

Gemeinde Celerina
Vschinauncha da Schlarigna

4.1

BAUGESETZ

INHALTSVERZEICHNIS

	ARTIKEL
I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	1 – 10
II. RICHTPLANUNG	11 – 12
III. GRUNDORDNUNG	
1. Grundlagen	13 – 17
2. Allgemeine Bauvorschriften	
2.1. Ortsbild- und Landschaftsschutz	18 – 26
2.2. Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen	27 – 32
2.3. Öffentliche Sicherheit und Gesundheit	33 – 35
2.4. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum	36 – 38
2.5. Verkehrsanlagen	39 – 43
3. Zonen	
3.1. Bauzonen	
3.1.1. Allgemeines	44
3.1.2. Zonenarten	45 – 51
3.1.3. Zonenordnung	52 – 57
3.2. Weitere Zonen	58 – 61
3.3. Zonen mit überlagerter Nutzung	62 – 67
4. Erschliessung	
4.1. Allgemeines	68 – 72
4.2. Projektierung	73 – 75
4.3. Finanzierung	76 – 79
IV. DIE QUARTIERPLANUNG	
1. Quartierplan	80 – 84
2. Grenzbereinigung und Baulandumlegung	85 – 90
3. Quartierplanverfahren	91 – 96
4. Vollzug	97 – 98
V. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN	99 – 110
VI. VOLLZUG UND RECHTSMITTEL	111 – 115
VII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	116

INHALTSVERZEICHNIS

	ARTIKEL	SEITE
I.	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	
	Geltungsbereich	1 8
	Zweck	2 8
	Natur- und Heimatschutz	3 8 – 9
	Baubehörde	4 9
	Baukommission	5 9
	Planungskommission	6 9 – 10
	Bauamt	7 10
	Ausnahmebewilligung	8 10
	Planungsmittel	9 10
	Planungszone (Bausperre)	10 11
II.	RICHTPLANUNG	
	Richtpläne	11 11
	Richtlinien	12 11
III.	GRUNDORDNUNG	
1.	Grundlagen	
	Grundordnung	13 11 – 12
	Zonenplan	14 12
	Genereller Erschliessungsplan	15 12
	Genereller Gestaltungsplan	16 12 – 13
	Verfahren	17 13
2.	Allgemeine Bauvorschriften	
2.1.	Ortsbild- und Landschaftsschutz	
	Gestaltung	18 13 – 14
	Geschützte und schützenswerte Einzelbauten; erhaltenswerte Baugruppen	19 14
	Dächer	20 14 – 15
	Balkone	21 15
	Einfriedungen	22 15
	Reklamen und Antennen	23 15 – 16
	Strassenverzeichnis	24 16
	Campieren	25 16 – 17
	Gewässer- und Waldabstand	26 17

	ARTIKEL	SEITE
2.2.	Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen	
	Ausführung	
	a) Grundsatz	27 17 – 18
	b) Wohnhygiene	28 18
	c) Energiehaushalt	29 18
	d) Schallschutz	30 18
	Unterhalt und Betrieb	31 18
	Dachwasser und Schneefang	32 19
2.3.	Öffentliche Sicherheit und Gesundheit	
	Umweltbelastung	33 19
	Bauarbeiten	34 20
	Gewässerschutz	35 20
2.4.	Öffentlicher und privater Grund und Luftraum	
	Beanspruchung des öffentlichen Grund und Bodens sowie der öffentlichen Gewässer	36 20
	Benützung des öffentlichen Luftraumes	37 20 – 21
	Beanspruchung des Privatbodens	38 21
2.5.	Verkehrsanlagen	
	Verkehrssicherheit	39 21
	Abstellplätze für Motorfahrzeuge	
	a) Pflichtparkplätze	40 21 – 22
	b) Ersatzabgabe	41 22 – 23
	c) Anordnung	42 23
	Unterhalt der Verkehrsanlagen	43 23
3.	Zonen	
3.1.	Bauzonen	
3.1.1.	Allgemeines	
	Kinderspielplätze und Nebenräume	44 24

	ARTIKEL	SEITE
3.1.2.	Zonenarten	
	Dorfzone	45 24
	Dorferweiterungszone	46 25
	Wohnzonen A/B/C	47 25
	Zone für öffentlichen und einheimischen Wohnungsbau	48 25
	Wohn-Gewerbebezonen D, E und F	49 25 – 26
	Gewerbezone	50 26
	Öffentliche Bauzonen	
	a) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	51 26
3.1.3.	Zonenordnung	
	Zonenschema	52 26 – 27
	Ausnützungsziffer	53 28 – 29
	Nutzungsübertragung und Parzellierung	54 29
	Gebäude- und Firsthöhe	55 29
	Gebäudelänge	56 29 – 30
	Grenz- und Gebäudeabstand, Vorsprünge	57 30
3.2.	Weitere Zonen	
	Freihaltezone	58 30 – 31
	Landwirtschaftszone/Zone für landwirtschaftl. Bauten	59 31
	Forstwirtschaftszone	60 31
	Übriges Gemeindegebiet	61 31
3.3.	Zonen überlagerter Nutzung	
	Grundwasser- und Quellschutzzone	62 32
	Wintersportzone	63 32 – 33
	Golfplatzzone	63 bis 33
	Landschaftsschutzzone	64 33
	Naturschutzzone	65 33 – 34
	Ruhezone	66 34
	Gefahrenzonen	67 34
4.	Erschliessung	
4.1.	Allgemeines	
	Erschliessung	68 34 – 35
	Grund- und Groberschliessung	69 35
	Feinerschliessung	70 35
	Private Erschliessungsanlagen	71 35 – 36
	Baureife	72 36

	ARTIKEL	SEITE
4.2.	Projektierung	
	Baulinien, Niveaulinien	73 36 – 37
	Generelle Projekte und Bauprojekte	74 37
	Verfahren	75 37
4.3.	Finanzierung	
	Öffentliche Erschliessungsanlagen	76 38
	Grundeigentümerbeiträge	77 38
	Anschlussgebühren, Feuerschutzgebühren, Benützungsggebühren	78 38 – 39
	Private Erschliessungsanlagen	79 39
IV.	DIE QUARTIERPLANUNG	
1.	Quartierplan	
	Zweck und Inhalt	80 39 – 40
	Quartiergestaltungsplan	81 40
	Anwendbare Bauvorschriften	82 40 – 41
	Nutzungskonzentration	83 41
	Quartiererschliessungsplan	84 41
2.	Grenzbereinigung und Baulandumlegung	
	Grenzbereinigung	85 42
	Baulandumlegung	86 42
	Alter Bestand	87 42
	Abzüge für den Gemeinbedarf	88 43
	Neuzuteilung	89 43
	Bereinigung von Rechten, Vormerkungen und Anmerkungen	90 43
3.	Quartierplanverfahren	
	Einleitung	91 44
	Erstellung	92 44
	Öffentliche Auflage; Publikation	93 44
	Erlass	94 45
	Planungskosten	95 45
	Aufhebung oder Abänderung	96 46
4.	Vollzug	
	Bau und Unterhalt von gemeinschaftlichen Anlagen	97 46
	Verteilung der Erschliessungskosten	98 46 – 47

	ARTIKEL	SEITE
V.	BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN	
	Bewilligungspflicht	99 47 – 48
	Baugesuch	100 48 – 49
	Baugespann	101 49
	Vorprüfung; Umweltverträglichkeitsprüfung	102 50
	Auflage, Publikation und Einsprache	103 50
	Prüfung des Gesuches	104 50
	Baubescheid	105 50 – 51
	Bedingungen und Auflagen; Revers	106 51
	Baubeginn und Baufristen	107 51
	Bauausführung, Änderungen	108 51 – 52
	Baukontrollen, Bauabnahme und Bezug	109 52
	Gebühren	110 52 – 53
VI.	VOLLZUG UND RECHTSMITTEL	
	Vollzug	111 53
	Verantwortlichkeit	112 53
	Widerhandlungen	
	a) Busse	113 53 – 54
	b) Wiederherstellung	114 54
	Rechtsmittel	115 54
VII.	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	
	In-kraft-Treten	116 55
VIII.	ANHÄNGE	
	Anhang 1 Gestaltungsrichtlinien	57 – 68
	Anhang 2 Technische Erläuterungen	69 – 74
	Stichwortverzeichnis	75 – 78

Gestützt auf das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) und das Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG) erlässt die Gemeinde Celerina/Schlarigna nachstehendes

BAUGESETZ

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Geltungsbereich

① Das Baugesetz (BauG) gilt für das ganze Gemeindegebiet. Seine Vorschriften finden Anwendung auf sämtliche der Bewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen sowie baulichen Massnahmen.

② Bestehende Bauten, die diesem Baugesetz nicht entsprechen, dürfen grundsätzlich nur unterhalten werden. Geringfügige Änderungen können bewilligt werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Art. 2

Zweck

- ① Die Bauvorschriften dienen dazu,
- den Boden zweckmässig zu nutzen
 - eine geordnete bauliche und wirtschaftliche Entwicklung zu gewährleisten
 - die Land- und Forstwirtschaft und das bestehende Orts- und Landschaftsbild zu erhalten
 - das Wohl und die Sicherheit aller Einwohner zu fördern.

Art. 3

Natur- und Heimatschutz

① Wertvolle Landschaften und Naturobjekte dürfen nicht zerstört werden. Bauten und Anlagen von historischem Wert dürfen nicht zerstört oder abgebrochen werden.

②Die notwendigen Schutzmassnahmen nach Raumplanungsrecht und nach Natur- und Heimatschutzrecht werden im Rahmen der Ortsplanung getroffen.

③Der Gemeindevorstand kann vorsorgliche Schutzverfügungen erlassen.

Art. 4

Baubehörde

①Baubehörde ist der Gemeindevorstand.

②Ihr obliegt der Vollzug dieses Gesetzes sowie die Anwendung eidgenössischer und kantonaler Vorschriften, soweit die Gemeinde hierfür zuständig ist.

③Bei Bedarf kann die Baubehörde fachkundige Berater beiziehen.

④Sie erlässt alle notwendigen Ausführungsbestimmungen.

Art. 5

Baukommission

①Die Baukommission besteht aus 7 Mitgliedern.

②Der Bau fachchef der Gemeinde ist von Amtes wegen Mitglied der Baukommission. Die übrigen 6 Mitglieder werden für die gleiche Amtsdauer wie die Baubehörde wie folgt gewählt: Der Gemeindevorstand bezeichnet ein Mitglied aus seiner Mitte; die übrigen 5 Mitglieder werden auf Antrag des Gemeindevorstandes von der Gemeindeversammlung aus den stimmberechtigten Einwohnern der Gemeinde gewählt.

③Die Baukommission konstituiert sich selbst. Sie ist beschlussfähig, wenn wenigstens 4 Mitglieder anwesend sind.

④Die Baukommission amtiert als beratendes Organ der Baubehörde. Sie stellt der Baubehörde in allen Angelegenheiten Antrag, in welchen diese einen Entscheid auf Grund eines Baugesuches zu fällen hat.

Art. 6

Planungskommission

①Die Planungskommission besteht aus 7 Mitgliedern.

②Die beiden Mitglieder des Gemeindevorstandes, die in der Baukommission Einsitz nehmen, sind gleichzeitig von Amtes wegen Mitglieder der Planungskommission.

③Von den übrigen 5 Mitgliedern der Planungskommission werden 4 auf Antrag des Gemeindevorstandes von der Gemeindeversammlung aus den stimmberechtigten Einwohnern der Gemeinde gewählt. Das fünfte Mitglied wird von der Bürgerversammlung aus den stimmberechtigten Ortsbürgern gewählt.

④ Die Planungskommission konstituiert sich selbst. Sie ist beschlussfähig, wenn wenigstens 4 Mitglieder anwesend sind.

⑤ Die Planungskommission berät die Baubehörde in allen Fragen der Planung und stellt Anträge in allen Angelegenheiten, in welchen die Baubehörde einen Entscheid über Planungsmittel gemäss Art. 9 BauG zu fällen hat.

Art. 7

Bauamt

① Die Gemeinde kann ein Bauamt betreiben.

② Dem Bauamt obliegt die Vorprüfung, die Auflage und Publikation der Baugesuche. Es führt die Baukontrollen und Bauabnahmen durch.

③ Die weiteren Aufgaben des Bauamtes werden in einem von der Baubehörde zu erlassenden Pflichtenheft geregelt.

Art. 8

Ausnahmebewilligung

① Die Baubehörde kann, wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen eine unverhältnismässige Härte bedeuten würde, Ausnahmen von einzelnen Vorschriften gewähren, wenn dadurch keine öffentlichen Interessen verletzt werden.

② Ein Anspruch auf Erteilung einer Ausnahmebewilligung besteht nicht.

③ Die Ausnahmebewilligung kann mit Bedingungen und Auflagen verknüpft, befristet oder als widerrufbar (Revers) erklärt werden. Revers sind auf Kosten des Bauherrn im Grundbuch anmerken zu lassen.

④ Bedingungen und Auflagen, die an die Erteilung von Ausnahmebewilligungen geknüpft werden, müssen mit der Anwendung des Baugesetzes in Zusammenhang stehen.

Art. 9

Planungsmittel

① Als Planungsmittel der Gemeinde gelten:

1. Die Richtpläne und Richtlinien
2. Das Baugesetz
3. Die Zonenpläne
4. Die Generellen Erschliessungspläne
5. Die Generellen Gestaltungspläne
6. Die Bau-, Niveau- und Baugestaltungslinien
7. Die Quartierplanung

①Der Gemeindevorstand kann beim Erlass, bei einer Änderung oder Ergänzung der in Art. 9 Ziff. 2–7 aufgeführten Planungsmittel zum Schutze der Planung für die entsprechenden Gebiete eine Planungszone erlassen.

②In der Planungszone dürfen Neubauten oder bauliche Veränderungen zugelassen werden, sofern sie den vorgesehenen neuen Vorschriften nicht widersprechen und die Ausführung der Pläne nicht beeinträchtigen.

II. Richtplanung

①Die Baubehörde erstellt mit Hilfe von Fachleuten und unter Beizug der Planungskommission Richtpläne, welche die Grundlage der künftigen Nutzung, Erschliessung und Gestaltung des Gemeindegebietes nach den Bedürfnissen der Gemeinde und in Übereinstimmung mit den regionalen und kantonalen Richtplänen festlegen.

②Die Richtpläne und ihre Änderungen unterliegen der Abstimmung in der Gemeindeversammlung.

③Das Auflageverfahren richtet sich sinngemäss nach Art. 17 BauG, im Übrigen gelten die Vorschriften des kantonalen Raumplanungsgesetzes.

①Die Gemeinde kann zur Ergänzung der Gestaltungsvorschriften des Baugesetzes Gestaltungsrichtlinien erlassen.

②Die Gestaltungsrichtlinien sind von der Baubehörde bei der Beurteilung von Baugesuchen und Quartierplänen zu beachten.

III. Grundordnung

1. Grundlagen

①Die Grundordnung besteht aus dem Baugesetz, dem Zonenplan, dem Generellen Gestaltungsplan und dem Generellen Erschliessungsplan.

②Das Baugesetz und die Pläne der Grundordnung sind für jedermann verbindlich.

Art. 14

Zonenplan

①Der Zonenplan ordnet die Nutzung des Gemeindegebietes. Er bezeichnet die Bauzonen, die Land- und Forstwirtschaftszonen, die Schutz- und Erholungszonen, sowie das übrige Gemeindegebiet.

②Der Zonenplan unterscheidet Zonen der Grundnutzung und Zonen überlagter Nutzung. Die Zonen der Grundnutzung bestimmen allgemein die zulässige Nutzung des Bodens. Die überlagerten Zonen enthalten ergänzende Nutzungsvorschriften.

③Im Zonenplan werden die Empfindlichkeitsstufen bezeichnet. Für ihre Ausscheidung und Anwendung gelten die Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

Art. 15

Genereller Erschliessungsplan

①Der Generelle Erschliessungsplan legt die Erschliessung des Gemeindegebietes mit Verkehrs- und Versorgungsanlagen verbindlich fest. Er dient auch als Grundlage für die Finanzierung der Erschliessung.

②Er kann die zur Freihaltung von Verkehrsflächen und von wichtigen Leitungen erforderlichen Baulinien enthalten. Die Baulinien sind in ihrer generellen Linienführung für die Grundeigentümer verbindlich.

③Der Generelle Erschliessungsplan kann Massnahmen zur Verkehrsberuhigung (Fussgängerbereiche; Wohnstrassen etc.) vorsehen. Er kann Gebiete bestimmen, in denen Erschliessungsanlagen nach einem besonderen Konzept (Parkierungskonzept, Versorgungskonzept) zu planen und zu erstellen sind.

Art. 16

Genereller Gestaltungsplan

①Der Generelle Gestaltungsplan enthält in Ergänzung von Baugesetz und Zonenplan Vorschriften über die Gestaltung einzelner Bauten oder Baugruppen, der Siedlung und der Landschaft.

②Im Generellen Gestaltungsplan wird für Teilgebiete die Quartierplanpflicht verbindlich vorgeschrieben. Ebenso kann die Durchführung von Nutzungskonzentrationen festgelegt werden.

③Der Generelle Gestaltungsplan bezeichnet die geschützten und die schützenswerten Einzelbauten sowie die erhaltenswerten Baugruppen. Diese unterliegen den Bestimmungen von Art. 19 BauG.

④Im Generellen Gestaltungsplan werden ausserdem die zur Erhaltung des Ortsbildes oder einzelner Strassenzüge erforderlichen Baugestaltungslinien gezogen. Die Baugestaltungslinien sind in ihrer generellen Linienführung für den Grundeigentümer verbindlich.

⑤Die im Generellen Gestaltungsplan zum Zwecke der Freihaltung von Plätzen, Höfen, Gärten und Fassadenansichten bezeichneten Flächen dürfen oberirdisch nicht überbaut werden, können jedoch in die Berechnung einer allfälligen Ausnützungsziffer einbezogen werden. Nicht unter das Hochbauverbot fallen unter Rücksicht auf die Gestaltung in der Regel Gartenanlagen, eingeschossige Kleinbauten wie Gartenhäuser und dergleichen.

Art. 17

Verfahren

①Der Erlass und die Abänderung des Baugesetzes, des Zonenplanes sowie der Generellen Erschliessungs- und Gestaltungspläne unterliegen der Abstimmung in der Gemeindeversammlung.

②Bauvorschriften und Pläne sind vor der Abstimmung während 20 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist in der ortsüblichen Weise bekannt zu geben. Die öffentliche Auflage ist zu wiederholen, wenn die Bauvorschriften oder Pläne nach der Planaufgabe wesentliche Änderungen erfahren. Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Grundeigentümer, so kann anstelle der öffentlichen Auflage diesen persönlich die Möglichkeit zu Abänderungswünschen und Anträgen eingeräumt werden.

③Während der Auflagefrist kann jedermann beim Gemeindevorstand schriftlich Abänderungswünsche und Anträge einreichen. Dieser entscheidet über die Eingaben und gibt den Antragstellern seinen Entscheid vor der Volksabstimmung schriftlich bekannt.

④Beschlüsse der Gemeinde über Erlass oder Abänderung der Grundordnung sind öffentlich unter Hinweis auf die Beschwerdemöglichkeit bekannt zu geben.

2. Allgemeine Bauvorschriften

2.1. Ortsbild- und Landschaftsschutz

Art. 18

Gestaltung

①Bauten und Anlagen sind architektonisch gut zu gestalten und haben auf ihre Umgebung Bezug zu nehmen.

②Bei Bauvorhaben an historischen Bauten oder in deren Umgebung sind die Gestaltungsgrundsätze der ortsüblichen traditionellen Bauweise zu berücksichtigen. Diese sind in den Gestaltungsrichtlinien umschrieben.

③Um an geeigneten Lagen Aussichten oder Durchblicke zu gewährleisten, kann die Baubehörde die Stellung eines Gebäudes festlegen und die Dachgestaltung vorschreiben.

