



Kanton Graubünden Gemeinde Falera

Baugesetz

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 25. Juni 2015
Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 338 vom 12. April 2016

Letzte Änderung:
Beschluss der Gemeindeversammlung vom 26. März 2021
Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 718 vom 10. August 2021

I	Allgemeines	6
II	Grundordnung	7
1.	Allgemeines	7
2.	Zonenplan	8
	A. Allgemeines	8
	B. Bauzonen	9
	a) Regelbauweise	9
	b) Kommunale Zonenvorschriften	15
	C. Überlagerte Nutzungszonen	17
3.	Genereller Gestaltungsplan	19
4.	Genereller Erschliessungsplan	22
5.	Folgeplanungen	25
III	Kommunale Bauvorschriften	25
1.	Bauvoraussetzungen	25
2.	Wohnförderung, Sicherheit und Gesundheit	30
3.	Gestaltung	31
4.	Verkehr, Versorgung und Entsorgung, Abfall	33
5.	Öffentlicher und privater Grund und Luftraum	35
IV	Erschliessungsordnung	37
V	Vollzugs- und Schlussbestimmungen	41
	Anhang	43

INHALTSVERZEICHNIS

I Allgemeines

- Art. 1 Geltungsbereich und Zweck
- Art. 2 Regionale Zusammenarbeit
- Art. 3 Boden- und Baulandpolitik
- Art. 4 Grundlagen
- Art. 5 Förderung
- Art. 6 Behördenorganisation

II Grundordnung

1. Allgemeines

- Art. 7 Zuständigkeit

2. Zonenplan

A Allgemeines

- Art. 8 Festlegungen

B Bauzonen

- a) Regelbauweise
 - Art. 9 Grundsatz
 - Art. 10 Hofstattrecht
 - Art. 11 Masse gemäss IVHB
 - Art. 12 Nutzungsziffer
 - Art. 13 Abgrabungen und Aufschüttungen
 - Art. 14 Gesamthöhe und traufseitige Fassadenhöhe
 - Art. 15 Gebäudelänge und Gebäudebreite
 - Art. 16 Grenz- und Gebäudeabstand
 - Art. 17 Zonenschema
- b) Kommunale Zonenvorschriften
 - Art. 18 Dorfzone
 - Art. 19 Wohnmischzonen
 - Art. 20 Wohnzonen
 - Art. 21 Hotelzone La Siala
 - Art. 22 Touristikzone Hotel La Mutta
 - Art. 23 Zone für Kleinbauten und Anbauten

C Überlagerte Nutzungszonen

- Art. 24 Wald- und Wildschonzone
- Art. 25 Gewässerraumzone
- Art. 26 Trockenstandortzone
- Art. 27 Wintersportzone (Ergänzung KRG Art. 39)

3. Genereller Gestaltungsplan

- Art. 28 Festlegungen
- Art. 29 Ortsbildschutzbereich
- Art. 30 Erneuerungsbereich
- Art. 31 Nutzungsbeschränkungen
- Art. 32 Objektschutz

4. Genereller Erschliessungsplan

- Art. 33 Festlegungen
- Art. 34 Verkehrsanlagen 1. Allgemeines
- Art. 35 2. Sammel- und Erschliessungsstrassen
- Art. 36 3. Wirtschaftswege
- Art. 37 4. Langsamverkehr
- Art. 38 5. Öffentliche Parkierungsanlagen
- Art. 39 Versorgungs- und Entsorgungsanlagen
- Art. 40 Sport- und Freizeitanlagen

5. Folgeplanungen

- Art. 41 Folgeplanung

III Kommunale Bauvorschriften

1. Bauvoraussetzungen

- Art. 42 Baubewilligung 1. Anzeigepflicht
- Art. 43 2. Entscheid über Baubewilligungspflicht und die Art des Verfahrens
- Art. 44 3. Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens
- Art. 45 Baugesuch
- Art. 46 Baukontrollen, Bauabnahme
- Art. 47 Revers
- Art. 48 Bewilligungs-, Kontroll- und Benützungsgebühren

2. Wohnförderung, Sicherheit und Gesundheit

- Art. 49 Wohnhygiene
- Art. 50 Energiehaushalt und Energieanlagen
- Art. 51 Vorkehrungen bei (Bau-)Arbeiten und beim Betrieb mechanischer Anlagen

3. Gestaltung

- Art. 52 Dächer
- Art. 53 Einfriedungen, Pflanzen und Siloballen
- Art. 54 Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern
- Art. 55 Reklamen, Hinweistafeln und Antennen

4. Verkehr, Versorgung und Entsorgung

- Art. 56 Sicherheit
- Art. 57 Zu- und Ausfahrten
- Art. 58 Abstellplätze für Motorfahrzeuge
- Art. 59 Ersatzabgabe für Autoabstellplätze
- Art. 60 Werkleitungen
- Art. 61 Abwässer und Kompostierungsanlagen

5. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

- Art. 62 Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraumes
- Art. 63 Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke
- Art. 64 Nutzung von fremdem Eigentum für private Zwecke

IV Erschliessungsordnung

- Art. 65 Erschliessungsreglemente
- Art. 66 Erschliessungsprogramm
- Art. 67 Strassen- und Quartiernamen
- Art. 68 Öffentliche Erschliessungsanlagen 1. Ausführung
- Art. 69 2. Betrieb, Unterhalt und Erneuerung
- Art. 70 3. Schneeräumung
- Art. 71 Private Erschliessungsanlagen 1. Allgemeines
- Art. 72 2. Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung
- Art. 73 3. Übernahme durch die Gemeinde
- Art. 74 Sanierungsplanungen

V Vollzugs- und Schlussbestimmungen

- Art. 75 Vollzug
- Art. 76 Rechtsmittel
- Art. 77 Inkrafttreten und Übergangsbestimmungen

Anhang

- 1 AZ-Definition für die Anwendung bei zugewiesener BGF (rechtskräftige Quartierpläne)
- 2 Auszüge Raumplanungsgesetzgebung für den Kanton Graubünden KRG, KRVO und EGZBB
- 3 Definitionen und Begriffe gemäss IVHB mit Skizzen und Erläuterungen (blau hinterlegte Hinweise im Baugesetz)

Bemerkung:

Begriffe wie „Eigentümer“, „Grundeigentümer“, „Bewirtschafter“ udgl. umfassen sowohl juristische, als auch weibliche und männliche Personen

I Allgemeines

Geltungsbereich und Zweck

Art. 1

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

Regionale Zusammenarbeit

Art. 2

- 1 Die Gemeinde arbeitet in Fragen der Raumplanung und Raumentwicklung aktiv mit den benachbarten Gemeinden und regionalen Organisationen zusammen. Sie wirkt insbesondere in überkommunalen Richtplanungen sowie bei der Erfüllung weiterer überkommunaler Raumentwicklungsaufgaben 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 bei Bedarf überkommunal und regional ab.
- 3 Die Gemeinde kann Aufgaben im Bereich des formellen Baurechts wie Bauberatung, Baukontrolle usw. mittels Vereinbarung einer überkommunalen oder regionalen Trägerschaft übertragen, wobei die entsprechenden Entscheidungskompetenzen bei der Gemeinde verbleiben.

Boden- und Baulandpolitik

Art. 3

- 1 Die Verfügbarkeit von neuen Bauzonen für den festgelegten Zonenzweck wird durch ein Kaufsrecht zugunsten der Gemeinde oder andere wirksame Massnahmen sichergestellt.
- 2 Die Gemeinde kann einen Fonds für den Ausgleich von planungsbedingten Vor- und Nachteilen äufnen. Zahlungen für den Ausgleich planerischer Vorteile sind dem Fond zuzuweisen. Einzelheiten über die Verwendung der Mittel des Ausgleichsfonds regelt das von der Gemeinde zu 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 de-

ren 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 Schaffung von Arbeitsplätzen sowie Massnahmen zugunsten der Natur und Landschaft, für eine qualitätsvolle Bau- und Siedlungsgestaltung und zur Erhaltung geschützter und schützenswerter Objekte.
- 2 Die Baubehörde 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

Art. 6

- 1 Der Gemeindevorstand sorgt in seiner Funktion als Baubehörde für eine professionelle und sachgerechte Erfüllung ihrer Aufgaben innert nützlicher Frist. Er setzt hierfür Fachleute und geeignete technische Hilfsmittel ein.
- 2 Die Baubehörde behandelt alle Bau- und Planungsgeschäfte. Sie kann ihre Aufgaben und Befugnisse an eine Kommission, an ein kommunales oder regionales Bauamt oder an externe Fachleute delegieren oder weitere Personen und sachkundige Berater zur Vorbereitung wichtiger Vorhaben beiziehen.
- 3 Für die gesetzlich vorgeschriebene Gestaltungsberatung werden externe, unabhängige Fachpersonen zugezogen, die in der Gemeinde keine eigenen Bauvorhaben projektieren und ausführen. GestaltungsberaterInnen orientieren und beraten die Baubehörde, die Bauherrschaften und deren VertreterInnen.

II Grundordnung

1. Allgemeines

Zuständigkeit

Art. 7

- 1 Wo in den Plänen und im Baugesetz der Verweis KRG, KRVO oder EGZGB angebracht ist, gelten die Vorschriften und Bestimmungen des kantonalen Raumplanungsgesetzes KRG resp. der kantonalen Raumplanungsverordnung KRVO (siehe auch Auszüge im Anhang II).

