

Baugesetz der Gemeinde Davos¹

In der Landschaftsabstimmung vom 4. März 2001 angenommen
(Stand am 1. Juni 2023)

I. Allgemeines

1. Grundsätze

Art. 1²

- Zweck
- ¹ Das kommunale Baugesetz bezweckt:
- a) die geordnete bauliche Entwicklung in der Gemeinde Davos³;
 - b) die Reglementierung und Steuerung des Zweitwohnungsbaus mittels Kontingentierung und Lenkungsabgaben im Interesse einer geordneten nachhaltigen Entwicklung der Gemeinde sowie mit Rücksicht auf die begrenzten Baulandreserven und dem Preisdruck auf die Erstwohnungen.
- ² Die Siedlungsstruktur und die Bauweise sollen ergänzt werden.

Art. 2

- Gleichstellung der Geschlechter
- Personen-, Funktions- und Berufsbezeichnungen in diesem Gesetz beziehen sich auf beide Geschlechter, soweit sich aus dem Sinn des Gesetzes nichts anderes ergibt.

Art. 3

- Übergeordnetes Recht
- ¹ Neben den Gemeindebauvorschriften sind die massgebenden Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts einzuhalten.
- ² Im Verhältnis unter Nachbarn gelten neben den Gemeindebauvorschriften insbesondere die privatrechtlichen Bestimmungen des Schweizerischen Zivilgesetzbuches und des bündnerischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch.

2. Zuständige Organe

Art. 4

- Baubehörde
- ¹ Baubehörde ist der Kleine Landrat.
- ² Der Baubehörde obliegt der Vollzug dieses Gesetzes sowie die Anwendung eidgenössischer und kantonaler Vorschriften, soweit die Gemeinde hierfür zuständig und die Aufgabe nicht einer anderen Behörde übertragen ist.
- ³ Die Baubehörde kann bei Bedarf Fachpersonen beiziehen.

¹ Siehe DRB 10, FN 1

² Fassung von Abs. 1 gemäss Nachtrag VI vom 13. Juni 2010 zum Baugesetz; in Kraft getreten am 8. Mai 2012; von der Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss vom 8. Mai 2012 genehmigt mit dem Hinweis, dass jedenfalls spätestens ab dem 1. Januar 2013 keine unbewirtschafteten Zweitwohnungen mehr bewilligt werden dürfen. Nachtrag VI gilt auch für das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Wiesen. Er findet auf alle Wohnungs- und Hotelbauten betreffenden Baugesuche Anwendung, die seit dem 15. Mai 2007 der Gemeinde eingereicht wurden und von der Baubehörde nach diesem Datum bewilligt wurden. (Siehe auch DRB 60.02 und DRB 60.03)

³ Siehe DRB 10, FN 1

- Art. 5
- Baukommission
a) Zusammen-
setzung
- ¹ Die Baukommission besteht aus dem Vorsteher des zuständigen Departementes und vier vom Grossen Landrat gewählten Mitgliedern, die diesem nicht angehören dürfen. Die Amtsdauer entspricht derjenigen der Baubehörde.
- ² In der Regel nehmen der Gemeindearchitekt, der Gemeindeingenieur und der Bauberater von Amtes wegen mit beratender Stimme Einsitz.
- ³ Die Baukommission wird vom Vorsteher des zuständigen Departementes präsi- diert und konstituiert sich im Übrigen selbst. Sie ist beschlussfähig, wenn min- destens drei Mitglieder anwesend sind.

- Art. 6
- b) Aufgaben
- ¹ Die Baukommission prüft sämtliche Baugesuche sowie Gesuche um Stellung- nahmen im Sinne von Art. 151 BauG und stellt der Baubehörde Antrag. Vorbe- halten bleibt Absatz 3 dieses Artikels.
- ² Die Baukommission kann Änderungen des Baugesetzes, des Zonenplanes, des Generellen Gestaltungsplanes und des Generellen Erschliessungsplanes zuhan- den der Baubehörde vorschlagen. Sie prüft die Quartier- und Landumlegungs- pläne und stellt der Baubehörde entsprechenden Antrag.
- ³ Die Baukommission kann in eigener Kompetenz Bauvorhaben im Sinne von Art. 17 bewilligen.

- Art. 7
- Bauamt
- ¹ Dem Bauamt obliegt die Bauaufsicht und die Baukontrolle, und es stellt das Sekretariat der Baukommission.
- ² Das Bauamt prüft zuhanden der Baukommission die Baugesuche, die Quartie- rerschliessungs- und -gestaltungspläne sowie die Landumlegungspläne und un- terbreitet einen schriftlichen Antrag.

- Art. 8
- Bauberatung
a) in der Bau-
kommission
- Die Baubehörde wählt eine ausgewiesene Fachperson als Bauberater. Dieser soll in der Gemeinde nicht wohnhaft sein und darf daselbst während seines Auftrags- verhältnisses keine Projektierungs- und Bauaufträge übernehmen.

- Art. 9
- b) weitere Auf-
gaben
- ¹ Der Bauberater orientiert und berät Bauherrschaften und Architekten. Er muss bei Bauvorhaben an geschützten und erhaltenswerten Bauten und Baugruppen, in Gebieten mit Ortsbildschutz sowie bei Quartierplanungen beigezogen werden.
- ² Die Baubehörde kann die Bauberatung für weitere Bereiche als obligatorisch erklären.

II. Instrumente der Planung

- Art. 10
- Gemeinde-
richtplan
- ¹ Im Gemeinderichtplan werden die Grundzüge der künftigen Nutzung, Gestal- tung, Erschliessung und Ausstattung des Gemeindegebietes festgelegt. Der Ge- meinderichtplan besteht aus Karte und Text. Er stützt sich auf das Leitbild der Gemeinde und berücksichtigt den kantonalen Richtplan.

² Der Gemeinderichtplan ist für die Gemeindebehörden verbindlich, nicht aber für die Grundeigentümer.

Art. 11

Regionaler
Richtplan

¹ Die Gemeinde kann regionale Richtpläne erlassen.

² Inhalt und Wirkung richten sich nach dem übergeordneten Recht.

Art. 12

Landschaftsin-
ventar, Siedlungs-
inventar

¹ Das Landschaftsinventar enthält die wertvollen Landschaften, Biotope, Natur- und Kulturobjekte.

² Das Siedlungsinventar erfasst und bewertet die bestehende Bausubstanz.

³ Die Inventare bilden die Grundlage für den Erlass von Schutzzonen, Schutzbereichen und Gestaltungsvorschriften sowie für die Aufnahme wertvoller Objekte in den Generellen Gestaltungsplan.

⁴ Die Inventare stehen den Grundeigentümern bei Erneuerungen und Umbauten als Projektierungshilfe zur Verfügung; sie sind jedoch für sie nicht verbindlich.

Art. 13

Planungszone
(Bausperre)

¹ Soll eine Planungsmassnahme oder eine Baugesetzesänderung in die Wege geleitet werden, so kann die Baubehörde für die entsprechenden Gebiete eine Planungszone erlassen. Diese ist im Kantonsamtsblatt und im lokalen Amtsblatt bekannt zu geben.

² In der Planungszone werden Bauten und Anlagen nicht bewilligt, wenn sie der vorgesehenen Massnahme widersprechen oder deren Ausführung beeinträchtigen könnten.

³ Die Planungszone kann von der Baubehörde für längstens ein Jahr angeordnet und mit Zustimmung des zuständigen kantonalen Departements angemessen verlängert werden.

Art. 14

Vorsorgliche
Schutz-
massnahmen

Der Kleine Landrat kann wertvolle Landschaften, Biotope, Natur- und Kulturobjekte sowie Bauten und Anlagen von historischem, künstlerischem oder architektonischem Wert vor Entwertung oder Zerstörung vorläufig schützen, insbesondere durch den Erlass von Schutzverfügungen.

Art. 14a¹

Mehrwertabgabe

¹ Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern, deren Grundstücke als Folge einer Planungsmassnahme einen Mehrwert erlangen, haben nach den Vorgaben des übergeordneten Rechts eine Mehrwertabgabe von 30 Prozent des Mehrwerts zu entrichten.

² Der Abgabesatz kann im Hinblick auf abgabepflichtige Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht, bis auf wenigstens 20 Prozent gesenkt werden.

¹ Neu gemäss Nachtrag XV vom 29. November 2020 zum Baugesetz; in Kraft getreten am 25. Mai 2021; von der Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss vom 25. Mai 2021 genehmigt

³ Die Baubehörde gewichtet bei entsprechenden Einzonungen die besonderen öffentlichen Interessen an den geschaffenen Nutzungsmöglichkeiten und bestimmt innerhalb der gesetzlichen Bandbreite den darauf anzuwendenden Abgabesatz.

III. Grundordnung

1. Allgemeines

Art. 15

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

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

2. Bauvorschriften

a) Bauvoraussetzungen

Art. 16

Baubewilligungen ¹ Sämtliche Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) bedürfen einer Bewilligung.

a) Grundsatz und Bewilligungen der Baubehörde ² Der Bewilligung durch die Baubehörde bedürfen insbesondere:

1. Neubauten sowie Umbauten und Erweiterungen an bestehenden Gebäuden;
2. Nutzungsänderungen bestehender Bauten und Anlagen oder einzelner Räume;
3. Abbrüche;
4. Anlagen und Leitungen für Versorgung, Entsorgung, Erschliessung sowie zur Energiegewinnung und -verteilung, permanente Krananlagen;
5. Verkehrsanlagen, wie Strassen, Wege, Parkplätze sowie Beförderungsanlagen aller Art einschliesslich touristische Anlagen;
6. Sendeanlagen für Mobilfunk und dergleichen;
7. Terrainveränderungen, wie Abgrabungen und Aufschüttungen; Stütz- und Futtermauern;
8. Materialentnahmestellen, wie Kiesgruben, Steinbrüche;
9. Lagerplätze für Material und Güter aller Art, Düngerstätten;
10. Deponien für Abfälle, Inertstoffe und dergleichen;
11. Camping- und Rastplätze.

Art. 17

b) Bewilligungen der Baukommission Der Bewilligung durch die Baukommission bedürfen insbesondere:

1. Erneuerungen, soweit sie nach aussen in Erscheinung treten, Isolationen und Dachsanierungen;
2. Kleinbauten und provisorische Bauten sowie Fahrnisbauten, Wohnwagen und ähnliche Objekte, die im Sinne einer festen Baute oder Anlage mehr als einen Monat pro Jahr am gleichen Ort aufgestellt werden sollen;

3. Aussenantennen, mehr als 0,5 m² grosse Parabolspiegel sowie Solaranlagen, die keinen öffentlichen Luftraum beanspruchen;
4. Reklameeinrichtungen, wie Firmentafeln, Schaukästen, Leuchtreklamen;
5. Einfriedungen aller Art, ausgenommen Weidezäune.

Art. 18¹

- c) Meldepflicht Nicht der Bewilligungspflicht, aber der Meldepflicht an das Bauamt, unterliegen:
1. Weniger als 0,25 m² grosse Firmentafeln, weniger als 0,5 m² grosse Parabolspiegel und Solaranlagen bis zu insgesamt 7 m² Kollektorfläche, sofern die genannten Anlagen keinen öffentlichen Luftraum beanspruchen;
 2. Baubaracken, die mit einer Überbauung im Zusammenhang stehen, nicht jedoch Wohnbaracken;
 3. Bagatellbauten ohne Raumwirksamkeit.

Art. 19

- Vorgängige Bekanntgabe Bauvorhaben, die
- a) geschützte oder erhaltenswerte Bauten und Baugruppen,
 - b) Bereiche des Ortsbildschutzes
- betreffen, sind der Gemeinde vor Ausarbeitung der Projektpläne bekannt zu geben.

Art. 20

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

Art. 21

- Ausnahmen, Revers
- ¹ Liegen ausserordentliche Verhältnisse vor und bedeutet die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen eine unverhältnismässige Härte, so kann die Baubehörde Ausnahmen von einzelnen Vorschriften gewähren, wenn dadurch keine öffentlichen Interessen verletzt werden.
 - ² Ein Anspruch auf Gewährung von Ausnahmen besteht nicht.
 - ³ Die Ausnahmegewilligung für Bauten und Bauteile, welche nicht mit der gesetzlichen Regelung übereinstimmen, kann befristet oder an die Bedingung geknüpft werden, dass auf Verlangen der Baubehörde innert angemessener Frist der gesetzliche Zustand wieder hergestellt wird (Revers). Für wertvermehrende Aufwendungen wird in diesem Fall bei späterer Enteignung keine Entschädigung geleistet.

¹ Von der Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss vom 16. April 2002 unter dem Vorbehalt genehmigt, dass sich die Anwendung von Art. 18 BauG lediglich auf Bauvorhaben innerhalb der Bauzone beziehen darf

- Art. 22
- Anmerkung im Grundbuch Die Baubehörde lässt Reverse sowie dauernde Auflagen auf Kosten der Bauherrschaft im Grundbuch anmerken.
- Art. 23
- Baureife ¹ Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen werden nur bewilligt, sofern das Grundstück baureif ist. Ein Grundstück gilt als baureif, wenn
- a) seine Form und Grösse eine zonengemässe Überbauung gestatten und wenn eine im betreffenden Gebiet vorgesehene Erschliessung oder Baulandumlegung nicht präjudiziert wird, und
 - b) die für die betreffende Nutzung erforderliche vorschriftsgemässe Erschliessung vorhanden ist oder nach den gesetzlichen Vorschriften auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Gebäudes erstellt wird.
- ² Die Baubehörde kann in Fällen, in denen die Erschliessungsanlagen erst im Zuge des Bauvorhabens erstellt werden, die Baubewilligung davon abhängig machen, dass die Bauherrschaft die mutmasslichen Kosten für die Vollendung der Erschliessungsanlagen durch die Gemeinde sicherstellt.
- ³ Die Baubewilligung wird nur erteilt, wenn die Bauherrschaft nachweist, dass sie die erforderlichen dinglichen Rechte für die Erstellung und Benützung der Erschliessungsanlagen hat.

b) Gestaltung von Bauten und Anlagen

- Art. 24
- Architektur ¹ Bauten und Anlagen sind architektonisch so zu gestalten, dass sie auf ihre Umgebung Bezug nehmen und sich in das Orts- und Landschaftsbild einordnen.
- ² Bauvorhaben, die beispielsweise bezüglich Proportionen des Gebäudes, Gliederung der Fassaden, Dachgestaltung oder Farbgebung nicht genügen, sind in der Regel unter Beizug des Bauberaters zu überarbeiten.

- Art. 25
- Sonne und Luft
a) Grundsatz Um eine optimale Situierung der Bauten und Anlagen bezüglich Besonnung zu erreichen, gelten folgende Abstandsregelungen:
- a) Die Grenzabstände gemäss Zonenschema in Art. 93 BauG sind einzuhalten.
 - b) Für Gebäude über 25 Meter Länge wird bei allen Grenzabständen ein Mehrlängenzuschlag von einem Fünftel der Mehrlänge nötig.

- Art. 26
- b) Minimalbesonnung ¹ Eine minimale Besonnungsdauer von 120 Minuten pro Tag ist zu ermöglichen für 50 % der Haupträume bzw. Räume für dauernden Aufenthalt.
- ² Berechnet wird die Besonnung am 21. Dezember. Zur Ermittlung kann auf den theoretischen Horizont oder auf andere Methoden abgestellt werden.
- ³ Der Gesuchsteller hat gegebenenfalls nachzuweisen, dass nach Ausführung seines Projekts auch sämtliche Nachbargebäude und -grundstücke die Anforderungen an die Minimalbesonnung erfüllen können.

⁴ Wenn diese Voraussetzungen erfüllt sind, ist kein Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 25 BauG mehr nötig, und die Grenzabstände gemäss Art. 93 BauG können wie folgt unterschritten werden:

- a) Der kleine Grenzabstand um 1m;
- b) Der grosse Grenzabstand um 1,5 m.

Art. 27

Dächer

¹ Innerhalb des im Generellen Gestaltungsplan abgegrenzten Gebietes sind grundsätzlich nur Flachdächer zulässig. Ausserhalb dieses Gebietes sind grundsätzlich nur Giebeldächer mit einer Neigung von mindestens 18 Grad zulässig. Bei An- und Nebenbauten kann die Baubehörde Abweichungen gestatten.

² Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Lukarnen müssen sich harmonisch in den Baukörper einfügen.

³ Installationstechnisch bedingte Dachaufbauten dürfen die Dachfläche bei Flachdächern um maximal 3 Meter überragen; bei Giebeldächern werden die 3 Meter ab Kniestock gemessen.

Art. 28

Einfriedungen

¹ Einfriedungen und Pflanzen müssen einen Minimalabstand von 1 Meter von der Strasse sowie von 0,5 Meter vom Trottoir einhalten und dürfen die Verkehrssicherheit, insbesondere die Sichtverhältnisse, nicht beeinträchtigen.

² Ausserhalb der Bauzonen sind Einfriedungen und Zäune aller Art unzulässig, soweit sie nicht für landwirtschaftliche Betriebe und für Gärten unerlässlich sind.

³ Stacheldraht und dergleichen sind in keinem Fall zulässig.

