

**Kanton Graubünden**



**Gemeinde Arosa**

---

## **Baugesetz**

---

Beschlossen an der Urnenabstimmung am 28. November 2021  
Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 574 vom 4. Juli 2023

\* Änderungstabelle am Schluss des Baugesetzes



## Inhaltsübersicht

---

<b>I</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>9</b>
<b>II</b>	<b>Richtplanung</b>	<b>10</b>
<b>III</b>	<b>Grundordnung</b>	<b>10</b>
	1. Allgemeines	10
	2. Zonenplan	11
	A. Allgemeines	11
	B. Bauzonen	12
	C. Schutzzonen	21
	D. Weitere Zonen	22
	3. Genereller Gestaltungsplan	27
	A. Allgemeines	27
	B. Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum	27
	C. Gestaltungsobjekte	29
	D. Bauten und Anlagen in der Erhaltungszone	30
	4. Genereller Erschliessungsplan	32
	A. Allgemeines	32
	B. Erschliessungsanlagen	32
	5. Folgeplanungen	35
<b>IV</b>	<b>Kommunale Bauvorschriften</b>	<b>36</b>
	1. Formelles Baurecht	36
	2. Sicherheit und Gesundheit	39
	3. Gestaltung	39
	4. Verkehr	42
	5. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum	44
<b>V</b>	<b>Erschliessungsordnung</b>	<b>45</b>
	1. Allgemeines	45
	2. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung	45
<b>VI</b>	<b>Vollzugs- und Schlussbestimmungen</b>	<b>48</b>
	Stichwortverzeichnis	49
	<b>Anhang 1 - Rechtskräftige Bestimmung zur Lagerzone Ris</b>	<b>51</b>
	<b>Anhang 2 - Partielle Auszüge aus den Fraktions-Baugesetzen</b>	<b>52</b>

# Inhaltsverzeichnis

---

<b>I</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>9</b>
	Art. 1 Geltungsbereich und Zweck	9
	Art. 2 Sicherung der Baulandverfügbarkeit / Mehrwertabgabe	9
	Art. 3 Baubehörde*	9
	Art. 4 Bauamt	9
	Art. 5 Bau- und Gestaltungsberatung	10
<b>II</b>	<b>Richtplanung</b>	<b>10</b>
	Art. 6 Kommunalen Richtplan	10
<b>III</b>	<b>Grundordnung</b>	<b>10</b>
1.	Allgemeines	10
	Art. 7 Zuständigkeit	10
2.	Zonenplan	11
A.	Allgemeines	11
	Art. 8 Festlegungen	11
B.	Bauzonen	12
a)	Regelbauweise	12
	Art. 9 Grundsatz	12
	Art. 10 Hofstattrecht	13
	Art. 11 Zonenschema*	14
	Art. 12 Nutzungsziffern (IVHB 8)	15
	Art. 13 Abgrabungen und Aufschüttungen entlang Fassaden	15
	Art. 14 Gesamthöhe und Fassadenhöhe (IVHB 5)	16
	Art. 15 Gebäudelänge (IVHB 4)	17
	Art. 16 Grenz- und Gebäudeabstand (IVHB 7)	18
	Art. 17 Masse gemäss IVHB	18
b)	Zonenvorschriften	19
	Art. 18 Kernzone	19
	Art. 19 Dorfzone	19
	Art. 20 Wohnzone	20
	Art. 21 Wohnzone für Einheimische	20
	Art. 22 Wohnmischzone	20
	Art. 23 Gewerbezone	20
	Art. 24 Hotelzone Carmenna	21
C.	Schutzzonen	21
	Art. 25 Wald- und Wildschonzone	21
	Art. 26 Zone Wildtierkorridor	21
	Art. 27 Trockenstandortzone	22
D.	Weitere Zonen	22

Art. 28	Wintersportzone	22
Art. 29	Wintersportzone Snowkite	23
Art. 30	Campingzone	23
Art. 31	Golfzone	23
Art. 32	Spiel- und Erlebniszone	24
Art. 33	Zone Bärenland	24
Art. 34	Zone für Energieanlagen	24
Art. 35	Materialabbauzone	25
Art. 36	Deponiezone (Deponie Typ A und B)	25
Art. 37	Materialbewirtschaftungszone	26
Art. 38	Lagerzone	26
Art. 39	Schneedeponiezone	26
3.	Genereller Gestaltungsplan	27
A.	Allgemeines	27
	Art. 40 Festlegungen	27
B.	Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum	27
	Art. 41 Schutzbereich	27
	Art. 42 Erhaltungsbereich	28
	Art. 43 Anpassungsbereich	28
	Art. 44 Freihaltebereiche, Platzbereiche	28
	Art. 45 Bereich mit Nutzungsbeschränkung	29
C.	Gestaltungsobjekte	29
	Art. 46 Wertvolle Bauten und Anlagen	29
	Art. 47 Wertvolle Natur- und Kulturobjekte	30
	Art. 48 Baulinien für die bauliche Gestaltung (IVHB 7.3)	30
D.	Bauten und Anlagen in der Erhaltungszone	30
	Art. 49 Spezielle Bestimmungen in den Erhaltungszonen	30
4.	Genereller Erschliessungsplan	32
A.	Allgemeines	32
	Art. 50 Festlegungen	32
B.	Erschliessungsanlagen	32
	Verkehrsanlagen	32
	Art. 51 1. Allgemeines	32
	Art. 52 2. Sammel- und Erschliessungsstrassen	33
	Art. 53 3. Land- und Forstwirtschaftswege	33
	Art. 54 4. Langsamverkehr	33
	Art. 55 5. Öffentliche Parkierungsanlagen	34
	Art. 56 Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	34
	Art. 57 Sport- und Freizeitanlagen	35
5.	Folgeplanungen	35
	Art. 58 Folgeplanung	35
<b>IV</b>	<b>Kommunale Bauvorschriften</b>	<b>36</b>

1.	Formelles Baurecht	36
	Art. 59 Baugesuch	36
	Art. 60 Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren	39
2.	Sicherheit und Gesundheit	39
	Art. 61 Vorkehren bei Bauarbeiten	39
3.	Gestaltung	39
	Art. 62 Dächer	39
	Art. 63 Dachaufbauten	40
	Art. 64 Fassadengestaltung	40
	Art. 65 Solaranlagen	40
	Art. 66 Weitere Energieanlagen	40
	Art. 67 Einfriedungen und Pflanzen / Aussenraumgestaltung	41
	Art. 68 Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern	41
	Art. 69 Antennen	42
4.	Verkehr	42
	Art. 70 Verkehrssicherheit	42
	Art. 71 Zu- und Ausfahrten	42
	Art. 72 Abstellplätze für Fahrzeuge: 1. Grundsätzliches	43
	Art. 73 Abstellplätze für Fahrzeuge: 2. Pflichtparkplätze	43
5.	Öffentlicher und privater Grund und Luftraum	44
	Art. 74 Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums	44
	Art. 75 Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	44
<b>V</b>	<b>Erschliessungsordnung</b>	<b>45</b>
1.	Allgemeines	45
	Art. 76 Erschliessungsprogramm	45
	Art. 77 Strassennamen	45
2.	Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung	45
	Öffentliche Erschliessungsanlagen	45
	Art. 78 1. Ausführung	45
	Art. 79 2. Erstellung, Erneuerung und Unterhalt von Verkehrsanlagen	46
	Art. 80 3. Erstellung, Erneuerung und Unterhalt von Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	46
	Art. 81 4. Schneeräumung	46
	Private Erschliessungsanlagen	47
	Art. 82 1. Allgemeines	47
	Art. 83 2. Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung	47
	Art. 84 3. Übernahme durch die Gemeinde	47
<b>VI</b>	<b>Vollzugs- und Schlussbestimmungen</b>	<b>48</b>
	Art. 85 Baubewilligungsgebühren	48
	Art. 86 Rechtsmittel	48
	Art. 87 Inkraftsetzung	48
	Stichwortverzeichnis	<b>49</b>

<b>Anhang 1 - Rechtskräftige Bestimmung zur Lagerzone Ris</b>	<b>51</b>
<b>Anhang 2 - Partielle Auszüge aus den Fraktions-Baugesetzen</b>	<b>52</b>



# I Allgemeines

## Art. 1 Geltungsbereich und Zweck

---

- 1 Das Baugesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet. Es dient der zielgerichteten räumlichen Entwicklung des Siedlungs- und Landschaftsraums im kommunalen und regionalen Zusammenhang und regelt das Bau- und Planungswesen, soweit die Gemeinde hierfür zuständig ist.
- 2 Bei Planungen und bei der Erteilung von Baubewilligungen sind neben den kommunalen Vorschriften die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts einzuhalten.

## Art. 2 Sicherung der Baulandverfügbarkeit / Mehrwertabgabe

---

- 1 Für Grundstücke, die nach dem 1. April 2019 neu einer Bauzone zugewiesen werden, gilt die Bauverpflichtung des kantonalen Rechts (Art. 19c ff. KRG). Die Überbauungsfrist beträgt 10 Jahre ab Inkrafttreten dieser Bestimmung beziehungsweise ab Inkrafttreten der Neueinzonung.
- 2 Die Mehrwertabgabe bei Einzonungen gemäss kantonalem Recht (Art. 19i ff. KRG) beträgt 50 Prozent.
- 3 Wenn für die Einzonung ein besonderes öffentliches Interesse besteht, kann der Gemeindevorstand die Mehrwertabgabe auf bis zu 20% reduzieren.

## Art. 3 Baubehörde\*

---

- 1 Baubehörde ist der Gemeindevorstand. Sie sorgt für eine fachlich kompetente, wirkungsvolle, zeitgerechte und koordinierte Erfüllung ihrer Aufgaben.
- 2 Die Baubehörde kann Aufgaben und Befugnisse ganz oder teilweise an die Baukommission, ein externes Baamt oder an regionale Fachleute delegieren.

## Art. 4 Bauamt

---

- 1 Die Gemeinde betreibt ein Bauamt.
- 2 Das Bauamt ist für die sach- und fristgerechte Erfüllung aller ihm übertragenen Bau- und Planungsaufgaben verantwortlich.

## **Art. 5 Bau- und Gestaltungsberatung**

---

- 1 Die Baubehörde, die Baukommission und das Bauamt können externe Fachleute zur unabhängigen und vertieften Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen, energetischen oder gestalterischen Fragen beiziehen.
- 2 Die Gestaltungsberatung ist beizuziehen, wenn bei einem Bauvorhaben erhebliche Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten sind. Dies betrifft insbesondere die Kern- und Dorfzonen.
- 3 Die Kosten für die Bau- und Gestaltungsberatung gehen in der Regel zu Lasten der Bauherrschaft.
- 4 Der Beizug der Bau- oder Gestaltungsberatung wird der Bauherrschaft im Voraus angezeigt.

## **II Richtplanung**

### **Art. 6 Kommunalen Richtplan**

---

- 1 Kommunale und regionale Leitbilder und Raumentwicklungskonzepte können von der Gemeinde in einen kommunalen Richtplan umgesetzt werden.
- 2 Zuständig für den Erlass und Änderungen von Richtplänen ist das Gemeindeparlament.
- 3 Die Baubehörde lässt den Entwurf für den kommunalen Richtplan in der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich auflegen und gibt die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt. Während der öffentlichen Auflage kann jedermann bei der Baubehörde Vorschläge und Einwendungen einbringen. Diese prüft die Eingaben und sorgt in geeigneter Form für eine öffentliche Bekanntmachung des Ergebnisses.
- 4 Die Bestimmungen über den kommunalen Richtplan gelten sinngemäss für den Erlass eines kommunalen Leitbilds.

## **III Grundordnung**

### **1. Allgemeines**

#### **Art. 7 Zuständigkeit**

---

- 1 Zuständig für Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellen Gestaltungsplänen und Generellen Erschliessungsplänen ist die Urnengemeinde.
- 2 Zuständig für den Erlass von Arealplänen ist der Gemeindevorstand.

- 3 Die Gemeinde macht die Erarbeitung und den Erlass von projektbezogenen Planungen von einer angemessenen Kostenbeteiligung der Interessenz abhängig.

## 2. Zonenplan

### A. Allgemeines

#### Art. 8 Festlegungen

---

- 1 Der Zonenplan beinhaltet folgende Zonenarten und Festlegungen:

- a) Bauzonen
- Kernzone Art. 18 BauG
  - Dorfzone Art. 19 BauG
  - Wohnzone Art. 20 BauG
  - Wohnzone für Einheimische Art. 21 BauG
  - Wohnmischzone Art. 22 BauG
  - Gewerbezone Art. 23 BauG
  - Hotelzone Carmenna Art. 24 BauG
  - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ES III) Art. 28 KRG
  - Zone für touristische Einrichtungen (ES III) Art. 29 KRG
  - Zone für Grünflächen (ES III) Art. 30 KRG
- b) Landwirtschaftszonen
- Landwirtschaftszone (ES III) Art. 32 KRG
- c) Schutzzonen
- Erhaltungszone (ES III) Art. 31 KRG
  - Naturschutzzone Art. 33 KRG
  - Landschaftsschutzzone Art. 34 KRG
  - Landschaftsschutzzone Moorlandschaft Art. 34 KRG
  - Freihaltezone Art. 35 KRG
  - Archäologiezone/ Archäologische Schutzzone Art. 36 KRG
  - Grundwasser- und Quellschutzzone Art. 37 KRG
  - Gefahrenzone I Art. 38 KRG
  - Gefahrenzone II Art. 38 KRG
  - Wald- und Wildschonzone Art. 25 BauG
  - Zone Wildtierkorridor Art. 26 BauG
  - Trockenstandortzone Art. 27 BauG
  - Gewässerraumzone Art. 37a KRG
- d) Weitere Zonen
- Wintersportzone Art. 39 KRG / Art. 28 BauG
  - Wintersportzone Snowkite Art. 39 KRG / Art. 29 BauG
  - Campingzone (ES II) Art. 30 BauG
  - Golfzone Art. 31 BauG

- Spiel- und Erlebniszone Art. 32 BauG
  - Zone Bärenland Art. 33 BauG
  - Zone für Energieanlagen Art. 34 BauG
  - Materialabbauzone Art. 35 BauG
  - Deponiezone Art. 36 BauG
  - Materialbewirtschaftungszone Art. 37 BauG
  - Lagerzone Art. 38 BauG
  - Schneedeponiezone Art. 39 BauG
  - Zone für künftige bauliche Nutzung Art. 40 KRG
  - Zone übriges Gemeindegebiet (ES III) Art. 41 KRG
- e) Folgeplanungen Art. 58 BauG
- Arealplanpflicht Art. 46 KRG
  - Quartierplanpflicht Art. 51 KRG
- f) Weitere Festlegungen
- Statische Waldgrenzen Art. 13 WaG
- 2 Erschliessungsflächen innerhalb oder am Rand der Bauzonen gelten als Bauzone, weshalb für Bauvorhaben auf solchen Flächen kein Baubewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone durchzuführen ist.
- 3 Zonenplan und Zonenschema bezeichnen die Empfindlichkeitsstufen. Zuweisung und Anwendung der Empfindlichkeitsstufen richten sich nach den Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

## **B. Bauzonen**

### **a) Regelbauweise**

#### **Art. 9 Grundsatz**

---

- 1 Die Bauweise und das Mass der Nutzung für Gebäude (IVHB 2.1) in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema und den Massvorgaben gemäss KRVO und Baugesetz. Begriffsdefinitionen und Messweisen sind der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) mit den zugehörigen Erläuterungen zu entnehmen.
- 2 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind Nutzungsziffern (IVHB 8) und Grenzabstände (IVHB 7.1) in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.
- 3 Im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen kann von der Regelbauweise abgewichen werden, sofern damit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei überdurchschnittlicher Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird. Längenmasse und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Höhenmasse (IVHB 5) dürfen um max. 10%, Nutzungsziffern (IVHB 8)

um max. 15% erhöht werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb eines Areal- oder Quartierplangebietes gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.