2. Zuständig für Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan und Generellen Gestaltungsplänen ist die Gemeindeversammlung. Zuständig für Erlass und Änderung des Generellen Erschliessungsplanes ist der Gemeindevorstand.
3. Die Gemeinde macht die Erarbeitung und den Erlass von projektbezogenen Planungen von einer angemessenen Kostenbeteiligung der Interessenz abhängig.

2. Zonenplan

A. Allgemeines

Festlegungen

Art. 8

1 Der Zonenplan beinhaltet folgende Zonenarten und Festlegungen:

a) Grundnutzungen-Bauzonen

- Dorfzone (ES III) Art. 18
- Wohnmischzonen (ES III) Art. 19
- Wohnzonen (ES II) Art. 20
- Hotelzone La Siala (ES III) Art. 21
- Touristikzone Hotel La Mutta (ES III) Art. 22
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ES II/III) KRG Art. 28
- Zone für öffentliche Anlagen KRG Art. 28
- Zone für touristische Einrichtungen KRG Art. 29
- Zone für Kleinbauten und Anbauten Art. 23

b) Grundnutzungen-Nichtbauzonen

- Landwirtschaftszone (ES III) KRG Art. 32
- Freihaltezone KRG Art. 35
- Zone übriges Gemeindegebiet (ES III) KRG Art. 41
- Zone für künftige bauliche Nutzung (ES III) KRG Art. 40

c) Überlagerte Nutzungszonen

- Gefahrenzone KRG Art. 38
- Naturschutzzone KRG Art. 33
- Landschaftsschutzzone KRG Art. 34
- Archäologiezone KRG Art. 36
- Grund- und Quellwasserschutzzone KRG Art. 37
- Wald- und Wildschonzone Art. 24
- Gewässerraumzone Art. 25
- Trockenstandortzone Art. 26
- Wintersportzone KRG Art. 39, Art. 27

d) Weitere Festlegungen

- Arealplanpflicht KRG Art. 46, Art. 41
- Landumlegungspflicht Art. 41

- 2 Erschliessungsflächen innerhalb oder am Rand des Siedlungsgebietes bilden Teil der Bauzone (KRG Art. 27). 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. 9

- 1 Das Mass der Nutzung und die Grenz- und Gebäudeabstände in den Bauzonen, richten sich nach dem Zonenschema und den dazugehörigen Umschreibungen im Baugesetz und in der KRVO.
- 2 Für Begriffe und Messweisen, die Gegenstand der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) bilden, gelten die in den Anhängen zur IVHB und in den entsprechenden Erläuterungen enthaltenen Umschreibungen. Wo die IVHB konkrete Masse vorbehält, gelten die entsprechenden Massangaben im nachstehenden Artikel 11.
- 3 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind Nutzungsziffern (8) und Grenzabstände (7.1) in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.
- 4 Bei Verdichtungen im überbauten Gebiet, insbesondere bei An-, Auf- und Neubauten ist die Erfüllung der gestalterischen Belange mittels eines Modells oder 3D-Visualisierung des Bauvorhabens und der umliegenden Bauten nachzuweisen. Die Baubehörde zieht bei Bedarf den Bauberater bei. Betreffen solche Projekte eine Fläche von mehr als 2'500 m², ist ein Quartiergestaltungsplan zu erarbeiten.
- 5 Im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen kann von der Regelbauweise abgewichen werden, sofern damit ein häuslicher Umgang mit dem Boden bei überdurchschnittlicher Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird. Längenmasse und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Höhenmasse (5) dürfen für einzelne Bauten um max. 3 m, Nutzungsziffern (8) um max. 10 % erhöht werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb eines Areal- oder Quartierplangebietes gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.

- 1 Bestehende Bauten, die durch Elementarschäden zerstört oder mit Bewilligung abgebrochen werden, dürfen ohne Rücksicht auf die Vorschriften über Grenzabstände, Gebäudehöhen und Ausnutzung mindestens im bisherigen Umfang wieder hergestellt werden. Bezüglich Grundriss, Dachform und Gebäudehöhe sind Abweichungen im Rahmen der Zonenvorschriften zulässig, sofern sich die Baute gestalterisch gut in die umgebenden Strukturen einfügt, keine öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen und das Gebäudevolumen nicht wesentlich verändert wird. Eine positive Beurteilung des Bauberaters ist bei Vergrößerung des Gebäudevolumens zwingend. Die Baubehörde kann ein Modell mit den umliegenden Bauten verlangen. Vorbehalten bleiben entgegenstehende Bestimmungen für Bauten und Anlagen an Kantonsstrassen.
- 2 Bei Bauvorhaben im Hofstattrecht ist vor dem Abbruch oder spätestens innert sechs Monaten nach Zerstörung im Einvernehmen mit der Baubehörde das genaue Ausmass festzuhalten.
- 3 Das Gesuch für den Neubau muss vor dem Abbruch oder spätestens sechs Jahre seit Zerstörung durch Elementarschaden eingereicht werden.
- 4 Zweckänderungen sind im Rahmen der Zonenvorschriften zulässig. Nachbarlichen Interessen ist nach Möglichkeit Rechnung zu tragen.
- 5 Vorbehalten sind Auflagen und Einschränkungen des Generellen Gestaltungsplanes und das übergeordnete Recht.

- 1 Bei Definitionen gemäss IVHB gelten die folgenden Masse für

1. Kleinbauten **(2.2)**

- maximal zulässige Gesamthöhe **(5.1)**: 4.5 m
- maximal anrechenbare Gebäudefläche **(Anhang III IVHB)**: 40 m²

2. Anbauten **(2.3)**

- maximal zulässige Gesamthöhe: 4.5 m
- maximal anrechenbare Gebäudefläche: 40m²

3. Unterniveaubauten **(2.5)**

- maximales Durchschnittsmass b über dem massgebenden Terrain: 1.0 m

Das Durchschnittsmass errechnet sich aus der Summe aller, je Fassadenflucht abgegrabenen Flächen einer UNB (graue Flächen gemäss Skizze zu 2.5), dividiert mit der Gesamtlänge der projizierten Fassadenlinie dieser UNB.

4. Vorspringende Gebäudeteile **(3.4)**

- maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 1.5 m
- maximal zulässiges Mass b für die Breite: 5 m
- maximale zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes: ½ je Stockwerk (Vordächer bis 1.5 m bleiben unberücksichtigt)

5. Unbedeutend zurückspringende Gebäudeteile (3.5)

- maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 1.5 m
- maximal zulässiges Mass b für die Breite: 5 m
- (- maximal zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes: frei)

6. Technisch bedingte Dachaufbauten (5.1)

- maximal zulässiges Mass: 1.8 m; (nachweislich unumgängliche, technisch bedingte Mehrhöhen können auf vorgängige Anfrage von der Baubehörde bewilligt werden)

7. Dachaufbauten (5.2)

- maximale zulässige Höhe des Giebels (Überschreitung der Dachfläche): 50 cm unter dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion (5.1)
- maximale Flächenbeanspruchung der zugehörigen Dachfläche (inkl. Vordach): 25%

8. Attikageschoss (6.4)

- minimal notwendiger Versatz a: 3 m bei mindestens zwei ganzen Fassaden

Nutzungsziffer (8)

Art. 12

- 1 Als Nutzungsziffer gilt die im Zonenschema festgelegte Überbauungsziffer (8.4). Sie darf unter Berücksichtigung nachfolgender Bestimmungen nicht überschritten werden:
 - Vordächer bis 1.5 m bleiben unberücksichtigt.
- 2 Wird von einem unüberbauten Grundstück ein Teil abgetrennt, darf die neue Teilparzelle nur soweit überbaut werden, als die Nutzungsziffer über das ganze ursprüngliche Grundstück eingehalten wird. Der Nachführungsgeometer ist verpflichtet der Gemeindeverwaltung Parzellierungen (Vertragsplan) in der Bauzone unverzüglich zu melden.
- 3 Wird die zulässige Nutzungsziffer durch ein Bauvorhaben um mehr als 50 % unterschritten, muss das Gebäude so platziert werden, dass die verbleibende Nutzungsziffer auf der unbebauten Grundstücksfläche weiterhin realisierbar ist. Die Bauherrschaft erbringt den Nachweis im Baugesuch.
- 4 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 und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans, eines Arealplans oder eines Quartierplans.
- 5 Die Baubehörde führt eine Kontrolle über den realisierten Anteil der zulässigen Nutzungsziffer auf den Grundstücken. Sie verpflichtet die Bauherrschaft/Eigentümerschaft Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken zu lassen.

- 1 Abgrabungen dürfen im Mittel maximal 1 m unter der projizierten Fassadenlinie (3.2) liegen. Abgrabungen zur Freilegung von Fassadenfluchten dürfen höchstens 2/3 der gesamten projizierten Fassadenlinie (3.3) betreffen. Das Durchschnittsmass errechnet sich aus der Summe aller, je Fassadenflucht abgegrabenen Flächen dividiert mit der Gesamtlänge der projizierten Fassadenlinie.
- 2 Aufschüttungen entlang von Fassadenfluchten müssen sich auf ein Geschoss beschränken. Für Aufschüttungen des umliegenden Geländes gilt Art. 54 (Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern).
- 3 Aus gestalterischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann die Baubehörde topographisch bedingte Abgrabungen oder Aufschüttungen bewilligen, die die zulässigen Masse überschreiten. Ein positiver Grundsatzentscheid der Baubehörde vor Eingabe des Baugesuches ist zwingend. Bei Bedarf zieht sie die Baugestaltungsberatung bei.