Art. 29

Terrain-
veränderungen,
Böschungen und
Mauern

¹ Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufes sind in der Regel nicht zulässig, ausser sie sind zur besseren architektonischen Eingliederung der Bauten in die Umgebung nötig.

² Unumgängliche Abgrabungen und Aufschüttungen sind nach Abschluss der Arbeiten zu begrünen oder mit einheimischen Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen.

³ Die Baubehörde kann Wiederherstellungspläne verlangen.

⁴ Böschungen, Stütz- und Futtermauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken.

Art. 30¹

¹ Aufgehoben gemäss Nachtrag XIV vom 9. Februar 2020 zum Baugesetz; in Kraft getreten am 1. Januar 2021; von der Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss vom 11. August 2020 genehmigt

- Art. 30a¹
- Reklamen und Reklameanlagen
- I. Allgemeine Bestimmungen
- a) Bewilligungspflicht
- ¹ Reklamen und Reklameanlagen sind bewilligungspflichtig (ordentliche / vereinfachte Baubewilligung und / oder Bewilligung zur Benützung des öffentlichen Grundes).
- ² Das Ersetzen, Ändern oder Erneuern von einzelnen Reklamen auf bereits bewilligten Reklameanlagen ist nicht bewilligungspflichtig.
- Art. 30b²
- b) Reklame auf öffentlichem Grund
- Der Kleine Landrat kann das Recht zur Errichtung von Reklameanlagen und das Anbringen von Reklamen auf öffentlichem Grund an eine oder mehrere private Unternehmen übertragen.
- Art. 30c³
- II. Besondere Bestimmungen
- a) Orts-, Strassen- und Landschaftsbild
- Reklamen und Reklameanlagen sind auf das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild sowie auf die einzelnen Liegenschaften abzustimmen, so dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Sie müssen in ihrer Grösse, Ausführung und Häufigkeit in einem ausgewogenen Verhältnis zu ihrer Umgebung stehen.
- Art. 30d⁴
- b) Weitere Einschränkungen
- ¹ Fremdwerbung auf geschützten und erhaltenswerten Bauten gemäss kommunalem Gestaltungsplan wird nicht bewilligt.
- ² Einzelne Reklamen sowie Reklameanlagen dürfen keinen Gefahrenzustand schaffen und insbesondere die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.
- ³ Reklamen und Reklameanlagen mit Lichtemissionen und Animationen sind nur soweit zulässig, als deren Auswirkungen eine gute Gesamtwirkung der gebauten und natürlichen Umgebung nicht beeinträchtigen.
- ⁴ Reklamen und Reklameanlagen mit akustischer Wirkung sind untersagt. Ausnahmen können für Veranstaltungen von mindestens regionaler Bedeutung vom Kleinen Landrat bewilligt werden.
- ⁵ Reklamen mit diskriminierendem oder gegen die menschliche Würde oder gegen Sitte und Anstand verstossendem Inhalt sind unzulässig.
- Art. 30e⁵
- c) Eigen- und Fremdwerbung
- ¹ Auf öffentlichem Grund sind Reklamen und Reklameanlagen nur an den vom Kleinen Landrat in einem Plan im Anhang zur Verordnung bezeichneten Standorten zulässig.
- ² Auf Privatgrund ist Eigenwerbung grundsätzlich auf dem gesamten Gemeindegebiet gestattet, sofern die Vorschriften dieses Gesetzes und darauf abgestützte Verordnungen eingehalten werden.

¹ Neu gemäss Nachtrag XIV vom 9. Februar 2020 zum Baugesetz; in Kraft getreten am 1. Januar 2021; von der Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss vom 11. August 2020 genehmigt

² Neu gemäss Nachtrag XIV vom 9. Februar 2020 zum Baugesetz; in Kraft getreten am 1. Januar 2021; von der Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss vom 11. August 2020 genehmigt

³ Neu gemäss Nachtrag XIV vom 9. Februar 2020 zum Baugesetz; in Kraft getreten am 1. Januar 2021; von der Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss vom 11. August 2020 genehmigt

⁴ Neu gemäss Nachtrag XIV vom 9. Februar 2020 zum Baugesetz; in Kraft getreten am 1. Januar 2021; von der Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss vom 11. August 2020 genehmigt

⁵ Neu gemäss Nachtrag XIV vom 9. Februar 2020 zum Baugesetz; in Kraft getreten am 1. Januar 2021; von der Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss vom 11. August 2020 genehmigt

³ Auf Privatgrund ist Fremdwerbung nur an den vom Kleinen Landrat in einem Plan im Anhang zur Verordnung bezeichneten Standorten zulässig. Interessierte Personen können in diesen Plan Einsicht nehmen und bei der Baubehörde die Aufnahme eines zusätzlichen Standorts beantragen. Dieser wird nur bewilligt, wenn nachgewiesen wird, dass die Vorschriften dieses Gesetzes und darauf abgestützte Verordnungen eingehalten werden. Insbesondere muss das Ortsbild und die Landschaft vor einer störend grossen Anzahl Fremdreklamen geschützt werden.

⁴ Die Bewilligungsdauer für Fremdwerbstandorte auf Privatgrund und für Fremdwerbung wird auf maximal 10 Jahre befristet. Die Bewilligungsdauer für Eigenwerbung kann ausnahmsweise befristet werden. Der Kleine Landrat legt die Fristen im Rahmen der Verordnung fest.

Art. 30f¹

- d) Veranstaltungen
Für Veranstaltungen erlässt der Kleine Landrat im Rahmen der Verordnung spezielle Vorschriften und kann zusätzlich Standorte sowie weitere befristete Ausnahmen vorsehen.

Art. 30g²

- e) Delegation
Der Kleine Landrat erlässt eine Verordnung, in welcher er zum Schutz des Orts-, Strassen- und Landschaftsbilds detailliertere Vorschriften aufstellt und insbesondere spezifische Bestimmungen für Eigen- und Fremdwerbung sowie Vorschriften für Megaposter, Reklameanlagen mit Lichtemissionen und Animationen sowie Werbung in Bergbahngebieten (inklusive Parkplätze der Bergbahnen und Zubringerbahnen) und Golfplätzen verfasst. Ausnahmen von einzelnen Reklamevorschriften dieses Gesetzes können im Rahmen der Verordnung gewährt werden, wenn besondere Verhältnisse es rechtfertigen und keine öffentlichen oder privaten Interessen beeinträchtigt werden.

Art. 30h³

- III. Bestehende Anlagen
Vor Inkrafttreten dieses Erlasses bewilligte Reklameanlagen und Reklamen, welche diesem Gesetz oder darauf gestützten Verordnungen widersprechen, können bestehen bleiben bis zum Zeitpunkt, in welchem bewilligungspflichtige Änderungen vorgenommen werden. Sie sind dann den gesetzlichen Änderungen anzupassen oder zu entfernen.

Art. 31

- Empfangs- und Sendeanlagen
¹ Die Baubehörde kann bei der Erstellung von Gebäuden oder Gebäudegruppen die Erstellung von Gemeinschaftsantennen vorschreiben und das anschlusspflichtige Gebiet bestimmen.
² Sendeanlagen für Mobilfunk und ähnliche Zwecke werden unter Berücksichtigung der technischen Möglichkeiten und des übergeordneten Rechts nur als Gemeinschaftsanlagen bewilligt.
³ Die Baubehörde kann Standorte festlegen.

¹ Neu gemäss Nachtrag XIV vom 9. Februar 2020 zum Baugesetz; in Kraft getreten am 1. Januar 2021; von der Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss vom 11. August 2020 genehmigt

² Neu gemäss Nachtrag XIV vom 9. Februar 2020 zum Baugesetz; in Kraft getreten am 1. Januar 2021; von der Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss vom 11. August 2020 genehmigt

³ Neu gemäss Nachtrag XIV vom 9. Februar 2020 zum Baugesetz; in Kraft getreten am 1. Januar 2021; von der Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss vom 11. August 2020 genehmigt

Art. 32¹Art. 33²**c) Gestaltung von Bauten und Anlagen**Art. 34³

Strassenabstand ¹ Von Strassen ist ein Abstand von mindestens 5 Metern ab Fahrbahnrand einzuhalten. Bei Bauten, die einen Vorplatz gegen die Strasse bedingen, beträgt der Abstand von der Strasse bzw. vom Trottoir 6 Meter. Als Strassen gelten dabei alle im öffentlichen oder privaten Eigentum stehenden, mindestens 3,5 Meter breiten Fahrwege, die mehreren Gebäuden dienen.

² Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf verkehrsreiche öffentliche Strassen, Wege und Plätze müssen einen geeigneten Vorplatz aufweisen.

Art. 35

Abstände bei besonderen Gestaltungslinien ¹ Wo Baulinien, Baugestaltungs-, Strassenbebauungs-, Waldabstands- oder Gewässerabstandslinien bestehen, muss kein zusätzlicher Grenz-, Strassen-, Gewässer- und Waldabstand eingehalten werden.

² Bei Bauten, die einen Vorplatz gegen die Strasse bedingen, ist der Strassenabstand gemäss Art. 34 BauG zusätzlich einzuhalten.

Art. 36

Verkehrssicherheit ¹ Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Zu- und Ausfahrten sowie Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benützer der Verkehrsanlagen nicht gefährden.

² Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen verfügen.

Art. 37⁴

Zu- und Ausfahrten ¹ Ausfahrten, die ein Gefälle von mehr als 15 % aufweisen, müssen in der Regel überdeckt werden, andernfalls sind sie zu beheizen. Zwischen Strassengrenze und Beginn der Neigung muss ein Vorplatz mit einer Neigung von höchstens 4 % und von mindestens 4 Metern Länge vorhanden sein.

² Rampenheizungen bedürfen einer Bewilligung, die in der Regel erteilt wird, wenn die Sicherheit nicht durch andere Massnahmen gewährleistet werden kann.

¹ Aufgehoben gemäss Nachtrag V vom 8. Februar 2009 zum Baugesetz; in Kraft getreten am 7. Juli 2009; von der Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss vom 7. Juli 2009 genehmigt

² Aufgehoben gemäss Nachtrag V vom 8. Februar 2009 zum Baugesetz; in Kraft getreten am 7. Juli 2009; von der Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss vom 7. Juli 2009 genehmigt

³ Im Genehmigungsbeschluss vom 16. April 2002 der Regierung des Kantons Graubünden wird darauf hingewiesen, dass für Bauten gegenüber Kantonsstrassenparzellen die speziellen Abstandsvorschriften gemäss Art. 10 der Vollziehungsverordnung zum kantonalen Strassengesetz zu beachten sind

⁴ Im Genehmigungsbeschluss vom 16. April 2002 der Regierung des Kantons Graubünden wird darauf hingewiesen, dass die Erstellung oder Änderung von Zu- und Ausfahrten aufgrund von Art. 79 des kantonalen Strassengesetzes einer Bewilligung des Tiefbauamtes bedarf, sofern es sich dabei um Zu- bzw. Ausfahrten auf kantonale Strassen handelt

³ Ausfahrten in Sammel- und Erschliessungsstrassen sind an einer günstigen Stelle zusammenzufassen. Die Baubehörde kann die Erstellung gemeinschaftlicher Zu- und Ausfahrten vorschreiben oder im Rahmen eines Quartierplanes die Eigentümer bestehender Anlagen verpflichten, Dritten die Mitbenützung gegen angemessene Entschädigung zu gestatten, sofern dies im öffentlichen Interesse notwendig ist.

Art. 38

Parkplätze
a) Pflichtparkplätze

¹ Bei Neubauten sowie bei Umbauten und Erweiterungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, sind auf der Bauparzelle oder in nächster Nähe auf privatem Grund während des ganzen Jahres zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offen zu halten. Zwei Drittel der vorgeschriebenen Abstellplätze sind gedeckt und wenn möglich unterirdisch anzulegen.

² Es sind bereitzustellen:

- bei Wohnbauten
 - 1 Platz pro Wohnung bis 4 Zimmer
 - 2 Plätze pro Wohnung über 4 Zimmer
 - plus 1 Besucherplatz bis 6 Wohnungen
 - ab 6 Wohnungen 2 Besucherparkplätze
- bei Gewerbebauten
 - 1 Platz pro 3 Arbeitsplätze (inklusive Lager)
- bei Bürobauten
 - 1 Platz pro 25 m² Bürofläche
- bei Verkaufslokalen
 - 1 Platz pro 20 m² Ladenfläche
- bei Hotels, Restaurants und Pensionen
 - 1 Platz pro 4 Fremdenbetten
 - sowie 1 Platz pro 15 m² Restaurantfläche
- Für andere Bauten und Anlagen bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze, wobei sie sich an anerkannte Normen hält.

³ Parkierungsanlagen müssen gefahrlos benützt werden können und dürfen ohne geeigneten Ersatz ihrem Zweck nicht entfremdet werden.

⁴ In Bereichen des Ortsbildschutzes kann von diesen Pflichtparkplatzzahlen abgewichen werden.

Art. 39

b) Ersatzabgabe

¹ Ist die Anlage von Abstellplätzen auf eigenem oder durch vertragliche Abmachung gesichertem, fremdem Boden nicht möglich und ist die Bauherrschaft auch nicht an einer Gemeinschaftsanlage beteiligt, hat die Bauherrschaft eine einmalige Ersatzabgabe vor Baubeginn zu bezahlen.¹

² Die Ersatzabgabe beträgt für jeden offenen Abstellplatz Fr. 9000.- und für jeden gedeckten Abstellplatz Fr. 30'000.-. Diese Beträge entsprechen dem Schweizerischen Baupreisindex von 107,4 Punkten (Stand Oktober 2000). Verändert sich der Index um jeweils mindestens 10 %, erhöht oder ermässigt sich die Ersatzabgabe ebenfalls um 10 %.

¹ Parkplatzgesetz, DRB 56; Art. 3

d) Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen

Art. 40

Grundsatz ¹ Bauten und Anlagen sind nach den anerkannten Regeln der Baukunde zu erstellen und haben den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen zu genügen.

² Bestehende Bauten und Anlagen, die den gesetzlichen Anforderungen nicht mehr genügen, sind bei wesentlichen Umbauten und Renovationen den geltenden Vorschriften anzupassen, soweit dies technisch möglich und für den Eigentümer zumutbar ist.

Art. 41

Behinderten-zugang Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr müssen auch behinderten Personen ohne fremde Hilfe zugänglich sein.

Art. 42

Wohnhygiene ¹ Wohn- und Schlafräume müssen mindestens zehn Quadratmeter gross und natürlich belichtet sowie gegen Feuchtigkeit und Kälte isoliert sein. Sie sind nur zulässig, wenn auf der Fensterseite höchstens die Hälfte der Raumhöhe unter dem gewachsenen Terrain liegt und dieses Niveau bis zum Abstand von mindestens 6 Metern nicht erhöht wird.

² Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen eine lichte Höhe von mindestens 2,3 Metern aufweisen. Für bewohnte Räume im Dachstock von Giebelhäusern ist die Abschrägung nur zulässig, wenn die durchschnittliche Raumhöhe 1,8 Meter beträgt.

³ Bei Wohn- und Schlafräumen muss die Fensterfläche mindestens ein Zehntel der Bodenfläche, jedenfalls aber 0,6 m² betragen.

⁴ Arbeits-, Verkaufs-, Hobby- und Bastelräume sowie Kellerrestaurants und Ähnliches sind im Untergeschoss erlaubt, wenn sie gegen Feuchtigkeit gesichert, ausreichend - wenn möglich natürlich - belichtet sowie isoliert und belüftet sind.

Art. 43

Durchschnittliche Bruttogeschossfläche ¹ Beim Wohnungsneubau muss die durchschnittliche Bruttogeschossfläche pro Wohnung mindestens 80 m² betragen.

² Als Wohnungsneubau gelten auch wesentliche Erweiterungen von Wohnbauten sowie Umbauten, die die Raumaufteilung erheblich verändern.

Art. 44

Minimale Wohnungsgrössen ¹ Als Wohnungen gelten die in sich abgeschlossenen Wohneinheiten mit Kochgelegenheiten und Sanitärräumen, ausgenommen Personalzimmer.

² Als Wohnfläche gilt die Grundfläche der Wohnung ohne deren Umfassungswände.

³ Die Wohnflächen müssen mindestens betragen:

- bei 1-Zimmer-Wohnungen	30 m ²
- bei 2-Zimmer-Wohnungen	50 m ²
- bei 3-Zimmer-Wohnungen	70 m ²
- bei 4-Zimmer-Wohnungen	85 m ²
und für jedes weitere Zimmer	10 m ² mehr

Art. 45

Energiehaushalt Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen werden nur bewilligt, wenn sie in energetischer Hinsicht den jeweils geltenden Vorschriften entsprechen.

Art. 46

Kinderspielflächen Bei Neu- und Umbauten von Mehrfamilienhäusern sind besonnte, möglichst windgeschützte und kindergerechte Spielflächen auf privatem Grund in ausreichender Grösse abseits vom Verkehr anzulegen.

Art. 47

Meteorwasser und Schnee ¹ Meteorwasser ist nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplanes zu verwerten, wenn möglich auf dem Grundstück versickern zu lassen. Es darf nicht auf öffentliche Strassen, Wege und Plätze abgeleitet werden.

