



# Baugesetz Gemeinde Disentis/Mustér

Beschlossen an der Urnenabstimmung vom 30. November 2008

Der Gemeindepräsident

Dr. Dumeni Columberg

Der Aktuar

Andri Hendry

Genehmigt von der Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss Nr. 529 vom 26. Mai 2009

Der Regierungspräsident

Hansjörg Trachsel

Der Kanzleidirektor

Dr. Claudio Riesen

---

Teilrevisionen:

Beschlossen an der Urnenabstimmung vom 11. März 2012

Genehmigt von der Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss Nr. 867 vom 4. Sept. 2012

Beschlossen an der Urnenabstimmung vom 29. November 2015

Genehmigt von der Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss Nr. 640 vom 5. Juli 2016

Beschlossen an der Urnenabstimmung vom 10. Juni 2018

Genehmigt von der Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss Nr. 761 vom 16. Oktober 2018

Beschlossen an der Urnenabstimmung vom 28. November 2021

Genehmigt von der Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss Nr. 253 vom 5. April 2022

---

Stand: 1. Oktober 2022

## Inhaltsverzeichnis

<b>I Allgemeines</b>		<b>6</b>
Geltungsbereich und Zweck	Art. 1	6
Regionale Zusammenarbeit	Art. 2	6
Boden- und Baulandpolitik	Art. 3	6
Grundlagen	Art. 4	7
Förderung	Art. 5	7
<b>Behördenorganisation</b>		7
1. Baubehörde	Art. 6	7
2. Baukommission	Art. 7	7
3. Bauamt	Art. 8	8
4. Bauberatung	Art. 9	8
<b>II Richtplanung</b>		<b>8</b>
Kommunaler Richtplan	Art. 10	8
<b>III Grundordnung</b>		<b>9</b>
<b>1. Allgemeines</b>		<b>9</b>
Zuständigkeit	Art. 11	9
<b>2. Zonenplan</b>		<b>9</b>
<b>A. Allgemeines</b>		<b>9</b>
Festlegungen	Art. 12	9
<b>B. Bauzonen</b>		<b>11</b>
<b>a) Regelbauweise</b>		<b>11</b>
Grundsatz	Art. 13	11
Hofstattrecht	Art. 14	12
Zonenschema	Art. 15	12
<b>b) Begriffe und Messweisen</b>		<b>15</b>
Ausnützungsziffer	Art. 16	15
Nutzungsübertragung	Art. 17	16
Gesamthöhe und Fassadenhöhe (5)	Art. 18	16
Gebäudelänge	Art. 19	16
Grenz- und Gebäudeabstand	Art. 20	16
Masse gemäss IVHB	Art. 21	17
<b>c) Zonenvorschriften</b>		<b>18</b>
<b>Wohnbauzonen</b>		<b>18</b>
Kernzone	Art. 22	18
Dorfzone	Art. 23	18
Dorferweiterungszone	Art. 24	19
Wohnzone	Art. 25	19
Wohnmischzone	Art. 26	19
Spezialzone Acla da Fontauna	Art. 27	19
Spezialzone Disentiserhof	Art. 28	20

<b>Gewerbebezonen</b>		21
Gewerbezone	Art. 29	21
Gewerbezone Pignola <sup>4</sup>	Art. 29a	21
Lagerzone	Art. 30	22
<b>Zonen für besondere bauliche Nutzungen</b>		22
Bahnhofzone	Art. 31	22
Zone für Kleinbauten und Anbauten	Art. 32	22
Zone für Sportbauten und Sportanlagen	Art. 33	22
Parkierungszone	Art. 34	23
<b>C. Landwirtschaftszonen</b>		<b>23</b>
Landwirtschaftliche Gewerbezone	Art. 35	23
<b>D. Schutzzonen</b>		<b>23</b>
Wald- und Wildschonzone	Art. 36	23
<b>E. Weitere Zonen</b>		<b>24</b>
<b>Tourismus und Freizeit</b>		24
Wintersportzone	Art. 37	24
Zone für Sport- und Freizeitnutzungen	Art. 38	25
Zone für Sport- und Freizeitnutzungen am Crest d'Acletta <sup>5</sup>	Art. 38 <sup>bis</sup>	25
Campingzone	Art. 39	25
<b>Wald</b>		26
Waldzone	Art. 40	26
<b>Materialabbau, Materialverwertung und Deponierung</b>		26
Materialabbauzone	Art. 41	26
<b>Energiegewinnung</b>		26
Zone für Solaranlagen	Art. 42	26
<b>3. Genereller Gestaltungsplan</b>		<b>27</b>
<b>A. Allgemeines</b>		<b>27</b>
Festlegungen	Art. 43	27
<b>B. Gestaltungsobjekte</b>		<b>27</b>
Wertvolle (geschützte, zu erhaltende) Bauten und Anlagen	Art. 44	27
Weitere Gebäude mit Schutzbestimmungen	Art. 45	28
Wertvolle Natur- und Kulturobjekte	Art. 46	28
Baulinien für die bauliche Gestaltung (7.3)	Art. 47	28
<b>C. Gestaltungsbereiche</b>		<b>29</b>
Hochbaubereich	Art. 48	29
Gestaltungsbereich Acla da Fontauna	Art. 48 <sup>bis</sup>	29
Erhaltungsbereich	Art. 49	29
Renaturierungsbereich	Art. 50	29
Neugestaltungsbereich	Art. 51	29
Aussenraumbereich	Art. 52	30
Bereich kommerzielle Erdgeschossnutzungen	Art. 53	30
Freihaltebereich	Art. 54	30

<b>4.</b>	<b>Genereller Erschliessungsplan</b>		<b>31</b>
<b>A.</b>	<b>Allgemeines</b>		<b>31</b>
	Festlegungen	Art. 55	31
<b>B.</b>	<b>Erschliessungsbereiche</b>		<b>31</b>
	Sport- und Freizeitbereich	Art. 56	31
<b>C.</b>	<b>Erschliessungsanlagen</b>		<b>31</b>
	Allgemeines	Art. 57	31
	Sammel- und Erschliessungsstrassen	Art. 58	32
	Fuss- und Wanderwege	Art. 59	32
	Wirtschaftswege	Art. 60	32
	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	Art. 61	33
	Enteignungsrecht für Werkleitungen <sup>4</sup>	Art. 61a	33
	Sport- und Freizeitanlagen	Art. 62	33
<b>5.</b>	<b>Folgeplanungen</b>		<b>34</b>
	Folgeplanung	Art. 63	34
<b>IV.</b>	<b>Kommunale Bauvorschriften</b>		<b>34</b>
<b>1.</b>	<b>Bauvoraussetzungen</b>		<b>34</b>
	<b>Baubewilligung</b>		34
	1. Meldepflicht	Art. 64	34
	2. Baubewilligungspflicht und Art des Verfahrens	Art. 65	35
	3. Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens	Art. 66	35
	Baugesuch	Art. 67	35
	Revers	Art. 68	38
	Etappierung grosser Bauvorhaben	Art. 69	38
<b>2.</b>	<b>Wohnförderung</b>		38
	Kinderspielplätze, Nebenräume	Art. 70	38
<b>3.</b>	<b>Sicherheit und Gesundheit</b>		38
	Energiehaushalt	Art. 71	39
	Vorkehren bei Bauarbeiten	Art. 72	39
<b>4.</b>	<b>Gestaltung</b>		39
	Dächer	Art. 73	39
	Solaranlagen, Windkraftanlagen, Solarziegel <sup>5</sup>	Art. 74	40
	Einfriedungen und Pflanzen	Art. 75	40
	Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern	Art. 76	41
	Reklamen, Hinweistafeln und Beschriftungen	Art. 77	41
	Antennen	Art. 78	41
<b>5.</b>	<b>Verkehr</b>		42
	Verkehrssicherheit	Art. 79	42
	Zu- und Ausfahrten	Art. 80	42
	<b>Abstellplätze für Fahrzeuge</b>		43
	1. Pflichtplätze	Art. 81	43
	2. Ersatzabgabe für Autoabstellplätze <sup>3</sup>	Art. 82	43
<b>6.</b>	<b>Versorgung und Entsorgung</b>		44
	Werkleitungen	Art. 83	44

Abwässer	Art. 84	44
<b>7. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum</b>		<b>45</b>
Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums	Art. 85	45
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	Art. 86	45
<b>V. Erschliessungsordnung</b>		<b>45</b>
<b>1. Allgemeines</b>		<b>45</b>
Erschliessungsgesetze und –reglemente	Art. 87	45
Erschliessungsprogramm	Art. 88	46
Strassennamen	Art. 89	46
<b>2. Projektierung und Bewilligung</b>		<b>47</b>
Generelle Projekte und Bauprojekte	Art. 90	47
<b>3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung</b>		<b>47</b>
<b>Öffentliche Erschliessungsanlagen</b>		<b>47</b>
1. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung	Art. 91	47
<b>Private Erschliessungsanlagen</b>		<b>47</b>
Allgemeines	Art. 92	47
Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung	Art. 93	48
Übernahme durch die Gemeinde	Art. 94	48
Sanierungsplanungen	Art. 95	49
<b>VI Vollzugs-, Übergangs- und Schlussbestimmungen<sup>4</sup></b>		<b>49</b>
Vollzug	Art. 96	49
Rechtsmittel	Art. 97	49
Gesetzessprache	Art. 98	49
Gesetzliche Sicherung der Baulandverfügbarkeit Pignola <sup>4</sup>	Art. 98a	50
Inkrafttreten	Art. 99	51

## Anhang

0	Abkürzungsverzeichnis
I	Skizzen aus dem Anhang zur interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
II	Auszüge Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG)
III	Auszüge Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO)
IV	Übersicht weiterer Gesetze und Verordnungen
V	Stichwortverzeichnis

(1) Die Nummern in Klammern verweise auf die entsprechenden Ziffern der IVHB im Anhang I

## **I Allgemeines**

### Geltungsbereich und Zweck

Art. (1)

- 1 Das Baugesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet. Es dient der qualitätsvollen, zielgerichteten räumlichen Entwicklung des Siedlungs- und Landschaftsraums im kommunalen und regionalen Zusammenhang und regelt das Bau- und Planungswesen, soweit die Gemeinde hierfür zuständig ist.
- 2 Bei Planungen und bei der Erteilung von Baubewilligungen sind neben den kommunalen Vorschriften die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts einzuhalten.
- 3 Personen-, Funktions- oder Berufsbezeichnungen in diesem Gesetz beziehen sich auf beide Geschlechter.

### Regionale Zusammenarbeit

Art. (2)

- 1 Die Gemeinde arbeitet in Fragen der Raumentwicklung aktiv mit den benachbarten Gemeinden und mit der regionalen Organisation zusammen. Sie wirkt insbesondere in überkommunalen Richtplanungen sowie bei der Erfüllung weiterer überkommunaler Raumentwicklungsaufgaben mit. Sie kann Verpflichtungen zur Zusammenarbeit (Kooperationen) im regionalen Rahmen eingehen und die gemeinsamen Bestrebungen anteilmässig mitfinanzieren.
- 2 Die Gemeinde stimmt ihre Bodenpolitik und Baulandentwicklung regional ab.
- 3 Die Baubehörde kann Aufgaben im Bereich des formellen Baurechts wie Bauberatung, Baukontrolle usw. extern vergeben, wobei die entsprechenden Entscheidkompetenzen bei der Baubehörde verbleiben. Einzelheiten werden in einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde und Beauftragten geregelt.

### Boden- und Baulandpolitik

Art. (3)

- 1 Die Verfügbarkeit von Bauzonen für den festgelegten Zonenzweck wird durch ein Kaufrecht zugunsten der Gemeinde oder andere wirksame Massnahmen sichergestellt.
- 2 Bei Planungsmassnahmen, die zu erheblichen Vor- oder Nachteilen führen, sorgt die Baubehörde gestützt auf Art. 5 Abs. 2 Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) für einen angemessenen Ausgleich. Ausgleichsleistungen für Planungsmassnahmen auf Stufe Grundordnung werden zwischen der Gemeinde und den Betroffenen vertraglich festgelegt. Erhebliche Vor- oder Nachteile aus Folgeplanungen werden im Rahmen der Folgeplanung ausgeglichen.
- 3 Die Gemeinde äufnet einen Fonds für den Ausgleich von planungsbedingten Vor- und Nachteilen. Zahlungen für den Ausgleich planerischer Vorteile sind dem Fond zuzuweisen.

Einzelheiten über die Verwendung der Mittel des Ausgleichsfonds regelt das von der Gemeinde erlassene Reglement.

## Grundlagen

Art. (4)

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

## Förderung

Art. (5)

- 1 Die Gemeinde fördert private Bau- und Planungsvorhaben. Sie unterstützt insbesondere Bestrebungen zur nachhaltigen Wirtschaftsförderung, den Einsatz erneuerbarer Energien sowie Massnahmen zugunsten der Natur und Landschaft, für eine qualitätsvolle Bau- und Siedlungsgestaltung und zur Erhaltung geschützter Objekte.
- 2 Der Gemeindevorstand kann an Vorhaben nach Absatz 1 projektbezogene Beiträge aus dem ordentlichen Budget oder einem hierfür geäufteten Fonds gewähren. Der Beitrag kann von einer angemessenen Mitsprache der Gemeinde abhängig gemacht werden.