- 1 Die Höhe von Gebäuden wird durch die Gesamthöhe (5.1) und die traufseitige Fassadenhöhe (5.2) gemäss Zonenschema beschränkt.
- 2 Bei Gebäuden, die in der Höhe oder Situation um mindestens 3 m gestaffelt sind, werden die Gesamthöhen und Fassadenhöhen für jeden Gebäudeteil separat ermittelt.

- 1 Gebäude, die das massgebende Terrain (1.1) überragen, dürfen die Gebäuelänge (4.1) und die Gebäudebreite (4.2) gemäss Zonenschema nicht überschreiten.
- 2 Die Länge und die Breite von Unterniveaubauten (2.5) und von unterirdischen Bauten (2.4) sind frei.

- 1 Die Grenzabstände (7.1) von Gebäuden gemäss Zonenschema sind einzuhalten. Vorbehalten sind Baulinien (7.3) und Unterschreitungen gemäss KRG (Näherbaurecht) bis zum minimalen Gebäudeabstandes gemäss Abs. 2.
- 2 Der minimale Gebäudeabstand ergibt sich aus der Summe der einzuhaltenden Grenzabstände (7.2, Fig. 7.1). Als minimaler Gebäudeabstand ist mindestens die Summe der kleinen Grenzabstände einzuhalten (Einschränkung des Näherbaurechts gemäss KRG).
- 3 Bei einheitlicher Gestaltung ist das Zusammenbauen von zwei Klein- oder Anbauten (2.2, 2.3) über die Grenze im gegenseitigen Einverständnis gestattet. Die Länge der gesamten Nebenbaute darf 15 m in der Regel nicht überschreiten. Abweichungen können insbeson-

dere im steilen Gelände sinnvoll oder nötig sein. Ein positiver Grundsatzentscheid der Baubehörde vor Eingabe des Baugesuches ist zwingend.

- 4 Gegenüber Grenzen haben vorspringende Gebäudeteile (3.4) 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 Offene Abstellplätze haben gegenüber öffentlichen Strassen einen minimalen Abstand von 0.5 m vom Fahrbahnrand einzuhalten.
- 7 Wo das Baugesetz keine Grenzabstände vorschreibt sowie für An- und Kleinbauten (2.2, 2.3) gelten die minimalen, kantonalen Abstandsvorschriften (2.5 m).

	Zone	ÜZ Art. 12	Gesamthöhe (5.1) ¹⁾ Art. 14	Traufseitige Fassadenhöhe (5.2) ¹⁾ Art. 14	Max. Gebäude- länge (4.1) ^{6) 7) 8)} Art. 15	Max. Gebäude- breite (4.2) ^{6) 8)} Art. 15	Grenzabstand (7.1) ²⁾ KRVO Art. 37 / Art. 16 gross / klein	Empfindlichkeits- stufe ³⁾
D	Dorfzone (Art. 18) ^{4) 5)}	frei	Art. 18 (zusätzliche Auflagen im Ortsbildschutzbereich (Art. 29))				2.5 m	III
WG 3	Wohnmischzone WG3 (Art. 19)	0.3	11.00 m	8.10 m	15 +/- 5 m	15 +/- 5 m	6 / 4 m	III
WG 2	Wohnmischzone WG2 (Art. 19)	0.33	11.00 m	8.10 m	14 +/- 4 m	14 +/- 4 m	5 / 3 m	III
W2	Wohnzone 2 (Art. 20)	0.3	9.00 m	6.00 m	14 +/- 4 m	14 +/- 4 m	5 / 3 m	II
WE	Wohnzone Er Liung (Art. 20)	0.3*	9.00 m	6.00 m	14 +/- 3 m	13 +/- 3 m	5 / 2.5 m	II
HS	Hotelzone La Siala (Art. 21)	frei	11 m	8.10 m	frei	frei	2.5 m	III
TM	Touristikzone Hotel La Mutta (Art. 22)	Art. 22			frei	frei	2.5 m	III
ZKA	Zone für Kleinbauten und Anbauten (Art. 23)	frei	Art. 11 und 23					

¹⁾ Die Gesamt- und traufseitigen Fassadenhöhen gemäss Zonenschema dürfen im geeigneten Gelände um den Zuschlag z überschritten werden. „z“ ergibt sich aus dem Mittel der Summe der Meereshöhen des massgebenden Terrains in den tal- und bergseitigen Gebäudeecken (projizierte Fassadenlinie) abzüglich der Meereshöhe des tiefsten Punktes. In der Regel:

$$\frac{(h_1+h_2+h_3+h_4)}{4} - h_1 \quad (h_1 = \text{geringste Meereshöhe}); \text{ bei gegliederten Gebäudegrundrissen } \frac{(h_1+h_2+h_3+h_4+\dots+h_n)}{n} - h_1; \quad \mathbf{z \text{ maximal} = 1.5 \text{ m};}$$

auf Parzellen mit **Höhenzuschlag: z + 1.5 m** beträgt der Zuschlag **maximal 3 m**. Die Parzellen sind im Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1:2000 bezeichnet.

²⁾ Gegenüber Kantonsstrassen gelten die Abstandsvorschriften gemäss Strassengesetz.

³⁾ Gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung

⁴⁾ Bis + 1 m Höhe, Breite, Länge gegenüber der Vorgabe aus dem Hofstattrecht zulässig, wenn keine privaten oder öffentlichen Interessen entgegenstehen und vom bestehenden Gebäudevolumen insgesamt nicht wesentlich abgewichen wird (Art. 10)

⁵⁾ Für unüberbaute Parzellen und Parzellenteile, die selbständig überbaubar sind, gilt ein grosser Grenzabstand von 5 m.

⁶⁾ Aufgrund des Zuschlages oder der Reduktion zur **Gebäudelänge**, reduziert oder erhöht sich die zulässige **Gebäudebreite** um den entsprechenden Betrag.

⁷⁾ Werden zwei Gebäude zusammengebaut, müssen beide Gebäude strukturell erkennbar sein (kein gemeinsames Dach). Bei derartigen Doppelhäusern darf die **Gebäudelänge** um insgesamt 5 m überschritten werden (nicht kumulierbar mit dem Zuschlag).

⁸⁾ Die Länge und Breite von Anbauten wird nicht angerechnet.

* Bezugsgebiet rechtskräftige Folgeplanung: BGF gemäss Quartiergestaltungsplan ErLiung (AZ-Berechnung gemäss Anhang 1)

b) Kommunale Zonenvorschriften

Dorfzone

Art. 18

- 1 Die Dorfzone ist für Wohnzwecke sowie Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt. Neue und wesentliche Erweiterungen bestehender Landwirtschaftsbetriebe sind nicht zulässig.
- 2 Neubauten, Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung in die bestehende Siedlung einzufügen. Dies gilt auch für alle übrigen bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen.
- 3 Wo die Dorfzone mit dem Ortsbildschutzbereich (Genereller Gestaltungsplan) überlagert ist, sind die entsprechenden baugesetzlichen Auflagen zusätzlich zu beachten.

Wohnmischzonen

Art. 19

- 1 Die Wohnmischzone ist für Wohnbauten, Beherbergungsbetriebe sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe dienenden Bauten und Anlagen bestimmt. In der Wohnmischzone sollen tourismusnahe Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe gefördert werden. Neue Landwirtschaftsbetriebe sind nicht zulässig.
- 2 Auswirkungen von gewerblichen Nutzungen auf die Wohnqualität sind im Rahmen der umweltrechtlichen Einschränkungen zu dulden.

Wohnzonen

Art. 20

- 1 Die Wohnzone ist für Wohnnutzungen bestimmt. Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sind zulässig, sofern sie aufgrund ihrer optischen Erscheinung, ihres Charakters und ihrer Auswirkungen auf Raum, Umwelt, Erschliessung und Befindlichkeit in ein Wohnquartier passen.
- 2 Für die Wohnzone Er Liung gelten zusätzlich oder anstelle der baugesetzlichen Vorschriften die Sonderbauvorschriften aus dem Quartiergestaltungsplan Er Liung sowie das Verkaufsreglement für die „Einheimischenbauzone Er Liung“.

Hotelzone La Siala

Art. 21

- 1 Die Hotelzone La Siala ist bestimmt für die Erweiterung des Hotelbetriebes La Siala und zugehörige Nebennutzungen wie Autoeinstellhallen udgl.
- 2 In der Hotelzone sind Wohnnutzungen ausschliesslich für Gastzimmer und Appartements mit hotelähnlicher Nutzung (kurzfristig wechselnden Mietern) zulässig.
- 3 Es gilt der minimale Grenzabstand von 2.5 m gemäss KRG. Im Übrigen gelten die Zonenvorschriften der Hotelzone La Siala gemäss Art. 17 (Zonenschema). Die Bauweise muss

den Regeln der Nachhaltigkeit entsprechen (Qualitätsvolle Architektur und Gestaltung, Minergie, Energieeffizienz, Nutzung einheimischer Ressourcen).

