



Kanton Graubünden
Gemeinde Bever

Baugesetz

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 5. Juli 2018
Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 180 vom 19. März 2019

INHALTSÜBERSICHT

I Allgemeines

II Grundordnung

1. Allgemeines
2. Zonenplan
 - A. Allgemeines
 - B. Bauzonen
 - C. Landwirtschaftszonen
 - D. Schutzzonen
 - E. Weitere Zonen
3. Genereller Gestaltungsplan
 - A. Allgemeines
 - B. Gestaltungsbereiche
 - C. Gestaltungsobjekte
4. Genereller Erschliessungsplan
 - A. Allgemeines
 - B. Erschliessungsanlagen
5. Folgeplanungen

III Kommunale Bauvorschriften

1. Bauvoraussetzungen
2. Wohnnutzungen
 - A. Allgemeines
 - B. Kommunale Erstwohnungen
 - C. Lenkungsabgabe
3. Sicherheit und Gesundheit
4. Energieeffizientes Bauen
5. Gestaltung
6. Verkehr
7. Versorgung und Entsorgung
8. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

IV Erschliessungsordnung

1. Allgemeines
2. Projektierung und Bewilligung
3. Ausführung, Erneuerung, Betrieb, Unterhalt
 - A. Öffentliche Erschliessungsanlagen
 - B. Private Erschliessungsanlagen
 - C. Kontrollen
4. Finanzierung

V Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Anhang

1. Definitionen
2. Stichwortverzeichnis

	Artikel
I Allgemeines	
Geltungsbereich und Zweck	1
Regionale Zusammenarbeit	2
Boden- und Baulandpolitik	3
Vorteils- und Nachteilsausgleich	4
Grundlagen	5
Landschaftsinventar, Siedlungsinventar	6
Natur- und Heimatschutz	7
Behördenorganisation	
1. Baubehörde	8
2. Baukommission	9
3. Bauamt	10
4. Bauberatung	11
II Grundordnung	
1. Allgemeines	
Zuständigkeit	12
2. Zonenplan	
A. Allgemeines	
Festlegungen	13
B. Bauzonen	
a) Regelbauweise	
Regelbauweise	14
Zonenschema	15
Besitzstand	16
b) Begriffe und Messweisen	
Definitionen	17
Ausnützungsziffer	18
Nutzungsübertragung und Parzellierung	19
Gesamthöhe und Fassadenhöhe (5.1, 5.2)	20
Gebäudelänge (4.1)	21
Grenz- und Gebäudeabstand (7.1, 7.2)	22
c) Zonenvorschriften	
Dorfkernzone	23
Dorfzone	24
Wohnzonen	25
Gewerbe-/ Wohnzone	26
Hotelzone	27
Bahnhofzone	28
Parkierungszone	29
C. Landwirtschaftszonen	
Landwirtschaftszone	30
Zone für landwirtschaftliche Hochbauten	31

D. Schutzzonen	
Ortsbildschutzzone	32
Freihaltezone	33
Wald- und Wildschonzone	34
E. Weitere Zonen	
Deponiezone	35
3. Genereller Gestaltungsplan	
A. Allgemeines	
Festlegungen	36
B. Gestaltungsbereiche	
Bereiche mit zugewiesener Bruttogeschossfläche	37
C. Gestaltungsobjekte	
Geschützte und ortsbaulich bedeutende Bauten	38
Geschützte Anlagen und Pflasterungen	39
Erhaltenswerte Bäume und Baumgruppen	40
Baugestaltungslinien	41
4. Genereller Erschließungsplan	
A. Allgemeines	
Festlegungen	42
Bau- und Niveaulinien	43
B. Erschließungsanlagen	
Verkehrsanlagen	
1. Sammel- und Erschließungsstrassen	44
2. Fuss- und Wanderwege	45
3. Wirtschaftswege	46
4. Langlaufloipen und Winterwege	47
5. Öffentliche Parkieranlagen	48
Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	49
5. Folgeplanungen	
Folgeplanungen	50
III Kommunale Bauvorschriften	
1. Bauvoraussetzungen	
Baubewilligung	51
Baugesuch	52
Revers	53
Verfahrenskosten	54
2. Wohnnutzungen	
A. Allgemeines	
Begriffe	55
Baugesuche mit Wohnnutzung	56
Wohnungen im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben	57
Altrechtliche Wohnungen	58

B. Kommunale Erstwohnungen	
Kommunale Erstwohnungen	59
Umnutzungen	60
Ablösung von kommunalen Erstwohnungsverpflichtungen	61
C. Lenkungsabgabe	
Lenkungsabgabe	62
Verwendung des Ertrags	63
3. Sicherheit und Gesundheit	
Wohnhygiene	64
Mindestmasse	65
Störungen von landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen	66
Bauarbeiten	67
Unterhalt von Bauten und Anlagen sowie Freiflächen	68
4. Energieeffizientes Bauen	
Energiehaushalt	69
Energieanlagen	70
5. Gestaltung	
Architektur	71
Dächer	72
Balkone	73
Reklamen und Hinweistafeln	74
Antennen, stromführende Leitungen	75
Einfriedungen	76
Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern	77
Campieren	78
6. Verkehr	
Sicherheit	79
Abstellplätze für Motorfahrzeuge	
1. Erstellungspflicht	80
2. Anordnung	81
3. Gemeinschaftsanlagen; Ersatzabgabe	82
Ausfahrten von Garagen und Abstellplätzen	83
7. Versorgung und Entsorgung	
Einkaufszentren	84
Werkleitungen	85
Abwässer	86
8. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum	
Beanspruchung des öffentlichen Bodens und der Gewässer sowie des Luftraums	87
Abgabe für die Sondernutzung des öffentlichen Bodens für elektrische Verteilnetze	88
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	89

IV Erschliessungsordnung

1. Allgemeines

Erschliessung	90
Erschliessungsprogramm	91
Erschliessungsreglemente	92

2. Projektierung und Bewilligung

Generelle Projekte und Bauprojekte	93
------------------------------------	----

3. Ausführung, Erneuerung, Betrieb, Unterhalt

A. Öffentliche Erschliessungsanlagen

Ausführung und Erneuerung	94
Betrieb und Unterhalt	
1. Verkehrsanlagen	95
2. Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	96

B. Private Erschliessungsanlagen

Allgemeines	97
Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung	98
Übernahme durch die Gemeinde	99

C. Kontrolle

Kontrolle und Sanierung	100
-------------------------	-----

4. Finanzierung

Grundsatz	101
Abgabepflicht	102
Wasseranschlussgebühren; Löschwassergebühren	103
Abwasseranschlussgebühren	104
Besondere Anschlussgebühren	105
Wassergebühren	106
Abwassergebühren	107
Abfallgebühren	108
Private Erschliessungsanlagen	109

V Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Vollzug	110
Rechtsmittel	111
Inkrafttreten	112

Anhang 1

1. Definitionen gemäss IVHB
2. Definitionen gemäss KRVO
3. Definition der Ausnützungsziffer gemäss Baugesetz 2009/2010

Anhang 2

Stichwortverzeichnis

I Allgemeines

Geltungsbereich und Zweck

Art. 1

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

Regionale Zusammenarbeit

Art. 2

- 1 Die Gemeinde arbeitet in Fragen der Raumplanung und Raumentwicklung aktiv mit den benachbarten Gemeinden und regionalen Organisationen zusammen. Sie wirkt insbesondere in überkommunalen Richtplanungen sowie bei der Erfüllung weiterer überkommunaler Raumentwicklungsaufgaben in geeigneter Form mit. Sie kann Verpflichtungen zur Zusammenarbeit (Kooperationen) im regionalen Rahmen eingehen und die gemeinsamen Bestrebungen anteilmässig mitfinanzieren.
- 2 Die Gemeinde stimmt ihre Bodenpolitik und Baulandentwicklung regional ab.

Boden- und Baulandpolitik

Art. 3

- 1 Bei Neueinzonungen und Umzonungen ist die Verfügbarkeit von Land in den Bauzonen für den festgelegten Zonenzweck durch ein Kaufsrecht zugunsten der Gemeinde oder andere wirksame Massnahmen sicherzustellen.
- 2 Um der Spekulation Einhalt zu gebieten, kann der Gemeindevorstand in dringlichen Fällen den Erwerb von Bauland aus dem Ertrag der Lenkungsabgaben bis zum Betrag von Fr. 500'000.- beschliessen.

Vorteils- und Nachteilsausgleich

Art. 4

- 1 Bei der Einzonung von Bauland sind mindestens 10 % der neu eingezonten Flächen an die Gemeinde abzutreten oder der Gemeinde eine Ausgleichszahlung in der Höhe von 10 % des Verkehrswertes des Bodens nach der Einzonung zu entrichten.
- 2 Ausgleichszahlungen für Planungsmassnahmen auf Stufe Grundordnung werden zwischen der Gemeinde und den Betroffenen vertraglich festgelegt. Erhebliche Vor- oder Nachteile aus Folgeplanungen werden im Rahmen der Folgeplanung ausgeglichen.
- 3 Die Gemeinde kann einen Fonds für den Ausgleich von Vor- und Nachteilen äufnen. Einzelheiten über die Verwendung der Mittel des kommunalen Ausgleichsfonds regelt das von der Gemeinde erlassene Reglement.

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

- 1 Das Landschaftsinventar umfasst die Landschaften, Naturobjekte und Biotope von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung. Das Siedlungsinventar umfasst und bewertet die bestehende Siedlungsstruktur, die Bausubstanz und die Aussenräume.
- 2 Die Inventare bilden die Grundlage für den Erlass von Schutzzonen und Gestaltungsvorschriften sowie für die Aufnahme wertvoller Bauten, Baugruppen, Natur- und Kulturobjekte in den Generellen Gestaltungsplan. Das Siedlungsinventar steht ausserdem bei Erneuerungen und Umbauten als Projektierungshilfe zur Verfügung.
- 3 Die von der Gemeinde erstellten Inventare sind regelmässig zu überprüfen und nachzuführen.

- 1 Wertvolle Landschaften, Naturobjekte und Biotope dürfen weder zerstört noch wesentlich beeinträchtigt werden. Bauten und Anlagen von historischem, künstlerischem oder architektonischem Wert dürfen nicht abgebrochen oder dem Zerfall preisgegeben werden.
- 2 Die notwendigen Schutzmassnahmen nach Raumplanungsrecht und nach Natur- und Heimatschutzrecht werden im Rahmen der Ortsplanung getroffen. Dazu dienen der Erlass von Schutzzonen sowie die Aufnahme der zu schützenden Objekte in den Zonenplan bzw. den Generellen Gestaltungsplan.
- 3 Der Gemeindevorstand kann vorsorgliche Schutzverfügungen erlassen.

- 1 Baubehörde ist der Gemeindevorstand. Ihm obliegen der Vollzug dieses Gesetzes sowie die Anwendung eidgenössischer und kantonaler Vorschriften, soweit die Gemeinde hierfür zuständig ist.
- 2 Die Baubehörde erlässt die erforderlichen Ausführungsbestimmungen in einer Ausführungsverordnung zum Baugesetz.

2. Baukommission

Art. 9

- 1 Zusammensetzung, Wahl, Konstituierung und Beschlussfähigkeit der Baukommission richten sich nach den Bestimmungen der Gemeindeverfassung.
- 2 Die Baukommission kann einen Ausschuss bilden. Dieser ist beschlussfähig, wenn alle Mitglieder anwesend sind.
- 3 Die Baukommission entscheidet über Baugesuche für Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen von geringer Bedeutung, die ihr von der Baubehörde zur selbständigen Erledigung übertragen werden. In den übrigen Baubewilligungsverfahren sowie bei Quartierplanungen amtet sie als beratendes Organ der Baubehörde. Sie führt in allen Bewilligungsverfahren die Baukontrollen und die Bauabnahmen durch.
- 4 Die Baubehörde regelt die Zusammenarbeit zwischen Baukommission und Baubehörde sowie die Entscheidungskompetenzen der Baukommission in der Ausführungsverordnung.

3. Bauamt

Art. 10

- 1 Die Baubehörde kann ein Bauamt einsetzen, sich an einem regionalen Bauamt beteiligen oder die Aufgaben des Bauamtes vorübergehend einer neutralen privaten Fachperson übertragen.
- 2 Das Bauamt ist für die sach- und fristgerechte Erfüllung aller ihm übertragenen Bau- und Planungsaufgaben verantwortlich. Die Baubehörde regelt diese in einem Pflichtenheft. Aufgaben, die nicht in eigener Kompetenz bearbeitet werden können, sind externen Fachleuten zu übertragen.
- 3 Solange kein Bauamt besteht, werden die Aufgaben des Bauamtes durch die Baukommission wahrgenommen.

4. Bauberatung

Art. 11

- 1 Die Baubehörde und die Baukommission können externe Fachleute zur vertieften und unabhängigen Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen oder gestalterischen Fragen beiziehen.
- 2 Die aus der Prüfung von Baugesuchen oder von Gesuchen für Vorentscheide entstehenden Kosten werden den Gesuchstellenden überbunden. Die Baubehörde bzw. die Baukommission können verfügen, dass die Kosten zum Voraus sichergestellt werden.

II Grundordnung

1. Allgemeines

Zuständigkeit Art. 12

1. Zuständig für Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellen Gestaltungsplänen und Generellen Erschliessungsplänen ist die Gemeindeversammlung.
2. Zuständig für den Erlass von Arealplänen und Quartierplänen ist die Baubehörde.
3. Die Baubehörde macht den Erlass von projektbezogenen Planungen von einer angemessenen Kostenbeteiligung der Interessenz abhängig.

2. Zonenplan

A. Allgemeines

Festlegungen Art. 13

1. Die Zonenvorschriften für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, die Landwirtschaftszone, die Archäologiezone, die Naturschutzzone, die Landschaftsschutzzone, die Grundwasser- und Quellschutzzone, die Gefahrenzone sowie die Zone Übriges Gemeindegebiet sind im kantonalen Raumplanungsgesetz, die Zonenvorschriften der übrigen Zonen im vorliegenden Baugesetz umschrieben.
2. Erschliessungsflächen innerhalb oder am Rand des Siedlungsgebietes bilden Teil der Bauzone. Sie dürfen ausschliesslich nach den Vorgaben des Generellen Erschliessungsplanes und der Erschliessungsordnung überbaut bzw. genutzt werden.
3. Der Zonenplan bezeichnet Gebiete, in denen vor der Bewilligung von Bauten und Anlagen eine Folgeplanung (Arealplanung, Quartierplanung, Quartierplanung mit besonderen Zielsetzungen) durchzuführen ist. In Areal- oder Quartierplangebieten mit obligatorischer Nutzungskonzentration dürfen Neubauten nur innerhalb der im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Flächen (Baustandorte) bewilligt werden. Für das Quartierplangebiet mit besonderer Zielsetzung Bügls Suot ist ein einheitliches Bebauungs- und Erschliessungskonzept mit hoher siedlungsbaulicher Qualität zur Schaffung eines Siedlungsrandes mit grösseren Baukuben und grösseren zusammenhängenden Freiräumen zu erstellen. Die Bauberatung und die kantonale Denkmalpflege sind anzuhören und beizuziehen.
4. Zonenplan und Zonenschema bezeichnen die Empfindlichkeitsstufen. Zuweisung und Anwendung der Empfindlichkeitsstufen richten sich nach den Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

B. Bauzonen

a) Regelbauweise

Regelbauweise

Art. 14

- 1 Die Bauweise und das Mass der Nutzung in den Bauzonen richten sich unter Vorbehalt von Art. 37 BauG nach dem Zonenschema sowie den Bestimmungen über Begriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) und der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO).
- 2 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind die Ausnützungsziffern und die Grenzabstände in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudegrundrisses 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. Zulässig sind folgende Abweichungen:
 1. Die Gebäude- und Grenzabstände, die Gebäudelängen und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei bestimmt werden.
 2. Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Berechnung der Gebäude- und Firsthöhen ab neuem Terrain vorgeschrieben werden.
 3. Das zulässige Mass der Nutzung kann gemäss Zonenschema erhöht werden.

Abweichungen von allgemeinen Bauvorschriften oder Zonenvorschriften sind insbesondere dann gerechtfertigt, wenn damit insgesamt eine bessere Lösung erreicht werden kann.

Gegenüber Nachbargrundstücken, die nicht in das Areal- oder Quartierplanverfahren einbezogen sind, gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.