## Behördenorganisation

### 1. Baubehörde

Art. (6)

- 1 Baubehörde ist der Gemeindevorstand. Sie sorgt für eine professionelle und sachgerechte Erfüllung ihrer Aufgaben innert nützlicher Frist. Sie setzt hierfür Fachleute und geeignete technische Hilfsmittel ein.
- 2 Die Baubehörde kann ihre Aufgaben und Befugnisse an eine Baukommission, an ein kommunales oder regionales Bauamt oder an externe Fachleute delegieren.

### 2. Baukommission

Art. (7)

- 1 Die Baukommission besteht aus fünf Mitgliedern. Die Wahl und die Amtsdauer der Mitglieder richten sich nach der Gemeindeverfassung. Sie ist beschlussfähig, wenn drei Mitglieder anwesend sind. Der Vorsteher des Bauamts wohnt den Sitzungen der Baukommission von Amtes wegen mit beratender Stimme bei.

- 2 Die Baukommission bereitet Baugeschäfte für die Baubehörde vor, trifft Entscheide im Rahmen ihrer Befugnisse oder stellt der Baubehörde Antrag. Die Baubehörde erlässt die entsprechenden Weisungen.

3. Bauamt Art. (8)

---

- 1 Die Gemeinde betreibt ein Bauamt mit eigenen Fachleuten und geeigneter technischer Infrastruktur.
- 2 Das Bauamt ist für die sach- und fristgerechte Erfüllung aller ihm übertragenen Bau- und Planungsaufgaben verantwortlich. Der Gemeindevorstand erlässt die entsprechenden Weisungen.

4. Bauberatung Art. (9)

---

- 1 Die Baubehörde kann von sich aus oder auf Antrag der Baukommission externe Fachleute zur unabhängigen und vertieften Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen, energetischen oder gestalterischen Fragen beiziehen.
- 2 Der Begriff Gestaltungsberatung gemäss KRG entspricht der Bauberatung gemäss diesem Gesetz.

## II Richtplanung

Kommunaler Richtplan Art. (10)

---

- 1 Kommunale und regionale Leitbilder und Raumentwicklungskonzepte können von der Gemeinde in einen kommunalen Richtplan umgesetzt werden.
- 2 Zuständig für die Erarbeitung, den Erlass und Änderungen von Richtplänen ist die Baubehörde. Sie sorgt bei Bedarf für eine angemessene Mitwirkung der Nachbargemeinden und der Region. Sie unterstellt Erlass und Änderungen dem gemäss Gemeindeverfassung zuständigen Gemeindeorgan, wenn der Richtplan Festlegungen enthält, deren Umsetzung eine breite Abstützung in der Bevölkerung bedingt. Fortschreibungen von Richtplänen sind in jedem Fall Sache der Baubehörde.
- 3 Die Baubehörde lässt den Entwurf für den kommunalen Richtplan in der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich auflegen und gibt die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt. Während der öffentlichen Auflage kann jedermann bei der Baubehörde Vorschläge und Einwendungen einbringen. Diese prüft die Eingaben und sorgt in geeigneter Form für eine öffentliche Bekanntmachung des Ergebnisses.
- 4 Die Bestimmungen über den kommunalen Richtplan gelten sinngemäss für den Erlass eines kommunalen Leitbilds.

## III Grundordnung

### 1. Allgemeines

Zuständigkeit Art. (11)

---

1. Zuständig für Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan und Generellen Gestaltungsplänen ist die Urnengemeinde.
2. Für Erlass und Änderung der Generellen Erschliessungspläne ist der Gemeinderat zuständig.
3. Zuständig für den Erlass von Arealplänen ist die Baubehörde.
4. Die Gemeinde macht die Erarbeitung und den Erlass von projektbezogenen Planungen von einer angemessenen Kostenbeteiligung der Interessenz abhängig.

### 2. Zonenplan

#### A. Allgemeines

Festlegungen Art. (12)

---

1. Der Zonenplan beinhaltet folgende Zonenarten und Festlegungen:

a) Bauzonen

- |  |                             |
|--|-----------------------------|
| - Kernzone (ES III)                              | Art. 22 BauG                |
| - Dorfzone (ES III)                              | Art. 23 BauG                |
| - Dorferweiterungszone (ES III)                  | Art. 24 BauG                |
| - Wohnzone 1, 2, 3, 4 (ES II)                    | Art. 25 BauG                |
| - Wohnmischzone 2, Wohnmischzone 3 (ES III)      | Art. 26 BauG                |
| - Spezialzone Acla da Fontauna (ES III)          | Art. 27 BauG                |
| - Spezialzone Catrina (ES III)                   | Art. 27 <sup>bis</sup> BauG |
| - Spezialzone Disentiserhof (ES III)             | Art. 28 BauG                |
| - Gewerbezone (ES III)                           | Art. 29 BauG                |
| - Lagerzone (ES III)                             | Art. 30 BauG                |
| - Bahnhofzone (ES III)                           | Art. 31 BauG                |
| - Zone für Kleinbauten und Anbauten (ES III)     | Art. 32 BauG                |
| - Zone für Sportbauten und Sportanlagen (ES III) | Art. 33 BauG                |
| - Parkierungszone (ES III)                       | Art. 34 BauG                |

- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ES II/III <sup>1</sup> ) <sup>1</sup> Aufstufungen siehe Plan	Art. 28 KRG
- Zone für touristische Einrichtungen (ES III)	Art. 29 KRG
- Zone für Grünflächen (ES III)	Art. 30 KRG
 b) Landwirtschaftszonen	
- Landwirtschaftszone (ES III)	Art. 32 KRG
- Landwirtschaftliche Gewerbezone	Art. 35 BauG
 c) Schutzzonen	
- Naturschutzzone	Art. 33 KRG
- Landschaftsschutzzone	Art. 34 KRG
- Freihaltezone	Art. 35 KRG
- Archäologiezone	Art. 36 KRG
- Grundwasser- und Quellschutzzone	Art. 37 KRG
- Gefahrenzone I	Art. 38 KRG
- Gefahrenzone II	Art. 38 KRG
- Wald- und Wildschonzone	Art. 36 BauG
- Gewässerraumzone	Art. 36 <sup>bis</sup> BauG
 d) Weitere Zonen	
Übriges Gemeindegebiet, bauliche Entwicklung	
- Zone für künftige bauliche Nutzung	Art. 40 KRG
- Zone übriges Gemeindegebiet (ES III). Gewässer	Art. 41 KRG
 Tourismus und Freizeit	
- Wintersportzone	Art. 37 BauG, Art. 39 KRG
- Zone für Sport- und Freizeitnutzungen (ES III)	Art. 38 BauG
- Zone für Sport- und Freizeitnutzungen am Crest d'Acletta	Art. 38 <sup>bis</sup> BauG
- Campingzone (ES III)	Art. 39 BauG
 Wald	
- Waldzone (ES III)	Art. 40 BauG
 Materialabbau, Materialverwertung und Deponierung	
- Materialabbauzone	Art. 41 BauG
 Energiegewinnung	
- Zone für Solaranlagen (ES III)	Art. 42 BauG
 e) Folgeplanungen	
- Arealplan	Art. 63 BauG Art. 46 KRG

f) Weitere Festlegungen

- Statische Waldgrenzen

Art. 13 WaG

- 2 Erschliessungsflächen innerhalb oder am Rand des Siedlungsgebietes bilden Teil der Bauzone. Sie dürfen ausschliesslich nach den Vorgaben des Generellen Erschliessungsplans und der Erschliessungsordnung überbaut resp. genutzt werden.
- 3 Zonenplan und Zonenschema bezeichnen die Empfindlichkeitsstufen. Zuweisung und Anwendung der Empfindlichkeitsstufen richten sich nach den Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

## **B. Bauzonen**

### **a) Regelbauweise**

Grundsatz

Art. (13)

- 1 Die Bauweise und das Mass der Nutzung für Gebäude (2) in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema und den Massvorgaben gemäss KRVO und Baugesetz. Das Zonenschema enthält weitere Festlegungen für einzelne Nichtbauzonen. Begriffsdefinitionen und Messweisen sind der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) mit den zugehörigen Erläuterungen im Anhang I zu entnehmen.
- 2 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind die Gebäudeausmasse und die Grenzabstände (7.1) in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Für die Berechnung der Ausnützungsziffer werden die Flächen nach der jeweiligen Bauzone separat berechnet und dem ganzen Grundstück gutgeschrieben. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.
- 3 Im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen kann von der Regelbauweise abgewichen werden, sofern damit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei überdurchschnittlicher Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird. Nutzungsanteile können für Quartierplanungen im Rahmen der Zonenvorschriften festgelegt werden. Längenmasse und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb eines Areal- oder Quartierplangebietes gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.
- 4 Im Rahmen von Quartierplanungen kann von den Höhenmassen (5) um max. 20%, von der Ausnützungsziffer um max. 10% abgewichen werden. Wo gemäss Zonenplan eine Arealplanpflicht besteht, gelten die Werte gemäss Zonenschema als Richtwerte gemäss Art. 25 Abs. 2 KRG.

- 1 Für den Abbruch und Wiederaufbau rechtmässig erstellter Gebäude innerhalb der Bauzonen gilt das Hofstattrecht im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen.
- 2 Werden rechtmässig erstellte Gebäude, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, durch höhere Gewalt zerstört oder ganz oder teilweise abgebrochen, dürfen sie ohne Rücksicht auf die geltenden Vorschriften der Regelbauweise in ihrer bisherigen Lage und Ausdehnung wieder aufgebaut werden, wenn die bestehende oder beabsichtigte neue Nutzung dem Zonenzweck entspricht, keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen und das Baugesuch für den Wiederaufbau innert drei Jahren nach Zerstörung beziehungsweise zusammen mit dem Abbruchgesuch eingereicht wird. Dem Baugesuch sind Aufnahmepläne des Bestands beizulegen. Abweichungen bezüglich Lage und Ausdehnung sind gestattet, wenn dadurch der bisherige Zustand verbessert wird und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen.
- 3 Besondere Zonenbestimmungen betreffend Ersatzbauten, Gefahrenzonen, Schutzanordnungen des Generellen Gestaltungsplans, Baulinien sowie Abstandsvorschriften gegenüber Kantonsstrassen gehen dem Hofstattrecht vor.

siehe nächste Seite

Art. BauG	Zone	Abkürzung	AZ		Gesamthöhe 1) Art. 18	Fassadenhöhe traufseitig Fht 2) Art. 18	Gebäuelänge 3) Art. 19	Abweichung d. Gebäuelänge Reihenhäuser Art. 19	Grenzabstand		ES 4)
			minimala Art. 16	maximala Art. 16					gross Art. 20	klein Art. 20	
<b>Bauzonen</b>											
22	Kernzone	C/K	/	/	14.00 m + z m	11.00 m + z m	30.00 m	6 m	2.50 m	2.50 m	III
23	Dorfzone	V/D	/	/	11.00 m + z m	8.00 m + z m	20.00 m	5 m	2.50 m	2.50 m	III
24	Dorferweiterungszone	VE/DE	0.40	0.70	11.00 m + z m	8.00 m + z m	20.00 m	5 m	5.00 m	2.50 m	III
25	Wohnzone 1	H/W1	0.30	0.45	8.50 m + z m	5.50 m + z m	15.00 m	6 m	5.00 m	2.50 m	II
25	Wohnzone 2	H/W2	0.35	0.55	11.00 m + z m	8.00 m + z m	18.00 m	6 m	5.00 m	2.50 m	II
25	Wohnzone 3	H/W3	0.40	0.70	14.00 m + z m	11.00 m + z m	23.00 m	7 m	5.00 m	2.50 m	II
25	Wohnzone 4	H/W4	0.45	0.85	16.00 m + z m	13.00 m + z m	27.00 m	8 m	5.00 m	2.50 m	II
26	Wohnmischzone 2	HM/WM2	0.35	0.55	11.00 m + z m	8.00 m + z m	23.00 m	7 m	5.00 m	2.50 m	III
26	Wohnmischzone 3	HM/WM3	0.40	0.70	14.00 m + z m	11.00 m + z m	27.00 m	8 m	5.00 m	2.50 m	III
27	Spezialzone Acla da Fontauna <sup>5)</sup>	SA/SA	0.80	1.00	20.00 m + z m	17.00 m + z m	70.00 m	8 m	5.00 m	2.50 m	III
27bis	Spezialzone Catrina	SR/SR	gemäss Festlegungen im Arealplan						2.50 m	2.50 m	III
28	Spezialzone Disentiserhof <sup>6)</sup>	SD/SD	0.80	1.00	20.00 m + z m	17.00 m + z m	70.00 m	8 m	5.00 m	2.50 m	III
29	Gewerbezone	Mi/G	0.40	1.00	16.00 m + z m	13.00 m + z m	50.00 m	/	5.00 m	2.50 m	III
29a	Gewerbezone Pignola	Mi/G-P	0.40	1.00	16.00 m + z m	13.00 m + z m	/	/	5.00 m	2.50 m	III
30	Lagerzone	Ma/L	/	/	6.00 m + z m	5.00 m + z m	30.00 m	/	2.50 m	2.50 m	III
32	Zone für Kleinbauten und Anbauten	PA/KBA	/	/	5.00 m + z m	Art. 21		/	2.50 m	2.50 m	III
28 KRG	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	SIP/ZöBA	/	/	nach Bedarf			/	5.00 m	2.50 m	II/III
31	Bahnhofzone	S/B	/	/	11.00 m + z m	11.00 m + z m	50.00 m	/	2.50 m	2.50 m	III
29 KRG	Zone für touristische Einrichtungen	T	/	/	16.00 m + z m	13.00 m + z m	40.00 m	/	2.50 m	2.50 m	III
<b>Nichtbauzonen</b>											
32 KRG	Landwirtschaftszone	A/L	/	/	16.00 m + z m	13.00 m + z m	/	/	5.00 m	2.50 m	III