#### Art. 10 **Hofstattrecht**

---

- 1 Für den Abbruch und Wiederaufbau rechtmässig erstellter Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen gilt das Hofstattrecht im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen.
- 2 Werden Bauten und Anlagen ganz oder teilweise abgebrochen oder durch höhere Gewalt zerstört, dürfen sie binnen fünf Jahren ohne Rücksicht auf die geltenden Vorschriften der Regelbauweise in ihrer bisherigen Lage und Ausdehnung wieder aufgebaut werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Dabei sind auch Zweckänderungen im Rahmen der Zonenvorschriften zulässig.
- 3 Abweichungen bezüglich Lage und Ausdehnung können ausnahmsweise bewilligt werden, wenn dadurch der bisherige Zustand verbessert wird und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen.
- 4 Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind mindestens in der bisherigen Anzahl zu erstellen. Die Baubehörde kann die Erstellung von weiteren Autoabstellplätzen anordnen.
- 5 Neubauteile, die an im Hofstattrecht erstellte Bauten an- oder mit solchen zusammengebaut werden, haben die Bestimmungen dieses Gesetzes einzuhalten.
- 6 Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des KRG für die Gefahrenzonen und des Kantonalen Strassengesetzes.
- 7 Wer sich auf das Hofstattrecht beruft, ist für das Ausmass der alten Baute beweispflichtig.

## Art. 11 Zonenschema\*

Zone			Überbauungsziffer (ÜZ)	traufseitige Fassadenhöhe (Fh)	Gesamthöhe (h)	Gebäudelänge <sup>1)</sup>	Grenzabstand klein <sup>4)</sup>	Grenzabstand gross <sup>4)</sup>	Empfindlichkeitsstufe (ES) <sup>2)</sup>
Art.	Name	Abk.							
Art. 18	Kernzone a	Ka	-	15.0 m	18.5 m	-	2.5 m	2.5 m	III
Art. 18	Kernzone b	Kb	0.75	13.0 m	16.5 m	-	2.5 m	2.5 m	III
Art. 19	Dorfzone a	Da	-	13.7 m	17.2 m	50.0 m	2.5 m	2.5 m	III
Art. 19	Dorfzone b	Db	-	12.0 m	15.0 m	18.0 m	2.5 m	2.5 m	III
Art. 19	Dorfzone c	Dc	-	11.0 m	14.0 m	25.0 m	2.5 m	2.5 m	III
Art. 19	Dorfzone d	Dd	-	9.0 m	12.0 m	15.0 m	2.5 m	4.0 m	III
Art. 20	Wohnzone Fatsché	WFat	-	<sup>3)</sup>	<sup>3)</sup>	<sup>3)</sup>	2.5 m	2.5 m	II
Art. 20	Wohnzone 4	W4	0.3	13.7 m	17.2 m	25.0 m	4.0 m	5.0 m	II
Art. 20	Wohnzone 3	W3	0.3	11.0 m	14.0 m	20.0 m	2.5 m	5.0 m	II
Art. 20	Wohnzone 2	W2	0.3	9.0 m	12.0 m	20.0 m	2.5 m	5.0 m	II
Art. 20	Wohnzone 1	W1	0.25	8.3 m	11.8 m	18.0 m	2.5 m	5.0 m	II
Art. 21	Wohnzone für Einheimische 4	WE4	0.4	13.7 m	17.2 m	50.0 m	2.5 m	5.0 m	II
Art. 22	Wohnmischzone 5	WM5	0.5	14.0 m	17.5 m	25.0 m	2.5 m	2.5 m	III
Art. 22	Wohnmischzone Bofel	WMBof	0.3	10.5 m	13.5 m	15.0 m	4.0 m	6.0 m	III
Art. 22	Wohnmischzone Hassler's Boden	WMHas	gemäss QP	13.0 m	16.0 m	30.0 m	3.0 m	5.0 m	III
Art. 23	Gewerbezone a	Ga	0.35	10.7 m	13.7 m	30.0 m	2.5 m	2.5 m	III
Art. 23	Gewerbezone b	Gb	0.35	12.0 m	15.0 m	-	2.5 m	2.5 m	III
Art. 23	Gewerbezone c	Gc	0.35	14.0 m	17.0 m	25.0 m	2.5 m	2.5 m	III
Art. 24	Hotelzone Carmenna	HC	0.75	20.0 m	23.5 m	-	2.5 m	2.5 m	III
Art. 24	Hotelzone Vetter <sup>5)</sup>	HV	Gemäss Teilrevision der Ortsplanung Hotel Vetter (Genereller Gestaltungsplan)						III

<sup>1)</sup> Bei geschlossener Gebäudezeile frei; Zulässigkeit siehe Zonenvorschriften.

<sup>2)</sup> Gemäss Lärmschutzgesetzgebung (Art. 43 LSV) und Zuordnung im Zonenplan.

<sup>3)</sup> Gebäudeabmessungen (Länge, Breite, Höhe) sind den in der unmittelbaren Umgebung liegenden Gebäuden anzupassen.

<sup>4)</sup> Die Gebäudeabstände gemäss Brandschutzvorschriften sind zu berücksichtigen. Wenn die äusserste Schicht der Aussenwandkonstruktion aus brennbaren Baustoffen besteht, ist gegenüber benachbarten Parzellen mit Bauten und Anlagen resp. Parzellen, welche bebaut werden können, ein Grenzabstand von mindestens 5.0 Meter einzuhalten.

<sup>5)</sup> vgl. Teilrevision der Ortsplanung Hotel Vetter

## Art. 12 **Nutzungsziffern (IVHB 8)** <sup>1</sup>

---

- 1 Als Nutzungsziffer gilt die im Zonenschema festgelegte Überbauungsziffer ÜZ (IVHB 8.4).
- 2 Wird von einem teilweise überbauten Grundstück der unüberbaute Teil abgetrennt, darf die neue Teilparzelle nur soweit überbaut werden, als die Überbauungsziffer über das ganze ursprüngliche Grundstück eingehalten wird.
- 3 Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen, Bäche oder Bahnen getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern vorliegt und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans, eines Arealplans oder eines Quartierplans. Nutzungsübertragungen sind im Grundbuch anzumerken.
- 4 Bestehende Bauten, welche die zulässige Überbauungsziffer überschreiten, dürfen im Rahmen der Zonenvorschriften aufgestockt werden. Die Aufstockung hat sich jedoch auf die Fläche zu begrenzen, welche gemäss der geltenden Überbauungsziffer überbaubar wäre. Wenn die realisierte Überbauungsziffer um max. 10% von der zulässigen Überbauungsziffer abweicht, kann die Baubehörde Ausnahmen gewähren, sofern daraus eine ortsbaulich bessere Lösung resultiert.

## Art. 13 **Abgrabungen und Aufschüttungen entlang Fassaden**

---

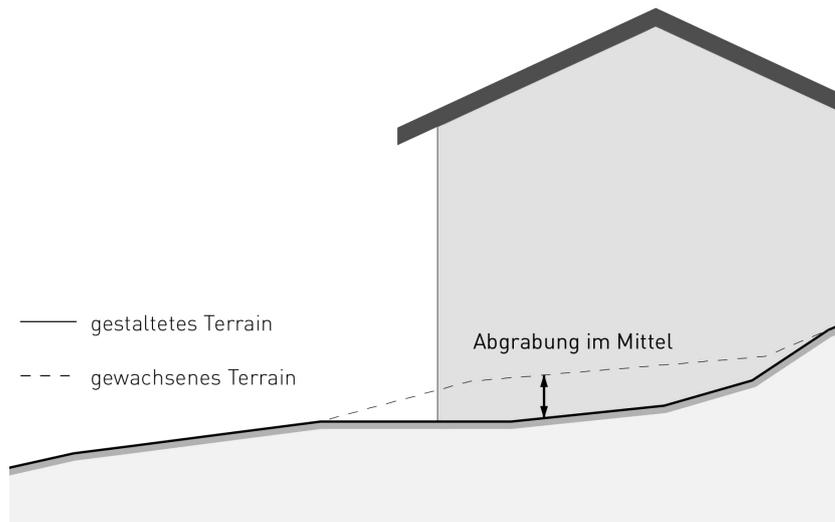
- 1 Werden Abgrabungen bewilligt, welche im Mittel mehr als 0.8 m unter der Fassadenlinie (IVHB 3.2) liegen, gilt das gestaltete Terrain als massgebendes Terrain.
- 2 Abgrabungen dürfen im Mittel maximal 1.6 m unter der Fassadenlinie (IVHB 3.2) liegen. Abgrabungen zur Freilegung von Fassadenfluchten dürfen höchstens an 2/3 der gesamten projizierten Fassadenlinie (IVHB 3.3) vorgenommen werden.
- 3 Aus erschliessungstechnischen oder gestalterischen Gründen kann die Baubehörde topographisch bedingte Abgrabungen oder Aufschüttungen bewilligen, die die zulässige Masse überschreiten, sofern sie gut gestaltet sind. Die Baubehörde kann bei Bedarf ein Gutachten der Gestaltungsberatung einholen.

---

<sup>1</sup> Zur Sicherstellung, dass die festgelegten Mindestdichten bei den konkreten Baugesuchen mindestens zu 80% ausgeschöpft werden, gelten gemäss Regierungsbeschluss Nr. 574 vom 4. Juli 2023 bis zur rechtskräftigen Genehmigung entsprechender kommunaler Bestimmungen die folgenden Bestimmungen nach Art. 26 Abs. 2 und 3 des Musterbaugesetzes für Bündner Gemeinden (MBauG 2020):

*Neue Bauten sowie Erweiterungen und neubauähnliche Umgestaltungen bestehender Bauten werden grundsätzlich nur bewilligt, wenn das festgelegte Mass der Nutzung (Nutzungsziffer und Gebäudeabmessungen) zu mindestens 80 % ausgeschöpft wird. Die Baubehörde kann Ausnahmen zulassen, wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen oder wenn die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses (Nutzungsziffer und Gebäudeabmessungen) eine unverhältnismässige Härte bedeuten würde.*

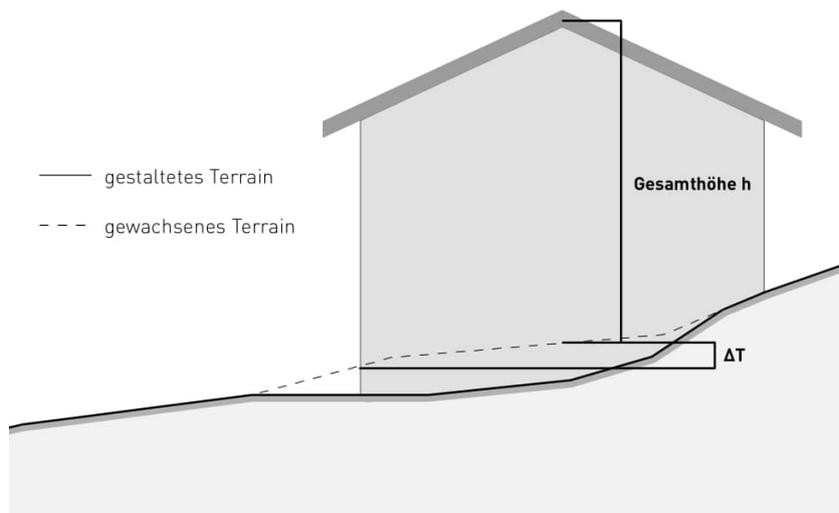
- 4 Aufschüttungen entlang von Fassadenfluchten müssen sich auf ein Geschoss beschränken. Für Aufschüttungen des umliegenden Geländes gilt Art. 68.



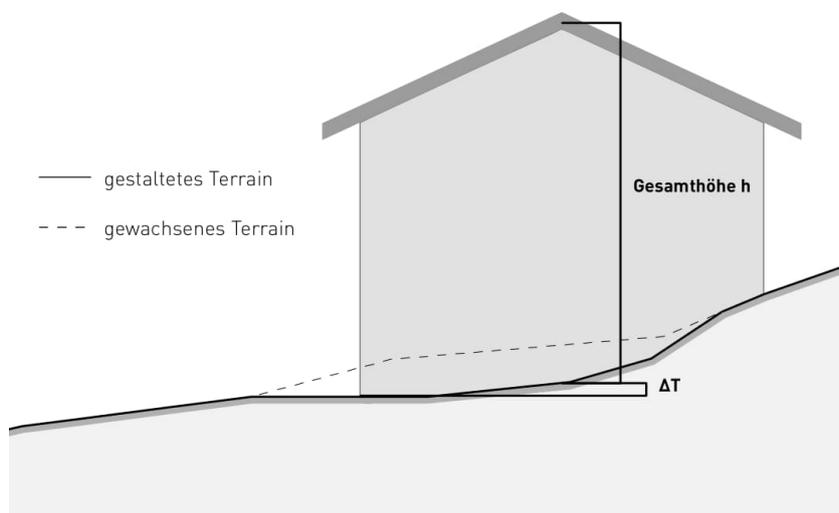
Skizze Abgrabungen

#### Art. 14 Gesamthöhe und Fassadenhöhe (IVHB 5)

- 1 Die Gesamthöhen (IVHB 5.1) und die Fassadenhöhen (IVHB 5.2) von Gebäuden dürfen die Werte gemäss Zonenschema nicht überschreiten.  
*Die Messweise der Gesamthöhe und der traufseitigen Fassadenhöhe erfolgt gemäss der Definition der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB). Gemessen wird jeweils vom massgebenden Terrain (i.d.R. das gewachsene Terrain) bis zum obersten Punkt der Dachkonstruktion (=oberkant Sparren).*
- 2 Die zulässige Gesamthöhe verringert sich um die Differenz ( $\Delta T$ ) zwischen dem tiefsten Punkt auf dem massgebenden Terrain lotrecht unter dem First beziehungsweise der Dachfläche (unterer Messpunkt Gesamthöhe) und dem tiefsten Punkt der Fassadenlinie auf dem massgebenden Terrain.
- 3 Bei Flachdachbauten gilt die traufseitige Fassadenhöhe gemäss Zonenschema für alle Fassaden. Ein Attikageschoss (IVHB 6.4) ist zulässig. Das Attikageschoss wird nicht an die Fassadenhöhe angerechnet, wenn der Versatz gegenüber der Hauptfassade mindestens 3 m beträgt.
- 4 Bei Gebäuden, die in der Höhe oder Situation um mindestens 3 m gestaffelt sind, werden die Gesamthöhen, Fassadenhöhen und Geschossezahlen für jeden Gebäudeteil, welcher mindestens eine Länge sowie eine Breite von 5 m aufweist, separat ermittelt. Wenn die Gebäudeteile um weniger als 3 m gestaffelt sind oder die Mindestbreite und -länge unterschreiten, aber als einzelne Baukörper wahrgenommen werden oder wenn die topographischen Verhältnisse die separate Ermittlung der Gesamthöhen, Fassadenhöhen und Geschossezahlen nahe legen (z.B. Reihenhäuser im Hang), kann die Baubehörde ausnahmsweise die separate Ermittlung der Gesamthöhen, Fassadenhöhen und Geschossezahlen anordnen.
- 5 Vorbehalten bleiben die Vorgaben der Gestaltungsskizze gemäss GGP Zentrum.