Art.	Zone	18		20	21	22		74	13
		Ausnützungsziffer (AZ)		Mittlere Fassadenhöhe	Max. Gebäudelänge	Min. Grenzabstand		Min. / Max. Dachneigung	Empfindlichkeitsstufen (ES)
		RB ¹	AP / QGP ²	m	m	Gross m	Klein m	° a. T.	
23	Dorfkernzone	Art. 23							III
24	Dorfzone	0.63 ³	0.68	9.0	30.0	6.0	6.0	22-28	III
25	Wohnzone 2 A	0.39 ³	0.44	6.5	20.0	10.0	5.0	19-26	II
25	Wohnzone 2 B	0.45	0.5	7.0	25.0	8.0	4.0	19-26	II
26	Gewerbe-/Wohnzone	–	–	10.7 ⁴	–	4.0 ⁵	4.0 ⁵) ⁴	III
27	Hotelzone	1.15	1.15	8.0	30.0	6.0	6.0	22-28	II
28	Bahnhofzone	0.9	0.9	8.0	–	5.0	5.0	19-26	III
KRG 28	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	–	–) ⁶		5.0	4.0	–	II

1 RB = Regelbauweise

2 AP / QGP = Arealplan / Quartiergestaltungsplan

3 Bereiche mit zugewiesener Bruttogeschossfläche siehe Art. 37 BauG

4 Pflicht zur Erstellung von Flachdächern oder flach geneigten Satteldächern siehe Art. 72 BauG

5 Bei Bauten mit Wohnungen sowie bei Bauten an der Grenze zur Wohnzone: 6 m

6 Die maximal zulässigen Fassadenhöhen sowie die Gebäudelängen der angrenzenden Zonen sind angemessen zu berücksichtigen

- 1 Rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen, die den geltenden Vorschriften nicht entsprechen, dürfen erhalten und erneuert werden. Geringfügige Änderungen können bewilligt werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.
- 2 Zweckänderungen, Erweiterungen und wesentliche Umbauten sind nur gestattet, wenn die geltenden Vorschriften eingehalten werden.

b) Begriffe und Messweisen

- 1 Die in diesem Baugesetz verwendeten Definitionen und Begriffe richten sich unter Vorbehalt von Art. 18, 37 und 112 BauG nach der IVHB mit den zugehörigen Erläuterungen.
- 2 Die Definitionen und Begriffe gemäss IVHB finden sich im Anhang 1.1 zum Baugesetz. Die in Klammern gesetzten Verweise in den nachfolgenden Bestimmungen beziehen sich auf die Ziffern gemäss Anhang 1.1.
- 3 Für die nachstehenden IVHB-Begriffe gelten die folgenden Masse:
 1. Kleinbauten und Anbauten (2.2 und 2.3)
 - maximal zulässige mittlere traufseitige Fassadenhöhe (5.2): 3.0 m
 - maximal anrechenbare Gebäudegrundfläche: 30.0 m²
 2. Unterniveaubauten (2.5)
 - maximales Mass f über dem massgebenden Terrain (1.1): 1.6 m
 3. Vorspringende Gebäudeteile (3.4)
 - maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 2.0 m
 - maximal zulässiges Mass b für die Breite: 4.0 m
 - maximal zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnitts: 1/3

- 1 Die im Zonenschema festgelegten Ausnutzungsziffern (AZ) sind einzuhalten. Für die Ausnutzungsziffer gilt unter Vorbehalt von Art. 37 Abs. 3 und 112 Abs. 3 BauG die Definition gemäss Art. 37a der kantonalen Raumplanungsverordnung (siehe Anhang 1.2).
- 2 Werden in Wohngebäuden temporär genutzte Räume oder Raumteile wie Wellness-, Hobbyräume u. dgl. erstellt, welche weniger als 1.60 m oder gar nicht über das massgebende Terrain hinausragen, kann die Baubehörde einen entsprechenden Zuschlag zur zonengemässen Ausnutzung, maximal aber 20 %, gestatten, sofern die betreffenden Räume mit einem Zweckänderungsverbot belegt werden. Davon ausgenommen sind Wohn- und Arbeitsräume. Das Zweckänderungsverbot ist im Grundbuch anmerken zu lassen.

- 3 Für traditionelle Hotelbetriebe ohne Stockwerkeinheiten, bei denen mindestens 20 % der gesamten Hauptnutzungsfläche den Gästen dauernd als Konferenzsäle, Frühstücks- und Speisesäle, Aufenthalts- und Spielflächen oder zu ähnlichen Zwecken zur Verfügung stehen, kann die Baubehörde einen Zuschlag von 20 % zur zonengemässen Ausnützung gestatten, sofern das Hotelareal vor Erteilung der Baubewilligung mit einer Dienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde belastet wird, die eine Verwendung des Hotelareals zu andern Zwecken als zum Betrieb eines traditionellen Hotels ausschliesst.

Nutzungsübertragung und Parzellierung

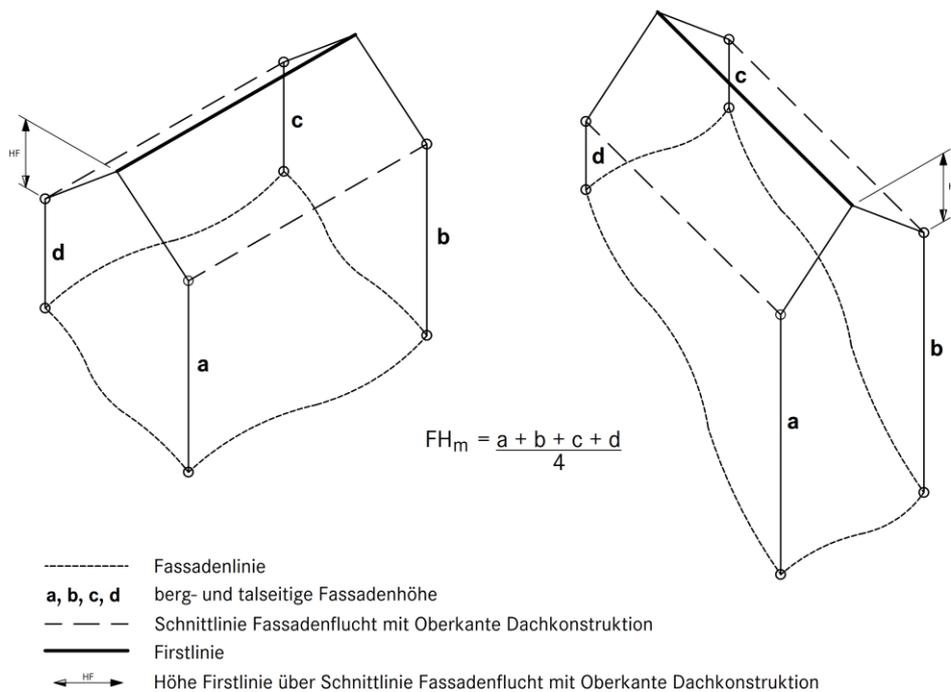
Art. 19

- 1 Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen, Bäche oder Bahnen getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Zone zulassen, sofern ein entsprechender Grunddienstbarkeitsvertrag vorliegt. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplanes.
- 2 Innerhalb eines Areal- oder Quartierplans, können Nutzungsübertragungen auch zwischen nicht angrenzenden Grundstücken zugelassen werden. Auch hier ist ein entsprechender Grunddienstbarkeitsvertrag zwischen den Betroffenen vorzulegen.
- 3 Bei Abparzellierungen müssen die abgetrennten Flächen für sich allein zonengemäss überbaut werden können. Werden überbaute Grundstücke parzelliert, ist die Einhaltung der Ausnützungsziffer durch eine entsprechende Aufteilung der Landfläche oder durch Nutzungsübertragungen gemäss Abs. 1 sicherzustellen.
- 4 Die Baubehörde führt eine Kontrolle über die Ausnützung der Grundstücke. Sie lässt Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken.

Gesamthöhe und Fassadenhöhe (5.1, 5.2)

Art. 20

- 1 Gebäude dürfen die im Zonenschema festgelegte maximale mittlere traufseitige Fassadenhöhe FHm nicht überschreiten. Als mittlere traufseitige Fassadenhöhe (5.2) gilt das Mittel aller traufseitigen Fassadenhöhen gemessen an den Hauptgebäudeecken. Bei Abgrabungen sind die Fassadenhöhen vom neu gestalteten Terrain aus zu messen.
- 2 Die Firstlinie (5.1) darf die Schnittlinie der traufseitigen Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion um maximal 3.5 m überschreiten.
- 3 Die talseitigen traufseitigen Fassadenhöhen dürfen im Durchschnitt die FHm um maximal 2.0 m überschreiten.
- 4 Bei gegliederten Bauten wird die FHm für jeden Baukörper ermittelt. Als Gliederung gilt nur ein Vor- oder Rücksprung von mindestens 3.0 m, der vom massgebenden Terrain bis zum Dach reicht.



Gebäudelänge (4.1)

Art. 21

- 1 Gebäude, die das massgebende Terrain (1.1) überragen, dürfen die Gebäudelänge (4.1) gemäss Zonenschema nicht überschreiten.
- 2 Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.
- 3 Werden zwei oder mehr selbständige Gebäude zusammengebaut (Doppel- und Reihenhäuser) darf die Gebäudelänge um insgesamt 6.0 m überschritten werden.
- 4 Die Länge und die Breite von unterirdischen Bauten (2.4) sind frei.

Grenz- und Gebäudeabstand (7.1, 7.2)

Art. 22

- 1 Der gemäss Zonenschema einzuhaltende Grenzabstand (7.1) ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Vorbehalten bleiben Baulinien (7.3) und Unterschreitungen gemäss KRG.
- 2 Der grosse Grenzabstand wird jeweils auf diejenigen Grenzen gemessen, welche Süden am nächsten stehen. Der kleine Grenzabstand gilt für alle übrigen Grenzen.
- 3 Für Kleinbauten und Anbauten (2.2. und 2.3) sowie für unterirdische Bauten (2.4) und Unterniveaubauten (2.5) gelten die minimalen kantonalen Abstandsvorschriften.

- 4 Der Zusammenbau von zwei selbständigen Gebäuden an der Grenze kann im Rahmen der Vorschriften über die Gebäudelänge bewilligt werden, sofern die erforderlichen Grenzbaurechte im Grundbuch eingetragen sind.
- 5 Zwischen mehreren Gebäuden auf dem gleichen Grundstück ohne Kleinbauten und Anbauten gemäss Absatz 3 ist ein Gebäudeabstand einzuhalten. Dieser entspricht der Summe eines kleinen und grossen Grenzabstandes. Vorbehalten bleiben Unterschreitungen gemäss KRG.
- 6 Der Gebäudeabstand (7.2) ist die Entfernung zwischen projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

c) Zonenvorschriften

Dorfkernzone

Art. 23

- 1 Die Dorfkernzone ist für Wohnbauten, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe bestimmt. Neue Landwirtschaftsbetriebe sind nicht zulässig.
- 2 In der Dorfkernzone dürfen mit Ausnahme von Kleinbauten (2.2) mit max. 10 m² Grundfläche sowie von öffentlichen Abfallsammelgebäuden keine zusätzlichen nach aussen in Erscheinung tretenden Bauten erstellt werden. Unterirdische Garagen können erstellt werden, sofern die Einfahrt gestalterisch gut gelöst werden kann.
- 3 Bestehende Bauten dürfen unter Beachtung von Art. 38 und 71 BauG ohne Veränderung ihrer Form und ihres Volumens ausgebaut werden. Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse kann die Gemeinde geringfügige Abweichungen zulassen, wenn diese der Wiederherstellung oder besseren Erhaltung wertvoller historischer Bausubstanz dienen. Ein Anspruch auf solche Ausnahmen besteht nicht. Die Baubehörde kann die Bewilligung solcher Abweichungen von der Erfüllung zusätzlicher Erhaltungsanordnungen abhängig machen.
- 4 Bestehende Kleinbauten und Anbauten ohne besonderen architektonischen oder kulturhistorischen Wert können bei gleichbleibendem Volumen in ihrer Lage und Form verändert werden, wenn dadurch eine bessere Gestaltung erreicht werden kann.
- 5 Lukarnen, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind im Rahmen von Art. 72 BauG zulässig.
- 6 Abbrüche dürfen unter Vorbehalt von Art. 38 BauG nur gestattet werden, wenn der Wiederaufbau einer Baute sichergestellt wird, die sich in das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild einfügt.
- 7 Sämtliche Bauvorhaben in der Dorfkernzone unterliegen der Beurteilung durch die Bauberatung. Das Siedlungsinventar ist als Projektierungshilfe beizuziehen (Art. 6 Abs. 2 BauG).

Dorfzone

Art. 24

- 1 Die Dorfzone ist für Wohnbauten, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe bestimmt. Neue Landwirtschaftsbetriebe sind nicht zulässig.

- 2 Sämtliche Bauvorhaben in der Dorfzone unterliegen der Beurteilung durch die Bauberatung oder die kantonale Denkmalpflege. Neubauten und Umbauten haben sich in Bezug auf Proportionen, Dachform, Material, Farbe und Gestaltung der Fassaden in die bestehende Siedlung einzufügen.
- 3 Bestehende Bauten dürfen ohne Rücksicht auf die Vorschriften über die Ausnützungsziffer, die Fassadenhöhe, die Gebäudelänge sowie die Grenz- und Gebäudeabstände umgebaut werden, sofern der Zweck des Gebäudes und das Gebäudevolumen nicht verändert werden.

Wohnzonen

Art. 25

- 1 Die Wohnzonen sind für Wohnbauten bestimmt. Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe einschliesslich Gastgewerbebetriebe sind zulässig, sofern sie ihrem Wesen nach in ein Wohnquartier passen und das Wohnen in keiner Weise beeinträchtigen.

Gewerbe-/Wohnzone

Art. 26

- 1 Die Gewerbe-/Wohnzone ist für Gewerbebetriebe bestimmt. Nicht zulässig sind Landwirtschaftsbetriebe.
- 2 Die Erstellung von Wohnraum ist zulässig, sofern die für Wohnzwecke genutzte Fläche 50 % der realisierten gewerblichen Nutzfläche nicht übersteigt. Die Wohnungen dürfen ausschliesslich als Erstwohnungen genutzt werden.
- 3 Die für die gewerbliche Nutzung bestimmten Flächen sind in den Baueingabeplänen als solche zu kennzeichnen. Die Zweckbestimmung ist durch Auflagen in der Baubewilligung sicherzustellen. Die Auflagen sind von der Baubehörde vor Baubeginn im Grundbuch anmerken zu lassen.

Hotelzone

Art. 27

- 1 Die Hotelzone ist für Gastgewerbebetriebe, Erholungsheime und Kureinrichtungen bestimmt. Verkaufslokale, andere gewerbliche oder kulturelle Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn weder sie selbst noch ihre Benützung den Kurbetrieb und die Erholung stören. Als Gastgewerbebetriebe gelten traditionelle Hotels, Garni-Hotels, Pensionen, Restaurants und andere Gaststätten.
- 2 Bestehende Gastgewerbebetriebe dürfen ohne Rücksicht auf die Vorschriften über die Ausnützungsziffer, die Fassadenhöhe, die Gebäudelänge sowie die Grenz- und Gebäudeabstände umgebaut werden, sofern der Zweck des Gebäudes und das Gebäudevolumen nicht verändert wird. Die Umwandlung bestehender gewerblich genutzter Flächen in Wohnungen ist nur im Rahmen von Absatz 3 gestattet.
- 3 Wohnungen für den Betriebsinhaber und das im Betrieb tätige Personal sind gestattet.
- 4 Vorbehalten bleiben abweichende Anordnungen auf Grund projektbezogener Planungen auf Stufe der Grundordnung.

- 1 Die Bahnhofzone ist für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem Bahnbetrieb oder allgemein dem Verkehr dienen. Die Erstellung von Wohnraum ist in Verbindung mit gewerblichen oder öffentlichen Bauten gestattet.
- 2 Bauvorhaben, die nicht unmittelbar dem Bahnbetrieb dienen, haben die allgemeinen Bauvorschriften und die Zonenvorschriften einzuhalten. Für Bauten und Anlagen, die unmittelbar dem Bahnbetrieb dienen, gelten ausschliesslich die Bestimmungen der Eisenbahngesetzgebung.
- 3 Baubewilligungen für nicht der Eisenbahngesetzgebung unterliegende Bauten und Anlagen werden nur erteilt, wenn ein Nutzungs- und Gestaltungskonzept über die ganze Bahnhofzone vorliegt.

- 1 Die Parkierungszone ist für Parkierungsanlagen bestimmt.

C. Landwirtschaftszonen

- 1 Landwirtschaftliche Stall- und Wohnbauten sind nur in der Zone für landwirtschaftliche Hochbauten zulässig. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone nach eidgenössischem und kantonalem Recht.
- 2 Bauten in der Landwirtschaftszone haben sich gut in die Landschaft einzufügen. Die Baubehörde trifft notwendige Anordnungen bezüglich Stellung, Grösse, Lage und Ausgestaltung der Bauten.

- 1 Die Zone für landwirtschaftliche Hochbauten bezeichnet die Standorte für landwirtschaftliche Stall- und Wohnbauten innerhalb der Landwirtschaftszone.
- 2 Für die Zulassung und den Umfang von landwirtschaftlichem Wohnraum gelten grundsätzlich die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Neue Wohnbauten und Erweiterungen haben bezüglich Dächer, Fassadenhöhe und Gebäudelänge die Vorschriften der Zone W2A einzuhalten.
- 3 Neue landwirtschaftliche Wohnbauten werden nur bewilligt, wenn sie im Zusammenhang mit einer Siedlung erstellt werden und folgende Bedingungen erfüllt sind:
 1. Der Betrieb muss über ein existenzsicherndes Mass an Kulturland verfügen, wobei die Grundsätze über die Subventionierung von Siedlungen als Richtlinie gelten.
 2. Im vorgeschriebenen Mass kann auch Pachtland berücksichtigt werden, sofern eine Pachtdauer von mindestens fünfzehn Jahren schriftlich vereinbart wurde.

D. Schutzzonen

Ortsbildschutzzone

Art. 32

- 1 In der Ortsbildschutzzone sind Neubauten, Umbauten und Renovationen mit besonderer Sorgfalt zu gestalten.
- 2 Alle Bauvorhaben sind der Gemeinde vor der Ausarbeitung der Projektpläne bekannt zu geben. Die Baubehörde entscheidet nach Einholung einer Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege bzw. der Bauberatung, auch über allfällige Auflagen.
- 3 Bei Neubauten oder Umbauten, durch welche das bestehende Volumen verändert wird, ist mit dem Baugesuch ein Modell, das auch die umliegenden Bauten zeigt, im Massstab 1:500 oder 1:200 einzureichen.

Freihaltezone

Art. 33

- 1 Die Freihaltezone umfasst Gebiete, welche zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, zur Freihaltung von Aussichtslagen, zur Gliederung von Siedlungsgebieten und zur Erhaltung von Erholungs- und Freiflächen mit einem dauernden Bauverbot belegt sind.
- 2 Änderungen in der Benützung und Bewirtschaftung der Grundstücke sowie Terrainveränderungen dürfen dem Freihaltezweck nicht widersprechen.
- 3 In Zonen, die eine Bauzone überlagern, dürfen die innerhalb der Zone gelegenen Flächen oberirdisch nicht überbaut werden. Nutzungsübertragungen auf zonengleiche Flächen sind zulässig. Einzelne eingeschossige Kleinbauten in Holzbauweise mit einer Grundfläche von maximal 10 m² wie Gartenhäuser sind zulässig. Der Erstellung und Gestaltung solcher Bauten ist besondere Beachtung zu schenken.
- 4 Balkone, Lauben, Wintergärten und Freitreppen als Anbauten an bestehende Gebäude, die vollständig in der Bauzone liegen, dürfen maximal 2 m in die Freihaltezone hineinragen.