④Veränderungen des bestehenden Terrainverlaufes, Mauern, Gruben usw. sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

⑤Unumgängliche Abgrabungen und Aufschüttungen sind nach Abschluss der Arbeiten zu begrünen oder mit Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen. Die Baubehörde kann Wiederherstellungspläne verlangen.

⑥Bei der Errichtung grösserer Parkierungsflächen ist der Anpassung an die Umgebung besondere Beachtung zu schenken. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Massnahmen damit bestehende und künftige Parkplätze das Landschaftsbild nicht verunstalten.

⑦Die Baubehörde kann, sofern notwendig, einen Bauberater beiziehen. Sie entscheidet über allfällige Auflagen hinsichtlich der Gestaltung. Sie kann insbesondere auch ein Gesuch um einen Vorentscheid verlangen.

Art. 19

Geschützte und schützenswerte Einzelbauten; erhaltenswerte Baugruppen

①Geschützte Gebäude dürfen nicht abgebrochen werden. Bei einem Umbau ist ihr Charakter zu erhalten. Nach Aussen in Erscheinung tretende Umbauten sind auf das Unerlässliche zu beschränken und mit sorgfältiger Anpassung an den Baustil des Gebäudes vorzunehmen.

②Die als erhaltenswert bezeichneten Baugruppen sind in ihrer Gesamtheit zu erhalten. Schützenswerte Gebäude innerhalb der Baugruppe sind grundsätzlich zu erhalten. Sie dürfen nur dann abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden, wenn dieser in Form, Stellung, Gestaltung und Qualität dem abgebrochenen Gebäude ebenbürtig ist. Neubauten innerhalb erhaltenswerter Gebäudegruppen können gestattet werden, wenn die Gruppe durch den Neubau sinnvoll ergänzt und in ihrem Charakter nicht beeinträchtigt wird.

Art. 20

Dächer

①Die Dachgestaltung ist den ortsüblichen Formen, Farben und Materialien anzupassen.

② In der Dorfzone sind nur Dächer mit einer Neigung von 20–28° a.T. gestattet. In den übrigen Zonen darf die Dachneigung nicht weniger als 20° a.T. betragen.

③ Flachdächer sind nur ausnahmsweise für An- und Nebenbauten sowie für Gewerbebauten und Bauten in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen erlaubt.

④ Dächer dürfen nur von Dacheinschnitten, Lukarnen oder Dachflächenfenstern durchbrochen sein, wenn keine andere Möglichkeit zur genügenden Belichtung des Dachraumes besteht und die Einschnitte, Fenster oder Aufbauten in Anzahl, Form und Grösse weder das Ortsbild noch die Gesamtwirkung der Baute beeinträchtigen.

Art. 21

Balkone

① Offene Balkone dürfen höchstens $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge betragen.

② Auskragende Balkone dürfen nicht über Gebäudeecken geführt werden.

Art. 22

Einfriedungen

① Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind nur zulässig für Nutz- und Ziergärten sowie im Bereich von Gefahrenstellen, wo sie zum Schutz von Menschen und Tieren unerlässlich sind.

② Einfriedungen sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Es dürfen nur die in den Gestaltungsrichtlinien dargestellten Arten von Einfriedungen erstellt werden. Stacheldrahtzäune sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten.

③ Offene Zäune entlang von Strassen dürfen an die Grenze gestellt werden. Bei geschlossenen Zäunen und Mauern ist ein Grenzabstand von 0,7 m einzuhalten. Der Bodenstreifen zwischen Strasse und Einfriedung ist vom Grundeigentümer zu unterhalten.

④ Die Baubehörde kann störende Zäune, Mauern, Wände und Lebhäge verbieten, ihre Beseitigung anordnen oder einen angemessenen Unterhalt verlangen.

Art. 23

Reklamen und Antennen

① Das Dorf und das weitere Gemeindegebiet sollen möglichst von Reklamen frei bleiben.

②Reklameanlagen wie Schilder, Leuchtreklamen, Fassadenbeleuchtungen, Schaukästen sowie Verkaufsautomaten und Aussenantennen sind nur gestattet, soweit sie das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Bewegliche oder mit zeitlichen Impulsen versehene Leuchtreklamen oder Lichanlagen, Anlagen mit akustischer Wirkung sowie Hauskonturenbeleuchtungen sind nicht gestattet.

③Plakate dürfen nur an den von der Baubehörde bezeichneten Stellen angebracht werden. Reklamen, mit Ausnahme von Hinweistafeln für ortsansässige Betriebe sind nur an Geschäftshäusern für die dort hergestellten oder angebotenen Produkte oder Dienstleistungen zulässig.

④Vorbehalten bleiben die kantonalen Vorschriften über die Anbringung von Reklamen im Bereich von Kantonsstrassen.

⑤Leuchtreklamen mit mehr als 40 cm Schrifthöhe dürfen in der Regel auf dem ganzen Gemeindegebiet nicht angebracht werden.
Für Firmenschilder (Logos) können Ausnahmen gestattet werden, sofern sie das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

⑥Aussenantennen werden nur bewilligt, wenn eine Antenne im Innern des Hauses oder der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne ausgeschlossen ist. Der Gemeindevorstand erlässt eine Verordnung über die Bewilligung von Antennen.

Art. 24

Strassenverzeichnis

①Der Gemeindevorstand erlässt ein Strassenverzeichnis.

②Die Grundeigentümer sind verpflichtet, an den Gebäuden auf eigene Kosten Gebäude-Nummerierungsschilder gemäss besonderer Verordnung anzubringen.

③Es ist Sache der Grundeigentümer, die an den Gebäuden angebrachten Schilder und Strassenbezeichnungstafeln so reinzuhalten, dass sie jederzeit leserlich sind.

④Diese Bestimmungen gelten auch für bestehende Grundstücke und Gebäude.

Art. 25

Campieren

①Die Anlage und der Betrieb von Campingplätzen ist ausserhalb einer Campingzone auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten. Organisierte Zeltlager sind mit Bewilligung des Gemeindevorstandes möglich.

②Das Aufstellen von einzelnen Wohnwagen, Wohnmobilen, Zelten oder ähnlichen Einrichtungen ist ausserhalb der Bauzonen und einer Campingzone verboten. Ausgenommen ist das Aufstellen von Zelten bei Hochgebirgstouren.

③In den Bauzonen oder einer Campingzone dürfen einzelne Zelte sowie Wohnwagen oder Wohnmobile zu Wohnzwecken vorübergehend aufgestellt werden. Der Gemeindevorstand kann einschränkende Anordnungen treffen.

④Das ständige Stationieren bewohnter Wohnwagen oder Wohnmobile ist auch innerhalb der Bauzonen oder einer Campingzone untersagt.

Art. 26

Gewässer- und Waldabstand

①Gebäude haben von Gewässern und Waldrändern folgende Abstände einzuhalten:

Gewässer:	– ausserhalb der Bauzone	10 m
	– innerhalb der Bauzone	5 m

Beiderseits entlang den Ufern des Inns und des Schlattainbaches ist ein Abstand von 10 m einzuhalten.

Waldränder:	– ausserhalb der Bauzone	20 m
	– innerhalb der Bauzone	10 m

②Der Gewässerabstand ist ab Schnittpunkt des mittleren Sommerwasserstandes mit der Uferböschung zu messen. Der Waldabstand bemisst sich beim festgestellten Wald ab Waldgrenze, sonst ab der Waldgrenze gemäss Ausscheidung durch den Forstdienst im Einzelfall.

③Vorbehalten bleiben besondere Wald- und Gewässerabstandslinien, die im Zonenplan oder im Generellen Gestaltungsplan festgelegt werden.

2.2. Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen

Art. 27

Ausführung, a) Grundsatz

①Alle Bauten und Anlagen haben jede mögliche Rücksicht auf die Reinheit der Luft und der Gewässer, auf die Natur und auf das Wohlbefinden der Bewohner zu nehmen. Bei Bauten mit erheblichem Publikumsverkehr und bei Verkehrsanlagen ist auf die Bedürfnisse behinderter Personen Rücksicht zu nehmen.

②Bauten und Anlagen sind nach den anerkannten schweizerischen Regeln der Baukunde zu erstellen. Sie haben den geltenden gesundheits-, feuer- und gewerbe- polizeilichen Bestimmungen sowie den Vorschriften des Arbeitsrechtes, der Energie- und Umweltschutzgesetzgebung zu genügen.

③Bestehende Bauten und Anlagen, die den gesetzlichen Anforderungen nicht mehr genügen, sind bei Umbauten und Renovationen den geltenden Vorschriften anzupassen.

Art. 28

b) Wohnhygiene

①Wohn- und Schlafräume sollen in der Regel im Mittel um $\frac{1}{2}$ der Raumhöhe und mit mindestens einer Fassade vollständig über den Erdboden hinausragen.

②Arbeitsräume im Untergeschoss sind erlaubt. Diese müssen jedoch einwandfrei belüftet, beleuchtet und isoliert sein.

Art. 29

c) Energiehaushalt

①Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen haben den jeweils geltenden kantonalen Energievorschriften zu entsprechen.

②Werden an bestehenden Bauten oder Anlagen Nachisolationen ausgeführt, darf von Gebäude- und Firsthöhen, Gebäudelängen, Grenz- und Gebäudeabständen sowie Baulinien um Konstruktionsstärke abgewichen werden.

Art. 30

d) Schallschutz

①Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen haben den eidgenössischen Lärmschutzbestimmungen zu entsprechen.

②Die Empfindlichkeitsstufen zur Bestimmung der Belastungsgrenzwerte sind aus dem Zonenplan und dem Zonenschema ersichtlich.

Art. 31

Unterhalt und Betrieb

①Bauten und Anlagen sind stets in gutem Zustand zu halten. Dem Unterhalt geschützter und schützenswerter Bauten sowie der Pflege geschützter Kulturobjekte ist besondere Beachtung zu schenken.

②Gefährdet ein mangelhaft unterhaltenes Bauwerk Menschen, Tiere oder fremdes Eigentum, wirkt es verunstaltend oder wird eine geschützte oder schützenswerte Baute dem Zerfall ausgesetzt, verpflichtet die Baubehörde den Eigentümer zu den erforderlichen Massnahmen. Kommt er den Weisungen nicht nach, lässt die Baubehörde die notwendigen Massnahmen auf seine Kosten ausführen.

③Diese Vorschriften gelten sinngemäss auch für Einfriedungen, Mauern, Werk-, Lager- und Bauplätze, Erschliessungswerke sowie Geländeänderungen, die durch Abgrabungen, Auffüllungen, Steinbrüche usw. entstanden sind.

① Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten ist dafür zu sorgen, dass Dachwasser und anderes Abwasser von Grundstücken nicht auf öffentliche Strassen, Wege und Plätze abfliessen kann.

② Wird durch abfliessendes Dachwasser, andere Abwasser oder Eis- und Schneerutsche von bestehenden Gebäuden und Anlagen die Sicherheit auf öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen beeinträchtigt, kann die Baubehörde geeignete Vorkehren wie z. B. Schneefangvorrichtungen zur Beseitigung der Gefährdung verfügen.

③ Kommt der Eigentümer dieser Weisung nicht nach, lässt die Baubehörde die notwendigen Arbeiten auf seine Kosten ausführen.

④ Nicht verschmutztes Abwasser ist versickern zu lassen oder, wo die örtlichen Verhältnisse dies nicht zulassen, in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten. Nicht verschmutztes Abwasser, das stetig anfällt, darf weder direkt noch indirekt einer zentralen Abwasserreinigungsanlage zugeleitet werden.

2.3. Öffentliche Sicherheit und Gesundheit

① Einwirkungen wie Lärm, Erschütterungen, lästige Dünste, Staub Verunreinigung des Bodens oder übermässige Rauchentwicklung sind zu vermeiden.

② Bauten und Anlagen, von denen Luftverunreinigungen, Lärm, Erschütterungen, Strahlen etc. ausgehen können, haben den geltenden eidgenössischen und kantonalen Vorschriften zur Begrenzung der Umweltbelastung zu genügen.

③ Bauten und Anlagen, von denen Lärmemissionen ausgehen, haben die Vorschriften der eidg. Lärmschutzverordnung zu erfüllen.

④ Bauten und Anlagen, von denen Luftverunreinigungen ausgehen, haben die Vorschriften über Emissionsbegrenzungen der eidg. Luftreinhalteverordnung einzuhalten.

⑤ Die Baubehörde kann den Betrieb mechanischer Anlagen wie Heugebläse, Heubelüftungen und ähnliches zeitlich beschränken oder die nötigen Vorkehren zur Verminderung der Emissionen verlangen.

① Bei Bauarbeiten und Transporten aller Art sind die zum Schutze der Arbeiter, der Anwohner und der Strassenbenützer sowie die zur Sicherung des öffentlichen Verkehrs und öffentlicher oder privater Anlagen erforderlichen Massnahmen zu treffen.

② Die Baubehörde ist befugt, bei Bauarbeiten und Transporten, die Lärm, Staub und lästige Gerüche verursachen, zum Schutz der Wohnbevölkerung die Bauzeiten zu bestimmen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Lärmverordnung.

① Bauten und Anlagen haben den eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Vorschriften zum Schutz der Gewässer zu entsprechen.

2.4. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

① Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Grund und Boden ist nur mit Bewilligung des Gemeindevorstandes und gegen Entrichtung einer Gebühr zulässig.

② Der Gemeindevorstand kann insbesondere für Bauarbeiten die vorübergehende Benützung des öffentlichen Grundes bewilligen. Mit der Bewilligung sind die für die Sicherung des öffentlichen Verkehrs und der öffentlichen Anlagen notwendigen Bedingungen und Auflagen zu verbinden.

③ Eine über den gesteigerten Gemeingebrauch hinausgehende Sondernutzung an öffentlichem Grund und Boden oder an öffentlichen Gewässern ist nur mit Konzession der Gemeindeversammlung zulässig.

① Die Benützung des öffentlichen Luftraumes kann gestattet werden für:

1. Fensterläden, Tür- und Torflügel, sofern keine andere Lösung möglich ist.

2. Balkone, Erker und andere ausladende Gebäudeteile von höchstens einem Drittel Gebäudelänge sowie Dachvorsprünge, wenn sie mindestens 3 m über öffentliche begehbaren Flächen und 4,5 m über dem Strassenniveau angebracht werden und nicht mehr als 1 m in den öffentlichen Luftraum ragen.
3. Storen, Reklamevorrichtungen, Schaukasten, Ventilatoren und ähnliche Anlagen, wenn Gewähr dafür besteht, dass sie den Verkehr nicht beeinträchtigen und das Strassenbild nicht verunstalten.

Art. 38

Beanspruchung des Privatbodens

①Die Gemeinde ist befugt, im öffentlichen Interesse auf Privatgrundstücken Verkehrsschilder, Beleuchtungskörper, Hausnummern, Hydranten usw. entschädigungslos anzubringen. Berechtigten Wünschen der Grundeigentümer ist Rechnung zu tragen.

2.5. Verkehrsanlagen

Art. 39

Verkehrssicherheit

①Bauliche Anlagen jeder Art, Pflanzen, Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benützer der Verkehrsanlagen nicht gefährden.

②Die Baubehörde kann die Verbesserung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen oder Pflanzen verfügen. Die dadurch entstehenden direkten Kosten sind dem betroffenen Grundeigentümer zu vergüten.

③Im Bereich von Kantonsstrassen dürfen neue Anlagen oder Abänderungen bestehender Anlagen nur mit Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde gestattet werden.

Art. 40

Abstellplätze für Motorfahrzeuge, a) Pflichtparkplätze

①Bei allen Neubauten und wesentlichen Umbauten insbesondere auch bei der Erstellung touristischer Beförderungsanlagen hat die Bauherrschaft auf eigenem Grund und Boden genügend Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen oder die Benützung von Abstellplätzen auf fremdem Boden vertraglich sicherzustellen.

②Die Parkieranlagen müssen nach Lage und Grösse, Anordnung und Ausbau geeignet sein und ganzjährig gefahrlos benützt werden können. Sie dürfen ihrem Zweck nicht entfremdet werden. Führt der Verkauf oder die Vermietung an Dritte zu einer Reduktion der tatsächlich benötigten gesetzlichen Abstellplätze, kann die Baubehörde die Eigentümer der betreffenden Liegenschaft zur Wiederherstellung der gesetzlich vorgeschriebenen Zahl von Abstellplätzen verpflichten.

③Es ist ein Abstellplatz vorzusehen:

- pro 100 m² Brutto-Wohngeschossfläche, mindestens aber pro Wohnung
- pro 30 m² Netto Büro- oder Ladenfläche
- pro 3 Betten in Hotels und Pensionen (Gäste- und Personalbetten)
- pro 8 m² Netto-Restaurationsfläche (ohne Hotelpesisäle).

④Für die übrigen Bauten und Anlagen bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Abstellplätze, wobei sie sich an die VSS-Normen hält.

⑤In den im Generellen Erschliessungsplan besonders bezeichneten Gebieten gelten für die Bereitstellung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge anstelle von Abs. 1 und 3 die besonderen Anordnungen des Generellen Erschliessungsplanes.

⑥Die 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.

Art. 41

b) Ersatzabgabe

①Ist die Anlage von Abstellplätzen auf eigenem oder durch vertragliche Abmachung gesichertem fremden Boden nicht möglich und ist der Grundeigentümer auch nicht an einer Gemeinschaftsanlage beteiligt, hat er eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen.

②Die Ersatzabgabe beträgt für jeden fehlenden offenen Abstellplatz Fr. 3'000.– und für jeden fehlenden Abstellplatz in Einstellhallen oder Garagen Fr. 10'000.–. Dieser Betrag entspricht dem Zürcher Index der Wohnbaukosten (Basis Oktober 1982 = 100) am 1. April 1993 von 114.2 Punkten. Verändert sich der Index um jeweils 10 Punkte, erhöht oder ermässigt sich die Ersatzabgabe ebenfalls um 10%.

③Die 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 Parkplätze zu verwenden. Die Ersatzabgabe gibt keinen Anspruch auf einen bestimmten öffentlichen Parkplatz.

④ Die Baubehörde kann in Fällen, in denen die Voraussetzung für die Leistung einer Ersatzabgabe erfüllt sind, die Grundeigentümer auch verpflichten, anstelle der Leistung einer Ersatzabgabe die erforderlichen Pflichtparkplätze bei der Gemeinde zu mieten. Wird das Mietverhältnis später aufgelöst, ist die Ersatzabgabe nachzuzahlen.

Art. 42

c) Anordnung

① Bei Wohnbauten sind $\frac{2}{3}$ der vorgeschriebenen Dauerparkplätze in Garagen oder Einstellhallen unterzubringen. Für die übrigen Bauten und Anlagen bestimmt die Baubehörde den Anteil der Garagen und Einstellhallen.

② Garagen, Autoabstellplätze, Einstellhallen und Zufahrten sind so in die Umgebung einzufügen, dass sie nach aussen nicht störend in Erscheinung treten.

③ Bei Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf öffentliche Strassen ist ein Vorplatz vorzusehen, so dass ein Fahrzeug abgestellt werden kann, ohne den öffentlichen Strassenraum zu beanspruchen.

④ Rampen dürfen nicht steiler als 12% sein. Zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung muss ein Vorplatz mit einer Neigung von höchstens 5% und von mindestens 4 m Länge vorhanden sein.

⑤ Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse kann die Baubehörde Ausnahmen von den Vorschriften in Abs. 3–4 gestatten.

Art. 43

Unterhalt der Verkehrsanlagen

① Die Gemeinde sorgt für einen angemessenen Unterhalt der in ihrem Eigentum stehenden und im Generellen Erschliessungsplan entsprechend bezeichneten Strassen, Wege und Plätze.

② Privatstrassen und Zufahrten sind von den Grundeigentümern selbst zu unterhalten.

③ Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Strassenreglementes.