Skizze Gesamthöhe und Fassadenhöhe bei Berechnung ab dem gewachsenen Terrain



Skizze Gesamthöhe und Fassadenhöhe bei Berechnung ab dem gestalteten Terrain

## Art. 15 **Gebäudelänge (IVHB 4)**

- 1 Gebäude die das massgebende Terrain (IVHB 1.1) überragen, dürfen die Gebäudelänge (IVHB 4.1) gemäss Zonenschema nicht überschreiten.
- 2 Werden zwei oder mehr selbständige Gebäude zusammengebaut (Doppel- und Reihenhäuser), darf die Gebäudelänge um insgesamt 20% überschritten werden.
- 3 Die Länge und die Breite von unterirdischen Bauten (IVHB 2.4) sowie unterirdischen Teilen von Unterniveaubauten (IVHB 2.5) sind frei. Die Fassaden dürfen nur zu Erschliessungszwecken abgegraben werden. Die Zufahrten und Zugänge zu unterirdischen Bauten sind bezüglich Anzahl sowie Dimensionierung auf das technisch notwendige zu beschränken.
- 4 Anbauten werden nicht an die Gebäudelänge angerechnet.

## Art. 16 **Grenz- und Gebäudeabstand (IVHB 7)**

---

- 1 Die Grenzabstände (IVHB 7.1) von Gebäuden gemäss Zonenschema sind einzuhalten. Vorbehalten sind Baulinien (IVHB 7.3) und Unterschreitungen gemäss KRG. Der grosse Grenzabstand muss so gewählt werden, dass sich die Bauten gut in die bestehende Siedlungsstruktur einfügen.
- 2 Der minimale Gebäudeabstand ergibt sich aus den Brandschutzvorschriften resp. aus der Summe der einzuhaltenden Grenzabstände (IVHB 7.2) und kann ebenfalls gemäss KRG unterschritten werden.
- 3 Gegenüber öffentlichen oder öffentlichen Zwecken dienenden Strassen haben alle Gebäude, sofern keine Baulinien einen geringeren oder grösseren Abstand vorschreiben, einen minimalen Abstand von 4.0 m vom Fahrbahn- bzw. – wo ein Trottoir vorhanden ist – vom Trottoirrand einzuhalten. In Ausnahmefällen kann die Baubehörde Unterschreitungen bewilligen, zum Beispiel bei bestehenden Fassadenfluchten. Bei Kantonsstrassen gelten die Abstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung.
- 4 Die Grenzabstände von Bauten sind auch gegenüber der Wintersportzonengrenze einzuhalten.
- 5 Unterirdische Bauten (IVHB 2.4) und jene Teile von Unterniveaubauten (IVHB 2.5), die das massgebende Terrain nicht überragen, dürfen an die Grenze gestellt werden, sofern nicht ein öffentliches Interesse an der Freihaltung eines Landstreifens besteht (z.B. für öffentliche Erschliessungsleitungen). In diesem Fall muss ein Grenzabstand von maximal 1 m eingehalten werden.
- 6 Wo das Baugesetz keine Grenzabstände vorschreibt, für jene Teile von Unterniveaubauten (2.5), die das massgebende Terrain überragen sowie für An- und Kleinbauten (IVHB 2.2 und 2.5) gelten die minimalen, kantonalen Abstandsvorschriften.

## Art. 17 **Masse gemäss IVHB**

---

Bei Definitionen gemäss IVHB gelten die folgenden Masse für

1. Garagen und Carports (Klein- und Anbauten (IVHB 2.2, 2.3))
  - maximal zulässige Gesamthöhe (IVHB 5.1): 4.5 m
  - maximal anrechenbare Gebäudefläche (IVHB 8.4): 40 m<sup>2</sup>
2. sonstige Klein- und Anbauten (IVHB 2.2, 2.3), z.B. Gartenhäuser
  - maximal zulässige Gesamthöhe (IVHB 5.1): 3.5 m
  - maximal zulässige Fassadenhöhe traufseitig (IVHB 5.2): 2.5 m
  - maximal anrechenbare Gebäudefläche (IVHB 8.4): 12 m<sup>2</sup>
3. Unterniveaubauten (IVHB 2.5) und Untergeschosse (IVHB 6.2)
  - maximales Durchschnittsmass *b* über dem massgebenden Terrain: 0.8 m  
*Das Durchschnittsmass errechnet sich aus der Summe aller, je Fassadenflucht abgegrabenen Flächen einer UNB oder eines UG (graue Flächen gemäss Skizze zu 2.5), dividiert mit der Gesamtlänge der projizierten Fassadenlinie dieser UNB respektive dieses UG.*
  - maximales Mass *f* über dem massgebenden Terrain: 1.6 m

4. Vorspringende Gebäudeteile (IVHB 3.4)
  - maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 2 m
  - maximal zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes: 1/3
  - Die Masse gelten für die gesamte Länge der vorspringenden Gebäudeteile eines Fassadenabschnittes.
5. Unbedeutend zurückspringende Gebäudeteile (IVHB 3.5)
  - maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 1 m
  - maximal zulässiges Mass b für die Breite: 4 m
  - Innenliegende Balkone und dergleichen gelten nicht als zurückspringende Gebäudeteile.
6. Zurückversetzte Brüstungen bei Flachdachbauten
  - minimal notwendiger Versatz: 1.5 m
7. Attikageschoss (IVHB 6.4)
  - minimal notwendiger Versatz a: 3 m bei mindestens zwei ganzen Fassaden
  - maximal 50% der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses

## **b) Zonenvorschriften**

### **Art. 18 Kernzone**

---

- 1 Die Kernzone ist für Wohnnutzungen sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe, ausgenommen Landwirtschaftsbetriebe, bestimmt.
- 2 Siedlungsstruktur und Bauweise sind zu erhalten und zu ergänzen. Wo Baulinien fehlen, sind bei neuen Gebäuden, einschliesslich Ersatzbauten und Umbauten, die bestehenden Fassadenfluchten (IVHB 3.1) beizubehalten. Bei geschlossenen Gebäudezeilen entlang von Strassen und Gassen richten sich die Längen- und Höhenmasse sowie die Dachform nach den umliegenden Gebäuden und Strukturen.
- 3 Alle Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung der Projekte der Baubehörde mitzuteilen. Diese bestimmt in Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft die projektbezogenen Rahmenbedingungen.
- 4 Wesentliche Veränderungen bestehender Strassenzüge, von Plätzen und Hofräumen erfolgen gestützt auf eine Folgeplanung.

### **Art. 19 Dorfzone**

---

- 1 Die Dorfzone ist für Wohnnutzungen sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe, ausgenommen Landwirtschaftsbetriebe, bestimmt.
- 2 Neue Gebäude, Umbauten und Erweiterungen bestehender Gebäude haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung gut in die bestehende Siedlung einzufügen. Die bestehende Siedlungsstruktur und Bauweise sind zu erhalten

respektive zu ergänzen. Bestehende Baufluchten sind einzuhalten, solange keine übergeordneten öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen.

#### Art. 20 **Wohnzone**

---

- 1 Die Wohnzone ist für Wohnnutzungen bestimmt. Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sind zulässig, sofern sie aufgrund ihrer optischen Erscheinung und ihrer Auswirkungen auf Raum, Umwelt, Erschliessung und Befindlichkeit in ein Wohnquartier passen. Der bestehenden Siedlungsstruktur und Bauweise, insbesondere auch betreffend Dachgestaltung, ist Rechnung zu tragen.
- 2 In der Wohnzone Fatschel ist die bestehende Siedlungsstruktur und Bauweise zu erhalten. Zweckänderungen, Erneuerungen und Umbauten sind im Rahmen der Zonenbestimmungen möglich, sofern das Gebäudevolumen nicht verändert wird. Das Anlegen von Ziergärten, das Pflanzen von standortfremden Bäumen und Sträuchern sowie Terrainveränderungen sind nicht zulässig.

#### Art. 21 **Wohnzone für Einheimische**

---

- 1 In der Wohnzone für Einheimische dürfen Wohnbauten nur für ortsansässige Bewohner erstellt werden. Die Nutzung als Zweitwohnung ist untersagt.
- 2 Im Übrigen gelten die Regelungen der Wohnzone.

#### Art. 22 **Wohnmischzone**

---

- 1 Die Wohnmischzone ist für Wohnnutzungen sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt. Auswirkungen von gewerblichen Nutzungen auf die Wohnqualität sind im Rahmen der umweltrechtlichen Einschränkungen zu dulden.
- 2 In den Wohnmischzonen in der Ortschaft Arosa beträgt der maximale Wohnanteil 80%.
- 3 In den Wohnmischzonen in der Ortschaft Peist beträgt der maximale Wohnanteil 50%.
- 4 Die maximalen Wohnanteile beziehen sich auf die Hauptnutzfläche (HNF) gemäss SIA-Norm 416.

#### Art. 23 **Gewerbezone**

---

- 1 Die Gewerbezone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe sowie für Abfallanlagen bestimmt.
- 2 Es ist nur Wohnraum für Betriebsinhaber und betriebsnotwendiges Personal gestattet. Für eine Personalwohnung ist der Nachweis der Betriebsnotwendigkeit im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

## **Art. 24 Hotelzone Carmenna**

---

- 1 Die Hotelzone Carmenna ist bestimmt für traditionelle Hotels sowie für hotelmässig geführte Resorts oder vergleichbare Betriebe, welche die Anforderungen an strukturierte Beherbergungsbetriebe gemäss Art. 4 Zweitwohnungsverordnung (ZVV) erfüllen. Touristisch bewirtschaftete Wohnungen gemäss Art. 7 Abs. 2 lit. b Zweitwohnungsgesetz (ZWG) und Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben gemäss Art. 8 Abs. 1-3 ZWG sind zulässig.
- 2 Das Hotel oder der hotelähnlich bewirtschaftete Gebäudeanteil muss mindestens 80% der insgesamt realisierten Hauptnutzfläche betragen. Daneben sind hotelfremde Bauten und Anlagen zulässig, wenn weder sie selbst noch ihre Benutzungen den Beherbergungsbetrieb stören.

## **C. Schutzzonen**

### **Art. 25 Wald- und Wildschonzone**

---

- 1 Die Wald- und Wildschonzone umfasst Lebensräume von Tieren, insbesondere die Wildeinstandsgebiete.
- 2 Die Anlage, Präparierung und Markierung von Abfahrtspisten, Langlaufloipen und Schlittelwegen oder anderen Einrichtungen zur Sportausübung sind im Winter nicht gestattet. Der Gemeindevorstand erlässt temporäre Betretungs- und Fahrverbote nach Absprache mit der Wildhut und dem Forstdienst.
- 3 Die Verwendung von Motorfahrzeugen ist nur für land- oder forstwirtschaftliche Nutzungen gestattet. Vorbehalten sind generell Not- und Rettungsmassnahmen sowie Pflege- und Hegemassnahmen in Absprache mit der Wildhut und dem Forstdienst.
- 4 Die Wald- und Wildschonzonen werden nach den Richtlinien des Amtes für Jagd und Fischerei und der kantonalen Hegekommission gekennzeichnet. Zweckmässige Pflegemassnahmen sind von den Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern zu dulden.
- 5 Jede Übertretung dieser Bestimmungen wird durch Busse gemäss kantonalem Jagdgesetz bestraft.
- 6 Die Wald- und Wildschonzone (Gebot kein Überflug) sollte zwischen dem 15. Dezember und dem 15. April nicht überflogen werden. Vom 16. April bis zum 14. Dezember sollte die Mindestflughöhe 400m ab Boden betragen.

### **Art. 26 Zone Wildtierkorridor**

---

- 1 Die Zone Wildtierkorridor bezweckt, die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere und die Funktionsfähigkeit der Wildtierkorridore zu erhalten oder gegebenenfalls wiederherzustellen.

- 2 Neue Bauten und Anlagen sowie Änderungen an bestehenden Bauten und Anlagen sind im Rahmen des Bundesrechts zulässig, sofern sie die Funktionsfähigkeit des Wildtierkorridors nicht beeinträchtigen.
- 3 Bestehende Hindernisse sind nach Möglichkeit zu entfernen.
- 4 Die Fachstelle für Jagd und Fischerei ist bei Bauvorhaben beizuziehen.

#### **Art. 27 Trockenstandortzone**

---

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

#### **D. Weitere Zonen**

#### **Art. 28 Wintersportzone**

---

- 1 In der Wintersportzone besteht ein allgemeines Zutrittsrecht zur Ausübung des Wintersportes. Die maschinelle Präparierung von Pisten innerhalb der Wintersportzone ist zulässig. Weitergehende Eingriffe wie die Errichtung und der Betrieb von Beschneiungsanlagen oder die Ausführung von Terrainanpassungen können bewilligt werden. Für grössere neue Bauten und Anlagen werden nutzungsplanerische Festlegungen im Generellen Erschliessungsplan vorausgesetzt.
- 2 Bauten und Anlagen haben sich, soweit sie nicht unterirdisch (IVHB 2.4) angelegt werden können, gut in das Landschaftsbild einzufügen. Mobile Anlageteile, die das massgebende Terrain überragen (IVHB 1.1) sind nach Saisonschluss zu entfernen.
- 3 Wo sich Naturschutzzone und Wintersportzone überlagern, darf die Pistenpräparierung zu keiner Schädigung des zu schützenden Biotops führen.
- 4 Schäden oder Ertragsausfälle, die durch die Ausübung des Wintersports und durch die Präparierung von Pisten an Grundstücken innerhalb der Wintersportzone entstehen, werden von einer Fachperson beurteilt und von den vom Wintersport profitierenden Unternehmungen und Vereinigungen wie Bergbahnen, Beherbergungsbetriebe, Tourismusorganisationen, Skischulen behoben oder entschädigt.

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

#### Art. 29 **Wintersportzone Snowkite**<sup>2</sup>

---

- 1 Die Wintersportzone Snowkite ist für die Ausübung des Wintersports Snowkiting und ähnlichen Sportarten bestimmt.
- 2 Das Snowkiting und ähnliche Sportarten sind jeweils im Zeitraum ab Wintersaisonbeginn bis zum Wintersaisonabschluss der örtlichen Bergbahnen (frühestens vom 20. Dezember bis 15. April) zulässig.

#### Art. 30 **Campingzone**

---

- 1 Die Campingzone ist für Campingplätze bestimmt, die nur Benützern von Zelten und Campingfahrzeugen offenstehen. Es sind ausschliesslich betrieblich notwendige Bauten und Anlagen zulässig, wie sanitäre Anlagen, Verkaufskioske und Verpflegungsstätten. Diese haben sich gut in die Landschaft einzuordnen.
- 2 Der Betrieb eines Campingplatzes bedarf einer von der Baubehörde genehmigten Campingordnung und einer Betriebsbewilligung des Gemeindevorstands. Die Betriebsbewilligung wird nur erteilt, wenn alle erforderlichen sanitären Anlagen sowie die Anlagen zur Schmutzwasserentsorgung bei der Eröffnung des Betriebs betriebsbereit sind.
- 3 Zeitlich befristete Zeltlager können vom Gemeindevorstand ausserhalb der Campingzone bewilligt werden.