Wald- und Wildschonzone

Art. 34

- 1 Die Wald- und Wildschonzone schützt die Lebensräume von Wildtieren und dient der ungestörten Entfaltung der Fauna.
- 2 In der Wald- und Wildschonzone ist jede Art von Sportausübung, insbesondere das Variantenski fahren und das Schneeschuhlaufen sowie jedes Betreten und Befahren abseits der markierten Wege während dem vom Gemeindevorstand festgelegten Zeitraum untersagt. Der Gemeindevorstand kann für einzelne Fälle Ausnahmen gewähren, wenn der Zweck der Bestimmung gewahrt bleibt. Verstösse gegen dieses Verbot werden nach den Strafbestimmungen des kantonalen Raumplanungsgesetzes geahndet.
- 3 Not- und Rettungsmassnahmen sowie forstwirtschaftliche Nutzungen sind gestattet.
- 4 Die Wald- und Wildschonzone ist zweckmässig zu markieren. Einzelheiten regelt der Gemeindevorstand in einer Verordnung.

E. Weitere Zonen

Deponiezone

Art. 35

- 1 Die Deponiezone umfasst die der Abfallbewirtschaftung Region Maloja oder anderen Betreibern für den Betrieb einer Deponie oder einer Recyclinganlage zur Verfügung gestellten Flächen in Sass Grand.
- 2 In der Deponiezone Sass Grand dürfen nur die nach eidgenössischem und kantonalem Recht sowie nach den Vereinbarungen zwischen der Gemeinde und der Abfallbewirtschaftung Region Maloja zugelassenen Abfälle abgelagert werden.
- 3 Bauten und Anlagen, die der Trennung und Deponie von Abfällen sowie dem Betrieb der Deponie dienen, können von der Baubehörde, nach der Durchführung eines BAB-Verfahrens, bewilligt werden. Die möglichen Standorte solcher Bauten und Anlagen sind im Generellen Gestaltungsplan bezeichnet.
- 4 Für die Errichtung, den Betrieb und den Abschluss der Deponie gelten im Übrigen die Vereinbarungen zwischen der Gemeinde und der Abfallbewirtschaftung Region Maloja sowie die einschlägigen eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Vorschriften.

3. Genereller Gestaltungsplan

A. Allgemeines

Festlegungen

Art. 36

- 1 Der Generelle Gestaltungsplan ordnet in den Grundzügen die Gestaltung (Erhaltung, Erneuerung, Weiterentwicklung) der Siedlung und der Landschaft.
- 2 Der Generelle Gestaltungsplan legt die Gestaltungsbereiche fest. Er bezeichnet die geschützten und ortsbaulich bedeutende Bauten, die geschützten Anlagen und Pflasterungen sowie die erhaltenswerten Bäume und Baumgruppen. Für diese gelten Art. 38 - 40 BauG.
- 3 Der Generelle Gestaltungsplan kann weitere gestalterische Festlegungen enthalten.

B. Gestaltungsbereiche

Bereiche mit zugewiesener Bruttogeschossfläche

Art. 37

- 1 In den im Generellen Gestaltungsplan festgelegten Bereichen mit zugewiesener Bruttogeschossfläche richtet sich die maximal zulässig Bruttogeschossfläche der betroffenen Parzellen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans.
- 2 Für die einzelnen Bereiche gelten folgende Anordnungen:

1. Die in den Bereichen Vallatscha (Parzellen Nr. 266, 277, 278, 288, 289 und 290) und Davous (Parzellen Nr. 250, 254 und Teil 262) festgelegten Bruttogeschossflächen (BGF) werden gemäss den Vorgaben des Generellen Gestaltungsplanes in die Dorfzone Bügls Suot verlegt. Die Zuweisung der zur Realisierung der baulichen Nutzung erforderlichen Landfläche erfolgt im Rahmen der Quartierplanung Bügls Suot 2.
2. Die im Bereich Plaz (Parzellen Nr. 362, 368 und 370) festgelegten Bruttogeschossflächen sind auf diesen Parzellen zu nutzen. Die noch nicht ausgeschöpften Bruttogeschossflächen sind in einem einzigen Baukörper zusammen zu fassen.
3. Für die Ermittlung der maximal zulässigen Bruttogeschossflächen gemäss Abs. 1 und 2 gelten weiterhin die Bestimmungen über die Ausnutzungsziffer gemäss Art. 16 des Baugesetzes vom 30.11.2009 / 10.08.2010 (vgl. Text im Anhang 1.3).

C. Gestaltungsobjekte

Geschützte und ortsbaulich bedeutende Bauten

Art. 38

1. Als geschützte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan gestützt auf das Siedlungsinventar Bauten oder Baugruppen, die von besonderer künstlerischer, historischer, architektonischer oder siedlungsbaulicher Bedeutung sind. Die auch von Bund und Kanton gestützt auf die Natur- und Heimatschutzgesetzgebung unter Denkmalschutz gestellten Bauten sind im Generellen Gestaltungsplan als solche gekennzeichnet.
2. Geschützte Bauten Kat. I sind integral zu erhalten. Sie dürfen weder abgebrochen noch ausgetrennt werden. Um- und Anbauten, die sich für die Modernisierung der Bauten als unerlässlich erweisen, sind unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig.
3. Geschützte Bauten Kat. II sind wegen ihrer Stellung, Form und Bausubstanz von siedlungsbaulichem und bauhistorischem Wert. Sie dürfen nicht abgebrochen werden. Bei Erneuerungen und Umbauten ist die wichtige historische Bausubstanz und Grundstruktur des Gebäudes im Wesentlichen zu erhalten. Die Baubehörde kann Teilabbrüche bewilligen, sofern diese für eine bessere Nutzung des Gebäudes unerlässlich sind und dem Erhaltungsziel nicht widersprechen.
4. Als ortsbaulich bedeutende Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan traditionelle Bauten, die wegen ihrer Stellung und Form von siedlungsbaulicher Bedeutung sind. Sie sind grundsätzlich zu erhalten. Die Baubehörde kann den Abbruch bewilligen, sofern ein Neubauprojekt vorliegt, welches bezüglich Stellung, Form und Gestaltung mindestens die gleichen ortsbaulichen Qualitäten aufweist wie das abzubrechende Objekt. Auf einen Ersatzbau kann nur verzichtet werden, wenn ein gewichtiges Bedürfnis nachgewiesen wird, welches das öffentliche Interesse am Wiederaufbau überwiegt.
5. Neubauten im Bereich von geschützten oder ortsbaulich bedeutenden Bauten können gestattet werden, wenn die Gruppe durch den Neubau sinnvoll ergänzt und in ihrem Charakter nicht beeinträchtigt wird.
6. Bauvorhaben an geschützten Bauten Kat. I und II sind vor Beginn der Projektierung bei der Gemeinde anzumelden und durch die Bauberatung und die kantonale Denkmalpflege zu beurteilen und zu begleiten. Die Baubehörde stützt sich dabei auf das Inventar der Gemeinde (erstellt und

herausgegeben von der kantonalen Denkmalpflege 1989). Bei Bauvorhaben an ortsbaulich bedeutenden Bauten und bei Neubauten gemäss Absatz 5 zieht die Baubehörde bei Bedarf die Bauberatung oder die Denkmalpflege bei.

- 7 Die Gemeinde kann an Schutzmassnahmen angemessene Beiträge leisten.
- 8 Bei geschützten und ortsbaulich bedeutenden Bauten besteht kein Anspruch auf eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 82 Abs. 3 KRG im Falle von Aussenisolationen.

Geschützte Anlagen und Pflästerungen

Art. 39

- 1 Der Gemeindevorstand ergänzt das Siedlungsinventar mit einem Katalog der für das Orts- und Strassenbild bedeutsamen Aussenräume. Dieses bildet die Grundlage für die Aufnahme wertvoller Bestandteile wie Gärten, Plätze, Brunnen, Curtinmauern als geschützte Anlagen in den Generellen Gestaltungsplan.
- 2 Geschützte Anlagen sind zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. In begründeten Fällen kann die Baubehörde geringfügige Veränderungen nach Anhörung der Bauberatung gestatten. Wo der Generelle Gestaltungsplan es vorsieht, sind geschützte Anlagen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben zu ergänzen.
- 3 Bestehende traditionelle Pflästerungen dürfen nicht beseitigt werden. Der Gemeindevorstand erstellt ein Konzept mit Vorgaben für die Ergänzung bedeutender Pflästerungen.

Erhaltenswerte Bäume und Baumgruppen

Art. 40

- 1 Die im Generellen Gestaltungsplan als erhaltenswert bezeichneten Baumgruppen dürfen weder zerstört noch beeinträchtigt werden. Bei natürlichen Abgängen sind die Bäume durch Jungpflanzen am selben Standort zu ersetzen. Mit Bewilligung der Baubehörde können erhaltenswerte Baumgruppen beseitigt oder vermindert werden, wenn der Gesuchsteller sich verpflichtet, im betroffenen Gebiet eine gleichwertige Ersatzbepflanzung vorzunehmen.
- 2 Die Baubehörde kann eine Fachperson als Berater beiziehen.

Baugestaltungslinien

Art. 41

- 1 Die Baugestaltungslinien dienen der Strukturierung von Überbauungen, der Gestaltung des Ortsbilds oder einzelner Strassenzüge sowie der Situierung von Bauten oder Anlagen innerhalb der Siedlung.
- 2 Baugestaltungslinien dürfen von Hochbauten nicht überschritten werden. Wo die Pläne es vorsehen, bestimmen die Baugestaltungslinien zwingend die Lage oder Ausdehnung von Gebäuden oder Gebäudeseiten.
- 3 Baugestaltungslinien werden im Generellen Gestaltungsplan oder in Folgeplänen festgelegt.

4. Genereller Erschliessungsplan

A. Allgemeines

Festlegungen

Art. 42

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan legt Verkehrs- und Versorgungsanlagen zur Erschliessung der Bauzonen und anderer Nutzungszonen sowie raumwirksame Erschliessungsanlagen mit Ausstattungscharakter wie Bus- und Postautohaltestellen, Parkierungsanlagen, Loipen fest. Er kann Massnahmen zur Verkehrsberuhigung vorsehen und Gebiete bestimmen, in denen Erschliessungsanlagen nach einem besonderen Konzept (Parkierungskonzept, Versorgungskonzept) zu planen und zu erstellen sind.
- 2 Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet die bestehenden und geplanten Sammel- und Erschliessungsstrassen, Anlagen für den Langsamverkehr wie Fuss- und Wanderwege, Radwege sowie Land- und Forstwirtschaftswege, soweit sie für die Erschliessung der Gemeinde notwendig sind.
- 3 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.
- 4 Private Erschliessungsanlagen werden im Generellen Erschliessungsplan als solche gekennzeichnet. Für diese Anlagen gelten unter Vorbehalt von Art. 97 - 99 BauG die von den Beteiligten getroffenen privatrechtlichen Regelungen.
- 5 Für Erschliessungsanlagen, bei denen der Bund, der Kanton, die Rhätische Bahn oder Dritte Träger sind, gelten die einschlägigen Vorschriften des übergeordneten Rechts. Diese Anlagen sind im Generellen Erschliessungsplan mit Hinweis auf den Träger gekennzeichnet.

Bau- und Niveaulinien

Art. 43

- 1 Zweck, Wirkung und Erlass von Bau- und Niveaulinien richten sich nach den Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.
- 2 Wo im Generellen Erschliessungsplan, in Folgeplänen oder in eigenständigen Baulinienplänen Baulinien fehlen, ist ausserhalb der Dorfkernzone und der Dorfzone von Gemeinde- und Privatstrassen ein Abstand von mindestens 4 m ab Fahrbahn- bzw. Trottoirrand einzuhalten. Die Baubehörde kann geringere Abstände gestatten, wenn die Verkehrsverhältnisse dies zulassen.

B. Erschliessungsanlagen

Verkehrsanlagen

1. Sammel- und Erschliessungsstrassen

Art. 44

- 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 Die Sammel- und Erschliessungsstrassen samt Ausstattungen sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung von jedermann begangen und befahren werden.

2. Fuss- und Wanderwege

Art. 45

- 1 Fusswege und Fussgängerzonen zur Erschliessung des Siedlungsgebietes sind wenn immer möglich vom rollenden Verkehr getrennt anzulegen. Sie sind attraktiv zu gestalten und werden in der Regel beleuchtet.
- 2 Wanderwege ausserhalb der Siedlungen sind als Naturwege anzulegen und zu kennzeichnen.
- 3 Die Fuss- und Wanderwege sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung von jedermann begangen werden. Die Gemeinde erlässt Fahrverbote für Fahrräder sowie Reitverbote auf den ausschliesslich als Fuss- und Wanderwege bestimmten Wegen.

3. Wirtschaftswege

Art. 46

- 1 Land- und Forstwirtschaftswege dienen der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung des angeschlossenen Gebietes.
- 2 Sie sind grundsätzlich als Naturstrassen anzulegen und nur dort zu asphaltieren, wo sich dies aus zwingenden Gründen als notwendig erweist.
- 3 Die Benutzung der Wald- und Güterstrassen richtet sich nach den Vorschriften der Wald- und Meliorationsgesetzgebung sowie der örtlichen Verkehrsregelung der Gemeinde.

4. Langlaufloipen und Winterwege

Art. 47

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan legt die generelle Linienführung der Langlaufloipen sowie der Winterwege fest. Für die Anlage der Langlaufloipen stehen grundsätzlich beidseits der im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Linien ein Bereich von je 10 m ausserhalb der Bauzone und ein solcher von je 3 m innerhalb der Bauzone zur Verfügung. Die Baubehörde kann geringere Bandbreiten festlegen, wo sich dies zum Schutz der Natur oder aus anderen Gründen aufdrängt.

- 2 Die Langlaufloipen und die Winterwege dürfen jeweils, sobald es die Boden- bzw. Schneeverhältnisse erlauben, mechanisch hergerichtet und bis zur Schneeschmelze betrieben werden. Wo Langlaufloipen oder Winterwege durch die Naturschutzzone führen, darf deren Präparierung zu keiner Schädigung des zu schützenden Biotops führen, und daher in der Regel erst ab einer minimalen Schneehöhe von 30 cm erfolgen. Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer haben die Anlage der Wege und deren Benützung durch die Allgemeinheit zu dulden. Vorbehalten bleiben allfällige Bestimmungen über die Benützung der Loipen.
- 3 Der Generelle Erschliessungsplan legt entlang der Langlaufloipen Flächen fest, welche künstlich beschneit werden dürfen. Der auf diesen Flächen bereitgestellte Schnee darf ausschliesslich zur Präparation der Langlaufloipen und gemeindeeigener Sportanlagen verwendet werden. Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer haben die Beschneidung der betroffenen Flächen zu dulden.
- 4 Der Gemeindevorstand trifft notwendige Anordnungen zum Schutz der betroffenen Grundstücke. Das beanspruchte Gelände ist nach der Schneeschmelze von der Gemeinde von Abfällen zu reinigen. Allfällige Schäden an Grundstücken sind, soweit sie nicht von der Gemeinde behoben werden, ebenso zu vergüten wie nachgewiesene Ertragsausfälle infolge künstlicher Beschneidung.

5. Öffentliche Parkieranlagen

Art. 48

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

Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

Art. 49

- 1 Die im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen sind öffentlich.
- 2 Der Anschluss privater Grundstücke an die öffentlichen Anlagen sowie die Entsorgung von Abfällen richten sich nach den Erschliessungsreglementen.

5. Folgeplanungen

Folgeplanungen

Art. 50

- 1 In den im Zonenplan unter Hinweis auf Ziel und Zweck bezeichneten Gebieten mit Folgeplanung (Arealplanung, Quartierplanung, Landumlegung) werden Bauvorhaben nur bewilligt, wenn sie

den Erlass der Folgeplanung nicht beeinträchtigen und wenn sie den rechtskräftigen und vorgeesehen neuen Vorschriften und Vorgaben nicht entgegenstehen.

- 2 Die im Zonenplan festgelegte Abgrenzung des Planungsgebiets ist für jedermann verbindlich. Die Baubehörde kann jedoch zu Beginn oder im Verlauf der Planung das Verfahren auf weitere Grundstücke ausdehnen, sofern sich dies als notwendig oder zweckmässig erweist.
- 3 Folgeplanungen können von der Baubehörde auch ausserhalb von Gebieten mit Folgeplanpflicht gemäss Zonenplan durchgeführt werden, wenn sich eine Folgeplanung zur Umsetzung der Grundordnung als notwendig oder zweckmässig erweist.

III. Kommunale Bauvorschriften

1. Bauvoraussetzungen

Baubewilligung Art. 51

- 1 Alle Vorhaben für Bauten und Anlagen, einschliesslich Projektänderungen, Unterhalts- und Sanierungsarbeiten sowie Zweckänderungen von Grundstücken, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung zu erwarten sind, sowie Vorhaben, die dem Meldeverfahren unterliegen, sind der Baubehörde vor der Projektierung und Ausführung schriftlich anzuzeigen.
- 2 Bauvorhaben, die gemäss kantonaler Raumplanungsverordnung nicht baubewilligungspflichtig sind, werden generell dem Meldeverfahren unterstellt.
- 3 Die Baubehörde registriert das Vorhaben und die verantwortliche Bauherrschaft. Sie entscheidet, ob das angezeigte Vorhaben baubewilligungspflichtig oder bloss meldepflichtig ist. Bei bloss meldepflichtigen Vorhaben kann sie auf die Durchführung des Meldeverfahrens verzichten.
- 4 Der Entscheid der Baubehörde ist der Bauherrschaft innert 10 Arbeitstagen unter schriftlicher Bestätigung der Art des Bauvorhabens mitzuteilen. Liegt ein baubewilligungspflichtiges Bauvorhaben vor oder untersteht das Vorhaben dem Meldeverfahren, teilt sie dies der Bauherrschaft mit Angabe der abzugebenden Anzahl Baugesuche und der erforderlichen Baugesuchunterlagen innert 15 Arbeitstagen seit Anzeige des Vorhabens schriftlich mit.
- 5 Nach Eingang des formellen Baugesuchs führt die Baubehörde das festgelegte Verfahren durch, sorgt bei Bedarf für die Einleitung des BAB-Verfahrens und stellt bei Bauvorhaben, die Zusatzbewilligungen erfordern, die notwendige Koordination mit den zuständigen Behörden sicher.