3. Zonen

3.1. Bauzonen

3.1.1. Allgemeines

Art. 44

Kinderspielplätze und Nebenräume

① Beim Neubau von Mehrfamilienhäusern ausserhalb der Dorfzone ist auf privatem Grund eine Fläche für besonnte und vor dem Verkehr geschützte Kinderspielplätze von ausreichender Grösse (15–20% der gesamten Bruttogeschossfläche) bereitzustellen.

② Beim Neubau von Mehrfamilienhäusern sowie nach Möglichkeit bei Wohnbausanierungen sind 10% der gesamten Nettowohnungsfläche als Estrich-, Keller-, Ski-, Velo-, Bastel- und allgemeine Nebenräume ausserhalb der Wohnungen bereitzustellen.

3.1.2. Zonenarten

Art. 45

Dorfzone

① In der Dorfzone ist der Charakter der bestehenden Siedlung zu erhalten. Funktionell, hygienisch und ästhetisch unbefriedigende Bauten oder Bauteile sind nach Möglichkeit zu sanieren. Dabei ist anzustreben, die Dorfzone baulich und funktionell zu einem attraktiven Ort auszubauen.

② Die Dorfzone ist für Wohnbauten, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe einschliesslich Gastwirtschaftsbetriebe bestimmt.

③ Alle Neu-, An- und Nebenbauten sowie Umbauten haben sich in Höhe, Stellung, Volumen, Proportionen, Dachform, Material, Farbe und Gestaltung der Fassaden den umliegenden Bauten anzupassen. Soweit die umliegenden Bauten keine Abweichungen zulassen oder verlangen, dürfen auf der Traufseite höchstens zwei Vollgeschosse im Sinne der Gestaltungsrichtlinien in Erscheinung treten und Firsthöhen von 13 m nicht überschritten werden. Ein Anspruch auf diese Baumasse besteht nicht.

④ Soweit keine Baulinien bestehen, sind die bestehenden Baufluchten bei Neu- und Umbauten beizubehalten.

⑤ Für bauliche Massnahmen in der Umgebung von architektonisch wertvollen Gebäuden sind besondere Massnahmen zu treffen, die eine Beeinträchtigung dieser Gebäude ausschliessen.

⑥ Die Baubehörde entscheidet, ob ein Vorentscheidsverfahren durchzuführen ist.



Kanton Graubünden Gemeinde Celerina/Schlarigna

Teilrevision des Baugesetzes

Besitzstand (Art. 1 Abs. 2)

Kontingentierung des Zweitwohnungsbaus (Art. 43.2 – 43.5)

Zone für öffentlichen und einheimischen Wohnungsbau (Art. 48)

Art. 1 Abs. 2 und die Art. 43.2 – Art. 43.5 des Baugesetzes der Gemeinde Celerina/Schlarigna vom 15. März 1999 / 7. Dezember 1999 (BauG) werden aufgehoben und durch die nachfolgenden neuen Artikel ersetzt. Art. 48 BauG wird durch einen neuen Abs. 4 ergänzt.

Art. 1.1 Besitzstand

- 1 Rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, dürfen erhalten und erneuert werden. Geringfügige Änderungen können bewilligt werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. Zweckänderungen, Erweiterungen und wesentliche Umbauten sind unter Vorbehalt von Abs. 2 und 3 nur gestattet, wenn die geltenden Vorschriften eingehalten werden.
- 2 Bestehende Bauten in der Dorfzone dürfen ohne Rücksicht auf die Vorschriften der Regelbauweise über die Ausnützungsziffer, die Gebäude- und Firsthöhe, die Gebäudelänge sowie die Grenz- und Gebäudeabstände umgebaut und im Rahmen des Zonenzwecks auch in ihrem Zweck geändert werden, sofern das Gebäudevolumen nicht verändert wird. Gleiches gilt für den Wiederaufbau bestehender Gebäude nach Abbruch oder Zerstörung (Ersatzbauten). Vorbehalten bleiben jedoch Bau- und Baugestaltungslinien sowie die besonderen Schutzanordnungen des Generellen Gestaltungsplans (Art. 16 und 19 BauG).
- 3 Bestehende Bauten ausserhalb der Dorfzone, die vor dem 4. April 1960 erstellt und seither weder durch einen Neubau ersetzt noch vollständig umgebaut wurden, werden bei Umbauten, Abbruch und Wiederaufbau sowie Zweckänderungen wie die bestehenden Bauten in der Dorfzone behandelt. Als massgebliches Gebäudevolumen gilt dabei das am 4. April 1960 bereits vorhandene Volumen. Die vor dem 4. April 1960 erstellten Bauten sind aus dem vom Kleinen Rat des Kantons Graubünden am 4. April 1960 genehmigten Zonenplan 1: 5000 (dat. 22. März 1960) ersichtlich.

Art. 43.2 Förderung des Erst- und Beschränkung des Zweitwohnungsbaus

- 1 Die Gemeinde fördert den Bau von Erstwohnungen durch die Festlegung von Zonen für öffentlichen und einheimischen Wohnungsbau und weitere zielführende Massnahmen im Rahmen ihrer Möglichkeiten.
- 2 Der Bau von Zweitwohnungen wird durch Kontingentierung der jährlich bewilligten Bruttogeschossfläche für Zweitwohnungen beschränkt.

Art. 43.3 Begriffe

- 1 Ortsansässige sind Personen, welche in der Gemeinde Celerina/Schlarigna zivilrechtlichen Wohnsitz im Sinne von Art. 23 ZGB haben.
- 2 Als altrechtliche Wohnungen gelten all jene Wohnflächen, welche vor dem Inkrafttreten der vorliegenden Teilrevision des Baugesetzes von der Gemeinde bewilligt worden sind.
- 3 Als Erstwohnungen gelten Wohnflächen (Einfamilienhäuser sowie einzelne Wohnungen und Zimmer in Mehrfamilienhäusern), welche auf Grund einer gesetzlichen Vorschrift bzw. einer entsprechenden Baubewilligung von Ortsansässigen genutzt werden müssen. Wohnungen für die in der Region tätigen Personen werden den Erstwohnungen gleichgesetzt.
- 4 Als Wohnungen für die in der Region tätigen Personen gelten Wohnflächen und Unterkünfte für Personen, die in Gewerbe- oder Dienstleistungsbetrieben in der Region tätig sind oder sich hier zu Ausbildungszwecken aufhalten und über eine Aufenthaltsbewilligung der Gemeinde verfügen.

- 5 Als Zweitwohnungen gelten alle übrigen nicht einer Kategorie von Abs. 2 – 4 angehörenden Wohnflächen, welche auf Grund einer entsprechenden Baubewilligung uneingeschränkt auch von Personen ohne zivilrechtlichen Wohnsitz in der Gemeinde Celerina/Schlarigna genutzt werden dürfen.

Art. 43.4 Gegenstand der Kontingentierung

- 1 Der Kontingentierung unterliegen grundsätzlich alle Zweitwohnungen, welche zufolge Neubau, Wiederaufbau, Umbau und Erweiterung sowie durch Umnutzung der nicht der Kontingentierung unterliegenden Flächen (Abs. 2) geschaffen werden.
- 2 Nicht der Kontingentierung unterliegen:
 - a) Erstwohnungen;
 - b) Wohnungen für die in der Region tätigen Personen.
- 3 Von der Kontingentierung befreit sind:
 - a) die Zuführung von altrechtlichen Wohnungen zur Zweitwohnungsnutzung;
 - b) bei Umbau und Erneuerung von Wohnbauten sowie Wiederaufbau von zerstörten oder abgebrochenen Wohnbauten, die Wohnflächen der bis dahin bestehenden altrechtlichen Wohnungen und Zweitwohnungen;
 - c) geringfügige Erweiterungen von altrechtlichen Wohnungen.

Art. 43.5 Beschränkung der Umnutzungsmöglichkeiten

- 1 Die nicht der Kontingentierung unterliegenden Wohnungen (Art. 43.4 Abs. 2) dürfen frühestens nach 20 Jahren effektiver Nutzung in Zweitwohnungen umgewandelt werden. Hierfür sind dannzumal ein Gesuch und ein entsprechendes Kontingent erforderlich. Eine frühere Umwandlung mittels finanzieller Abgeltung oder zu Lasten nicht ausgeschöpfter Kontingente ist nicht möglich.
- 2 Bedeutet die Einhaltung der Erstwohnungsverpflichtung infolge veränderter Verhältnisse (Tod, Krankheit, Scheidung, Stellenverlust und dgl.) eine unverhältnismässige Härte, kann die Baubehörde der Eigentümerin bzw. dem Eigentümer zum Selbstgebrauch auf eine angemessene Zeitdauer hin die Zweitwohnungsnutzung gestatten.

Art. 43.6 Nutzungspflicht

- 1 Erstwohnungen sind mit einer Nutzungspflicht belastet. Sie müssen dauernd entsprechend ihrer Zweckbestimmung genutzt werden.
- 2 Die Nutzung einer als Erstwohnung bewilligten Wohnung bedarf einer besonderen Bewilligung der Baubehörde. Diese wird Personen erteilt, die ihren Wohnsitz nach Art. 23 ZGB bereits in Celerina/Schlarigna haben oder vor dem Bezug der Wohnung während mindestens drei Jahren ihren Wohnsitz nach Art. 23 ZGB in einer andern Gemeinde des Oberengadins hatten. 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.

Art. 43.7 Sicherstellung der Nutzungspflicht

- 1 Bei Baugesuchen, welche eine Wohnnutzung vorsehen, hat die Bauherrschaft im Baugesuch die verschiedenen Wohnungsarten und die beanspruchten Kontingente anzugeben. Die Zweckbestimmung der einzelnen Wohnungen samt zugehörigen Nebenräumen ist in den Baueingabeplänen festzulegen.
- 2 Die Zweckbindung von Erst- und Zweitwohnungen ist durch Auflagen in der Baubewilligung sicherzustellen. Die Auflagen sind von der Baubehörde vor Baubeginn auf dem betroffenen Grundstück im Grundbuch anmerken zu lassen.
- 3 Die Gemeinde führt eine Kontrolle der als Erst- und der als Zweitwohnungen bewilligten Wohnungen.

Art. 43.8 Jahreskontingent der Gemeinde

- 1 Das für den Bau von Zweitwohnungen zur Verfügung stehende Jahreskontingent entspricht dem der Gemeinde Celerina/Schlarigna jeweils durch den Kreis Oberengadin zugewiesenen Kontingent in m² BGF pro Jahr.
- 2 Die Baubehörde kann Ortsansässigen, welche zur Mitfinanzierung eines Eigenheims in Form einer Erstwohnung eine Zweitwohnung von maximal 130 m² BGF erstellen wollen, bei der Zusicherung eines Kontingents Priorität einräumen.
- 3 Pro Bauherr oder Baugesellschaft dürfen nicht mehr als ½ der jährlich zulässigen BGF zugewiesen werden. Baugesellschaften mit verschiedenen Namen und Zusammensetzung der Gesellschafter werden wie eine einzige Gesellschaft behandelt, sofern mehr als die Hälfte der Mitglieder identisch sind oder mehr als die Hälfte der Anteile denselben Gesellschaftern gehören. Die Namen der Gesellschafter und ihre Anteile an der Gesellschaft sind der Gemeinde mit dem Baugesuch bekannt zu geben. Die Baubehörde kann für die einzelnen Bauherrschaften Kontingentsvorbezüge von maximal einem Jahr gestatten.
- 4 Nicht ausgeschöpfte Kontingente werden auf das nächstfolgende Jahr übertragen. Eine weitergehende Übertragung ist nicht gestattet.
- 5 Die Gemeinde führt eine Kontrolle über die nachgesuchten, die zugewiesenen und die noch offenen Kontingente.

Art. 43.9

Vergabe der Kontingente

- 1 Bauvorhaben, die der Kontingentierung unterliegen, werden grundsätzlich in der Reihenfolge ihres Eingangs berücksichtigt. Am gleichen Tag der Gemeinde oder der Post (Datum des Poststempels) übergebene Baugesuche gelten als gleichzeitig eingereicht. Reicht das Kontingent für die zur Bewilligung angemeldeten Zweitwohnungen nicht aus, entscheidet das Los über die Rangfolge. Die Verlosung erfolgt durch den Gemeindepräsidenten oder seinen Stellvertreter im Beisein der Bauherrschaften.
- 2 Gesuche für Bauvorhaben, welche offensichtlich nicht bewilligungsfähig sind oder deren Realisierung innert der vorgeschriebenen Frist als ausgeschlossen erscheint (Gesuche auf Vorrat), bleiben bei der Kontingentierung unberücksichtigt.
- 3 Muss ein Baugesuch wegen Unvollständigkeit oder Verletzung gesetzlicher Vorschriften zur Überarbeitung zurückgewiesen werden, ist für die Berücksichtigung die Einreichung des überarbeiteten Gesuchs massgeblich.

- 4 Die Vergabe der Kontingente erfolgt zusammen mit der Erteilung der Baubewilligung in Form einer Zusicherung. Diese wird maximal 4 Jahre vor dem möglichen Ausführungszeitpunkt des Bauvorhabens erteilt. Baubewilligungen, die mehr als zwei Jahre vor dem Ausführungszeitpunkt ausgestellt werden, sind mit dem ausdrücklichen Vorbehalt einer späteren Anpassung bei allfälligen Rechtsänderungen zu versehen. Kann wegen Fehlens eines genügenden Kontingents noch keine Zusicherung erteilt werden, wird das Baugesuch zurückgestellt.
- 5 Mit dem Bau kontingentspflichtiger Bauvorhaben darf erst begonnen werden, wenn die Freigabe durch die Baubehörde erfolgt ist. Gelangt ein kontingentspflichtiges Bauvorhaben nicht zur Ausführung, verfällt die Zusicherung. Die Baubehörde verfügt diesfalls anderweitig über das frei gewordene Kontingent.

Art. 43.10 Sonderregelungen bei projektbezogenen Nutzungsplanungen

- 1 Im Rahmen von projektbezogenen Nutzungsplanungen, kann die Gemeinde Bauvorhaben, die im überwiegenden öffentlichen und volkswirtschaftlichen Interesse liegen, teilweise oder ganz von der Kontingentierung ausnehmen. Dies gilt insbesondere für Gesamtanierungen von bestehenden oder Schaffung von neuen Beherbergungsbetrieben.

Art. 48 Zone für öffentlichen und einheimischen Wohnungsbau

Neuer Absatz 4:

- 4 Wohnbauten sind dauernd als Erstwohnungen im Sinne von Art. 43.3 BauG zu nutzen. Stirbt die Eigentümerin oder der Eigentümer eines Wohnhauses oder einer Eigentumswohnung, sind die gesetzlichen Erben berechtigt, das Haus bzw. die Wohnung bis zu einer allfälligen Veräusserung für eigene Bedürfnisse auch als Zweitwohnung zu nutzen. In andern besonderen Fällen, wie vorübergehende Veränderung des Aufenthaltsortes aus beruflichen oder gesundheitlichen Gründen und dgl., kann die Baubehörde befristete Ausnahmen von der zweckgemässen Verwendung der Wohnung gestatten.

Teilrevision von der Gemeindeversammlung Celerina beschlossen am 26. Oktober 2009



Räto Camenisch
Der Präsident

Beat Gruber
Der Aktuar

Teilrevision von der Regierung genehmigt gemäss Beschluss vom 26.10.2009 (Prot. 55)



Namens der Regierung

Der Präsident

Claudio Lardi

Der Kanzleidirektor

Dr. C. Riesen

①In der Dorferweiterungszone gelten die Vorschriften der Dorfzone (Art. 45 BauG).

②Die zulässige Ausnützung ist durch die Baubehörde im Sinne von Art. 45 Abs. 3 BauG im Einzelfall festzulegen, darf indessen den Wert von 0,6 nicht übersteigen. Ebenso ist durch die Baubehörde die Firsthöhe und die Anzahl der Vollgeschosse im Sinne der Gestaltungsrichtlinien auf der Traufseite festzulegen. Die Firsthöhe darf jedoch 11 m nicht übersteigen und auf der Traufseite dürfen nicht mehr als zwei Vollgeschosse in Erscheinung treten.

③Ein Anspruch auf diese Baumasse besteht nicht.

①Die Wohnzonen A und B sind für Wohnbauten bestimmt. Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe einschliesslich Gastgewerbebetriebe sind zulässig, sofern sie ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und das Wohnen nicht übermässig beeinträchtigen. Gewerblich genutzte Bauten sind in ihrer äusseren Erscheinung Wohnbauten anzugleichen.

②Die Wohnzone C ist ausschliesslich für Wohnbauten bestimmt.

①In der Zone für öffentlichen und einheimischen Wohnungsbau dürfen nur Wohnbauten für ortsansässige Bewohner oder Bauten, die der Öffentlichkeit dienen, erstellt werden. Kleingewerbebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie ihrem Wesen nach in das Quartier passen und das Wohnen in keiner Weise beeinträchtigen.

②Die Gemeinde kann die Erstellung von Wohnbauten auf eigenem Boden in diesem Sinne auch Privaten überlassen.

③Für jede ausgeschiedene Zone ist eine Quartierplanung durchzuführen. Als Grenz- und Gebäudeabstände sind sinngemäss die Abstände der angrenzenden Zonen zu übernehmen. Die übrigen Zonenvorschriften angrenzender Bauzonen sind bei der Quartierplanung angemessen zu berücksichtigen.

①Die Wohn-Gewerbebezonen sind für Wohnbauten sowie für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe einschliesslich Gastgewerbebetriebe bestimmt.

②Bei Neubauten sowie Umbauten mit Zweckänderungen dürfen in der Wohn-Gewerbezone D höchstens $\frac{3}{4}$, in der Wohn-Gewerbezone E höchstens $\frac{1}{3}$ der vorgesehenen Bruttogeschossflächen für Wohnzwecke verwendet werden.

③In der Wohn-/Gewerbezone F sind mindestens $\frac{3}{4}$ der vorgesehenen Bruttogeschossflächen in traditionellen Hotelbetrieben ohne Stockwerkeinheiten zu nutzen. $\frac{1}{4}$ der vorgesehenen Bruttogeschossflächen kann für andere gewerbliche Zwecke oder für Wohnzwecke genutzt werden.

④Die Zweckbestimmung der nur gewerblich nutzbaren Flächen ist grundbuchlich sicherzustellen.

Art. 50

Gewerbezone

①Die Gewerbezone ist für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe bestimmt.

②Es dürfen nur Wohnbauten für Abwärts- und Betriebspersonal erstellt werden, dessen ständige Anwesenheit im Betrieb erforderlich ist.

③Zulässig sind ferner einfache Angestelltenunterkünfte und die damit üblicherweise verbundenen Kantinen für die auf Gemeindegebiet und in der Region angesiedelten Betriebe.

Art. 51

Öffentliche Bauzonen, a) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

①Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der Öffentlichkeit dienen.

②In Kombination mit öffentlichen Gebäuden kann die Gemeinde eigenen Wohnraum erstellen.

③Gegenüber angrenzenden Zonen gelten sinngemäss deren Grenz- und Gebäudeabstände. Die übrigen Zonenvorschriften der angrenzenden Gebiete sind bei der Erstellung von Bauten und Anlagen angemessen zu berücksichtigen.

3.1.3. Zonenordnung

Art. 52

Zonenschema

①Die Bauweise und das Mass der Nutzung in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema und den zugehörigen Begriffsbestimmungen.

②Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind die Ausnutzungsziffer 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 T a b e l l e
Zonenschema

	Dorfzone	Dorf- Erweiterungs- Zone	Wohnzonen					Gewerbezone	Zone für öff. Bauten und Anlagen	Zone für öff. und einheimischen Wohnungsbau
			A	B	C	D	E	F		
Maximale Ausnützung	Art. 45	max. 0,6 m	0,6	0,4	0,2	0,8	0,6	0,6		0,6
Maximale Gebäudehöhe	Art. 45	Art. 46	11,0 m	7,0 m	6,5 m	11,0 m	7,0 m	12,0 m	11,0 m	11,0 m
Maximale Firsthöhe	Art. 45	max. 11,0 m	15,0 m	11,0 m	9,5 m	15,0 m	11,0 m	15,0 m	15,0 m	15,0 m
Maximale Gebäudelänge	Art. 45	Art. 46	25,0 m	20,0 m	15,0 m	25,0 m	20,0 m	25,0 m	40,0 m	25,0 m
Grenzabstände für Gebäudehöhen									Art. 51	
bis 3,0 m	Art. 45	Art. 46	2,5 m	3,0 m		2,5 m	3,0 m	2,5 m		2,5 m
bis 6,5 m	Art. 45	Art. 46	4,0 m	5,0 m		4,0 m	5,0 m	4,0 m		4,0 m
bis 9,2 m	Art. 45	Art. 46	5,5 m	7,0 m		5,5 m	7,0 m	5,5 m		5,5 m
über 9,2 m	Art. 45	Art. 46	7,0 m	9,0 m		7,0 m	9,0 m	7,0 m		7,0 m
Gebäudeabstand	Art. 45	Art. 46	Art. 59							
* Empfindlichkeitsstufen	III	III	II	II	II	III	III	III	II	II

① Die Ausnützungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen den anrechenbaren Bruttogeschossflächen der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche.

② Sie wird berechnet:

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

③ Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller Geschossflächen im Aussenmass in Haupt-, An- und Nebenbauten. Im Dachgeschoss sind Raumteile anzurechnen, deren lichte Höhe unterkant Dachsparren 1,60 m überschreitet. In Untergeschossen sind Wohn- und Arbeitsräume sowie die zugehörigen Verkehrsflächen mit Ausnahme von Abs. 5 lit. f nachstehend anzurechnen.

④ Übersteigt die Höhe der Geschosse 4,30 m, so wird pro 2,70 m Gebäudehöhe ein Geschoss berechnet und die zugehörige Bruttogeschossfläche ermittelt.

⑤ Nicht angerechnet werden:

- a) das Mehrmass von Aussenmauern mit Wandstärken über 30 cm;
- b) nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, etc.;
- c) offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen;
- d) offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen;
- e) Windfänge; Eingangspartien, Treppenhäuser und Lifte, die mehrere Wohnungen sowie ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen;
- f) Heiz- und Tankräume, Waschküchen sowie Maschinenräume von Lift-, Ventilations- und Klimaanlage, Luftschutzkeller, Holzschöpfe, Gartenhäuschen, etc.;
- g) verglaste Veranden oder unbeheizte Wintergärten, soweit ihre Fläche 20 m² pro Wohneinheit nicht übersteigt;
- h) bei traditionellen Hotelbetrieben ohne Stockwerkeinheiten, Konferenzsäle, Frühstücks- und Speisesäle, Aufenthalts- und Spielflächen oder anderen ähnlichen Zwecken dienende allgemeine Räume, soweit diese Räume 20% der anrechenbaren Geschossflächen nicht übersteigen.

⑥ Als anrechenbare Landfläche gilt die zusammenhängende Fläche der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile der Bauzone.

Art. 54

Nutzungsübertragung und Parzellierung

① Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassenparzellen getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Zone zulassen. Für bestehende Bauten ist innerhalb der gleichen Zone eine weitergehende Übertragung möglich. Ebenso bleiben abweichende Bestimmungen über Nutzungsübertragungen und Nutzungskonzentration bei Quartierplanungen vorbehalten.

② Die Beanspruchung eines Grundstückes zur Erhöhung der Ausnützung eines andern ist im Grundbuch anzumerken.

③ Durch nachträgliche Parzellierung von Grundstücken dürfen die Vorschriften über die Ausnützung nicht umgangen werden. Wird von einem überbauten Grundstück ein Teil abgetrennt, so darf die neue Parzelle nur soweit überbaut werden, als die Ausnützungsziffer über die ganze ursprüngliche Parzelle eingehalten ist.

④ Die Gemeinde führt eine Kontrolle über die Ausnützung der Grundstücke.

Art. 55

Gebäude- und Firsthöhe

① Als Gebäudehöhe gilt das Mittel der Höhe aller Hauptgebäudeecken, gemessen vom gewachsenen Boden bis zum Schnittpunkt mit der oberen Kante der Dachhaut.

② Als Firsthöhe gilt der grösste senkrecht gemessene Abstand zwischen dem gewachsenen Boden und dem höchsten Punkt des geneigten Daches.

③ Bei gegliederten Bauten wird die Gebäude- und Firsthöhe für jeden Baukörper einzeln ermittelt.

④ Vorbehalten bleiben die besonderen Höhenbeschränkungen des Sicherheitszonenplanes für den Flugplatz Oberengadin.

Art. 56

Gebäudelänge

① Als Gebäudelänge gilt die grösste Seite des kleinsten Rechteckes, welches das Gebäude umfasst.

② Niedere An- und Nebenbauten bis zu 3 m Gebäude- und 5 m Firsthöhe sind nur mitzurechnen, wenn

- a) durch sie Baukörper verbunden werden, die unter sich weniger als den zonen-
gemässen Abstand aufweisen;
- b) ihre Grundfläche grösser als 50 m² ist;
- c) der Baukörper Wohn- und Arbeitsräume enthält.

Art. 57

Grenz- und Gebäudeabstand, Vorsprünge

①Gebäude mit Ausnahme von An- und Nebenbauten im Sinne von Abs. 2 haben die im Zonenschema festgelegten Grenzabstände einzuhalten.

②Bei An- und Nebenbauten bis 3 m Gebäude- und 5 m Firsthöhe und weniger als 50 m² Grundfläche beträgt der Grenzabstand in allen Bauzonen mit Ausnahme der Dorfzone 2.50 m.

③Als Grenzabstand gilt die kürzeste Entfernung zwischen der Fassade oder der Umfassungsmauer und der Grundstücksgrenze.

④Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn und Genehmigung durch die Baubehörde können die Grenzabstände unterschritten werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. Die von der Baubehörde genehmigte Vereinbarung ist im Grundbuch anzumerken.

⑤Zwischen mehreren Gebäuden auf dem gleichen Grundstück ist als Gebäudeabstand der doppelte Grenzabstand einzuhalten. Die Baubehörde kann geringere Gebäudeabstände bewilligen, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

⑥Ausragende Gebäudeteile, wie offene Balkone, Erker, Vordächer, Vortreppen usw. dürfen um höchstens 1.50 m in den zonengemässen Grenz- und Gebäudeabstand hineinragen.

⑦Die Gesamtlänge von Balkonen, Erkern sowie offenen und überdeckten Hauseingängen, die in den zonengemässen Grenz- und Gebäudeabstand hineinragen, darf ein Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten.

3.2. Weitere Zonen

Art. 58

Freihaltezone

①Die Freihaltezone umfasst jene Flächen, welche zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, zur Gliederung von Siedlungsgebieten und zur Erhaltung von Erholungs- und Freiflächen dauernd freizuhalten sind.

②Es dürfen nur Bauten und Anlagen erstellt werden, die der Pflege der Freihaltezone oder sportlichen und Erholungszwecken dienen.

③Die Erstellung von Hochbauten im Sinne von Abs. 2 ist nur im Rahmen einer Quartierplanung zulässig. Als Grenz- und Gebäudeabstände sind sinngemäss die Abstände der angrenzenden Zonen zu übernehmen. Die übrigen Zonenvorschriften angrenzender Bauzonen sind bei der Quartierplanung angemessen zu berücksichtigen.

Art. 59

Landwirtschaftszone/Zone für landwirtschaftliche Bauten

①Die Landwirtschaftszone umfasst das für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau geeignete und für diese Zwecke zu erhaltende Land.

②Neue landwirtschaftliche Wohnbauten und Ökonomiegebäude dürfen nur in den im Zonenplan bezeichneten Zonen für landwirtschaftliche Bauten erstellt werden. Bestehende Bauten und Anlagen dürfen höchstens massvoll erweitert werden, soweit sie für die landwirtschaftliche Nutzung des Bodens erforderlich sind oder den Wohnbedürfnissen der bürgerlichen Bevölkerung und ihrer Mitarbeiter sowie der Sicherung existenzfähiger Landwirtschaftsbetriebe dienen.

③Bauten in der Landwirtschaftszone haben sich gut in die Landschaft einzufügen. Die Baubehörde trifft notwendige Anordnungen bezüglich Stellung, Grösse, Lage und Ausgestaltung der Bauten.

Art. 60

Forstwirtschaftszone

①Die Forstwirtschaftszone umfasst den bestehenden Wald und Flächen, die für die Aufforstung bestimmt sind. Im Waldfeststellungsverfahren ermittelte Waldgrenzen sind in den Zonenplan einzutragen.

②Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach der Forstgesetzgebung und den darauf abgestimmten Vorgaben der forstlichen Planung sowie den Bestimmungen über Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone.

Art. 61

Übriges Gemeindegebiet

①Das übrige Gemeindegebiet umfasst das unproduktive Land und jene Flächen, für die noch keine Grundnutzung festgelegt ist.

②Bauten und Anlagen, die einen künftigen Zonenzweck beeinträchtigen, sind nicht zulässig.

③Der Gemeinde dürfen durch die Zulassung von Bauvorhaben keine Kosten erwachsen. Es besteht kein Anspruch auf Anschluss an die öffentlichen Erschliessungsanlagen.

ERGÄNZUNG DES BAUGESETZES

Das Baugesetz der Gemeinde Celerina/Schlarigna vom 15.3./7.12.1999 wird wie folgt ergänzt:

Zone für Kutschereibetriebe

Art. 59.1

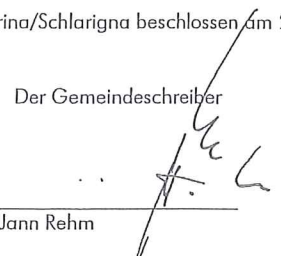
- 1 Die Zone für Kutschereibetriebe umfasst die für Kutschereibetriebe benötigten Flächen.
- 2 Es dürfen nur betriebsnotwendige Bauten und Anlagen für Kutschereibetriebe erstellt werden. Zulässig sind insbesondere Stallungen für Zugtiere mit dazugehörigen Einrichtungen wie Stall, Heustall, Remise, Auslauf sowie eine Betriebsleiterwohnung und Personalunterkünfte.
- 3 Bauten in der Zone für Kutschereibetriebe haben sich gut in die Landschaft einzufügen. Die Baubehörde trifft notwendige Anordnungen bezüglich Stellung, Grösse, Lage und Gestaltung der Bauten.

Von der Gemeindeversammlung Celerina/Schlarigna beschlossen am 26. Mai 2003

Der Präsident

Der Gemeindeschreiber


Christian Brantschen


Jann Rehm

Von der Regierung genehmigt gemäss Beschluss vom 09. SEP. 2003 (Protokoll Nr. 1307...)

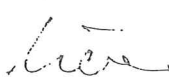
Namens der Regierung:

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:

i.V. 





3.3. Zonen mit überlagerter Nutzung

Art. 62

Grundwasser- und Quellschutzzone

① Die Grundwasser- und Quellschutzzone umfasst Gebiete, die für die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung vor Störungen geschützt werden. Innerhalb der Grundwasser- und Quellschutzzone sind Bauten und Anlagen sowie Nutzungen nicht zulässig, welche die Wasservorkommen gefährden können.

② Der Gemeindevorstand erlässt für Grundwasser- und Quellschutzzonen sowie für Mineralquellen detaillierte Schutzzonenpläne samt zugehörigen Reglementen nach der Gewässerschutzgesetzgebung. Nutzungsbeschränkungen auf Parzellen innerhalb der detaillierten Schutzzonen sind im Grundbuch anzumerken.

Art. 63

Wintersportzone

① Die Wintersportzone umfasst das für die Ausübung des Wintersportes erforderliche Gelände wie Aufstiegs- und Abfahrtsgebiete für Skifahrer, Langlaufloipen, Übungsgelände, Bob- und Skeletonbahnen, Schlittelwege und ähnliches.

② Es gelten neben den Vorschriften der jeweiligen Zonen der Grundnutzung folgende besonderen Bestimmungen:

1. Jedermann steht zur Ausübung des Wintersportes der freie Zutritt offen.
2. Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, Pflanzungen und Düngungen sind nur zulässig, soweit sie die Ausübung des Wintersportes nicht beeinträchtigen.
3. Einfriedungen von Grundstücken können untersagt werden oder sind vom Grundeigentümer für die Zeit vom 1. November bis 30. April zu entfernen. Dem Wintersport dienende Abschränkungen sind nach Saisonende, d. h. bis spätestens 30. April zu entfernen.
4. Die Gemeinde kann die für die Sicherung des Wintersportgeländes erforderlichen Rechte durch vertragliche Vereinbarungen erwerben, nötigenfalls enteignen. Für die formelle oder materielle Enteignung gelten die Bestimmungen des kantonalen Raumplanungsgesetzes und des Enteignungsgesetzes.
5. Kosten, die der Gemeinde aus der Sicherung des Wintersportgeländes erwachsen, können ganz oder teilweise den interessierten Unternehmungen, Betriebszweigen und Vereinigungen auferlegt werden.

③Die Beschneidung von Wintersportanlagen ist nur auf den im Generellen Erschliessungsplan besonders bezeichneten Beschneigungsflächen innerhalb der Wintersportzone zulässig. In besonderen Fällen kann der Gemeindevorstand Ausnahmen bewilligen. Erstellung, Lage und Ausgestaltung der hierfür erforderlichen Bauten und Anlagen richten sich nach den Anordnungen des Generellen Erschliessungsplanes.

④Das Weitere bestimmt das Gesetz über die Sicherung des Wintersportes auf Gebiet der Gemeinde Celerina/Schlarigna.

Art. 63 bis**Golfplatzzone**

①Die Golfplatzzone umfasst die für den Golfsport bestimmten Flächen. Neue Bauten und Anlagen sind zulässig, soweit sie dem Golfsport dienen, insbesondere Bauten und Anlagen für den Betrieb und Unterhalt.

②Anlagen in der Golfplatzzone haben sich in die Landschaft einzufügen. Die Spielflächen und Übungsplätze, die Hindernisse und die Bepflanzung sowie die Lage und Grösse der Anlagen werden im Generellen Gestaltungsplan festgelegt.

③Die Anlage, der Betrieb, der Unterhalt und die Benützung der Bobbahn, der Langlaufloipen und Wege sind zu gewährleisten.

Art. 64**Landschaftsschutzzone**

①Die Landschaftsschutzzone umfasst jene Flächen, welche zum Schutze des Orts- und Landschaftsbildes, zur Freihaltung von Aussichtslagen, Gewässerufern und Waldrändern, zur Gliederung von Siedlungsgebieten und zur Erhaltung von Erholungs- und Freiflächen mit einem dauernden Bauverbot belegt sind.

②Bestehende Bauten dürfen erneuert und im Rahmen der Bestimmungen der Grundnutzung angemessen erweitert werden.

Art. 65**Naturschutzzone**

①Die Naturschutzzone umfasst jene Flächen, die als Biotop oder wegen ihres Pflanzenbestandes von Bedeutung sind und erhalten bleiben sollen.

②Übermässige Eingriffe oder Nutzungen, die das ökologische Gleichgewicht stören könnten, sind zu unterlassen. Insbesondere ist das Pflücken und Ausgraben von Pflanzen verboten.

③Die Naturschutzzonen sind im Gelände auf geeignete Art zu kennzeichnen. Auf Tafeln ist auf die Bedeutung der geschützten Flächen und die Schutzvorschriften hinzuweisen.

④ Die Baubehörde trifft die erforderlichen Massnahmen zum Schutz der Naturschutzzone.

Art. 66

Ruhezone

① In der Ruhezone sind touristische Beförderungsanlagen und der motorisierte Verkehr untersagt.

② Ausnahmen für die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung, für unerlässliche Zufahrten und für Hilfeleistungen sind gestattet.

Art. 67

Gefahrenzonen

① Die Gefahrenzonen bezeichnen die durch Lawinen, Steinschläge, Wildbäche, Rufen, Rutschungen und Hochwasser gefährdeten Gebiete.

② In der Gefahrenzone mit hoher Gefahr (Gefahrenzone I) dürfen keine Bauten erstellt und erweitert werden, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen. Zerstörte Bauten dürfen nur in Ausnahmefällen wieder aufgebaut werden. Standortgebundene Bauten, die nicht dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, sind mit entsprechendem Objektschutz zulässig.

③ In der Zone mit geringer Gefahr (Gefahrenzone II) bedürfen Bauvorhaben (Neu- und Erweiterungsbauten, Umbauten mit erheblicher Wertvermehrung) der Genehmigung durch die Gebäudeversicherung des Kantons Graubünden. Diese umschreibt die erforderlichen baulichen Schutzmassnahmen als Bauauflagen.

4. Erschliessung

4.1. Allgemeines

Art. 68

Erschliessung

① Die Gemeinde sorgt nach den Vorschriften des Baugesetzes und der jeweils geltenden eidgenössischen und kantonalen Vorschriften für die Durchführung der Erschliessung.

② Die Gemeinde erlässt Erschliessungsreglemente. Diese regeln in Ergänzung des Baugesetzes die Ausgestaltung und Benützung, den Betrieb und Unterhalt sowie die Erneuerung und Finanzierung von Erschliessungsanlagen.

3.3 Zonen mit Überlagerter Nutzung

Art. 66.1

Wald- und Wildschutzzone

- ¹ Die Wald- und Wildschutzzone umfasst Gebiete, welche bevorzugte Lebensräume von Wild darstellen. Sie dient der ungestörten Entfaltung von Wald und Fauna.
- ² Während der Schonzeit vom 1. Dezember bis 30. April ist das Durchqueren der Schutzzone abseits von Pisten, Wegen und Loipen zu unterlassen. Das Überfliegen mit jeglicher Art von Fluggeräten hat in gebührender Höhe zu erfolgen.
- ³ Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung sowie Jagd und Hege bleiben gewährleistet.
- ⁴ Der Gemeindevorstand kann von Amtes wegen oder auf Antrag zeitlich befristete Ausnahmen gestatten, sofern sich solche mit der Zielsetzung von Absatz 1 vereinbaren lassen.

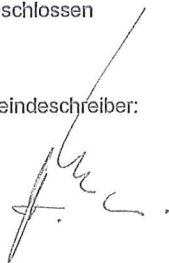
Teilrevision von der Gemeindeversammlung Celerina/Schlarigna beschlossen
am 5. September 2005

Der Gemeindepräsident:


C. Brantschen

Der Gemeindeschreiber:

J. Rehm

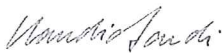


Teilrevision von der Regierung des Kantons Graubünden genehmigt gemäss Beschluss
vom 07. FEB. 2006

Prot. 146

Namens der Regierung:

Der Präsident:

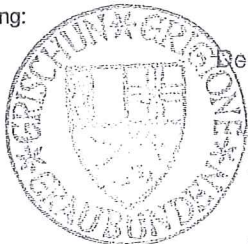


Claudio Lardi

Der Kanzleidirektor:



lic. iur. W. Frizzoni



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

Art. 69

Grund- und Groberschliessung

①Die Anlagen der Grund- und Groberschliessung werden von der Gemeinde erstellt, betrieben und unterhalten. Die Ausführung erfolgt nach den Vorgaben des Generellen Erschliessungsplanes und der generellen Projekte.

②Die Erschliessung der Bauzonen erfolgt entsprechend der Bauentwicklung und den Vorgaben des Zonenplanes in Etappen.

③Die Baubehörde sorgt nach Einholung der erforderlichen Kredite für die zeitgerechte Ausführung der Erschliessungsanlagen.

Art. 70

Feinerschliessung

①Die Anlagen der Feinerschliessung werden von der Gemeinde erstellt, betrieben und unterhalten, wenn sie einer grossen Anzahl von Grundeigentümern dienen.