- 1) Die zulässige Gesamthöhe ergibt sich im geneigten Gelände aus der festgelegten Gesamthöhe und einem Zuschlag z, welcher der halben Höhendifferenz des massgebenden Terrains gemessen bei den berg- und talseitigen, giebelseitigen Fassadenhöhe entspricht; maximaler Zuschlag z = 3.00 m.
- 2) Die zulässige Fassadenhöhe ergibt sich im geneigten Gelände aus der festgelegten Fassadenhöhe und einem Zuschlag z, welcher der halben Höhendifferenz des massgebenden Terrains gemessen bei den berg- und talseitigen, traufseitigen Fassaden entspricht; maximaler Zuschlag 3.00 m.
- 3) Bei geschlossener Gebäudezeile frei; Zulässigkeit siehe Zonenvorschriften
- 4) gemäss Umweltschutzgesetzgebung und Zuweisung im Zonenplan; Aufstufungen siehe Zonenplan
- 5) Wo gemäss Zonenplan eine Arealplanpflicht besteht, gelten die Werte gemäss Zonenschema als Richtwerte (Art. 25 Abs. 2 KRG), siehe Art. 13 Abs. 3 und 4 Baugesetz

- 6) Die Baubehörde kann bei Realisierung eines neuen Gebäudes im Hotel- und Kurbereich einen die Gebäudelänge überschreitenden Zusammenbau mit den bestehenden Gebäuden im Wohn- und Hotelbereich bewilligen, wenn damit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei überdurchschnittlicher Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird.
- 7) Die Gebäudelänge wird anhand eines Überbauungs- und Gestaltungskonzepts festgelegt, das mit dem Baugesuch einzureichen ist.<sup>4</sup>

<sup>4</sup> Gemäss Beschluss der Urnenabstimmung vom 10. Juni 2018

## b) Begriffe und Messweisen

Ausnutzungsziffer

Art. (16)

- 1 Die Ausnutzungsziffer AZ ist das Verhältnis der Summe der anrechenbaren Geschossflächen zur anrechenbaren Grundstücksfläche.
- 2 Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter 1.60 m liegt sowie die Nebenutzfläche NNF und die Funktionsfläche FF gemäss Norm SIA 416.
- 3 Folgende Flächen werden zusätzlich zur anrechenbaren Geschossfläche gezählt:
  - Innerhalb von Wohnungen liegende Waschküchen, Abstell- und Nebenräume
  - Voll verglaste Balkone, Terrassen und Veranden, unabhängig von ihrer Beheizbarkeit
  - Übersteigt die Höhe der Geschosse 4.50 m, so wird pro 3.00 m Gebäudehöhe ein Geschoss berechnet und die zugehörige Geschossfläche ermittelt. Ausgenommen von dieser Regelung sind gewerblich genutzte Gewerbebauten.
- 4 Mehrstärken, die 30 cm Wandstärke übersteigen, werden nicht zur anrechenbaren Geschossfläche gerechnet.
- 5 Die anrechenbare Geschossfläche aGF besteht aus folgenden Komponenten: Hauptnutzflächen HNZ, Verkehrsflächen VF und Konstruktionsflächen KF unter Berücksichtigung der Ausnahmen nach Abs. 2, 3 und 4.

$$\text{Ausnutzungsziffer} = \frac{\text{anrechenbare Geschossflächen}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}}$$

$$AZ = \frac{\sum aGF}{aGSF}$$

- 6 Die im Zonenschema bezeichnete minimale Ausnutzungsziffer soll gewährleisten, dass das Bauland wirtschaftlich genutzt wird. Wird durch die Überbauung einer Parzelle die minimale Ausnutzungsziffer nicht erreicht, müssen das Gebäude sowie die Erschliessungsanlagen so erstellt werden, dass durch den Bau weiterer Gebäude die minimale AZ erreicht werden kann. Der Nachweis ist im Baugesuch zu erbringen.
- 7 Bei Nutzungsänderung von Wohnungen oder ähnlichem zu Hotels, bei Erweiterungen bestehender oder beim Bau von neuen Hotels werden Konferenzräume sowie Sport-, Wellness- und Fitnessräume nur bis zu maximal 20% der anrechenbaren Geschossfläche angerechnet.

## Nutzungsübertragung

Art. (17)

- 1 Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen, Bäche oder Bahnen getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümern vorliegt. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans, eines Arealplans oder eines Quartierplans.
- 2 Die Baubehörde führt eine Kontrolle über den realisierten Anteil der zulässigen Nutzungsziffer auf den Grundstücken. Sie lässt Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken.

## Gesamthöhe und Fassadenhöhe (5)

Art. (18)

- 1 Die Gesamthöhe (5.1) und die traufseitige Fassadenhöhe (5.2) von Gebäuden dürfen die Werte gemäss Zonenschema nicht überschreiten. Die zulässige Höhe ergibt sich im geneigten Gelände aus der im Zonenschema festgelegten Höhen und einem Zuschlag  $z$ , welcher der halben Höhendifferenz des massgebenden Terrains gemessen bei den berg- und talseitigen, giebelseitigen Fassadenhöhe entspricht. Der maximale Zuschlag  $z$  beträgt 3.00 m.
- 2 Bei Flachdachbauten entspricht die traufseitige Fassadenhöhe (5.2) der Fassadenhöhe für Seitenfassaden (5.2). Ein Attikageschoss (6.4) ist zulässig, darf jedoch die zulässige Gesamthöhe nicht überschreiten (5.1).
- 3 Bei Gebäuden, die in der Höhe oder Situation um mindestens 3 m gestaffelt sind, werden die Gesamthöhen und Fassadenhöhen für jeden Gebäudeteil separat ermittelt.

## Gebäudelänge

Art. (19)

- 1 Gebäude, die das massgebende Terrain (1.1) überragen, dürfen die Gebäudelänge (4.1) gemäss Zonenschema nicht überschreiten. Anbauten (2.3) zählen nicht zur Gebäudelänge.
- 2 Werden zwei oder mehr selbständige Gebäude zusammengebaut (Reihenhäuser), darf von der Gebäudelänge gemäss Festlegung im Zonenschema abgewichen werden.
- 3 Die Länge und die Breite von unterirdischen Bauten (2.4) sind frei.

## Grenz- und Gebäudeabstand

Art. (20)

- 1 Die Grenzabstände (7.1) von Gebäuden gemäss Zonenschema sind einzuhalten. Vorbehalten sind Baulinien (7.3) und Unterschreitungen gemäss KRG.
- 2 Der minimale Gebäudeabstand ergibt sich aus der Summe der einzuhaltenden Grenzabstände (7.2, Fig. 7.1) und kann ebenfalls gemäss KRG unterschritten werden.

- 3 Gegenüber öffentlichen oder öffentlichen Zwecken dienenden Strassen haben alle Gebäude einen minimalen Abstand von 3.0 m vom Fahrbahnrand einzuhalten. Vorspringende Gebäudeteile (3.4) im minimalen Abstandsbereich müssen mindestens 3 m über dem Trottoir- und 4.5 m über dem Strassenniveau liegen. Vorbehalten sind Baulinien (7.3).
- 4 Gegenüber Grenzen haben vorspringende Gebäudeteile (3.4) immer den minimalen Abstand von 1.5 m einzuhalten.
- 5 Unterirdische Bauten (2.4) und jene Teile von Unterniveaubauten (2.5), die das massgebende Terrain nicht überragen, müssen keinen Grenzabstand (7.1) einhalten.
- 6 Wo das Baugesetz keine Grenzabstände vorschreibt sowie für An- und Kleinbauten (2.2, 2.3), gelten die minimalen, kantonalen Abstandsvorschriften.

Masse gemäss IVHB

Art. (21)

- 1 Bei Definitionen gemäss IVHB gelten die folgenden Masse für
  1. Kleinbauten (2.2)
    - maximal zulässige Gesamthöhe (5.1): 5.0 m
    - maximal anrechenbare Gebäudefläche (Anhang IVHB): 40 m<sup>2</sup>
    - bei Flachdachbauten: maximal zulässige Fassadenhöhe: 4.0 m
  2. Anbauten (2.3)
    - maximal zulässige Gesamthöhe: 5.0 m
    - maximal anrechenbare Gebäudefläche: 40 m<sup>2</sup>
    - bei Flachdachbauten: maximal zulässige Fassadenhöhe: 4.0 m
  3. Unterniveaubauten (2.5)
    - maximales Mass f über dem massgebenden Terrain: 3.0 m
  4. Vorspringende Gebäudeteile (3.4)
    - maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 2.0 m
    - maximal zulässiges Mass b für die Breite: 5.0 m
    - maximale zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes:  $\frac{1}{2}$
  5. Technisch bedingte Dachaufbauten (5.1)
    - maximal zulässiges Mass: 2.0 m
  6. Brüstungen und Geländer des Attikageschosses bei Flachdachbauten (5.2)
    - bis zu einer Höhe von 1.2 m nicht zur Fassadenhöhe zu rechnen
  7. Attikageschoss (6.4)
    - minimal notwendiger Versatz a: 3 m bei einer ganzen Fassade

## c) Zonenvorschriften

### Wohnbauzonen

#### Kernzone

Art. (22)

- 1 Die Kernzone ist für Wohnzwecke sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt. Hotels, Pensionen, Restaurationsbetriebe werden als Dienstleistungsbetriebe betrachtet. Neue Landwirtschaftsbetriebe sind nicht zulässig.
- 2 Siedlungsstruktur und Bauweise sind zu erhalten und zu ergänzen. Wo Baulinien fehlen, sind bei neuen Gebäuden, einschliesslich Ersatzbauten und Umbauten, die bestehenden Fassadenfluchten (3.1) beizubehalten. Bei geschlossenen Gebäudezeilen entlang von Strassen und Gassen richten sich die Längen- und Höhenmasse (4, 5) sowie die Dachform nach den umliegenden Gebäuden und Strukturen.
- 3 Alle Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung der Projekte der Baubehörde mitzuteilen. Diese bestimmt in Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft die projektbezogenen Rahmenbedingungen. Sie kann ein einfaches Modell verlangen, das auch die umliegenden Bauten einbezieht. Sie kann die Bauberatung beiziehen. Die Kosten der Bauberatung werden der Bauherrschaft weiterverrechnet.
- 4 Wesentliche Veränderungen bestehender Strassenzüge, von Plätzen und Hofräumen sind nur im Rahmen von Gesamtüberbauungsprojekten, Areal- oder Quartierplänen zulässig.

#### Dorfzone

Art. (23)

- 1 Die Dorfzone ist für Wohnzwecke, für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe und bestehende Landwirtschaftsbetriebe bestimmt. Neue Landwirtschaftsbetriebe sind nicht zulässig. Landwirtschaftliche Ökonomiegebäude in der Dorfzone, die nach dem Jahr 1970 errichtet wurden, sind vom Hofstattrecht ausgeschlossen.
- 2 Neue Gebäude, Umbauten und Erweiterungen bestehender Gebäude haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung gut in die bestehende Siedlung einzufügen.
- 3 Alle Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung der Projekte der Baubehörde mitzuteilen. Diese bestimmt in Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft die projektbezogenen Rahmenbedingungen. Sie kann ein einfaches Modell verlangen, das auch die umliegenden Bauten einbezieht. Sie kann die Bauberatung beiziehen. Die Kosten der Bauberatung werden der Bauherrschaft weiterverrechnet.

## Dorferweiterungszone

Art. (24)

- 1 Die Dorferweiterungszone ist für Wohnzwecke, für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe und für bestehende Landwirtschaftsbetriebe bestimmt. Neue Landwirtschaftsbetriebe sind nicht zulässig. Landwirtschaftliche Ökonomiegebäude in der Dorferweiterungszone, die nach dem Jahr 1970 errichtet wurden, sind vom Hofstattrecht ausgeschlossen.
- 2 Neue Gebäude, Umbauten und Erweiterungen bestehender Gebäude ergänzen und bereichern die vorhandenen Strukturen und die traditionelle Bausubstanz der angrenzenden Dorfzone oder Kernzone bezüglich Stellung, Volumen, Proportionen, Dachform und Gestaltung.
- 3 Gebäude (2.1), die vor dem Jahr 1984 erstellt wurden, dürfen ohne Rücksicht auf die Nutzungsziffern im bestehenden Volumen zonengemäss genutzt werden.

## Wohnzone

Art. (25)

- 1 Die Wohnzone ist für Wohnzwecke bestimmt. Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sind zulässig, sofern sie aufgrund ihrer optischen Erscheinung und ihrer Auswirkungen auf Raum, Umwelt und Erschliessung in ein Wohnquartier passen.