Baugesuch Art. 52

- 1 Für alle der Baubewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) ist bei der Baubehörde ein Baugesuch auf amtlichem Formular in der von der Baukommission bekanntgegebenen Anzahl Ausfertigungen einzureichen. In besonderen Fällen kann die Baubehörde die Einreichung weiterer Ausfertigungen verlangen.
- 2 Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:

1. Grundbuchauszug und Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Flächen, Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;
2. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude;
3. Situationsplan im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom und Telefon;
4. Grundrisse aller Stockwerke einschliesslich Keller und Dachstock im Massstab 1:100 oder 1:50 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken, Boden- und Fensterflächen, Korridor- und Treppenmasse und Zweckbestimmung der Räume;
5. Quer- und Längsschnitte 1:100 oder 1:50 mit vollständigen Angaben über Stockwerk- und Fassadenhöhe, alter und neuer Geländeverlauf bis zur Grenze, Strassenhöhen;
6. Fassadenpläne 1:100 oder 1:50 mit altem und neuem Gebäudeverlauf einschliesslich Höhenkoten;
7. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung der Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätze, Wege usw. einschliesslich deren Konstruktion;
8. Baubeschrieb gemäss amtlichem Formular;
9. Nachprüfbare detaillierte Ausnützungsberechnung sowie Berechnung der Abstellplätze für Motorfahrzeuge;
10. Angabe der approximativen Baukosten, kubische Berechnung nach SIA- Norm 416;
11. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
12. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
13. Bei Bauten und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen die erforderlichen Bewilligungen gemäss kantonalen Vorschriften;
14. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular;
15. Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;
16. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Bauten in der Gefahrenzone;
17. bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;
18. Detailpläne der Abwasserreinigungsanlagen (Einzelkläranlagen) bzw. der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser sowie Angaben zur Dimensionierung der Anlagen;

19. bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstands gemäss FAT-Bericht und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;
20. bei Bauvorhaben mit erheblichen Emissionen von Luftverunreinigungen, Immissionsprognose gemäss eidgenössischen Vorschriften (auf Verlangen der Baubehörde);
21. bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung verursachen, Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;
22. bei Bauvorhaben mit eigenen Lärmquellen Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften (Lärmprognose auf Verlangen der Baubehörde);
23. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
24. Unterlagen für Bewilligungen von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme gemäss den Weisungen der kantonalen Fachstelle für Gewässerschutz;
25. Angaben über Art und Menge der bei Ausführung des Bauvorhabens anfallenden Abfälle und Angaben über deren Entsorgung auf besonderem Formular (Entsorgungserklärung vom Amt für Natur und Umwelt);
26. bei Abfallanlagen (z.B. Deponien, Anlagen zum Sammeln und Aufbereiten von Abfällen aller Art, Abfallzwischenlager, Kompostieranlagen ab einer Kapazität von 100 Tonnen pro Jahr, KVA) Angaben und Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
27. Bestätigung, dass die erforderlichen Massnahmen zum Schutz gegen Radon getroffen werden auf besonderem Formular;
28. allfällige vertragliche Vereinbarungen und entsprechende Auszüge über Grundbucheinträge oder Anmerkungen; Grundbuchauszug in besonderen Fällen;
29. Lärmdeklaration für Luft/Luft- oder Luft/Wasserwärmepumpen oder Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage nach Vorgaben der Kantonalen Lärmschutzfachleute (Cercle Bruit);
30. allfällige Angaben zu Schutzobjekten gemäss Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG).

Baukommission und Baubehörde können bei allen Baugesuchen auf einzelne Unterlagen verzichten oder weitere anfordern, sofern dies für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist. Sie können insbesondere zusätzliche Unterlagen wie statische Berechnungen, Modelle, Verkehrsplan, Detailpläne (z.B. über Dachlukarnen), Wohnsitzausweis, Personenstandsausweis, Familienausweis, Partnerschaftsausweis, usw. verlangen.

- 3 Bei Bauvorhaben, die dem Meldeverfahren unterliegen, ist das Baugesuch in vereinfachter Ausführung und lediglich mit den für das Verständnis des Vorhabens notwendigen Unterlagen einzureichen.

- 4 Das Baugesuch, die Planbeilagen, die Berechnung der AZ, der Energienachweis und die Emissionserklärung sind von der Grundeigentümerin bzw. vom Grundeigentümer, der Bauherrschaft und von der Projektverfasserin bzw. vom Projektverfasser zu unterzeichnen und zu datieren. Bei juristischen Personen ist ein Handelsregisterauszug zur Bestätigung der Unterschriftsberechtigung beizulegen.
- 5 Bei Umbauten oder Abänderungen bereits zur Bewilligung eingereichter Neubauten soll aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau bzw. Abänderung ersichtlich sein (bestehend: grau oder schwarz, neu: rot, Abbruch: gelb).
- 6 Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Gemeinde unaufgefordert eine Dokumentation des ausgeführten Werks abzugeben (Ausführungspläne). Bei Bauvorhaben mit BAB-Bewilligung sind der Gemeinde zwei Ausfertigungen abzuliefern.
- 7 Auflage und Publikation von Baugesuchen entfallen, wenn eine Beeinträchtigung von Rechten Dritter ausgeschlossen ist.

Revers

Art. 53

- 1 Werden Bauten und Anlagen, welche nicht mit der gesetzlichen Regelung übereinstimmen, ausnahmsweise für eine beschränkte Dauer bewilligt, kann die Bewilligung vom Abschluss einer Vereinbarung abhängig gemacht werden, worin sich die betroffenen Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer verpflichten, auf Verlangen der Baubehörde innert angemessener Frist den gesetzlichen Zustand wieder herzustellen (Revers).
- 2 Die Baubehörde lässt Reverse auf Kosten der Bauherrschaft im Grundbuch anmerken.

Verfahrenskosten

Art. 54

- 1 Zur Deckung des Aufwands im Baubewilligungsverfahren und in weiteren baupolizeilichen Verfahren werden kostendeckende Gebühren erhoben. Die Baubehörde kann die Bevorschussung dieser Kosten verlangen.
- 2 Bemessung und Erhebung der Baubewilligungsgebühren richten sich nach der von der Gemeinde erlassenen Gebührenordnung.
- 3 Bei Abweisung von Einsprachen werden die Kosten des Einspracheverfahrens nach den Bestimmungen des kantonalen Raumplanungsgesetzes den Einsprechenden überbunden.

2. Wohnnutzungen

A. Allgemeines

Begriffe Art. 55

- 1 Für die verschiedenen Arten von Wohnnutzungen gelten grundsätzlich die Begriffsbestimmungen des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (ZWG).
- 2 Wohnungen, welche nach den bisherigen Vorschriften der Gemeinde Bever als Erstwohnungen bewilligt und als solche im Grundbuch angemerkelt wurden, werden fortan als kommunale Erstwohnungen bezeichnet.

Baugesuche mit Wohnnutzung Art. 56

- 1 Bei Baugesuchen, welche eine Wohnnutzung vorsehen, hat die Bauherrschaft die Zweckbestimmung der geplanten Wohnungen (Erstwohnung, touristisch bewirtschaftete Wohnung, Zweitwohnung) samt zugehörigen Nebenräumen in den Baueingabeplänen festzulegen.
- 2 Die Gemeinde führt eine Kontrolle der als Erstwohnungen, als touristisch bewirtschaftete Wohnungen und als Zweitwohnungen bewilligten Wohnungen.

Wohnungen im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben Art. 57

- 1 Zweitwohnungen zur Querfinanzierung von bestehenden oder neuen strukturierten Beherbergungsbetrieben (Art. 8 Abs. 1 – 3 ZWG) werden nur im Rahmen einer projektbezogenen Nutzungsplanung bewilligt. Die Gemeinde kann die Bewilligung von der Ausscheidung einer Hotelzone sowie von weiteren sichernden Auflagen abhängig machen. Der Anspruch auf Bewilligung von Zweitwohnungen gilt nur für eine einmalige Querfinanzierung.
- 2 Für Zweitwohnungen, welche gestützt auf Art. 8 Abs. 4 ZWG bewilligt werden, ist eine Lenkungsabgabe gemäss Art. 62 f. Baugesetz zu bezahlen.

Altrechtliche Wohnungen Art. 58

- 1 Für altrechtliche Wohnungen, welche gestützt auf die bisherigen Vorschriften der Gemeinde Bever als Erstwohnungen bewilligt wurden, gelten die nachfolgenden Bestimmungen über kommunale Erstwohnungen.

B. Kommunale Erstwohnungen

Kommunale Erstwohnungen Art. 59

- 1 Wohnungen, welche gestützt auf die bisherigen Vorschriften der Gemeinde Bever als Erstwohnungen bewilligt wurden, sind weiterhin dauernd entsprechend ihrer Zweckbestimmung als Erstwohnungen zu nutzen. Eine Aufhebung der Nutzungspflicht ist nur unter den in Art. 61 BauG umschriebenen Voraussetzungen möglich.
- 2 Die Nutzung einer kommunalen Erstwohnung bedarf einer besonderen Bewilligung der Baubehörde. Diese wird Personen erteilt, die ihren Wohnsitz bereits in Bever haben. In andern Fällen wird die Bewilligung nur erteilt, wenn auf Grund der Umstände eine bloss fiktive Wohnsitznahme in der Gemeinde als ausgeschlossen betrachtet werden kann. Erfolgt dennoch keine echte Wohnsitznahme in der Gemeinde, kann die Baubehörde die Bewilligung jederzeit widerrufen und ein Wohnverbot verfügen.
- 3 Bedeutet die Einhaltung der Nutzungspflicht wegen veränderter Verhältnisse (Tod, Krankheit, Scheidung, Stellenverlust udgl.) eine unverhältnismässige Härte, kann die Baubehörde die Eigentümerin bzw. den Eigentümer für eine angemessene Zeitspanne von der Einhaltung der Nutzungspflicht entbinden.

Umnutzungen

Art. 60

- 1 Die Umnutzung von kommunalen Erstwohnungen in Zweitwohnungen setzt die vorgängige Ablösung der Erstwohnungsverpflichtung gemäss Art. 61 BauG voraus.

Ablösung von kommunalen Erstwohnungsverpflichtungen

Art. 61

- 1 Kommunale Erstwohnungen, welche vor dem 10. August 2010 bewilligt wurden, können frühestens nach 10, Erstwohnungen, die nach diesem Zeitpunkt bewilligt wurden, frühestens nach 20 Jahren zweckgemässer Nutzung gegen Leistung einer Lenkungsabgabe in Zweitwohnungen umgenutzt werden. Nach Ablauf der genannten Mindestdauern ist die Aufhebung einer kommunalen Erstwohnungsverpflichtung zu bewilligen, wenn
 - a. die Eigentümerin oder der Eigentümer der mit der Erstwohnungsverpflichtung belasteten Liegenschaft wegen Auflösung der Lebensgemeinschaft oder aus anderen Gründen gezwungen ist, diese zu verkaufen und die Liegenschaft wegen der Erstwohnungsverpflichtung trotz nachgewiesener, ernsthafter Verkaufsbemühungen und Verkauf zu angemessenen Bedingungen nicht verkauft werden kann, oder
 - b. eine weitere Nutzung der Wohnung als Erstwohnung durch die bisherige Eigentümerin oder den Eigentümer wegen Erbganges nicht mehr möglich ist.
- 2 Erfolgt der Verkauf nachgewiesenermassen wegen einer wirtschaftlichen Notlage des Veräusserers, kann der Gemeindevorstand eine fällige Lenkungsabgabe bis zur Hälfte erlassen, wenn dadurch die Notlage behoben oder erheblich gemildert werden kann.
- 3 Die kommunale Erstwohnungsverpflichtung erlischt erst mit der Bezahlung der Lenkungsabgabe.

C. Lenkungsabgabe

Lenkungsabgabe

Art. 62

- 1 Die Lenkungsabgabe für Zweitwohnungen, welche gestützt auf Art. 8 Abs. 4 ZWG bewilligt werden, beträgt Fr. 500.- pro m² neu geschaffene Hauptnutzfläche.
- 2 Die Lenkungsabgabe für die Ablösung von kommunalen Erstwohnungsverpflichtungen gemäss Art. 61 BauG beträgt grundsätzlich Fr. 500.- pro m² ursprünglich bewilligte BGF.
- 3 Die Lenkungsabgabe entfällt, sofern eine kommunale Erstwohnung an Nachkommen (Art. 457 ZGB) oder einen Ehegatten, eine eingetragene Partnerin oder einen eingetragenen Partner (Art. 462 ZGB) vererbt wird, welche die Wohnung gestützt auf Art. 61 Abs. 1 lit. b BauG als Zweitwohnung nutzen. Wird die Wohnung aber innerhalb von 10 Jahren seit dem Erlöschen der kommunalen Erstwohnungsverpflichtung verkauft, hat die Verkäuferin bzw. der Verkäufer die ~~Differenz zur ordentlichen~~¹ Lenkungsabgabe gemäss Abs. 2 dieser Bestimmung nach zu zahlen.
- 4 Die Lenkungsabgaben werden von der Baubehörde bei Erteilung der Baubewilligung bzw. beim Entscheid über die Ablösung einer kommunalen Erstwohnungsverpflichtung veranlagt und in Rechnung gestellt.
- 5 Die Lenkungsabgaben werden mit Eintritt der Rechtskraft der Bewilligung zur Bezahlung fällig und sind innert 60 Tagen, in jedem Falle jedoch vor Baubeginn an die Gemeinde zu bezahlen. Bezahlte Lenkungsabgaben werden nicht zurückerstattet.

Verwendung des Ertrags

Art. 63

- 1 Der Ertrag der Lenkungsabgaben ist zweckgebunden für den Kauf von Bauland für den Wohnungsbau für Einheimische sowie die Erstellung von Wohnbauten für Einheimische, die im Eigentum der Gemeinde verbleiben, zu verwenden.
- 2 Die Gemeinde führt über die Einnahmen und die Verwendung der Lenkungsabgaben eine separate Rechnung. Die bisher geäußneten Mittel aus den Ersatzabgaben sind der Rechnung für die Lenkungsabgaben zuzuführen.
- 3 Der Gemeindevorstand legt die Grundsätze für Verteilung des Ertrags der Lenkungsabgaben in der Ausführungsverordnung fest. Über die Verwendung der Mittel entscheidet die Gemeindeversammlung im Rahmen des jährlichen Budgets.

3. Sicherheit und Gesundheit

Wohnhygiene

Art. 64

- 1 Räume mit Hauptnutzflächen müssen genügend belichtet und lüftbar sein. Wohn- und Schlafräume sind mit Fenstern zu versehen, die über dem Erdreich liegen, und deren Fläche wenigstens 10 % der Hauptnutzfläche des entsprechenden Raumes beträgt.

¹ Gestrichen durch RB 19.180 vom 19. März 2019

- 2 Bei Umbauten kann die Baubehörde in sachlich begründeten Fällen Abweichungen von Abs. 1 gestatten.

Mindestmasse

Art. 65

- 1 Wohn- und Arbeitsräume sind bei Neubauten und wesentlichen Umbauten mit einer durchschnittlichen Höhe von 2.30 m auszuführen.
- 2 Bei Umbauten kann die Baubehörde in sachlich begründeten Fällen die Mindestmasse herabsetzen.
- 3 Für Gänge und Treppenhäuser gelten die feuerpolizeilichen Vorschriften des Kantons Graubünden.

Störungen von landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen

Art. 66

- 1 Von landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen dürfen keine unzumutbaren Einwirkungen auf die Nachbarschaft ausgehen.
- 2 Mistlegen, Jauchebehälter und Silos sind so anzuordnen und zu betreiben, dass für die Umgebung keine unzumutbaren Belästigungen entstehen. Sie dürfen bei Neuanlagen nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Nachbarn und der Baubehörde in einem Abstand von weniger als 4.0 m von benachbarten Gebäuden oder von 2.50 m von der Nachbargrenze erstellt werden. Mistlegen ausserhalb der Zone für landwirtschaftliche Hochbauten haben einen Abstand zu Verkehrswegen von mindesten 10 m einzuhalten.
- 3 Mistlegen sind sauber abzugrenzen und abzudecken. Es ist verboten, Jauche auf öffentlichen oder privaten Boden abzuleiten.
- 4 Die Baubehörde kann geeignete und für den Grundeigentümer zumutbare Vorkehrungen zur Verhinderung nachteiliger Einwirkungen anordnen. Sie kann insbesondere auch den Betrieb mechanischer Anlagen wie Heugebläse, Heubelüftungen und ähnliches zeitlich beschränken oder die nötigen Vorkehrungen zur Verminderung der Emissionen verlangen.

Bauarbeiten

Art. 67

- 1 Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen.
- 2 Bauarbeiten, die Verkehrs- oder andern Lärm, Staub, Erschütterungen oder lästige Gerüche verursachen, dürfen nur von Montag bis Freitag in der Zeit von 08⁰⁰ bis 12⁰⁰ Uhr und von 13⁰⁰ bis 19⁰⁰ Uhr und samstags in der Zeit von 08⁰⁰ bis 12⁰⁰ Uhr und von 13⁰⁰ bis 17⁰⁰ Uhr ausgeführt werden. In besonderen Fällen kann die Baubehörde Ausnahmen gestatten oder weitere Einschränkungen verfügen.

- 3 Verkehrsanlagen der Gemeinde, die bei Bauarbeiten verschmutzt oder beschädigt werden, sind durch die Bauherrschaft und die von ihr beauftragten Unternehmungen auf eigene Kosten zu reinigen und instand zu stellen. Die Baubehörde trifft, sofern notwendig, die erforderlichen Anordnungen.
- 4 Baustellenabwasser ist je nach Abwasserart und Anfall zu behandeln, bevor es in die Kanalisation oder in einen Vorfluter eingeleitet wird. Das Verbrennen von Abfällen auf Baustellen ist untersagt.

Unterhalt von Bauten und Anlagen sowie Freiflächen

Art. 68

- 1 Bauten und Anlagen sowie Freiflächen sind stets in gutem Zustand zu halten.
- 2 Gefährdet eine mangelhaft unterhaltene Baute oder Anlage Menschen, Tiere oder fremdes Eigentum, verunstaltet sie das Orts- oder Landschaftsbild oder wird ein geschütztes oder ortsbaulich bedeutendes Gebäude dem Zerfall ausgesetzt, verpflichtet die Baubehörde die Eigentümerin oder den Eigentümer zu den notwendigen Massnahmen. Kommen diese den Weisungen innert Frist nicht nach, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf Kosten der Eigentümer durch Dritte vornehmen.
- 3 Werden Freiflächen mangelhaft unterhalten oder der Verwilderung preisgegeben, kann die Baubehörde die Pflege oder Instandstellung anordnen.
- 4 Diese Vorschriften gelten sinngemäss auch für Einfriedungen, Mauern, Werk-, Lager- und Bauplätze, Erschliessungswerke sowie Geländeänderungen, die durch Abgrabungen, Auffüllungen, Steinbrüche etc. entstanden sind.