②Anlagen der Feinerschliessung, die nur einem einzigen oder wenigen Grundeigentümern dienen, sind von den Grundeigentümern zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten.

Art. 71

Private Erschliessungsanlagen

①Erstellung, Betrieb und Unterhalt der privaten Erschliessungsanlagen sowie die Offenhaltung privater Verkehrsanlagen im Winter ist Sache der Grundeigentümer.

②Die Eigentümer privater Verkehrs- oder Versorgungsanlagen können von der Baubehörde verpflichtet werden, ihre Anlagen gegen angemessene Entschädigung auch Dritten zur Verfügung zu stellen, soweit diese Mitbenutzung im öffentlichen Interesse liegt. Der Kostenanteil des anschliessenden Grundeigentümers wird von der Baubehörde festgesetzt.

③Die Gemeinde kann auf Antrag 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.

④Vorbehalt bleibt die Übernahme privater Erschliessungsanlagen auf dem Enteignungsweg.

Art. 72

Baureife

①Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen dürfen nur auf baureifen Grundstücken ausgeführt werden.

②Ein Grundstück gilt als baureif, wenn

1. seine Form und Grösse eine zonengemässe Überbauung gestatten, und wenn eine im betreffenden Gebiet vorgesehene Quartierplanung nicht präjudiziert wird

und

2. die für die betreffende Nutzung erforderliche, vorschriftsgemässe Erschliessung vorhanden ist oder nach den gesetzlichen Vorschriften auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Gebäudes erstellt wird.

③Die Baubehörde kann in Fällen, in denen die Erschliessungsanlagen erst während der Ausführung des Bauvorhabens erstellt werden, die Erteilung der Baubewilligung davon abhängig machen, dass die mutmasslichen Kosten für eine allfällige Vollendung der Erschliessungsanlagen durch die Gemeinde von der Bauherrschaft sichergestellt werden.

④Ist die Bauherrschaft nicht Eigentümerin der für die Erschliessung erforderlichen Anlagen oder des hierfür benötigten Bodens, wird die Baubewilligung nur erteilt, wenn sie sich über den Besitz der erforderlichen Rechte für die Erstellung und Benützung der Anlagen ausweist.

4.2. Projektierung

Art. 73

Baulinien, Niveaulinien

①Baulinien dienen der Sicherung bestehender oder geplanter Verkehrs- und Versorgungsanlagen. Der im Baulinienbereich gelegene Boden darf ober- und unterirdisch nicht überbaut werden, bleibt aber im Privateigentum. In besonderen Fällen können Ausnahmen gegen Revers bewilligt werden.

②Niveaulinien orientieren über die Höhenlage projektierter Verkehrsanlagen. Einfahrten, Eingänge usw. sind auf die Niveaulinien auszurichten.

③ Einzelne Vorsprünge wie Vordächer, Erker und Balkone dürfen höchstens 1.50 m über die Baulinie hinausragen. Sie sind nur zulässig, wenn sie mindestens 3 m über dem Trottoir und 4.50 m über dem Strassenniveau liegen.

④ Bauliche Veränderungen an Bauten im Baulinienbereich dürfen nur ausnahmsweise vorgenommen werden. Der entstehende Mehrwert ist auf Kosten des Eigentümers im Grundbuch anzumerken. Er wird im Enteignungsfall nicht vergütet.

Art. 74**Generelle Projekte und Bauprojekte**

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.

Art. 75**Verfahren**

① Bau- und Niveaulinien, generelle Projekte und Bauprojekte sind während 20 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen. Während der Auflage kann bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden.

② Nach Ablauf der Auflagefrist entscheidet die Baubehörde über allfällige Einsprachen und gibt ihren Entscheid dem Einsprecher schriftlich und begründet bekannt. Der Erlass von Bau- und Niveaulinien sowie die Genehmigung von generellen und von Bauprojekten ist in ortsüblicher Weise bekannt zu geben.

③ Für Bau- und Niveaulinien, die in einem Generellen Erschliessungsplan oder in einem Quartierplan festgelegt werden, gelten ausschliesslich die Verfahrensvorschriften der betreffenden Planungsmassnahme.

4.3. Finanzierung

Art. 76

Öffentliche Erschliessungsanlagen

① Die Gemeinde deckt ihre Auslagen für die Erstellung, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung der öffentlichen Erschliessungsanlagen durch die Erhebung von Grundeigentümerbeiträgen sowie von Anschlussgebühren, Feuerschutzgebühren und Benützungsgebühren. Soweit besondere Umstände vorliegen, trägt die Gemeinde die Resikosten aus allgemeinen Mitteln.

② Grundeigentümerbeiträge werden erhoben für Verkehrsanlagen sowie für Versorgungsanlagen der Feinerschliessung (Wasserversorgung, Abwasserbehandlung und Abfallbewirtschaftung), die im Rahmen von Quartierplanungen erstellt werden.

③ Anschlussgebühren und Feuerschutzgebühren werden erhoben für Versorgungsanlagen der Grund- und Groberschliessung (Wasserversorgung und Abwasserbehandlung).

④ Benützungsgebühren werden erhoben zur Deckung der laufenden Kosten der Gemeinde für den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung der öffentlichen Anlagen für die Wasserversorgung, die Abwasserbehandlung und die Abfallbewirtschaftung.

Art. 77

Grundeigentümerbeiträge

① Die Grundeigentümer haben an die Kosten der von der Gemeinde erstellten Verkehrsanlagen sowie von Versorgungsanlagen der Feinerschliessung Beiträge zu leisten, soweit ihnen aus der Erstellung, dem Ausbau oder der Abänderung solcher Anlagen ein wirtschaftlicher Sondervorteil erwächst.

② Die Beitragspflicht erstreckt sich auf die Projektierung (generelle und Ausführungsprojekte), die Erstellung wie auch auf die Erneuerung und den Ausbau der Erschliessungsanlagen.

③ Die Bemessung und Erhebung der Beiträge erfolgt nach den Vorschriften des Strassenreglementes sowie des Wasser- und Kanalisationsreglementes.

Art. 78

Anschlussgebühren, Feuerschutzgebühren, Benützungsgebühren

① Für Neubauten und bestehende Bauten, die erstmals an die Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen der Gemeinde angeschlossen werden sowie bei nachträglichen baulichen Veränderungen haben die Grundeigentümer eine einmalige Anschlussgebühr zu bezahlen.

② Einmalige Feuerschutzgebühren werden erhoben für Gebäude ohne Anschluss an die Gemeindewasserversorgung, deren Feuerschutz gewährleistet wird.

③ Für die Benützung der öffentlichen Anlagen der Wasserversorgung und Abwasserbehandlung sowie für die Abfallbewirtschaftung werden periodische Benützungsgebühren erhoben.

④ Die Bemessung und Erhebung der Gebühren erfolgt nach den Vorschriften des Wasser- und Kanalisationsreglementes sowie des Abfallbewirtschaftungsreglementes.

Art. 79

Finanzierung privater Erschliessungsanlagen

① Die Finanzierung der privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümer.

② Dienen Erschliessungsanlagen mehreren Grundeigentümern gemeinsam, sind die Kosten für die Erstellung, den Unterhalt und die Erneuerung von den Grundeigentümern selbst aufzuteilen. Besondere Regelungen bei Quartierplanungen bleiben vorbehalten.

③ Werden 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 jedes Grundeigentümers fest.

IV. Quartierplanung

1. Quartierplan

Art. 80

Zweck und Inhalt

① Die Quartierplanung regelt die Gestaltung und Erschliessung eines abgegrenzten Baugebietes von mindestens 2500 m² in der Dorfzone und Dorferweiterungszone sowie von mindestens 4000 m² in allen anderen Bauzonen.

② Die Quartierplanung enthält:

1. Quartierplanvorschriften
2. Baulandumlegungsplan oder Grenzbereinigungsplan
3. Quartiergestaltungsplan, Baugestaltungslinien und allfällige Angaben über baulich nutzbare und freizuhaltende Flächen
4. Verkehrsplan mit Bau- und Niveaulinien
5. Versorgungsplan mit Kanalisations-, Wasser- und Energieversorgung sowie allfällig weiteren notwendigen Plänen
6. Modell der Quartierbebauung, sofern von der Baubehörde verlangt
7. Kostenverteiler: Verfahrens-, Projektierungs- und Erschliessungskosten
8. Privatrechtliche Vereinbarungen der Quartierplanbeteiligten

③ Zur Regelung gemeinschaftlicher Versorgungsanlagen insbesondere in bereits überbauten Gebieten kann die Baubehörde selbstständige Quartiersversorgungspläne erlassen.

Art. 81

Quartiergestaltungsplan

① Der Quartiergestaltungsplan bildet einen notwendigen Bestandteil des Quartierplanes. Art. 83 Abs. 3 bleibt vorbehalten.

② Der Quartiergestaltungsplan bezweckt eine wohnhygienisch, architektonisch und siedlungsbaulich gute Überbauung des Quartierplangebietes in Übereinstimmung mit den Vorschriften des Baugesetzes und des Generellen Gestaltungsplanes sowie den Anweisungen des Gestaltungsrichtplanes.

③ Er enthält insbesondere Angaben über die baulich nutzbaren und freizuhaltenden Flächen (Nutzungskonzentration), über Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten, ihre Nutzung, die Abstellflächen, die Umgebungsgestaltung und allfällige Bauetappen.

④ Das Quartierplangebiet kann in verschiedene Gestaltungsgebiete aufgeteilt werden. Für den etappenweisen Erlass der Gestaltungspläne gelten sinngemäss die Bestimmungen über die Auflage und den Erlass des Quartierplanes.

Art. 82

Anwendbare Bauvorschriften

① Im Quartierplanverfahren sind die allgemeinen Bauvorschriften und die Zonenvorschriften mit den speziellen Bauvorschriften zu beachten. Die Quartierplanbestimmungen können die Bauvorschriften der Grundordnung ergänzen. Sie können im Rahmen der Grundordnung Nutzungspflichten vorsehen.

② Umfasst das Plangebiet die nach Art. 80 Abs. 1 vorgeschriebenen Mindestflächen und bietet der Quartiergestaltungsplan Gewähr für eine architektonisch und siedlungsbaulich vorzügliche Überbauung mit überdurchschnittlich guter Gestaltung, differenzierter Bauweise und ausgewogener Umgebungsgestaltung, können im Quartierplan folgende Ausnahmen von allgemeinen Bauvorschriften und von Zonenvorschriften festgelegt werden:

1. Die in Art. 52 angegebenen Höchstwerte für die Ausnützung dürfen um maximal 0.05 erhöht werden.
2. Gebäude- und Grenzabstände, Gebäudelängen, Dachgestaltung und Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei bestimmt werden. Die Baubehörde kann ferner die Berechnung der Gebäude- und Firsthöhen ab neuem Terrain zulassen, wenn sich eine Terrainveränderung aus gestalterischen Gründen aufdrängt.

3. Nutzungsübertragungen und Nutzungskonzentrationen innerhalb des Quartierplangebietes sind ohne Einschränkungen zulässig.
4. Gegenüber Nachbargrundstücken, die nicht in das Quartierplanverfahren einbezogen sind, gelten in jedem Fall die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände.

Art. 83

Nutzungskonzentration

① Ist zur Erhaltung der Siedlungsstruktur, zur Herstellung grösserer zusammenhängender Freiflächen oder zur Freihaltung von Landschaftsteilen eine Nutzungskonzentration erforderlich, sind die baulich nutzbaren und freizuhaltenden Flächen des Quartierplangebietes im Quartiergestaltungsplan abzugrenzen.

② Die Nutzungskonzentration ist auf den Generellen Gestaltungsplan abzustimmen.

③ Der baulich nutzbare Boden und die Freiflächen sind im Verhältnis des eingeworfenen Landes anteilmässig auf die Quartierplanbeteiligten aufzuteilen.

④ Die Aufteilung der verschiedenen Nutzflächen ist durch die Baulandumlegung sicherzustellen. Nach Möglichkeit sind der baulich nutzbare und der freizuhaltende Boden in einer Parzelle zuzuteilen. Ein Anspruch auf ungeteilte Zuteilung des Bodens besteht indessen nicht.

Art. 84

Quartiererschliessungsplan

① Der Quartiererschliessungsplan legt die Erschliessung des Quartierplangebietes mit Verkehrs- und Versorgungsanlagen verbindlich fest.

② Er kann Gemeinschaftsanlagen vorschreiben und Etappen für die Ausführung der Erschliessung festlegen. Als Gemeinschaftsanlagen gelten insbesondere auch gemeinschaftliche Anlagen der Energieversorgung und der Telekommunikation. Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen können zu einem Anschluss an Gemeinschaftsanlagen verpflichtet werden, sofern deren Anschluss zweckmässig und zumutbar ist.

③ Der Quartiererschliessungsplan ist auf den Quartiergestaltungsplan, den Generellen Erschliessungsplan und die generellen Projekte der Gemeinde abzustimmen.

2. Grenzbereinigung und Baulandumlegung

Art. 85

Grenzbereinigung

① Befinden sich im Quartierplangebiet ungünstig abgegrenzte Parzellen, die jedoch keine eigentliche Baulandumlegung erfordern, kann die Baubehörde auf Begehren eines Grundeigentümers die Grenzbereinigung anordnen, wenn den andern Grundeigentümern hieraus kein nennenswerter Nachteil erwächst.

② In gleicher Weise kann die Grenzbereinigung auch bei Randparzellen des Planungsgebietes angeordnet werden, wenn diese gegenüber Parzellen ausserhalb des Planungsgebietes ungünstige Grenzen aufweisen.

Art. 86

Baulandumlegung

① Die Baulandumlegung dient der Neuordnung der Eigentumsverhältnisse im Umlegungsgebiet. Sie schafft die Voraussetzungen für die Verwirklichung des Quartiergestaltungs- und des Quartiererschliessungsplanes.

② Die Baulandumlegung kann von der Baubehörde von Amtes wegen angeordnet werden. Sie ist ausserdem zu beschliessen, wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümer verlangt, denen mehr als die Hälfte des Umlegungsgebietes gehört.

③ Zum Schutz der Baulandumlegung kann die Baubehörde einen Umlegungsbann beschliessen. Während des Umlegungsbannes dürfen ohne Zustimmung der Baubehörde keine rechtlichen oder tatsächlichen Verfügungen über die Grundstücke getroffen werden, welche die Baulandumlegung beeinträchtigen oder erschweren. Im Übrigen gelten für den Umlegungsbann sinngemäss die Vorschriften über den Erlass von Planungszonen.

Art. 87

Alter Bestand

① Für alle Grundstücke im Umlegungsgebiet ist ein Bestandesplan und ein Bestandesverzeichnis zu erstellen, aus welchem die Eigentumsverhältnisse an den einbezogenen Grundstücken mit Einschluss der beschränkten dinglichen Rechte sowie die vorgemerkten persönlichen Rechte ersichtlich sind.

② Streitigkeiten, welche den Bestand und Umfang des Eigentums, von beschränkten dinglichen und vorgemerkten persönlichen Rechten an den einbezogenen Grundstücken betreffen, sind auf den Zivilweg zu verweisen.

① Von den in die Baulandumlegung einbezogenen Grundstücken ist für die notwendige Erschliessung ein entsprechender Flächenanteil unentgeltlich in Abzug zu bringen.

② Die Abtretung von Rechten zu weitergehenden öffentlichen Zwecken richtet sich, sofern keine Vereinbarung über den Landerwerb erzielt werden kann, nach den Vorschriften des Enteignungsgesetzes.

Art. 89**Neuzuteilung**

① Der nach Abzug für den Gemeinbedarf verbleibende Boden ist nach Massgabe des eingeworfenen Bodens unter die beteiligten Grundeigentümer zu verteilen.

② Durch den Boden nicht ausgleichbare Mehr- oder Minderwerte sind in Geld auszugleichen.

③ Eigentümer, deren Anteil an der Verteilmasse nicht ausreicht, um ein nach diesem Gesetz überbaubares Grundstück zu bilden, haben keinen Anspruch auf eine Landzuteilung, sondern sind in Geld voll zu entschädigen.

Art. 90**Bereinigung von Rechten, Vormerkungen und Anmerkungen**

① Beschränkte dingliche Rechte sowie Vormerkungen und Anmerkungen, die durch die Baulandumlegung gegenstandslos werden oder dem Umlegungszweck entgegenstehen, sind nicht in die Neuzuteilung aufzunehmen. Alle übrigen sind durch Rechte gleichen Inhalts im Neuzustand zu ersetzen. Rechte, die nicht in die Neuzuteilung übernommen werden, sind mit Ausnahme der gegenstandslos gewordenen Rechte zu entschädigen.

② Mit Ausnahme der Grundpfandrechte gehen mit dem Erwerb des Eigentums an den neu zugeteilten Parzellen sämtliche beschränkten dinglichen Rechte des alten Bestandes unter. Die Grundpfandrechte werden nach Massgabe von Art. 802 ZGB von den abzutretenden Grundstücken oder Teilen davon auf die zum Ersatz zugewiesenen Parzellen verlegt. Sofern ein Grundeigentümer kein neues Grundstück zugewiesen erhält, sind die Grundpfandrechte abzulösen.

3. Quartierplanverfahren

Art. 91

Einleitung

① Die Quartierplanung wird nach Orientierung der Betroffenen durch Beschluss der Baubehörde eingeleitet. Die Einleitung erfolgt von Amtes wegen. Sie ist ausserdem zu beschliessen, wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümer verlangt, denen mehr als die Hälfte des Quartierplangebietes gehört.

② Der Einleitungsbeschluss hat Angaben über den Zweck der Quartierplanung und die Abgrenzung des Planungsgebietes zu enthalten. Er ist öffentlich bekannt zu geben und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitzuteilen.

③ Gegen die Einleitung des Verfahrens und die Abgrenzung des Planungsgebietes kann innert 20 Tagen bei der Baubehörde Einsprache erhoben werden.

Art. 92

Erstellung

① Nach Eintritt der Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses lässt die Baubehörde den Quartierplan durch Fachleute ausarbeiten. Den Grundeigentümern ist Gelegenheit zu geben, bei der Ausgestaltung des Quartierplanes mitzuwirken.

Art. 93

Öffentliche Auflage; Publikation

① Die Baubehörde legt den Quartierplan während 20 Tagen öffentlich auf und gibt die Auflage in ortsüblicher Weise bekannt. Die beteiligten Grundeigentümer und allfällige von einer Baulandumlegung betroffene Dienstbarkeitsberechtigte sowie Inhaber vorgemerakter persönlicher Rechte sind vor der Auflage schriftlich zu benachrichtigen.

② Die im Quartiergestaltungsplan festgelegten Baufenster sowie allfällige Terrainveränderungen sind während der Dauer der Auflage durch Profile im Gelände kenntlich zu machen. Pro Baufenster ist mit einem Profil die maximal zulässige Gebäudehöhe zu markieren. Die Profilierung der Bauten im Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.

③ Während der öffentlichen Auflage kann bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden.

④ Wird der Quartierplan auf Grund von Einsprachen geändert, ist die Auflage zu wiederholen. Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Grundeigentümer, so ist diesen Gelegenheit zur Einsprache innert einer Frist von 20 Tagen zu geben.

① Nach Abschluss des Auflage- und Einspracheverfahrens sorgt die Baubehörde für die Erstellung der Mutationsdokumente für Baulandumlegungen und Grenzbereinigungen. Gestützt darauf entscheidet sie über den Erlass des Quartierplanes.

② Der Erlass ist den betroffenen Grundeigentümern und allfälligen Einsprechern, bei Baulandumlegungen ausserdem den weiteren Betroffenen schriftlich mitzuteilen.

③ Der Eigentumserwerb erfolgt mit dem Eintritt der Rechtskraft des Quartierplanes.

④ Die Baubehörde lässt den Quartierplan nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch anmerken. Gleichzeitig meldet sie Rechtsänderungen aus Baulandumlegungen und Grenzbereinigungen zum grundbuchlichen Vollzug an.