## Wohnmischzone

Art. (26)

- 1 Die Wohnmischzone ist für Wohnzwecke sowie für Gewerbe-, Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt. Auswirkungen von gewerblichen Nutzungen auf die Wohnqualität sind im Rahmen der umweltrechtlichen Einschränkungen zu dulden.
- 2 Gebäude (2.1), die vor dem Jahr 1984 erstellt wurden, dürfen ohne Rücksicht auf die Nutzungsziffern im bestehenden Volumen zonengemäss genutzt werden.

## Spezialzone Acla da Fontauna

Art. (27)

- 1 Die Spezialzone Acla da Fontauna ist für die Erstellung von Hotels und Betrieben mit bewirtschafteten Betten bestimmt.
- 2 Wohnnutzungen, Gewerbe- und Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sind anteilmässig zulässig. Der zulässige Anteil wird im Rahmen einer Arealplanung festgelegt.
- 3 Auswirkungen von gewerblichen Nutzungen auf die Wohnqualität sind im Rahmen der umweltrechtlichen Einschränkungen zu dulden.

- 1 Die Spezialzone Catrina ist für die Erstellung von Hotels und Betrieben mit bewirtschafteten Betten bestimmt.
- 2 Wohnnutzungen, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sind zulässig.
- 3 Auswirkungen von gewerblichen Nutzungen auf die Wohnqualität sind im Rahmen der umweltrechtlichen Einschränkungen zu dulden.
- 4 Die Bebauung richtet sich nach den Festlegungen des Arealplans. Als Richtwert für das Mass der Nutzung gilt eine Ausnutzungsziffer von 1.35, welche im Arealplan geeignet (mittels Gebäudeabmessungen, Nutzungsziffern) genau festgelegt wird.

<sup>3</sup> Gemäss Beschluss der Urnenabstimmung vom 29. November 2015

- 1 Die Spezialzone Disentiserhof gliedert sich gemäss Zonenplan (a) in einen Hotel- und Kurbereich sowie (b) einen Wohn- und Hotelbereich.
- 2 Hotel- und Kurbereich:
  - Der Hotel- und Kurbereich ist bestimmt für traditionelle Hotels, Kurhotels und -einrichtungen, dazugehörigen Gaststätte(n) sowie weiteren dazugehörigen Bauten und Anlagen wie Sport- und Freizeitanlagen, Heilbäder, Parkieranlagen und dergleichen. Ebenfalls zulässig sind mit dem Hotel- und Kurbetrieb zusammenhängende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe. Nicht zulässig sind Aparthotels.
  - Für die Realisierung eines Hochbauprojekts im Hotel- und Kurbereich werden hohe ortsbauliche und architektonisch-gestalterische Ansprüche gestellt. Zur Erarbeitung eines solchen Projekts ist ein qualitätssicherndes Varianzverfahren durchzuführen. Die kommunale Bauberatung ist in geeigneter Weise mit einzubeziehen.
- 3 Wohn- und Hotelbereich:
  - Der Wohn- und Hotelbereich ist bestimmt für Nutzungen gemäss Absatz 2. Zulässig sind überdies Aparthotels und Wohnnutzungen.
- 4 Für die Hotel- und Kurnutzung sowie die dazugehörigen, primär dieser Nutzung dienenden Bauten und Anlagen (Absatz 2 Satz 1) wird betreffend anrechenbare Geschossfläche (aGF) ein Bonus von 25% gewährt, d. h. die entsprechende aGF wird bloss zu 75% angerechnet. Soweit dieser Bonus ausserhalb des Hotelbereichs beansprucht wird, ist eine entsprechende öffentlich-rechtliche Nutzungsbeschränkung als Auflage in den Baubescheid aufzunehmen und gestützt darauf im Grundbuch anzumerken ("Nutzungsbeschränkung bzw. -verpflichtung gemäss Art. 28 Abs. 4 BauG"). Der AZ-Bonus gemäss

diesem Absatz kann nicht kumulativ mit anderen AZ-Boni in diesem Baugesetz beansprucht werden.

- 5 Die auf den Freihaltebereich der Spezialzone Disentiserhof entfallende aGF soll ausserhalb des Freihaltebereichs realisiert werden (Nutzungskonzentration). Mittels Landumlegung erhalten darum sämtliche Eigentümer in der Spezialzone Disentiserhof - nach Abzug der für die Erschliessung und die Gemeinschaftsanlagen benötigten Flächen - entsprechend der eingeworfenen Landfläche eine flächengleiche Landfläche innerhalb und ausserhalb des Freihaltebereichs, wobei dem Grundeigentümer von Parzelle 919 die ihm (ausserhalb des Freihaltebereichs) zustehende Fläche im Wesentlichen im Hotel- und Kurbereich zugewiesen wird; allfällige Flächendifferenzen sind nach enteignungsrechtlichen Grundsätzen zu entschädigen.
- 6 Die bestehenden Nutzungsübertragungen sind trotz (derzeit) fehlender grundbuchlicher Anmerkung beachtlich. Entschädigungen sind hierfür keine geschuldet.

## Gewerbebezonen

---

Gewerbezone Art. (29)

- 1 Die Gewerbezone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe sowie für Abfallanlagen bestimmt.
- 2 Es ist nur Wohnraum für Betriebsinhaber oder Personal gestattet. Unterkünfte für temporär beschäftigtes Personal ohne Familienangehörige sind zulässig.
- 3 In der Gewerbezone Plaun da Diras ist die Errichtung von Restaurants und Nachtlokalen gestattet.

---

Gewerbezone Pignola <sup>4</sup> Art. 29a

- 1 Die Gewerbezone Pignola ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe, sowie für Abfallanlagen bestimmt.
- 2 Ergänzend zu Art. 16 Abs. 6 (minimale Ausnützungsziffer) gilt für neue Bauten und Anlagen auf Parzelle 188 und 189 (in ihrer Ausdehnung im Januar 2018 mit 6'839 m<sup>2</sup> bzw. 13'018 m<sup>2</sup>) Folgendes: Solange ein Übernahmerecht gemäss Art. 98 Abs. 4 BauG entstehen kann oder bereits besteht, müssen neue Bauten und Anlagen platzsparend so platziert werden, dass für eine allfällige Übernahme sinnvolle Parzellen gebildet werden können. Jedem Baugesuch ist ein (jederzeit abänderbares) Überbauungs- und Gestaltungskonzept beizulegen, welches aufzeigt, wie solche Parzellen gebildet und erschlossen werden können.

<sup>4</sup> Gemäss Beschluss der Urnenabstimmung vom 10. Juni 2018

## Lagerzone

Art. (30)

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

## Zonen für besondere bauliche Nutzungen

### Bahnhofzone

Art. (31)

- 1 Die Bahnhofzone umfasst das Bahnhofareal mit allen Gebäuden und Anlagen.
- 2 Die Bahnhofzone ist bestimmt für Gebäude und Anlagen für den Betrieb der Eisenbahnen (RhB und MGB), des Postautos und des lokalen öffentlichen Verkehrs. Bauvorhaben der Anbieter des öffentlichen Verkehrs richten sich nach dem jeweiligen Spezialrecht.
- 3 Nutzungen zu Gunsten von Dritten welche mit dem öffentlichen Verkehr nicht in Verbindung stehen, können bewilligt werden, sofern für die Bahnhofzone ein genehmigter Folgeplan vorliegt. Für Nutzungen durch Dritte gelten jene Masse, welche im Zonenschema vorgesehen sind.
- 4 Als Nutzungen durch Dritte gelten insbesondere Gebäude und Anlagen für Verwaltungen (Büros) und Industrie (Gewerbe), Verkauf, Wohnen, Beherbergung (Hotels), Gebäude und Anlagen für Kultur und Sport und Nutzungen durch die öffentliche Hand.

### Zone für Kleinbauten und Anbauten

Art. (32)

- 1 Die Zone für Kleinbauten (2.2) und Anbauten (2.3) ist für die Erstellung von Kleinbauten (2.2) und Anbauten (2.3) wie Garagen, Parkierungsanlagen, Geräteschuppen oder Gartenlauben bestimmt. Unterirdische Bauten (2.4), offene Autoabstellplätze und Zufahrten sind zulässig.
- 2 Bestehende Gebäude dürfen in ihrem bisherigen Zweck weitergenutzt oder für zulässige Zwecke nach Absatz 1 umgenutzt werden, sofern das Gebäudevolumen nicht verändert wird.

### Zone für Sportbauten und Sportanlagen

Art. (33)

- 1 Die Zone für Sportbauten und Sportanlagen ist für die Erstellung von Gebäuden und Anlagen bestimmt, die der Ausübung von Sport- und Freizeitaktivitäten im Freien, in gedeckten Anlagen oder Gebäuden dienen.

- 1 Die Parkierungszone umfasst Flächen, welche für das Parkieren von Fahrzeugen bestimmt sind. Unterirdische Parkhäuser sind zulässig. Oberirdische Parkhäuser werden nur bewilligt, wenn hinreichende Vorschriften bezüglich Dimensionierung und Gestaltung vorliegen oder im Zuge der Projektierung erlassen werden.
- 2 Oberirdische Parkierungsanlagen sind so zu gestalten, dass sie sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

## **C. Landwirtschaftszonen**

- 1 Die landwirtschaftliche Gewerbezone ist bestimmt für die Erstellung und Betreibung von Landwirtschaftsbetrieben, von Produktions-, Weiterverarbeitungs- und Vermarktungsbetrieben landwirtschaftlicher Produkte.
- 2 Die Erstellung von öffentlich zugänglichen Anlagen wie Parkplätze, Garderoben und sanitäre Anlagen sind zulässig.
- 3 Wohnraum für Betriebsleiter und Personal von in der landwirtschaftlichen Gewerbezone angesiedelten Betrieben ist gestattet.

## **D. Schutzzonen**

- 1 Die Wald- und Wildschonzone umfasst Lebensräume von Tieren, insbesondere die Wildbestandsgebiete.
- 2 Innerhalb der Wald- und Wildschonzone besteht in der Zeit vom 15. Dezember bis 30. April ein generelles Zutritts- und Befahrungsverbot. Der Gemeindevorstand kann nach Absprache mit der Wildhut und dem Forstdienst weitere Betretungs- und Fahrverbote erlassen oder Ausnahmen gewähren.
- 3 Die Verwendung von Motorfahrzeugen ist nur für land- oder forstwirtschaftliche Nutzungen gestattet. Vorbehalten sind generell Not- und Rettungsmassnahmen sowie Pflege- und Hegemassnahmen in Absprache mit der Wildhut und dem Forstdienst.

- 4 Die Wald- und Wildschonzone werden nach den Richtlinien des Amtes für Jagd und Fischerei und der kantonalen Hegekommission gekennzeichnet. Zweckmässige Pflegemassnahmen sind von den Grundeigentümern zu dulden.

---

#### Gewässerraumzone

Art. 36<sup>bis</sup>

- 1 Gewässerraumzonen umfassen den Gewässerraum im Sinne des Bundesrechts.
- 2 Neue Bauten und Anlagen dürfen nur nach Massgabe des Bundesrechts errichtet werden. Der Gewässerraum ist nach Massgabe des Bundesrechts zu bewirtschaften.
- 3 Der Bestandesschutz von rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, richtet sich nach Art. 81 Abs. 1 und 2 KRG. Solche Bauten dürfen unter den gleichen Voraussetzungen zudem abgebrochen und wiederaufgebaut werden. Ausserhalb der Bauzone richtet sich der Bestandesschutz nach den Bestimmungen des Bundesrechts.

### **E. Weitere Zonen**

#### **Tourismus und Freizeit**

---

#### Wintersportzone

Art. (37)

- 1 In der Wintersportzone besteht ein allgemeines Zutrittsrecht zur Ausübung des Wintersportes. Die maschinelle Präparierung von Pisten und Loipen innerhalb der Wintersportzone sowie weitergehende Eingriffe wie die Errichtung und der Betrieb von Beschneiungsanlagen oder Terrainanpassungen sind nach den Vorgaben des Generellen Erschliessungsplans gestattet. In Naturschutzonen dürfen Pistenpräparierungen nur erfolgen, wenn die Schneedecke mindestens 30 cm beträgt.<sup>1</sup>
- 2 Gebäude und Anlagen haben sich, soweit sie nicht unterirdisch (2.4) angelegt werden können, gut in das Landschaftsbild einzufügen. Mobile, oberirdische Anlagenteile sind nach Saisonschluss zu entfernen.
- 3 Schäden oder Ertragsausfälle, die durch die Ausübung des Wintersports und durch die Präparierung von Pisten an Grundstücken innerhalb der Wintersportzone entstehen, werden von einer Fachperson beurteilt und vom Betreiber behoben oder entschädigt.
- 4 Kosten, die der Gemeinde aus der Freihaltung und Nutzung des Wintersportgeländes erwachsen, werden den vom Wintersport profitierenden Unternehmungen und Vereinigungen wie Bergbahnen, Beherbergungsbetriebe, Tourismusorganisationen, Skischulen überbunden.

---

<sup>1</sup> Formelle Korrektur gemäss RB 529 vom 26. Mai 2009 – Amt für Raumentwicklung

## Zone für Sport- und Freizeitnutzungen

Art. (38)

- 1 Die Zone für Sport- und Freizeitnutzungen umfasst jene Gebiete, die für die sportliche Betätigung und die Erholung in der Landschaft bestimmt sind.
- 2 Gebäude und Anlagen, die sportlichen Zwecken oder der Erholung dienen, wie Spiel- und Badeanlagen, Rast- und Picknickplätze, Parkanlagen, Schiessanlagen und ähnliches, sind zulässig.