- 1 In der Touristikzone La Mutta sind Hotels und touristisch bewirtschaftete Wohnungen im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs i.S.v. Art. 7 Abs. 2 lit. b des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (ZWG) sowie die dazugehörigen Bauten und Anlagen zulässig. Verkaufslokale, öffentliche Gaststätten, Personalwohnungen sowie Einrichtungen für Wellness, Gewerbe oder Kultur sind zulässig, soweit sie in einem direkten Zusammenhang mit dem Hotelangebot stehen und untergeordneter Natur sind.
- 2 Die Bau- und Gestaltungsvorschriften sind in einem Arealplan unter Einhaltung folgender Rahmenbedingungen festzulegen:
 - a. Für die gesamte Anlage ist ein oberirdisches Bauvolumen von max. 63'000 m³ zulässig. Die Gebäude dürfen die Kote 1'212.5 m. ü. M. nicht überragen. Die Gebäudelänge ist frei.
 - b. Unterirdische Parkierungs- und Erschliessungsanlagen sind ohne Einschränkungen zulässig.
 - c. Die Bebauung hat nach den Regeln der Nachhaltigkeit zu erfolgen und soll insbesondere die Kriterien einer qualitativ hochstehenden Architektur und Gestaltung, der Energieeffizienz (Minergie) sowie der Nutzung einheimischer Ressourcen erfüllen.
 - d. Die unbebauten Flächen sind als Aussen- und Freizeitanlagen, als natürlich gestaltete Gartenanlagen und als Grünbereiche auszugestalten. Sie können auch der landwirtschaftlichen Nutzung zugewiesen werden. In diesem Rahmen sind eingeschossige Kleinbauten mit einer Gebäudegrundfläche von 25 m² und einer Gebäudehöhe von 4.5 m zulässig.
3. Der Arealplan regelt im Weiteren die interne Erschliessung der Bauzonen und die Anschlüsse für die angrenzenden Landwirtschaftsgebiete. Die vom Arealplan erfassten Grundstücke sind im Hinblick auf die Realisierung der in der Touristikzone Hotel La Mutta vorgesehenen Bauten und Anlagen so umzulegen, dass die Bereiche für den strukturierten Beherbergungsbetrieb mit touristisch bewirtschafteten Wohnungen auf jeweils zusammenhängenden Grundstücken realisiert werden können (Landumlegungspflicht). Allfällige umlegungsbedingte Mehr- oder Minderwerte sind in Geld auszugleichen.
4. Wird an touristisch bewirtschafteten Wohnungen gemäss Art. 7 Abs. 2 lit. b ZWG Stockwerkeigentum begründet, gelten die folgenden Bedingungen:
 - a. die Eigennutzung von bewirtschafteten Wohnungen beträgt max. 3 Wochen pro Hauptsaison;

¹ Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 718 vom 10. August 2021

- b. eine Dauervermietung von bewirtschafteten Wohnungen ist ausgeschlossen;
 - c. es muss ein Renovationsfonds eingerichtet werden, welcher dem Betreiber sowie den Eigentümern den erforderlichen Handlungsspielraum für die Durchführung von Renovationsarbeiten einräumt;
 - d. mit dem Baugesuch ist der Gemeinde ein Betriebskonzept einzureichen; dieses hat verbindlich aufzuzeigen, dass das Bauvorhaben die Anforderungen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs i.S. der Zweitwohnungsgesetzgebung erfüllt;
 - e. die Gemeinde macht die Baufreigabe vom Vorliegen des Begründungsaktes, allfälliges Reglement sowie Miet- und Bewirtschaftungsverträge abhängig; die Nutzungsaufgaben werden im Grundbuch angemerkt.
5. Die Touristikzone Hotel La Mutta gilt als befristet im Sinne von Art. 19h KRG. Die Frist beträgt 5 Jahre seit rechtskräftiger Genehmigung dieser Zonenvorschrift. Für die Bauvollendung gilt Art. 91 KRG.

Zone für Kleinbauten und Anbauten

Art. 23

- 1 In der Zone für Kleinbauten und Anbauten dürfen nur Gebäude erstellt werden, die die Anforderungen für Klein- und Anbauten (2.2) erfüllen.
- 2 Zulässig ist die Erstellung von unterirdischen Bauten, Abstellplätzen und Zufahrten.
- 3 Bestehende Gebäude dürfen in ihrem bisherigen Zweck weitergenutzt werden oder ohne Rücksicht auf die Zonenvorschriften entsprechend den Bestimmungen in Abs. 1 umgenutzt werden, sofern das Gebäudevolumen nicht wesentlich verändert wird.
- 4 Oberirdische, geschlossene Parkierungseinrichtungen sind nur zu bewilligen, wenn den Belangen des Ort- und Landschaftsbildes angemessene Beachtung geschenkt wird.

C. Überlagerte Nutzungszonen

Wald- und Wildschonzone

Art. 24

- 1 Die Wald- und Wildschonzone umfasst Lebensräume von Tieren, insbesondere die Winterstandgebiete.
- 2 Der Gemeindevorstand erlässt temporäre Betretungs- und Fahrverbote nach Absprache mit der Wildhut und dem Forstdienst. Generell wird das Betretungs- und Fahrverbot zwischen dem 20. Dezember und dem 30. April festgelegt. Vorbehalten sind Pflege- und Hegemassnahmen in Absprache mit dem Forstdienst oder der Wildhut. In der übrigen Zeit ist der motorisierte Verkehr nur für notwendige land- und forstwirtschaftliche Nutzung zulässig.

- 3 Intensivierungen im Rahmen von touristischen Veranstaltungen und Sportanlässen sind nicht zulässig.
- 4 In der Wildruhezone besteht Leinenpflicht.
- 5 Die Wildruhezonen sind nach den Richtlinien des Amtes für Jagd und Fischerei und der kantonalen Hegekommission zu kennzeichnen. Übertretungen werden auf der Grundlage von Art. 18, lit. e des eidgenössischen Jagdgesetzes geahndet.

Gewässerraumzone

Art. 25

- 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 extensiv 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.
- 4 Bauten und Anlagen haben einen Abstand von mindestens 5 Metern beidseits des Gewässers einzuhalten, welcher nur in begründeten Ausnahmefällen unterschritten werden kann.
- 5 Vor der Erteilung von Baubewilligungen in Gewässerraumzonen ist bei Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen die zuständige kantonale Fachbehörde anzuhören. Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen ist eine Zustimmung dieser Fachbehörde erforderlich.

Trockenstandortzone

Art. 26

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

Wintersportzone-Ergänzung zu KRG Art. 39

Art. 27

- 1 In der Wintersportzone besteht ein allgemeines Zutrittsrecht zur Ausübung des Wintersportes. Die maschinelle Präparierung von Pisten innerhalb der Wintersportzone sowie

weitergehende Eingriffe wie die Errichtung und der Betrieb von Beschneiungsanlagen oder Terrainanpassungen sind nach den Vorgaben des Generellen Erschliessungsplans gestattet.

- 2 Wo die Naturschutzzone mit Wintersportzone überlagert ist, darf die Pistenpräparation zu keiner Schädigung des zu schützenden Biotops führen.
- 3 Gebäude und Anlagen haben sich, soweit sie nicht unterirdisch (2.4) angelegt werden können, gut in das Landschaftsbild einzufügen.
- 4 Kosten, die der Gemeinde aus der Freihaltung und Nutzung des Wintersportgeländes erwachsen, können den vom Wintersport profitierenden Unternehmungen und Vereinigungen wie Bergbahnen, Beherbergungsbetriebe, Tourismusorganisationen, Skischulen überbunden werden.
- 5 Neue Einfriedungen von Grundstücken können untersagt werden. Bestehende Einfriedungen können durch die interessierten Unternehmungen und Betriebe auf eigene Kosten entfernt werden. Auf Verlangen des Grundeigentümers ist der ursprüngliche Zustand auf Kosten der Interessenten wiederherzustellen.
- 6 Grundstücke, welche zur Anlage oder zur Sicherung von Skiabfahrten und Übungsgelände benötigt werden, insbesondere für bauliche Anlagen oder Terrainveränderungen, können durch die Gemeinde auf dem Enteignungsweg erworben werden, sofern keine Einigung erzielt wird.
- 7 Die Gemeinde ist ermächtigt, die zur Sicherung von Skiabfahrten und Übungsgeländen erforderlichen Verträge abzuschliessen.

3. Genereller Gestaltungsplan

Festlegungen

Art. 28

Der Generelle Gestaltungsplan enthält folgende Festlegungen:

a) Gestaltungsbereiche

- Höhenzuschlag z: + 1.5 m Art. 17
- Ortsbildschutzbereich Art. 29
- Erneuerungsbereich Art. 30
- Nutzungsbeschränkungen Art. 31

b) Gestaltungsobjekte

- Objektschutz Art. 32 / KRG Art. 43

Ortsbildschutzbereich

Art. 29

- 1 Als Ortsbildschutzbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit Baugruppen, Bauten und Anlagen sowie Freiräumen, die auf Grund ihrer Gesamtform, Stellung und äusseren Erscheinung von erheblicher räumlicher, architektonischer oder ortsbaulicher Bedeutung sind (Details siehe Siedlungsinventar). Im Ortsbildschutzbereich sind

Neubauten und Umbauten sowie Renovationen mit besonderer Sorgfalt und unter geeigneter Berücksichtigung der traditionellen Bauweise sowie der weiteren Vorgaben und Hinweise des Siedlungsinventars zu gestalten und auszuführen. Dies gilt insbesondere auch für Nebengebäude sowie Verkehrs- und Parkieranlagen.

