 30'000. bestraft. Handelt der Täter aus Gewinnsucht, so ist die Baubehörde an das Höchstmass der Busse nicht gebunden.~~
- ~~2 Wird eine Widerhandlung beim Besorgen der Angelegenheit einer juristischen Person oder sonst in Ausübung geschäftlicher oder dienstlicher Verrichtung für einen anderen begangen, so sind die Strafbestimmungen auf die Personen anwendbar, die in deren Namen gehandelt haben oder hätten handeln sollen. Für Bussen und Kosten haftet die juristische Person, die Gesellschaft oder die Personengesamtheit solidarisch.~~

~~3 Die Baubehörde ermittelt den Sachverhalt und die wirtschaftlichen Verhältnisse des Betroffenen. Dieser ist vor Ausfällung der Busse anzuhören.~~

Busse

Art. 95 KRG

-
- 1 Wer dieses Gesetz oder darauf beruhende Erlasse und Verfügungen des Kantons oder der Gemeinden verletzt, wird mit Busse zwischen 200 Franken und 40 000 Franken bestraft. In besonders schweren Fällen, insbesondere bei Gewinnsucht, ist die zuständige Behörde an dieses Höchstmass nicht gebunden. Widerrechtliche Gewinne werden nach den Bestimmungen des Schweizerischen Strafgesetzbuches eingezogen.
 - 2 Strafbar ist die vorsätzliche oder fahrlässige Widerhandlung, begangen durch die nach Artikel 93 verantwortlichen Personen. Anstelle einer juristischen Person, einer Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft, einer Einzelfirma oder einer Personengesamtheit ohne Rechtspersönlichkeit sind die natürlichen Personen strafbar, die für sie gehandelt haben oder hätten handeln sollen. Für Bussen und Kosten haftet die juristische Person, die Gesellschaft oder die Personengesamtheit solidarisch.
 - 3 Zuständig für die Bestrafung ist die kommunale Baubehörde. In Fällen, wo die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands von der BAB-Behörde angeordnet wird, ist diese für die Bestrafung zuständig.
 - 4 Der Strafanspruch verjährt innerhalb von fünf Jahren seit Beendigung der strafbaren Handlung. Die absolute Verjährung tritt nach zehn Jahren ein. Die Strafe einer Widerhandlung verjährt in fünf Jahren.

Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes

Art. 93

Neu KRG Art. 94 Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands

-
- 1 Die Bauherrschaft hat einen vorschriftswidrigen Zustand auf Aufforderung der Baubehörde hin zu beseitigen, gleichgültig, ob sie für dessen Herbeiführung bestraft worden ist oder nicht.
 - 2 Kommt die Bauherrschaft dieser Aufforderung innert Frist nicht nach, so lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf deren Kosten durch Dritte vornehmen.
 - 3 Für die Kosten der Ersatzmassnahme steht der Gemeinde ein gesetzliches Pfandrecht gegenüber dem Grundeigentümer zu.

-
- 1 Materiell vorschriftswidrige Zustände sind auf Anordnung der zuständigen Behörde zu beseitigen, gleichgültig, ob für deren Herbeiführung ein Bussverfahren durchgeführt wurde.
 - 2 Zuständig für den Erlass und die Durchsetzung von Wiederherstellungsverfügungen ist die kommunale Baubehörde. Bei vorschriftswidrigen Zuständen ausserhalb der Bauzonen trifft die BAB-Behörde die erforderlichen Massnahmen, sofern die kommunale Baubehörde trotz Aufforderung durch den Kanton untätig bleibt. Die dem Kanton daraus erwachsenden Kosten werden der Gemeinde belastet, soweit sie nicht den Pflichtigen überbunden werden können oder uneinbringlich sind.
 - 3 Die Pflicht zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands obliegt sowohl den Eigentümerinnen oder Eigentümern als auch Personen, die den rechtswidrigen Zustand herbeigeführt haben. Kommen die Pflichtigen einer rechtskräftigen Wiederherstellungsverfügung innert Frist nicht nach, lässt die zuständige Behörde nach erfolgter Androhung die verfügten Massnahmen auf Kosten der Säumigen durch Dritte vornehmen.
 - 4 Muss die zuständige Behörde aus Gründen der Verhältnismässigkeit oder des Vertrauensschutzes von der Anordnung von Wiederherstellungsmassnahmen ganz oder teilweise absehen, erlässt sie eine Verfügung, dass der gesetzwidrige Zustand geduldet wird (Duldungsverfügung).