## Zone für Sport- und Freizeitnutzungen am Crest d'Acletta <sup>5</sup>

Art. 38<sup>bis</sup>

- 1 Die Zone für Sport- und Freizeitnutzungen am Crest d'Acletta ist bestimmt für die Erstellung von Anlagen, die der Ausübung von Freizeitaktivitäten im Freien dienen. Die Benützung dieser Anlagen darf den festgelegten Störungsgrad der benachbarten Bauzonen nicht übersteigen.
- 2 Massvolle Terrainveränderungen sind zulässig.
- 3 Die Erstellung von Hochbauten ist nicht zulässig.

<sup>5</sup> Gemäss Beschluss der Urnenabstimmung vom 28. November 2021

## Campingzone

Art. (39)

- 1 Die Campingzone ist für Campingplätze bestimmt. Es sind ausschliesslich betrieblich notwendige Bauten und Anlagen zulässig, wie sanitäre Anlagen, Verkaufs- und Versorgungsstätten.
- 2 Bauten, Anlagen und Bepflanzungen haben sich gut in die Landschaft einzuordnen. Bauvorhaben im Wald sind mit der zuständigen kantonalen Fachstelle (Amt für Wald) abzusprechen.
- 3 Der Betrieb eines Campingplatzes bedarf einer von der Baubehörde bewilligten Campingordnung und einer Betriebsbewilligung vom Gemeindevorstand. Die Betriebsbewilligung wird nur erteilt, wenn alle erforderlichen sanitären Anlagen bei der Eröffnung des Betriebs vorhanden sind.
- 4 Das dauernde Stationieren von Wohnwagen, Wohnmobilen, Zelten und ähnlichen Einrichtungen in der Campingzone ist verboten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der jeweiligen Campingordnung.
- 5 Zeitlich befristete Zeltlager können vom Gemeindevorstand ausserhalb der Campingzone bewilligt werden.

## **Wald**

### Waldzone

Art. (40)

- 1 Die Waldzone umfasst den bestehenden Wald im Sinne der Waldgesetzgebung und Flächen, die für die Aufforstung bestimmt sind. Im Waldfeststellungsverfahren ermittelte Waldgrenzen (statische Waldgrenze) sind im Zonenplan eingetragen. Sie sind allgemein verbindlich.
- 2 Wo statische Waldgrenzen fehlen, werden die Waldgrenzen im Bedarfsfall durch das zuständige Organ des kantonalen Amts für Wald festgelegt.
- 3 Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach der Waldgesetzgebung und den darauf abgestimmten Vorgaben der forstlichen Planung sowie den Bestimmungen über Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone.

## **Materialabbau, Materialverwertung und Deponierung**

### Materialabbauzone

Art. (41)

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

## **Energiegewinnung**

### Zone für Solaranlagen

Art. (42)

Die Zone für Solaranlagen ist bestimmt für die Erstellung von Bauten und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sowie für die Umwandlung von Solarenergie in elektrische Energie.

Neben den für die Gewinnung der Solarenergie nötigen Anlagen sind auch Bauten und Anlagen gestattet, die für die wissenschaftliche Auswertung und Forschung und deren Sicherheit nötig sind.

### **3. Genereller Gestaltungsplan**

#### **A. Allgemeines**

Festlegungen

Art. (43)

Der Generelle Gestaltungsplan der Gemeinde enthält folgende Festlegungen:

##### 1 Gestaltungsobjekte

- |   |                     |                         |
|---|---------------------|-------------------------|
| - <i>Generell geschützte Einzelbauten</i>       |                     | <i>Art. 43 / 74 KRG</i> |
| - <i>Wertvolle Bauten und Anlagen</i>           |                     | <i>Art. 44 BauG</i>     |
| - <i>Weitere Gebäude mit Schutzbestimmungen</i> |                     | <i>Art. 45 BauG</i>     |
| - <i>Wertvolle Natur- und Kulturobjekte</i>     |                     | <i>Art. 46 BauG</i>     |
| - <i>Baulinien für die bauliche Gestaltung</i>  | <i>Art. 55 KRG,</i> | <i>Art. 47 BauG</i>     |
| - <i>Gewässerabstandslinien</i>                 | <i>Art. 55 KRG,</i> | <i>Art. 78 KRG</i>      |
| - <i>Waldabstandslinien</i>                     | <i>Art. 55 KRG,</i> | <i>Art. 78 KRG</i>      |

##### 2 Gestaltungsbereiche

- |  |                                   |
|--|-----------------------------------|
| - <i>Hochbaubereich</i>                            | <i>Art. 48 BauG</i>               |
| - <i>Gestaltungsbereich Acla da Fontauna</i>       | <i>Art. 48<sup>bis</sup> BauG</i> |
| - <i>Erhaltungsbereich</i>                         | <i>Art. 49 BauG</i>               |
| - <i>Renaturierungsbereich</i>                     | <i>Art. 50 BauG</i>               |
| - <i>Neugestaltungsbereich</i>                     | <i>Art. 51 BauG</i>               |
| - <i>Generell geschützte Siedlungsbereiche</i>     | <i>Art. 43, 74 KRG</i>            |
| - <i>Aussenraumbereich</i>                         | <i>Art. 52 BauG</i>               |
| - <i>Bereich kommerzielle Erdgeschossnutzungen</i> | <i>Art. 53 BauG</i>               |
| - <i>Freihaltebereich</i>                          | <i>Art. 54 BauG</i>               |

#### **B. Gestaltungsobjekte**

Wertvolle (geschützte, zu erhaltende) Bauten und Anlagen

Art. (44)

- 1 Bauvorhaben an wertvollen Bauten und Anlagen (geschützte und zu erhaltende Bauten und Anlagen) sind vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden. Diese legt unter Beizung der Denkmalpflege bzw. der Bauberatung die erforderlichen Schutzanordnungen fest und entscheidet über allfällige Auflagen.

- 2 Geschützte Bauten und Anlagen dürfen weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Erneuerungen, Um- und Anbauten, die sich für die bestimmungsgemässe Nutzung einer Baute oder Anlage als unerlässlich erweisen, sind unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig. Bauvorhaben sind durch die Denkmalpflege zu begleiten.
- 3 Zu erhaltende Bauten oder Anlagen dürfen in ihrer wesentlichen äusseren Substanz nicht zerstört werden. Bauvorhaben mit Ausnahme von unwesentlichen Sanierungsarbeiten sind durch die Denkmalpflege oder die Bauberatung zu begleiten.

---

#### Weitere Gebäude mit Schutzbestimmungen

Art. (45)

Zu den im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten weiteren Gebäuden mit Schutzbestimmungen besteht im Inventar ein Eintrag. Der Inventareintrag ist vor der Ausarbeitung der Bauprojekte zu konsultieren und die darin enthaltenen Schutz- und Gestaltungsanweisungen sind bei der Ausarbeitung des Bauprojekts zu berücksichtigen.

---

#### Wertvolle Natur- und Kulturobjekte

Art. (46)

- 1 Für die in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommenen geschützten Natur- und Kulturobjekte gelten die Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.
- 2 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten erhaltenswerten Natur- und Kulturobjekte wie historische Wege, Schalen- und Zeichensteine, Brunnenanlagen, traditionelle Hochstammobstbäume, Trockensteinmauern, Findlinge sind zu pflegen und in ihrem Bestand zu erhalten. Die historischen Wege (Römerwege) dürfen auf die für die heutige Nutzung nötige Breite verbreitet werden. Zu diesem Zweck dürfen die Mauern verschoben werden. Die Mauern sind wiederherzustellen. Die betroffenen Wege sind als Naturwege zu erhalten und dürfen nicht mit einem Hartbelag versehen werden. Durchgänge für Querungen für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung sowie für Loipen und ähnliche Nutzung sind gestattet. Naturobjekte, welche durch Naturereignisse (Wasser, Rufen, Lawinen usw.) beschädigt worden sind, dürfen wiederhergestellt werden. Im Ausnahmefall sind Schutzbauten zum Schutz von Naturobjekten gestattet.
- 3 Die Baubehörde unterstützt Massnahmen zur Weiterentwicklung der Natur- und Kulturlandschaft und zur Erhaltung der wertvollen Objekte. Bei Bauvorhaben trifft sie notwendige Anordnungen zur Erhaltung wertvoller Objekte im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

---

#### Baulinien für die bauliche Gestaltung (7.3)

Art. (47)

- 1 Baulinien für die bauliche Gestaltung (7.3) gelten wie Grenzabstandsvorschriften. Unterschreitungen gemäss KRG sind zulässig.
- 2 Baulinien für die bauliche Gestaltung werden im Generellen Gestaltungsplan oder in Folgeplänen festgelegt.

## C. Gestaltungsbereiche

### Hochbaubereich

Art. (48)

Hochbauten sind nur im Bereich für Hochbauten gestattet.

### Gestaltungsbereich Acla da Fontauna<sup>2</sup>

Art. 48<sup>bis</sup>

- 1 Der Gestaltungsbereich Acla da Fontauna ist für die Erstellung von Unterkünften, die im Zusammenhang mit dem Sport- und Kulturzentrum genutzt und bewirtschaftet werden, bestimmt.
- 2 Die Erstellung von unbewirtschafteten Unterkünften (Zweitwohnungen) ist nicht zulässig.

### Erhaltungsbereich

Art. (49)

- 1 Als Erhaltungsbereich legt der Generelle Gestaltungsplan jene Bereiche fest, welchen als Lebensraum von Tieren und Pflanzen eine hohe ökologische Bedeutung zukommt und welche für den Menschen einen hohen Erlebniswert haben.
- 2 Die Lebensräume im Erhaltungsbereich müssen erhalten werden.
- 3 Für die Waldbewirtschaftung im Erhaltungsbereich gelten die Vorschriften der forstlichen Planung.

### Renaturierungsbereich

Art. (50)

- 1 Als Renaturierungsbereich legt der Generelle Gestaltungsplan jene Lebensräume fest, die durch gezielte Massnahmen aufgewertet werden können.
- 2 Gezielte Massnahmen zur Aufwertung der Lebensräume im Renaturierungsbereich sind zulässig.

### Neugestaltungsbereich

Art. (51)

- 1 Als Neugestaltungsbereich legt der Generelle Gestaltungsplan jene Bereiche fest, die für die Erholungs- und Sportnutzung und die Fischzucht neu gestaltet werden.
- 2 Zulässig sind Bauten und Anlagen, die der Erholungs- und Sportnutzung sowie der Fischzucht dienen.

---

<sup>2</sup> Beschlossen an der Urnenabstimmung vom 11. März 2012 und genehmigt von der Regierung mit Beschluss Nr. 867 vom 4. September 2012

- 1 Als Aussenbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Aussenräume wie Höfe, Parkierungsflächen, Gärten und dergleichen.
- 2 Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn sie sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einordnen.

In dem im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Bereich „kommerzielle Erdgeschossnutzungen“ sind in den Erdgeschossen von Gebäuden (2.1) öffentlich zugängliche gewerbliche oder kommerzielle Nutzungen einzurichten. In Härtefällen, wo eine kommerzielle oder gewerbliche Nutzung nicht möglich ist, kann die Baubehörde Ausnahmen bewilligen.

- 1 Als Freihaltebereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Aussenräume wie Gärten, Sichtachsen, Freiräume und Übergangsräume in den Landschaftsraum, die für das Ortsbild von besonderer Bedeutung sind.
- 2 Im Freihaltebereich dürfen keine oberirdischen Bauten und Anlagen neu erstellt werden (Hochbauverbot). Parkierungsflächen sind in der Regel nicht gestattet.

## **4. Genereller Erschliessungsplan**

### **A. Allgemeines**

Festlegungen Art. (55)

---

Der Generelle Erschliessungsplan der Gemeinde enthält folgende Festlegungen:

- a) Erschliessungsbereiche
  - *Sport- und Freizeitbereich* *Art. 56 BauG*
  
- b) Erschliessungsanlagen
  - *Verkehrsanlagen* *Art. 57 – 60 BauG*
  - *Versorgungs- und Entsorgungsanlagen* *Art. 61 BauG*
  - *Sport- und Freizeitanlagen* *Art. 62 BauG*

### **B. Erschliessungsbereiche**

Sport- und Freizeitbereich Art. (56)

---

- 1 Der Generellen Erschliessungsplan legt Sport- und Freizeitbereiche mit besonderen Nutzungsanordnungen fest, wie Bereiche für die Beschneidung, Bereiche mit Eingriffen in die natürliche Bodenbeschaffenheit oder Bereiche mit besonderen Vorkehrungen der Bodenbehandlung.
- 2 Die Baubehörde schränkt bei Bedarf die Eingriffe zeitlich und räumlich ein und verfügt weitere Anordnungen nach Absprache mit den zuständigen kantonalen Fachstellen.

### **C. Erschliessungsanlagen**

Allgemeines Art. (57)

---

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan bestimmt die Sammel- und Erschliessungsstrassen, die Anlagen für den Langsamverkehr wie Fuss- und Wanderwege, Radwege, Mountainbikerouten, die auch Downhill-Strecken umfassen, sowie die Wald- und Güterstrassen, soweit die Anlagen für die Erschliessung des Gemeindegebietes notwendig sind. Er legt Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, Sport- und Freizeitanlagen sowie weitere Ausstattungen

fest. Er legt die notwendige Infrastruktur für eine ausreichende Erschliessung, wie öffentliche Parkplätze und Haltestellen für den öffentlichen Verkehr fest.