- 2 Im Ortsbildschutzbereich gilt anstelle der zonengemässen Bauvorschriften grundsätzlich die Hofstattpflicht. Bauten dürfen nur innerhalb der massvoll vergrösserten oder geänderten, bestehenden Gebäudevolumen und -strukturen umgebaut, erneuert und im Zweck geändert werden. Die zulässigen Abweichungen sind dem Zonenschema zu entnehmen. Vorbehalten sind Einschränkungen des Zivilrechts (Hofstattrecht).
- 3 Weitergehende Abweichungen bedingen die Schaffung einer qualitativ gleichwertigen oder besseren Siedlungsstruktur. Ein Modell oder 3D-Visualisierungen mit den umliegenden Bauten und Anlagen, sowie die Begleitung und positive Beurteilung durch den Bauberater oder die Denkmalpflege ist in diesen Fällen zwingend.
- 4 Bei Bauvorhaben auf unüberbauten Parzellen oder Parzellenteilen werden die zulässigen Gebäudedimensionen aufgrund der Siedlungsstruktur von den bestehenden, traditionellen Bauten sinngemäss abgeleitet. Die Baubehörde gibt sie der Bauherrschaft aufgrund einer Beurteilung des Bauberaters bekannt.
- 5 Alle Bauvorhaben sind der Baubehörde vor der Ausarbeitung der Projektpläne bekannt zu geben. Sie informiert die Bauherrschaft über die Vorgaben des Siedlungsinventars und bezeichnet bei Bedarf den Bauberater.

Erneuerungsbereich

Art. 30

- 1 Als Erneuerungsbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit erneuerungsbedürftigem oder erneuerungswürdigem Baubestand oder schlechter Ausnutzung, in denen die Siedlung objektbezogen oder gebietsbezogen zu erneuern und gegebenenfalls zu verdichten ist.
- 2 Wesentliche Neubauten, Ersatzbauten, Umbauten und Erweiterungen an bestehenden Bauten sind auf eine Verbesserung der Siedlungsqualität auszurichten.
- 3 Bauvorhaben im Erneuerungsbereich sind durch die Bauberatung zu beurteilen und zu begleiten. Sofern die Erschliessung, die Eigentumsverhältnisse oder besondere gestalterische Interessen es erfordern, leitet die Baubehörde von Amtes wegen oder auf Antrag einer Grundeigentümerin oder eines Grundeigentümers die Quartierplanung ein.

Nutzungsbeschränkungen

Art. 31

- 1 Auf Flächen mit **Nutzungsverlegung** dürfe keine Hochbauten erstellt werden. Tiefbauten und unterirdische Bauten sind zulässig. In Zonen mit einer Nutzungsziffer kann die rechnerisch zulässige bauliche Nutzung auf angrenzende, überbaubare Zonenflächen übertragen werden.

- 2 In den mit **Strassenraumgestaltung** bezeichneten Bereichen sind keine baulichen Veränderungen zulässig, bevor ein detailliertes Gestaltungskonzept vorliegt.
- 3 Wo der Generelle Gestaltungsplan eine **Steinplattendachpflicht** vorsieht, dürfen für Dacheindeckungen ausschliesslich Steinplatten aus Valmalenco oder Val S. Pieder verwendet werden.

Objektschutz

Art. 32

- 1 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten **Naturobjekte** wie Gehölze, Baumgruppen und Einzelbäume sowie Gewässer und geologische Einzelobjekte dürfen weder zerstört noch beeinträchtigt werden.
- 2 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten **geschützten Bauten** sowie **Kulturobjekte** (punktförmige wie Sakralbauten, Burgen, Schalensteine oder linienförmige wie historische Wege, usw.) dürfen weder zerstört noch beeinträchtigt werden.
- 3 Die im Generellen Gestaltungsplan als **zu erhaltende Baute** oder **Anlage** (wie Maueranlage udgl.) bezeichneten Elemente dürfen nicht zerstört werden. Bauvorhaben an solchen Bauten und Anlagen sind vor Beginn der Projektierung bei der Baubehörde anzumelden. Diese zieht die kantonale Denkmalpflege oder den Bauberater bei. Vorbehalten sind unwesentliche Sanierungsarbeiten.
- 4 Die im Generellen Gestaltungsplan als **ortstypische, prägende Bauten** bezeichneten Elemente tragen wesentlich zum Siedlungscharakter in den ursprünglichen Dorfteilen bei. Wenn sie ersetzt werden, sollen Form, Material und Charakter nach Möglichkeit auch für den Neubau übernommen werden. Bauvorhaben an solchen Bauten und Anlagen sind vor Beginn der Projektierung bei der Baubehörde anzumelden. Diese zieht in der Regel den Bauberater bei.
- 5 Im Generellen Gestaltungsplan sind zu **verbessernde Bauten** bezeichnet, deren aktuelles Erscheinungsbild ungenügend ins Ortsbild passt. Solche Bauten dürfen nur erneuert werden, falls damit eine Verbesserung der äusseren Erscheinung erreicht wird. Ansonsten muss die Baute durch einen Neubau ersetzt werden.
- 6 Die gemäss Generellem Gestaltungsplan **störenden Bauten** dürfen ohne gestalterische Verbesserung nicht wesentlich erneuert oder ersetzt werden.
- 7 Die **Baubehörde** trifft notwendige Massnahmen zur Erhaltung und Pflege der Natur- und Kulturobjekte. Sie entscheidet über allfällige Auflagen im Rahmen von Baubewilligungsverfahren.

4. Genereller Erschliessungsplan

Festlegungen

Art. 33

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan enthält folgende Festlegungen:
 - Verkehrsanlagen
 - 1. Allgemeines Art. 34
 - 2. Sammel- und Erschliessungsstrassen Art. 35
 - 3. Wirtschaftswege Art. 36
 - 4. Langsamverkehr Art. 37
 - 5. Öffentliche Parkieranlagen Art. 38
 - Versorgungs- und Entsorgungsanlagen Art. 39
 - Sport- und Freizeitanlagen Art. 40
 - Projektbezogene Erschliessungsplanung Art. 41
- 2 Für Verkehrsanlagen wie Kantonsstrassen oder Seilbahnen sowie für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen wie Hochspannungs- oder Telefonleitungen, bei denen Bund, Kanton oder Dritte Träger sind, gelten die jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Solche Anlagen sind gegebenenfalls im Generellen Erschliessungsplan mit Hinweis auf den Träger zu kennzeichnen.

Verkehrsanlagen

1. Allgemeines

Art. 34

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan bestimmt die Sammel- und Erschliessungsstrassen, Zufahrten, die Anlagen für den Langsamverkehr wie Trottoirs, Fuss- und Wanderwege, Mountainbikerouten, Radwege sowie die Wirtschaftswege, soweit die Anlagen für die Erschliessung des Gemeindegebietes notwendig sind. Er legt die für eine hinreichende Erschliessung erforderlichen Ausstattungen wie Kehrplätze, öffentliche Parkplätze, Bus- und Postautohaltestellen 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.
- 4 Im Bereiche Privaterschliessung besteht kein Anspruch auf Erschliessung durch die Gemeinde.

2. Sammel- und Erschliessungsstrassen

Art. 35

- 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 (Erschliessungsstrassen) und Zufahrten sind so auszugestalten, dass sie als Aussenräume für gemeinschaftliche Zwecke des Quartiers und als Zufahrt benutzt werden können.
- 3 Die Sammel- und Erschliessungsstrassen samt Ausstattungen sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung von jedermann begangen und befahren werden.

3. Wirtschaftswege

Art. 36

- 1 Land- und Forstwirtschaftswege dienen der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung des angeschlossenen Gebietes.
- 2 Die Benutzung der Wald- und Güterstrassen richtet sich nach den Vorschriften der Wald- und Meliorationsgesetzgebung sowie der örtlichen Verkehrsregelung der Gemeinde.

4. Langsamverkehr

Art. 37

- 1 Bei der Festlegung der Wegnetze des Langsamverkehrs wird auf die Entflechtung der verschiedenen Mobilitätsformen geachtet.
- 2 Wanderwege werden gemäss Fuss- und Wanderweggesetz des Bundes (FWG) signalisiert. Sommerwanderwege sind im Sommerhalbjahr öffentlich begehbar, wenn die Wetterverhältnisse es zulassen.
- 3 Mountainbikerouten werden nach Möglichkeit getrennt vom Fuss- und Wanderwegnetz festgelegt.
- 4 Die Gemeinde sorgt dafür, dass die Langsamverkehrswege von der Allgemeinheit (jedermann) im Rahmen ihrer Zweckbestimmung begangen und befahren werden können. Die Gemeinde erlässt bei Bedarf Nutzungsbeschränkungen wie Reitverbote auf den ausschliesslich für den Langsamverkehr bestimmten Wegen.

5. Öffentliche Parkieranlagen

Art. 38

- 1 Die Gemeinde sorgt für ein ausreichendes Angebot an öffentlichen Parkieranlagen für Motorfahrzeug.

- 2 Öffentliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge dürfen in der Regel nur gegen Entgelt benutzt werden. Die Parkplatzgebühren werden in einem von der Gemeinde zu erlassenden Tarif festgelegt.
- 3 Die Baubehörde erlässt bei Bedarf für öffentliche Parkplätze sowie für Gemeinschaftsanlagen, die von der Gemeinde erstellt werden, eine Benützungsordnung.

Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

Art. 39

- 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 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 massgeblichen Reglementen.
- 3 Wo der Generelle Erschliessungsplan für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- 4 Die Entsorgung von Abfällen wie Grüngut, Kehricht, Bauschutt oder Aushubmaterial und die Benutzung der öffentlichen Versorgungs-, Entsorgungs- und Abfallanlagen richtet sich nach den massgeblichen Reglementen.
- 5 Für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen wie Hochspannungsleitungen und Telefonleitungen, bei denen Bund, Kanton oder Dritte Träger sind, gelten deren jeweiligen Vorschriften.

Sport- und Freizeitanlagen

Art. 40

- 1 Bestehende und geplante Sport- und Freizeitanlagen wie (Kinder-) Skilifte, Sesselbahnen, Velo- und Vitaparcours, Finnenbahnen, Eis-, Fussball- und Beachvolleyballfelder, Picknickplätze, Schiessanlagen und dergleichen sowie die zugehörigen Betriebseinrichtungen wie Beschneigungsflächen, Wasserbezugsquellen, Wasserspeicher, 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. 41

- 1 In den im Zonenplan unter Hinweis auf Ziel und Zweck bezeichneten Gebieten mit Folgeplanung (Arealplanung, Quartierplanung, Landumlegung) werden Bauvorhaben nur bewilligt, wenn sie den Erlass der Folgeplanung nicht beeinträchtigen und wenn sie den rechtskräftigen und vorgesehenen neuen Vorschriften und Vorgaben nicht entgegenstehen.
- 2 Die im Zonenplan festgelegte Abgrenzung des Planungsgebiets ist für alle 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 Wo im Generelle Erschliessungsplan eine projektbezogene Erschliessungsplanung festgesetzt ist, ist der Bestand nicht bindend. Alle Erschliessungsanlagen werden im Rahmen der Folgeplanung definitiv festgesetzt.
- 4 Folgeplanungen können von der Baubehörde auch ausserhalb von Gebieten mit Folgeplanungspflicht gemäss Zonenplan durchgeführt werden, wenn sich eine Folgeplanung zur Umsetzung der Grundordnung als notwendig oder zweckmässig erweist.

III Kommunale Bauvorschriften

1. Bauvoraussetzungen

Baubewilligung

1. Anzeigepflicht

Art. 42

- 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 ausnahmslos der Baubehörde anzuzeigen.
- 2 Die Baubehörde registriert das Vorhaben und die Bauherrschaft.

2. Entscheid über Baubewilligungspflicht und die Art des Verfahrens

Art. 43

- 1 Die Baubehörde entscheidet, ob das angezeigte Vorhaben unter die baubewilligungsfreien Vorhaben gemäss Art. 40 KRVO fällt oder ob eine Baubewilligungspflicht besteht. Sie entscheidet zugunsten der Baubewilligungspflicht, wenn sie dies im öffentlichen Interesse oder zur Wahrung von Rechten Dritter für notwendig oder angemessen hält.

- 2 Alle Solaranlagen sind dem Meldeverfahren unterstellt. In der Ortsbildschutzzone ist ausnahmslos für alle Solaranlagen das ordentliche Bewilligungsverfahren durchzuführen.
- 3 Bezüglich der baubewilligungspflichtigen Vorhaben entscheidet die Baubehörde 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 Absatz 1 einer Bewilligungspflicht unterstellt werden, kommt ausschliesslich das Meldeverfahren gemäss Art. 50 und 51 KRVO zur Anwendung.

3. Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens Art. 44

- 1 Die Baubehörde teilt der Bauherrschaft ihren Entscheid gemäss Art. 43 innert 15 Arbeitstagen mit. Bei baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben gibt sie gleichzeitig die abzugebende Anzahl Baugesuche, die erforderlichen Baugesuchsunterlagen sowie allfällige nötige Gesuche für Zusatzbewilligungen bekannt, soweit sie dies aus dem angezeigten Vorhaben beurteilen kann.
- 2 Bei den nicht baubewilligungspflichtigen Vorhaben orientiert die Baubehörde 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. 45

- 1 Für alle der Baubewilligungspflicht unterliegenden Gebäude und Anlagen (Bauvorhaben) ist bei der Baubehörde ein Baugesuch auf amtlichem Formular in mindestens zwei, bei BAB-Gesuchen in mindestens fünf (ein Exemplar Gemeinde) Ausfertigungen, einzureichen. Die Baubehörde verlangt weitere Ausfertigungen nach Bedarf.
- 2 Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:
 1. **Situationsplan** im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterplan) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksfläche, anrechenbare Gebäudefläche (8.4) und resultierende Überbauungsziffer (8.4), Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;
 2. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen von geschützten und zu erhaltenden Gebäuden Fotodokumentation über das bestehende Gebäude;
 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 vorgeschriebenen Masse gemäss IVHB (Art. 11 Baugesetz); projizierte Fassadenlinie (3.3) im

Grundriss des Erdgeschosses (6.1) mit Gesamtlänge und Höhenkoten des bestehenden Terrainverlaufes; Zweckbestimmung der Räume;

5. **Fassadenfluchten** (Ansichten) (3.1) und **Schnitte** 1:100 mit Verlauf des massgebenden und neuen Terrains in der projizierten Fassadenlinie bis zur Grenze, sowie Strassenhöhen. Vollständige Angabe der massgeblichen Längen-, Flächen- und Höhenmassen mit Berechnung der Abgrabungen, des Herausragens von Unterniveaubauten und von Dachaufbauten. Weicht das massgebende Terrain ausnahmsweise vom natürlichen, resp. bestehenden Verlauf ab, bedingt dies die vorgängige Zustimmung der Baubehörde. Diese hält sich an die Vorgabe der IVHB (1.1);
6. Berechnung der durchschnittlichen Geschosshöhe und Zusammenstellung der Hauptnutzfläche (HNF) nach SIA 416 (Anhang III IVHB) je Wohnung mit Berechnung der erforderlichen Abstellplätze gemäss Art. 58;
7. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Baugrubensicherungsbereiche, Einfriedungen, Parkplätzen, Bepflanzungen gegenüber von öffentlichem Grund 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 von fachlich zertifizierter Stelle; für historisch wertvolle Gebäude gelten bezüglich Energienachweis besondere Bestimmungen;
14. Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;
15. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Gebäuden in der Gefahrenzone;
16. bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, 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. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
24. Unterlagen für Bewilligungen von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme gemäss den Weisungen der kantonalen Fachstelle für Gewässerschutz;
25. Angaben über Art und Menge der bei Ausführung des Bauvorhabens anfallenden Abfälle und Angaben über deren Entsorgung auf besonderem Formular (Entsorgungserklärung vom Amt für Natur und Umwelt);
26. vertragliche Vereinbarungen für temporäre oder bleibende Nutzungsrechte an privatem Boden wie Näher- oder Grenzbaurechte, Ankeranlagen, Bau- und Benützungrechte udgl; Auszüge über Grundbucheinträge; aktueller Grundbuchauszug in besonderen Fällen.
27. allfällige Angaben und Unterlagen zur Beurteilung unumgänglicher, vorübergehender Nutzungsbeschränkungen zulasten von öffentlichem und privatem Boden.

Die Baubehörde kann auf einzelne Planunterlagen verzichten oder weitere anfordern, sofern dies für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist. Bei besonderen Bauvorhaben kann sie ein Modell oder anschauliche 3D-Visualisierungen 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 den Grundeigentümern, der Bauherrschaft und von den Projektverfassenden zu unterzeichnen.
- 5 Bei Umbauten oder Änderung bewilligter Pläne muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Gebäudeteile 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.

- 1 Der Bauherr ist verpflichtet der vom Gemeindevorstand bestimmten Amtsperson folgende Baustadien für Baukontrollen zu melden:
 - a) Baubeginn
 - b) Schnurgerüstabnahme
 - c) Höhenkontrolle der Bodenplatte vor Betonierarbeiten
 - d) Kanalisations-/Wasseranschluss
 - e) Rohbauabnahme
 - f) Höhenkontrolle First und Traufe
 - g) Endabnahme
- 2 Die Positionen b, c und f dürfen durch einen beliebigen pat. Geometer oder ein von der Baubehörde anerkanntes Ingenieurbüro ausgeführt werden. Der Geometer erstellt jeweils das Protokoll der Abnahmen. Eine Kopie des Protokolls muss dem Bauamt jeweils innert 2 Tagen zugestellt werden.

- 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 lässt Reverse auf Kosten der Bauherrschaft im Grundbuch anmerken.

- 1 Die Gemeinde erhebt für ihre Leistungen im Baubewilligungsverfahren im Verhältnis zu den Baukosten Gebühren.
- 2 Für die temporäre und länger dauernde Benützung des öffentlichen Grundes und Luftraumes durch Baugerüste, Baracken, Fahrzeuge, Bau- und Gerüstmaterial, Reklamen, Vordächer, Aussenisolationen usw. ist eine Grundgebühr je nach Aufwand der Kontrollorgane sowie eine Benützungsgebühr zu entrichten.
- 3 Auslagen für Leistungen Dritter wie Fachgutachten, Beratungen sowie Grundbuchkosten sind zusätzlich zu vergüten. Die Gemeinde kann eine Bevorschussung verlangen.
- 4 Der Gemeindevorstand erlässt eine Gebührenverordnung.