#### Art. 31 **Golfzone**

---

- 1 Die Golfzone umfasst die für den Golfsport bestimmten Flächen. Es sind Bauten und Anlagen zulässig, die dem Golfsport dienen, wie Clubhaus mit Verpflegungsstätte sowie Bauten und Anlagen für den Betrieb und Unterhalt.
- 2 Bauten und Anlagen für weitere Sport- und Freizeitnutzungen (z.B. Mountainbike und Langlauf) sind zulässig, sofern sie im Generellen Gestaltungsplan oder im Generellen Erschliessungsplan festgesetzt sind.
- 3 Die Spielflächen und Übungsplätze, die Hindernisse und die Bepflanzung sowie Lage und Grösse der Bauten und Anlagen sind im Generellen Gestaltungsplan festgelegt.
- 4 Kleinbauten (Art. 17), welche dem Golfsport dienen, können an den im generellen Gestaltungsplan bezeichneten Standorten bewilligt werden. Es gilt das ordentliche Bau-bewilligungsverfahren.

---

<sup>2</sup> Art. 29 aufgrund eines laufenden Rechtsmittelverfahrens nicht in Kraft.

## Art. 32 **Spiel- und Erlebniszone**

---

- 1 Die Spiel- und Erlebniszone umfasst jene Gebiete in der Landschaft, welche für Spiel- und Erlebniszwecke verwendet werden.
- 2 Kleine Hochbauten und Anlagen im Sinne des Richtprojekts, welche dem Spiel- und Erlebniszweck dienen, dürfen erstellt werden. Hierzu gehören insbesondere die bärenbezogenen Spiel-, Erlebnis- und Informationseinrichtungen im Zusammenhang mit dem Bärenland. Anlagen, welche ausschliesslich im Sommer genutzt werden und über den Winter entfernt werden, sind auch innerhalb der Gefahrenzone 1 zulässig.

## Art. 33 **Zone Bärenland**

---

- 1 Die Zone Bärenland ist für die tiergerechte Haltung von Bären bestimmt sowie für ein bärenbezogenes Lehr- und Erlebnisangebot für Einheimische und Touristen.
- 2 In der Zone Bärenland ist die grossräumige Umzäunung zwecks Unterbringung von Bären gestattet. Zusätzlich können in der Zone Bärenland drei Wintergehege sowie ein Quarantänegehege erstellt werden mit einer maximalen Fläche von je 180 m<sup>2</sup>. Die Wintergehege und das Quarantänegehege können mit Maschengitter und heizbarem Maschengeflecht überdacht werden, um eine Schneedecke zu verhindern. Die Gehege sind mindestens bis 1m unter das gestaltete Terrain mit einem Untergrabschutz zu versehen.
- 3 In der Zone Bärenland kann ein Bärenstall erstellt werden mit einer Gesamtlänge von maximal 25 m, einer Gesamtbreite von maximal 12 m und einer Firsthöhe von maximal 3.5 m. Der Bärenstall ist mittels Terrainanpassungen in die Landschaft einzupassen.
- 4 Des Weiteren sind die Anlagen für die tiergerechte Haltung von Bären gemäss Schweizer Tierschutzgesetzgebung zulässig wie Schwimmteiche, Futterstellen und Totholzbäume.
- 5 Bauten und Anlagen sind soweit möglich naturnah zu gestalten und in die Landschaft zu integrieren. Sofern möglich, sind die Gehege durch Mauern, Gräben und dergleichen abzugrenzen.
- 6 Für die Besucher können Stege, Aussichtsplattformen und dergleichen erstellt werden. Die Besucherwege können mit Informations- und Erlebniseinrichtungen ausgestattet werden.

## Art. 34 **Zone für Energieanlagen**

---

- 1 Die Zone für Energieanlagen ist bestimmt für Anlagen zur Umwandlung und Speicherung elektrischer Energie sowie zur Produktion elektrischer Energie aus erneuerbaren Quellen.
- 2 Die für den Betrieb und Unterhalt der Anlagen sowie für den Schutz der Anlagen notwendigen Bauten sind zulässig, sind aber auf das notwendige Minimum zu beschränken.

- 3 Bauten und Anlagen sind gut in die Landschaft zu integrieren.

#### Art. 35 **Materialabbauzone**

---

- 1 Die Materialabbauzone umfasst Flächen, die für die Gewinnung von natürlichen Materialien wie Stein, Kies, Sand, Lehm und andere mineralische Rohstoffe bestimmt sind.
- 2 Bauten und Anlagen, die unmittelbar dem Abbaubetrieb oder der Aufbereitung des an Ort gewonnenen Materials dienen, können für die Dauer des Abbaubetriebs bewilligt werden. Die Standorte solcher Gebäude und Anlagen sind im Generellen Gestaltungsplan festgelegt.
- 3 Die Gestaltung des Abbaugeländes nach Abschluss der Materialentnahme oder einzelner Etappen sowie weitere Gestaltungsmassnahmen auf dem Abbaugelände und Massnahmen zum Schutz der Umgebung sind im Generellen Gestaltungsplan oder in einem Arealplan festgelegt.
- 4 Die Abbaufächen sind nach der Materialentnahme gemäss Generellem Gestaltungsplan oder Arealplan zu gestalten. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren. Sie kann insbesondere eine geeignete Sicherheit (zweckgebundenes Depositum oder Garantie einer Schweizer Bank) für die finanziellen Mittel verlangen, welche für den Abschluss der Arbeiten notwendig sind.

#### Art. 36 **Deponiezone (Deponie Typ A und B)**

---

- 1 Die Deponiezone umfasst Flächen, die für die Errichtung der Deponietypen gemäss der jeweiligen Gesetzgebung des Bundes bestimmt sind.
- 2 Bauten und Anlagen können für die Dauer des Deponiebetriebs bewilligt werden, sofern sie für den Betrieb unerlässlich sind.
- 3 Die Gestaltung des Deponiegeländes nach Abschluss der Deponie oder einzelner Etappen sowie weitere Massnahmen betreffend den Aufbau und die Gestaltung der Deponie und den Schutz der Umgebung sind im Generellen Gestaltungsplan festgelegt und werden im Baugesuch geregelt. Die Gemeinde kann eine geeignete Sicherheit (zweckgebundenes Depositum oder Garantie einer Schweizer Bank) für die finanziellen Mittel verlangen, welche für die Rekultivierung erforderlich sind.
- 4 Für die Errichtung, den Betrieb und den Unterhalt der Deponie sowie für den Abschluss und dessen Sicherstellung gelten im Übrigen die einschlägigen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Vorbehalten bleiben insbesondere die notwendigen Bewilligungen der zuständigen Fachstelle.
- 5 Der Gemeindevorstand kann die Betreiber einer Deponie verpflichten, unverschmutztes Aushub- und Abraummateriel, welches nach Unwetterereignissen anfällt, im Rahmen der betrieblichen Möglichkeiten und zu günstigen Konditionen anzunehmen.

#### Art. 37 **Materialbewirtschaftungszone**

---

- 1 Die Materialbewirtschaftungszone ist bestimmt für Bauten, Anlagen und Zwischenlager im Zusammenhang mit der Gewinnung und Aufbereitung von natürlichen Materialien wie Steine, Kies, Sand, Lehm und anderen mineralischen Rohstoffen, mit der Sammlung und Sortierung von Bauabfällen, der Aufbereitung von mineralischen Bauabfällen wie Betonabbruch, Mischabbruch, Ausbauasphalt und Strassenausbruch oder der Herstellung von Baustoffen.
- 2 Das Errichten von festen Kompartimenten ist nicht gestattet.
- 3 Zulässig sind Büroräume sowie temporäre Anlagen, soweit sie betrieblich mit einer zonenkonformen Nutzung in Verbindung stehen. Die Erstellung von Wohnraum ist nicht gestattet.
- 4 Der generelle Gestaltungsplan bezeichnet den Sammel- und Sortierbereich, einen Bereich für Hochbauten sowie Klein- und Anbauten sowie einen Bereich für Mulden. Zudem wird auch der Bereich der Zufahrt im Generellen Gestaltungsplan festgesetzt. Diese kann mit einem Tor gesichert werden.
- 5 Eine Umzäunung des Sammel- und Sortierplatzes sowie der Deponie ist nicht gestattet.

#### Art. 38 **Lagerzone**

---

- 1 In der Lagerzone sind die vorübergehende und dauernde Lagerung von Materialien und Gütern gestattet. Nicht zulässig ist das Lagern von umweltgefährdenden Stoffen, das Deponieren oder Zwischenlagern von Abfällen sowie von Recyclingbaustoffen aus aufbereiteten Bauabfällen.
- 2 Anlagen und Vorkehrungen wie Schutzdächer oder Einfriedungen sind zulässig, wenn sie unmittelbar dem Schutz von Materialien und Gütern dienen.

#### Art. 39 **Schneedeponiezone**

---

- 1 Auf Schneedeponien des Typ I darf ausschliesslich nicht verschmutzter Schnee deponiert werden. Nicht verschmutzter Schnee ist weiss und weist nur marginale optisch sichtbare Spuren von Verschmutzungen auf.
- 2 Auf Schneedeponien des Typ II ist die Deponierung von verschmutztem Schnee aus der Strassenräumung zulässig. Schnee aus der Räumung von Verkehrsflächen, welcher später als 48 Stunden nach dem Schneefall abtransportiert wird, muss als verschmutzt eingestuft werden und dessen Ablagerung ist nur auf Schneedeponien des Typ II zulässig.
- 3 Nach der Schneeschmelze sind die entsprechenden Flächen durch die Gemeinde zu reinigen.

### **3. Genereller Gestaltungsplan**

#### **A. Allgemeines**

##### **Art. 40 Festlegungen**

---

Der Generelle Gestaltungsplan enthält folgende Festlegungen:

Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum

- Schutzbereich Art. 41 BauG
- Erhaltungsbereich Art. 42 BauG
- Anpassungsbereich Art. 43 BauG
- Freihaltebereiche, Platzbereiche Art. 44 BauG
- Bereiche mit Nutzungsbeschränkungen Art. 45 BauG

Gestaltungsobjekte

- Wertvolle Bauten und Anlagen Art. 46 BauG / 43 / 74 KRG
- Wertvolle Natur- und Kulturobjekte Art. 47 BauG / 44 KRG
- Baulinien (IVHB 7.3) für die bauliche Gestaltung Art. 48 BauG / 55 KRG

Bauten und Anlagen in der Erhaltungszone

- Spezielle Bestimmungen in den Erhaltungszonen Art. 49 BauG

#### **B. Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum**

##### **Art. 41 Schutzbereich**

---

- 1 Als Schutzbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit umfassend geschützter Bausubstanz und Ortsstruktur. Dazu gehören insbesondere Bauten und Anlagen, Dächer, Fassaden, Gassen, Plätze, Mauern, Gärten und Pflanzen von ausserordentlicher Bedeutung.
- 2 Im Schutzbereich gelegene Bauten, Baugruppen und Gebäudeteile müssen unterhalten und dürfen nicht abgebrochen oder ausgekernt werden. Bei Erneuerungen oder Umbauten ist die architektonisch sowie historisch bedeutende Bausubstanz im Innern des Gebäudes und Aussen zu wahren. Bei störenden Elementen ist der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen.
- 3 Vom Schutz ausgenommen sind einzelne nicht schutzwürdige Bauten oder Anlagen oder Teile davon gemäss Entscheid der Baubehörde gestützt auf eine entsprechende Beurteilung der Denkmalpflege.
- 4 Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden. Diese zieht die kantonale Denkmalpflege beratend bei.

#### Art. 42 **Erhaltungsbereich**

---

- 1 Als Erhaltungsbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit Baugruppen, Bauten und Anlagen sowie Freiräumen, die auf Grund ihrer Gesamtform, Stellung und äusseren Erscheinung von erheblicher räumlicher, architektonischer oder ortsbaulicher Bedeutung sind.
- 2 Im Erhaltungsbereich gelegene Bauten und Anlagen sowie wertvolle Gebäudeteile und Konstruktionsformen sind zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Erneuerungen und Umbauten sind im Rahmen der Zonenbestimmungen unter Wahrung der äusseren Erscheinung möglich.
- 3 Von der Pflicht zur Erhaltung ausgenommen sind Bauten, Anlagen oder Teile davon gestützt auf eine entsprechende Beurteilung der Denkmalpflege oder der Gestaltungsberatung.
- 4 Bauvorhaben sind vor der Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden und durch die Gestaltungsberatung zu beurteilen und zu begleiten.

#### Art. 43 **Anpassungsbereich**

---

- 1 Als Anpassungsbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit Baugruppen, Bauten und Anlagen sowie Freiräumen, die auf Grund ihrer Gesamtform, Stellung und äusseren Erscheinung von ortsbaulicher Bedeutung sind.
- 2 Im Anpassungsbereich gelegene Bauten können nur abgebrochen werden, wenn sie in Anlehnung an ihre ursprüngliche Form und Stellung wiederaufgebaut werden. Erneuerungen und Umbauten sind im Rahmen der Zonenbestimmungen möglich. Neubauten sind gestattet, sofern sie sich in Bezug auf Grösse, Form und Stellung an die bestehende Bauweise in der Umgebung anpassen.
- 3 Bauvorhaben im Anpassungsbereich sind in der Regel durch die Bauberatung zu beurteilen und zu begleiten.

#### Art. 44 **Freihaltebereiche, Platzbereiche**

---

- 1 Als Freihaltebereich oder Platzbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Aussenräume wie Gärten, Sichtachsen, Freiräume und Platzsituationen, die für das Ortsbild von besonderer Bedeutung sind.
- 2 Im Freihaltebereich dürfen Kleinbauten (Kleintierställe, Gartenhäuschen etc.) erstellt werden, welche der Pflege- und Nutzung dieser Freihalteflächen dienen. Ungedeckte Parkplätze und unterirdische Parkieranlagen können bewilligt werden, sofern sie gut gestaltet sind und ein positives Gutachten der Gestaltungsberatung vorliegt; oberirdische Garagen, Carports und dergleichen sind nicht gestattet.
- 3 In den im Generellen Gestaltungsplan ausgeschiedenen Platzbereichen ist die bestehende Platzsituation aufzuwerten oder zu erhalten. Bauvorhaben an umliegenden Bauten dürfen die Platzsituation nicht beeinträchtigen. Bauvorhaben im Umfeld von Platzsi-

tuationen sind in der Regel durch die Gestaltungsberatung zu beurteilen und zu begleiten.

#### **Art. 45 Bereich mit Nutzungsbeschränkung**

---

- 1 In Bereichen mit Nutzungsbeschränkungen werden im Generellen Gestaltungsplan Einschränkungen der zonengemässen Nutzung oder besondere Auflagen für die Erhaltung und Nutzung von landschaftsprägenden Elementen, von Gebäuden und Anlagen oder von Aussenräumen festgelegt.
- 2 Die spezifischen Nutzungsanordnungen gehen den Zonen- und allgemeinen Bauvorschriften vor.