- 2 Der Generelle Erschliessungsplan kennzeichnet jene projektierten Strassen und Wege, für die das Enteignungsrecht mit der Genehmigung des Plans erteilt wird. Liegen Verkehrsanlagen auf privatem Grundbesitz, sorgt die Baubehörde für einen rechtzeitigen Land- oder Rechtserwerb.
- 3 Wo der Generelle Erschliessungsplan für Verkehrsanlagen der Feinerschliessung lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

#### Sammel- und Erschliessungsstrassen

Art. (58)

- 1 Sammel- und Erschliessungsstrassen sind nach Art und Ausmass dem zu erschliessenden Gebiet anzupassen. Sie sind mit dem übergeordneten Strassennetz so zu verbinden, dass sie keinen Fremdverkehr anziehen. Wo es die Verhältnisse erfordern, werden die Strassen und Plätze beleuchtet.
- 2 Quartierstrassen sind so auszugestalten, dass sie als Aussenräume für gemeinschaftliche Zwecke des Quartiers und als Zufahrt benutzt werden können.
- 3 Die Sammel-, (Dorf-) und Erschliessungsstrassen samt Ausstattungen sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung von jedermann begangen und befahren werden.

#### Fuss- und Wanderwege

Art. (59)

- 1 Fusswege und Fussgängerzonen zur Erschliessung des Siedlungsgebietes sind wenn immer möglich vom rollenden Verkehr getrennt anzulegen.
- 2 Wanderwege ausserhalb der Siedlungen sind als Naturwege anzulegen und zu kennzeichnen.
- 3 Die Fuss- und Wanderwege sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung von jedermann begangen werden.

#### Wirtschaftswege

Art. (60)

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

---

#### Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

Art. (61)

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet die bestehenden und geplanten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, die für die hinreichende Erschliessung der Bauzonen notwendig sind. Dazu zählen namentlich Anlagen der Trinkwasserversorgung, der Energieversorgung, der Telekommunikation, der Abfallbewirtschaftung und - nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans - Anlagen der Abwasserbeseitigung.
- 2 Die im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen sind öffentlich. Der Anschluss privater Grundstücke an die öffentlichen Anlagen sowie die Entsorgung von Abfällen richten sich nach den Erschliessungsreglementen.
- 3 Wo der Generelle Erschliessungsplan für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

---

#### Enteignungsrecht für Werkleitungen <sup>4</sup>

Art. 61a

- 1 Für die im Generellen Erschliessungsplan speziell gekennzeichneten Werkleitungen wird der Gemeinde gestützt auf Art. 97 Abs. 1 Ziff. 2 KRG mit Genehmigung das Enteignungsrecht gemäss Landerwerbsplan und Rechtserwerbstabelle im Anhang 1 eingeräumt.

<sup>4</sup> Gemäss Beschluss der Urnenabstimmung vom 10. Juni 2018

---

#### Sport- und Freizeitanlagen

Art. (62)

- 1 Bestehende und geplante Sport- und Freizeitanlagen wie Skilifte, Sesselbahnen, Langlaufloipen, Rodelbahnen, Finnenbahnen, Rutschbahnen sowie die zugehörigen Betriebseinrichtungen wie Wasserbezugsquellen, Wasserleitungen und Zapfstellen für die Beschneigung sind nach Massgabe des Generellen Erschliessungsplans zulässig.
- 2 Im Generellen Erschliessungsplan als konzessionspflichtig bezeichnete Sport- und Freizeitanlagen wie Skilifte und Sesselbahnen bedürfen zur Realisierung einer Konzession von Bund oder Kanton.

## **5. Folgeplanungen**

Folgeplanung

Art. (63)

---

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

## **IV. Kommunale Bauvorschriften**

### **1. Bauvoraussetzungen**

#### **Baubewilligung**

1. Meldepflicht

Art. (64)

---

- 1 Bauvorhaben (Gebäude und Anlagen einschliesslich Projektänderungen, Zweckänderungen, Erneuerungsarbeiten, Unterhaltsarbeiten, Zweckänderungen von Grundstücken, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung zu erwarten sind), sind vorgängig der Projektierung und Ausführung schriftlich dem Bauamt zu melden.
- 2 Bauvorhaben nach Art. 40 KRVO unterstehen der Meldepflicht gemäss Art. 50f KRVO. Nicht der Meldepflicht unterliegen bewegliche Weidezäune während der Weidezeit (Art. 40 Abs. 1 lit. 19 KRVO) und Baustelleninstallationen, sofern sie keine erheblichen Immissionen verursachen, ausgenommen Arbeiterunterkünfte (Art. 40 Abs. 1 lit. 22 KRVO).
- 3 Das Bauamt registriert das Vorhaben und die Bauherrschaft.

## 2. Baubewilligungspflicht und Art des Verfahrens

Art. (65)

- 1 Das Bauamt entscheidet, ob das angezeigte Vorhaben unter die baubewilligungsfreien Vorhaben gemäss Art. 40 KRVO fällt oder ob eine Baubewilligungspflicht besteht. Es entscheidet zugunsten der Baubewilligungspflicht, wenn es dies im öffentlichen Interesse oder zur Wahrung von Rechten Dritter für notwendig oder angemessen hält.
- 2 Bezüglich der baubewilligungspflichtigen Vorhaben entscheidet das Bauamt sodann, ob das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen ist oder ob die Voraussetzungen für das Meldeverfahren gemäss Art. 50 KRVO erfüllt sind. Für Vorhaben gemäss Art. 40 KRVO, die nach dem vorangehenden Abs. 1 einer Bewilligungspflicht unterstellt werden, kommt das Meldeverfahren gemäss Art. 50 und 51 KRVO zur Anwendung.

## 3. Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens

Art. (66)

- 1 Die Baubehörde teilt der Bauherrschaft ihren Entscheid gemäss Art. 65 innert 15 Arbeitstagen seit der Anzeige in einer anfechtbaren Verfügung mit. Bei baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben gibt sie gleichzeitig die abzugebende Anzahl Baugesuche, die erforderlichen Baugesuchsunterlagen sowie allfällige nötige Gesuche für Zusatzbewilligungen bekannt.
- 2 Bei den nicht baubewilligungspflichtigen Vorhaben orientiert das Bauamt die Bauherrschaft ebenfalls über allfällige nötige andere Bewilligungen.
- 3 Nach Eingang des formellen Baugesuchs führt die Baubehörde das festgelegte Verfahren durch, sorgt bei Bedarf für die Einleitung des BAB-Verfahrens und stellt bei Bauvorhaben, die Zusatzbewilligungen erfordern, die notwendige Koordination mit den zuständigen Behörden sicher.

## Baugesuch

Art. (67)

- 1 Das Baugesuch ist auf amtlichem Formular in zwei, bei BAB-Gesuchen in vier Ausfertigungen einzureichen. In besonderen Fällen kann die Baubehörde die Einreichung weiterer Ausfertigungen verlangen.
- 2 Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:
  1. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, überbaute Fläche, projizierte Fassadenlinie (3.3)., Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;
  2. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude sowie ein bauhistorisches Objektinventar bei schützenswerten und erhaltenswerten Gebäuden und Anlagen;

3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom und Telefon;
4. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, alle relevanten Masse gemäss IVHB; projizierte Fassadenlinie (3.3) im Grundriss des 1. Vollgeschosses (6.1); Zweckbestimmung der Räume;
5. Fassadenfluchten (Ansichten) (3.1) und Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben zu massgeblichen Höhenmassen gemäss IVHB, mit Verlauf des massgebenden und neuen Terrains bis zur Grenze, sowie Strassenhöhen; (Weicht das massgebende Terrain ausnahmsweise vom natürlichen, resp. bestehenden Verlauf ab, bedingt dies die vorgängige Zustimmung der Baubehörde.);
6. detaillierte Berechnung der anzuwendenden Nutzungsziffer (8) mit Darstellung der Geschossflächenkomponenten nach SIA 416 und den für die jeweilige Nutzungsziffer massgeblichen Elementen gemäss Figur 8.2, 8.3 oder 8.4 und der Abstellplätze;
7. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen, Bepflanzungen usw.;
8. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
9. Angabe der approximativen Baukosten; kubische Berechnung nach SIA-Norm 416;
10. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
11. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
12. Bei Gebäuden und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen die erforderlichen Bewilligungen gemäss kantonalen Vorschriften;
13. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular; Für historisch wertvolle Gebäude gelten bezüglich Energienachweis besondere Bestimmungen;
14. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Gebäuden in der Gefahrenzone;
15. bei Wasseranschlüssen Gesuch an die zuständige Wasserkoooperation mit Angaben über Wasserbedarf, Anschluss, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Wasserleitungen;
16. bei Abwasseranschlüssen Angaben über Wasseraufkommen, Entwässerungskonzept, Anschlüsse an Kanalisation, Kontrollschächte, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;
17. Detailpläne der Abwasserreinigungsanlagen (Einzelkläranlagen) bzw. der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser sowie Angaben zur Dimensionierung der Anlagen;
18. bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;

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

Die Baubehörde kann auf einzelne Planunterlagen verzichten oder weitere anfordern, sofern dies für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist. Bei besonderen Bauvorhaben kann sie eine Visualisierung verlangen.

- 3 Bei Bauvorhaben, die dem Meldeverfahren unterliegen, ist das Baugesuch in vereinfachter Ausführung und lediglich mit den für das Verständnis des Vorhabens notwendigen Unterlagen einzureichen.
- 4 Die Baugesuchsunterlagen sind von der Grundeigentümerin bzw. dem Grundeigentümer, der Bauherrschaft und von den Projektverfassenden zu unterzeichnen. In besonderen Fällen ersetzt ein Nachweis der Verfügungsberechtigung die Unterschrift von Grundeigentümerin bzw. Grundeigentümer. Bei Stockwerkeigentümergeinschaften (Stweg) ist das Protokoll der beschlussfassenden Stweg-Versammlung beizulegen.
- 5 Bei Umbauten oder Änderung bewilligter Pläne muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau bzw. der Abänderung ersichtlich sein (bestehend: grau; neu: rot; Abbruch: gelb).
- 6 Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Gemeinde unaufgefordert eine Dokumentation des ausgeführten Werks abzugeben (Ausführungspläne). Bei Bauvorhaben mit BAB- Bewilligung sind der Gemeinde zwei Ausfertigungen abzuliefern.

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

- 1 Die Baubehörde kann bei grösseren Bauvorhaben im Baubewilligungsverfahren Bauetappen festlegen.
- 2 Bauetappen dürfen höchstens auf eine Zeitspanne von 5 Jahren seit Rechtskraft der Baubewilligung festgelegt werden.

## **2. Wohnförderung**

- 1 Werden Wohnsiedlungen oder Mehrfamilienhäuser mit mehr als sechs Wohnungen erstellt, wesentlich umgebaut oder erweitert, sind auf demselben Grundstück besonnte und vor dem Verkehr geschützte Kinderspielplätze von ausreichender Grösse [in der Regel 10% der gesamten Nettogeschossfläche (Anhang IVHB)] zu erstellen. Lagerhäuser und Kinderheime müssen mindestens 20 m<sup>2</sup> Spielfläche pro Kind, maximal 800 m<sup>2</sup> aufweisen. Ist die Realisierung auf dem eigenen Grundstück nicht möglich, so ist die Spielfläche in unmittelbarer Nähe mittels Servituts-Eintrag im Grundbuch sicher zu stellen.
- 2 Mindestens 10% der Hauptnutzflächen (Anhang IVHB) sind als Estrich, Keller, Bastel- und allgemeine Nebenräume ausserhalb der Wohnungen bereitzustellen.

## **3. Sicherheit und Gesundheit**

- 1 Die Gemeinde unterstützt und fördert den gezielten Einsatz und die Nutzung von erneuerbaren Energien. Bei allen Gebäuden und Gebäudeteilen ist der sparsamen und umweltgerechten Energienutzung besondere Beachtung zu schenken.
- 2 Einzelheiten werden durch das zuständige Organ geregelt.

- 1 Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen.
- 2 Bauarbeiten sind so zu planen und auszuführen, dass möglichst wenig Immissionen entstehen und die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften eingehalten sind. Bauarbeiten, die Verkehrs- oder andern Lärm sowie Staub, Erschütterungen oder lästige Gerüche verursachen, dürfen nur werktags von 07.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 19.00 Uhr ausgeführt werden. In besonderen Fällen kann die Baubehörde Ausnahmen gestatten oder weitere Einschränkungen verfügen.
- 3 Baukrane sind in der Regel nach Beendigung des Rohbaus und nach Eindeckung des Daches zu entfernen.

#### **4. Gestaltung**

- 1 Dächer sind als gestalterische Einheit mit Bezug zur umgebenden Bausubstanz (Dachformen, Materialien) und Siedlungsstruktur zu gestalten.
- 2 In der Kernzone, in der Dorfzone und ausserhalb der Bauzonen sind nur Steildächer erlaubt, welche sich in der Regel nach den benachbarten Bauten richten. Für Anbauten und Kleinbauten in diesen Zonen sind Pultdächer erlaubt. Die Neigung richtet sich in der Regel nach der Dachneigung des Hauptbaus.
- 3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen die Hälfte der Dachlänge nicht übersteigen, gemessen beim Schnittpunkt Unterkant Dachaufbau oder –einschnitt mit der Dachhaut.
- 4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen nicht mehr als  $\frac{2}{3}$  der Dachhöhe ausmachen. Dachaufbauten dürfen den First nicht überragen. Kombinationen von Dacheinschnitten mit Dachaufbauten sind nicht zulässig.