2. Wohnförderung, Sicherheit und Gesundheit

Wohnhygiene

Art. 49

- 1 Räume mit Hauptnutzflächen (**Anhang IVHB**) müssen eine ortsübliche Stehhöhe (mind. 1.60 m) aufweisen und genügend belichtet und lüftbar sein. In unterirdischen Bauten (**2.5**) sind Wohn- und Schlafräume nicht zulässig.
- 2 Das Wohnen in Zelten, Campingwagen und dgl. ist im ganzen Gemeindegebiet verboten. Die Baubehörde kann temporäre Anlagen bewilligen, wenn die hinreichenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sichergestellt sind.

Energiehaushalt und Energieanlagen

Art. 50

- 1 Alle Anlagen zur Nutzung von alternativen Energiequellen sind unter grösstmöglicher Schonung des Orts- und Landschaftsbildes und der Umwelt anzubringen. Die Baubehörde kann die geplante Anlage in diesen Belangen von einem ausgewiesenen Fachmann auf Kosten des Gesuchstellers prüfen lassen.
- 2 Für Sonnenkollektoren dürfen keine stark blendenden Produkte verwendet werden. Für andere Anlagen kann die Baubehörde bei Bedarf ebenfalls Auflagen betreffend Materialien, Standort udgl. verfügen.
- 3 Die Nutzung von Trinkwasser für die Energiegewinnung durch Private aus öffentlichen Quellen und aus den Wasserversorgungsanlagen der Gemeinde, ist nicht zulässig.

Vorkehrungen bei (Bau-)Arbeiten und beim Betrieb mechanischer Anlagen

Art. 51

- 1 Bei (Bau-)Arbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen.
- 2 Während der Sommerzeit ist in der Zeit von 20.00 bis 07.00 Uhr und von 12.00 bis 13.00 Uhr und während der Winterzeit von 17.00 bis 08.00 Uhr und von 12.00 bis 13.00 Uhr jegliche Lärmbelästigung durch gewerbliche und private Arbeiten untersagt, davon ausgenommen ist der Winterdienst. Bei Arbeiten, die erhebliche Emissionen verursachen, bestimmt die Baubehörde die zulässigen Zeiten. An Sonn- und ortsüblichen Feiertagen sind sämtliche Bauarbeiten untersagt. Vom 20.12. bis 31.03. dürfen keine Erdarbeiten vorgenommen werden. In besonderen Fällen kann der Gemeindevorstand Ausnahmen gestatten oder weitere Einschränkungen verfügen.
- 3 Alle Abwässer sind je nach Abwasserart und Anfall zu behandeln, bevor sie mit Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (Amt für Natur und Umwelt) in die Kanalisation oder in einen Vorfluter eingeleitet werden. Alle anfallenden Abfälle sind nach den eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Vorschriften zu entsorgen.

- 4 Die Baubehörde kann den Betrieb mechanischer Anlagen (wie Maschinen, Heubelüfter usw.) oder andere lärmverursachenden Tätigkeiten von 21.30 bis 07.00 Uhr untersagen, oder die nötigen Vorkehrungen zur Verminderung der Emissionen verlangen.
- 5 Durch (Bau-)Arbeiten verschmutzte Strassen sind täglich zu reinigen. Bei Zuwiderhandlungen wird die Baubehörde die Reinigung unter Kostenfolge veranlassen.

3. Gestaltung

Dächer

Art. 52

- 1 Bei der Dachgestaltung ist auf die ortsüblichen Formen, Symmetrien, Farben und Materialien Bezug zu nehmen. Die Dächer sind mit ortsüblichen oder neuen Materialien einzudecken, die sich ins Ortsbild einfügen (grelle Farben sind nicht zugelassen). Innerhalb der Bauzone ist Wellblech für alle Dacheindeckungen verboten.
- 2 Bei An- und Kleinbauten (2.2) sowie Dachterrassen bis 40 m² sind Pult- und Flachdächer zulässig.
- 3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dachfenster und Lichtquellen sind im Rahmen von Abs. 4 und 5 zulässig, sofern eine harmonische und ästhetisch einwandfreie Dach- und Gesamtgestaltung sichergestellt ist. Bei Altbauten im Ortsbildschutzbereich und in empfindlichen Ortsteilen sowie bei ortstypischen, prägenden Bauten gemäss Generellem Gestaltungsplan sind allfällige Auflagen des Bauberaters zu beachten. Bei geschützten und zu erhaltenden Bauten besteht kein Anspruch, sofern nicht eine positive Beurteilung des Bauberaters vorliegt.
- 4 Als Dachaufbauten sind in der Regel nur Dachlukarnen mit Giebeldach (keine Rundlukarnen) mit einer Dachneigung von 35 bis 100 % gestattet. Diese dürfen zusammen nicht mehr als ein Drittel der Dachlänge ausmachen. Die Höhe der Lukarne darf die Hälfte der zugehörigen Hauptdachhöhe nicht überschreiten.
- 5 Schleppegauben sind zulässig, wenn eine einheitliche Dachaufbaugestaltung sichergestellt ist. Sie dürfen nicht höher als ein Drittel der Hauptdachhöhe sein und zusammen höchstens ein Drittel der Dachlänge ausmachen.
- 6 Bei speziellen Verhältnissen oder Anforderungen, insbesondere im Zusammenhang mit der Nutzung von erneuerbaren Energien, kann von den Vorschriften im ganzen Gemeindegebiet abgewichen werden. Vorbehalten sind der Ortsbildschutzbereich, empfindliche Ortsteile sowie geschützte, zu erhaltende und ortstypisch, prägende Bauten gemäss Generellem Gestaltungsplan.

Einfriedungen, Pflanzen und Siloballen

Art. 53

- 1 Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen (einheimische Pflanzen). Mobile geflochtene Wei-

dezüüne sind nach erfolgter Beweidung umgehend wieder zu entfernen und dürfen nicht im Freien gelagert werden.

- 2 Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten. Bestehende derartige Zäune sind innert 2 Jahren seit Inkrafttreten dieser Bestimmung zu entfernen.
- 3 Entlang von öffentlichen Strassen werden neue Einfriedungen aller Art von der Baubehörde in der Regel nur gegen Revers bewilligt. Generell ist bis zu einer Höhe von 150 cm ein Sockel-, Zaun- oder Mauerabstand von mindestens 50 cm zur Fahrbahn einzuhalten.
- 4 Die Grenzabstandsvorschriften für Pflanzen richten sich im Übrigen nach dem EG ZGB (Anhang 2). Pflanzen sind auf Weisung der Baubehörde zu entfernen oder zurückzuschneiden, wenn sie den Verkehr, öffentliche Anlagen, die öffentliche Sicherheit oder das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen. Neue Bepflanzungen entlang von Sammel- und Erschliessungsstrassen sowie Wirtschaftswegen, müssen so angelegt werden, dass sie nicht in den Strassenraum hineinragen.
- 5 Die Lagerung von Siloballen im Freien ist in Bauzonen sowie in Natur- und Landschaftsschutzzonen verboten. Generell sind die materiellrechtlichen Bestimmungen (Grenzabstände, Höhenbegrenzungen, Wald-, Gewässer-, Strassenabstände etc.) einzuhalten.
- 6 Kommen die Verantwortlichen ihren Verpflichtungen nicht nach, veranlasst die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf Kosten der Eigentümerschaft.

Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern

Art. 54

- 1 Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufs sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Abgrabungen und Aufschüttungen müssen dem umgebenden natürlichen Gelände oder dem neugestalteten Terrain auf den Nachbarparzellen angepasst werden.
- 2 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nach Abschluss der Arbeiten mit einheimischen Bäumen, Sträuchern oder Pflanzen zu begrünen. Die Baubehörde kann Wiederherstellungspläne verlangen.
- 3 Böschungen und Stützmauern sowie hinterfüllte Mauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken.

Reklamen, Hinweistafeln und Antennen

Art. 55

- 1 Reklamen und Hinweistafeln dürfen nur an den von der Gemeinde bezeichneten Stellen sowie an Geschäftshäusern für die dort hergestellten oder angebotenen Produkte oder Dienstleistungen angebracht werden. Sie sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen und allfällig notwendige Bewilligungen der kantonalen Behörden vorliegen.

- 2 Die Standorte von Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen sind so zu wählen, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

4. Verkehr, Versorgung und Entsorgung, Abfall

Sicherheit

Art. 56

- 1 Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benutzerinnen und Benutzer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Elemente und Anlagen auf Kosten des Eigentümers der Anlage verfügen. Bauten und Anlagen an Kantonsstrassen bedürfen einer Bewilligung des kantonalen Tiefbauamtes.
- 2 Hochbauten haben gegenüber Gemeindestrassen und Privatstrassen, die für den öffentlichen Verkehr zugänglich sind, einen Bauabstand von 3 m ab Fahrbahnrand einzuhalten. Die Baubehörde kann geringere Abstände zulassen, wenn die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Vorbehalten sind gestalterische Gründe in der Dorfzone.
- 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. 57

- 1 Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf öffentliche Gemeindestrassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 6 m Länge und 3 m Breite aufweisen. Zusätzlich gelten Einmündungsradien von mindestens 3 m. Betreffend Sicherstellung genügender Sichtverhältnisse kann die Höhe und Situierung von Mauern und Einfriedungen gemäss Vorgabe der VSS-Norm SN 640 273 beschränkt werden.
- 2 Rampen dürfen eine maximale Neigung von 15% aufweisen. Bei Rampen muss zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung ein Vorplatz mit einer Neigung von höchstens 8% und von mindestens 3.5 m Länge vorhanden sein.
- 3 Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in der Dorfzone, kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten.
- 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.
- 5 Vorbehalten bleiben die Vorschriften des Strassengesetzes für Anlagen an Kantonsstrassen.