Art. 95**Planungskosten**

① Die Kosten der Quartierplanung einschliesslich der Kosten einer allfälligen Grenzbereinigung oder Baulandumlegung mit den zugehörigen Vermessungs- und Vermarkungskosten sowie die Gebühren der Gemeinde für die Prüfung und Genehmigung des Quartierplanes gehen vollumfänglich zulasten der Quartierplanbeteiligten. Die Gebühren für die Prüfung und Genehmigung des Quartierplanes werden nach der Gebührenverordnung zum Baugesetz festgesetzt.

② Die Planungskosten sind in der Regel im Verhältnis der in die Quartierplanung einbezogenen Grundstücksflächen auf die Grundeigentümer zu verteilen. Bei Quartierplanungen über Bauzonen mit unterschiedlicher Ausnützung ist die eine Hälfte der Planungskosten nach der Grundstücksfläche, die andere Hälfte nach der Grundstücksfläche multipliziert mit der gemäss Quartierplan zulässigen Ausnützung zu verteilen. Planungskosten, die bloss einzelne Grundeigentümer betreffen, sind unter diesen aufzuteilen.

③ Wird eine Quartierplanung vor allem im Interesse einzelner bauwilliger Quartierplanbeteiligter durchgeführt, kann die Baubehörde diese Grundeigentümer zur vorläufigen Übernahme sämtlicher Planungskosten verpflichten. Die auf die nicht bauwilligen Grundeigentümer entfallenden Planungskostenanteile sind in den Kostenverteiler aufzunehmen und mit dem Quartierplan im Grundbuch anzumerken. Bei einer späteren Überbauung der belasteten Parzellen sind die Kostenanteile von der Gemeinde einzufordern und den vorfinanzierenden Eigentümern nach Abzug der Verwaltungskosten zu vergüten.

④ Die Quartierplanbeteiligten, insbesondere die bauwilligen Grundeigentümer können von der Baubehörde zur Leistung von angemessenen Kostenvorschüssen an die Planungskosten verpflichtet werden.

① Haben sich die Verhältnisse seit dem Erlass erheblich geändert, kann die Baubehörde Quartierpläne von Amtes wegen oder auf Antrag von Grundeigentümern ganz oder teilweise aufheben oder abändern. Die Betroffenen sind vor Einleitung des Verfahrens anzuhören.

② Die Baubehörde ist zur Aufhebung oder Abänderung verpflichtet, wenn ein nicht ausgeführter Quartierplan geänderten Nutzungsvorschriften nicht mehr entspricht.

③ Für die Aufhebung oder Abänderung von Quartierplänen gelten sinngemäss die Bestimmungen über deren Einleitung und Erlass.

4. Vollzug

① Gemeinschaftliche Anlagen der Quartiererschliessung, die nach Abschluss des Verfahrens von der Gemeinde übernommen werden, sind durch die Gemeinde zu erstellen. Anlagen, die nicht übernommen werden, erstellen die beteiligten Grundeigentümer unter Aufsicht der Gemeinde.

② Übernimmt die Gemeinde die gemeinschaftlichen Erschliessungsanlagen, gehen der für die notwendige Erschliessung beanspruchte Boden und die darauf errichteten Anlagen mit der Abnahme entschädigungslos in das Eigentum der Gemeinde über. Verbleiben Anlagen bei den beteiligten Grundeigentümern, sind deren Rechte und Pflichten an den Erschliessungsanlagen in den Quartierplanvorschriften zu regeln.

③ Der Unterhalt übernommener Erschliessungsanlagen obliegt der Gemeinde.

① Die Kosten für die Projektierung und Erstellung der Erschliessungsanlagen innerhalb des Quartierplangebietes gehen zu Lasten der beteiligten Grundeigentümer.

② Die Gemeinde leistet an diese Kosten ausnahmsweise Beiträge, sofern an der Erstellung der Anlagen ein unmittelbares öffentliches Interesse besteht, das über die gemeinschaftlichen Interessen der beteiligten Grundeigentümer hinausgeht.

③ Der Kostenverteiler ist nach den in den Erschliessungsreglementen der Gemeinde niedergelegten Grundsätzen aufzustellen und zusammen mit den Quartierplanvorschriften und den zugehörigen Plänen öffentlich aufzulegen.

④ Durch den Kostenverteiler können Quartierplanbeteiligte, deren Grundstücke in absehbarer Zeit nicht überbaut werden sollen, von der sofortigen Leistung der Erschliessungskostenanteile befreit werden. In diesem Falle ist jedoch die Vorfinanzierung der Kosten durch die bauwilligen Grundeigentümer und die spätere Rückerstattungspflicht der übrigen Eigentümer im Kostenverteiler abschliessend zu regeln.

V. Baubewilligungsverfahren

Art. 99

Baubewilligungspflicht

- ① Bauvorhaben wie Bauten und Anlagen bedürfen einer Baubewilligung.
- ② Der Bewilligungspflicht unterliegen insbesondere:
 - 1. Neubauten (Hoch- und Tiefbauten), An-, Um- und Aufbauten an bestehenden Gebäuden;
 - 2. Änderung der Zweckbestimmung bestehender Räume und Bauten;
 - 3. Abbruch von Bauten oder Gebäudeteilen;
 - 4. Fassaden- und Dachrenovationen;
 - 5. Kleinbauten und provisorische Bauten sowie Fahrnisbauten;
 - 6. Alle in Art. 11 der kantonalen Verordnung über die Feuerpolizei aufgeführten Bewilligungsfälle;
 - 7. Anlagen zur Lagerung flüssiger Brennstoffe usw.;
 - 8. Beförderungsanlagen jeder Art;
 - 9. Private Verkehrsanlagen, wie Strassen, Wege, Parkplätze;
 - 10. Freileitungen, Aussenantennen, Funk- und Fahnenmasten, ausgenommen Telefonleitungen;
 - 11. Reklameeinrichtungen wie Firmentafeln, Schaukästen, Leuchtreklamen, Automaten und dergleichen welche gegen aussen in Erscheinung treten;
 - 12. Stütz- und Futtermauern, Terrainveränderungen, zu Hochbauten gehörende Umgebungsarbeiten mit Ausnahme von Bepflanzungen;
 - 13. Dauernde Einfriedungen jeder Art, ausgenommen mobile Zäune. Letztere sind mit Ausnahme von land- und forstwirtschaftlichen Zäunen sowie von saisonalen Absperungen im Sportgebiet meldepflichtig;
 - 14. Materialentnahmestellen wie Kiesgruben, Steinbrüche;
 - 15. Materialablagerungen für Aushub- und Abraummaterial;
 - 16. Anlage von Zelt- und Campingplätzen;
 - 17. Einrichtung und Betrieb von Lautsprecher- und Beleuchtungsanlagen im Freien;

18. Anlagen zur Nutzung alternativer Energien;
19. Abfallsammelstellen;
20. Firmenschilder über 0,5 m²;
21. Baracken und Container mit Ausnahme von Baubaracken für die Zeit der Bauarbeiten;
22. Baureklametafeln über 2,0 m² auf dem Bauareal für die Zeit der Bauarbeiten;

Art. 100

Baugesuche

①Für sämtliche gemäss Art. 99 der Bewilligungspflicht unterliegenden Bauvorhaben ist ein Baugesuch einzureichen.

②Das Baugesuch ist schriftlich in dreifacher Ausführung bei der Baubehörde einzureichen.

③Es hat, soweit erforderlich, zu enthalten:

1. Baubeschrieb auf amtlichem Formular mit Angaben über Zweckbestimmungen, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
2. Situationsplan (Katasterkopie), enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksfläche, überbaute Fläche, Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;
3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom, Telefon;
4. Grundriss aller Stockwerke im Massstab 1:100 oder 1:50 mit vollständigen Angaben über Mauerstärke der Aussen- und Wohnungstrennwände, Zweckbestimmung der Räume, Fenster und Treppenmasse;
5. Schnitte 1:100 oder 1:50 mit vollständigen Angaben über Stockwerk- und Gebäudehöhe, alter und neuer Geländeverlauf bis zur Grenze, Strassenhöhen;
6. Fassadenpläne 1:100 oder 1:50;
7. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung der Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Bepflanzung im Bereich von Strassen, Parkplätze usw.;
8. Berechnung der Ausnützungsziffer sowie der Abstellplätze für Motorfahrzeuge;
9. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
10. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
11. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular;
12. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Bauten in der Gefahrenzone;

13. Detailpläne der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser;
14. bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
15. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten oder mit eigenen Lärmquellen, Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
16. Unterlagen für Bewilligungen von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme gemäss den Weisungen des Amtes für Umweltschutz auf amtlichem Formular;
17. Kostenschätzung, bei Umbauten Mehrwertschätzung;
18. Allfällige vertragliche Vereinbarungen mit Anstössern und entsprechende Auszüge über Grundbucheinträge oder -anmerkungen.

④ Das Baugesuch ist von der Bauherrschaft, vom Grundeigentümer und vom Planverfasser zu unterzeichnen.

⑤ Die Baubehörde kann auf einzelne Planunterlagen verzichten oder weitere anfordern, sofern dies für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist.

⑥ Bei Umbauten oder Abänderungen bereits zur Bewilligung eingereichter Neubauten soll aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau bzw. der Abänderung genau ersichtlich sein.

⑦ Bei besonderen Bauprojekten können die Baubehörde sowie die Baukommission die Eingabe eines Modells, von Plänen in einem anderen Massstab oder weitere Unterlagen verlangen.

Art. 101

Baugespann

① Mit der Einreichung des Baugesuches ist für Bauten, die nach aussen in Erscheinung treten, ein Baugespann aufzustellen, das Lage, Höhe und Gestalt des Baues klar erkennen lässt. Aufschüttungen und Böschungen von mehr als 1 m Höhe sind ebenfalls zu profilieren.

② Die Bezugshöhe ist an den Profilen zu markieren. Alle Grenzsteine sind freizulegen. Das Baugespann darf vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches nur mit Bewilligung der Baubehörde entfernt werden. Es ist in jedem Falle wenigstens 20 Tage stehen zu lassen und innert 20 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft des Baubescheides zu entfernen.

③ Bei Bauten an der Kantonsstrasse hat der Baugesuchsteller das zuständige kantonale Tiefbauamt über die Profilierung zu orientieren.

① Nach Eingang des Baugesuches hat das Gemeindebauamt das Baugesuch summarisch auf Vollständigkeit zu prüfen und festzustellen, ob die Bauprofile ordnungsgemäss gestellt sind.

② Ist die Baueingabe mangelhaft oder sind die Bauprofile nicht oder unrichtig gestellt, ist dem Gesuchsteller Gelegenheit zur Behebung der Mängel zu geben.

③ Ist für den Entscheid über ein Bauvorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erforderlich, sorgt die Baubehörde nach den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften für die Durchführung der UVP.

Art. 103**Auflage, Publikation und Einsprache**

① Bauvorhaben werden während 20 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufgelegt. Ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wird gleichzeitig der Umweltverträglichkeitsbericht öffentlich aufgelegt.

② Die Auflage ist rechtzeitig und unter Angabe der Bauherrschaft, der Bauparzelle, des Bauvorhabens und der Einsprachemöglichkeit in ortsüblicher Weise bekannt zu geben. Während der öffentlichen Auflage kann bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden.

③ Zur Einsprache ist berechtigt, wer ein unmittelbares, durch das öffentliche Recht geschütztes, Interesse hat, sich dem Bauvorhaben zu widersetzen.

④ Auf die Auflage und die Publikation kann verzichtet werden, wenn eine Beeinträchtigung von Rechten Dritter ausgeschlossen ist.

Art. 104**Prüfung des Gesuches**

① Bauamt und Baukommission überprüfen das Baugesuch auf seine Übereinstimmung mit dem Baugesetz, den Plänen der Grundordnung, einem allfälligen Quartierplan sowie den kantonalen und eidgenössischen Vorschriften. Sie prüfen ferner allfällige Einsprachen auf ihre Stichhaltigkeit.

② Nach der Prüfung des Baugesuches und allfälliger Einsprachen überweist die Baukommission das Gesuch mit einem schriftlichen Antrag der Baubehörde.

Art. 105**Baubescheid**

① Bei Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen erlässt die Baubehörde nach Prüfung des Baugesuches und allfälliger Einsprachen den Baubescheid.

② Das Verfahren für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen.

③ Der Baubescheid ist dem Gesuchsteller und allfälligen Einsprechern schriftlich zu eröffnen. Ablehnende Baubescheide und Einspracheentscheide sind zu begründen. Privatrechtliche Einsprachen werden auf den Zivilweg verwiesen.

④ Durch die Erteilung der Baubewilligung übernimmt die Gemeinde keine Haftung für Konstruktion, Festigkeit, Materialeignung und Sicherheit der auszuführenden Bauten.

Art. 106**Bedingungen und Auflagen; Revers**

① Baubewilligungen können Bedingungen und Auflagen enthalten, soweit diese im öffentlichen Interesse liegen, in einem sachlichen Zusammenhang mit dem getroffenen Entscheid stehen und notwendig sind, um einen rechtmässigen Zustand zu gewährleisten.

② Bauten und Bauteile, welche nicht mit der gesetzlichen Regelung übereinstimmen, können befristet oder mit der Bedingung bewilligt werden, dass auf Verlangen der Baubehörde innert angemessener Frist der gesetzliche Zustand wieder hergestellt wird (Revers).

③ Die Baubehörde lässt Reverse sowie dauernde Auflagen auf Kosten der Bauherrschaft im Grundbuch anmerken. Sie ist zur Abgabe der Grundbuchanmeldung befugt.

Art. 107**Baubeginn und Baufristen**

① Mit den Bauarbeiten einschliesslich Abbruch und Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung rechtskräftig ist, es sei denn, die Baubehörde gestatte den Baubeginn bereits vorher.

② Die Baubewilligung erlischt, wenn nicht innert eines Jahres seit Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung mit dem Bau begonnen worden ist. Ein angefangener Bau ist mit Einschluss der Umgebungsarbeiten binnen 2 Jahren nach Baubeginn zu vollenden. Die Baubehörde kann diese Fristen auf begründetes Gesuch hin ein erstes Mal um 12 Monate und ein zweites Mal um 6 Monate verlängern.

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

Art. 108**Bauausführung, Änderungen**

① Bauten und Anlagen sind nach den bewilligten Plänen auszuführen.

②Änderungen gegenüber den genehmigten Plänen müssen der Baubehörde vor der Ausführung angezeigt werden. Die Baubehörde entscheidet, ob eine separate Bewilligung notwendig ist.

③Können durch eine Projektänderung Rechte Dritter beeinträchtigt werden, ist ein neues Auflageverfahren durchzuführen.

④Bei planwidriger oder nicht bewilligter Ausführung von Bauten und Anlagen verfügt die Baubehörde, in dringenden Fällen das Bauamt, die Baueinstellung, bis über das Bauvorhaben entschieden ist.

Art. 109

Baukontrollen, Bauabnahme und Bezug

①Das Bauamt übt die Kontrolle über die Bauten und Anlagen aus. Es prüft die Ausführung von Bauvorhaben auf ihre Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und der Baubewilligung und überwacht die Einhaltung von Sicherheits- und Schutzbestimmungen. Das Bauamt kann bei bestehenden Bauten und Anlagen Baukontrollen durchführen, wenn Anzeichen für eine Übertretung baugesetzlicher Vorschriften vorliegen.

②Den vom Bauamt beauftragten Aufsichtspersonen ist der Zutritt zu den kontrollierten Bauten und Anlagen jederzeit zu gestatten. Baukontrollen an bestehenden Bauten und Anlagen sind dem Eigentümer rechtzeitig anzuzeigen.

③Die Baukontrollen für bewilligte Bauvorhaben werden der Bauherrschaft im Baubescheid mitgeteilt. Die Bauherrschaft hat den Abschluss der einzelnen Baustadien rechtzeitig zu melden. Bei Neubauten und Erweiterung bestehender Gebäudegrundrisse ist ein Schnurgerüst zu erstellen, das vom Bauamt vor Beginn der Maurerarbeiten zu kontrollieren ist.

④Nach der Vollendung nimmt das Bauamt den Bau ab. Vor dieser Abnahme dürfen Neubauten und umgebaute, während des Umbaus nicht bewohnte Gebäude, nicht bezogen werden. Die Bezugsbewilligung wird durch das Bauamt erteilt.

Art. 110

Gebühren

①Die Gemeinde erhebt für ihre Umtriebe im Baubewilligungsverfahren kostendeckende Gebühren. Die Gebühren werden nach den Vorschriften der Gebührenverordnung zum Baugesetz veranlagt und bezogen.

②Auslagen für die Einholung von Fachgutachten und für Bauberatungen, besondere Leistungen des Gemeindebauamtes sowie allfällige Grundbuchkosten werden dem Gesuchsteller separat in Rechnung gestellt. Die Baubehörde kann die Bevorschussung dieser Kosten verlangen.

③ Die Kosten offensichtlich unbegründeter Einsprachen können dem Einsprecher überbunden werden.

VI. Vollzug und Rechtsmittel

Art. 111

Vollzug

① Der Gemeindevorstand wird mit dem Vollzug des Baugesetzes beauftragt. Er kann Aufgaben untergeordneter Bedeutung an den Baufachchef, die Baukommission oder das Bauamt delegieren.

② Der Gemeindevorstand erlässt die erforderlichen Ausführungsbestimmungen.

Art. 112

Verantwortlichkeit

① Für die Befolgung der gesetzlichen Vorschriften und der darauf beruhenden Anordnungen, die Übereinstimmung der ausgeführten Bauten mit den genehmigten Plänen und dem Baugespann sowie für die Erfüllung der mit der Baubewilligung verbundenen Bedingungen und Auflagen sind Bauherrschaft, Architekt, Bauleitung und Unternehmer verantwortlich.

② Die von der Gemeinde durchgeführten Baukontrollen entlasten die Bauherrschaft nicht von ihrer Verantwortlichkeit.

Art. 113

Widerhandlungen, a) Busse

① Wer vorsätzlich oder fahrlässig dieses Gesetz oder darauf beruhende Erlasse und Verfügungen verletzt, wird von der Baubehörde mit Busse bis zu Fr. 30'000.– bestraft. Handelt der Täter aus Gewinnsucht, so ist die Baubehörde an das Höchstmass der Busse nicht gebunden. Vorbehalten bleibt ferner die Einziehung widerrechtlich erworbenen Gewinns nach den Bestimmungen des schweizerischen Strafgesetzbuches.

② Wird eine Widerhandlung beim Besorgen der Angelegenheit einer juristischen Person oder sonst in Ausübung geschäftlicher oder dienstlicher Verrichtung für einen anderen begangen, so sind die Strafbestimmungen auf die Person anwendbar, die in deren Namen gehandelt haben oder hätten handeln sollen. Für Bussen und Kosten haftet die juristische Person, die Gesellschaft oder die Personengesamtheit solidarisch.

③ Als Widerhandlung gegen das Baugesetz oder die darauf beruhenden Erlasse und Verfügungen gilt ausdrücklich auch das Bestehenlassen von nicht bewilligten Bauten oder Bauteilen, welche den Bestimmungen dieses Gesetzes nicht entsprechen. Das Bestehenlassen solcher Bauteile wird als Dauerdelikt bestraft. Die strafbare Handlung ist beendet, wenn die widerrechtlichen Bauten oder Bauteile wieder entfernt oder nachträglich bewilligt werden.

④ Die Baubehörde ermittelt den Sachverhalt und die persönlichen Verhältnisse des Betroffenen. Dieser ist vor Ausfällung einer Busse anzuhören.

Art. 114

b) Wiederherstellung

① Die Bauherrschaft hat einen vorschriftswidrigen Zustand auf Aufforderung der Baubehörde hin zu beseitigen, gleichgültig, ob sie für dessen Herbeiführung bestraft worden ist oder nicht.