4. Energieeffizientes Bauen

Energiehaushalt

Art. 69

- 1 Neubauten einschliesslich Ersatzbauten und wesentliche Umbauten mit Wärmebedarf werden nur bewilligt, wenn sie in energetischer Hinsicht die geltenden kantonalen Mindestanforderungen erfüllen.
- 2 Bei Neubauten, welche eine Energiekennzahl von 0 kWh/m²a aufweisen (Null- oder Plusenergiebauten) sowie bei wesentlichen Umbauten oder Erneuerungen, welche den Energie-P-Standard erreichen, gewährt die Gemeinde für das betreffende Bauvorhaben einen Ausnützungsbonus von 10 bis maximal 20 % der zonengemässen Ausnützung.
- 3 Die Baubehörde unterstützt weitere Massnahmen zur Verminderung des Energieverbrauchs. Sie erleichtert in ihrer Bewilligungspraxis insbesondere die Verwendung von Alternativenergien und fördert energiesparende Wärmequellen.
- 4 Die Energienachweise sind der Baubehörde auf amtlichem Formular zusammen mit dem Baugesuch einzureichen. Die Gemeinde kann Energienachweise, Zertifikate sowie eigene Feststellungen am Bau auf Kosten der Bauherrschaft durch Fachleute nachprüfen lassen.

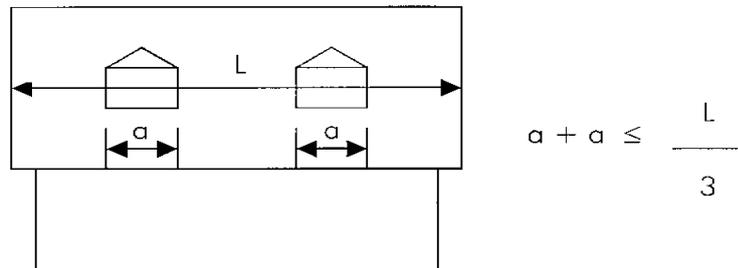
- 1 Anlagen zur Nutzung von alternativen Energiequellen sind im Rahmen der technischen Möglichkeiten gut ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen.
- 2 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie an Gebäuden, ausgenommen an Kleinbauten und Anbauten im Sinne von Art. 17 Abs. 3 BauG, sind in der Regel in die Dachflächen oder Fassaden zu integrieren. Die Baubehörde zieht bei Bedarf externe Fachleute für die technische und gestalterische Beurteilung bei. Die Kosten gehen zu Lasten der Bauherrschaft.
- 3 In der Dorfkernzone und in der Dorfzone unterliegen sämtliche Energieanlagen der Baubewilligungspflicht und der obligatorischen Bauberatung.

5. Gestaltung

- 1 Der derzeitige Charakter der Siedlung soll erhalten bleiben. Bauten und Anlagen sind nach den Regeln der Baukunst so zu gestalten und einzuordnen, dass mit der Umgebung und der Landschaft eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- 2 An Bauvorhaben und Renovationen irgendwelcher Art sind hohe ästhetische Anforderungen zu stellen, insbesondere hinsichtlich Proportionen des Gebäudes, der Dachgestaltung, des Baumaterials und der Farbgebung. Bauten, die diesen Anforderungen nicht genügen, sind unter Beizug der Bauberatung zu überarbeiten.

- 1 Grundsätzlich sind die Dächer in ortsüblicher Weise zu gestalten und Hauptbauten innerhalb der Ortsbildschutzzone mit Satteldächern auszuführen. Die Baubehörde kann aber in allen Zonen auch Flachdächer oder flach geneigte Satteldächer (Zernezer Dach) bewilligen. Bei Satteldächern ist die im Zonenschema festgelegte Dachneigung einzuhalten.
- 2 Bauten und Anlagen in der Gewerbe-/Wohnzone sind mit Flachdächern oder flach geneigten Satteldächern (Zernezer Dach) auszuführen.
- 3 Flach geneigte Satteldächer (Zernezer Dach) dürfen eine Dachneigung von maximal 5° aufweisen. Bei solchen Dächern darf die Höhe der Firstlinie die mittlere Fassadenhöhe um maximal 1 m überragen.
- 4 Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte können von der Baubehörde bewilligt werden, wenn sie gut gestaltet sind und in Bezug auf Anzahl und Proportionen auf das zur Belichtung des Dachraumes unerlässliche Mass beschränkt werden. Die Summe der Aussenmasse (Breite) aller Dachaufbauten dürfen pro Dachflügel nicht mehr als einen Drittel der mittleren Dachlängen betragen.

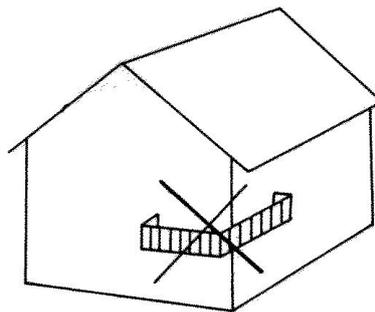
- 5 Dacheinschnitte sind zu vermeiden. Die Baubehörde kann in besonderen Fällen Ausnahmen gestatten.



Balkone

Art. 73

- 1 Balkone sind in der Regel als einspringende, überdeckte Räume auszubilden und mit besonderer Sorgfalt zu gestalten.
- 2 Auskragende Balkone dürfen nicht über Gebäudeecken geführt werden.



Reklamen und Hinweistafeln

Art. 74

- 1 Das Dorf und das weitere Gemeindegebiet sollen möglichst von Reklamen frei bleiben.
- 2 Reklamen dürfen nur an den von der Gemeinde bezeichneten Stellen sowie an Geschäftshäusern für die dort hergestellten und angebotenen Produkte oder Dienstleistungen angebracht werden. Sie sind so zu gestalten, dass weder das Gebäude noch dessen Umgebung beeinträchtigt werden.
- 3 Leuchtreklamen werden nur bewilligt, wenn sie in Bezug auf Gestaltung, Form, Farbe und Leuchtkraft die Umgebung und die Nachbarschaft nicht stören.
- 4 Baureklamen dürfen nur während der Bauzeit auf dem Baugrundstück aufgestellt werden. Sie sind innert Monatsfrist nach Bauabnahme zu entfernen. Verkaufstafeln für Wohn- und Gewerbebauten müssen nach deren Verkauf unverzüglich entfernt werden.
- 5 Hinweistafeln sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

- 6 Öffentliche Hinweisschilder sind in romanischer und deutscher Sprache anzubringen.

Antennen, stromführende Leitungen

Art. 75

- 1 Pro Haus ist eine Antenne für terrestrischen Empfang und eine Parabolantenne in jener Grösse gestattet, die einen einwandfreien Empfang gewährleistet. Bei Überbauungen kann die Baubehörde die Erstellung von Gemeinschaftsantennen anordnen.
- 2 Die Standorte von Aussenantennen sind so zu wählen, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.
- 3 Stromführende Leitungen, die neu erstellt werden, müssen innerhalb der Bauzonen unterirdisch verlegt werden.
- 4 Bei Antennenanlagen für Mobilfunk, TV-Broadcast und dgl. verlangt die Gemeinde eine umfassende Standortevaluation.

Einfriedungen

Art. 76

- 1 Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind gut zu gestalten und haben sich in die Umgebung einzufügen.
- 2 Einfriedungen dürfen die Höhe von 1.20 m nicht überschreiten und können an die Grenze gestellt werden. Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten.
- 3 Einfriedungen entlang von Gemeinde- und Privatstrassen haben gegenüber dem Strassen- oder Trottoirrand einen Abstand von mindestens 50 cm einzuhalten. Dieser Abstand kann mit Zustimmung der Baubehörde unterschritten werden.
- 4 Temporäre Zäune wie Weidezäune und dergleichen sowie Zäune im Bereich von Langlaufloipen und Winterwegen sind von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern in der Zeit vom 15. November bis 30. April zu entfernen. Der Gemeindevorstand kann bei spätem Wintereinbruch oder vorzeitigem Frühlingsbeginn abweichende Termine für die Entfernung bzw. das Aufstellen von temporären Zäunen festlegen. Abweichungen von den üblichen Terminen sind jeweils rechtzeitig im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde bekannt zu geben.

Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

Art. 77

- 1 Die Umgebung von Bauten und Anlagen aller Art ist möglichst natürlich zu gestalten.
- 2 Böschungen von Aufschüttungen oder Abgrabungen dürfen eine Neigung von 2:3 (Höhe : Länge) nicht überschreiten. Böschungsfuss oder -kante haben von Nachbargrenzen einen Abstand von 50 cm einzuhalten. Böschungen von über 1.50 m Höhe sind zu terrassieren.

- 1 Die Anlage von Campingplätzen ist innerhalb und ausserhalb der Bauzone nicht gestattet. Organisierte, zeitlich befristete Zeltlager können von der Baubehörde bewilligt werden, sofern keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

6. Verkehr

- 1 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.
- 2 Auf Dächern entlang von öffentlich nutzbaren Räumen sind Dachrinnen und Schneefangvorrichtungen anzubringen. Wird durch abfliessendes Wasser oder Dachlawinen die öffentliche Sicherheit gefährdet, haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen. Bleiben sie untätig, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf ihre Kosten ausführen.
- 3 Im Bereich von Kantonsstrassen erfordern neue Anlagen oder Abänderungen bestehender Anlagen eine zusätzliche Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde.

Abstellplätze für Motorfahrzeuge

1. Erstellungspflicht

- 1 Bei Neubauten sowie bei wesentlichen Umbauten hat die Bauherrschaft genügend Abstellplätze für Motorfahrzeuge der Benützer und Besucher der Bauten und Anlagen zu erstellen. Es sind bereitzustellen bei:

- Wohnbauten	1 Platz pro Wohnung bis 140 m ² aGF 2 Plätze pro Wohnung ab 140 m ² aGF 1 Besucherparkplatz pro 3 Wohnungen oder pro Haus
- Bürobauten/Gewerbebauten	1 Platz pro 50 m ² anrechenbare aGF
- Verkaufslokale	1 Platz pro 30 m ² Ladenfläche
- Pensionen, Hotels	1 Platz pro 3 Fremdenbetten
- Restaurants	1 Platz pro 5 Sitzplätze (ohne Hotelspeisesäle)

Für andere Bauten und Anlagen sowie für Gewerbebauten mit einem ausserordentlich hohen Anteil an Lagerflächen bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Abstellplätze.

- 2 Die Baubehörde kann in besonderen Fällen die Anzahl Abstellplätze gegen Revers herabsetzen. Sie kann insbesondere bei Wohn-Gewerbebauten Mehrfachnutzungen zulassen.

- 3 Die Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen können zur Schaffung der für Neubauten vorgeschriebenen Abstellplätze oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet werden, sofern es die Verhältnisse erfordern.
- 4 Die Abstellplätze müssen während des ganzen Jahres benützt werden können und dürfen ihrem Zweck nicht entfremdet werden. Besteht an einer Liegenschaft Stockwerkeigentum oder wird solches begründet, sind die Pflichtparkplätze gemäss Abs. 1 derart mit den einzelnen Stockwerkeinheiten zu verbinden, dass sie nur mit der betreffenden Einheit veräussert werden können. Die zweckgemässe Nutzung gemeinschaftlicher Parkplätze, insbesondere der Besucherparkplätze ist durch das Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft sicherzustellen.

2. Anordnung Art. 81

- 1 Wertvolle Baumbestände und Vorgärten sowie für das Ortsbild bedeutsame Innenhöfe, Plätze und dergleichen dürfen nicht für die Anlage von Abstellplätzen beseitigt oder beansprucht werden.
- 2 Bei allen Wohnbauten und Hotels (ohne Anteil Restaurant und Besucherparkplätze) sind mindestens zwei Drittel der vorgeschriebenen Parkplätze in Garagen oder Einstellhallen unterzubringen. Für die übrigen Bauten und Anlagen bestimmt die Baubehörde den Anteil der Garage- und Einstellhallenplätze.
- 3 Mehr als drei Autoabstellplätze in Einzelgaragen sind nicht gestattet. Ab vier Einstellplätzen sind diese in unterirdischen Einstellhallen unterzubringen.
- 4 Autoabstellplätze und Garagen sind so anzuordnen, dass bewohnte Räume dem unmittelbaren Einfluss von Lärm und Abgasen entzogen sind.

3. Gemeinschaftsanlagen; Ersatzabgabe Art. 82

- 1 Die Autoabstellplätze sind grundsätzlich auf dem Baugrundstück bereitzustellen. Lassen die örtlichen Verhältnisse, wie Platzmangel, Beeinträchtigung des Ortsbildes usw. die Erstellung von Parkplätzen auf dem Baugrundstück nicht zu, so kann die Baubehörde der Bauherrschaft gestatten oder sie verpflichten, die Abstellplätze in nächster Nähe auf Privatboden bereitzustellen oder sich an einer Gemeinschaftsanlage zu beteiligen. Diese Verpflichtung ist vor Erteilung der Baubewilligung sicherzustellen.
- 2 Liegt das Baugrundstück in der Nähe bestehender oder zukünftiger öffentlicher Parkplätze sowie bei Bauvorhaben in der Dorfkernzone, kann die Baubehörde die Bauherrschaft gegen Bezahlung einer einmaligen Ersatzabgabe ganz oder teilweise von den Verpflichtungen gemäss Art. 80 BauG entbinden.
- 3 Die Ersatzabgabe beträgt für jeden fehlenden offenen Abstellplatz Fr. 7'000.- und für jeden fehlenden Abstellplatz in Einstellhallen oder Garagen Fr. 25'000.-. Dieser Betrag entspricht dem Zürcher Baukostenindex am 01.04.2003 von 106.6 Punkten (1998 = 100 Punkte). Verändert sich der Index um jeweils 10 % der Punkte, erhöht oder ermässigt sich die Ersatzabgabe ebenfalls um 10 %.

- 4 Die Ersatzabgabe wird dem Abgabepflichtigen von der Baubehörde mit der Baubewilligung in Rechnung gestellt und ist vor Baubeginn zu bezahlen. Der Ertrag der Abgaben ist für die Erstellung öffentlicher Garagen- und Parkplätze zu verwenden. Die Bezahlung der Ersatzabgaben gibt kein Anrecht auf Benutzung eines bestimmten Parkplatzes.
- 5 Die Baubehörde kann Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die selbst das Gesuch zur Erstellung einer Parkierungsanlage einreichen, zur Errichtung einer genügend grossen Gemeinschaftsanlage verpflichten, sofern dies als zumutbar erscheint. Nach Anhörung der Betroffenen regelt sie die Einzelheiten in Auflagen zur Baubewilligung.
- 6 Nach der Erstellung von Gemeinschaftsanlagen können auch solche Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die bisher die Parkplatzpflicht nicht real erfüllen konnten und deshalb eine Ersatzabgabe entrichten mussten, zum Erwerb von Parkplätzen verpflichtet werden, sofern deren Grundstücke ein Manko aufweisen und der Erwerb als zumutbar erscheint. Die bereits geleisteten Ersatzabgaben werden ohne Verzinsung und ohne Indexierung erstattet.

Ausfahrten von Garagen und Abstellplätzen

Art. 83

- 1 Ausfahrten von Garagen und Abstellplätzen haben den einschlägigen VSS-Normen zu genügen.
- 2 Abstellplätze vor der Baulinie sind nur gegen Revers zulässig.
- 3 Einstellhallen und Garagen mit direkter rechtwinkliger Ausfahrt auf die Strasse haben von der Strassengrenze eine Entfernung von wenigstens 5 m einzuhalten. Rampen dürfen erst hinter der Baulinie oder, wo eine solche fehlt, in einem Abstand von wenigstens 4 m vom Strassenrand angelegt werden. Offene Rampen dürfen eine Neigung von höchstens 12 % aufweisen. Der Vorplatz im Baulinienbereich darf höchstens 5 % Gefälle aufweisen.
- 4 Bei Strassenneubauten oder Erweiterungen sowie Reparatur- und Sanierungsarbeiten sind bestehende Ausfahrten anzupassen. Werden gezogene Bau- und Niveaulinien eingehalten, sind die Kosten der Anpassung von den Privaten zu tragen. In den übrigen Fällen gehen die Anpassungskosten zu Lasten der Gemeinde.
- 5 Die Baubehörde kann in der Dorfkern- und Dorfzone unter Abwägung der verschiedenen öffentlichen Interessen Ausnahmen von den Vorschriften dieses Artikels gewähren. Insbesondere können Ausnahmen bewilligt werden, wenn eine Anlage entstände, die sich nicht in das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild einfügt.

7. Versorgung und Entsorgung

Einkaufszentren

Art. 84

- 1 Einkaufszentren sind aus einem oder mehreren Geschäften bestehende Verkaufseinheiten des Detailhandels, die baulich oder organisatorisch eine Einheit bilden und eine Nettoladenfläche von 200 m² oder mehr aufweisen. Sie dürfen ausschliesslich auf Grundstücken in der Dorfzone,

der Wohnzone W2B oder der Gewerbezone erstellt werden, die unmittelbar an die Kantonsstrasse anstossen.

- 2 Als Detailhandelsgeschäfte gelten Betriebe, die Waren vorwiegend an Kunden verkaufen, welche diese zu ihren eigenen Gebrauch verwenden.
- 3 Die massgebliche Ladenfläche ist gleich der Summe der Geschossflächen aller Verkaufsräume, welche dem Kunden zugänglich sind, einschliesslich Bedienungs-, Pult- und Gestellflächen. Nicht angerechnet werden Gastwirtschaftslokale, Tankstellen oder Dienstleistungsbetriebe.

Werkleitungen

Art. 85

- 1 Öffentliche Werkleitungen werden in der Regel im Strassengebiet oder innerhalb genehmigter Baulinien verlegt. Muss eine öffentliche Leitung Privatgrundstücke durchqueren, so ist der Bau der Leitung samt zugehörigen Anlagen auf privatem Boden gegen angemessene Entschädigung zu dulden. Die Entschädigung wird im Streitfall durch die zuständige Enteignungskommission festgesetzt.
- 2 Ändern sich die Bedürfnisse des belasteten Grundstückes, so ist die Leitung auf Kosten der Gemeinde zu verlegen, sofern nicht bei der Begründung des Durchleitungsrechtes eine andere Regelung getroffen worden ist.
- 3 Das Durchleitungsrecht für private Leitungen richtet sich nach Art. 691 ZGB.