² Wo es die Verhältnisse erfordern, sind auf den Dächern Schneefangvorrichtungen anzubringen.

³ Wird durch abfliessendes Wasser, Eisschlag oder Schneerutsche von Bauten oder Anlagen die öffentliche Sicherheit gefährdet, hat der Grundeigentümer der fraglichen Baute oder Anlage die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen.

Art. 48

Dachwasser ¹ Dachwasserableitungen müssen bei Bauten, welche an Verkehrsanlagen angrenzen, frostsicher in die Kanalisation oder in einen Vorfluter geführt werden.

² Balkone und Terrassen an Strassen sind mit Innenabläufen zu versehen.

Art. 49

Unterhaltungspflicht, Ersatzvornahme ¹ Bauten und Anlagen sind stets in gutem Zustand zu halten.

² Werden Bauten oder Anlagen mangelhaft unterhalten, verpflichtet die Baubehörde den Eigentümer zu den erforderlichen Massnahmen.

³ Kommt er den Weisungen nicht nach, lässt die Baubehörde die notwendigen Massnahmen auf seine Kosten ausführen.

e) Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Art. 50

Grundsatz ¹ Eine über den normalen Gemeindegebrauch hinausgehende Benützung öffentlichen Grundes und Luftraumes ist bewilligungspflichtig.

² Die Sondernutzung bedarf einer Konzession der Gemeinde.

³ Bewilligungen werden in der Regel nur gegen Unterzeichnung eines Reverses und Bezahlung einer Gebühr erteilt.

Art. 51

Benützung des öffentlichen Luftraumes

¹ Wenn der Strassenraum nicht beeinträchtigt und der Verkehr nicht behindert wird, ist die Benützung des öffentlichen Luftraumes gestattet für:

- a) Fensterläden, Tür- und Torflügel, wenn keine andere Lösung möglich ist;
- b) offene Balkone und Erker, wenn sie mit ihrem tiefsten Punkt mindestens 3,5 Meter über dem Trottoir bzw., wo ein solches fehlt, 4,5 Meter über der Fahrbahn angebracht werden. Die Ausladung in den öffentlichen Luftraum darf in beiden Fällen höchstens 1,5 Meter betragen;
- c) Rollvorhänge, Storen und dergleichen, wenn die festen Teile nicht weniger als auf 2,5 Meter über dem Trottoir und nicht näher als 1 Meter hinter dem Fahrbahnrand herabgelassen werden können und gleichzeitig die mechanische Reinigung und Schneeräumung gewährleistet ist;
- d) Reklamevorrichtungen aller Art mit besonderer Bewilligung und gegen Revers, wenn sie mindestens 3,5 Meter über dem Trottoir bzw., wo ein solches fehlt, 4,5 Meter über der Fahrbahn angebracht werden und in jedem Fall höchstens 1 Meter ausladen;
- e) Schau- und Auslagekästen, wenn sie höchstens 10 Zentimeter ausladen und weder den Verkehr noch das Strassenbild beeinträchtigen;
- f) Dachgesimse und Vordächer mit einer Ausladung (je nach Strassenbreite) von höchstens 1,2 Metern, sofern sie mit dem tiefsten Punkt mindestens 3,5 Meter über dem Trottoir bzw., wo ein solches fehlt, 4,5 Meter über der Fahrbahn liegen.

² Solche Gebäudeteile, die über Strassen bzw. Trottoirs hinausragen, dürfen schutzwürdige Interessen Dritter nicht beeinträchtigen.

Art. 52

Öffentliche Einrichtungen

Die Gemeinde ist, ohne die öffentlich-rechtlichen Abstandsvorschriften des kommunalen Rechts beachten zu müssen, berechtigt:

- a) auf öffentlichem Grund Brunnen, Hydranten, Signalanlagen, Strassenbenennungstafeln, Strassenbeleuchtungen und dergleichen zu erstellen, wobei die Interessen der Anstösser nach Möglichkeit gewahrt werden sollen;
- b) auf privatem Grund oder an privaten Bauten Hydranten, Strassentafeln sowie Angaben betr. Versorgungs- und Entsorgungsleitungen anzubringen. Vorher ist mit dem Eigentümer Rücksprache zu nehmen.

3. Zonen

a) Allgemeines

Art. 53

Zonenplan

¹ Der Zonenplan ordnet die Nutzung des Gemeindegebietes.

² Er unterscheidet Zonen der Grundnutzung und Zonen überlagerter Nutzung. Die Zonen der Grundnutzung bestimmen allgemein die zulässige Nutzung des Bodens. Die überlagerten Zonen enthalten ergänzende Nutzungsvorschriften.

- Art. 54¹
- Hotels
a) Grundsatz
- Als Hotels im Sinne des vorliegenden Gesetzes gelten klassische Hotelbetriebe, hotelähnliche Betriebe ohne Stockwerkeigentum und hotelähnliche Betriebe im Stockwerkeigentum, welche den Kriterien der folgenden Artikel entsprechen.
- Art. 54a²
- b) Klassische Hotelbetriebe
- ¹ Als klassisches Hotel gilt ein Beherbergungsbetrieb, der Zimmer (ohne die für Wohnungen typischen Einrichtungen wie vollständige Küche) tageweise gegen Entgelt zur Verfügung stellt und gleichzeitig einen hotelmässigen Service und Dienstleistungen bietet.
- ² Darüber hinaus verfügt ein Hotel über allgemeine Aufenthaltsräume, wie Speise- oder Frühstückssaal, Rezeption, Halle/Lobby, weitere Aufenthalts-, Spiel-, Seminar- und Erholungsräume, Wellnessbereich, Hallenbad, Bar usw.
- ³ Zivilschutz- und Kellerräume gelten nicht als allgemeine Aufenthaltsräume.
- Art. 54b³
- c) Hotelähnliche Betriebe ohne Stockwerkeigentum
- Als hotelähnliche Betriebe, die nicht in Stockwerkeigentum oder Eigentumsmodellen mit gleicher wirtschaftlicher Zwecksetzung aufgeteilt sind, gelten Beherbergungsbetriebe, die mindestens allen folgenden Kriterien entsprechen:
- a) Die Liegenschaft dient dem Zweck der gewerblichen Vermietung und umfasst die dafür notwendigen Voraussetzungen (wie in Art. 54a beschrieben). Im Unterschied zum klassischen Hotel kann die Liegenschaft aus vollständig ausgerüsteten einzeln nutzbaren Wohneinheiten inkl. Küche bestehen;
 - b) Vertraglich sichergestellte, zwingende hotelmässige Bewirtschaftung der Wohneinheiten über eines oder mehrere Unternehmen (Betreiber), deren Zweck unter anderem die gewerbliche Vermietung von Wohneinheiten zu Ferienzwecken darstellt. Diese Auflage hat zusätzlich für die Dauer von mindestens 20 Jahren grundbuchrechtlich abgesichert zu sein;
 - c) Das unentgeltliche Eigennutzungsrecht aller Eigentümer der Liegenschaft (oder ähnlicher Anspruchsgruppen) darf umgerechnet maximal 8 Belegungswochen pro Jahr betragen, wovon max. 3 Wochen während der Hauptsaisonzeit 20. Dezember - 31. März, Woche vor Ostern und Osterwochenende sowie 15. Juli – 31. August;
 - d) Pro Gast darf die Mietdauer jährlich maximal 8 Wochen betragen. Ausgeschlossen ist ein Aufenthalt von mehr als 8 Wochen hintereinander, zulässig aber ein solcher mit Unterbrüchen;
 - e) Alle Wohneinheiten der Anlage müssen ohne Berücksichtigung der Eigennutzung der Eigentümer gemäss lit. c vorstehend jeweils in einem Dreijahresturnus ab Eröffnung im Durchschnitt mindestens 120 Belegungstage pro Kalenderjahr nachweisen.

¹ Fassung gemäss Nachtrag V vom 8. Februar 2009 zum Baugesetz; in Kraft getreten am 7. Juli 2009; von der Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss vom 7. Juli 2009 genehmigt

² Eingefügt gemäss Nachtrag V vom 8. Februar 2009 zum Baugesetz; in Kraft getreten am 7. Juli 2009; von der Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss vom 7. Juli 2009 genehmigt

³ Eingefügt gemäss Nachtrag V vom 8. Februar 2009 zum Baugesetz; in Kraft getreten am 7. Juli 2009; von der Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss vom 7. Juli 2009 genehmigt

Art. 54c¹

- d) Hotel-ähnliche Betriebe mit Stockwerkeigentum
- Als hotelähnliche Betriebe im Stockwerkeigentum oder mit anderen Eigentumsmodellen mit gleicher wirtschaftlicher Zwecksetzung gelten Beherbergungsbetriebe, die nebst den Kriterien unter Art. 54b zusätzlich die folgenden Kriterien erfüllen:
- a) Die Wohneinheiten müssen mit einem unbedingten Vermietungszwang versehen sein, der zusätzlich für die Dauer von mindestens 20 Jahren grundbuchrechtlich abgesichert ist;
 - b) Dem Betreiber der Anlage steht ein Vorkaufsrecht für alle Wohneinheiten zu;
 - c) Das unentgeltliche Eigennutzungsrecht aller Stockwerkeigentümer der Liegenschaft (oder ähnlicher Anspruchsgruppen) darf umgerechnet maximal 8 Belegungswochen pro Jahr betragen, wovon max. 3 Wochen während der Hauptsaisonzeit 20. Dezember - 31. März, Woche vor Ostern und Osterwochenende so wie 15. Juli - 31. August;
 - d) Der Eigentümer ist verpflichtet, für die Renovation der Wohnung jährlich einen angemessenen Betrag (mind. 1 % der Erstellungskosten) in einen Renovationsfonds einzuzahlen.

Art. 54d²

- e) Umbau von bestehenden Hotels
- ¹ Bestehende Hotels im Sinne der vorstehenden Art. 54a – c BauG dürfen ohne Rücksicht auf die Vorschriften über die Ausnützung, Gebäudehöhen sowie Grenz- und Gebäudeabstände umgebaut werden, sofern der Zweck des Gebäudes nicht geändert und das Gebäudevolumen nicht erweitert werden.
- ² Sofern ohne Beanspruchung dieser Privilegierung gebaut wird, gilt die Zweckbindung nicht, und das Gebäudevolumen muss nicht eingehalten werden.
- ³ Die Art. 43 und 44 BauG gelten für Hotels nicht. Bei einer späteren Umnutzung kommt die Regelung von Art. 71c Abs. 1 lit. d BauG sinngemäss zur Anwendung.³

¹ Eingefügt gemäss Nachtrag V vom 8. Februar 2009 zum Baugesetz; in Kraft getreten am 7. Juli 2009; von der Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss vom 7. Juli 2009 genehmigt

² Eingefügt gemäss Nachtrag V vom 8. Februar 2009 zum Baugesetz; in Kraft getreten am 7. Juli 2009; von der Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss vom 7. Juli 2009 genehmigt

³ Fassung von Abs. 3 gemäss Nachtrag VI vom 13. Juni 2010 zum Baugesetz; in Kraft getreten am 8. Mai 2012; von der Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss vom 8. Mai 2012 genehmigt mit dem Hinweis, dass jedenfalls spätestens ab dem 1. Januar 2013 keine unbewirtschafteten Zweitwohnungen mehr bewilligt werden dürfen. Nachtrag VI gilt auch für das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Wiesen. Er findet auf alle den Wohnungs- und Hotelbau betreffenden Baugesuche Anwendung, die seit dem 15. Mai 2007 der Gemeinde eingereicht wurden und von der Baubehörde nach diesem Datum bewilligt wurden. (Siehe auch DRB 60.02 und DRB 60.03)

	Art. 55
Hofstattrecht a) Grundsatz	<p>¹ Wird ein Gebäude abgerissen oder zerstört, darf es binnen dreier Jahre im bisherigen Umfang (räumliche Ausdehnung und Standort) und mit den bisherigen Zweckbestimmungen wieder erstellt werden. Bestimmungen dieses Gesetzes zu den folgenden Bereichen sind aber einzuhalten:</p> <p>a) Gefahrenzonen</p> <p>b) Strassenabstand</p> <p>c) Baulinien, Baugestaltungs-, Strassenbebauungs-, Waldabstands- und Gewässerabstandslinien</p> <p>d) Allgemeine Bauvorschriften, wie Regelungen über Parkplätze, Behindertenzugang usw.</p> <p>² Neubauteile, die an im Hofstattrecht erstellte Bauten an- oder mit solchen zusammengebaut werden, haben die Bestimmungen dieses Gesetzes einzuhalten.</p>
	Art. 56
b) Verfahren	<p>¹ Beim Abbruch von Bauten kann sich die Bauherrschaft nur dann auf das Hofstattrecht berufen, wenn die Gebäudemasse des Altbaues vor dem Abbruch durch das Bauamt festgehalten worden ist.</p> <p>² Bei Zerstörung durch höhere Gewalt kann das Bauamt dem Eigentümer eine Frist von sechs Monaten zur Deponierung der Gebäudemasse des Altbaues ansetzen. Kommt der Eigentümer dieser Aufforderung nicht nach, so ist das Hofstattrecht verwirkt.</p>
	Art. 57
Bestandesgarantie	<p>¹ Bestehende Bauten und Anlagen, die diesem Baugesetz nicht entsprechen, dürfen unterhalten und renoviert werden. Änderungen können bewilligt werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.</p> <p>² Anbauten sind zulässig, sofern sie dem neuen Recht genügen.</p>
	b) Bauzone
	Art. 58
Zentrumszone	<p>¹ Die Zentrumszone ist für touristische und andere Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Wohnnutzung und Kleingewerbe sind zulässig.</p> <p>² Bei Bauten mit 90 % oder mehr Wohnanteil gilt die Ausnützungsziffer der Zone für städtisches Wohnen.</p>
	Art. 59
Zone für städtisches Wohnen	Die Zone für städtisches Wohnen ist eine Mischzone. Neben der Wohnnutzung sind touristische und andere Dienstleistungsbetriebe sowie mässig störende gewerbliche Nutzungen zulässig.
	Art. 60
Wohnzone Dorf/Platz	Die Wohnzone Dorf/Platz entspricht, abgesehen von den im Zonenschema erwähnten Besonderheiten, der Zone für städtisches Wohnen.

	Art. 61
Ortsrandzonen I und II	Die Ortsrandzone I und die Ortsrandzone II sind für Wohnzwecke bestimmt.
	Art. 62
Dorfkernzone	Die Dorfkernzone ist für Wohnbauten, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Landwirtschaftsbauten bestimmt.
	Art. 63
Zone für Arbeiten und Wohnen	Die Zone für Arbeiten und Wohnen ist für Dienstleistungs-, Handels- und Produktionsbetriebe sowie Lehre und Forschung bestimmt. Wohnnutzung ist zulässig.
	Art. 64 ¹
Zone für touristische Infrastruktur	¹ Die Zone für touristische Infrastruktur ist für Infrastrukturbauten und -anlagen mit touristischer Zwecksetzung, wie touristische Transportanlagen, Parkieranlagen, Sportanlagen usw., bestimmt. Wohnnutzung ist zulässig. ² Es sind nur Personalwohnungen gestattet, wenn die dauernde Anwesenheit betriebsnotwendig ist. ³ Bisherige Wohn- und Dienstleistungsnutzung kann beibehalten und angemessen erweitert werden. Grenzt die Zone an eine Bauzone, so gelten die Grenz- und Gebäudeabstände der angrenzenden Zone bzw. die im Generellen Gestaltungsplan festgelegten Masse.
	Art. 65
Gewerbezone	¹ Die Gewerbezone ist für immissionsträchtige Gewerbe- und Industrienutzung bestimmt. ² Es sind nur Personalwohnungen gestattet, wenn die dauernde Anwesenheit betriebsnotwendig ist.
	Art. 66
Grünzone	¹ Die Grünzone dient der Gliederung des Siedlungsgebietes mit Parks und Ähnlichem sowie der Sicherung ausreichender Freiflächen und öffentlicher Aussenräume. ² ² In der Grünzone sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die den Zweck der Zone nicht beeinträchtigen.
	Art. 67
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen dürfen nur Bauten und Anlagen errichtet werden, die öffentlichen Interessen dienen. Die Vorschriften über die Dachform (Art. 27 BauG) gelten für diese Zonen nicht.

¹ Fassung gemäss Nachtrag Ib vom 31. Oktober 2004 zum Baugesetz; in Kraft getreten am 7. Februar 2006; von der Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss vom 7. Februar 2006 unter der Bedingung genehmigt, dass neue Wohnnutzungen (sowie Erweiterungen von bestehenden Wohnnutzungen, die über das Mass von Art. 64 Abs. 3 BauG hinausgehen) nur zulässig sind, wenn vorgängig das konkrete Nutzungsmass sowie die konkrete Lage und Ausgestaltung der Wohnnutzung im Rahmen der Grundordnung festgelegt worden sind

² Fassung gemäss Nachtrag Ib vom 31. Oktober 2004 zum Baugesetz; in Kraft getreten am 7. Februar 2006; von der Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss vom 7. Februar 2006 genehmigt

- Art. 68
- Forschungszone
- ¹ Die Forschungszone ist für Forschungsanstalten bestimmt. Wohnbauten sind nur für das Betriebspersonal zulässig. Die Bauberatung ist obligatorisch.
- ² Als Forschungsanstalten gelten institutionalisierte Unternehmen aus dem Bereich der Wissenschaft. Sie müssen folgende Voraussetzungen erfüllen:
- a) hauptberufliche Leitung durch einen habilitierten Wissenschaftler oder zur fachlichen Führung eines solchen Institutes ausgebildeten Direktor;
 - b) betriebseigene Infrastruktur zur Durchführung von wissenschaftlichen Forschungsprojekten und -veranstaltungen.