Rechtsmittel

Art. 94

Neu KRG Art. 100 - 104

-
- ~~1 Beschlüsse der Gemeinde über Erlass oder Abänderung des Baugesetzes, des Zonenplanes, des Generellen Gestaltungsplanes und des Generellen Erschliessungsplanes können innert 20 Tagen seit der öffentlichen Bekanntgabe durch Beschwerde bei der Regierung angefochten werden.~~
 - ~~2 Beschlüsse und Verfügungen der Baubehörde auf Grund dieses Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Rekurs beim Verwaltungsgericht angefochten werden.~~
 - 3 Verfügungen und Anordnungen einzelner Gemeindefunktionäre bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Einsprache bei der Baubehörde angefochten werden.

- 1 Die in diesem Gesetz und der darauf beruhenden Verordnung festgelegten Auflage-, Einsprache- und Beschwerdefristen für Nutzungspläne und Bauvorhaben gelten auch für gleichzeitig aufzulegende Gesuche für Zusatzbewilligungen.
- 2 Werden Zusatzbewilligungen zusammen mit Entscheiden, Beschlüssen oder Verfügungen eröffnet, die dem Rekurs an das Verwaltungsgericht unterliegen, gilt das Rechtsmittel des Rekurses auch für eine allfällige Anfechtung der Zusatzbewilligung.

- 1 Beschlüsse der Gemeinden über den Erlass der Grundordnung sowie Beschlüsse des Gemeindevorstands über den Erlass oder die Verlängerung von Planungszonen können innert 30 Tagen seit der öffentlichen Bekanntgabe mit Planungsbeschwerde bei der Regierung angefochten werden.
- 2 Zur Beschwerde berechtigt sind Personen, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Anfechtung der Planung haben oder nach Bundesrecht zur Beschwerdeführung legitimiert sind.
- 3 Die Regierung hat die volle Überprüfungsbefugnis. Hebt sie im Beschwerdeentscheid Erlasse oder Teile davon auf, entscheidet sie in der Sache selbst oder weist diese zur neuen Beschlussfassung an die Gemeinde zurück.
- 4 Im Übrigen richtet sich das Beschwerdeverfahren nach den Vorschriften des VVG.

- 1 Entscheide der Regierung über den Erlass von kantonalen Nutzungsplänen und Ersatzordnungen, über die Genehmigung von kommunalen Grundordnungen sowie über Planungsbeschwerden können mit Rekurs an das Verwaltungsgericht weitergezogen werden.
- 2 Entscheide der Regierung gemäss Absatz 1 sowie Entscheide über den Erlass des kantonalen Richtplans und die Genehmigung von regionalen Richtplänen können von den betroffenen Gemeinden und Regionalverbänden als Träger der Orts- beziehungsweise Regionalplanung mit Rekurs beim Verwaltungsgericht angefochten werden.

- 1 Verfügungen kantonaler Behörden, die sich auf dieses Gesetz oder darauf beruhende Erlasse stützen und nicht gemäss ausdrücklicher Regelung bei der Regierung angefochten werden können, unterliegen dem Rekurs an das Verwaltungsgericht.
- 2 Verfügungen über den Erlass oder die Verlängerung kantonaler Planungszonen, die Genehmigung von Planänderungen nach Artikel 48 Absatz 3 sowie BAB-Entscheide können auch von den Gemeinden angefochten werden.