Abwässer

Art. 86

- 1 Abwässer von Bauten und Anlagen sind nach den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über den Schutz der Gewässer sowie nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans zu behandeln und zu entsorgen.
- 2 Einzelheiten bestimmt das Reglement über die Abwasserbehandlung.

8. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Beanspruchung des öffentlichen Bodens und der Gewässer sowie des Luftraums

Art. 87

- 1 Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Boden ist nur mit Bewilligung des Gemeindevorstandes zulässig. Der Gemeindevorstand kann insbesondere das Aufstellen von Gerüsten oder das vorübergehende Ablagern von Material auf dem öffentlichen Grund bewilligen, wenn dadurch keine wesentlichen öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden.
- 2 Eine über den gesteigerten Gemeingebrauch hinausgehende Sondernutzung an öffentlichem Boden oder an öffentlichen Gewässern bedarf einer Konzession der Gemeinde.
- 3 Die Baubehörde kann die Benützung des öffentlichen Luftraumes durch ausladende Gebäudeteile wie Erker, Balkone, Fensterläden, Türen, Tore und Vordächer bewilligen, wenn die Benützung

des öffentlichen Grundes nicht erschwert wird, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine anderen öffentlichen Interessen entgegenstehen.

- 4 Bewilligungen für gesteigerter Gemeingebrauch und Sondernutzungen können von der Leistung einer Entschädigung abhängig gemacht werden. Die Abgabe ist in der Bewilligung festzulegen. Art. 88 bleibt vorbehalten.

Abgabe für die Sondernutzung des öffentlichen Bodens für elektrische Verteilnetze Art. 88

- 1 Der jeweilige Netzbetreiber entrichtet der Gemeinde für die Sondernutzung des öffentlichen Grund und Bodens zum Bau und Betrieb des elektrischen Verteilnetzes eine Abgabe.
- 2 Die Höhe der Abgabe wird von der Gemeindeversammlung jeweils mit dem jährlichen Budget festgelegt.
- 3 Der jeweilige Netzbetreiber ist berechtigt, diese Abgabe auf die Endverbraucher abzuwälzen. In diesem Fall hat er die Abgabe in der Rechnung an den Endverbraucher nach Massgabe der geltenden bundesrechtlichen Bestimmungen separat auszuweisen.
- 4 Die Abgabe wird vom Gemeindevorstand jeweils im Frühjahr auf Grund der Angaben des Netzbetreibers über die im Vorjahr ausgespiesene Gesamtenergiemenge in kWh veranlagt. Die Abgabe wird mit der Veranlagung zur Bezahlung fällig und ist innert 30 Tagen nach Erhalt der Rechnung an die Gemeindekasse zu bezahlen.

Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke Art. 89

- 1 Die Gemeinde ist berechtigt, öffentliche Einrichtungen wie Verkehrsschilder, Beleuchtungsanlagen, Hydranten, Strassentafeln, Schaltkästen, Messeinrichtungen und dergleichen ohne Entschädigung auf Privatgrund und an Privatgebäuden anzubringen. Die Betroffenen sind vor der Ausführung anzuhören. Berechtigten Wünschen ist Rechnung zu tragen.

IV Erschliessungsordnung

1. Allgemeines

Erschliessung Art. 90

- 1 Die Gemeinde sorgt nach den Vorschriften des Baugesetzes, der Erschliessungsreglemente, des Erschliessungsprogramms und der jeweils geltenden eidgenössischen und kantonalen Vorschriften für die Durchführung der Erschliessung.
- 2 Die Erschliessungsreglemente regeln in Ergänzung des Baugesetzes die Ausgestaltung und Benützung, den Betrieb und Unterhalt sowie die Finanzierung von Erschliessungsanlagen.

- 3 Für Erschliessungen im Rahmen von Areal- oder Quartierplanungen bleiben die Bestimmungen über die Areal- bzw. Quartierplanung vorbehalten. Soweit Vorschriften fehlen, sind die Bestimmungen der Erschliessungsreglemente ersatzweise auch bei diesen Planungen anwendbar.

Erschliessungsprogramm

Art. 91

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

Erschliessungsreglemente

Art. 92

- 1 Die Erschliessungsreglemente regeln in Ergänzung des Baugesetzes die Projektierung, die Erstellung und technische Gestaltung, die Benützung, den Unterhalt und die bedarfsgerechte Erneuerung der öffentlichen und privaten Erschliessungsanlagen, insbesondere in den Bereichen der Verkehrserschliessung, der Wasserversorgung, der Abwasserbehandlung, der Abfallbewirtschaftung sowie der Energieversorgung und der Telekommunikation, soweit nicht einzelne Aufgaben Gemeindeverbindungen, konzessionierten Trägerschaften oder Privaten übertragen sind. Die Reglemente legen die Anschlusspflichten und Anschlussvoraussetzungen fest.
- 2 Die Erschliessungsreglemente regeln im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen (Art. 101 ff.) ferner die Veranlagung und den Bezug der Gebühren zur Finanzierung der Anlagen der Wasserversorgung, der Abwasserbehandlung und der Abfallbewirtschaftung.
- 3 Bei der Ausgestaltung der Erschliessungsreglemente sind die Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebung, namentlich das Verursacherprinzip zu beachten. Zuständig für den Erlass der Erschliessungsreglemente ist die Gemeindeversammlung.
- 4 Vorbehalten bleiben besondere Regelungen im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen.

2. Projektierung und Bewilligung

Generelle Projekte und Bauprojekte

Art. 93

- 1 Die Projektierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen ist Sache der Gemeinde.

- 2 Die generellen Projekte umfassen die Hauptanlagen der Wasserversorgung (GWP) und der Abwasserbehandlung (GEP; GKP), die Verkehrsanlagen der Groberschliessung sowie Anlagen der Energieversorgung und der Abfallbewirtschaftung.
- 3 Die Bauprojekte bestimmen Art, Umfang, Lage und bautechnische Gestaltung von Erschliessungsanlagen und weitere Einzelheiten.
- 4 Die Bewilligung der Erschliessungsanlagen erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

3. Ausführung, Erneuerung, Betrieb, Unterhalt

A. Öffentliche Erschliessungsanlagen

Ausführung und Erneuerung Art. 94

- 1 Die gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung werden von der Gemeinde nach Massgabe des Erschliessungsprogramms ausgeführt. Sie sorgt ferner für die rechtzeitige Erneuerung aller gemeindeeigenen Erschliessungsanlagen.
- 2 Anlagen der Feinerschliessung werden von der Gemeinde erstellt oder erneuert, wenn diese einer grösseren Anzahl von Grundstücken dienen.
- 3 Lehnt die Baubehörde Anträge Interessierter auf Erstellung oder Erneuerung von Anlagen der Feinerschliessung ab, ermächtigt sie die Antragstellenden, die Anlagen nach den Plänen der Gemeinde als private Erschliessungsanlagen auszuführen.

Betrieb und Unterhalt

1. Verkehrsanlagen Art. 95

- 1 Die Verkehrsanlagen der Gemeinde werden für den Verkehr offengehalten, soweit es den öffentlichen Bedürfnissen entspricht. Die Baubehörde bezeichnet die Strassen, Wege und Plätze, die jeweils im Winter von Schnee zu räumen sind.
- 2 Verunreinigungen von öffentlichen Verkehrsanlagen sind zu vermeiden. Die Gemeinde sorgt für eine periodische Reinigung der von ihr unterhaltenen Anlagen. Werden Verkehrsanlagen durch Private übermässig verschmutzt, sind diese von den Verursachern auf eigene Kosten zu reinigen. Bei Vernachlässigung dieser Verpflichtung trifft die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen. Sofern notwendig, ordnet sie die Ersatzvornahme an.
- 3 Die Gemeinde ist befugt, bei der Schneeräumung den Schnee unter möglicher Schonung von Bauten und Kulturen auf angrenzenden privaten Grundstücken abzulagern. Die betroffenen Grundstücke sind von der Gemeinde nach der Schneeschmelze von Splitt und Abfällen zu reinigen. Schäden an Bauten, Zäunen oder Pflanzen, die auf die Schneeräumung zurückzuführen sind, werden vergütet.

- 4 Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer haben alles zu unterlassen, was die Schneeräumung durch die Gemeinde behindert. Sie haben auf Aufforderung der Gemeinde bestehende Hindernisse zu entfernen.

2. Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

Art. 96

- 1 Betrieb und Benützung der Gemeindewasserversorgung und der Anlagen der Abwasserbehandlung richten sich nach den Vorschriften der betreffenden Erschliessungsreglemente.
- 2 Für die umweltgerechte Sammlung, Verwertung und Beseitigung der auf Gemeindegebiet anfallenden Abfälle sowie von unverschmutztem Aushub und Abraummateriale gelten die Vorschriften des Reglements über die Abfallbewirtschaftung sowie die Anordnungen der Abfallbewirtschaftung der Region Maloja.

B. Private Erschliessungsanlagen

Allgemeines

Art. 97

- 1 Die Ausführung von privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.
- 2 Private Erschliessungsanlagen sind dauernd in gutem, funktionsfähigem und sauberem Zustand zu halten und rechtzeitig zu erneuern. Schäden an privaten Anlagen sind unverzüglich zu beheben. Bei Vernachlässigung dieser Verpflichtung trifft die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen. Sofern notwendig, ordnet sie die Ersatzvornahme an.
- 3 Die Schneeräumung auf Privatstrassen, Wegen und Plätzen sowie die Freilegung privater Zugänge ist Sache der Privaten.

Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung

Art. 98

- 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 und Eigentümer privater Verkehrs- oder Versorgungs- und Entsorgungsanlagen können von der Baubehörde verpflichtet werden, Anlagen wie Privatstrassen, Zufahrten, Zugangswege, Wasserleitungen, Kanalisationsleitungen gegen angemessene Entschädigung auch Dritten zur Verfügung zu stellen, soweit die Mitbenutzung im öffentlichen Interesse liegt. Gleichermassen können Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer auch verpflichtet werden, Nachbarn auch Rechte an ihrem Boden für die Ausführung eigener Erschliessungsanlagen zu gewähren (öffentliches Notwegrecht, Durchleitungsrechte).

- 3 Die Kostenanteile an Gemeinschaftsanlagen sowie die Entschädigungen für die Mitbenützung privater Anlagen oder die Einräumung von Rechten werden von der Baubehörde nach dem Vorteilsprinzip festgesetzt.

Übernahme durch die Gemeinde

Art. 99

- 1 Die Gemeinde kann auf Antrag der Eigentümerin bzw. des Eigentümers durch Beschluss der Baubehörde private Erschliessungsanlagen, die dem Gemeingebrauch dienen oder gewidmet werden und den Normen der Gemeinde entsprechen, übernehmen. Die Übernahme hat unentgeltlich zu erfolgen, und es sind die Erschliessungsanlagen in das Eigentum der Gemeinde überzuführen. Vorbehalten bleibt die Übernahme privater Erschliessungsanlagen auf dem Enteignungsweg.
- 2 Die Gemeinde kann den Unterhalt und die Reinigung von privaten Verkehrs-, Versorgungs- oder Entsorgungsanlagen sowie den Winterdienst auf Privatstrassen gegen Verrechnung der Selbstkosten übernehmen, wenn es die Mehrheit der Beteiligten beantragt, oder die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ihrer Unterhaltungspflicht nicht in genügender Weise nachkommen. Die Kosten werden von der Baubehörde nach dem Vorteilsprinzip auf die Beteiligten aufgeteilt.

C. Kontrolle

Kontrolle und Sanierung

Art. 100

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

4. Finanzierung

Grundsatz

Art. 101

- 1 Die Gemeinde deckt ihre Auslagen für den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung (Sanierung, Ersatz) von öffentlichen Erschliessungsanlagen durch die Erhebung von Mehrwertbeiträgen sowie Anschluss- und Benützungsgebühren.
- 2 Mehrwertbeiträge werden erhoben für alle Verkehrsanlagen sowie für Versorgungsanlagen der Feinerschliessung, die im Rahmen von Quartierplanungen erstellt werden.

- 3 Die Gemeinde beteiligt sich an den Kosten von Erschliessungsanlagen, die über Mehrwertbeiträge finanziert werden, im Rahmen der Vorgaben des kantonalen Raumplanungsgesetzes. Bei der Sanierung von bestehenden Anlagen kann der Gemeindevorstand den Kostenanteil der öffentlichen Interessenz angemessen erhöhen.
- 4 Gebühren (Anschlussgebühren; Grundgebühren und Mengengebühren) werden erhoben zur Deckung der Kosten für den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung von Versorgungsanlagen der Grund- und Groberschliessung sowie der Feinerschliessung, soweit die Feinerschliessung nicht durch Mehrwertbeiträge finanziert wird.
- 5 Für den Unterhalt und die Erneuerung bestehender Versorgungsanlagen sind die erforderlichen Rückstellungen zu bilden. Soweit diese nicht ausreichen, werden besondere Anschlussgebühren erhoben.
- 6 Die Erhebung von Mehrwertbeiträgen erfolgt, soweit sie nicht im Rahmen von Quartierplanungen festgelegt werden, nach den Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsverordnung. Gebühren werden nach den nachfolgenden Bestimmungen des Baugesetzes (Art. 103 ff.) sowie den ergänzenden Bestimmungen der Erschliessungsreglemente veranlagt und bezogen.

Abgabepflicht

Art. 102

- 1 Die Gebühren mit Ausnahme der Mengengebühren für die Abfallbewirtschaftung sind grundsätzlich von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zu bezahlen, welche die öffentlichen Erschliessungsanlagen nutzen. Massgeblich für die Abgabepflicht ist der Grundbucheintrag im Zeitpunkt der Fälligkeit der Abgabe.
- 2 Bei Gesamt- oder Miteigentum sind die Gesamt- oder Miteigentümer/innen unter solidarischer Haftung abgabepflichtig. Bei Stockwerkeigentum sind die Abgaben durch die Eigentümergemeinschaft, bei Baurechtsverhältnissen durch die Bauberechtigten zu bezahlen.
- 3 Wechselt eine Liegenschaft nach Fälligkeit der Abgabe die Hand, geht die Verpflichtung zur Bezahlung aller ausstehenden Abgaben auf die neue Eigentümerin bzw. den Eigentümer über.

Wasseranschlussgebühren; Löschwassergebühren

Art. 103

- 1 Für Gebäude, die erstmals an die öffentlichen Wasserversorgungsanlagen angeschlossen werden, ist eine einmalige Wasseranschlussgebühr zu bezahlen. Werden angeschlossene Gebäude umgebaut oder erweitert, ist eine Nachzahlung zu leisten. Wird ein Gebäude abgebrochen und wieder aufgebaut (Ersatzbau), werden die Gebühren nach den Vorschriften für Neubauten veranlagt. Früher geleistete Anschlussgebühren für das abgebrochene Gebäude werden angerechnet.
- 2 Werden im Bereich der öffentlichen Hydrantenanlage neue Gebäude erstellt, die nicht an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen werden, ist eine einmalige Löschwassergebühr zu bezahlen. Die gleiche Gebühr wird erhoben für bestehende Gebäude ohne Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung, die bei der Erweiterung des Hydrantennetzes Feuerschutz erhalten. Werden gebührenpflichtige Gebäude umgebaut oder erweitert, ist eine Nachzahlung zu leisten. Bei Ersatzbauten werden die Gebühren nach den Vorschriften für Neubauten veranlagt. Früher geleistete Löschwassergebühren für das abgebrochene Gebäude werden angerechnet.

- 3 Die Bemessungsgrundlage und die Gebührenansätze werden im Reglement über die Wasserversorgung und in einem separaten Tarif festgelegt.
- 4 Die Wasseranschlussgebühren und die Löschwassergebühren werden nach den Vorschriften des Reglements über die Wasserversorgung veranlagt und bezogen.

Abwasseranschlussgebühren

Art. 104

- 1 Für Gebäude, und befestigte Flächen wie Strassen, Plätze, Abstellflächen, die erstmals an die öffentlichen Wasserversorgungsanlagen angeschlossen werden, ist eine einmalige Abwasseranschlussgebühr zu bezahlen. Werden angeschlossene Gebäude oder befestigte Flächen erweitert, ist eine Nachzahlung zu leisten.
- 2 Die Bemessungsgrundlage und die Gebührenansätze werden im Reglement über die Abwasserbehandlung und in einem separaten Tarif festgelegt.
- 3 Die Abwasseranschlussgebühren werden nach den Vorschriften des Reglements über die Abwasserbehandlung veranlagt und bezogen.

Besondere Anschlussgebühren

Art. 105

- 1 Reichen die Erträge aus Gebühren und die Rückstellungen zur Finanzierung neuer Versorgungsanlagen oder notwendiger Erneuerungen nicht aus, werden von den Eigentümerinnen und Eigentümern aller angeschlossenen Grundstücke, die aus den Anlagen Nutzen ziehen, besondere Anschlussgebühren erhoben.
- 2 Müssen öffentliche Versorgungsanlagen wegen besonderer Bedürfnisse einzelner Liegenschaften ausgebaut werden, wird von deren Eigentümerinnen oder Eigentümern eine besondere Anschlussgebühr zur Deckung der Ausbaurkosten erhoben.
- 3 Die Gebührenansätze für die besonderen Anschlussgebühren werden durch Gemeindebeschluss festgesetzt. Im Übrigen gelten für die besonderen Anschlussgebühren sinngemäss die Vorschriften über die Wasser- und Abwasseranschlussgebühren.

Wassergebühren

Art. 106

- 1 Für die Benutzung der öffentlichen Anlagen der Wasserversorgung werden von allen an die Gemeindewasserversorgung angeschlossenen Grundstücken jährlich wiederkehrende Wassergebühren, bestehend aus Grundgebühren und Mengengebühren erhoben.
- 2 Die Bemessungsgrundlagen und die Gebührenansätze für die Grundgebühren und die Mengengebühren werden im Reglement über die Wasserversorgung und in einem separaten Tarif festgelegt.
- 3 Die Wassergebühren werden nach den Vorschriften des Reglements über die Wasserversorgung veranlagt und bezogen.