- Art. 69¹
- Zone für Kurbetriebe (KBZ)
- a) Allgemeines
- ¹ Die Zone für Kurbetriebe ist für Sanatorien, Höhen- und Rehabilitationskliniken ähnliche Einrichtungen bestimmt. Die Bauberatung ist obligatorisch.
- ² Als Kurbetrieb gilt ein Betrieb, der die folgenden Voraussetzungen kumulativ erfüllt:
- a) medizinische Leitung durch einen hauptberuflich für den Betrieb tätigen Arzt;
 - b) kollektive Beherbergung und Verpflegung durch eigene Infrastruktur;
 - c) sichergestellte, dauernde ärztliche Betreuung und Pflege von Patienten durch angestelltes sowie fachlich qualifiziertes und ausgebildetes medizinisches Personal;
 - d) angemessene betriebseigene Infrastruktur für ärztlich angeordnete oder medizinisch notwendige Behandlung von Patienten.
- ³ In der Zone für Kurbetriebe sind für alle Nutzungen das Instrument der Sondernutzungsplanung und weitere Nutzungsboni explizit ausgeschlossen.

- Art. 70²
- b) Quartierplanpflicht, besondere Bauvorschriften
- ¹ In der Zone für Kurbetriebe sind alle Bauten mit Nutzungen zulässig, die der Unterkunft der Patienten, ihrer Betreuer, ihrer Besucher und des betriebseigenen Personals sowie dem Betrieb der Kureinrichtungen dienen (Behandlungs- und Therapieräume, Hallenbäder, Gemeinschaftsräume, Wäschereien, Küchen usw.).
- ² Die Zone für Kurbetriebe ist eine Zone mit Quartierplanpflicht und erhöhten Gestaltungsanforderungen. Der Quartiergestaltungsplan bestimmt Lage und Grösse der Bauten sowie die allgemeine Gestaltung der Überbauung. Die Gebäudehöhe der Neubauten soll diejenige der vorbestehenden Hauptbauten des Kurbetriebsareals nicht übersteigen.
- ³ Kein Quartierplan ist notwendig für folgende Bauvorhaben ohne wesentliche Zweckänderung:
- a) ausschliesslich innere Umbauten ohne Veränderung der Gebäudehülle;
 - b) geringfügige An- und Ergänzungsbauten, mit denen die bisherige BGF um maximal 10 Prozent vergrössert wird;
 - c) Ersatzbauten, die weniger als 500 m² anrechenbare BGF umfassen.

¹ Fassung gemäss Nachtrag V vom 8. Februar 2009 zum Baugesetz; in Kraft getreten am 7. Juli 2009; von der Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss vom 7. Juli 2009 genehmigt

² Fassung gemäss Nachtrag V vom 8. Februar 2009 zum Baugesetz; in Kraft getreten am 7. Juli 2009; von der Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss vom 7. Juli 2009 genehmigt

Art. 70a¹

c) Erweiterte Nutzungen

¹ In der Zone für Kurbetriebe sind neben den Kurbetrieben auch solche Betriebe zulässig, welche in die kommunale Wirtschaftsstruktur passen und ein hohes langfristiges Wertschöpfungs- und Arbeitsplatzpotential aufweisen. Die entsprechenden Nachweise sind mit dem Baugesuch beizubringen.

² Unter den Begriff der erweiterten Nutzungen im Sinne von Abs. 1 fallen Betriebe, die mindestens eine der nachfolgenden Bedingungen erfüllen:

- a) Erreichen einer wiederkehrenden Wertschöpfung von mindestens Fr. 600.- pro 100 m² realisierter BGF und Jahr;
- b) Generierung von mindestens einem langfristig gesicherten Arbeitsplatz pro 100 m² realisierter BGF;
- c) Erzielen von mindestens 200 Übernachtungen pro angebotenem Bett im Schnitt von drei Jahren.

³ Zulässig sind insbesondere folgende Betriebe, sofern diese die Anforderungen gemäss Abs. 1 und 2 vorstehend erfüllen:

- a) Forschungsanstalten im Sinne von Art. 68 BauG;
- b) Hotelnutzungen, wobei die Anforderungen von Art. 54a, 54b oder 54c BauG erfüllt sein müssen;
- c) Nutzungen als Schulungs- oder Ausbildungszentren, wobei die Anforderungen von Art. 69 BauG lit. a - d sinngemäss gelten, d.h. eine ausgewiesene fachlich qualifizierte, vor Ort anwesende Leitung gegeben ist und eine angemessene betriebseigene Infrastruktur für Unterricht und Ausbildung sowie für kollektive Beherbergung und Verpflegung zur Verfügung steht.

⁴ Reine Industrie- und Fabrikationsbetriebe und klassische Gewerbenutzungen sowie ausschliessliche Wohnnutzungen mit Ausnahme von solchen gemäss Art. 71b sind ausgeschlossen.

Art. 71²

d) Nutzungsmasse

¹ Das Mass der verschiedenen Nutzungen in den einzelnen Kurbetriebszonen wird wie folgt festgelegt:

Bezeichnung	Signatur	AZ für Kurbetriebsnutzung	AZ für Erweiterte Nutzungen	Geschlosszahl, wenn nicht Nutzung
Clavadel	KBZ 01	1.0	1.0	4
TSH	KBZ 02	1.0	1.0	4
Josephshaus	KBZ 03	1.2	1.0	5
Alexanderhaus	KBZ 04	1.7	1.0	5
NAD Niederländische	KBZ 05	1.7	1.0	5
Valbella	KBZ 06	1.4	1.0	4
Valbella Mühlestrasse	KBZ 07	1.0	1.0	4
Wolfgang	KBZ 08	1.0	1.0	5
Alpine Kinderklinik	KBZ 09	1.7	1.0	5

¹ Eingefügt gemäss Nachtrag V vom 8. Februar 2009 zum Baugesetz; in Kraft getreten am 7. Juli 2009; von der Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss vom 7. Juli 2009 genehmigt

² Fassung gemäss Nachtrag V vom 8. Februar 2009 zum Baugesetz; in Kraft getreten am 7. Juli 2009; von der Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss vom 7. Juli 2009 genehmigt

² Bei architektonisch und gestalterisch herausragenden Projekten, die zudem über ein besonders hohes langfristiges Wertschöpfungs- und Arbeitsplatzpotential im Sinne von Art. 70a verfügen, kann die Baubehörde die AZ für erweiterte Nutzungen um maximal 17 Prozent erhöhen; dies gilt sinngemäss für die AZ für Kurbetriebsnutzungen, sofern die ordentliche AZ dafür nicht mehr als 1.0 beträgt.

³ Für Wohnnutzungen gemäss Art. 71b ist dieser Bonus in jedem Fall ausgeschlossen.

Art. 71a¹

e) Übergangsregelung für Revision 2004

¹ Für die KBZ 02 und die KBZ 06 zusammen mit der KBZ 07 gelten folgende besonderen Nutzungsbestimmungen:

- a) KBZ 02: Im schraffierten Bereich im Zonenplan gelten die Bestimmungen gemäss Ortsrandzone I²;
- b) KBZ 07: Es gelten die Bestimmungen der Wohnzone Dorf/Platz³.

² Die Nutzungsbestimmungen gemäss Absatz 1 lit. a bzw. lit. b werden nur angewendet, wenn vorgängig die dazugehörigen Kurbetriebe KBZ 02 bzw. KBZ 06 innerhalb von 5 Jahren nach In-Kraft-Treten dieser Bestimmung wieder in Betrieb genommen und langfristig mindestens im Umfang von 80 Prozent der vorbestandene Kliniknutzfläche als Kurbetriebe genutzt werden.

³ Erfolgt keine Nutzung im Sinne von Abs. 1 und 2 vorstehend, so gelten ausschliesslich die übrigen Bestimmungen für die KBZ, insbesondere die Art. 69 – 71 und 71b ff. BauG. Die Nutzung nach Art. 71a kann nicht mit der Nutzung gemäss Art. 71b kumuliert werden.

Art. 71b⁴

f) Wohnnutzung

¹ Von der innerhalb eines jeweiligen KBZ Areals gesamthaft realisierten BGF dürfen 10 % einmalig einer Wohnnutzung zugeführt werden; bei Nutzungen gemäss Art. 54b und 54c BauG beträgt der Anteil einer Wohnnutzung einmalig 5 %.

² Die zulässige Wohnnutzung rechnet sich immer ab der ordentlicherweise zulässigen Nutzung gemäss Art. 71 BauG; eine allfällig erhöhte Nutzung gemäss Art. 71 Abs. 2 wird dabei in keinem Fall angerechnet.

³ In allen Fällen müssen folgende Bedingungen kumulativ erfüllt werden:

- a) Die Wohnnutzung dient nachweisbar der Finanzierung des Kurbetriebes oder der erweiterten Nutzung und stört diese nicht;
- b) Die Wohnnutzung darf frühestens gleichzeitig mit der Errichtung des Kurbetriebes oder der erweiterten Nutzung realisiert werden.

¹ Eingefügt gemäss Nachtrag V vom 8. Februar 2009 zum Baugesetz; in Kraft getreten am 7. Juli 2009; von der Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss vom 7. Juli 2009 genehmigt

² BauG, Art. 61 i.V.m. Art. 93

³ BauG, Art. 61 i.V.m. Art. 93

⁴ Eingefügt gemäss Nachtrag V vom 8. Februar 2009 zum Baugesetz; in Kraft getreten am 7. Juli 2009; von der Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss vom 7. Juli 2009 genehmigt

⁴ Art. 135 Abs. 2 BauG ist auf den Parzellen innerhalb der KBZ nicht anwendbar.¹

Art. 71c²

g) Ergänzende Vorschriften für die KBZ Zur Umsetzung der vorstehend erwähnten Nutzungsvorschriften für die Zone für Kurbetriebe gelten folgende zusätzliche Regelungen:

- a) Wird eine zulässige Nutzung innerhalb des bestehenden Bauvolumens ohne Abbruch und Wiederaufbau realisiert, so bestimmt das bestehende Bauvolumen das Mass der Nutzung (Beschränktes Hofstattrecht).
- b) Das Mass der einmalig möglichen Wohnnutzung rechnet sich aufgrund der zulässigen AZ gemäss Art. 71 BauG in Abhängigkeit von der tatsächlichen Nutzung bzw. Nutzungsmixes. Im Falle einer Übernutzung rechnet sich das Mass der einmalig möglichen Wohnnutzung gemäss Art. 71b BauG aufgrund der ordentlicherweise zulässigen AZ gemäss Art. 71 BauG.
- c) Betriebsnotwendige Mitarbeiterunterkünfte werden nicht an die zulässige Wohnnutzung gemäss Art. 71b BauG angerechnet, wenn sie nur in Miete zur Verfügung gestellt und von den Mitarbeitern bei einem Stellenwechsel wieder verlassen werden.
- d) Eine der Kurbetriebszone zugewiesene Fläche kann nur durch eine Umzonung einer anderen Nutzung zugeführt werden. In diesem Fall ist eine Mehrwertabschöpfung zu erbringen, die sich aufgrund der Brutto-Differenz der Verkehrswerte zwischen der neuen und der vorherigen Zonenordnung errechnet; allfällige Belastungen wie Abbruch- und/oder Entsorgungskosten können nicht in Abzug gebracht werden.

Art. 72³

- Wohnzone Wald
- 1 Die Wohnzone Wald ist für Wohnbauten bestimmt.
 - 2 Die Erhaltung und der Ersatz bestehender Bauten und Anlagen sowie deren Erweiterung um einen Fünftel gemäss Generellem Gestaltungsplan sind zulässig.
 - 3 Der Generelle Gestaltungsplan kann auch eine minimale Nutzung zulassen und eine maximale Nutzung festlegen.
 - 4 Der Waldsiedlungscharakter ist zu erhalten.⁴

¹ Abs. 4 neu eingefügt gemäss Nachtrag VI vom 13. Juni 2010 zum Baugesetz; in Kraft getreten am 8. Mai 2012; von der Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss vom 8. Mai 2012 genehmigt mit dem Hinweis, dass jedenfalls spätestens ab dem 1. Januar 2013 keine unbewirtschafteten Zweitwohnungen mehr bewilligt werden dürfen. Nachtrag VI gilt auch für das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Wiesen. Er findet auf alle den Wohnungs- und Hotelbau betreffenden Baugesuche Anwendung, die seit dem 15. Mai 2007 der Gemeinde eingereicht wurden und von der Baubehörde nach diesem Datum bewilligt wurden. (Siehe auch DRB 60.02 und DRB 60.03)

² Eingefügt gemäss Nachtrag V vom 8. Februar 2009 zum Baugesetz; in Kraft getreten am 7. Juli 2009; von der Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss vom 7. Juli 2009 genehmigt

³ Gemäss Genehmigungsbeschluss vom 16. April 2002 der Regierung des Kantons Graubünden wird das Genehmigungsverfahren bezüglich Art. 72 BauG sowie bezüglich der unter dem Titel „Genereller Gestaltungsplan zur Wohnzone Wald“ im Anhang zum BauG aufgeführten Art. 1 – 4, DRB 60.01, sistiert

⁴ Vgl. BauG, Art. 118: Baumschutz

- Art. 72a¹
- Bauzone
Schatzalp
- ¹ Die Bauzone Schatzalp ist für touristische und andere Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Neben Hotellerie sind folgende Nutzungen, auch im Stockwerkeigentum, zulässig: betrieblich zugehöriges Wohnen für Gäste und Personal, Annexbetriebe wie Restaurants, Wellness-, Sport- und Freizeitanlagen, Seminarräume, Wohnungen sowie Verkaufsgeschäfte.
- ² Der Generelle Gestaltungsplan bestimmt das Mass der Nutzung und legt unter anderem die Baustandorte, die Abmessungen der Gebäude, die Grenzabstände und die Gestaltung der Aussenräume fest.
- ³ Die gemäss Art. 38 BauG erforderlichen Parkplätze sind im Talboden bereitzustellen. Bauten und Anlagen in dieser Zone werden erst bewilligt, wenn die notwendigen Parkplätze tatsächlich und rechtlich gesichert sind.

- Art. 72b²
- Bauzone Stilli
- ¹ Die Bauzone Stilli ist für Hotelbauten gemäss Art. 54 BauG sowie für Wohnbauten bestimmt.
- ² Der Generelle Gestaltungsplan bestimmt das Mass sowie die räumliche Anordnung der zulässigen Nutzungen und legt die Abmessungen der Gebäude, die Grenzabstände und die Gestaltung der Aussenräume fest.
- ³ Bei Bedarf kann die Baubehörde den Transport von Bruttogeschossfläche aus dem Baubereich 2 Wohnen zum Baubereich 1 Hotel bewilligen, sofern diese als reine Hotelnutzung verwendet wird. Der umgekehrte Vorgang ist ausdrücklich ausgeschlossen.
- ⁴ Die Pflichtparkplätze mit Ausnahme von wenigen Besucherparkplätzen sind in unterirdischen Autoeinstellplätzen zu realisieren.

c) Nicht-Bauzone

- Art. 73
- Landwirtschaftszone
- ¹ Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das
- a) sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder für den Freilandgartenbau eignet und für diese Nutzung zu erhalten ist;
 - b) im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden soll.
- ² Bauten und Anlagen sowie Meliorationen und Bodenverbesserungen werden nur bewilligt, soweit sie für die landwirtschaftliche Nutzung des Bodens erforderlich sind, der Aufzucht von Tieren und Pflanzen, den Wohnbedürfnissen der bäuerlichen Bevölkerung und ihrer Mitarbeiter oder der Sicherung existenzfähiger Landwirtschaftsbetriebe dienen.
- ³ Bauten in der Landwirtschaftszone haben sich gut in die Landschaft einzufügen. Die Baubehörde kann im Baubewilligungsverfahren, unter Berücksichtigung der Betriebswirtschaftlichkeit, notwendige Anordnungen bezüglich Stellung, Grösse, Lage und Ausgestaltung der Bauten treffen.

¹ Eingefügt gemäss Nachtrag Ib vom 31. Oktober 2004 zum Baugesetz; in Kraft getreten am 7. Februar 2006; von der Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss vom 7. Februar 2006 mit Auflagen genehmigt

² Eingefügt gemäss Nachtrag IV vom 26. November 2006 zum Baugesetz; in Kraft getreten am 5. Februar 2008; von der Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss vom 5. Februar 2008 genehmigt

Art. 74

Berglandwirtschaftszone

¹ Die Berglandwirtschaftszone umfasst die Gebiete, die zur alpwirtschaftlichen Nutzung und zur Bewirtschaftung als Mäder geeignet sind, und die dieser Nutzung zu erhalten sind oder die im Gesamtinteresse so genutzt werden sollen.