### **C. Gestaltungsobjekte**

#### **Art. 46 Wertvolle Bauten und Anlagen**

---

- 1 Als geschützte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten oder Baugruppen, die aufgrund ihrer Stellung, Architektur und Bausubstanz von hohem siedlungsbaulichem und bauhistorischem Wert sind. Sie sind grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Erneuerungen, Um- und Anbauten sind unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig.
- 2 Bei den im Generellen Gestaltungsplan als vorläufig geschützte Bauten bezeichneten Gebäuden ist der Schutzwert nach Anmeldung des Bauprojekts gemäss Abs. 5 im Rahmen eines Gutachtens der Denkmalpflege zu ermitteln. Es bildet die Grundlage für die Festlegung der zulässigen baulichen Änderungen und allfälliger Erhaltungsanordnungen in einer Baubewilligung.
- 3 Als ortsbildprägende Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Gebäude, die durch ihre Lage und Gestalt wesentlich zur erhaltenswerten Qualität des Ortsbildes und zur Identität des Ortes beitragen. Bauliche Veränderungen sind möglich, wenn die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur im Wesentlichen unverändert bleiben.
- 4 Als bemerkenswerte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan weitere Gebäude, die wesentlich zur Qualität des Ortsbildes oder zur Identität des Ortes beitragen. Ein Abbruch und Wiederaufbau ist zulässig, wenn das Neubauprojekt bezüglich Stellung, Form und Gestaltung mindestens die gleichen siedlungsbaulichen Qualitäten aufweist wie das abzubrechende Objekt.
- 5 Bauvorhaben an wertvollen Bauten und Anlagen sind vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden. Mit Ausnahme unwesentlicher Sanierungsarbeiten sind Bauvorhaben gemäss Absatz 1 und 2 durch die Denkmalpflege und die übrigen Bauvorhaben mindestens durch die Gestaltungsberatung zu begleiten.
- 6 Die Schaffung von neuen Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen gemäss Art. 9 ZWG ist nicht zulässig. Für geschützte und ortsbildprägende Bauten gilt ebenfalls die

Erstwohnungspflicht, ausgenommen es handelt sich um altrechtliche Wohnungen gemäss ZWG.

#### **Art. 47 Wertvolle Natur- und Kulturobjekte**

---

- 1 Für die in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommenen geschützten Natur- und Kulturobjekte gelten die Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.
- 2 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten erhaltenswerten Kulturobjekte wie historische Wege, Schalen- und Zeichensteine, Brunnenanlagen und Trockensteinmauern sind in besonderem Masse zu pflegen und in ihrem Bestand zu erhalten.
- 3 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten erhaltenswerten Naturobjekte wie Baumbestände, Hecken und Feldgehölze dürfen in ihrem Bestand nicht verringert werden. Sie sind durch die Eigentümerin oder den Eigentümer zu erhalten und zu pflegen.
- 4 Die Baubehörde unterstützt Massnahmen zur Weiterentwicklung der Natur- und Kulturlandschaft und zur Erhaltung der wertvollen Objekte. Bei Bauvorhaben trifft sie notwendige Anordnungen zur Erhaltung wertvoller Objekte im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.
- 5 Die Baubehörde kann die Entfernung einzelner Naturobjekte bzw. Teilen davon bewilligen, sofern ein geeigneter Realersatz im gleichen Gebiet geleistet wird. Die Erteilung von Bewilligungen für die Entfernung einzelner Bäume, Hecken und Feldgehölze richtet sich nach den Vorgaben des Kantons und des Bundes.

#### **Art. 48 Baulinien für die bauliche Gestaltung (IVHB 7.3)**

---

- 1 Baulinien des Typs A gelten wie Grenzabstandsvorschriften. Unterschreitungen gemäss KRG sind nicht zulässig.
- 2 Baulinien des Typs C bestimmen zwingend die Lage von Fassadenfluchten (IVHB 3.1, Gestaltungsskizze gemäss GGP Zentrum).

### **D. Bauten und Anlagen in der Erhaltungszone**

#### **Art. 49 Spezielle Bestimmungen in den Erhaltungszone**

---

- 1 Für die im Generellen Gestaltungsplan besonders bezeichneten Bauten gelten folgende Bestimmungen:
  - a) Erhaltenswerte Bauten und Bauteile sind in ihrer spezifischen Eigenart zu erhalten, das betrifft insbesondere die Nutzung der Bauten bzw. die Fassaden.
  - b) Bei Gebäuden mit anzupassender Form sind die nicht traditionellen Bauteile mit störender Gesamtwirkung im Rahmen eines Umbaus zu entfernen bzw. zu sanieren und dem ortsüblichen Baustil anzupassen.

- c) Bauten mit anzupassenden Fassaden, die durch bauliche Massnahmen beeinträchtigt sind oder nicht dem ortsüblichen Baustil entsprechen, sind im Rahmen eines bewilligungspflichtigen Umbaus zu sanieren. Müssen defekte Bauteile ersetzt werden, so darf dies nur in Absprache mit der Baubehörde erfolgen.
  - d) Dacheindeckungen bei Wohnbauten, die nicht dem ortsüblichen Baustil entsprechen, sind im Rahmen von Sanierungen zu ersetzen. Ortsübliche Bedachungen sind Ziegel, Eternit, Schindeln, Steinplatten und Blech.
- 2 Unterkellerungen bis max. 5 m<sup>2</sup> sind nur innerhalb der Umfassungswänden für Abstellzwecke zulässig. Sie dürfen das Mauerwerk nicht beschädigen und sind mit einfachen Mitteln zu erschliessen.
  - 3 Die der Landwirtschaft vorbehaltenen und im Generellen Gestaltungsplan entsprechend bezeichneten Bauten dürfen in ihrem Zweck nicht verändert werden.
  - 4 Bei sämtlichen baulichen Massnahmen in der Erhaltungszone ist die wertvolle originale Bausubstanz zu erhalten. Die Neugestaltung von aussen sichtbaren Gebäudeteilen ist in Form, Material und Farbe in traditioneller Weise vorzunehmen. Fensterläden sind naturfarben zu belassen oder braun zu streichen. Bestehende grüne Fensterläden dürfen weiterhin in dieser Farbe erhalten werden. Fenster sind mittels Kreuzsprossen oder Klicksprossen zu gliedern.
  - 5 Die landwirtschaftliche Nutzung des Gebäudeumschwunges ist jederzeit zu gewährleisten. Das Anlegen von Ziergärten, das Pflanzen von ortsfremden Blumen, Bäumen und Sträuchern sowie Terrainveränderungen und Abzäunungen irgendwelcher Art, soweit letztere nicht zur Verhütung von Wildschäden erforderlich sind, ist untersagt. Das Aufstellen von Weidezäunen ist erlaubt.
  - 6 Die Erstellung neuer oder der Ausbau bestehender Verkehrs- und Versorgungsanlagen sind nur im Rahmen des Generellen Erschliessungsplanes und der von der zuständigen Gemeindebehörde genehmigten generellen Projekte zulässig. Es besteht kein Anspruch auf Zufahrt über bestehende Wege und Strassen sowie auf Anschluss an die öffentlichen Erschliessungsanlagen. Wasser darf nur bei Vorliegen einer besonderen Gebäudenutzung (Gaststätte) oder in Verbindung mit einem Anschluss an eine Abwasserbeseitigungsanlage für die ganze Baugruppe nach Weisung der zuständigen Fachstelle bis ins Gebäude geführt werden. Einem Wasseranschluss gleichgestellt sind Wasserspeicher und dergl. im Innern des Gebäudes. Der Gemeinde dürfen durch den Umbau oder die spätere Benützung der Bauten keine Infrastrukturkosten entstehen.
  - 7 Sonnenenergieanlagen wie Solarzellen und dergleichen sind äusserst unauffällig zu platzieren (z.B. unter dem Dachvorsprung) und in ihrer Dimension auf das Minimum zu reduzieren. Sie sind bewilligungspflichtig.
  - 8 Fahrzeuge sind grundsätzlich auf einem zentralen Parkplatz am Siedlungsrand gemäss Generellem Erschliessungsplan abzustellen.

## 4. Genereller Erschliessungsplan

### A. Allgemeines

#### Art. 50 Festlegungen

---

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan enthält folgende Festlegungen:
  - a) Erschliessungsanlagen

- Kantonsstrasse	kant. Strassengesetz
- Sammel- und Erschliessungsstrassen	Art. 52 BauG
- Land- und Forstwirtschaftswege	Art. 53 BauG
- Langsamverkehr	Art. 54 BauG
- Öffentliche Parkierungsanlagen	Art. 55 BauG
- Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	Art. 56 BauG
- Sport- und Freizeitanlagen	Art. 57 BauG
  - b) Weitere Festlegungen

- Baulinien (IVHB 7.3)	Art. 55 KRG
------------------------	-------------
- 2 Für Verkehrsanlagen wie Kantonsstrassen, Eisenbahnen oder Seilbahnen sowie für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen wie Hochspannungsleitungen, Telefonleitungen, bei denen Bund, Kanton oder Dritte Träger sind, gelten die jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Diese Anlagen sind im Generellen Erschliessungsplan zu kennzeichnen.

### B. Erschliessungsanlagen

Verkehrsanlagen

#### Art. 51 1. Allgemeines

---

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

- 3 Wo der Generelle Erschliessungsplan für Verkehrsanlagen der Feinerschliessung lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- 4 Alle im Generellen Erschliessungsplan eingetragenen Strassen und Wege gelten grundsätzlich als öffentlich, unabhängig der Eigentümerschaft. Vorbehalten sind saisonale Ausnahmeregelungen gemäss Art. 52 Abs. 4 und Art. 54 Abs. 4 und 5.

#### **Art. 52 2. Sammel- und Erschliessungsstrassen**

---

- 1 Sammel- und Erschliessungsstrassen sind nach Art und Ausmass dem zu erschliessenden Gebiet anzupassen. Sie sind mit dem übergeordneten Strassennetz so zu verbinden, dass sie keinen Fremdverkehr anziehen. Wo es die Verhältnisse erfordern, werden die Strassen und Plätze beleuchtet.
- 2 Quartierstrassen sind so auszugestalten, dass sie als Aussenräume für gemeinschaftliche Zwecke des Quartiers und als Zufahrt benutzt werden können.
- 3 Die öffentlichen Sammel- und Erschliessungsstrassen samt Ausstattungen können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung von jedermann begangen und befahren werden.
- 4 Die im Generellen Erschliessungsplan speziell bezeichneten Erschliessungsstrassen (nur Sommer) gelten jeweils vom 1. April bis zum 31. Oktober als öffentliche Strassen. Während der übrigen Zeit gelten diese als Privatstrassen.

#### **Art. 53 3. Land- und Forstwirtschaftswege**

---

- 1 Land- und Forstwirtschaftswege dienen den Nutzungen des angeschlossenen Nichtsiedlungsgebietes, insbesondere der land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung.
- 2 Sie sind grundsätzlich als Naturstrassen anzulegen und nur dort zu befestigen, wo sich dies aus zwingenden Gründen als notwendig erweist.
- 3 Die Benutzung der öffentlichen Wald- und Güterstrassen richtet sich nach den Vorschriften der Wald- und Meliorationsgesetzgebung sowie der örtlichen Verkehrsregelung der Gemeinde. Die Gemeinde erlässt nach Bedarf Nutzungsbeschränkungen für den Langsamverkehr.

#### **Art. 54 4. Langsamverkehr**

---

- 1 Bei der Festlegung der Wegnetze des Langsamverkehrs wird auf die Entflechtung der verschiedenen Mobilitätsformen geachtet. Fusswege und Fussgängerzonen sind attraktiv zu gestalten und werden in der Regel beleuchtet.
- 2 Wanderwege werden gemäss Fuss- und Wanderweggesetz des Bundes (FWG) signalisiert.

- 3 Die Gemeinde sorgt dafür, dass die öffentlichen Langsamverkehrswege von der Allgemeinheit (jedermann) im Rahmen ihrer Zweckbestimmung begangen und befahren werden können. Die Gemeinde erlässt bei Bedarf Nutzungsbeschränkungen wie Reit- und Bikeverbote auf den ausschliesslich für den Langsamverkehr bestimmten Wegen.
- 4 Die im Generellen Erschliessungsplan speziell bezeichneten Fusswege (nur Sommer) gelten ausserhalb der Wintersaison der örtlichen Bergbahnen (frühestens vom 20. Dezember bis spätestens 15. April) als öffentliche Fusswege. Während der Wintersaison gelten diese als Privatwege.
- 5 Die im Generellen Erschliessungsplan speziell bezeichneten Fusswege (nur Winter) gelten jeweils während der Wintersaison der örtlichen Bergbahnen (frühestens vom 20. Dezember bis spätestens 15. April) als öffentliche Fusswege. Ausserhalb der Wintersaison gelten diese als Privatwege.

#### **Art. 55 5. Öffentliche Parkieranlagen**

---

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

#### **Art. 56 Versorgungs- und Entsorgungsanlagen**

---

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet die bestehenden und geplanten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, die für die hinreichende Erschliessung der Bauzonen notwendig sind. Dazu zählen namentlich Anlagen der Trinkwasserversorgung, der Energieversorgung, der Telekommunikation, der Abfallbewirtschaftung und - nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans - Anlagen der Abwasserbeseitigung.
- 2 Die im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen sind öffentlich. Der Anschluss privater Grundstücke an die öffentlichen Anlagen sowie die Entsorgung von Abfällen richten sich nach den entsprechenden Gesetzen, insbesondere dem Abwassergesetz, dem Wasserversorgungsgesetz, sowie dem Erschliessungsreglement.
- 3 Wo der Generelle Erschliessungsplan für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- 4 Mit Festlegung im Generellen Erschliessungsplan gelten die für die öffentlichen Leitungen benötigten Durchleitungsrechte als erteilt beziehungsweise die Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer haben die entsprechenden Leitungen zu dulden. Bei noch nicht realisierten Leitungen wird die exakte Leitungsführung im Rahmen der Bau-

bewilligung mittels Verfügung konkretisiert; bei bestehenden Leitungen gilt das Durchleitungsrecht für den Bestand. Ändern sich die Bedürfnisse des belasteten Grundstückes, so ist die Leitung auf Kosten der Gemeinde zu verlegen, sofern nicht bei der Begründung des Durchleitungsrechts eine andere Regelung getroffen worden ist.

- 5 Muss eine im Generellen Erschliessungsplan nicht eingezeichnete öffentliche Leitung Privatgrundstücke durchqueren, so sind die Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer verpflichtet, die Leitung samt zugehörigen Anlagen zu dulden. Die exakte Leitungsführung wird im Rahmen der Baubewilligung mittels Verfügung konkretisiert. Ändern sich später die Bedürfnisse des belasteten Grundstücks, so ist die Leitung auf Kosten der Gemeinde zu verlegen.
- 6 Allfällige Entschädigungsforderungen werden im Streitfall durch die zuständige Enteignungskommission festgesetzt.

#### **Art. 57 Sport- und Freizeitanlagen**

---

Sport- und Freizeitanlagen wie Skilifte, Seilbahnen, Rodelbahnen, Finnenbahnen, Rutschbahnen sowie die zugehörigen Betriebseinrichtungen wie Wasserbezugsquellen, Wasserleitungen und Zapfstellen für die Beschneigung sind nach Massgabe des Generellen Erschliessungsplans zulässig.

### **5. Folgeplanungen**

#### **Art. 58 Folgeplanung**

---

- 1 In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit Folgeplanung (Arealplanung, Quartierplanung, Landumlegung) werden Bauvorhaben nur bewilligt, wenn sie den Erlass der Folgeplanung nicht beeinträchtigen und wenn sie den rechtskräftigen und vorgesehenen neuen Vorschriften und Vorgaben nicht entgegenstehen.
- 2 Die im Zonenplan festgelegte Abgrenzung des Planungsgebietes ist für jedermann verbindlich. Die Baubehörde kann zu Beginn oder im Verlauf der Planung das Verfahren auf weitere Grundstücke ausdehnen, sofern sich dies als notwendig oder zweckmässig erweist.
- 3 Folgeplanungen können von der Baubehörde auch ausserhalb von Gebieten mit Folgeplanpflicht gemäss Zonenplan durchgeführt werden, wenn sich eine Folgeplanung zur Umsetzung der Grundordnung als notwendig oder zweckmässig erweist.