- 1 Für die Benutzung der öffentlichen Anlagen der Abwasserbehandlung werden von allen angeschlossenen Grundstücken mit überbauten oder befestigten Flächen jährlich wiederkehrende Abwassergebühren, bestehend aus Grundgebühren und Mengengebühren erhoben.
- 2 Die Bemessungsgrundlagen und die Gebührenansätze für die Grundgebühren und die Mengengebühren werden im Reglement über die Abwasserbehandlung und in einem separaten Tarif festgelegt.
- 3 Die Abwassergebühren werden nach den Vorschriften des Reglements über die Abwasserbehandlung veranlagt und bezogen.

- 1 Zur Deckung der Kosten der Abfallbewirtschaftung werden Abfallgebühren erhoben. Diese setzen sich zusammen aus einer jährlich wiederkehrenden Grundgebühr und einer Mengengebühr (Gebinde- bzw. Sack- und Containergebühren, usw.).
- 2 Die Bemessungsgrundlagen und die Gebührenansätze für die Grundgebühren und die Mengengebühren werden im Reglement über die Abfallbewirtschaftung und in einem separaten Tarif festgelegt.
- 3 Die Abfallgebühren werden nach den Vorschriften des Reglements über die Abfallbewirtschaftung veranlagt und bezogen.

- 1 Die Finanzierung der privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.
- 2 Dienen Erschliessungsanlagen mehreren Grundstücken gemeinsam, sind die Kosten für den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung von den Privaten selbst aufzuteilen. Besondere Regelungen bei Quartierplanungen bleiben vorbehalten.
- 3 Werden Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer von der Gemeinde zur Erstellung von gemeinschaftlichen Erschliessungsanlagen verpflichtet oder ist eine bestehende Anlage auf Anordnung der Baubehörde auch Dritten zur Verfügung zu stellen, legt die Baubehörde den Kostenanteil für jedes angeschlossene Grundstück fest.

V Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Vollzug

Art. 110

- 1 Die Baubehörde vollzieht die ihr nach diesem Gesetz, den darauf beruhenden Erlassen und der übergeordneten Gesetzgebung überbundenen Aufgaben. Sie sorgt für eine rechtzeitige und sachgerechte Erfüllung aller gesetzlichen Obliegenheiten.
- 2 Die Baubehörde erlässt eine Ausführungsverordnung zum Baugesetz. Sie kann bei Bedarf Vollzugshilfen wie Merkblätter oder Richtlinien für die Ausgestaltung von Bauvorhaben namentlich mit Bezug auf Gestaltung, Wohnhygiene, Sicherheit, Unterhalt herausgeben.
- 3 Rechtserlasse und Vollzugshilfen werden Interessierten zu den Selbstkosten zur Verfügung gestellt. Sie sind von den mit dem Vollzug des Baugesetzes betrauten Personen (Bau- und Planungskommission, kommunaler Bauverwalter etc.) bei der Ausübung ihrer Tätigkeit zu beachten.

Rechtsmittel

Art. 111

- 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 Jeder Partei steht es offen, die Sistierung des Verfahrens zugunsten einer Mediation zu beantragen. Das Verfahren richtet sich nach der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.

Inkrafttreten

Art. 112

- 1 Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme in der Gemeindeversammlung mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.
- 2 Seine Bestimmungen sind unter Vorbehalt von Abs. 3 auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Baugesetzes noch nicht bewilligt bzw. genehmigt sind.
- 3 In Bereichen mit zugewiesener Bruttogeschossfläche sowie in Gebieten mit rechtskräftigen Quartierplänen mit parzellenweiser Festlegung der maximal zulässigen Bruttogeschossflächen, gelten für die Ermittlung der maximal zulässigen Bruttogeschossfläche weiterhin die Bestimmungen über die Ausnützungsziffer gemäss Art. 16 des Baugesetzes vom 30.11.2009 / 10.08.2010 (vgl. Text im Anhang 1.3).
- 4 Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde, insbesondere das Baugesetz vom 30. November 2009 / 10. August 2010, als aufgehoben.

Anhang 1

Definitionen

1. Definitionen gemäss IVHB

1.1 Massgebendes Terrain

Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

2.2 Kleinbauten

Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten.

2.3 Anbauten

Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.

2.4 Unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden, respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen.

2.5 Unterniveaubauten

Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende, respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.

3.4 Vorspringende Gebäudeteile

Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus und dürfen – mit Ausnahme der Dachvorsprünge – das zulässige Mass (für die Breite), beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten.

4.1 Gebäudelänge

Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welche die projizierte Fassadenlinie umfasst.

5.1 Gesamthöhe

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

5.2 Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

6.2 Untergeschosse

Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt.

7.1 Grenzabstand

Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

7.2 Gebäudeabstand

Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

7.3 Baulinien

Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung.

2. Definitionen gemäss KRVO

Ausnutzungsziffer

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

$$\text{Ausnutzungsziffer (AZ)} = \frac{\text{anrechenbare Geschossfläche (aGF)}}{\text{anrechenbare Grundstückfläche (aGSF)}}$$

- 2 Als anrechenbare Geschossfläche (aGF) gelten folgende Flächen:
 1. Hauptnutzflächen (HNF);
 2. Nebennutzflächen (NNF), Verkehrsflächen(VF) und Konstruktionsflächen (KF), soweit sie Räume oder Raumteile betreffen, die mehr als 1.60 m über das massgebende oder tiefer gelegte Terrain hinausragen.
- 3 Nicht angerechnet werden:
 1. Alle Flächen unter 1.60 m lichter Höhe;
 2. Funktionsflächen (FF);
 3. Folgende Arten von Nebennutzflächen (NNF): Fahrzeugeinstellräume, Schutzräume, Kehr-
richträume, Gartenhäuschen für Gartengeräte und dergleichen, Holzschöpfe sowie Klein-
tierställe.
- 4 Die Definition der Flächen richtet sich nach der Norm SIA 416.
- 5 Zur anrechenbaren Grundstückfläche gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstückflächen bzw. Grundstückteile mit Einschluss der Flächen der Hauszufahrten. Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung.

3. Definitionen der Ausnutzungsziffer gemäss Baugesetz vom 30.11.2009 / 10.08.2010

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

$$AZ = \frac{\text{Anrechenbare Bruttogeschossfläche}}{\text{Anrechenbare Landfläche}}$$

Die massgebenden AZ sind im Zonenschema festgelegt. Die maximale AZ darf bei Neubauten, wesentlichen Umbauten und Erweiterungen nicht überschritten werden.

- 2 Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller oberirdischen Geschossflächen im Aussenmass in Haupt-, An- und Nebenbauten und Zwischengeschossen, wobei Aussenmauern nur bis zu einer Stärke von 30 cm angerechnet werden.
- 3 Im Dachgeschoss sind ohne Rücksicht auf die Nutzung Raumteile anzurechnen, deren lichte Durchgangshöhe 1,60 m überschreitet. In Geschossen, die nicht vollständig über dem gewachsenen oder abgegrabenen Boden liegen, sind Räume ohne Rücksicht auf die Nutzung anzurechnen, die mehr als 0,80 m ab UK Decke über das gewachsene oder abgegrabene Terrain hinausragen. Bei Geschossen mit einer Höhe von über 4,30 m wird pro 2,70 m Gebäudehöhe ein Geschoss berechnet und die zugehörige Bruttogeschossfläche ermittelt.
- 4 Nicht angerechnet werden:
- nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen etc.;
 - Holzschöpfe, Gartenhäuschen für Gartengeräte, Kleintierställe und dgl.;
 - offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen sowie offene Dachterrassen;
 - Erschliessungsflächen wie Windfänge, Eingangspartien, Korridore, Treppenhäuser und Lifte, sofern sie sich nicht innerhalb von einzelnen Nutzeinheiten (Wohnungen, Büros etc.) befinden.
 - Dachgeschosse oder Dachräume in bestehenden Gebäuden, die vor dem 25. September 1978 bewilligt wurden.
- 5 Als anrechenbare Landfläche gilt die zusammenhängende Fläche der von der Baueingabe erfassten baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile in der Bauzone, abzüglich Wald, Gewässer sowie den im Generellen Erschliessungsplan festgelegten oder in einem Quartierplan über Landabzüge ausgeschiedenen Strassen- und Trottoirflächen.

Anhang 2

Stichwortverzeichnis

	BauG Baugesetz Bever	KRG Raumplanungs- gesetz Kt. GR	KRVO Raumplanungs- verordnung Kt. GR
A			
Abbruch	23, 38, 52	81, 86	42
Abfälle	35, 47, 49, 52, 67, 95, 96		
Abfälle (Gebühren)	108	62-64	
Abgabepflicht (bei Gebühren)	102		
Abgrabungen	20, 77		
Ablösung (Erstwohnungsverpflichtung)	61, 62		
Abstände	14, 15, 22 , 43, 52, 66, 76, 77, 83	75-78	
Abstellplätze	48, 52, 80-83	24, 45, 52, 58-64	
Abwässer	67, 86		
Abwasser (Gebühren)	104, 105, 107	62-64	
Abwasserbehandlung	86, 92, 93, 96, 104, 107		
altrechtliche Wohnungen	58		
Anbauten	17, 22		
Änderung (einer Baute)	16, 51, 52	86	40
Änderung (eines Erlasses/Planes)		21, 47-50, 53	12-21
Anmerkung im Grundbuch	18, 19, 26, 52, 53, 55	77, 90, 99	
Anordnung von Parkplätzen	81		
Anschlussgebühren	101, 103-105	62, 64	
Antennen	75	24	40
Arbeitsräume	65	79	
Archäologiezone	13	36	
Architektur	71	73	
Arealplan	12, 13, 15, 50	22, 26, 46 , 48	
Auflage (Verfahren, Fristen)	52, 91	21, 48, 92, 100	9, 11, 13, 16, 18, 22, 23, 25, 29, 31, 32, 45 , 51, 54
Auflagen zur Baubewilligung	26, 32, 57, 82	90	
Aufschüttungen	77		40, 43
Ausfahrten	79, 83		
Ausgänge	79		
Ausnahmen	23, 34, 38, 67, 72, 83, 112	82	
Ausnützungsziffer	14, 15, 18 , 19, 24, 27, 37, 69, 112	25	37, 37a
Aussenisolation	38	82	
Aussenräume	6, 39	24	

	BauG Baugesetz Bever	KRG Raumplanungs- gesetz Kt. GR	KRVO Raumplanungs- verordnung Kt. GR
Autoabstellplätze	48, 80-83	24	
B			
BAB (Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone)	35, 51, 52	83, 84, 87	42, 44, 45, 47-49, 51, 56-59, 61
Bahnhofzone	15, 28	27	
Balkone	33, 73 , 87	55, 75	
Bauabnahme	9, 74		60
Bauamt	10	85	
Bauarbeiten	52, 67	79, 91	
Bauausführung	52, 94, 97		60
Baubeginn		91	
Baubehörde	8 , 9-12, 110	85	
Bauberatung	11 , 13, 23, 24, 32, 38, 39, 70, 71	73 , 74, 80, 84	35d
Baubewilligung	51 , 54	86-92	40-59
Baubewilligungspflicht	51, 52	86, 87	
Baubewilligungsverfahren	51, 93	92 , 96	40, 41-51, 54
Baueinstellungsverfügung			60
Baufristen		91	
Baugesellschaften	61		
Baugesetz (kommunales)		24 , 25	36, 50
Baugespann			43 , 44, 51
Baugestaltungslinien	41	43	
Baugesuch	52 , 56	92 , 96	41-51
Baukommission	9 , 10, 11, 52, 111	85	
Baukontrolle	9	93	60 , 61
Baulandpolitik	2, 3	19	
Baulandumlegung	50	65-70	28-35
Baulärm	67		
Baulinien	22, 41 , 43 , 52, 83	55	
Bäume	36, 40 , 81		
Bauprojekte	93	58	
Baurechtswidrigkeit		93-95	61
Baureife		72	
Baureklamen	74		
Baustandort	13		
Baustellenabwasser	67		
Baustelleninstallation			40
Baustopp			60
Bausubstanz	6, 23, 38		
Bauten (geschützte, ortsbaulich bedeutende, ortsbild-/landschaftsprägende)	36, 38 , 68	43, 74 , 83, 84	35a-35d
Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone	35, 51, 52	83, 84, 87	42, 44, 45, 47-49, 51, 56-59, 61
Bauvollendung		91	60

	BauG Baugesetz Bever	KRG Raumplanungs- gesetz Kt. GR	KRVO Raumplanungs- verordnung Kt. GR
Bauweise	14	25	36
Bauzeiten	67		
Bauzonen	14-29	27-31	
Beanspruchung von öff. Boden, Ge- wässer, Luftraum	87, 88		
Beanspruchung von Privateigentum für öff. Zwecke	89		
Bedingungen zur Baubewilligung		90	
Befristung der Baubewilligung		90	
Beherbergungsbetrieb (strukturierter)	57		
behindertengerechtes Bauen		80	
Beiträge (Erschliessung)	101	62, 63	
Beiträge (Förderung)	38	10-12	
Beitragsverfahren	101	63	22-27
Beleuchtung	44, 45, 89		40
Benutzungsgebühren	101, 106-108	64	
Bepflanzung	40		
Bereiche (mit zugewiesener BGF)	37, 112		
Bereinigung von Rechten		51, 70	
Beschneigung	47	39, 45	
Beschwerde		100-104	19
Besitzstand	16	81	
Bestandesplan/-verzeichnis		68	28, 31, 32
Bewilligungspflicht	51, 52, 59, 60, 93	86, 87	40, 50
Biotop	6, 7, 47	33	40
Boden- und Baulandpolitik	2, 3	19	
Böschungen	77	76	43
Brunnen	39		
Bruttogeschossfläche (anrechenbare)	37, 112		38, 39
Busse		95	61
C			
Camping	78		
Curtinmauern	39		
D			
Dächer	15,20, 71, 72, 79	24	
Dachlawinen	79		
Dachvorsprünge		55, 75	
Denkmalpflege	13, 24, 32, 38		35b, 35d
Deponiezone	35		
Digitalisierung		8	4
Dorfkernzone	15, 23	27	
Dorfzone	15, 24	27	
Duldungsverfügung		94	
Durchleitungsrecht	85, 98		

	BauG Baugesetz Bever	KRG Raumplanungs- gesetz Kt. GR	KRVO Raumplanungs- verordnung Kt. GR
E			
Eigentumsbeschränkung		98, 99	
Einfriedungen	76	76	40
Einkaufszentren	84		
Einmündungen	79		
Einsprache	54, 111	48, 68, 92, 96, 104	16, 18, 20, 23, 25, 30, 31, 33, 35, 45, 54
Einsprachelegitimation		92, 101, 104	16, 18, 30, 33
Einstellhallen	81-83	24	
Einstellung der Bauarbeiten			60
Einzonung	3, 4	19	
Emissionen	52, 66	24, 79	
Emissionserklärung	52		
Empfindlichkeitsstufen	13, 15	79	
Energieanlagen	70	24, 31, 73	40
Energiegesetzgebung		79	
Energiehaushalt	69		
Energienachweis	52, 69		
Enteignung	85, 99	97-99	
Entschädigung	85,89, 98	61, 96-99	
Entscheidkoordination	51		55-59
Entsorgungsanlagen	42, 49 , 96 , 98, 99	24, 45, 58-64	
Entwässerungsplan	42, 86		
Erdbeben		79	
erhaltenswerte Bäume/Baumgruppen	36, 40		
Erhaltungsanordnungen	23		
Erhaltungszone		27, 31	
Erholungsheime	27		
Erker	87	75	
Erledigungsfristen	51	5, 49	11, 12, 14, 46 , 49, 51
Erlöschen der Baubewilligung		91	
Erneuerung Erschliessungsanlagen	92, 94 , 97, 100, 101, 105, 109		
Ersatzabgabe (Parkplätze)	82		
Ersatzordnung		23	
Ersatzvornahme	68, 79, 95, 97	73, 79, 94	
Erschliessung	42-49, 79-86, 90- 109	45, 51, 52, 58-64	40
Erschliessungsabgaben	101-108	62-64	
Erschliessungsanlagen (öffentliche)	90-96, 100-102	24, 45, 52, 58-64	40
Erschliessungsanlagen (private)	92, 97-100, 109	24, 45, 52, 58-64	40
Erschliessungsflächen	13	27	
Erschliessungsplan (Genereller)	42-49	22, 45, 48	

	BauG Baugesetz Bever	KRG Raumplanungs- gesetz Kt. GR	KRVO Raumplanungs- verordnung Kt. GR
Erschliessungsprogramm	90, 91 , 94	59	
Erschliessungsreglemente	49, 90, 92 , 96, 101	61	
Erschütterungen	67		
Erstwohnungen	26, 56		
Erstwohnungen (kommunale)	55, 58-62		
Ertragsausfall	47	39	
F			
Fahrnisbaute			40
Fahrräder (Abstellplätze)	48	24	40
Farbgebung	71		
Fassadenhöhe	15, 17, 20 , 52, 72		
Fassadenlinie	21, 22		
Feinerschliessung	94, 101	45, 58	
Feuerpolizei	52, 65	79	56
Firstlinie	20, 72		
Flachdächer	72		
Folgepläne/-planung	4, 13, 41, 50	26, 46, 51-54	
Fonds	4		
Forstwirtschaft	32		
Forstwirtschaftswege	42, 46	45, 58-60	
Freihaltezone	33	35	
Funktionsflächen			37a
Fusswege	45	24, 45, 58-64	40
G			
Garagen	81-83	24	
Gärten	39, 81		
Gartenhaus	33		
Gartenraumgestaltung			40
Gastwirtschaftsbetrieb	27		
Gebäude (geschützte, ortsbaulich bedeutende, ortsbildprägende)	36, 38 , 68	43, 74 , 83, 84	35a-35d
Gebäudeabstand	22 , 66	25, 75 , 77, 82	36
Gebäudeinventar	5, 6, 38	42, 43, 74	35d
Gebäudelänge	14, 15, 21 , 22	25, 82	
Gebäudeversicherung	52	38	42
Gefahrenzone	13, 52	38	40, 42
Geltungsbereich	1	1	
Gemeingebrauch	87, 99	24	
Gemeinschaftliche Nutzung	80, 98 , 100, 109		
Gemeinschaftsanlagen	48, 80, 82 , 98	24	
Gemeinschaftsantennen	75	24	
Genehmigungsverfahren (Ortsplanung)		49, 50	12-15
Generelle Projekte	93	60	
Genereller Erschliessungsplan	42-49	22, 45, 48	