② Kommt die Bauherrschaft dieser Aufforderung innert Frist nicht nach, so lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf deren Kosten durch Dritte vornehmen. Für die Kosten der Ersatzvornahme steht der Gemeinde ein gesetzliches Pfandrecht zu.

③ Steht die vorschriftswidrige Baute oder Anlage nicht mehr im Eigentum der Bauherrschaft, ist der neue Eigentümer bei Erlass des Abbruchbefehls zur Duldung der angeordneten Massnahmen zu verpflichten.

④ Die Betroffenen sind vor Erlass eines Abbruchbefehls anzuhören. Bei bloss formellen Verstössen gegen die Bewilligungspflicht ist der Bauherrschaft Gelegenheit zu geben, ein nachträgliches Baugesuch einzureichen.

Art. 115

Rechtsmittel

① Beschlüsse der Gemeinde über Erlass oder Abänderung des Baugesetzes, des Zonenplanes, des Generellen Gestaltungsplanes und des Generellen Erschliessungsplanes können innert 20 Tagen seit der öffentlichen Bekanntgabe durch Beschwerde bei der Regierung angefochten werden.

② Beschlüsse und Verfügungen der Baubehörde auf Grund dieses Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Rekurs beim Verwaltungsgericht angefochten werden.

③ Verfügungen und Anordnungen der Baukommission, des Baufachchefs oder des Bauamtes bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Einsprache bei der Baubehörde angefochten werden.

VII. Schlussbestimmungen

Art. 116

In-Kraft-Treten

① Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme in der Gemeindeversammlung mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.

② Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Quartierplanungen anwendbar, die bis zum In-Kraft-Treten des Baugesetzes noch nicht bewilligt bzw. genehmigt sind.

③ Mit dem In-Kraft-Treten des revidierten Baugesetzes werden sämtliche nicht mehr in der vorliegenden Revisionsvorlage enthaltenen Bestimmungen des Baugesetzes vom 17./24. Juli 1978 inkl. alle später vorgenommenen Abänderungen und Ergänzungen aufgehoben.

Von der Gemeindeversammlung Celerina/Schlarigna beschlossen am
15. März 1999.

Für den Gemeindevorstand:

Der Präsident:

Chr. Brantschen

Der Gemeindeschreiber:

J. Rehm

Von der Regierung des Kantons Graubünden genehmigt gemäss Beschluss vom
7. Dezember 1999.

(Protokoll Nr. 2136)

Namens der Regierung:

Der Präsident:

K. Huber

Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen

VIII.

Anhänge zum Baugesetz

Anhang 1

Gestaltungsrichtlinien

Die Gestaltungsrichtlinien sind ein Hilfsmittel für Bauherrschaft und Baubehörde. Sie erläutern teilweise die im Baugesetz festgelegten Normen im Sinne von Hinweisen ohne selber rechtsverbindlich zu sein.

Bei der Einordnung von Neubauten im Altbaubestand und der Renovation sowie des Umbaus von Altbauten sind die traditionellen Gestaltungsgrundsätze besonders zu beachten.

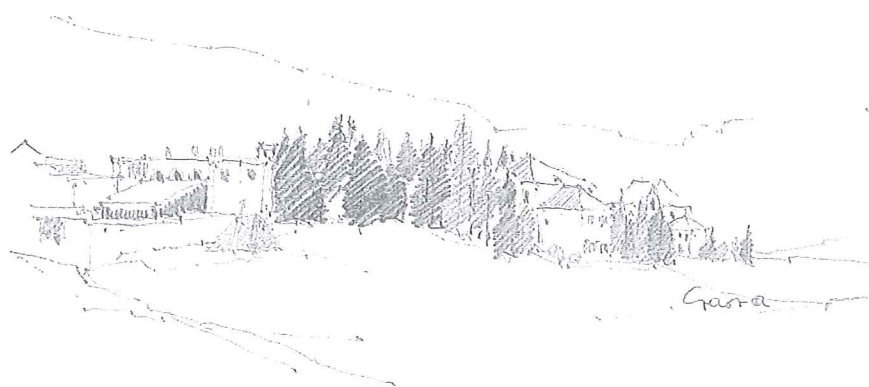
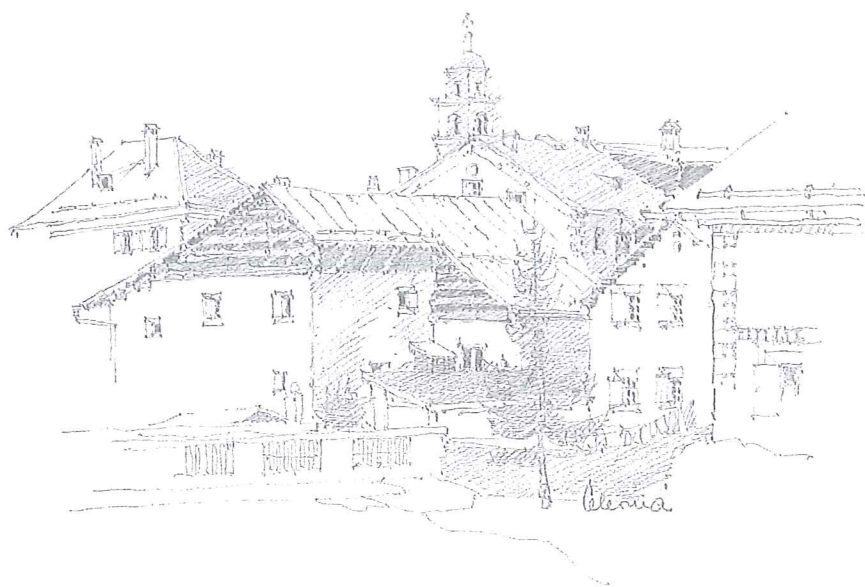
Merkmale der ortsüblichen traditionellen Bauweise

- Die verschiedenen Nutzungen (Wohn- und Stall-, bzw. Scheunenteil) sind unter einem Dach.
Sie liegen zum Teil hintereinander und übereinander. Dies ergibt Gebäude mit grossen Massen und rechteckiger Form.
- Die Wände sind gemauert (ca. 60 cm stark) oder weisen Strickteile (Holz) mit Vormauerung auf.
Das Mauerwerk ist durchgehend verputzt.
- Die Öffnungen im Wohnteil sind «Löcher» im Mauerwerk, meist trichterförmig. Der murale Charakter bleibt erhalten.
- Beim Pfeilerbau (Stall-, bzw. Scheunenteil) geht die Mauer bis unter die Wandpfette.

Oftmals, insbesondere wenn die Fassade sich gegen die Gasse wendet, weist der Stallbau grosse Bogenöffnungen oder gar fensterartige Öffnungen auf. Die grossen Öffnungen sind entweder mit horizontal liegenden Balken aufgefüllt oder mit vertikal stehenden Brettern ausgefacht.

Das obere Tor zum Sulèr, ungefähr 2 m breit, und das untere Tor Cuort sind häufig zusammenliegend oder jeweils halbgeschossig gegenüber dem Gassenniveau versetzt angeordnet.

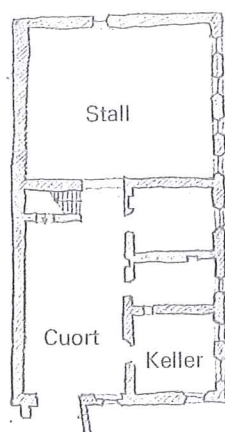
- Das Dach ist in der Regel ein reines Satteldach mit Steinplatten eingedeckt auf Pfettenkonstruktion. Die Pfettenköpfe sind sichtbar mit fehlender oder einfacher Verzierung oder eingemauert. Dachaufbauten für Lichteinfall sind nicht häufig. Sie sind klein (einzelnes Fenster).
- Anbauten und Vorbauten gibt es in Form von Erkeren (in Stube und auf die Gasse gerichtet), Balkonen (Holzkonstruktion mit vertikaler Brettlfüllung und überdacht, z. T. mit sep. Dach) oder Aussentreppen.
- Gewölbe weisen die Räume im Keller, die Küche und die Vorratsräume und allenfalls der Sulèr auf.
Die andern Räume wie Stuben, Kammern und die Ställe haben Holzbalkendecken.



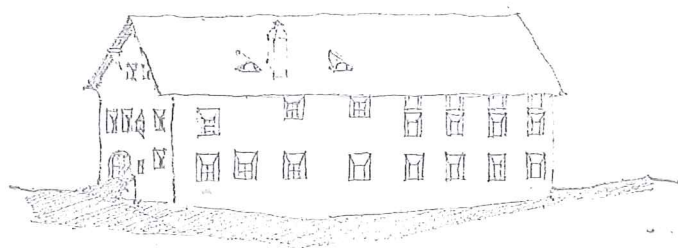
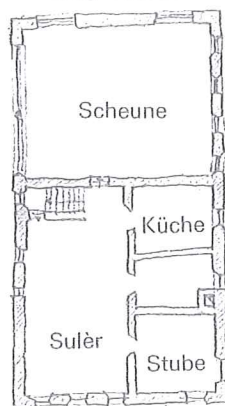


Ortsübliche traditionelle Bauweise

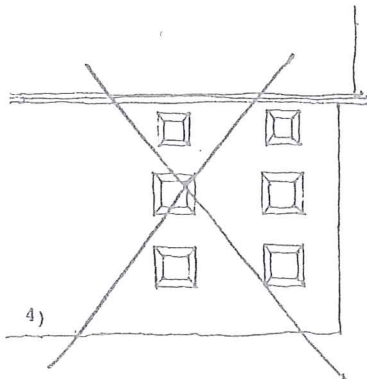
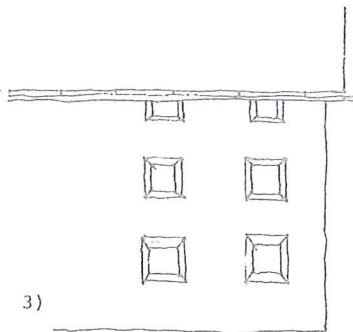
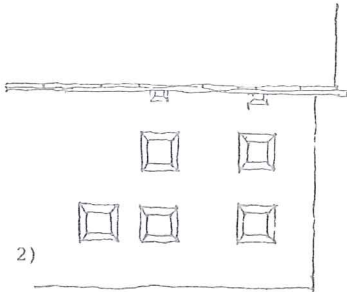
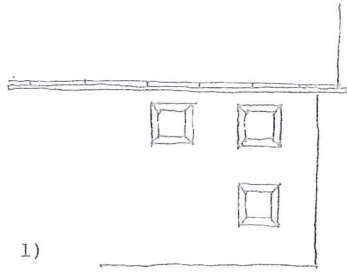
Kellergeschoss



Erdgeschoss



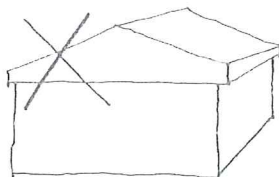
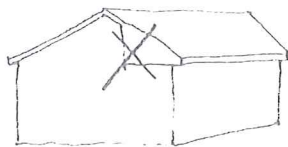
Geschosszahl



Die Beispiele 1 bis 3 zeigen typische zwei-geschossige Bauten (2 vollständige und normal ausgebildete Fensterreihen auf der Traufseite).

Beispiel 4 ist hingegen ein 3-geschossiger Bau (auf der Traufseite gemessen).

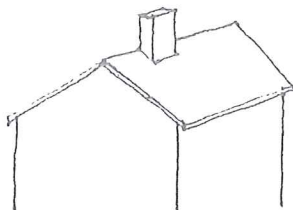
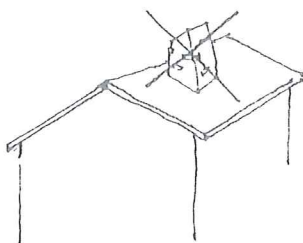
Dachgestaltung



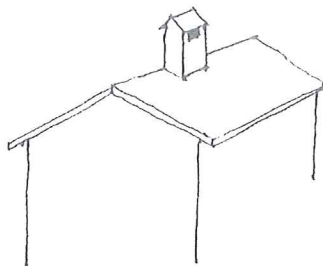
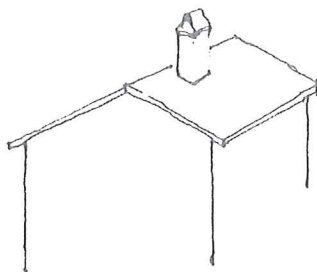
Typisch sind gleiche Dachneigungen.

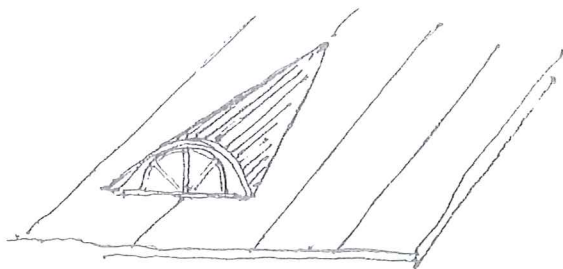
Der First ist symmetrisch angeordnet.

Nur bei Krüppelwalm-dächern ist die Dachhaut (abgeschrägt) in die Giebelseite hinabgezogen.



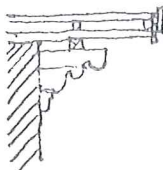
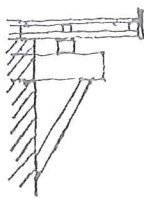
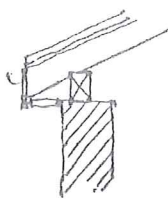
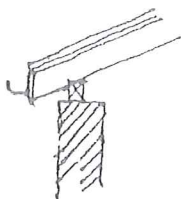
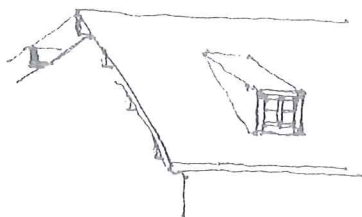
Kamine weisen keinen Anzug auf und sind zu- meist mit einem Dächlein versehen, das die Form des Hauptda- ches übernimmt.





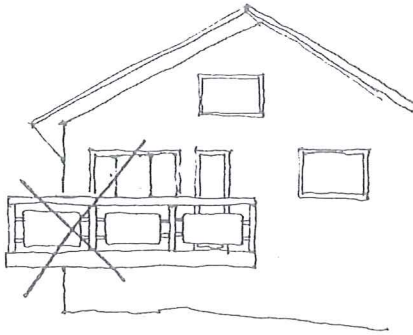
Dachaufbauten zur Be-
lichtung von Dachräu-
men sind klein zu halten.

Es sind verschiedene
(traditionelle) Formen
möglich.



Das Dach ist in der
Regel auf der Ort- wie
auf der Traufseite
knapp vorspringend.
Nur zur Deckung eines
darunterliegenden Bal-
kons oder bei Ein-
gangsfront mit ver-
setzter Mauer sind
grössere Vordächer
angebracht.

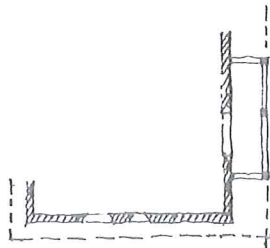
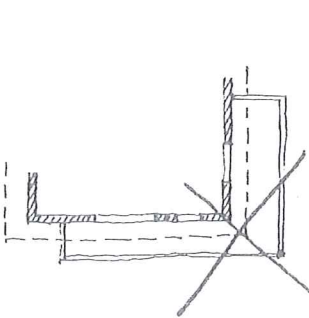
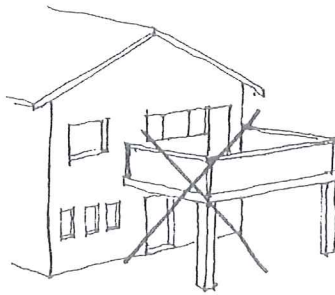
Balkone und Loggia

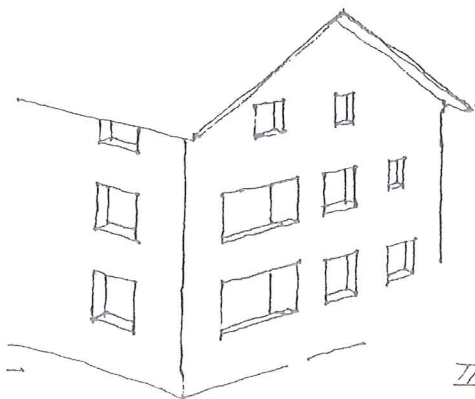
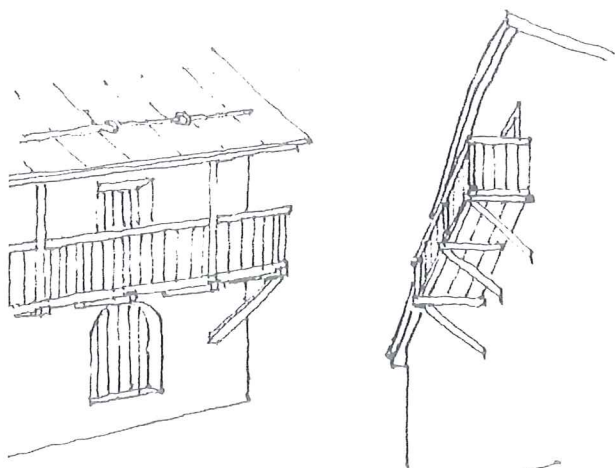


Balkone sind in Holz konstruiert.
Die Füllung besteht aus vertikal stehenden Brettis (meist speziell geformt).

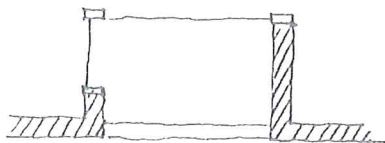
Andere Materialien oder auch horizontale Füllungen sind fremd und störend.

Balkone sind gut in den Bau zu integrieren (Material, Länge des Balkons, Konstruktionsprinzip, Dachgestaltung etc.).

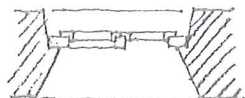
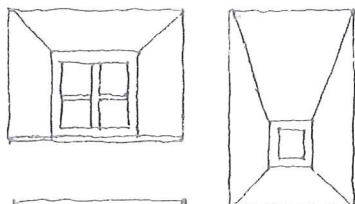
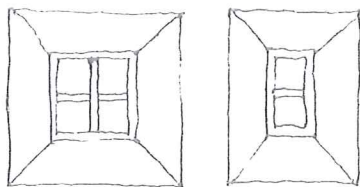




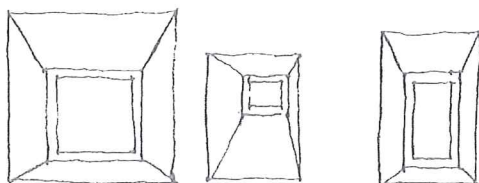
Loggia's (gegenüber der Mauerflucht nicht hervorstehend) eignen sich gut als Ersatz grosser Balkone. Gleichzeitig ist damit auch die Anbringung grossflächiger Glaspartien möglich.



Fenster



Möglichkeit zur Erstellung von Trichterfenstern.

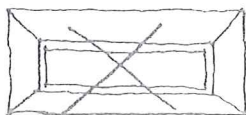
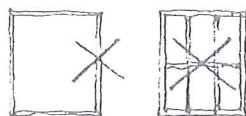


Die Fensteröffnungen, zum Teil unregelmässig in der Fassade angeordnet, zeigen die traditionellen dicken Mauern.

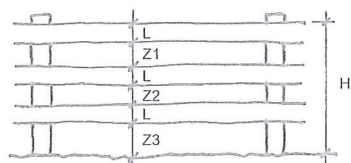
Das typische Trichterfenster ist in Anwendung der heutigen Baumaterialien nur noch beschränkt erstellbar.

Differenzierungen in Grösse, Proportion und Lage des Fensters sind angebracht.

Die Fensteröffnungen können vom Quadrat ausgehend bis zum hochstehenden Rechteck sehr verschiedene Grössen und Formen (Gestaltung des Trichters) aufweisen.