## IV Kommunale Bauvorschriften

### 1. Formelles Baurecht

#### Art. 59 Baugesuch

---

- 1 Das Baugesuch ist auf amtlichem Formular in zwei, bei BAB-Gesuchen in sechs Ausfertigungen einzureichen. In besonderen Fällen kann die Baubehörde die Einreichung weiterer Ausfertigungen verlangen.
- 2 Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen und in der Regel in digitaler Form zu liefern:
  1. Bei Neubauten und grösseren Umbauten: Grundbuchauszug.
  2. aktueller Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, projizierte Fassadenlinie (IVHB 3.3), Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte; die Baubehörde kann verlangen, dass der Situationsplan vom Geometer unterzeichnet wird;
  3. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude;
  4. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom und Telefon;
  5. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, alle relevanten Masse gemäss IVHB; projizierte Fassadenlinie (IVHB 3.3) im Grundriss des 1. Vollgeschosses (IVHB 6.1); Zweckbestimmung der Räume; Nettowohnfläche der Räume;
  6. Fassadenfluchten (Ansichten) (IVHB 3.1) und Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben zu massgeblichen Höhenmassen gemäss IVHB, mit Verlauf des massgebenden und neuen Terrains in der Flucht der projizierten Fassadenlinie bis zur Grenze, sowie Strassenhöhen; Angabe der massgeblichen Längen-, Flächen- und Höhenmasse von Abgrabungen, zum Herausragen von Unterniveaubauten sowie von Dachaufbauten. (Weicht das massgebende Terrain ausnahmsweise vom natürlichen, resp. bestehenden Verlauf ab, bedingt dies die vorgängige Zustimmung der Baubehörde);
  7. detaillierte Berechnung der anzuwendenden Nutzungsziffer mit Darstellung der Geschossflächenkomponenten nach SIA 416 und den für die jeweilige Nutzungsziffer massgeblichen Elementen und der Abstellplätze;

8. Zweckbestimmung der geplanten Wohnungen gemäss ZWG inkl. Kennzeichnung in den Baugesuchplänen, Nachweis allfälliger vom ZWG verlangten Voraussetzungen;
9. Plan und Tabelle mit Zuweisung der Pflichtparkplätze (vgl. Art. 72 Abs. 4);
10. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen, Bepflanzungen usw.;
11. Pläne zur Baugrubensicherung und zur Baustelleninstallation (auf Verlangen der Baubehörde);
12. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
13. Angabe der approximativen Baukosten; kubische Berechnung nach SIA-Norm 416;
14. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
15. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
16. Bei Bauten und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen die erforderlichen Bewilligungen gemäss kantonalen Vorschriften;
17. Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;
18. Lärmdeklaration für Luft/Luft- oder Luft/Wasserwärmepumpen oder Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage nach Vorgaben der kantonalen Lärmschutzfachleute (Cercle Bruit).
19. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Gebäuden in der Gefahrenzone;
20. Detailpläne der Abwasserreinigungsanlagen (Einzelkläranlagen) bzw. der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser sowie Angaben zur Dimensionierung der Anlagen;
21. bei Bauvorhaben, einschliesslich temporäre Anlagen wie Baustelleninstallationen, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
22. bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstands gemäss FAT-Bericht und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;
23. bei Bauvorhaben, einschliesslich temporäre Anlagen wie Baustelleninstallationen, mit erheblichen Emissionen von Luftverunreinigungen, Immissionsprognose gemäss eidgenössischen Vorschriften (auf Verlangen der Baubehörde);
24. bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung verursachen, Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;

25. bei Bauvorhaben, einschliesslich temporäre Anlagen wie Baustelleninstallationen, mit eigenen Lärmquellen Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften (Lärmprognose auf Verlangen der Baubehörde);
26. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
27. Unterlagen für die Bewilligung von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme gemäss den Weisungen der kantonalen Fachstelle für Gewässerschutz;
28. Angaben über Art und Menge der bei Ausführung des Bauvorhabens anfallenden Abfälle und Angaben über deren Entsorgung auf besonderem Formular (Entsorgungserklärung Amt für Natur und Umwelt);
29. bei Abfallanlagen (z.B. Deponien, Anlagen zum Sammeln und Aufbereiten von Abfällen aller Art, Abfallzwischenlager, Kompostieranlagen ab einer Kapazität von 100 Tonnen pro Jahr, KVA) Angaben und Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
30. Bestätigung, dass die erforderlichen Massnahmen zum Schutz gegen Radon getroffen werden auf besonderem Formular (gilt nur in Radongebieten);
31. Angaben und Vereinbarungen über allfällige Näher- und Grenzbaurechte und dergleichen sowie über allfällige dauernde oder vorübergehende Beanspruchungen fremder öffentlicher oder privater Grundstücke, unter Beilage von Auszügen aus dem Grundbuch (sofern Einträge, Vormerkungen, Anmerkungen vorhanden sind);
32. allfällige Angaben zu NHG-Schutzobjekten.

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

- 3 Die Baugesuchsunterlagen sind von der Grundeigentümerin bzw. vom Grundeigentümer, von der Bauherrschaft und von den Projektverfassenden zu unterzeichnen. In besonderen Fällen ersetzt ein Nachweis der Verfügungsberechtigung die Unterschrift von Grundeigentümerin bzw. Grundeigentümer.
- 4 Bei Änderung bestehender Bauten und Anlagen sowie bewilligter Pläne muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach der Änderung ersichtlich sein (bestehend: grau/schwarz; neu: rot; Abbruch: gelb).
- 5 Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Baubehörde unaufgefordert eine Dokumentation des ausgeführten Werks abzugeben (Ausführungspläne). Bei Bauvorhaben mit BAB- Bewilligung sind der Baubehörde zwei Ausfertigungen abzuliefern.

## **Art. 60 Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren**

---

Die Gemeinde kann eine Verordnung erlassen, in welcher geregelt wird, welche nicht baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben dem vereinfachten Verfahren gemäss Art. 50 f KRVO unterstellt werden.

## **2. Sicherheit und Gesundheit**

### **Art. 61 Vorkehren bei Bauarbeiten**

---

- 1 Bei Bauarbeiten, die Emissionen verursachen, bestimmt das Polizeigesetz der Gemeinde Arosa die Bauzeiten.
- 2 Zum Schutz der Bevölkerung und des Tourismus kann die Baubehörde die Fahrtstrecken vorschreiben, welche die Fahrzeuge von und zu den Baustellen benutzen müssen.
- 3 Baukrane sind in der Ortschaft Arosa vom 15. Dezember bis 15. April abzulegen.

## **3. Gestaltung**

### **Art. 62 Dächer**

---

- 1 Dächer sind als ästhetisch ansprechende, gestalterische Einheit mit Bezug zur umgebenden Bausubstanz (Dachformen, Farb- und Materialwahl) und Siedlungsstruktur zu gestalten.
- 2 In den Kernzonen sind Flachdächer die Regel. Die maximale Neigung für Flachdächer in der Kernzone beträgt 2% (ca. 1.15°).
- 3 In den Dorfzonen, Wohnzonen und Wohnmischzonen sind nur Giebel- und Walmdächer mit einer Neigung von in der Regel 27 bis 60% (ca. 15,11° bis 31°) zulässig. In der Ortschaft Arosa sind in den Dorfzonen und Wohnmischzonen Flachdächer zulässig. Die Baubehörde kann die Erstellung von Giebeldächern zwingend vorschreiben, wenn ein Walmdach nicht der ortsüblichen Bauweise entspricht oder sich dies anderweitig negativ auf das Ortsbild auswirken würde. Dacheinschnitte bis zu einer Fläche von 15 m<sup>2</sup> sind zulässig.
- 4 Die Baubehörde kann bei guter Gestaltung und nachvollziehbarer Begründung oder im Zusammenhang mit der Nutzung von erneuerbaren Energien Ausnahmen von Abs. 2 und 3 gestatten, wenn eine positive Beurteilung der Gestaltungsberatung vorliegt.

## Art. 63 **Dachaufbauten**

---

- 1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dachfenster und Oberlichter sind innerhalb der zulässigen Masse erlaubt, sofern eine ästhetische ansprechende Dach- und Gesamtgestaltung sichergestellt ist. In den Dorfzonen sowie bei den im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Schutzobjekten ist eine positive Beurteilung durch die Denkmalpflege oder die Gestaltungsberatung Voraussetzung. Bei kleineren Bauvorhaben entscheidet die Baubehörde.
- 2 Für Dachaufbauten und Dacheinschnitte gelten folgende Masse:
  - maximal zulässige Höhe (Überschreitung der Dachfläche): 50cm unter dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion. Kreuzgiebel sind von dieser Masse ausgenommen.
  - maximal zulässige Breite: in der Summe max. 1/3 der jeweiligen Fassade
- 3 Technisch bedingte Dachaufbauten sind auf ein Minimum zu beschränken.

## Art. 64 **Fassadengestaltung**

---

- 1 Die Fassadengestaltung (Materialisierung, Farbe) ist der ortsüblichen Bauweise anzupassen.
- 2 Geringfügige Änderungen der Fassadenfarbe sind nicht bewilligungspflichtig.
- 3 Die Baubehörde kann entsprechende Reglemente zur Fassadengestaltung erlassen.

## Art. 65 **Solaranlagen**

---

- 1 Solaranlagen bedürfen innerhalb der Schutz- und Erhaltungsbereiche gemäss Generellem Gestaltungsplan, auf Natur- und Kulturdenkmälern von kantonaler oder nationaler Bedeutung (Art. 32b RPV) sowie auf Schutzobjekten einer Baubewilligung. Im Übrigen können Solaranlagen ohne Baubewilligung erstellt werden, sofern sie gemäss Definition Bundesrecht genügend angepasst sind (Art. 32a RPV, Abs. 1). Die Erstellung einer Solaranlage ist jedoch der Gemeinde schriftlich zu melden inklusive Visualisierung oder Skizze.
- 2 Die Baubehörde kann entsprechende Reglemente für Solaranlagen erlassen.

## Art. 66 **Weitere Energieanlagen**

---

- 1 Anlagen zur Nutzung von weiteren alternativen Energiequellen sind im Rahmen der technischen Möglichkeiten gut ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen.
- 2 Energieanlagen (z.B. Wärmetauschanlagen, Windanlagen) sind grundsätzlich bewilligungspflichtig

- 3 Energieanlagen dürfen keine übermässig störenden Immissionen wie Lärm auf Nachbargrundstücke verursachen und sich nicht negativ auf das Ortsbild auswirken. Die Baubehörde kann eine Standortänderung der Energieanlage verlangen oder die Bewilligung verweigern, wenn störende Immissionen oder negative Auswirkungen auf das Ortsbild erwartet werden.
- 4 Die Baubehörde kann entsprechende Reglemente für Energieanlagen erlassen.
- 5 Für Solaranlagen gilt Art. 65.

#### **Art. 67 Einfriedungen und Pflanzen / Aussenraumgestaltung**

---

- 1 Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Mobile geflochtene Weidezäune sind nach erfolgter Beweidung umgehend wieder zu entfernen und dürfen nicht im Freien gelagert werden.
- 2 Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten. Nötigenfalls lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf Kosten der Eigentümerschaft ausführen.
- 3 Beeinträchtigen Pflanzen fremdes Eigentum, die öffentliche Sicherheit oder das Orts- und Landschaftsbild, kann die Baubehörde deren Beseitigung zu Lasten des Grundeigentümers anordnen. Entlang von öffentlichen Strassen sind die Pflanzen soweit zurückzuschneiden, dass die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.
- 4 Das Anpflanzen von invasiven Neophyten ist verboten. Vorhandene invasive Neophyten sind zum Schutz gegen eine weitere Verbreitung fachgerecht zu entfernen. Die Gemeinde kann invasive Neophyten auf Kosten der Grundeigentümerin oder des Grundeigentümers entfernen lassen.
- 5 Entlang von Kantonstrassen gelten die Abstandsvorschriften der kantonalen Strassen-gesetzgebung.
- 6 Schotterflächen wie Steingärten dürfen nicht mehr als 50% der unbebauten Fläche des Grundstücks einnehmen.

#### **Art. 68 Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern**

---

- 1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind dem umgebenden Gelände anzupassen und nach Abschluss der Arbeiten mit einheimischen Bäumen, Sträuchern oder Pflanzen zu begrünen. Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- 2 Mauern sind grundsätzlich in ortsüblicher Bauweise zu erstellen.
- 3 In der Ortschaft Arosa sind Mauern, die nicht Bestandteil eines Gebäudes oder mit diesem nicht direkt verbunden sind, mit Natursteinen auszuführen oder mindestens mit Naturstein zu verkleiden und in ortsüblichem und angepasstem Erscheinungsbild zu

erstellen. Die Baubehörde kann von dieser Bestimmung absehen, wenn die Mauer kaum in Erscheinung tritt.

- 4 Andere Oberflächenarten (strukturierter Beton mit ausreichender Wirkungstiefe etc.) sowie andere Mauerarten (Steinkörbe, Drahtschotterkörbe etc.) sind innerhalb des Baugebietes nur in besonderen Fällen zulässig und mit Muster bewilligen zu lassen.
- 5 Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungen, Stützmauern sowie hinterfüllte Mauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken.

#### **Art. 69     Antennen**

---

- 1 Die Standorte von Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen sind so zu wählen, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.
- 2 Die Baubehörde kann bei Neubauten sowie wesentlichen Umbauten oder Erweiterungen innerhalb eines Schutz- oder Erhaltungsbereichs die Erstellung von Gemeinschaftsantennen vorschreiben und das anschlusspflichtige Gebiet bestimmen.

### **4.           Verkehr**

#### **Art. 70     Verkehrssicherheit**

---

- 1 Die Baubehörde sorgt dafür, dass die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen, insbesondere die Anlagen für den Langsamverkehr, gefahrlos benützt werden können.
- 2 Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benützerinnen und Benützer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen auf Kosten der Eigentümerin oder des Eigentümers der Anlage verfügen.
- 3 Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge müssen so ausgestaltet sein, dass eine Schneeräumung im Bereich des Sichtfeldes zur Strasse problemlos möglich ist.
- 4 Auf Dächern entlang von öffentlich nutzbaren Räumen sind Dachkännel und Schneefangvorrichtungen anzubringen. Wird durch abfliessendes Wasser oder Dachlawinen die öffentliche Sicherheit gefährdet, haben Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen. Bleiben sie untätig, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf deren Kosten ausführen.

#### **Art. 71     Zu- und Ausfahrten**

---

- 1 Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf verkehrsreiche kommunale Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 5 m Länge und 3 m Breite aufweisen. Dienen sie zur Unterbringung von Fahrzeugen mit mehr als 5 m Länge, ist der Vorplatz entsprechend zu vergrössern.

- 2 Ungedeckte Rampen dürfen eine maximale Neigung von 12% aufweisen, gedeckte Rampen eine Neigung von maximal 15%. Bei Rampen an verkehrsreichen Strassen muss zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung ein Vorplatz mit einer Neigung von höchstens 5% und von mindestens 4 m Länge vorhanden sein.
- 3 Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten.
- 4 An Kantonsstrassen bedingen neue Anlagen oder Änderungen an bestehenden Anlagen eine zusätzliche Bewilligung des kantonalen Tiefbauamtes.
- 5 Generell sind die VSS-Normen einzuhalten.