	BauG Baugesetz Bever	KRG Raumplanungs- gesetz Kt. GR	KRVO Raumplanungs- verordnung Kt. GR
Genereller Gestaltungsplan	36-41	22, 42-44	
Gesamtentscheid		50	15, 59
Gesamthöhe	20		
Geschossfläche (anrechenbare)			37a
Geschützte Bauten	7, 36, 38 , 68	43, 74	35c-35d
Geschützte Objekte	6, 7, 36, 38 , 68	43, 44, 74	35c-35d
Gestaltung	71-77	24, 73	
Gestaltungsberatung	11 , 13, 23, 24, 32, 38, 39, 70, 71	73 , 74, 80, 84	35d
Gestaltungsplan (Genereller)	36-41	22, 42-44	
Gesuchsunterlagen	51, 52		
Gesundheit	64-68	79	
Gewässer (öffentliche)	87		
Gewässerabstand/-linien		55, 78	
Gewässerschutz	52, 86	37, 79	
Gewerbepolizei		79	
Gewerbezone	15, 26 , 72, 84	27	
Gliederung von Bauten	20		
Grabungen	52, 77	76	
Grenzabstand	22 , 66, 76, 77, 83	25, 75-77 , 82	36
Grenzbereinigung		65-71	16, 28-35
Groberschliessung	93, 94, 101	45, 58	
Grundbuch	18, 19, 22, 26, 52, 53, 55, 102	77, 90, 99	
Grunderschliessung		45, 58	
Grundfläche	17, 23, 33		
Grundlagen (der Raumplanung)	5 , 6	7 , 8	3, 4
Grundstücksfläche (anrechenbare)			37a
Grundwasserschutzzone	13	37	
Güterstrassen	46		
H			
Haftung		93	
Hauptnutzflächen	64		37a
Heimatschutz	7, 38, 52	33, 74	45
Heugebläse	66		
Hinweistafeln	74		40
Hofstattrecht	16	81	
Höhenkoten	52		
Hotels	18, 27 , 80, 81		
Hotelzone	15, 27 , 57	27	
Hydranten	89, 103		40
I			
Iglu			40
Immissionen (Bauarbeiten)	52, 67		

	BauG Baugesetz Bever	KRG Raumplanungs- gesetz Kt. GR	KRVO Raumplanungs- verordnung Kt. GR
Immissionsprognose	52		
Inkrafttreten	112	106	62
Inventare	5, 6, 23, 38, 39	7, 8, 10, 42-44, 74	3, 4, 35d, 45
Isolation	38	82	
IVHB	14, 17		36, 37
K			
Kanalisation	52, 67, 98	24, 45, 58-64	
Kantonsamtsblatt	91	21, 48	13, 45
Kantonsbeiträge		10-12	5, 6
Kantonsstrassen	52, 79, 84		
Kanzleigebür		96	
Kaufsrecht	3		
Kinderspielplätze			40
Kleinbauten	17, 22, 23, 33		40
kommunale Erstwohnungen	55, 56, 58-62		
Konstruktionsflächen			37a
Kontrollen	9, 19, 56, 100	93	60, 61
Konzepte	5, 13, 28, 39, 42	10	3, 4
Konzession	87, 92	24	
kooperative Planung		4	
Koordination	51	2, 50 , 61, 85, 87, 88 , 92	9, 14, 49, 52-59 88 , 92
Kosten (Baubewilligungsverfahren)	11, 53, 54 , 69, 70	96	49
Kosten (Erschliessung)	79, 83, 88, 99, 101-109	54, 60, 62-64	20, 22-27
Kosten (projektbezogene Planung)	12	22	
Kostenverteiler (Gemeinschaftsanlagen)	98	52, 54, 63, 66, 71	20, 24-27, 32, 35
Kreuze			40
Kulturobjekte	6	44	
Kunstobjekte			40
L			
Lagerplätze	68, 87		40
Landabzüge		69	32
Landschaftsanalysen	5	7, 10,	3
Landschaftsbild	23, 33, 40, 68, 70, 74, 83	35, 73	42
Landschaftsinventar	6	42, 44	3
Landschaftsschutzzone	13	34, 44	
Landumlegung	50	65-71	16, 28-35
landwirtschaftliche Bauten und Anlagen	30, 31, 52, 66	32	38, 39
landwirtschaftliche Hochbauten (Zone)	30, 31		
landwirtschaftlicher Wohnraum	31	32	38, 39

	BauG Baugesetz Bever	KRG Raumplanungs- gesetz Kt. GR	KRVO Raumplanungs- verordnung Kt. GR
Landwirtschaftswege	42, 46	24, 45, 58	
Landwirtschaftszone	30 , 31	26, 32	38, 39
Langlaufloipen	47, 76		
Lärmschutz	52, 66, 81		
Lawinen (Dach)	79		
Lebhäge	76	76-78	40
Legitimation (Rechtsmittel)		80, 92, 101 , 104	16, 18, 33
Leitbilder	5	10, 20	3
Leitungen	52, 75, 85, 98		
Lenkungsabgabe	3 , 57, 61-63		
Leuchtreklamen	74		40
Loipen	42, 47 , 76	45	
Löschwassergebühr	103		
Luftraum	87	24	
Luftreinhaltung	52	79	
Lukarnen	52, 72		
M			
Maiensäss			39
Mass der Nutzung	14	25, 46	
Materialdepot			40
Mauern	39, 52, 68, 76 , 77	76-78	40
Mauern (geschützte)	39	43	
Mediation	111	6	2
Mehrhöhe		76	
Mehrwertbeiträge	101		
Mehrzuteilung		69	32
Meldeverfahren	51, 52	86, 87, 92	50, 51
Melkstände			40
Merkblätter	110		
Messeinrichtungen	89		40
Messweise	14, 17-22	25 , 46	36-37a
Minderzuteilung		69	32
Misthaufen	66		
Mitwirkungsaufgabe/-verfahren		20, 47 , 48, 59	7, 9, 11, 13
Modell	32, 52		42
Motorfahrzeuge (Abstellplätze)	48, 80-83	24	
N			
nachträgliches Baugesuch			60, 61
Natureisbahn			40
Naturobjekte (wertvolle)	6, 7	44	
Naturschutz/-zone	7	33 , 44, 74	
Nebenbestimmungen zur Baubewilligung	26, 32, 57, 82	90 , 93	55
Nebennutzflächen			37a

	BauG Baugesetz Bever	KRG Raumplanungs- gesetz Kt. GR	KRVO Raumplanungs- verordnung Kt. GR
Nebenräume	56		
Neigung (Dächer)	15, 72	24	
Neigung (Rampen)	83	24, 79	
Netze			40
Neueindeckung von Dächern			40
Neuzuteilung		66, 69 , 70	31-33
Niveaulinien	43 , 83	56 , 57	
Notwegrecht (öffentliches)	98		
Nutzung des öffentlichen Bodens	87 , 88		
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	89		
Nutzungsänderung (Zweckänderung)	16, 18, 51, 52	81, 86 , 89	
Nutzungsmass	14	25, 46	
Nutzungspflicht (komm. Erstwohnung)	59		
Nutzungsübertragung	19 , 33	43	
Nutzungsziffern	14, 15, 17-22	25, 46	37, 37a
Nutzungsverlegung	19 , 33	43	
O			
offene Balkone	33, 73 , 87	55, 75	
öffentliche Auflage	52, 91	21, 48, 92, 100	9, 11, 13, 16, 18, 22, 23, 25, 29, 31, 32, 45 , 51, 54
öffentliche Bauten und Anlagen	13, 15, 48 , 49, 85, 92-96	27, 28 , 97	
öffentliche Gewässer (Benützung)	87	24	
öffentlicher Grund (Benützung)	87	24	
öffentlicher Luftraum (Benützung)	87	24	
öffentlicher Verkehr	42,44, 45, 79	45	
ortsbildprägende Baute	36, 38 , 68	43, 74, 83	35a, 35b, 35d
Ortsbild	23, 32 , 33, 36, 38-41, 68, 70, 74, 75, 82, 83	35, 55, 73	35a-35d, 42
Ortsbildschutzzone	32 , 40, 72		
Ortsplanungsrevision		47-49	12-15
P			
Parabolantennen	75		
Parkierungsanlagen	29, 42, 48, 82, 98	24, 45	
Parkierungskonzept	42		
Parkierungszone	29		
Parkplätze (öffentliche)	48 , 52, 82	24, 45, 52, 58-64	
Parkplätze (private)	52, 80-82 , 97, 98, 109	24, 52	
Parzellierung	19	65-71	28-35
Pfähle			40

	BauG Baugesetz Bever	KRG Raumplanungs- gesetz Kt. GR	KRVO Raumplanungs- verordnung Kt. GR
Pflanzentröge			40
Pflästerungen	36, 39		
Pflichtparkplätze	80	24	
Planungsausgleich	4	4, 19	32
Planungsbericht			12, 13
Planungsbeschwerde		92, 101 , 102	15
Planungskosten	12	22	
Planungspflicht	50	2	
Planungszone (kantonale)		16 , 103	
Planungszone (kommunale)		21 , 26, 48, 67, 101	
Plätze	39, 44, 79, 81, 95, 97, 104		
Postautohaltestellen	40	45	
Präparierung (Pisten, Loipen)	47 , 76	39	
Privateigentum (Nutzung für öffentliche Zwecke)	89	24	
Privatstrassen	43, 76, 97-99		
Profilierung			43 , 44, 51
Projektänderung	51		42, 50
Projektbezogene Planung	12, 27	22	
Prüfung des Baugesuchs (vorläufige)	11, 52		44
Publikation	52, 76, 91	48	13 , 45 , 51, 54
Q			
Quartierplan, Quartierplanung	9, 12-15, 19, 37, 50 , 90, 92, 98, 100, 101, 109, 112	21, 26, 51-54	16-21
Quellschutzzone	13	37	
Querfinanzierung von strukturierten Beherbergungsbetrieben	57		
R			
Radon	52		
Radwege	42	24, 45, 58	
Rampen	83	24, 79	
rechtmässiger/rechtswidriger Zustand	51	90, 94 , 95	61
Rechtsmittel	111	12, 68, 92 , 100-104	9, 16, 18, 20, 23, 25, 30, 31, 33, 35, 45, 54
Regelbauweise	14-16	24, 25 , 46	36, 37
Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit	3	19	
Regionalplanung/regionale Zusammenarbeit	2, 5	10, 11, 17 , 18	5 , 10 , 11
Reitverbote	45		
Reitwege		24, 45, 58-64	

	BauG Baugesetz Bever	KRG Raumplanungs- gesetz Kt. GR	KRVO Raumplanungs- verordnung Kt. GR
Reklamen	74		40
Renaturierung		33	
Reparatur- und Unterhaltsarbeiten	85		40
Revers	53, 80, 83	57, 82	
Revitalisierung		33, 34	
Richtlinien	110		
Richtplan (kantonaler)		14, 102	7, 8
Richtplan (kommunaler)		20	
Richtplan (regionaler)	2	18, 102	11
Rücksprung	20		
Rückstellungen	101, 105		
S			
Sammelstrassen	42, 44		
Sanierungspflicht	100	79, 81	
Sanierungsplanungen	100		
Satellitenempfangsanlagen	75		40
Schallschutz	52		
Schaltkästen	89		40
Schaukästen			40
Schilder	74, 89		40
Schneefangvorrichtungen	79	24, 79	40
Schneeschuulaufen	34		
Schneeräumung	95, 97		
Schnurgerüst			60
Schutzverfügung	7		
Schutzzonen	6, 7, 13, 32-34	26, 33-37	
Sicherheit	74, 79 , 87, 110	79 , 93	40
Siedlungsanalysen	5	10, 42, 43, 74	3, 4
Siedlungsentwicklung	1, 36		
Siedlungserneuerung		46	
Siedlungsinventar	5, 6 , 23, 38, 39		35d
Silos	66		
Skifahren	34		
Solaranlagen	70		40
Sondernutzung	87, 88	24	
Spielplätze		24, 52	40
Sport- und Freizeitanlagen		27, 29	40
Sprache	74		
Stacheldraht	76		
Stallkammern			39
Stände			40
Staub	67		
Steinschlag		38	
Strafbestimmungen	34	95	
Strassenabstand	34, 43, 66, 76, 83	77	

	BauG Baugesetz Bever	KRG Raumplanungs- gesetz Kt. GR	KRVO Raumplanungs- verordnung Kt. GR
Strassenbeleuchtung	44, 45, 89		40
Strassentafeln	89		40
strukturierte Beherbergungsbetriebe	57		
Stützmauern	52, 77	76	40
T			
Tafeln	74, 89		40
Telekommunikation	42, 52, 92	24, 45, 58	
Temporärwohnraum			39
Terrain/Terrainveränderungen	14, 17, 18, 20, 21, 33, 52, 77	39, 76	40
Tierschutz	34, 68	38, 79	
Tipizelte			40
touristisch bewirtschaftete Wohnun- gen	56		
Trinkwasserversorgung	42	24, 37, 45, 58	
U			
Übergangsbestimmungen	112	107, 108	
Übernahme (Erschliessungsanlagen)	99		
Übriges Gemeindegebiet	13	41	
Umlegungsbann		67	
Umweltorganisationen		104	15, 59
Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) / -prüfung (UVP)		96	9, 12, 13, 18, 19, 45, 46, 49
unproduktives Land		41	
Unterhalt	51, 68 , 90, 92, 95 , 96 , 99-101, 109, 110	73, 79	40
unterirdische Bauten und Anlagen	21, 22, 75, 81		
unterirdische Leitungen	77		
Unterlagen zu Gesuchen	51, 52		12, 14, 15, 42, 47, 49, 51, 53, 55, 56
Unterniveaubauten	17, 22		
Unterschreitung von Abständen		77	
Unterstände		76	40
unverhältnismässige Härte	59	82, 94	
V			
Verantwortlichkeit	10, 51	93 , 95	
Verbandsbeschwerderecht		104	15
Verfahrenskosten	11, 54	87, 96	
Verfügbarkeit (des Bodens)	3	19	
Verjährung		95, 99	
Verkehrsanlagen	42, 44-48 , 67, 79, 92, 95 , 98, 99, 101	24, 45, 58-64	

	BauG Baugesetz Bever	KRG Raumplanungs- gesetz Kt. GR	KRVO Raumplanungs- verordnung Kt. GR
Verkehrsflächen			37a
Verkehrssicherheit	74, 79 , 87	24, 79	40
Verkehrssignale	89		40
Verlängerung (Baubewilligung)		91	
Verlängerung (Planungszone)		16, 21, 101, 103	
Vermessungszeichen	89		40
Verschmutzung (Verkehrsanlagen)	67, 95		
Versorgungsanlagen	42, 49 , 84, 85, 92, 93, 96 , 98-101, 103-106	24, 45, 58-64	60
Versorgungskonzept	42		
Verteilnetze (elektrische)	88		
Vertrauensschutz		94	
Verzicht (auf Enteignung)		99	
Visualisierung (von Bauvorhaben)			42
Vollzug	110	105	
Vollzugshilfen	110	10	
Vorabklärung	11		53
Vorankündigung (Baukontrolle)			61
Vordächer	87	55, 75	
Vorentscheid	11		41
Vorfluter	67		
Vorgärten	81		
Vorkaufsrecht		67	
Vorkehren (bei Bauarbeiten)	66		
vorläufig Beurteilung	11		41
vorläufige Prüfung	11, 52		44, 45, 53
Vorplatz	83	24	
Vorprüfungsentscheid (Gebäudeversicherung)	52	38	42
Vorprüfungsverfahren (Grundordnung)		47, 49	12
vorschriftswidrige Zustände	53	94	
vorspringende Gebäudeteile / Vorsprung	17, 20		
Vorteilsausgleich	4	4, 19 , 22	
Vortreppen		55, 75	
VSS Normen	83		
W			
Waldabstand		78	
Waldabstandslinien		55, 78 , 82	
Waldstrassen	46		
Wald- und Wildschonzone	34		
Wanderwege	42, 45	24, 45, 58	
Wärmepumpen	52		
Wasseranschlussgebühr	103 , 105		

	BauG Baugesetz Bever	KRG Raumplanungs- gesetz Kt. GR	KRVO Raumplanungs- verordnung Kt. GR
Wassergebühr	106		
Wasserleitung	52, 98	24, 45, 58	
Wasserversorgung	42, 92, 93, 96, 103, 104, 106	45, 58, 62, 64	
Weidezäune	76		40
Werkleitungen	85		
Wiederaufbau	23, 38	31, 34, 81	
Wiederherstellung	23	90, 91, 94 , 96	61
Wildschonzone	34		
Winterdienst	95, 97, 99	24	
Wintersport	47	39	40
Wintersportzone		39	
Winterwege	47, 76		
Wohnbauförderung	63	27	
Wohnungen (altrechtliche)	58		
Wohnhygiene	64, 110	79	
Wohnnutzung	55, 56		
Wohnraum (landwirtschaftlicher)	31	32 , 34, 83	38 , 39
Wohnsitz	52, 59		
Wohnzone	15, 25 , 26 , 84	27	
Z			
Zäune	76, 95	76	40
Zelte	78		40
Zeltplätze	78		
Zerstörung		31, 34, 81	
Zivilschutz	52		56
Zone für künftige bauliche Nutzung		40	
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	13, 15	27, 28 , 97	
Zone übriges Gemeindegebiet	13	41	
Zonen der Grundnutzung		26	
Zonen überlagerter Nutzung		26	
Zonenplan (Allgemeines)	13	26	
Zonenschema	13, 14, 15 , 18, 20- 22, 75		
Zufahrten	52, 98	24, 79	
Zusammenarbeit (regionale)	2	2 , 9, 10, 85	
Zusammenbau	14, 22		
Zusatzbewilligungen	51	48, 50, 88 , 92, 96, 100	9, 12-15, 45, 52-59
Zustand (rechtmässiger)	51	90, 94, 95	61
Zustand von Bauten und Anlagen	52, 68, 97, 100		42
Zutrittsrecht (Loipen, Winterwege)	47	39	
Zweck	1	1	
Zweckänderung	16, 18, 51	81 , 83 , 84, 86 , 89	40

	BauG Baugesetz Bever	KRG Raumplanungs- gesetz Kt. GR	KRVO Raumplanungs- verordnung Kt. GR
Zweckänderungsverbot	18		
Zweckbestimmung	26, 44, 45, 52, 56 , 59		
Zweitwohnungen	55, 56, 57, 60-62	27	