- 5 Bei guter Gestaltungsqualität mit nachvollziehbarer Begründung oder im Zusammenhang mit der Nutzung von erneuerbaren Energien kann die Behörde Ausnahmen von Abs. 2 gestatten, wenn eine positive Beurteilung der Bauberatung vorliegt.

- 1 Das Bewilligungsverfahren und die Gestaltung von Solaranlagen richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften des übergeordneten Rechts. Als Beurteilungsgrundlage für die Gestaltung zieht die Baubehörde den jeweiligen Leitfaden für Solaranlagen der Fachstelle für Raumplanung bei.
- 2 Für aufgeständerte Anlagen auf Flachdächern gelten überdies folgende Einschränkungen:
  - a) Sie haben ab Dachrand einen Abstand von mindestens 0.5 Meter einzuhalten.
  - b) Die Ausrichtung hat parallel zur Dachkante zu erfolgen.
  - c) Sie dürfen das Flachdach bis maximal 1.20 Meter überragen.
- 3 Solaranlagen auf Dächern sind ausschliesslich im Rahmen der übergeordneten Gesetzgebung zulässig.
4. Für Solaranlagen an Fassaden oder vertikalen Flächen wie Balkonen, Geländern, bestehenden Infrastrukturen, freistehende Mauern, Schallschutzwänden, Böschungen, Steilhänge, Steinmauern etc. sind - soweit mit Art. 73 Abs. 1 KRG vereinbar - namentlich folgende Grundsätze zu beachten.
  - a) Für eine gute Fassadenintegration ist ein stimmiges architektonisches und abgestimmtes farbliches Konzept notwendig.
  - b) Die Anlagen sollen sich gut in die bestehende Fassade einordnen, indem beispielsweise Fassadenabschnitte oder Bauteile wie Fensterbrüstungen, Sonnenstoren, Läden oder Balkongeländer möglichst vollflächig mit Solarpaneelen bedeckt werden.
  - c) Eine Aufständigung an vertikalen Flächen ist nur mit einem begründeten gestalterischen Konzept möglich.
  - d) Es sind kompakte und geschlossene Anlagen zu realisieren.
- 5 Innerhalb der Bauzone sind freistehende Anlagen bis zu einer Höhe ab Terrain von 1.20 m nur zulässig, wenn sie kompakt sind und die Anforderungen von Art. 73 Abs. 1 KRG erfüllen. Höhere Solaranlagen sowie Windkraftanlagen, welche die Höhe von 1.20m überragen, werden im Einzelfall beurteilt. In diesen Fällen ist zu prüfen, ob die Anlage wesentliche Auswirkungen auf Raum und Umwelt verursacht. In diesem Fall sind sie nur gestützt auf eine Festlegung im Generellen Erschliessungsplan zulässig.

<sup>5</sup> Gemäss Beschluss der Urnenabstimmung vom 28. November 2021

- 1 Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Mobile Weidezäune sind nach erfolgter Beweidung umgehend wieder zu entfernen.
- 2 Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten. Bestehende Zäune aus solchen Materialien sind innert 3 Jahren seit Inkrafttreten dieser Bestimmung zu entfernen. Nötigenfalls ordnet die Baubehörde die Ersatzvornahme an.
- 3 Die Baubehörde kann Pläne für die Umgebungsgestaltung verlangen. Bepflanzungen sind derart auszuführen, dass Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt werden.
- 4 Beeinträchtigen Pflanzen fremdes Eigentum, die öffentliche Sicherheit oder verunstalten sie das Orts- und Landschaftsbild, kann die Baubehörde die Beseitigung der Pflanzen anordnen.

Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufs sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Abgrabungen und Aufschüttungen müssen dem umgebenden natürlichen Gelände angepasst werden.

Reklamen, Hinweistafeln und Beschriftungen sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Baureklamen sind spätestens bei der Bauabnahme zu entfernen. Die Beschriftung richtet sich nach den entsprechenden Vorschriften der Gemeinde.

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

## 5. Verkehr

### Verkehrssicherheit

Art. 79

- 1 Der Gemeindevorstand sorgt dafür, dass die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen, insbesondere die Anlagen für den Langsamverkehr, gefahrlos benützt werden können.
- 2 Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benutzer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen auf Kosten der Eigentümerin oder des Eigentümers der Anlage verfügen.
- 3 Auf Dächern entlang von öffentlich nutzbaren Räumen sind Dachkännel und Schneefangvorrichtungen anzubringen. Wird durch abfliessendes Wasser oder Dachlawinen die öffentliche Sicherheit gefährdet, haben Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen. Bleiben sie untätig, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf ihre Kosten ausführen.

### Zu- und Ausfahrten

Art. 80

- 1 Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf verkehrsreiche kommunale Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 5 m Länge und 3 m Breite aufweisen.
- 2 Rampen dürfen eine maximale Neigung von 15% aufweisen.
- 3 Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in Kerngebieten, kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten, sofern damit der Verkehr nicht beeinträchtigt wird.
- 4 Die Baubehörde kann die Erstellung gemeinschaftlicher Zu- und Ausfahrten vorschreiben oder die Eigentümer bestehender Anlagen verpflichten, Dritten die Mitbenützung gegen angemessene Entschädigung zu gestatten, sofern sich dies im öffentlichen Interesse als notwendig erweist.

## Abstellplätze für Fahrzeuge

### 1. Pflichtplätze

Art. 81

- 1 Bei neuen Gebäuden sowie bei Umbauten und Erweiterungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, hat die Bauherrschaft auf eigenem Boden während des ganzen Jahr zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offen zu halten oder die erforderlichen Rechte für die dauernde Benützung von Abstellplätzen auf fremdem Boden nachzuweisen.
  - 2 Grundsätzlich sind bereitzustellen bei
    - Wohngebäude 1 Platz pro Wohnung bis 120 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche, darüber 2 Plätze
    - Gewerbe-/Bürogebäude 1 Platz pro 60 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche
    - Verkaufslokale 1 Platz pro 20 m<sup>2</sup> Ladenfläche
    - Pensionen, Hotels 1 Platz pro 3 Fremdenbetten
    - Restaurants 1 Platz pro 15 m<sup>2</sup> Restaurationsfläche (ohne Hotelspeisesäle)
- Für weitere Gebäude bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze gemäss den Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS-Normen). Sie berücksichtigt bei der Festlegung der Anzahl Pflichtparkplätze die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und den Anteil des Langsamverkehrs am erzeugten Verkehrsaufkommen. Sie kann in besonderen Fällen die Anzahl Pflichtparkplätze gegen Revers herabsetzen.
- 3 Eigentümer bestehender Gebäude und Anlagen werden zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet, sofern es die Verhältnisse erfordern.

### 2. Ersatzabgabe für Autoabstellplätze <sup>3</sup>

Art. 82

- 1 Ist die Anlage der vorgeschriebenen Abstellplätze auf eigenem oder durch vertragliche Abmachung gesichertem fremdem Boden nicht möglich und können die Abstellplätze auch nicht in einer Gemeinschaftsanlage bereitgestellt werden, ist für jeden fehlenden Abstellplatz eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen.
- 2 Die Ersatzabgabe beträgt pro Abstellplatz in der Kernzone und in der Dorfzone Fr. 6'000.- und in allen anderen Bauzonen Fr. 3'700.-. Dieser Betrag entspricht dem nationalen Index für Konsumentenpreise am 30. Juni 2015 von 107.8 Punkten (Basis Mai 2000: 100 Punkte).

Verändert sich der Index um jeweils 10% der Punkte, erhöht oder ermässigt sich die Ersatzabgabe ebenfalls um 10 %.

- 3 Die Ersatzabgabe wird der Bauherrschaft bei Erteilung der Baubewilligung in Rechnung gestellt und ist vor Baubeginn zu bezahlen. Der Ertrag der Abgaben ist für die Erstellung öffentlicher Parkplätze zu verwenden.
- 4 Sofern der Grundeigentümer innert 10 Jahren seit Verfügung der Ersatzabgabe (Datum Baubewilligung) Parkplätze auf dem eigenen Grundstück erstellt, wird die erhobene Ersatzabgabe zinslos zurückerstattet.
- 5 Mit Genehmigung dieses Artikels wird Art. 36 des kommunalen Verkehrsgesetzes aufgehoben.

<sup>3</sup> Gemäss Beschluss der Urnenabstimmung vom 29. November 2015

## **6. Versorgung und Entsorgung**

### Werkleitungen

Art. 83

- 1 Öffentliche Werkleitungen werden in der Regel im Strassengebiet oder innerhalb genehmigter Baulinien verlegt. Muss eine öffentliche Leitung Privatgrundstücke durchqueren, so ist der Bau der Leitung samt zugehörigen Anlagen auf privatem Boden zu dulden.
- 2 Ändern sich die Bedürfnisse des belasteten Grundstückes, so ist die Leitung auf Kosten des Werkeigentümers zu verlegen, sofern nicht bei der Begründung des Durchleitungsrechts eine andere Regelung getroffen worden ist.

### Abwässer

Art. 84

- 1 Abwässer von Bauten und Anlagen sind nach den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über den Schutz der Gewässer sowie nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans zu behandeln und zu entsorgen.
- 2 Einzelheiten bestimmt das Gesetz über die Abwasserbehandlung und –reinigung (Lescha davart igl allontanament e la purificaziun dallas auas).

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

Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums

Art. 85

- 1 Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Grund oder öffentlichen Gewässern ist nur mit Bewilligung des Gemeindevorstands zulässig.
- 2 Eine über den gesteigerten Gemeingebrauch hinausgehende Sondernutzung an öffentlichem Grund oder an öffentlichen Gewässern bedarf einer Konzession der Gemeinde.
- 3 Die Baubehörde kann die Nutzung des öffentlichen Luftraums durch Erker, Balkone oder andere ausladende Gebäudeteile bewilligen, wenn die Benützung des öffentlichen Grundes nicht erschwert wird, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine anderen öffentlichen Interessen entgegenstehen. Bestehende vorspringende Gebäudeteile wie Vorsprünge, Sockel, Erker, Vordächer dürfen nachisoliert werden.
- 4 Bewilligungen für gesteigerter Gemeingebrauch und Sondernutzungen können von der Leistung einer Entschädigung abhängig gemacht werden.

Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

Art. 86

Die Gemeinde und die Korporationen sind berechtigt, Schilder und Tafeln wie Verkehrssignale, Strassentafeln, Wegmarkierungen, Vermessungszeichen, Angaben über Werkleitungen sowie technische Einrichtungen wie Hydranten, Vorrichtungen für die öffentliche Beleuchtung, Schaltkästen, Messeinrichtungen auf Privatgrundstücken oder an Privatbauten unentgeltlich anzubringen. Grundeigentümer sind vorgängig zu informieren und ihren berechtigten Wünschen ist Rechnung zu tragen.

## **V. Erschliessungsordnung**

### **1. Allgemeines**

Erschliessungsgesetze und –reglemente

Art. 87

- 1 Die Erschliessungsgesetze und –reglemente regeln in Ergänzung des Baugesetzes die Projektierung, die Erstellung und technische Gestaltung, die Benützung, den Unterhalt und die bedarfsgerechte Erneuerung der öffentlichen und privaten Erschliessungsanlagen, insbesondere in den Bereichen Strassenbau und –unterhalt, der Wasserversorgung, der Abwasserbehandlung, der Abfallbewirtschaftung sowie der Energieversorgung und der

Telekommunikation, soweit nicht einzelne Aufgaben Gemeindeverbindungen, konzessionierten Trägerschaften, Kooperationen oder Privaten übertragen sind. Die Reglemente legen die Anschlusspflichten und Anschlussvoraussetzungen fest.

- 2 Die Erschliessungsgesetze und –reglemente regeln ausserdem die Deckung der Aufwendungen der Gemeinde für den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung der Versorgungs- und Entsorgungsanlagen. Sie legen insbesondere fest, welche Versorgungsanlagen nach den Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung über Beiträge und welche über Gebühren finanziert werden.
- 3 Bei der Ausgestaltung der Erschliessungsgesetze und –reglemente sind die Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebung, namentlich das Verursacherprinzip zu beachten. Zuständig für den Erlass der Erschliessungsreglemente und –gesetze ist das gemäss Gemeindeverfassung zuständige Gemeindeorgan.
- 4 Vorbehalten bleiben besondere Regelungen im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen.

#### Erschliessungsprogramm

Art. 88

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

<sup>3</sup> Gemäss Beschluss der Urnenabstimmung vom 29. November 2015

#### Strassennamen

Art. 89

- 1 Der Gemeindevorstand entscheidet über die Benennung der öffentlichen und privaten Strassen, Wege und Plätze auf Gemeindegebiet.

- 2 Es sind romanische Bezeichnungen zu verwenden. Berechtigten Wünschen der Anstösser ist nach Möglichkeit Rechnung zu tragen.
- 3 Die Gemeinde führt ein Verzeichnis mit den Strassennamen.