² Neue Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie unmittelbar der zonen-gemässen Nutzung dienen.

Art. 75

Alpine Landwirtschaftszone

¹ Die Alpine Landwirtschaftszone umfasst die zur extensiven landwirtschaftlichen Nutzung geeigneten Flächen.

² Neue Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie unmittelbar der zonen-gemässen Nutzung dienen.

Art. 76

Golfzone

¹ Die Golfzone umfasst die für den Golfsport bestimmten Flächen.

² Es sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die dem Golfsport oder dem Wintersport dienen, wie Klubhaus mit Restaurant sowie Bauten und Anlagen für den Betrieb und Unterhalt.

d) Überlagerte Zonen

Art. 77

Landschaftsschutzzone

¹ Die Landschaftsschutzzone schützt Landschaften und Landschaftsteile von besonderer Schönheit und Eigenart vor der Zerstörung und Verbauung.

² Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen dürfen dem Zonen-zweck nicht widersprechen.

³ Für die Bewirtschaftung von Wald innerhalb der Landschaftsschutzzone gelten ausschliesslich die Bestimmungen der forstlichen Planung.

Art. 78

Schutzzone Laret

¹ Die Schutzzone Laret umfasst den Schwarzsee, Uferbereiche, Moore sowie angrenzende Übergangsgebiete. Sie dient dem Schutz dieser naturnahen Lebens-räume und Standorte.

² Alle störenden Eingriffe, wie Bauten und Anlagen aller Art, Terrainveränderungen, Drainagen und weitere störende Nutzungen, sind untersagt.

³ Die Baubehörde trifft notwendige Massnahmen zur Pflege und Kennzeichnung der geschützten Gebiete. Land- und forstwirtschaftliche Nutzung ist im Rahmen des Zonen-zwecks und der Pflegemassnahmen zulässig. Terrainveränderungen als Pflegemassnahmen sind erlaubt.

Art. 79

Schutzzone Wildboden

¹ Die Schutzzone Wildboden umfasst Kulturgüter (Waldfriedhof, Kirchnerhaus), geologische Besonderheiten und naturnahe Standorte. Sie dient dem Schutz dieser Objekte.

² Störende Eingriffe sind untersagt. Als solche gelten insbesondere neue Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen sowie störende Nutzungen. Bestehende Bauten und Anlagen dürfen erhalten und angemessen erweitert werden.

³ Die Baubehörde trifft die notwendigen Massnahmen zur Pflege und Kennzeichnung der geschützten Gebiete. Land- und forstwirtschaftliche Nutzung sowie der Betrieb des Waldfriedhofs sind im Rahmen des Zonenzwecks und der Pflegemassnahmen zulässig.

Art. 80

Seeuferzone

¹ Die Seeuferzone dient der Erhaltung und der geordneten Erschliessung des den Davosersee umgebenden Naherholungsgebietes.

² Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen, die mit dem Zonenzweck unvereinbar sind, sind nicht zulässig.

³ Die Erschliessung wird in einem Generellen Erschliessungsplan festgelegt.

Art. 80a¹

Schutzzone
Schmelzboden

¹ Die Schutzzone Schmelzboden dient der Erhaltung, Wiederherstellung und Dokumentation der historischen Bergbau-Einrichtungen und Verkehrswege.

² Das Schutzziel wird erreicht durch:

- a) Die Sicherung des bestehenden Museums mit den zugehörigen Annexbauten und Wohnungen;
- b) Die Wiederherstellung des Knappenhauses bzw. des Betriebsgebäudes für das Bergbaumuseum;
- c) Die Verbesserung der betrieblich notwendigen Wohnverhältnisse;
- d) Ergänzung der Erschliessung, insbesondere bezüglich der Parkierung für den Museumsbetrieb und für den historischen Verkehrsweg Zügenschlucht.

³ Der kommunale Richtplan „Bergbaumuseum Schmelzboden“ stellt die unterstützende Voraussetzung für die Bauten und Anlagen in der Schutzzone Schmelzboden dar. Bauvorhaben und Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen unterliegen dem Baubewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb von Bauzonen oder dem Meldeverfahren nach Art. 86 und Art. 87 des kantonalen Raumplanungsgesetzes

Art. 80b²

Spielplatz und
Freizeitzone

¹ Die Spielplatz- und Freizeitzone umfasst Flächen für Freizeit- und Erholungseinrichtungen.

² Zulässig sind herkömmliche Kinderspielanlagen wie Schaukel, Rutschbahnen, Klettergerüste, Tischtennistische usw., im Weiteren auch Sportanlagen wie Laufbahnen, Sandbunker, Fangnetze sowie eingeschossige Unterstände/Häuschen bis 25 m² Gebäudegrundfläche. Temporäre Einrichtungen für öffentliche Veranstaltungen sind ebenfalls zulässig.

¹ Eingefügt gemäss Nachtrag Ia vom 31. Oktober 2004 zum Baugesetz; in Kraft getreten am 7. Februar 2006; von der Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss vom 7. Februar 2006 genehmigt

² Eingefügt gemäss Nachtrag II vom 24. September 2006 zum Baugesetz; in Kraft getreten am 15. Mai 2007; von der Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss vom 15. Mai 2007 genehmigt

³ Sämtliche Bauten und Anlagen unterliegen dem Baubewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb Bauzonen oder dem Meldeverfahren nach Art. 86 und 87 des kantonalen Raumplanungsgesetzes.

⁴ Im Zeitpunkt, in welchem die Nutzungen im Sinne des Zonenzweckes der Spielplatz- und Freizeitzone aufgehoben werden oder entfallen, gilt für die davon betroffenen Flächen ohne weiteren ortsplanerischen Beschluss der Gemeinde Davos¹ die nutzungsplanerische Festlegung einer Landwirtschaftszone.

Art. 80c²

Zone für
besondere Sport-
veranstaltungen
und Anlässe

¹ Die Zone dient der Durchführung von temporären Sportveranstaltungen wie Ski- und Snowboardanlässe, Langlauf-Weltcup, Bike-Events und ähnliches sowie generell der Durchführung von Anlässen. Zulässig sind in dieser Zone unter dem Vorbehalt der Absätze 3 und 4 die mit den Sportveranstaltungen und Anlässen zusammenhängenden Fahrnisbauten (wie Zelte für Verpflegung, Verkauf, Service, Sanität), Einrichtungen (wie Tribünen, bewegliche Hindernisse, Geräte Parkplätze, Beleuchtungsanlagen, Zäune) und Installationen für Wasser-, Strom und Kanalisationsanschlüssen sowie die notwendigen Geländeanpassungen.

² Auf Dauer angelegte Bauten und Anlagen sind unzulässig. Von diesem Verbot ausgenommen sind standortgebundene Bauten und Anlagen sowie solche, die bei Inkrafttreten der vorliegenden Zone schon rechtskräftig bewilligt waren.

³ Fahrnisbauten und Einrichtungen dürfen jeweils nur für die Dauer der betreffenden Sportveranstaltungen und Anlässe aufgestellt werden. Sie sind anschliessend wieder zu entfernen. Die Baubehörde kann in begründeten Fällen Ausnahmen bewilligen, wenn keine öffentlichen oder privaten Interessen dagegen sprechen. Feste Installationen für Wasser-, Strom- und Kanalisationsanschlüsse sowie die notwendigen Geländeanpassungen können an Ort bleiben.

⁴ Die im Zonenplan der Zone für besondere Sportveranstaltungen und Anlässe zugewiesenen Areale dürfen maximal je wie folgt für die Durchführung von Sportveranstaltungen aller Art und Anlässen aller Art (aller Art: von kommunaler bis internationaler Bedeutung) genutzt werden (exklusive Auf- und Abbauzeit), soweit diese mit dem Lärmschutzrecht vereinbar sind:

- Areal Bolgen: 30 Tage im Winter, 10 Tage in der übrigen Zeit
- Areal Bünda: 20 Tage im Winter, 10 Tage in der übrigen Zeit
- Areal Stilli: 6 Tage im Winter, 6 Tage in der übrigen Zeit (exklusive WEF)

Die ausserhalb des Winters stattfindenden Sportveranstaltungen und Anlässe dürfen die landwirtschaftliche Nutzung nicht wesentlich beeinträchtigen. Als Winter gilt die Zeit vom 1. November bis 30. April. Entstandene Schäden sind den Betroffenen in jedem Fall (Winter und übrige Zeit) zu vergüten.

⁵ Der Kleine Landrat ist verpflichtet, gestützt auf das Lärmschutzrecht ein Gesamtkonzept für Massnahmen zur Beschränkung der mit den Sportveranstaltungen und Anlässen verbundenen Immissionen auf die Umgebung zu erstellen.

¹ Siehe DRB 10; FN 1

² Eingefügt gemäss Nachtrag XIII vom 27. November 2016 zum Baugesetz; in Kraft getreten am 4. Juli 2017; von der Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss vom 4. Juli 2017 genehmigt mit Ergänzungen und Änderungen

⁶ Alle geplanten Sportveranstaltungen und Anlässe sind der Gemeinde zusammen mit den hierfür erforderlichen Fahrnisbauten und Einrichtungen anzuzeigen. Sie entscheidet über die Baubewilligungspflicht und die Art des durchzuführenden Verfahrens.

Art. 81¹

Ruhezone Wild
a) Umfang

¹ Die Ruhezone Wild umfasst ausgedehnte Gebiete, in denen sich Wildtiere vom 20. Dezember bis 30. April ungestört aufhalten können.

² In der Ruhezone Wild gelten während der Ruhezeit folgende Einschränkungen:

a) Das Betreten ist nur auf den bezeichneten Wanderwegen erlaubt; Hunde sind auf den bezeichneten Wegen an der Leine zu führen.

b) Das Betreten resp. Befahren mit allen Arten von Schneesportgeräten (inkl. Schneeschuhen) ist verboten.

c) Das Überfliegen mit Fluggeräten wie Deltaseglern, Gleitschirmen etc. hat in gebührender Höhe zu erfolgen.

³ Die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung, Zugang und Zufahrt zu Privateigentum sowie Jagd und Hege bleiben gewährleistet. Die Erstellung touristischer Bauten und Anlagen ist ausgeschlossen.

Art. 81a²

b) Ordnungsbussen

¹ In Ergänzung zum ordentlichen Strafverfahren gemäss diesem Gesetz oder dazu erlassener Ausführungsbestimmungen kann der Kleine Landrat³ Verletzungen der Ruhezone Wild als Ordnungsbussen mit einem Bussentarif⁴ ausgestalten.

² Das Verfahren richtet sich in diesem Fall nach dem Gemeindegesetz über öffentliche Ruhe und Ordnung vom 27. November 2005⁵.

Art. 82

Archäologiezone

¹ Die Archäologiezone umfasst jene Flächen, auf denen mit grosser Wahrscheinlichkeit archäologische Funde und Befunde zu erwarten sind.

² Alle Bauvorhaben und Grabarbeiten (Leitungsgräben, Schächte usw.) sind dem Bauamt und dem kantonalen Archäologischen Dienst vor der Ausarbeitung der Projektpläne bekannt zu geben. Die Baubehörde entscheidet nach Einholung einer Stellungnahme des Archäologischen Dienstes über die notwendigen Auflagen.

³ Die Baubehörde kann einzelne Objekte innerhalb der Zone durch Verfügung unter Schutz stellen. Jede Nutzung dieser Objekte, die dem Zonenzweck zuwiderläuft, ist untersagt, wobei die Baubehörde nach Rücksprache mit dem kantonalen Archäologischen Dienst die notwendigen Einschränkungen anordnet.

¹ Fassung gemäss Nachtrag VII vom 26. September 2010 zum Baugesetz; in Kraft getreten am 8. März 2011; von der Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss vom 8. März 2011 genehmigt

² Fassung gemäss Nachtrag VII vom 26. September 2010 zum Baugesetz; in Kraft getreten am 8. März 2011; von der Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss vom 8. März 2011 genehmigt

³ Fremdänderung gemäss Beschluss des Grossen Landrates vom 10. November 2022; in Kraft getreten am 1. Juni 2023

⁴ DRB 31.1

⁵ DRB 31; insbesondere Art. 23 ff.

- Art. 83
- Grundwasser- und Quellschutzzone
- ¹ Die Grundwasser- und Quellschutzzone umfasst Gebiete, die zur Sicherstellung der Trinkwasserversorgung geschützt werden. Innerhalb der Grundwasser- und Quellschutzzone sind Bauten, Anlagen und Nutzungen nicht zulässig, welche die Wasservorkommen gefährden könnten.
- ² Die Baubehörde erlässt für Quell- und Grundwasserfassungen sowie für Mineralquellen Schutzzonenpläne und -reglemente gemäss Gewässerschutzgesetzgebung. Nutzungsbeschränkungen innerhalb der Schutzzonen sind im Grundbuch anzumerken.
- ³ Zulässige Bauten, Anlagen und Nutzungen werden nur nach Vornahme der notwendigen Abklärungen bewilligt. Die Baubehörde legt nach Anhörung einer Fachperson die nötigen Auflagen fest.
- Art. 84
- Wintersportzone
a) Allgemeines
- ¹ Die Wintersportzone umfasst das für die Ausübung des Wintersportes erforderliche Gelände. Der Zutritt zur Ausübung des Wintersportes steht jedermann offen, wobei eine generelle Sperrung durch den Betreiber wegen Gefahr vorbehalten bleibt. Das übrige Loipennetz und Abfahrtsrouten sind Gegenstand des Generellen Erschliessungsplanes.
- ² Im Rahmen dieses Zonenzwecks wird die Nutzung im Einzelnen durch vertragliche Regelung zwischen Betreiber und Grundeigentümer festgelegt. Zudem gelten die nachfolgenden Bestimmungen.
- Art. 85
- b) Bauten und Anlagen
- ¹ Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen, Pflanzungen und Düngungen, welche die Ausübung des Wintersportes beeinträchtigen, sind untersagt. Der Grundeigentümer hat die Durchfahrt im Bereich von Pisten, Wegen und Loipen zu gewährleisten.
- ² Einfriedungen im Bereich der Skipisten dürfen vom Betreiber in Absprache mit dem Grundeigentümer für die Zeit vom 1. November bis zum 30. April entfernt werden, müssen von ihm nachher aber sobald wie möglich wieder angebracht werden. Die Baubehörde kann den Betreiber im Ausnahmefall zur Entfernung der Einfriedungen ermächtigen.
- Art. 86
- c) Pisten, Wege und Loipen
- ¹ Als Pisten, Wege und Loipen gelten alle Flächen innerhalb der Zone, die bisher der entsprechenden Wintersportnutzung gedient haben. Grundeigentümer und Betreiber können in gegenseitigem Einverständnis Pisten, Wege und Loipen innerhalb des Zonengebietes verlegen. Art. 123 Abs. 3 BauG ist zu beachten.
- ² Die mechanische Präparierung von Pisten, Wegen und Loipen ist vom 1. November bis zum 30. April zulässig, sofern es die Schneelage erlaubt.
- ³ Innerhalb des Zonengebietes ist die punktuelle Beschneidung gestattet. Die Flächenbeschneidung ist zulässig, wenn sie im Generellen Erschliessungsplan vorgesehen ist.

- Art. 87
- d) Kosten und Haftung
- ¹ Schäden, die durch die Ausübung des Wintersportes an Grundstücken innerhalb der Wintersportzone entstehen, sind nach den allgemeinen privatrechtlichen Bestimmungen zu vergüten.
- ² Kosten, die der Gemeinde im Zusammenhang mit dem Wintersportgelände erwachsen (Freihaltung, Haftung usw.), können ganz oder teilweise auf die interessierten oder begünstigten Personen (Bergbahnen, Beherbergungsbetriebe, Skischulen, Davos Tourismus und dergleichen) überwältzt werden.
- ³ Die interessierten oder begünstigten Personen haften gegenüber der Gemeinde solidarisch für den ganzen Betrag.
- Art. 88
- Campingzone
- ¹ Die Campingzone ist für Campingplätze bestimmt, die nur Benützern von Zelten und Campingfahrzeugen offen stehen. Es sind ausschliesslich betrieblich notwendige Bauten und Anlagen zulässig, wie Zufahrten, sanitäre Anlagen, Kioske und Restaurants. Wohnwagen, Wohnmobile, Zelte und ähnliche Einrichtungen dürfen während höchstens eines Monats in der Campingzone hingestellt werden.
- ² Bauten und Anlagen haben sich gut in die Landschaft einzuordnen. Die Baubehörde trifft notwendige Anordnungen bezüglich Lage, Stellung und Gestaltung der Bauten und Anlagen.
- ³ Der Betrieb eines Campingplatzes bedarf einer Betriebsbewilligung des Kleinen Landrates. Diese wird nur erteilt, wenn die Erschliessung (insbesondere alle erforderlichen sanitären Anlagen) bei der Eröffnung des Betriebes gewährleistet ist. Für bewilligte Campingplätze hat der Bewilligungsempfänger eine Campingordnung aufzustellen, die vom Kleinen Landrat genehmigt wird.
- ⁴ Für Gebiete ausserhalb der Campingzone kann die Baubehörde das Aufstellen von Zelten, Wohnwagen und Wohnmobilen zeitlich beschränken oder gänzlich untersagen.
- Art. 88bis¹
- Zone für Sport- und Freizeitnutzungen
- ¹ Die Zone für Sport- und Freizeitnutzungen ist für Sport- und Freizeitanlagen wie Spielplätze, Bikeparcours, Seilparks und Ähnliches bestimmt. Es sind ausschliesslich Bauten und Anlagen zulässig, die dem Betrieb und Unterhalt sowie der Ausübung von Sport- und Freizeitaktivitäten dienen.
- ² Bauten und Anlagen haben Natur und Landschaft zu schonen.
- ³ Im Bereich der überlagerten Zone haben Bauten und Anlagen den Wald zu schonen. Der Waldeigentümer ist verpflichtet, mindestens 20 % der Waldfläche für Massnahmen zur Verjüngung des Waldbestandes zur Verfügung zu stellen.
- ⁴ Die Anlage, der Unterhalt und die Benützung der Langlaufloipen und Wege sind zu gewährleisten.