#### **Art. 72      Abstellplätze für Fahrzeuge: 1. Grundsätzliches**

---

- 1 Bei Neubauten sowie bei Erweiterungen, Umbauten und Zweckänderungen, die zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, hat die Bauherrschaft während des ganzen Jahres zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen.
- 2 Die Abstellplätze sind auf dem Baugrundstück zu erstellen. Ist das aus objektiven Gründen nicht möglich, sind die Abstellplätze auf einem nah gelegenen, fremden Grundstück zu erstellen.
- 3 Die Abstellplätze dürfen nur zur Parkierung von Motorfahrzeugen benutzt werden.
- 4 Zusammen mit dem Baugesuch ist eine Berechnung der Pflichtparkplätze gemäss Art. 73 samt einem Plan, in welchem die Pflichtparkplätze gekennzeichnet sind, einzureichen.
- 5 Die Baubehörde kann die Eigentümerschaft zum Erwerb von Abstellplätzen in einer Gemeinschaftsanlage verpflichten, wenn dies im öffentlichen Interesse liegt. Voraussetzung ist jedoch, dass die Plätze in vertretbarer Distanz liegen und ihre dauernde Verfügbarkeit rechtsgeschäftlich und grundbuchlich sichergestellt wird.
- 6 Die Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage gemäss Abs. 5 hiervor besteht in der Zurverfügungstellung von Abstellplätzen gegen Entschädigung. Die Entschädigung richtet sich nach den gesamten Anlagekosten. Ihr ungefährender Betrag wird bei Erteilung der Baubewilligung in Rechnung gestellt und ist vor Baubeginn zu bezahlen. Die Baubehörde regelt die Einzelheiten in der Baubewilligung oder mit separater Verfügung. Die Pflicht zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage ist im Grundbuch anzumerken.
- 7 Die Pflichtparkplätze sind unter Einhaltung der VSS-Normen zu erstellen.

#### **Art. 73      Abstellplätze für Fahrzeuge: 2. Pflichtparkplätze**

---

- 1 Für je 100 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche, mindestens aber pro Wohnung mit mindestens zwei Zimmern oder pro Laden, ist ein Autoabstellplatz zu erstellen.

- 2 Für Restflächen über 50 m<sup>2</sup> ist ebenfalls ein Parkplatz bereitzustellen, welcher jedoch nicht an eine Einheit (Wohnung oder Laden) gebunden ist.
- 3 Die Baubehörde kann für Geschäftslokale, Gastgewerbebetriebe und andere Objekte mit erheblichem Publikumsverkehr abweichende Vorschriften erlassen.
- 4 Die Baubehörde kann in besonderen Fällen die Anzahl Pflichtparkplätze herauf- oder herabsetzen. Bei Gastronomiebetrieben kann die Baubehörde auf die Pflichtparkplätze verzichten.
- 5 In der Ortschaft Arosa sind für Hotels 50% der Parkplätze unterirdisch (IVHB 2.4) oder im Innern der Hauptbauten zu erstellen.
- 6 Werden für eine bewirtschaftete Wohnung zwei oder mehr Parkplätze benötigt, so darf einer von zwei Parkplätzen als gefangener Parkplatz realisiert werden. Bei Hotels sind bis zu 50% der Parkplätze als gefangene Parkplätze möglich.

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

### **Art. 74 Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums**

---

- 1 Der gesteigerte Gemeingebrauch an öffentlichem Grund oder öffentlichen Gewässern ist im Polizeigesetz (Gesetz über die allgemeine Ortspolizei der Gemeinde Arosa) geregelt.
- 2 Eine über den gesteigerten Gemeingebrauch hinausgehende Sondernutzung an öffentlichem Grund oder öffentlichen Gewässern bedarf einer Konzession der Gemeinde.

### **Art. 75 Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke**

---

Die Gemeinde sowie die von ihr mit Ver- und Entsorgungsaufgaben beauftragten oder konzessionierten Trägerschaften sind berechtigt, Schilder und Tafeln wie Verkehrssignale, Strassentafeln, Wegmarkierungen, Vermessungszeichen, Angaben über Werkleitungen sowie technische Einrichtungen wie Hydranten, Vorrichtungen für die öffentliche Beleuchtung, Schaltkästen, Messeinrichtungen auf Privatgrundstücken oder an Privatbauten unentgeltlich anzubringen. Berechtigten Wünschen der Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer ist Rechnung zu tragen.

## **V Erschliessungsordnung**

### **1. Allgemeines**

#### **Art. 76 Erschliessungsprogramm**

---

- 1 Die Baubehörde ist zuständig für den Erlass des Erschliessungsprogramms. Dieses wird vom Bauamt unter Mitwirkung der Baukommission erarbeitet.
- 2 Die Baubehörde legt den Entwurf für das Erschliessungsprogramm in der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich auf und gibt die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt. Während der öffentlichen Auflage können Betroffene bei der Baubehörde Vorschläge und Einwendungen einbringen. Diese prüft die Eingaben, entscheidet über allfällige Anpassungen und erlässt das Erschliessungsprogramm.
- 3 Die Baubehörde sorgt dafür, dass die sich aus dem Erschliessungsprogramm ergebenden finanziellen Verpflichtungen in das jährliche Budget der Gemeinde aufgenommen werden.
- 4 Bei wesentlichen Anpassungen des Erschliessungsprogramms ist das Auflageverfahren zu wiederholen.

#### **Art. 77 Strassennamen**

---

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

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

#### Öffentliche Erschliessungsanlagen

#### **Art. 78 1. Ausführung**

---

- 1 Die gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung werden von der Gemeinde nach Massgabe des Erschliessungsprogramms ausgeführt. Vorbehalten bleiben besondere Erschliessungsanordnungen für die im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Erschliessungsbereiche.

- 2 Anlagen der Feinerschliessung werden von der Gemeinde erstellt, wenn diese einer grösseren Anzahl von Grundstücken dienen. Die Verteilung der Kosten wird im Erschliessungsgesetz geregelt.
- 3 Lehnt die Baubehörde Anträge Interessierter auf Durchführung der Feinerschliessung ab, ermächtigt sie die Antragstellenden, die Anlagen nach den Plänen der Gemeinde als private Erschliessungsanlagen zu erstellen.

#### **Art. 79 2. Erstellung, Erneuerung und Unterhalt von Verkehrsanlagen**

---

- 1 Die Gemeinde ist zuständig für die Erstellung und Erneuerung von öffentlichen Strassen und Wegen, welche sich in ihrem Eigentum befinden.
- 2 Für die Erstellung und Erneuerung von öffentlichen Strassen und Wegen, welche sich im Eigentum von Privaten befinden, sind die Eigentümerinnen oder Eigentümer zuständig.
- 3 Die Gemeinde sorgt für den Unterhalt der öffentlichen Verkehrsanlagen.
- 4 Der Unterhalt umfasst die Reinigung sowie punktuelle Reparaturen der Strassen.
- 5 Bei nur saisonal öffentlichen Erschliessungsanlagen ist die Gemeinde nur während der Zeit der öffentlichen Nutzung für den Unterhalt zuständig. Für die Zuständigkeit betreffend Reparaturen ist massgebend, ob die Schäden aufgrund der öffentlichen Nutzung entstanden sind.
- 6 Verunreinigungen von öffentlichen Verkehrsanlagen sind zu vermeiden. Werden Verkehrsanlagen durch Private verschmutzt, sind diese von den Verursachern auf eigene Kosten zu reinigen. Die Baubehörde trifft, sofern notwendig, die erforderlichen Anordnungen.

#### **Art. 80 3. Erstellung, Erneuerung und Unterhalt von Versorgungs- und Entsorgungsanlagen**

---

Die Erstellung, die Erneuerung und der Unterhalt von Versorgungs- und Entsorgungsanlagen richten sich nach den Spezialgesetzen.

#### **Art. 81 4. Schneeräumung**

---

- 1 Die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen werden während des Winters von der Gemeinde offengehalten, soweit es den öffentlichen Bedürfnissen entspricht. Die Baubehörde bezeichnet im Rahmen der von der Gemeinde gesprochenen Kredite die jeweils zu räumenden Gemeindestrassen, Wege und Plätze.
- 2 Bei Privatstrassen, welche im Winter als öffentliche Fusswege dienen, ist die Gemeinde soweit für die Schneeräumung zuständig, wie es für die Nutzung als Fussweg notwendig ist. Die Eigentümerinnen oder Eigentümer und die Gemeinde können sich um die Schneeräumung solcher Strassen gemeinsam sorgen, die Gemeinde übernimmt in diesem Fall 25% der Räumungskosten.

- 3 Die Gemeinde ist befugt, bei der Schneeräumung den Schnee unter möglicher Schonung von Bauten und Kulturen auf angrenzenden privaten Grundstücken abzulagern. Die Gemeinde hat die entsprechenden Flächen nach der Schneeschmelze zu reinigen.
- 4 Die Schneeräumung auf Privatstrassen und die Freilegung privater Zugänge ist Sache der Privaten. Bei Vernachlässigung dieser Verpflichtung kann die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen zu Lasten der Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer treffen. Sofern notwendig, ordnet sie die Ersatzvornahme an.

## Private Erschliessungsanlagen

### Art. 82 **1. Allgemeines**

---

- 1 Die Ausführung und Finanzierung von privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer.
- 2 Private Erschliessungsanlagen sind dauernd in gutem und funktionsfähigem Zustand zu halten und rechtzeitig zu erneuern.

### Art. 83 **2. Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung**

---

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

### Art. 84 **3. Übernahme durch die Gemeinde**

---

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

## **VI Vollzugs- und Schlussbestimmungen**

### **Art. 85 Baubewilligungsgebühren**

---

- 1 Die Gemeinde regelt die Baubewilligungsgebühren in einer Gebührenverordnung.
- 2 Die Bestimmungen des Allgemeinen Gemeindegebührengesetzes der Gemeinde Arosa finden bei der Anwendung dieses Gesetzes Beachtung.

### **Art. 86 Rechtsmittel**

---

- 1 Verfügungen und Anordnungen der Baukommission, des Bauamts oder einzelner Gemeindefunktionäre bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Einsprache bei der Baubehörde angefochten werden.
- 2 Einsprachen sind schriftlich mit Antrag und Begründung einzureichen. Sie haben keine aufschiebende Wirkung, doch kann eine solche von der Baubehörde verliehen werden.
- 3 Jeder Partei steht es offen, die Sistierung des Verfahrens zugunsten einer Mediation zu beantragen. Das Verfahren richtet sich nach der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.

### **Art. 87 Inkraftsetzung**

---

- 1 Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes werden alle mit ihm in Widerspruch stehenden kommunalen Erlasse der bisherigen Gemeinden ersetzt, insbesondere die Baugesetze der ehemaligen Gemeinden Arosa (vor der Fusion), Calfreisen, Castiel, Langwies, Lünen, Molinis, Peist, St. Peter und Pagig.
- 2 Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Gemeinde mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.
- 3 Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Baugesetzes noch nicht bewilligt oder genehmigt sind.

# Stichwortverzeichnis

- Abbruch 12, 28, 37
- Abfallanlagen 19, 37
- Abgrabungen 14, 35, 40, 41
- Abwasserreinigungsanlagen 36
- Allgemeines 8, 9, 10, 26, 31, 44, 46
- An- und Nebenbauten 16, 28
- Antennen 41
- Archäologiezone 10
- Areal- und Quartierplanung 11
- Arealplan 9, 11, 24, 34
- Attikageschosse 15, 18
- Aufschüttungen 14, 40, 41
- Ausfahrten 41
- Ausführung 21, 37, 44, 46
- Aussenrenovation 35
- BAB- Bewilligungen 37
- Bauamt 8, 9, 44
- Bauarbeiten 37, 38
- Baubehörde 8, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 24, 26, 27, 28, 30, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43
- Bauberatung 27
- Baubeschrieb 36
- Baubewilligung 8, 28, 34, 39, 42
- Baubewilligungsverfahren 11, 22, 24, 32, 33, 38
- Baugesetz 1, 8, 9, 17, 47
- Baugesuch 24, 35, 42, 47
- Baugesuchsunterlagen 37
- Bauherrschaft 9, 18, 37, 42
- Baukommission 8, 44, 47
- Baukosten 36
- Baulinie 16, 18, 26, 29, 31, 35
- Bauten ausserhalb der Bauzone 35, 37
- Bauvorhaben 9, 11, 18, 21, 26, 27, 28, 29, 34, 36, 37, 38, 39
- Bauweise 11, 18, 19, 27, 38, 39, 40
- Bauzonen 8, 10, 11, 12, 13, 33
- Benützungsordnung 33
- Bepflanzung 19, 22, 26, 30, 36, 40
- Berechnung 15, 16, 35, 36, 42
- Bestimmungen 8, 9, 12, 20, 21, 26, 29, 41, 47
- Betrieb und Unterhalt 21, 22, 23, 24, 44, 45
- Bewilligung 24, 29, 36, 37, 40, 42
- Bewilligungspflicht 36
- Böschungen 40, 41
- Bund 31
- Dachaufbauten 35, 39
- Dächer, Dachgestaltung 15, 19, 26, 38, 39
- Einfriedungen 25, 36, 40
- Emissionen 36, 38
- Empfindlichkeitsstufen 11, 13
- Energieanlagen 11, 23, 39, 40
- Energiequellen 39
- Enteignungskommission 34
- Entsorgung 33, 37
- Erneuerung 19, 26, 27, 28, 44, 45
- Erschliessung 19, 31, 33
- Erschliessungsanlagen 30, 31, 44, 45, 46
- Erschliessungsbereiche 44
- Erschliessungsfläche 11
- Erschliessungsordnung 44
- Erschliessungsplan 21, 22, 30, 31, 32, 33, 34, 44
- Erschliessungsprogramm 44
- Fassade 14, 15, 16, 18, 26, 29, 30, 39
- Fassadenflucht 14, 17, 18, 29, 35
- Fassadenhöhe 13, 14, 15, 16, 17
- Fassadenlinie 14, 15, 17, 35
- Feinerschliessung 32, 45
- Festlegungen 10, 11, 21, 26, 28, 31, 32, 33
- Firsthöhe 23
- Folgeplanung 11, 18, 32, 33, 34
- Fotodokumentation 35
- Fremdenverkehr 38
- Fuss- und Wanderwege 31, 32, 33, 45
- Garagen 17, 27, 41
- Gebäudeabstände 12, 13, 16, 35
- Gebäudelänge 16
- Gebäudeversicherung 36
- Gefahrenzonen 10, 12, 23, 36
- Geltungsbereich 8
- Gemeindevorstand 8, 9, 20, 22, 24
- Gemeingebrauch 43, 46
- gemeinschaftliche Nutzung 46
- Gemeinschaftsanlagen 33, 42, 46
- genereller Gestaltungsplan 15, 29
- Gesamthöhe 13, 14, 15, 16, 17
- Geschossfläche 18
- Gestaltung 11, 18, 24, 26, 28, 29, 38
- Gewässerschutz 37
- Gewerbezone 10, 13, 19
- Grenzabstand 11, 13, 16, 17
- Groberschliessung 44
- Grundbuchauszug 35
- Grundeigentümer 13, 20, 33, 34, 37, 40, 41, 43, 46
- Grundordnung 9, 34
- Grundrisse 35
- Grundsatz 11
- Grundstücksfläche 35
- Grundwasser- und Quellschutzzone 10
- Hofstattrecht 12
- Hotels 13, 20, 43
- Hotelzone 10, 13, 20
- Hydranten 43
- Kanton 21, 26, 31
- Kernzone 10, 13, 18, 38
- Klein- und Anbauten 16, 17, 22, 25, 27, 28
- Kleinbauten 17, 22, 27