## **2. Projektierung und Bewilligung**

Generelle Projekte und Bauprojekte

Art. 90

---

- 1 Die generellen Projekte umfassen die Verkehrsanlagen der Groberschliessung, die Hauptanlagen der Wasserversorgung und der Abwasserentsorgung, die Verkehrsanlagen der Groberschliessung sowie Anlagen der Energieversorgung und der Abfallbewirtschaftung.
- 2 Die Bauprojekte bestimmen Art, Umfang, Lage und bautechnische Gestaltung von Erschliessungsanlagen und weitere Einzelheiten.
- 3 Die Bewilligung der Erschliessungsanlagen erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

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

### **Öffentliche Erschliessungsanlagen**

1. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

Art. 91

---

- 1 Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung der gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung richten sich nach dem kommunalen Verkehrserschliessungsgesetz (Lescha davart l'avertura pil traffic).
- 2 Die Schneeräumung richtet sich nach dem kommunalen Verkehrserschliessungsgesetz (Lescha davart l'avertura pil traffic).

### **Private Erschliessungsanlagen**

Allgemeines

Art. 92

---

- 1 Die Ausführung und Finanzierung von privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümer.
- 2 Private Erschliessungsanlagen sind dauernd in gutem und funktionsfähigem Zustand zu halten und rechtzeitig zu erneuern.
- 3 Die Schneeräumung auf Privatstrassen und die Freilegung privater Zugänge ist Sache der Privaten. Bei Vernachlässigung dieser Verpflichtung trifft der Gemeindevorstand die erforderlichen Massnahmen. Sofern notwendig, ordnet er die Ersatzvornahme an.

---

#### Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung

Art. 93

- 1 Der Gemeindevorstand kann die Grundeigentümer eines Quartiers und benachbarter Grundstücke verpflichten, private Gemeinschaftsanlagen zu erstellen und die Anlagen auch Dritten gegen angemessene Entschädigung zur Verfügung zu stellen. Für grössere Gemeinschaftsanlagen sind Quartierplanverfahren durchzuführen.
- 2 Eigentümer privater Verkehrs-, Versorgungs- oder Entsorgungsanlagen können vom Gemeindevorstand verpflichtet werden, Anlagen wie Privatstrassen, Zufahrten, Zugangswege, Wasserleitungen, Kanalisationsleitungen gegen angemessene Entschädigung auch Dritten zur Verfügung zu stellen, soweit die Mitbenutzung im öffentlichen Interesse liegt.
- 3 Die Kostenanteile an Gemeinschaftsanlagen sowie die Entschädigungen für die Mitbenutzung privater Anlagen werden vom Gemeindevorstand gemäss kommunalem Erschliessungsgesetz und –reglement festgesetzt.

---

#### Übernahme durch die Gemeinde

Art. 94

- 1 Die Gemeinde kann den Unterhalt und die Reinigung von privaten Verkehrs-, Versorgungs- oder Entsorgungsanlagen sowie den Winterdienst auf Privatstrassen gegen Verrechnung übernehmen, wenn
  - a) es die Mehrheit der beteiligten Grundeigentümer beantragt, oder
  - b) die Grundeigentümer ihrer Unterhaltspflicht nicht in genügender Weise nachkommen.

Die Kosten werden vom Gemeindevorstand gemäss kommunalem Erschliessungsgesetz und –reglement auf die Grundeigentümer aufgeteilt.

- 2 Der Gemeindevorstand kann auf Antrag private Erschliessungsanlagen, die dem Gemeindegebrauch dienen und den technischen Anforderungen genügen, übernehmen, sofern die Anlagen unentgeltlich und in gutem Zustand abgetreten werden. Vorbehalten bleibt die Übernahme privater Erschliessungsanlagen auf dem Enteignungsweg.

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

## **VI Vollzugs-, Übergangs- und Schlussbestimmungen<sup>4</sup>**

- 1 Die Baubehörde vollzieht die ihr nach diesem Gesetz, den darauf beruhenden Erlassen und der übergeordneten Gesetzgebung überbundenen Aufgaben. Sie sorgt für eine rechtzeitige und sachgerechte Erfüllung aller gesetzlichen Obliegenheiten.
- 2 Der Gemeindevorstand erlässt bei Bedarf Vollzugshilfen wie Merkblätter oder Richtlinien

- 1 Verfügungen und Anordnungen der Baukommission, des Bauamts oder einzelner Gemeindefunktionäre bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Einsprache beim Gemeindevorstand angefochten werden.
- 2 Jeder Partei steht es offen, die Sistierung des Verfahrens zugunsten einer Mediation zu beantragen. Das Verfahren richtet sich nach der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.

- 1 Das vorliegende Gesetz besteht in romanischer und deutscher Sprache.

- 2 Massgebend für die Auslegung des Baugesetzes ist die durch die Gemeinde beschlossene und von der Regierung genehmigte romanische Fassung.

<sup>1</sup> Im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2008/09 wurde in Pignola mit Blick auf ein konkretes Bauvorhaben eine grössere Gewerbefläche neu eingezont. Mit Verfügbarkeitsvereinbarung vom 4. März 2008 hat sich die Gemeinde vorbehalten, die eingezonte Fläche bei Nichtüberbauung innert fünf Jahren entschädigungslos der Zone künftige bauliche Nutzung zuzuweisen. Anstelle der in Aussicht gestellten Auszonung wird gestützt auf Art. 15a RPG sowie Art. 3 und 19 KRG für Parzelle 189 (in ihrer Ausdehnung im Januar 2018; 13018 m<sup>2</sup>) die nachfolgende Verfügbarkeitsregelung getroffen.

<sup>2</sup> Im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2018 wird in Pignola Parzellen 188 (in ihrer Ausdehnung im Januar 2018; 6'839 m<sup>2</sup>) für ein konkretes Bauvorhaben eingezont. Gestützt auf Art. 15a RPG sowie Art. 3 und 19 KRG wird für diese Fläche die nachfolgende Verfügbarkeitsregelung getroffen.

<sup>3</sup> Die in Absatz 1 und 2 erwähnten, im Zonenplan gekennzeichneten Flächen in der Gewerbezone können von der Gemeinde ganz oder - bei bloss teilweiser Überbauung - teilweise zum Verkehrswert übernommen werden, sobald eine der nachfolgenden Voraussetzungen nicht innert der nachfolgend erwähnten Fristen erfüllt wird:

- Falls innert einem Jahren seit Inkrafttreten dieser Bestimmung eine Revision oder die Aufhebung des Quartierplans Pignola vom 18. April 2011 eingeleitet wird, so ist spätestens innert zwei Jahren seit rechtskräftigem Abschluss dieses Verfahrens ein genehmigungsfähiges Baugesuch einzureichen.
- Falls innert einem Jahren seit Inkrafttreten dieser Bestimmung keine Revision des Quartierplans Pignola eingeleitet wird, so ist spätestens innert zwei Jahren seit Inkrafttreten dieser Bestimmung ein genehmigungsfähiges Baugesuch einzureichen.
- Nach rechtskräftiger Erteilung der Baubewilligung hat der Baubeginn innerhalb der (nicht verlängerbaren) Frist von Art. 91 KRG zu erfolgen.

<sup>4</sup> Gemäss Beschluss der Urnenabstimmung vom 10. Juni 2018  
<sup>4</sup> Wenn ein Bauvorhaben (mit angemessener betriebsgebundener Abstell- und Parkierungsfläche) weniger als die Hälfte der einem Eigentümer gehörenden Fläche beansprucht, so gilt das Übernahmerecht gemäss Absatz 3 für die Restfläche. Wenn ein Bauvorhaben (mit angemessener betriebsgebundener Abstell- und Parkierungsfläche) mehr als die Hälfte aber weniger als 80% der einem Eigentümer gehörenden Fläche beansprucht, so kann die Restfläche von der Gemeinde übernommen werden, falls diese Restfläche grösser als 650 m<sup>2</sup> ist und nicht innert 5 Jahren seit Bauvollendung überbaut wird.

<sup>5</sup> Die in Absatz 3 und 4 erwähnten Fristen gelten als Fristansetzung gemäss Art. 15a Abs. 2 RPG.

<sup>6</sup> Voraussetzung für die Ausübung des Übernahmerechts ist, dass die öffentlichen Interessen an der Übernahme - namentlich eine bestehende Nachfrage nach entsprechender Bauzonenfläche - allfällige entgegenstehende private Interessen überwiegen.

<sup>7</sup> Will die Gemeinde das Übernahmerecht ausüben, teilt sie dies dem betroffenen Grundeigentümer unter Bekanntgabe der beanspruchten Fläche und der angebotenen Entschädigung in Form einer anfechtbaren Übernahmeverfügung mit. Nach Inkrafttreten der Übernahmeverfügung entsteht ein Übernahmerecht und eine Übernahmepflicht der Gemeinde im Sinne von Art. 97 Abs. 3 KRG.

<sup>8</sup> Können sich die Parteien über die Höhe der Entschädigung nicht einigen, kann jede Partei bei der zuständigen Enteignungskommission die Durchführung des Schätzungsverfahrens verlangen. Die im Rahmen der Ausübung des Übernahmerechtes anfallenden Aufwendungen der Gemeinde gelten als gebundene Ausgaben.

#### Inkrafttreten

Art. 99

---

- 1 Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Gemeinde mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.
- 2 Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Baugesetzes noch nicht bewilligt oder genehmigt sind.
- 3 Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde, insbesondere das Baugesetz vom 3. September 1995 und die seither erfolgten Teilrevisionen, als aufgehoben.

Beschlossen an der Urnenabstimmung vom 30. November 2008

Der Gemeindepräsident  
Dr. Dumeni Columberg

Der Aktuar  
Andri Hendry

Genehmigt von der Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss Nr. 529 vom 26. Mai 2009

Der Regierungspräsident  
Hansjörg Trachsel

Der Kanzleidirektor  
Dr. Claudio Riesen



a.T.	alte Teilung (basierend auf 360°)
aGF	anrechenbare Geschossfläche
aGSF	anrechenbare Grundstücksfläche
Art.	Artikel
AZ	Ausnutzungsziffer
BauG	Baugesetz
ES	Lärmempfindlichkeitsstufe
etc.	et cetera
HNZ	Hauptnutzfläche
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
KF	Konstruktionsfläche
KRG	Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden
KRVO	Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden
m	Meter
MBauG	Musterbaugesetz
MGB	Matterhorn Gotthard Bahn
Nr.	Nummer
RhB	Rhätische Bahn
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung, Raumplanungsgesetz
RPV	Raumplanungsverordnung des Bundes
SIA	Schweizer Ingenieur- und Architektenverein
VF	Verkehrsfläche

## Anhang 1 (Art. 61a)

Landerwerbsplan und Rechtserwerbstabelle gemäss Art. 61a BauG

a) Teilrevision Ortsplanung Pignola 2018:

Landerwerbsplan:

Grundstück	Eigentümer
189	Berther Holding AG, Via Sogn Placi 2, 7180 Disentis/Mustér
123	Levy AG, Via Alpsu 22, 7180 Disentis/Mustér
195	Roc Durschei, Via Curtins 4, 7186 Segnas
199	Roc Durschei, Via Curtins 4, 7186 Segnas
200	Damian Sac, Via Alpsu 49, 7180 Disentis/Mustér

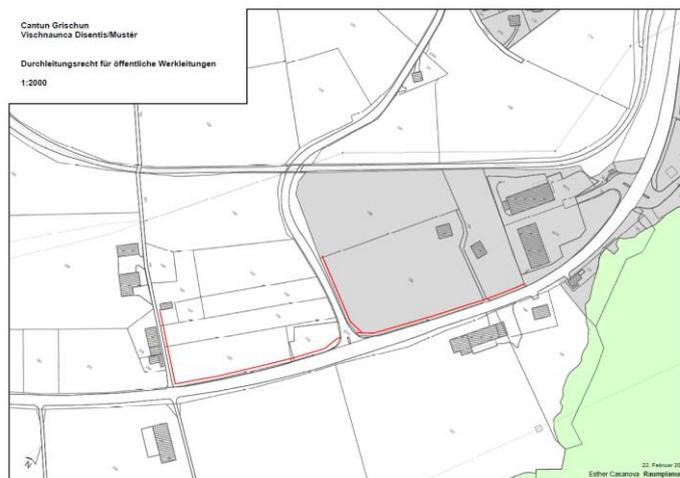
Rechtserwerbstabelle:

Personaldienstbarkeit mit folgendem Inhalt:

### **Durchleitungsrecht für öffentliche Werkleitungen**

zugunsten der Politischen Gemeinde Disentis/Mustér  
zugunsten der Corporaziun d'aua Spina da Vin, 7180 Disentis/Muster  
zugunsten der Repower AG, 7743 Brusio  
zulasten von Grundstück Nr. 189, 123, 195, 199 und 200

wonach die Dienstbarkeitsberechtigten berechtigt sind, entlang der im nachstehenden Plan rot markierten Linie unterirdisch Werkleitungen zugunsten der Öffentlichkeit beziehungsweise der darüber zu erschliessenden Grundstücke zu realisieren, zu benützen, zu unterhalten und zu erneuern.



Diese Personaldienstbarkeit ist im Grundbuch der Gemeinde Disentis/Muster mit dem Stichwort "Durchleitungsrecht für öffentliche Werkleitungen" als Last auf Grundstück 189, 123, 200, 199 und 195 einzutragen.