¹ Fassung gemäss Nachtrag XII zum Baugesetz vom 20. Dezember 2015; in Kraft getreten am 27. September 2016; von der Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss vom 27. September 2016 genehmigt

Gefahrenzonen G1 und G2	Art. 89
	¹ Die Gefahrenzonen bezeichnen die durch Lawinen, Rutschungen, Steinschlag, Überschwemmung oder andere Naturereignisse bedrohten Gebiete.
	² In der Gefahrenzone mit hoher Gefahr (Gefahrenzone G1) 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 Bei Bauvorhaben (Neu- und Erweiterungsbauten, Umbauten mit erheblicher Wertvermehrung) in der Zone mit geringer Gefahr (Gefahrenzone G2) wird die Gebäudeversicherung des Kantons Graubünden vor der Erteilung der Bewilligung angehört.
Abbauzone	Art. 90
	¹ Die Abbauzone bezeichnet die für Materialentnahmen (Kiesgruben, Steinbrüche usw.) bestimmten Flächen.
	² Die Abbauf Flächen sind nach Abschluss der Materialentnahmen oder einzelner Etappen im Sinne der künftigen Nutzung zu gestalten, zu rekultivieren und ordnungsgemäss zu unterhalten. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren. Sie kann insbesondere eine geeignete Sicherstellung (zweckgebundenes Depositum) für die Kosten verlangen, die beim Abschluss der Materialentnahmefläche voraussichtlich entstehen werden.
	³ Für grössere Abbauvorhaben kann die Gemeinde einen Generellen Gestaltungsplan erlassen.
Deponiezone	Art. 91
	¹ Die Deponiezone ist für Materialablagerungen und Inertstoffdeponien bestimmt. Zudem sind Zwischenlager- und Trennungsanlagen zulässig.
	² Die Abfallarten, die in der Deponiezone abgelagert werden dürfen, ergeben sich im Rahmen von Absatz 1 aus der Gewässerschutz- und Umweltschutzgesetzgebung.
	³ Die Materialablagerungs- und Deponieflächen sind nach Abschluss der Ablagerung oder Deponie bzw. einzelner Etappen im Sinne der künftigen Nutzung zu gestalten, zu rekultivieren und ordnungsgemäss zu unterhalten. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren. Sie kann insbesondere eine geeignete Sicherstellung (zweckgebundenes Depositum) für die Kosten verlangen, die beim Abschluss der Materialablagerungs- oder Deponieflächen voraussichtlich entstehen werden.
	⁴ Für grössere Materialablagerungs- oder Deponievorhaben kann die Gemeinde einen Generellen Gestaltungsplan erlassen.
Kombinierte Abbau- und Deponiezone	Art. 92
	¹ In der Kombinierten Abbau- und Deponiezone sind die Nutzungen sowohl der Abbauzone (Art. 90 BauG) als auch der Deponiezone (Art. 91 BauG) zulässig.
	² Im Übrigen gelten für Abbauvorhaben die Bestimmungen von Art. 90 BauG und für die übrigen Vorhaben die Regelungen von Art. 91 BauG.

e) Zonenschema

Art. 93

Zonenschema Das Mass der Nutzung in den Bauzonen, die Gebäudehöhe und die Grenzabstände richten sich nach dem folgenden Zonenschema und den zugehörigen Begriffsbestimmungen:

Art.	Zonen	AZ	Grenzabstand gross***	Grenzabstand klein***	Geschoss- zahl	Quartierplan- pflicht	Lärmempfind- lichkeitsstufe*
58	Zentrumszone	1.25**	7,5 m	3,5 m	5**	siehe GGP	III
59	Städt. Wohnen	1.0	10,5 m	5 m	5	siehe GGP	III
60	Wohnen Dorf/Platz	0.85	12 m	5 m	4	siehe GGP	III
61	Ortsrandzone I	0.45	10,5 m	5 m	3	--	II
61	Ortsrandzone II	0.35	10,5 m	5 m	2	siehe GGP	II
62	Dorfkernzone	0.55	6,5 m	3,5 m	3	--	III
63	Zone für Arbeiten und Wohnen	0.9#	10,5 m	5 m	4#	siehe GGP	III
64	Zone für touristische Infrastruktur	--	--	--	--	--	III
65	Gewerbezone	2.0	13,5 m	7 m	4	--	IV
66	Grünzone	--	--	--	--	--	II
67	Zone öff. Bauten und Anlagen ¹	--	--	--	6	-- ²	II
68	Forschungszone	1.0	10,5 m	5 m	4	--	III
69ff.	Zone für Kurbetriebe	Art. 71	10,5 m	5 m	--	ja	II
72	Wohnzone Wald	--	12 m	5 m	3	siehe GGP	II
72a ³	Bauzone Schatzalp	siehe GGP	siehe GGP	siehe GGP	siehe GGP	ja	III
72b ⁴	Bauzone Stilli	siehe GGP	siehe GGP	siehe GGP	siehe GGP	--	II
73	Landwirtschaftszone	--	--	--	--	--	III
74	Berglandw'zone	--	--	--	--	--	III
75	Alpine Landw'zone	--	--	--	--	--	III
76	Golfzone	--	--	--	--	--	III

* vgl. Art. 107 BauG

** Innerer Zentrumsbereich, Art. 121 BauG; wenn die besonderen Anforderungen gemäss Generellem Gestaltungsplan (GGP) erfüllt sind: AZ von 1.5 und maximal 6 Geschosse möglich

*** vgl. auch Art. 102 BauG; feuerpolizeiliche und energetische Vorschriften bleiben vorbehalten

Anteil Wohnnutzung maximal eine AZ von 0.5 und maximal 3 Geschosse

¹ Gemäss Genehmigungsbeschluss vom 16. April 2002 der Regierung des Kantons Graubünden mit der Wortfolge „und Anlagen“ ergänzt

² Gemäss Genehmigungsbeschluss vom 16. April 2002 der Regierung des Kantons Graubünden wird Art. 93 BauG in Bezug auf den Verzicht der Gemeinde, für die ZöBA in der Spalte Quartierplanpflicht den Hinweis „siehe GGP“ anzubringen, an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen

³ Eingefügt gemäss Nachtrag Ib vom 31. Oktober 2004 zum Baugesetz; in Kraft getreten am 7. Februar 2006; von der Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss vom 7. Februar 2006 genehmigt

⁴ Eingefügt gemäss Nachtrag IV vom 26. November 2006 zum Baugesetz; in Kraft getreten am 5. Februar 2008; von der Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss vom 5. Februar 2008 genehmigt

f) Weitere Bestimmungen

Art. 94

- Wald
- ¹ Umschreibung und Nutzung des Waldes werden von der Waldgesetzgebung bestimmt.
- ² Die Ausdehnung des Waldes gegenüber den Bauzonen wird durch die im forstrechtlichen Verfahren festgestellten und danach in die Zonenpläne übertragenen Waldgrenzen verbindlich festgelegt. In den übrigen Fällen wird die Ausdehnung des Waldes bei Bedarf durch die Forstorgane bestimmt.

Art. 95

- Übriges Gemeindegebiet
- ¹ Das übrige Gemeindegebiet umfasst das unproduktive Land und jene Flächen, für die noch keine Grundnutzung festgelegt ist.
- ² Bauten und Anlagen, die einen künftigen Zonenzweck beeinträchtigen, sind unzulässig.

Art. 96

- Lagerplätze
- ¹ Lagerplätze für Material und Güter aller Art dürfen ausschliesslich in Zonen erstellt werden, in denen mässig oder stark störende Bauvorhaben zugelassen sind. Sie dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- ² Witterungsschutz wird nicht an die AZ angerechnet.

g) Zonenordnung

Art. 97

- Ausnutzungsziffer (AZ)
- a) Grundsatz
- ¹ Die Ausnutzungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) der Gebäude und der anrechenbaren Grundstücksfläche. Sie wird wie folgt berechnet

$$\text{Ausnutzungsziffer (AZ)} = \frac{\text{Anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF)}}{\text{Anrechenbare Grundstücksfläche}}$$

- ² Die maximale Ausnutzungsziffer darf nicht überschritten werden.
- ³ Bereits angerechnete Grundstücksflächen können nur einmal berücksichtigt werden.

Art. 98

- b) Anrechenbare BGF
- ¹ Als anrechenbare Bruttogeschossfläche innerhalb der Bauzonen gilt die Summe aller Geschossflächen im Aussenmass in Haupt-, An- und Nebenbauten mit Ausnahme des Mehrmasses von Aussenmauern mit Wandstärken über 30 Zentimeter.
- ² Im Dachgeschoss sind ohne Rücksichten auf die Nutzung Raumanteile anzurechnen, deren lichte Höhe 1,60 m überschreitet.

³ Nicht angerechnet werden nur:

- a) offene ein- und vorspringende Balkone; Wintergärten¹, die nicht beheizt und durch Balkontüren abgetrennt sind;
- b) Feuerstellen unter 1 m², wie Cheminee und Öfen; Balkonbrüstungen; Vordächer oder Dachvorsprünge; Sonnenkollektoren;
- c) Einstellräume für Motorfahrzeuge;
- d) Einstellräume für Velos, Kinderwagen usw.;
- e) Holzschöpfe, Gartenhäuschen, Kleintierställe und dergleichen;
- f) überdeckte offene Dachterrassen; Aussentreppen; Windfang²;
- g) Heiz- und Lagerräume für feste und flüssige Brennstoffe;
- h) Waschküchen;
- i) Kellerräume ohne direktes Tageslicht;
- k) Maschinenräume für Lift-, Ventilations-, Klima- und Energieerzeugungsanlagen; Installationsschächte und Kaminzüge;
- l) vorgeschriebene Schutzplätze und -räume.

⁴ Als anrechenbare Grundstücksfläche gilt die zusammenhängende Fläche der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile in der Bauzone, abzüglich Wald, Gewässer sowie den im Generellen Erschliessungsplan oder in einem Landumlegungsverfahren über Landabzüge ausgeschiedenen Strassen- und Trottoirflächen sowie Fahrwegen im Sinne von Art. 34 Abs. 1 BauG.

Art. 99

Nutzungsübertragungen und Parzellierung

1 Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen, Bäche oder Bahnen getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen, sofern ein entsprechender, im Grundbuch eingetragener Dienstbarkeitsvertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümern vorliegt. Es ist eine entsprechende Anmerkung im Grundbuch vorzunehmen.

2 Bei Abparzellierungen dürfen die abgetrennten Flächen nur soweit überbaut werden, als die Ausnützungsziffer über die ganze ursprüngliche Parzelle eingehalten wird.

Art. 100

Bemessungslinie

¹ Die Bemessungslinie ist die Waagrechte durch den tiefsten sichtbaren Punkt der Fassade im gewachsenen Boden. Wo Niveaulinien festgelegt worden sind, gelten diese als Bemessungslinien.

¹ Von der Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss vom 16. April 2002 unter dem Vorbehalt genehmigt, dass Art. 98 Abs. 3 in Bezug auf Wintergärten und Windfänge bei Bauten ausserhalb der Bauzonen nicht zur Anwendung gelangen darf

² Von der Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss vom 16. April 2002 unter dem Vorbehalt genehmigt, dass Art. 98 Abs. 3 in Bezug auf Wintergärten und Windfänge bei Bauten ausserhalb der Bauzonen nicht zur Anwendung gelangen darf

² Für Gebäude an folgenden Strassenzügen gilt das Strassenniveau als Bemessungslinie:

- a) Promenade („Seehof“ bis Albertibach)
- b) Bahnhofstrasse Dorf
- c) Dorfstrasse
- d) Talstrasse (Einmündung Bahnhofstrasse Dorf bis Einmündung Bahnhofstrasse Platz)
- e) Obere Strasse
- f) Bahnhofstrasse Platz
- g) Tanzbühlstrasse
- h) Dischmastrasse
- i) Mühlestrasse (ab Landwasser bis Mattawaldstrasse)
- k) Bündastrasse
- l) Mittelstrasse
- m) Flurstrasse
- n) Riedstrasse

³ Für Gebäude, die mit ihren Fronten an mehreren Strassen stehen, ist der Hauptstrassenzug massgebend.

Art. 101

Geschosse

¹ Geschosse, die mehr als 1,5 Meter über die Bemessungslinie reichen, werden mitgezählt.

² An Hanglagen mit mehr als 35 % Neigung werden Geschosse, die mehr als 2,5 Meter über der Bemessungslinie liegen, mitgezählt.

³ Übersteigt die lichte Stockwerkhöhe im Erdgeschoss 4,5 Meter bzw. in den Obergeschossen 3 Meter, werden die Mehrhöhen als weiteres Geschoss angerechnet. Nicht ausgenutzte Geschosshöhen können nicht für weitere Stockwerke beansprucht werden.

⁴ Bei Giebeldächern gilt der Dachraum als Geschoss, wenn die lichte Giebelhöhe einschliesslich des Kniestocks 4 Meter übersteigt.

⁵ Bei in der Höhe gestaffelten Baukörpern wird die Geschoszahl für jeden der versetzten Gebäudetrakte separat gezählt. Die Gesamthöhe des Gebäudes darf die zonengemässe Geschoszahl höchstens um zwei Geschosse überschreiten.

⁶ Attikageschosse zählen als Geschosse.

Art. 102

Grenz- und Gebäudeabstand
a) Definition

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

² Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn und Genehmigung durch die Baubehörde können die Grenzabstände unterschritten werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. Die von der Baubehörde genehmigte Vereinbarung ist im Grundbuch anzumerken.

³ Zwischen mehreren Bauten auf dem gleichen Grundstück ist die Summe der beiden gesetzlichen Grenzabstände als Gebäudeabstand einzuhalten. Die Baubehörde kann geringere Gebäudeabstände bewilligen, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

⁴ Der grössere Grenzabstand ist von der Hauptfassade aus zu ermitteln. Die Hauptfassade bestimmt sich aufgrund der Hauptwohnräume und im Zweifel aufgrund der längeren Fassade.

Art. 103

b) Masse

¹ Bei eingeschossigen, nicht mehr als 4,5 Meter hohen und nicht zu Wohnzwecken dienenden An- und Nebenbauten beträgt der Grenz- und Gebäudeabstand in allen Bauzonen 2,5 Meter.

² Auskragende Gebäudeteile, wie offene Balkone, Erker, Vordächer sowie Vortreppen usw., dürfen höchstens 1,5 Meter in den Grenz- und Gebäudeabstand hineinragen.

³ Unter natürlichem Terrain liegende Bauten oder Bauteile können an die Grenze gestellt werden, wenn die Grenzmauer in ihrer gesamten Länge unter Terrain liegt.

⁴ Werden bestehende Bauten oder Anlagen nachträglich isoliert, darf von Gebäudehöhen sowie Grenz- und Gebäudeabständen um die Isolationstärke abgewichen werden.

Art. 104

Grenzbauten

¹ Die Baubehörde kann das Zusammenbauen auf der Grenze gestatten:

- a) wenn an eine bestehende Brandmauer angebaut wird oder die für den Grenzbaubau vorgesehenen Häuser gleichzeitig erstellt werden;
- b) wenn sich der Nachbar bei einseitigem Grenzbaubau verpflichtet, bei einer Überbauung seines Grundstückes an die Brandmauer anzubauen.

² Das Grenzbaurecht ist in jedem Falle vor Baubeginn in einem Grunddienstbarkeitsvertrag zwischen den Parteien zu regeln. Die von der Baubehörde genehmigte Vereinbarung ist im Grundbuch anzumerken.

Art. 105

Gebäudehöhe

Die zulässige Höhe einer Baute wird durch die Anzahl Geschosse ab der massgeblichen Bemessungslinie bestimmt. Die Geschosshöhen können innerhalb der festen Gesamthöhe ungleich verteilt werden.

Art. 106

Abgrenzung der Zonen

Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind die Ausnützung 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 Gebäudes liegt.

Art. 107

Lärmempfindlichkeitsstufen

Es gelten die Lärmempfindlichkeitsstufen gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung. Sie sind aus dem Zonenschema ersichtlich.