- 1 Die nach Bundesrecht zur Beschwerde berechtigten Umweltorganisationen beteiligen sich an Baubewilligungsverfahren für Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen sowie bei Planungen, die keiner kantonalen Genehmigung bedürfen, durch Erhebung einer Einsprache während des Auflageverfahrens.
- 2 In Baubewilligungsverfahren für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen sowie bei Planungen, die einer kantonalen Genehmigung bedürfen, melden Organisationen, sofern sie beschwerdeberechtigt sind und vom Beschwerderecht Gebrauch machen wollen, die Beteiligung am Verfahren während der Einsprache- oder Beschwerdeaufgabe bei der Fachstelle an. Diese gewährt der Organisation Akteneinsicht und gibt ihr Gelegenheit, innert einer von ihr festgelegten Frist zum Bauvorhaben oder zur Planung Stellung zu nehmen. Geht eine Stellungnahme ein, wird der Entscheid auch der am Verfahren beteiligten Organisation mitgeteilt. Erfolgt im Auflageverfahren keine Anmeldung oder wird im nachfolgenden Verfahren auf eine Stellungnahme verzichtet, gilt das Beschwerderecht als verwirkt.

- 1 Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Gemeinde mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.
- 2 Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die 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.

Also beschlossen in den Gemeindeversammlungen vom 16. Juni
1995/25. Oktober 1996

Der Präsident

Der Aktuar

A. Depuoz

G. Cavigelli

Von der Regierung genehmigt gemäss Beschluss vom 5. Dezember
1995 und 1. Juli 1997
Protokolle Nr. 2993 und 1517

Namens der Regierung:

Der Präsident

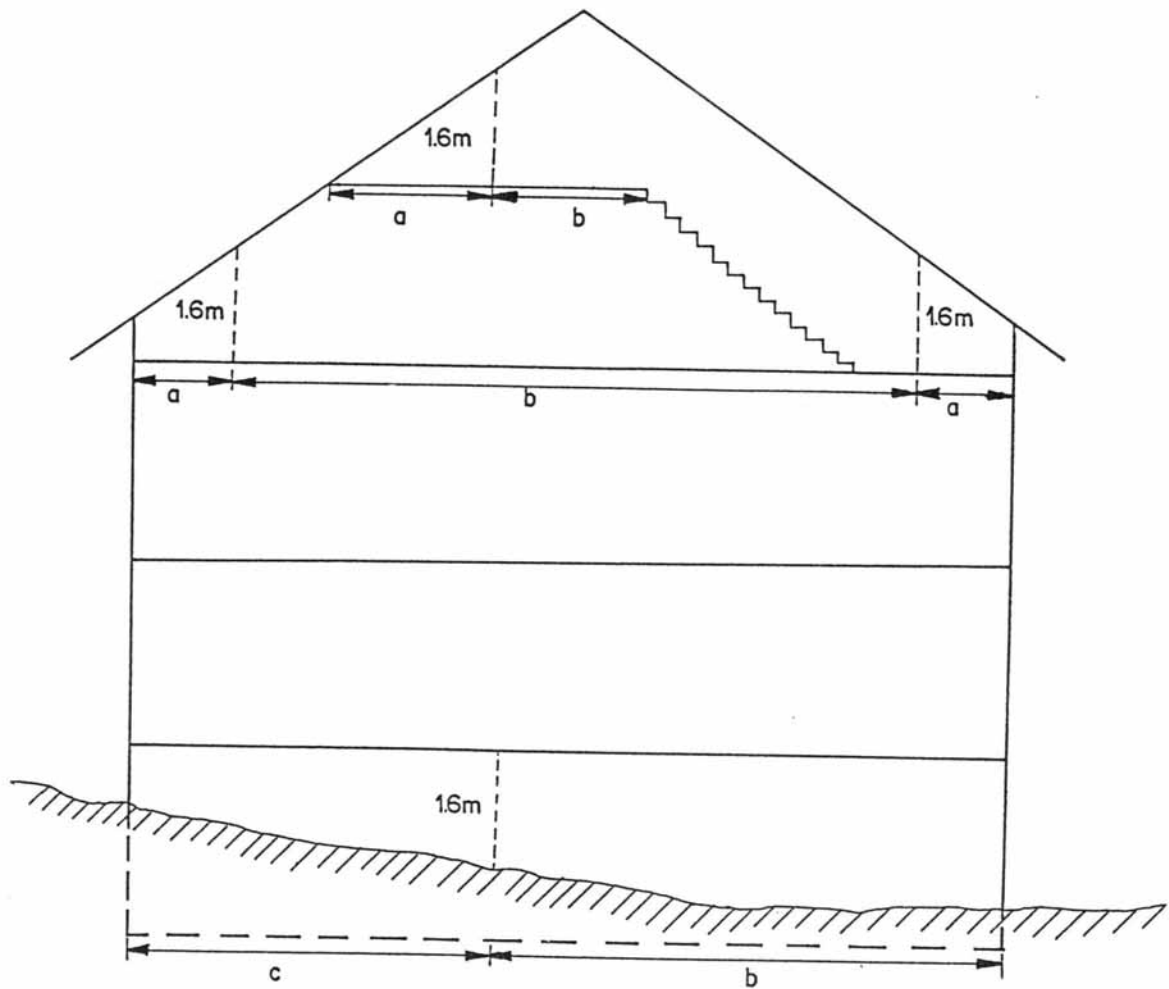
Der Kanzleidirektor

Ingenieurbüro Cavigelli und Partner
Via Santeri 1, 7130 Ilanz
524 Ve/Mai 1995/März 2006

Anhang

Skizzen zu einzelnen Bauvorschriften

Ausnutzungsziffer Art. 53 Abs. 3



a: nicht zur Ausnutzung zu zählende Flächen

b: zur Ausnutzung zu zählen, unabhängig von der vorgesehenen Nutzung (Vorbehalten Art. 53 Abs. 4)

c: zur Ausnutzung zu zählen, falls anrechenbare BGF gemäss Art. 53 (Wohn-, Schlaf-, Arbeitsräume usw.)

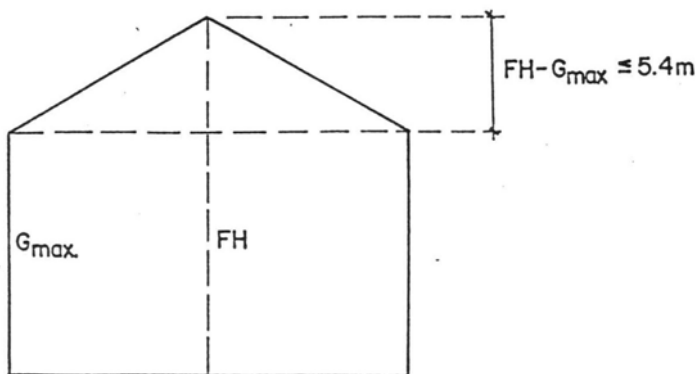
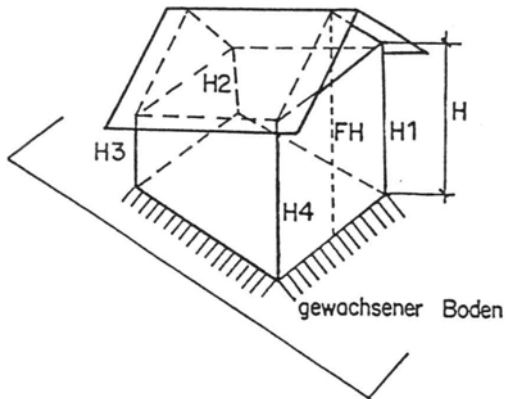
Gebäude- und Firsthöhe (Art. 55)