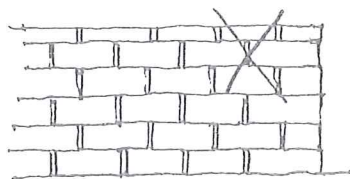
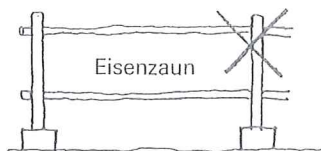
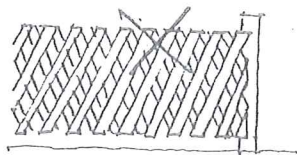
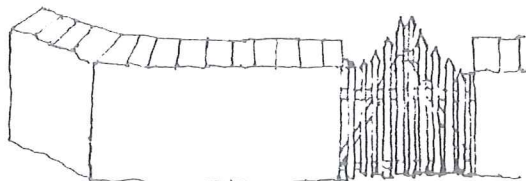
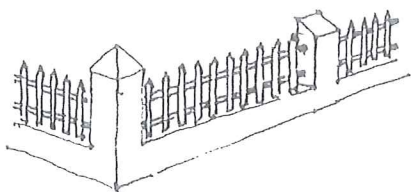
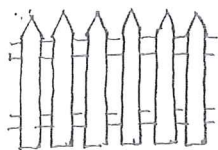


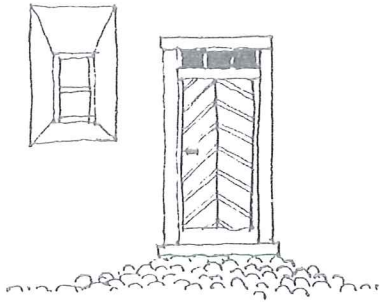
Aussengestaltung



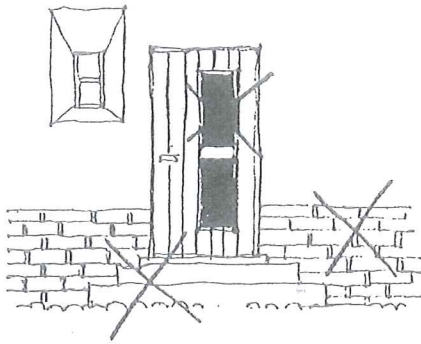
$$\begin{array}{l} Z1+Z2+Z3 \\ 3 \times L \end{array} \quad \begin{array}{l} \frac{2}{3} H \\ \frac{2}{3} H \end{array}$$

Gartenabschränkungen (für Blumen- und Gemüsegarten, etc.) in Form eines Holzzaunes oder einer Mauer (verputzt) mit abgeschrägter Bedeckung (Steinplatten) sind angebracht.





Gegenüber dem Gasseniveau erhöhte Hauseingänge (Altbauten) sind in traditioneller Form zu belassen.

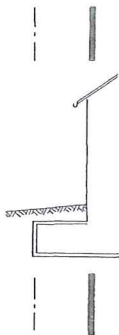
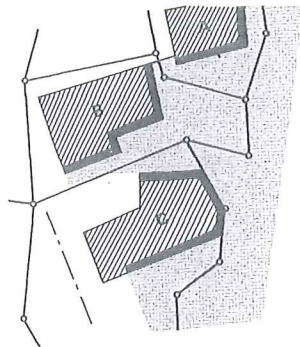


Anhang 2

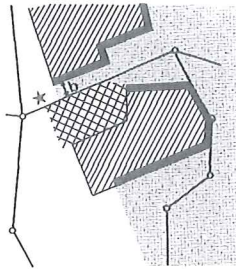
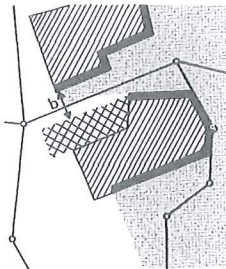
TECHNISCHE ERLÄUTERUNGEN

Art. 16 Genereller Gestaltungsplan

Art. 73 Baulinien, Niveaulinien



-  Hochbauverbot
-  Baugestaltungslinie
-  Baulinie

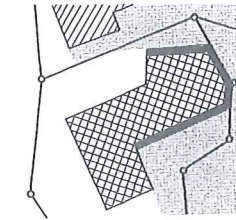
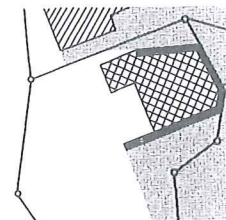


-  Erweiterungsmöglichkeiten Gebäude C

a = Grenzabstand
b = Gebäudeabstand

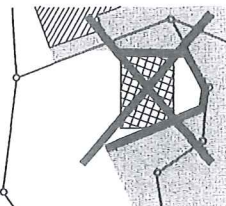
Grenz- und Gebäudeabstand in der Dorf- und Dorferweiterungszone gemäss Art. 90 EG z.ZGB

★ mit Zustimmung des Nachbarn



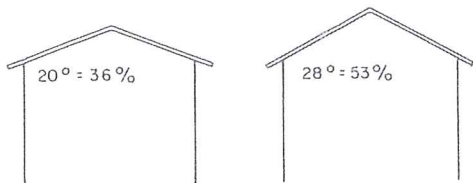
-  Wiederaufbau Gebäude C nach Abbruch oder Brandfall

«gesetzmässig»



«nicht erlaubt»

Art. 20 Dächer



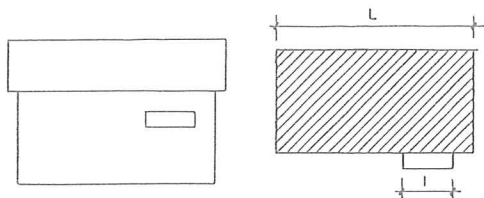
Dorfzone:

Dachneigung
 $20 - 28^\circ = 36 - 53\%$

Übrige Zonen:

Dachneigung
 mind. $20^\circ = 36\%$

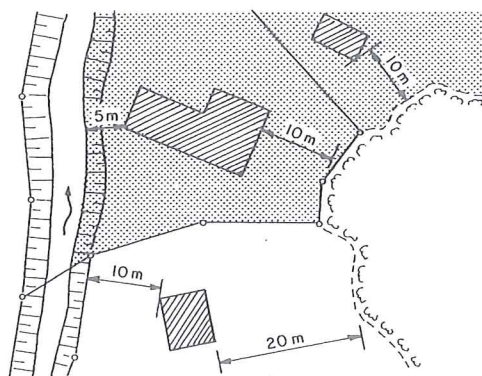
Art. 21 Balkone



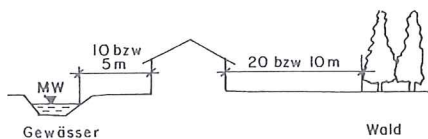
L = Fassadenlänge

l = max. $L/3$

Art. 26 Gewässer- und Waldabstand

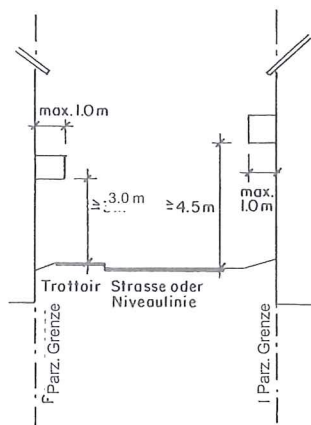


- Bauzone
- Parzellengrenze
- Waldrand

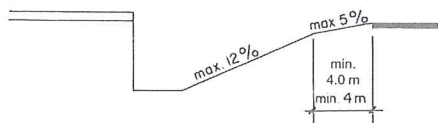
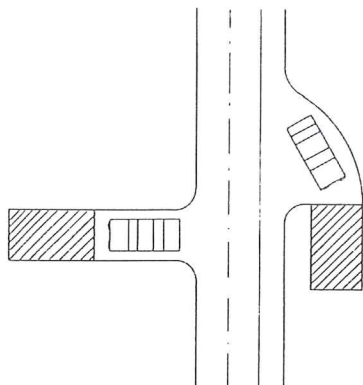


MW = Mittelwasser

Art. 37 Benützung des öffentlichen Luftraumes

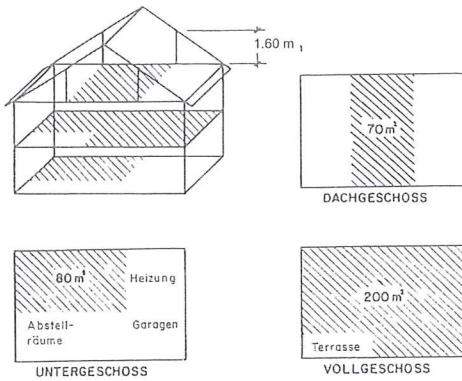


Art. 42 Abstellplätze für Motorfahrzeuge; c) Anordnung



Rampen

Art. 53 Ausnützungsziffer



Die schraffierten Flächen sind als Bruttogeschossflächen (BGF) anzurechnen.

Beispiel:

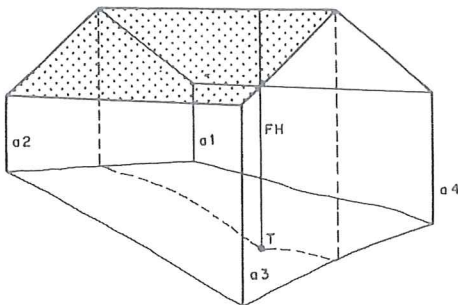
Anrechenbare Landfläche 700 m²

Bruttogeschossfläche 70 m²
200 m²
80 m²

Total BGF 350 m²

$$AZ = \frac{BGF}{LF} = \frac{350}{700} = 0.5$$

Art. 55 Gebäude- und Firsthöhe

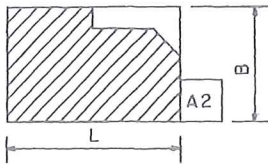
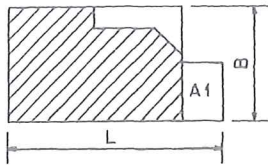


$$\frac{a1+a2+a3+a4}{4} = \text{Gebäudehöhe}$$

FH = Firsthöhe

T = tiefster Punkt des gewachsenen Bodens unter First

Art. 56 Gebäudelänge



L = massgebende Gebäudelänge

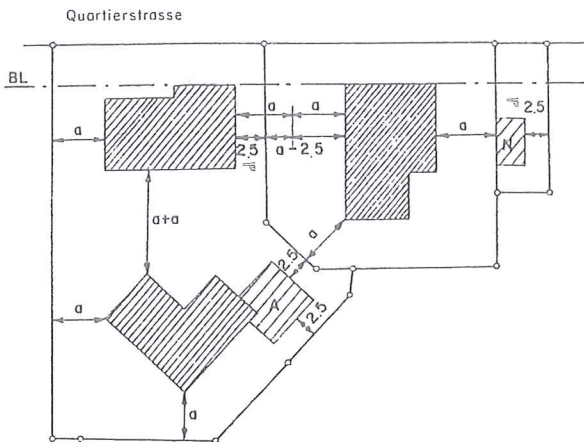
B = Gebäudebreite

LxB = Kleinstes umschreibendes Rechteck

A1 = An- oder Nebenbau gemäss Art. 56 Abs. 2 ($> 50 \text{ m}^2$ BGF)

A2 = An- oder Nebenbau gemäss Art. 56 Abs. 2 ($\leq 50 \text{ m}^2$ BGF)

Art. 57 Grenz- und Gebäudeabstände, Vorsprünge



N = Nebenbau

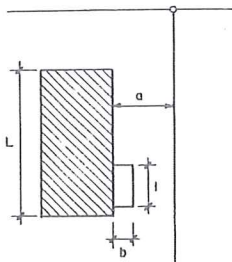
A = Anbau

a = Grenzabstand

a+a = Gebäudeabstand

E = mit Zustimmung des Nachbarn

BL = Baulinie



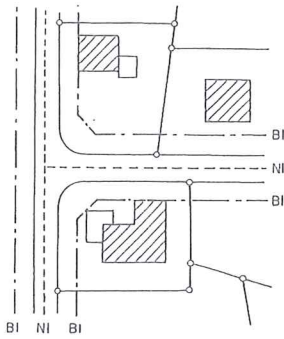
a = Grenzabstand

L = Gebäudelänge

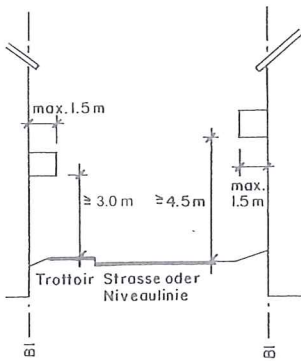
a = max. 1.5 m

l = max. $\frac{1}{3} L$

Art. 73 Baulinien, Niveaulinien



BI = Baulinie
NI = Niveaulinie



STICHWORTVERZEICHNIS

Stichwort (Marginalie)	Artikel Nr.	Seite im Anhang
A		
Abänderung des Baugesetzes	17	
Abänderung von Quartierplänen	96	
Abstellplätze für Motorfahrzeuge	40	71
Alter Bestand im Quartierplan	87	
Änderung in der Bauausführung	108	
Anordnung von Parkplätzen	42	
Anschlussgebühren	78	
Antennen und Reklamen	23	
Aufhebung von Quartierplänen	96	
Auflage des Baugesuches	103	
Auflage des Quartierplanes	93	
Auflagen in der Baubewilligung	106	
Ausführung der Bauten (Grundsatz)	27	
Ausragende Gebäudeteile	57	
Ausnahmebewilligung	8	
Ausnützungsziffer	53	72
B		
Balkone	21	70
Bau von gemeinschaftlichen Anlagen im Quartierplan	97	
Bauabnahme	109	
Bauamt	7	
Bauarbeiten	34	
Bauausführung	27, 108	
Baufristen	107	
Baubeginn	107	
Baubehörde	4	
Baubescheid	105, 106	
Baubewilligung, Bedingungen und Auflagen	106	
Baubewilligungspflicht	99	
Baugebühren	110	
Baugesuche	100, 102, 104, 106	
Baugespann	101	
Baugruppen, erhaltenswert	19	
Baukommission	5	
Baukontrollen	109	
Baulandumlegung im Quartierplan	86	
Baulinien	73	69, 74
Bauprojekte	74	
Baureife	72	
Bausperre	10	
Bauvorschriften im Quartierplan	82	
Beanspruchung öffentlicher Grund, Boden, Gewässer	36	
Beanspruchung des Privatbodens	38	
Benützung des öffentlichen Luftraumes	37	71
Benützungsgebühren	78	
Bereinigung von Rechten etc. im Quartierplan	90	
Bezugsbewilligung	109	
Busse	113	
C		
Campieren	25	
D		
Dächer	20	70
Dachwasser	32	
Dorfzone	45	
Dorferweiterungszone	46	

STICHWORTVERZEICHNIS

Stichwort (Marginalie)	Artikel Nr.	Seite im Anhang
E		
Einfriedungen	22	67
Einleitung des Quartierplanes	91	
Einsprachen zum Baugesuch	103	
Einzelbauten, geschützt, schützenswert	19	
Energiehaushalt	29	
Erhaltenswerte Baugruppen	19	
Erlass des Baugesetzes	17	
Erlass des Quartierplanes	94	
Ersatzabgabe für Abstellplätze	41	
Erschliessung	68	
Erschliessungsanlagen, öffentliche	76	
Erschliessungsanlagen, private	71, 79	
Erschliessungskostenverteilung im Quartierplan	98	
Erstellung des Quartierplanes	92	
F		
Feinerschliessung	70	
Feuerschutzgebühren	78	
Finanzierung private Erschliessungsanlagen	79	
Firsthöhe	55	72
Forstwirtschaftszone	60	
Freihaltezone	58	
G		
Gebäudeabstand	57	73
Gebäude- und Firsthöhe	55	72
Gebäudelänge	56	73
Gebühren	111	
Gefahrenzonen	67	
Geltungsbereich	1	
Gemeinbedarfabzug im Quartierplan	88	
Gemeinschaftliche Anlagen im Quartierplan, Bau/Unterhalt	97	
Generelle Projekte und Bauprojekte	74	
Genereller Erschliessungsplan	15	
Genereller Gestaltungsplan	16	69
Geschützte Einzelbauten	19	
Gestaltung	18	57 ff
Gewässer- und Waldabstand	26	70
Gewässerschutz	35	
Gewerbezone	50	
Golfplatzzone	63 bis	
Grenzabstand	57	73
Grenzbereinigung im Quartierplan	85	
Grundeigentümerbeiträge	77	
Grund- und Groberschliessung	69	
Grundordnung	13	
Grundwasser- und Quellschutzzone	62	
H		
Hochbauverbot	16	69
I		
In-Kraft-Treten	116	
K		
Kinderspielflächen und Nebenräume	44	

STICHWORTVERZEICHNIS

Stichwort (Marginalie)	Artikel Nr.	Seite im Anhang
L		
Landschaftsschutzzone	64	
Landwirtschaftszone	59	
M – N		
Natur- und Heimatschutz	3	
Naturschutzzone	65	
Nebenräume	44	
Neuzuteilung im Quartierplan	89	
Niveaulinien	73	74
Nutzungskonzentration im Quartierplan	83	
Nutzungsübertragung und Parzellierung	54	
O		
Öffentliche Auflage des Baugesuches	103	
Öffentliche Auflage des Quartierplanes	93	
Öffentliche Bauten und Anlagen, Zone für	51	
Öffentliche Erschliessungsanlagen	76	
Öffentlicher Grund, Boden, Gewässer; Beanspruchung	36	
Öffentlicher Luftraum, Benützung	37	71
Öffentlicher und einheimischer Wohnungsbau	48	
P		
Parkplätze	40 ff	
Parzellierung	54	
Pflichtparkplätze	40	
Planungskommission	6	
Planungskosten im Quartierplan	95	
Planungsmittel	9	
Planungszone	10	
Privatboden, Beanspruchung	38	
Private Erschliessungsanlagen	71, 79	
Projekte, generelle	74	
Prüfung des Baugesuches	104	
Publikation des Baugesuches	103	
Publikation des Quartierplanes	93	
Q		
Quartiererschliessungsplan	84	
Quartiergestaltungsplan	81	
Quartierplanung	80 ff	
Quellschutzzone	62	
R		
Rechtsmittel	115	
Reklamen und Antennen	23	
Revers	106	
Richtpläne	11	
Richtlinien	12	
Ruhezone	66	
S – Sch		
Schallschutz	30	
Schneefang	32	
Schützenswerte Einzelbauten	19	

STICHWORTVERZEICHNIS

Stichwort (Marginalie)	Artikel Nr.	Seite im Anhang
St		
Strassenverzeichnis	24	
U		
Übertretungen	113	
Übriges Gemeindegebiet	61	
Umweltbelastung	33	
Umweltverträglichkeitsprüfung	102	
Unterhalt und Betrieb der Bauten	31	
Unterhalt der Verkehrsanlagen	43	
Unterhalt von gemeinschaftlichen Anlagen im Quartierplan	97	
V		
Verantwortlichkeit	112	
Verkehrsanlagen, Unterhalt	43	
Verkehrssicherheit	39	
Verfahren bei Erlass oder Abänderung des Baugesetzes	17	
Verfahren betr. Bau- und Niveaulinien	75	
Vollzug	111	
Vorprüfung des Baugesuchs	102	
Vorsprünge an Gebäuden	57	73
W		
Wald- und Gewässerabstand	26	70
Widerhandlungen	113	
Wiederherstellung	114	
Wintersportzone	63	
Wohnhygiene	28	
Wohnungsbau, öffentlicher und einheimischer	48	
Wohn-, Gewerbezone D/E/F	49	
Wohnzonen A/B/C	47	
X – Z		
Zäune	22	
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	51	
Zone für landwirtschaftliche Bauten	59	
Zone für öffentlichen und einheimischen Wohnungsbau	48	
Zonenplan	14	
Zonenschema	52	
Zweck der Bauvorschriften	2	