4. Genereller Gestaltungsplan

Art. 108

Genereller Gestaltungsplan (GGP)

a) Grundsatz

¹ Der Generelle Gestaltungsplan (GGP) steuert die Gestaltung und Erhaltung der Bauten oder Baugruppen, der Siedlung und der Landschaft.

² Der Generelle Gestaltungsplan kann mit separaten Textteilen ergänzt werden.

³ Deren Bestimmungen ergänzen die nachfolgenden Bestimmungen im Baugesetz und gehen allfällig widersprechenden Formulierungen im Baugesetz vor.

Art. 109

b) Inhalt

¹ Der Generelle Gestaltungsplan kann Schutz-, Erhaltungs-, Anpassungs-, Freihalte- und Freiflächengestaltungsbereiche festlegen. Er bezeichnet die geschützten und erhaltenswerten Bauten und Anlagen sowie die schützenswerten Natur- und Kulturobjekte. Er kann Konstruktions- und Bauformen bestimmen.

² Er kann Bereiche festlegen, in denen unter Beachtung bestimmter Bedingungen eine Erhöhung des Masses der Nutzung möglich ist, wobei in einem solchen Bereich das Mass der Nutzung um höchstens einen Fünftel angehoben werden darf.

³ Im Generellen Gestaltungsplan können Baulinien, Niveaulinien, Baugestaltungslinien und Strassenbebauungslinien sowie Wald- und Gewässerabstandslinien festgelegt werden. Zur Schaffung von Freiflächen oder zur Freihaltung von Landschaftsteilen können Nutzungsverlegungen vorgeschrieben werden

Art. 110

c) Planung

Der Generelle Gestaltungsplan kann zudem Gebiete festlegen, in denen zur Vervollständigung der Grundordnung eine Erneuerungs- oder Neugestaltungsplanung durchzuführen ist. Er kann innerhalb der Bauzone Gebiete bestimmen, in denen vor der Überbauung Quartierplanungen durchzuführen sind. Für Gebiete mit Quartiergestaltungspflicht können die verschiedenen Bereiche gemäss Art. 109 BauG im Generellen Gestaltungsplan auch rein quantitativ bestimmt werden

Art. 111

Geschützte Bauten und Baugruppen

¹ Geschützte Bauten und Baugruppen sind zu erhalten.

² Bei Restaurationen sind wertvolle Bauteile, Strukturen sowie Gliederungs- und Gestaltungsmerkmale zu erhalten. Diese Objekte sollen im Rahmen des Schutzzweckes genutzt werden.

³ In der Umgebung von geschützten Bauten und Baugruppen sind Bauten und Anlagen in Hinblick auf eine gute Gesamtwirkung besonders sorgfältig zu gestalten.

Art. 112

Erhaltenswerte Bauten und Baugruppen

¹ Erhaltenswerte Bauten und Baugruppen sind zu erhalten.

² Bei Renovationen und Umbauten sind die Bausubstanz sowie die wesentlichen Gliederungs- und Gestaltungsmerkmale zu erhalten. Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn überwiegende Interessen dafür sprechen, wobei die Qualität der vorgesehenen Ersatzbauten bei dieser Interessenabwägung zu berücksichtigen ist.

³ Ersatzbauten für abgebrochene Bauten müssen erhöhten gestalterischen Anforderungen genügen und deren städtebauliche Funktionen soweit wie möglich übernehmen oder verbessern. Mit dem Abbruch darf erst begonnen werden, nachdem der Gemeinde eine Dokumentation über die abzureissenden Bauten eingereicht worden ist.

⁴ In der Umgebung von erhaltenswerten Bauten und Baugruppen sind Bauten und Anlagen in Hinblick auf eine gute Gesamtwirkung besonders sorgfältig zu gestalten.

Art. 113

Baulinien

¹ Baulinien dienen der Sicherung bestehender oder geplanter Verkehrs- und Versorgungsanlagen sowie weiterer öffentlicher Werke.

² Innerhalb der Baulinien darf weder unter- noch oberirdisch gebaut werden. Vorbehalten bleiben die Regelungen über die Benutzung öffentlichen Bodens.

³ Bauliche Veränderungen an Bauten innerhalb der Baulinien dürfen nur ausnahmsweise vorgenommen werden. Der entstehende Mehrwert ist auf Kosten des Baugesuchstellers im Grundbuch anzumerken. Der Mehrwert wird im Enteignungsfall nicht vergütet.

⁴ Baulinien können ausser im Generellen Gestaltungsplan auch im Generellen Erschliessungsplan enthalten sein oder durch die Baubehörde erlassen werden.

Art. 114

Niveaulinien

¹ Niveaulinien bestimmen die Höhenlage projektierter Verkehrsanlagen.

² Eingänge, Einfahrten etc. sind auf die Niveaulinien auszurichten.

Art. 115

Baugestaltungs-
und Strassen-
bebauungslinien

¹ Baugestaltungslinien legen die räumliche Ausdehnung von Bauten teilweise oder in allen Ausdehnungen verbindlich fest.

² Strassenbebauungslinien sind Gestaltungslinien, die die Ausdehnung von Bauten gegenüber dem öffentlichen Raum und privaten Verkehrsflächen festlegen.

³ Bauten müssen zwingend bis an die jeweilige Linie gesetzt werden. Von Strassenbebauungslinien kann ganz oder teilweise abgewichen werden, wenn dadurch eine bessere räumliche Situation entsteht, was in jedem Fall zu prüfen ist.

Art. 116

Ortsbildschutz

¹ Schutzwürdige Ortsbilder dürfen durch Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen nicht beeinträchtigt werden.

² Lage, Stellung, Grösse und Gestalt von Bauten und Anlagen haben diesem Ziel zu entsprechen. Die Siedlungsstruktur und die Typologie der Bauten sind zu erhalten, die Grösse der Neubauten ist derjenigen der bestehenden Bauten anzugleichen.

Art. 117

Schindeldach-
bereich

Im bezeichneten Bereich sind die Giebeldächer mit Holzschindeln in traditioneller Art und Weise einzudecken.

- Art. 118
- Baumschutz ¹ Bäume sind wenn möglich zu erhalten.
- ² Bäume innerhalb der Bauzonen dürfen nur nach Anhörung der Forstorgane beseitigt werden, wenn keine überwiegenden Interessen ästhetischer oder biologischer Art dagegen sprechen.
- ³ Die Baubehörde kann Ersatzanpflanzungen anordnen.
- Art. 119
- Bereich Klinik ¹ Im Klinikbereich können Kliniken errichtet werden, wenn sie den Anforderungen der Zone für Kurbetriebe¹ entsprechen und erhöhten Gestaltungsanforderungen genügen. Die Bauberatung ist obligatorisch.
- ² Bei der Berechnung der Ausnützung sind die allgemeinen Aufenthaltsräume und die Erschliessungen nicht zu berücksichtigen.
- ³ Bei einer späteren Umnutzung gilt Art. 70 Abs. 2 BauG sinngemäss.
- Art. 120²
- Bereich Hotels ¹ Im Hotelbereich können Hotels im Sinne von Art. 54a - c BauG errichtet werden, wenn sie erhöhten Gestaltungsanforderungen genügen. Die Bauberatung ist obligatorisch.
- ² Bei der Berechnung der Ausnützung sind die allgemeinen Aufenthaltsräume und Erschliessungsflächen nicht zu berücksichtigen.
- ³ Bei einer späteren Umnutzung kommt die Regelung von Art. 71c Abs. 1 lit.d BauG sinngemäss zur Anwendung.
- Art. 121
- Innerer Zentrumsbereich ¹ Im Inneren Zentrumsbereich wird eine um einen Fünftel erhöhte Ausnützung gewährt, wenn das Projekt erhöhte Gestaltungsanforderungen erfüllt. Wird die erhöhte Ausnützung beansprucht, ist die Bauberatung obligatorisch.
- ² Bauten mit einem Wohnanteil von 90 % oder mehr dürfen höchstens die Ausnützung der Zone für städtisches Wohnen beanspruchen.
- ³ Eingeschossige, geschlossene Bebauung (Zeilenbebauung) ist zulässig.
- Art. 121a³
- Quartiergestaltungsplan ¹ Der Quartiergestaltungsplan gewährleistet die Einordnung neuer Quartiere in die gewachsene Siedlung und in die Landschaft. Er schafft für bestehende Quartiere die Voraussetzungen für ihre Erneuerung und Verbesserung.
- ² Der Quartiergestaltungsplan trennt wenigstens die überbaubaren und freizuhaltenen Flächen.

¹ Gemäss Genehmigungsbeschluss vom 16. April 2002 der Regierung des Kantons Graubünden wurde der Begriff Klinikzone durch „Zone für Kurbetriebe“ ersetzt

² Fassung gemäss Nachtrag V vom 8. Februar 2009 zum Baugesetz; in Kraft getreten am 7. Juli 2009; von der Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss vom 7. Juli 2009 genehmigt

³ Eingefügt gemäss Nachtrag V vom 8. Februar 2009 zum Baugesetz; in Kraft getreten am 7. Juli 2009; von der Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss vom 7. Juli 2009 genehmigt; Text von Art. 121a entspricht dem bisherigen Art. 128

5. Genereller Erschliessungsplan

Art. 122

Genereller Erschliessungsplan (GEP)

a) Allgemein

¹ Im Generellen Erschliessungsplan (GEP) werden die Anlagen der Grund und Groberschliessung festgelegt.

² Er kann Erschliessungsetappen, erforderliche Baulinien, weitere Erschliessungsanlagen sowie Gebiete mit Quartierplanpflicht enthalten.

³ Er kann Gebiete bestimmen, in denen Erschliessungsanlagen nach einem besonderen Konzept (Parkierungskonzept, Versorgungskonzept usw.) zu planen sind.

Art. 123

b) Loipen

¹ Die im Generellen Erschliessungsplan eingezeichneten Loipen legen die generelle Linienführung fest. Der Generelle Erschliessungsplan kann Bereiche bezeichnen, in denen die Nutzung eingeschränkt oder gewissen Personengruppen vorbehalten ist.

² Grundeigentümer und Betreiber bestimmen durch vertragliche Regelung die detaillierte Loipenführung samt allfälligen Nebenbedingungen in Anlehnung an die generelle Festlegung.

³ Grundeigentümer und Betreiber können in gegenseitigem Einverständnis die Loipe verlegen, wenn eine generelle zusammenhängende Linienführung, d.h. insbesondere der Anschluss an das Gesamtnetz, gewährleistet bleibt. Bis zu einer Neufestlegung gilt die bisherige Loipenführung.

⁴ Fussgängern, Bikern, Reitern, Kutschern sowie Langläufern mit Hunden und Hundeschlitten ist die Benützung der Loipen und eines Bereichs von je 3 Metern - sofern das Gelände dies erlaubt - auf beiden Seiten der Loipe untersagt, es sei denn, die entsprechende Loipe sei im Generellen Erschliessungsplan ausdrücklich für die Benutzung durch solche Personengruppen und Tiere vorgesehen.

⁵ Die vorgenannten Personengruppen und Tiere dürfen die Loipen überqueren, wo sich diese mit Fuss- und Wanderwegen oder Strassen kreuzen.

6. Erschliessung

Art. 124

Ver- und Entsorgung

Der Ausbau der Versorgungs- und Entsorgungsanlagen erfolgt nach Massgabe der entsprechenden kommunalen Erlasse¹ und unter Beachtung des übergeordneten Rechts.

Art. 125

Werkleitungen

¹ Öffentliche Werkleitungen werden in der Regel im Strassengebiet oder innerhalb genehmigter Baulinien verlegt.

² Muss eine öffentliche Leitung Privatgrundstücke durchqueren, so sind die Grundeigentümer verpflichtet, die Anlage öffentlicher Leitungen, Schächte, Hydranten usw. auf ihrem Boden gegen Entschädigung zu dulden.

¹ DRB 66 und DRB 67

³ Entschädigungen werden aufgrund anerkannter Richtlinien durch die Baubehörde festgesetzt.

IV. Zweitwohnungsbestimmungen

Art. 126 bis 145 - *aufgehoben*¹

IVa. Regelungen zum Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland

Art. 145a²

Grundsatz ¹ Der Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland ist im Rahmen des übergeordneten Rechts und der nachfolgenden Bestimmungen zugelassen.

² Diese Übersicht steht jedermann zur Einsicht offen.

Art. 145b³

Ferienwohnungen ¹ Die Gemeinde beschränkt den Verkauf/Erwerb von Wohneinheiten aus Gesamtüberbauungen im Sinne von Art. 5 EGzBewG quotenmässig, wobei unterschiedliche Quoten für unterschiedliche Gruppen von Wohneinheiten festgelegt werden können.

² Die Quote wird vom Grossen Landrat jährlich auf Antrag des Kleinen Landrates festgelegt; ohne Antrag gilt die festgelegte Quote auch für das folgende Jahr.

Art. 145c⁴

Einzelobjekte schweizerischer Veräusserer Die Gemeinde lässt neben der Quote aus Gesamtüberbauungen den Verkauf/Erwerb von Einzelobjekten schweizerischer Veräusserer unter den vom übergeordneten Recht vorgegebenen Voraussetzungen zu.

Art. 145d⁵

Zweitwohnungen von Personen im Ausland Die Gemeinde lässt den Verkauf/Erwerb von Einzelobjekten unter Ausländern (Zweithandwohnungen) im Rahmen des übergeordneten Rechts zu.

V. Baubewilligungsverfahren

Art. 146

Baugesuch ¹ Zur Einreichung von Baugesuchen sind befugt: Grundeigentümer sowie von diesen bevollmächtigte Vertreter oder mit Zustimmung des Grundeigentümers handelnde Bauinteressenten.

² Das Baugesuch ist dem Bauamt auf dem amtlichen Formular im Doppel einzureichen. Der Kleine Landrat erlässt hiezu eine Ausführungsverordnung.

¹ Teil "IV. Zweitwohnungsbestimmungen" (Art. 126 bis 145) aufgehoben gemäss Art. 12 GZWD (DRB 60.3); in Kraft getreten am 5. November 2019; von der Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss vom 5. November 2019 genehmigt.

² Eingefügt gemäss Nachtrag V vom 8. Februar 2009 zum Baugesetz; in Kraft getreten am 7. Juli 2009; von der Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss vom 7. Juli 2009 genehmigt

³ Eingefügt gemäss Nachtrag V vom 8. Februar 2009 zum Baugesetz; in Kraft getreten am 7. Juli 2009; von der Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss vom 7. Juli 2009 genehmigt

⁴ Eingefügt gemäss Nachtrag V vom 8. Februar 2009 zum Baugesetz; in Kraft getreten am 7. Juli 2009; von der Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss vom 7. Juli 2009 genehmigt

⁵ Eingefügt gemäss Nachtrag V vom 8. Februar 2009 zum Baugesetz; in Kraft getreten am 7. Juli 2009; von der Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss vom 7. Juli 2009 genehmigt

	Art. 147
Baugespann	Nach der Einreichung des Baugesuches ist ein Baugespann gemäss der Ausführungsverordnung aufzustellen, das die künftige Gestalt, die Höhe und Lage der Baute genau darstellt.
	Art. 148
Vorprüfung	<p>¹ Nach Eingang ist das Baugesuch auf Vollständigkeit hin zu prüfen, und es ist festzustellen, ob das Baugespann ordnungsgemäss gestellt ist.</p> <p>² Bei mangelhafter Baueingabe oder Profilierung ist dem Gesuchsteller Gelegenheit zur Behebung der Mängel zu geben, bevor das Baugesuch publiziert wird.</p>
	Art. 149
Auflage, Publikation und Einsprache	<p>¹ Bauvorhaben werden während 20 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufgelegt. Bei Bauvorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und bei denen das Baubewilligungsverfahren das Leitverfahren ist, ist gleichzeitig der Umweltverträglichkeitsbericht öffentlich aufzulegen.</p> <p>² Die Auflage ist rechtzeitig und unter Angabe des Gesuchstellers, 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.</p> <p>³ Auf die Auflage und Publikation kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn eine Beeinträchtigung von Interessen Dritter ausgeschlossen ist.</p>
	Art. 150
Baubescheid	<p>¹ Bei Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen erteilt oder verweigert die Baubehörde nach Prüfung des Baugesuches und allfälliger Einsprachen sowie nach Vorliegen der gemäss übergeordnetem Recht erforderlichen Bewilligungen oder Zustimmungen die Baubewilligung.</p> <p>² Der Entscheid ist dem Gesuchsteller und allfälligen Einsprechern schriftlich zu eröffnen. Ablehnende Entscheide und Einspracheentscheide sind zu begründen.</p> <p>³ Privatrechtliche Einsprachen werden auf den Zivilweg verwiesen.</p>
	Art. 151
Stellungnahme	<p>¹ Bei grösseren oder aussergewöhnlichen Bauvorhaben kann die Baubehörde vor Einreichung eines Baugesuches um ihre grundsätzliche Stellungnahme zu einzelnen wesentlichen Punkten des Bauvorhabens ersucht werden.</p> <p>² Diese Stellungnahme gibt weder dem Gesuchsteller Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung noch bindet sie die Baubehörde bei der Beurteilung des ordentlichen Baugesuches und allfälliger Einsprachen.</p>