Kompostieranlagen 37  
 Kostenbeteiligung 10  
 Kulturobjekte 26, 29  
 Landschaftsschutzzone 10  
 Landwirtschaft 30, 36  
 Landwirtschaftszone 10  
 Luftverunreinigung 36  
 massgebendes Terrain 14  
 Mauern 23, 26, 40, 41  
 Mindestabstand 36  
 Naturgefahr 21  
 Naturobjekte 29  
 Naturschutzzone 10, 21  
 Nutzung 11, 19, 21, 22, 25, 27, 28, 29, 30, 32,  
 38, 39, 43, 45  
 Nutzungsübertragung 13  
 öffentliche Parkieranlagen 31, 33  
 Parzelle 13  
 Parzellennummer 35  
 Pflichtplätze für Motorfahrzeuge 36, 42, 43  
 Planunterlagen 37  
 Private Erschliessungsanlagen 46  
 Quartierplanung 11, 34  
 Rampen 42  
 Raumplanungsgesetzgebung 29, 47  
 Rechtsmittel 47  
 Regelbauweise 11, 12  
 Sammel- und Erschliessungstrassen 31, 32  
 Schallschutz 36  
 Schneefangvorrichtungen 41  
 Schneeräumung 41, 45, 46  
 Schutzzonen 10, 20  
 SIA- Normen 19, 35, 36  
 Siedlungsstruktur 16, 18, 19, 38  
 Situationsplan 35  
 Sondernutzung 43  
 Strassennamen 44  
 Terrainveränderungen 19, 30, 36, 40  
 Tourismus 38  
 Umweltschutzgesetzgebung 11, 13  
 Untergeschosse 17  
 Unterniveaubauten 17, 35  
 Vereinbarung 11, 15, 37  
 Verkehr 41, 42  
 Verkehrsanlagen 31, 32, 41, 45  
 Verkehrssicherheit 40, 41  
 Versorgungs- und Entsorgungsanlagen 31,  
 33, 45  
 Versorgungsanlagen 30, 46  
 Vollzugs- und Schlussbestimmungen 47  
 Vorteilsprinzip 46  
 VSS- Normen 42  
 Werkleitungen 43  
 Wiederaufbau 12, 28  
 Wohnmischzonen 10, 13, 19, 38  
 Wohnzone 10, 13, 19, 38  
 Zaun 40  
 Zone für Grünflächen 10  
 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen 10  
 Zonenplan 9, 10, 11, 13, 34  
 Zonenschema 11, 13, 14, 15, 16  
 Zonenvorschriften 12, 13, 14, 18  
 Zu- und Ausfahrten 41  
 Zufahrten 16, 25, 30, 32, 35, 46  
 Zuständigkeit 9, 45  
 Zweitwohnungen 19  
 ΔT 15

# Anhang 1 - Rechtskräftige Bestimmung zur Lagerzone Ris

Urnenabstimmung vom 12. Februar 2017 (Regierungsbeschluss Nr. 428 vom 10. Mai 2022)

## Art. 61<sup>bis</sup> Lagerzone Ris

---

- 1 Die Lagerzone Ris dient der temporären Lagerung von unbelasteten natürlichen Materialien, wie Boden, Steinen, Holz und dergleichen. Nicht erlaubt ist die Lagerung von umweltschädigenden Substanzen und Abfällen. Bauten und Anlagen sowie Einfriedungen sind nicht gestattet.
- 2 Die Lagerzone Ris steht in direktem Zusammenhang mit der Deponie Ris. Nach Abschluss und Rekultivierung der Deponie fällt die Lagerzone Ris automatisch dahin.
- 3 Die beanspruchten Flächen sind innert drei Jahren nach Abschluss der temporären Lagerung im Sinne der künftigen Nutzung des Geländes zu gestalten und zu rekultivieren.

## Anhang 2 - Partielle Auszüge aus den Fraktions-Baugesetzen

Bestimmungen zu Bauzonenteilen, die gestützt auf den Regierungsbeschluss Nr. 574 vom 4. Juli 2023 von der Genehmigung ausgenommen wurden. Für diese Bauzonenteile gelten weiterhin die Bestimmungen der Fraktions-Baugesetze.

Aufgeführt werden nur die Bestimmungen der Grundnutzung. Weitere Festlegungen wie Nutzungsmasse usw. sind dem jeweiligen Fraktions-Baugesetz auf der Gemeindeverwaltung zu entnehmen.

### **Baugesetz Fraktion Arosa**

(Beschlissen von der Urnenabstimmung am 24. November 2002; Genehmigung mit Regierungsbeschluss Nr. 482 vom 6. April 2004)

#### **Art. 39 Kernzonen A und B, Dorfzone**

---

- 1 Die Kernzonen A und B sowie die Dorfzone sind für Dienstleistungs-, Gastgewerbe-, Gewerbe-, Handels- und Produktionsbetriebe sowie für Wohnräume bestimmt.
- 2 Siedlungsstruktur und Bauweise sollen erhalten und ergänzt werden. Wo Baugestaltungslinien bestehen, gelten diese als zwingende Bauflucht. Wo solche fehlen, bestimmen in der Regel die bestehenden Baufluchten die Lage der Bauten.
- 3 Wesentliche Veränderungen bestehender Strassenzüge sowie von Plätzen dürfen nur auf Grund eines Quartiergestaltungsplanes bewilligt werden.

#### **Art. 40 Wohnzonen**

---

- 1 Die Wohnzonen sind für Wohnzwecke bestimmt. Dienstleistungs-, Gastgewerbe- und Handelsbetriebe sind zulässig.

#### **Art. 41 Wohn- und Gewerbezone**

---

- 1 Die Wohn- und Gewerbezone ist für Wohnbauten, Gewerbe- und Produktionsbetriebe bestimmt.
- 2 Die Wohnfläche darf 70% der auf dem Grundstück beanspruchten Bruttogeschossfläche nicht überschreiten.

#### **Art. 50 Landwirtschaftszone**

---

- 1 Die Landwirtschaftszone umfasst Land, welches
  - a) sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den Gartenbau eignet und zur Erfüllung der verschiedenen Aufgaben der Landwirtschaft benötigt wird oder

- b) im Gesamtinteresse landwirtschaftlich bewirtschaftet werden soll.
- 2 Bauten und Anlagen werden nur bewilligt, wenn sie dem übergeordneten Recht und dem Zonenschema entsprechen.
- 3 Bauten in der Landwirtschaftszone haben sich gut in die Landschaft einzufügen. Die Baubehörde trifft notwendige Anordnungen bezüglich Stellung, Grösse, Lage und Ausgestaltung der Bauten.

#### **Art. 51 Forstwirtschaftszone**

---

- 1 Die Forstwirtschaftszone umfasst den bestehenden Wald im Sinne der Waldgesetzgebung und Flächen, die für die Aufforstung bestimmt sind. Im Waldfeststellungsverfahren ermittelte Waldgrenzen sind im Zonenplan eingetragen.
- 2 Die Zulässigkeit von 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 Bauzonen.

#### **Baugesetz Fraktion Calfreisen**

(Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 7. Oktober 1993; Genehmigung mit Regierungsbeschluss Nr. 724 vom 29. März 1994)

#### **Art. 31 Dorfzone**

---

- 1 Die Dorfzone bezweckt die Erhaltung, die Erneuerung, die Ergänzung und die Erweiterung der gewachsenen Siedlungsstruktur. Sie ist für Wohnbauten, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Landwirtschaftsbetriebe bestimmt. Es sind mässig störende Betriebe gestattet gemäss Art. 26 Abs. 3b; sie haben die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe III zu erfüllen.
- 2 Wo Baugestaltungslinien fehlen, sind bei Neubauten und Umbauten die strassenseitigen Baufluchten beizubehalten. In diesen Fällen kann vom gesetzlichen Strassenabstand abgewichen werden. Gebäude- und Firsthöhe sowie Dachform, Firstrichtung, Proportionen, Volumen, Material, Farbe und Gestaltung der Fassaden richten sich nach den umliegenden Bauten und insbesondere nach der überlieferten Bauweise.
- 3 Soweit die umliegenden Bauten keine Abweichungen zulassen oder verlangen, sind folgende Maximalmasse gestattet:
  - c) Mindestgrenzabstand:
    - gross: 5.00 m mit Reduktion bis auf 2.50 m gegenüber öffentlichen Strassen.
    - klein: 2.50 m.Vorbehalten bleiben die Vorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung.
  - d) Maximale Gebäudehöhe: 8.00 m; maximale Firsthöhe 11.50 m
  - e) Maximale Gebäudelänge: 13.00 m

- 4 Bauten, die zerstört oder abgebrochen werden, dürfen binnen 6 Jahren im bisherigen Umfang und ohne Beachtung der Maximalmasse gemäss Abs. 3 wieder aufgebaut werden. Vorbehalten bleiben die feuerpolizeilichen Vorschriften. Die Gebäudemasse sind vor dem Abbruch in einem von der Baubehörde zu genehmigenden Plan festzuhalten.
- 5 Zweckänderungen im Rahmen der Zonenzweckbestimmung sind innerhalb der Bauzone gestattet.
- 6 In allen Bauten mit Wohnnutzung sind den Wohnungen zugehörige Abstellräume vorzusehen im Ausmass von mindestens 20 % aller Nettowohnflächen.

### **Baugesetz Fraktion Castiel**

(Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 12. Dezember 1995; Genehmigung mit Regierungsbeschluss Nr. 637 vom 8. April 1997)

#### **Art. 35 Dorfzone und Dorfzone 2**

---

- 1 Die Dorfzone ist für Wohnbauten, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Landwirtschaftsbetriebe bestimmt.
- 2 Die Dorfzone 2 ist für Wohnbauten, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Landwirtschaftsbetriebe bestimmt.
- 3 In der Dorfzone und in der Dorfzone 2 ist die bestehende Siedlungsstruktur und Bauweise zu erhalten und zu ergänzen. Wo Baugestaltungslinien fehlen, sind bei Neubauten und Umbauten die bestehenden Baufluchten beizubehalten. Gebäude- und Firsthöhen sowie Dachform richten sich nach den umliegenden Bauten. Auch neue Ställe dürfen die Gebäude- und Firsthöhen benachbarter Bauten nicht überschreiten.
- 4 Bauten, die zerstört oder abgebrochen werden, dürfen binnen drei Jahren nur im bisherigen Umfang wieder aufgebaut werden. Die Zweckänderung ist gestattet. Der Anspruch auf das Recht besteht nur, wenn die Gebäudemasse des Altbaues vor dem Abbruch bzw. binnen zwei Monaten seit der Zerstörung, im Einverständnis mit der Baubehörde, durch Pläne festgehalten werden. Die Pläne sind bei der Gemeinde zu deponieren. Baulinien und Quartierpläne bleiben vorbehalten.
- 5 Für die Dorfzone und Dorfzone 2 gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

## **Baugesetz Fraktion Langwies**

(Beschlissen von der Gemeindeversammlung am 20. September und 5. Dezember 1996; Genehmigung mit Regierungsbeschluss Nr. 2436 vom 9. Dezember 1997)

### **Art. 39 Dorfzone**

---

- 1 Die Dorfzone ist für Wohnbauten, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe bestimmt.
- 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 Vorschriften über die Ausnützungsziffer, Gebäude- und Firsthöhe, Gebäudelänge sowie Grenz- und Gebäudeabstände umgebaut werden, sofern der Zweck des Gebäudes und das Gebäudevolumen nicht verändert werden.

### **Art. 40 Wohnzone**

---

- 1 Die Wohnzone ist für die Erstellung von Wohnbauten bestimmt.
- 2 Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe einschliesslich Gastgewerbebetriebe sind zulässig.

### **Art. 41 Gewerbezone**

---

- 1 Die Gewerbezone ist für Produktions- und Lagerbetriebe bestimmt.
- 2 Wohnbauten sind in der Gewerbezone nicht zulässig. Von diesem Verbot ausgenommen sind Wohnungen für den Betriebsinhaber, für Betriebspersonal, dessen ständige Anwesenheit im Betrieb unerlässlich ist sowie für betriebseigene saisonale Arbeitskräfte.

## **Baugesetz Fraktion Lüen**

(Beschlissen von der Gemeindeversammlung am 13. Februar 2003; Genehmigung mit Regierungsbeschluss Nr. 1308 vom 9. September 2003)

### **Art. 42 Dorfzone**

---

- 1 Die Dorfzone ist für Wohnzwecke, Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sowie Landwirtschaftsbetriebe bestimmt.

- 2 Siedlungsstruktur und Bauweise sind zu erhalten und zu ergänzen. Wo Baugestaltungslinien fehlen, sind bei Neubauten und Umbauten die bestehenden Baufluchten beizubehalten. Neubauten, Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung in die bestehende Siedlung einzufügen. Gebäude- und Firsthöhen sowie Dachform richten sich nach den umliegenden Bauten. Auch neue Ställe dürfen die Gebäude- und Firsthöhen benachbarter Bauten nicht überschreiten.
- 3 Zur Projektierung von Neubauten, wesentlichen Umbauten und Erweiterungen kann die Bauberatung beigezogen werden.
- 4 Wesentliche Veränderungen bestehender Strassenzüge, von Plätzen und Hofräumen werden nur im Rahmen von Quartiergestaltungsplänen zugelassen. Die ortsüblichen Gebäude- und Firsthöhen sowie Gebäudevolumen sind auch bei Quartierplanungen zu beachten.

#### **Art. 43 Zone 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 von 2.50 m bzw. 5 m. Die übrigen Zonenvorschriften der angrenzenden Zonen sind bei der Erstellung von Bauten und Anlagen angemessen zu berücksichtigen.

#### **Baugesetz Fraktion Molinis**

(Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 12. Juli 1999; Genehmigung mit Regierungsbeschluss Nr. 325 vom 29. Februar 2000)

#### **Art. 43 Wohnzone**

---

- 1 Die Wohnzone ist für Wohnzwecke bestimmt. Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sind zulässig.

#### **Baugesetz Fraktion Pagig**

(Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 11. Oktober 1999; Genehmigung mit Regierungsbeschluss Nr. 1338 vom 22. August 2000)

#### **Art. 39 Dorfzone**

---

- 1 Die Dorfzone ist für Wohnbauten, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Landwirtschaftsbetriebe bestimmt.

- 2 Neubauten, Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung in die bestehende Siedlung einzufügen.
- 3 In der Dorfzone ist die bestehende Siedlungsstruktur und Bauweise zu erhalten und zu ergänzen. Wo Baugestaltungslinien fehlen, sind bei Neubauten und Umbauten die bestehenden Baufluchten beizubehalten. Gebäude- und Firshöhen sowie Dachform richten sich nach den umliegenden Bauten. Auch neue Ställe dürfen die Gebäude- und Firshöhen benachbarter Bauten nicht überschreiten.
- 4 In der Dorfzone sind mässig störende Bauvorhaben zulässig. Sie haben die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe III zu erfüllen.

### Änderungstabelle:

Beschluss Gemeinde	Genehmigung Kanton	Änderung
28. November 2021	RB Nr. 574/2023 vom 4. Juli 2023	Totalrevision der Ortsplanung (Operatszusammenführung); Änderungen gemäss Regierungsbeschluss: Art. 3 Abs. 2 Satz 2 (nicht genehmigt), Art. 11 (Anpassung Fussnote 2), Art. 12 (Festlegung Mindestdichten)