Beispiel mit vier Hauptgebäudeecken: - mittlere Gebäudehöhe

$$GH = \frac{H_1 + H_2 + H_3 + H_4}{4}$$

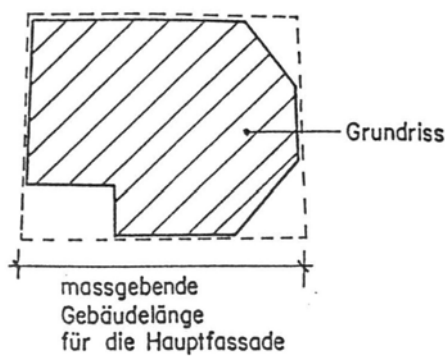
- maximale Gebäudehöhe
gemäss Zonenschema:
 $H_{\max} = GH + 2.5 \text{ m}$

- Firsthöhe FH:

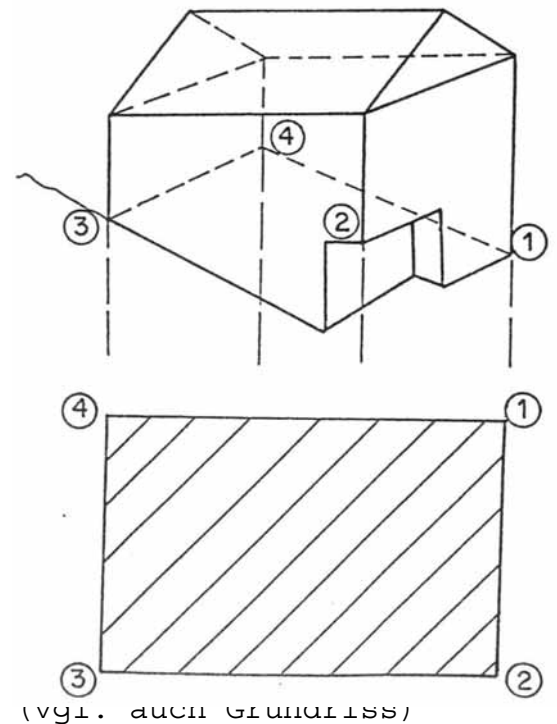


Hauptfassade (Art. 56)

kleinstes begrenzendes Rechteck

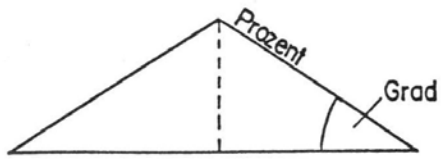


Gebäudegrundfläche (Art. 58)



Dächer (Art. 57)

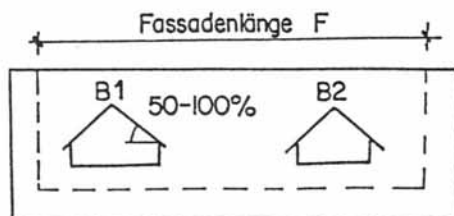
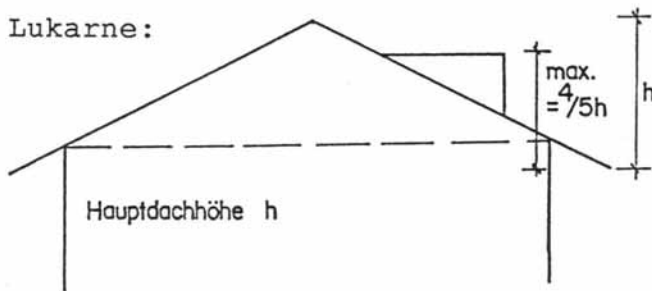
Dachneigung - Umrechnungstabelle:



%	Altgrad (360)	Neugrad (400)
30	16.7	18.6
40	21.8	24.2
50	26.7	29.5
60	31.0	34.4
100	45.0	50.0

Dachaufbauten:

Lukarne:



$B_{\max.} = 5 \text{ m}$

$B1 + B2 \dots = \max. \frac{F}{2}$