	Art. 152 ¹
Baubeginn und Baufristen	Für Baubeginn und Baufristen gilt das kantonale Recht; für Bauten, die der Zweitwohnungsregelung (Lenkungsabgabe oder Kontingent) unterstehen, gilt zusätzlich ² Art. 144d BauG.
	Art. 153
Bauausführung, Änderungen	<p>¹ Bauten und Anlagen sind nach den bewilligten Plänen auszuführen.</p> <p>² Änderungen gegenüber den genehmigten Plänen müssen von der Baubehörde vor der Ausführung genehmigt werden.</p> <p>³ Können durch eine Projektänderung Rechte Dritter beeinträchtigt werden, ist ein neues Auflageverfahren durchzuführen.</p>
	Art. 154
Bauarbeiten und Bauzeiten	<p>¹ Bei der Ausführung von Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutze von Personen, von Sachen und Umwelt sowie die zur Sicherstellung des Verkehrs erforderlichen Massnahmen zu treffen. Es ist untersagt, Lärm zu bewirken, der durch zumutbare Vorkehren oder durch rücksichtsvolles Verhalten vermieden werden kann.</p> <p>² Soweit eine Störung Dritter durch Lärm, Staub oder Gerüche usw. nicht ausgeschlossen ist, sind Bauarbeiten in der Zeit vom 15. Dezember bis am Osterdienstag untersagt. Die Baubehörde kann ab 1. April unter Berücksichtigung aller Umstände Ausnahmen bewilligen. Während der übrigen Zeit ist der Einsatz lärmverursachender Baumaschinen und Geräte auf folgende Zeiten beschränkt: von 07.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.30 Uhr bis 19.00 Uhr</p>
	Art. 155
Baukontrollen, Bauabnahmen	<p>¹ Das 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. Es kontrolliert auch bestehende Bauten und Anlagen, wenn Anzeichen für eine Übertretung baugesetzlicher oder feuerpolizeilicher Vorschriften vorliegen oder eine periodische Kontrolle ansteht.</p> <p>² Dem Bauamt und der Baubehörde und den von ihr beauftragten Aufsichtspersonen ist der Zutritt zu den zu kontrollierenden Bauten und Anlagen jederzeit zu gestatten.</p> <p>³ Die Baukontrollen für bewilligte Bauvorhaben werden der Bauherrschaft mitgeteilt. Die Bauherrschaft hat den Abschluss der einzelnen Baustadien rechtzeitig zu melden.</p> <p>⁴ Bei Neubauten und Erweiterungen bestehender Gebäudegrundrisse ist ein Schnurgerüst zu erstellen, das vom Geometer vor Beginn der Hochbauarbeiten zu kontrollieren ist.</p>

¹ Fassung gemäss Nachtrag VI vom 13. Juni 2010 zum Baugesetz; in Kraft getreten am 8. Mai 2012; von der Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss vom 8. Mai 2012 genehmigt mit dem Hinweis, dass jedenfalls spätestens ab dem 1. Januar 2013 keine unbewirtschafteten Zweitwohnungen mehr bewilligt werden dürfen. Nachtrag VI gilt auch für das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Wiesen. Er findet auf alle Wohnungs- und Hotelbau betreffenden Baugesuche Anwendung, die seit dem 15. Mai 2007 der Gemeinde eingereicht wurden und von der Baubehörde nach diesem Datum bewilligt wurden. (Siehe auch DRB 60.02 und DRB 60.03)

² Gemäss Genehmigungsbeschluss vom 8. Mai 2012 (siehe FN zu Art. 152 BauG) mit dem Wort „zusätzlich“ ergänzt

⁵ Nach der Vollendung nimmt das Bauamt den Bau ab. Vor dieser Abnahme dürfen Neubauten und umgebaute, während des Umbaus nicht bewohnte Gebäude nicht bezogen werden.

Art. 156

- Baueinstellung
- ¹ Die Baubehörde ist befugt, die Bauarbeiten ganz oder teilweise einstellen zu lassen, wenn während der Ausführung eines Bauvorhabens Tatsachen festgestellt werden, die bei Fortsetzung der Arbeiten zu einem widerrechtlichen Zustand führen könnten.
- ² In dringenden Fällen kann auch das Bauamt eine entsprechende Verfügung erlassen.

Art. 157¹

- Gebühren
- a) Bewilligungsgebühren
- ¹ Die Gemeinde erhebt für ihre Umtriebe im Baubewilligungsverfahren im Verhältnis zu den Baukosten Gebühren.
- ² Die Gebühr beträgt maximal 3 Promille der Amtlichen Schätzung; wo keine solche erfolgt, dienen die Baukosten als Bemessungsgrundlage. Die Minimalgebühr beträgt Fr. 100.– Die Kosten für die Bauberatung sind in der Regel darin enthalten.
- ³ Für die Bewilligung von Reklameanlagen und Reklamen erlässt der Kleine Landrat einen separaten Gebührentarif. Die Gebühr wird in Abhängigkeit der Grösse und Beleuchtung festgesetzt. Die Gebühren können je nach Werbeträger und für Eigen- und Fremdwerbung unterschiedlich festgesetzt werden. Die Minimalgebühr beträgt Fr. 300.– und die Maximalgebühr Fr. 2'400.–.
- ⁴ Die Bestimmungen des Allgemeinen Gebührengesetzes der Gemeinde Davos² finden auf das Baugesetz Anwendung.

Art. 158

- b) Benützungsgebühren
- Für die temporäre Benützung des öffentlichen Grundes durch Baugerüste, Baracken, Bau- und Gerüstmaterial usw. ist eine pauschale Gebühr von Fr. 20.– pro angefangene Woche, im Minimum Fr. 100.– zu entrichten.

¹ Fassung gemäss Nachtrag XIV vom 9. Februar 2020 zum Baugesetz; in Kraft getreten am 1. Januar 2021; von der Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss vom 11. August 2020 genehmigt

² DRB 22

VI. Vollzugsbestimmungen

Art. 159

Verantwortlichkeit

¹ Die folgenden Personen, nämlich

- a) Gesuchsteller,
- b) Bauherrschaft,
- c) Grundeigentümer,
- d) Architekt,
- e) Bauleiter,
- f) Unternehmer,

sind je einzeln verantwortlich für

- a) die Befolgung der gesetzlichen Vorschriften und der Anordnungen von Baubehörde und Bauamt;
- b) die Übereinstimmung der ausgeführten Bauten und Anlagen mit den genehmigten Plänen und dem Baugespann;
- c) die Erfüllung der an die Baubewilligung geknüpften Bedingungen und Auflagen.

² Die von der Gemeinde durchgeführten Baukontrollen entlasten diese Personen nicht von ihrer Verantwortlichkeit.

Art. 160

Strafbestimmungen

¹ Wer vorsätzlich oder fahrlässig dieses Gesetz oder darauf beruhende Erlasse und Verfügungen verletzt, wird von der Baubehörde mit Busse bis zu Fr. 30'000.- bestraft. Handelt der Täter aus Gewinnsucht, so ist die Baubehörde an das Höchstmass der Busse nicht gebunden.

² Wird eine Widerhandlung beim Besorgen der Angelegenheit einer juristischen Person, Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft, Einzelfirma oder Personengesamtheit ohne Rechtspersönlichkeit oder sonst in Ausübung geschäftlicher oder dienstlicher Verrichtung für einen anderen begangen, so sind die Strafbestimmungen auf die Personen anwendbar, die in deren Namen gehandelt haben oder hätten handeln sollen.

³ Für Bussen und Kosten haftet die juristische Person, die Gesellschaft oder die Personengesamtheit solidarisch.

⁴ Die Baubehörde ermittelt den Sachverhalt und die wirtschaftlichen Verhältnisse des Betroffenen. Dieser ist vor Ausfällung der Busse anzuhören. In der Höhe der voraussichtlichen Busse samt Kosten kann ein Depot erhoben werden.

Art. 161

Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes, Ersatzvornahme

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 Kosten der Bauherrschaft durch Dritte vornehmen.

³ Der Grundeigentümer ist verpflichtet wie die Bauherrschaft.

⁴ Für die Kosten der Ersatzmassnahme steht der Gemeinde ein gesetzliches Pfandrecht gegenüber dem Grundeigentümer zu.

Art. 162

Anmerkungen im Grundbuch
a) Grundsatz¹

Die Gemeinde ist berechtigt, sämtliche öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, die sich auf das Baugesetz abstützen, im Grundbuch anmerken zu lassen. Sie ist zur Abgabe der Grundbuchanmeldung befugt.

Art. 162a²

b) Ergänzende Regelungen

¹ Zur Umsetzung der nachstehend erwähnten Nutzungsvorschriften sind folgende ergänzenden Massnahmen nötig, die neben der Anmerkung nach Art. 162 BauG zusätzlich als Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen werden:

- a) Nutzungen gemäss Art. 54b und 54c BauG setzen den Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen der Baubehörde und der Bauherrschaft voraus, in welchem insbesondere die Nutzung und die Ausstattung der einzelnen Appartements sowie die Nutzungsrechte der Erwerber festgehalten werden;
- b) Nutzungen gemäss Art. 70a, 71a und 71b BauG setzen den Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen der Baubehörde und der Bauherrschaft voraus, in welchem insbesondere die Bedingungen gemäss Art. 70a Abs. 2, Art. 71a Abs. 2 und Art. 71b BauG konkretisiert werden;
- c) *aufgehoben*³
- d) Mittel aus dem Fonds „Erstwohnungsbau und Gewerbeförderung“ werden nur mit dem Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung samt Grundbucheintrag gesprochen.

² Die Baubehörde kann zur Gewährleistung der gemäss lit. a - d vorstehend gewährten baugesetzlichen Vorteile bzw. finanziellen Beiträge weitere zusätzliche Nachweise und Sicherheiten, wie z.B. degressive Bankgarantien oder Rückbauverpflichtungen, verlangen.

Art. 163

Rechtsmittel

¹ Beschlüsse der Gemeinde über Erlass oder Abänderung des Baugesetzes, des Zonenplanes, des Generellen Gestaltungsplanes, des Generellen Erschliessungsplanes sowie Beschlüsse und Verfügungen der Baubehörde auf Grund dieses Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können gemäss den jeweils geltenden kantonalen Gesetzesbestimmungen angefochten werden.

¹ Fassung der Marginalie gemäss Nachtrag V vom 8. Februar 2009 zum Baugesetz; in Kraft getreten am 7. Juli 2009; von der Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss vom 7. Juli 2009 genehmigt

² Fassung gemäss Nachtrag VI vom 13. Juni 2010 zum Baugesetz; in Kraft getreten am 8. Mai 2012; von der Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss vom 8. Mai 2012 genehmigt mit dem Hinweis, dass jedenfalls spätestens ab dem 1. Januar 2013 keine unbewirtschafteten Zweitwohnungen mehr bewilligt werden dürfen. Nachtrag VI gilt auch für das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Wiesen. Er findet auf alle den Wohnungs- und Hotelbau betreffenden Baugesuche Anwendung, die seit dem 15. Mai 2007 der Gemeinde eingereicht wurden und von der Baubehörde nach diesem Datum bewilligt wurden. (Siehe auch DRB 60.02 und DRB 60.03)

³ Teil "IV. Zweitwohnungsbestimmungen" (Art. 126 bis 145) aufgehoben gemäss Art. 12 GZWD (DRB 60.3); in Kraft getreten am 5. November 2019; von der Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss vom 5. November 2019 genehmigt.

² Verfügungen und Anordnungen der Baukommission, des Bauamtes oder einzelner Gemeindefunktionäre bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Einsprache bei der Baubehörde angefochten werden.

VII. Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 164

Verfahren
a) Zuständigkeit ¹ Der Erlass und die Änderung des Baugesetzes und des Zonenplanes sowie der Generellen Gestaltungspläne unterliegen der Volksabstimmung.

² Der Grosse Landrat ist zuständig für Erlass und Änderung:

- a) des Gemeinderichtplanes;
- b) des regionalen Richtplanes;
- c) des Generellen Erschliessungsplanes.

Art. 165

b) Mitwirkung und Genehmigung ¹ Vor der Beschlussfassung im Grossen Landrat werden die Elemente der Grundordnung und die Richtpläne während 20 Tagen öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist kann jedermann bei der Baubehörde schriftlich Anregungen einreichen.

² Die Elemente der Grundordnung und die regionalen Richtpläne bedürfen der Genehmigung durch die Regierung.

Art. 166¹

Verzeichnis der geltenden QP Das Bauamt führt ein Verzeichnis der geltenden Quartierpläne, welches laufend zu aktualisieren ist und als separater Anhang zum BauG geführt wird.

Art. 167

WLQ-Bauzonen In den nachfolgend erwähnten Quartierplangebieten, die ehemalige WLQ-Bauzonen betreffen, rechnet sich die Ausnützung nach dem alten Recht und den entsprechenden Quartierplänen:

- d) Glaris Chegelplatz
- e) Glaris Ried
- f) In den Furren
- g) Frauenkirch Gadenstatt
- h) Grüeni

Art. 168

Änderung der AZ Bei einer Erhöhung der Ausnutzungsziffer kann eine Differenz zwischen alter und neuer Ausnutzungsziffer nachträglich ausgenützt werden, wobei bestehende Übernutzungen einzurechnen sind.

¹ Fassung gemäss Nachtrag V vom 8. Februar 2009 zum Baugesetz; in Kraft getreten am 7. Juli 2009; von der Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss vom 7. Juli 2009 genehmigt; Text von Art. 166 entspricht dem bisherigen Art. 145

	Art. 169
Übergangsregelung Einheimischen-Bonus	Für Bauten, die mit einer erhöhten Ausnützung im Sinne von Art. 46 ^{ter} des Baugesetzes vom 4. Dezember 1977, dem sog. Einheimischen-Bonus, erstellt wurden und damit die Auflage hatten, dauernd die Wohnungen als Erstwohnungen zu nutzen, gilt diese Auflage weiterhin, sofern die beanspruchte Nutzung in der neuen Nutzung nicht abgedeckt ist.
	Art. 170
"Bauperimeter Bergbahnen"	¹ In den im Plan als „Bauperimeter Bergbahnen“ bezeichneten Gebieten gelten die Zonen und das BauG 1977 in der letzten gültigen Fassung. ² Sie können im ordentlichen Verfahren in eine Regelung gemäss geltendem Baugesetz überführt werden.
	Art. 171 ¹
	Art. 172
Mehrwertabschöpfung Zone für Kurbetriebe	Für Umzonungen aus der Kurbetriebszone im Rahmen der Gesamtrevision der Zonenplanung 2000 werden keine Mehrwertabschöpfungen erhoben.
	Art. 173
Naturschutz	Bis zum Erlass von Naturschutzzonen gilt die nachfolgende Regelung: <ul style="list-style-type: none"> a) Für Naturschutzobjekte wird von der Baubehörde ein Inventar erstellt, wobei sie die einschlägigen Inventare von Bund und Kanton angemessen berücksichtigt. b) Bei der Aufnahme in das Inventar erlässt die Baubehörde für jedes Objekt eine anfechtbare Verfügung. Die Bezeichnung der Objekte im Zonenplan hat nur orientierenden Charakter. In Ausnahmefällen kann die Baubehörde statt des Erlasses einer Verfügung eine vertragliche Regelung treffen. c) Im Bereich der inventarisierten Naturobjekte können Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen nur bewilligt werden, wenn unter Berücksichtigung der Anliegen des Naturschutzes keine überwiegenden Interessen dem Vorhaben entgegenstehen.
	Art. 174
Aufhebung bisherigen Rechts	Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes werden sämtliche ihm widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde, insbesondere das Baugesetz vom 4. Dezember 1977 mit dem dazugehörigen Zonenplan und den verschiedenen Revisionen aufgehoben; vorbehalten bleiben die Übergangsbestimmungen.
	Art. 175
Ausführungsbestimmungen	Der Kleine Landrat kann Ausführungsbestimmungen zu diesem Gesetz, beispielsweise einen Gebührentarif gemäss Art. 157 BauG, erlassen.

¹ Aufgehoben gemäss Nachtrag Ib vom 31. Oktober 2004 zum Baugesetz; in Kraft getreten am 7. Februar 2006; von der Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss vom 7. Februar 2006 genehmigt

Änderung
bestehenden
Rechts

Art. 176

Das Landschaftsgesetz über den Strassenunterhalt¹ vom 19. November 1933 wird wie folgt geändert:

Art. 5a

Schneeräumung Es ist untersagt, Schnee und Eis von Gebäuden und Plätzen auf öffentlichen Grund abfallen zu lassen oder auf öffentlichem Grund abzulagern. Lässt sich dies wegen des Abtransportes nicht vermeiden, so geschieht es auf Verantwortung und Kosten des Grundeigentümers.

Bäche dürfen wegen der Staugefahr bei der Schneeschmelze und der daraus entstehenden Gefahren nicht als Schneeablagerungsplatz benützt werden. Für allfällige Folgeschäden haftet der Verursacher.

Bei der Schneeräumung sind Hydranten und dergleichen freizuhalten.

Art. 177

In-Kraft-Treten

¹ Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme in der Landschaftsabstimmung mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.²

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

¹ DRB 51

² Von der Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss vom 16. April 2002 genehmigt