- 1 Bei Neubauten sowie bei Umbauten und Erweiterungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, sind auf der Bauparzelle oder in nächster Nähe auf privatem Boden während des ganzen Jahres zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offenzuhalten. Im ganzen Gemeindegebiet sind Abstellplätze bewilligungspflichtig. Bei mehr als 8 Pflichtparkplätzen muss die Hälfte der Parkplätze unterirdisch oder innerhalb des Gebäudes erstellt werden. Offene Abstellplätze sind so zu bemessen, dass gegenüber Strassen ein Abstand von 0.5 m vom parkierten Fahrzeug zum Fahrbahnrand sichergestellt ist und ein üblicher Personenwagen unbehindert ein- und ausfahren kann. Die Abmessung von Pflichtparkplätzen richtet sich nach den VSS-Normen.
- 2 Es sind bereitzustellen bei

	Fahrverbotsbereich	ohne Fahrverbot
Wohnbauten	1 Platz pro Wohnung bis 90 m ² Hauptnutzfläche (Anhang IVHB), darüber 2 Plätze	
Verkaufslokale	1 Platz pro 50 m ² Ladenfläche	1 Platz pro 20 m ² Ladenfläche
Pensionen, Hotels	1 Platz pro 6 Fremdenbetten	1 Platz pro 3 Fremdenbetten
Restaurants	1 Platz pro 16 Sitzplätze	1 Platz pro 4 Sitzplätze

Für andere Bauten und Anlagen bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze. Bei späteren Nutzungsänderungen, Um- oder Erneuerungsbauten muss die Bestimmung eingehalten sein.
- 3 In der Dorfzone dürfen über die Pflichtparkplätze hinaus keine weiteren oberirdischen Aussenparkplätze erstellt werden. Die Baubehörde kann ferner in besonderen Fällen in allen Zonen die Anzahl Pflichtparkplätze erhöhen oder herabsetzen.
- 4 Die Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen werden zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet, sofern es die Verhältnisse erfordern.
- 5 Die Gemeindeversammlung erlässt nach Bedarf eine Verordnung über Dauerparkieren auf öffentlichem Grund (gesteigerter Gemeingebrauch, Ersatz- und Sondernutzungsabgaben).

- 1 Ist die Anlage oder der Nachweis 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 Fr. 10.000.-- pro Abstellplatz. Dieser Betrag entspricht dem Baukostenindex Graubünden von 102.3 Punkten (2014). 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 oder die Förderung des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs zu verwenden.
- 4 Die geleistete Ersatzabgabe gibt keinen Anspruch auf Zuweisung oder Nutzungsrecht eines öffentlichen Abstellplatzes.

Werkleitungen

Art. 60

- 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 der Eigentümer zu verlegen, sofern nicht bei der Begründung des Durchleitungsrechtes eine andere Regelung getroffen worden ist.
- 3 Das Durchleitungsrecht für private Leitungen richtet sich nach Art. 691 ZGB.
- 4 Die Eigentümer bestehender privater Leitungen sind verpflichtet, anderen Grundeigentümern die Mitbenützung ihrer Leitungen gegen angemessene Entschädigung zu gestatten. Die Entschädigung wird im Streitfall durch die Baubehörde festgesetzt.
- 5 Werden Werkleitungen in öffentlichen Strassen und Plätzen durch berechnigte Dritte verlegt, muss der Belag vor Wintereinbruch gemäss Weisung der Baubehörde wieder hergestellt sein.

Abwässer und Kompostierungsanlagen

Art. 61

- 1 Abwässer von Gebäuden und Anlagen sind nach den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über den Schutz der Gewässer sowie nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans zu behandeln und zu entsorgen.
- 2 Einzelheiten bestimmt das Reglement über die Abwasserbehandlung.
- 3 Private Kompostieranlagen sind so anzulegen und zu bewirtschaften, dass keine unnötigen Geruchsemissionen oder andere Belästigungen für Dritte entstehen.

5. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraums

Art. 62

- 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 Grunds 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. 63

- 1 Die Gemeinde, sowie die von ihr mit Ver- und Entsorgungsaufgaben beauftragten oder konzessionierten Trägerschaften, sind berechtigt, Schilder und Tafeln wie Verkehrssignale, Strassentafeln, Wegmarkierungen, Vermessungszeichen, Angaben über Werkleitungen sowie technische Einrichtungen wie Hydranten, Vorrichtungen für die öffentliche Beleuchtung, Schaltkästen, Messeinrichtungen auf Privatgrundstücken oder an Privatbauten unentgeltlich anzubringen. Berechtigten Wünschen der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist Rechnung zu tragen.
- 2 Die Gemeindebehörden und ihre Beauftragten sind befugt, zur Projektierung, für Kontrollen und Unterhaltsarbeiten an öffentlichen Anlagen sowie zu Vermessungszwecken private Grundstücke zu betreten und vorbereitende Handlungen vorzunehmen. Dabei ist entstehender Sachschaden wiederherzustellen und/oder zu vergüten.
- 3 Die Grundeigentümer sind vorgängig und rechtzeitig zu benachrichtigen.

- 1 Die Bauherrschaft ist bei Bauvorhaben in der Bauzone berechtigt, fremden Privatboden vorübergehend als Baustellenzufahrt, zur Lagerung von Material und Maschinen, zur Einlassung von Erdankern oder zu vergleichbaren Zwecken in Anspruch zu nehmen, sofern dies für Vorbereitungshandlungen oder für die Ausführung des Bauvorhabens unumgänglich ist.
- 2 Die Ausübung dieses Rechts hat für das Eigentum des Betroffenen möglichst schonend zu erfolgen und darf dieses nicht in unzumutbarer Weise gefährden oder beeinträchtigen. Die Bauherrschaft hat die Massnahmen und Vorrichtungen nach Beendigung der Bauarbeiten zu entfernen, sofern dies technisch möglich ist und keinen unverhältnismässigen Aufwand verursacht.
- 3 Der Betroffene hat Anspruch auf angemessene Entschädigung für die vorübergehende Beanspruchung und auf vollen Schadenersatz.
- 4 Der Ansprecher hat die beabsichtigte Inanspruchnahme dem Betroffenen genau und rechtzeitig schriftlich mitzuteilen. Stimmt der Betroffene innert 30 Tagen seit der Mitteilung nicht zu oder können sich die Beteiligten über die Höhe der angemessenen Entschädigung nicht einigen, entscheidet auf Begehren des Ansprechers die kommunale Baubehörde innert 20 Tagen mittels anfechtbarer Verfügung über die Zulässigkeit der Inanspruchnahme und / oder die Höhe der Entschädigung.
- 5 Allfällige Schadenersatzansprüche hat der Betroffene auf dem Zivilweg geltend zu machen.

IV Erschliessungsordnung

- 1 Die Erschliessungsreglemente regeln in Ergänzung des Baugesetzes die Projektierung, die Erstellung und technische Gestaltung, die Benützung, den Unterhalt und die bedarfsgerechte Erneuerung der öffentlichen und privaten Erschliessungsanlagen, insbesondere in den Bereichen der Verkehrserschliessung, der Wasserversorgung, der Abwasserbehandlung, der Abfallbewirtschaftung sowie der Energieversorgung und der Telekommunikation, soweit nicht einzelne Aufgaben Gemeindeverbindungen, konzessionierten Trägerschaften oder Privaten übertragen sind. Die Reglemente legen die Anschlusspflichten und Anschlussvoraussetzungen fest.
- 2 Die Erschliessungsreglemente regeln 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. Soweit Gebühren erhoben werden, bestimmen die Reglemente den Kreis der Gebührenpflichtigen, die Bemessungsgrundlagen und die Gebührenansätze sowie das Verfahren für die Veranlagung und den Bezug der Gebühren.

- 3 Bei der Ausgestaltung der Erschliessungsreglemente sind die Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebung, namentlich das Verursacherprinzip zu beachten. Zuständig für den Erlass der Erschliessungsreglemente ist die Gemeindeversammlung.
- 4 Vorbehalten bleiben besondere Regelungen im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen.

Erschliessungsprogramm

Art. 66

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

Strassen- und Quartiernamen

Art. 67

- 1 Die Baubehörde entscheidet über die Benennung der Quartiere, 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 Quartier- und Strassennamen.

Öffentliche Erschliessungsanlagen

1. Ausführung

Art. 68

- 1 Die gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung werden von der Gemeinde nach Massgabe des Erschliessungsprogramms ausgeführt. Vorbehalten bleiben besondere Erschliessungsanordnungen für die im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Erschliessungsbereiche.
- 2 Anlagen der Feinerschliessung werden von der Gemeinde erstellt, wenn diese einer grösseren Anzahl von Grundstücken dienen.
- 3 Lehnt die Baubehörde Anträge Interessierter auf Durchführung der Feinerschliessung ab, ermächtigt sie die Antragstellenden, die Anlagen nach den Plänen der Gemeinde als private Erschliessungsanlagen zu erstellen.

2. Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

Art. 69

- 1 Die Gemeinde sorgt für einen einwandfreien Betrieb und Unterhalt sowie die rechtzeitige Erneuerung aller gemeindeeigenen Erschliessungsanlagen.
- 2 Verunreinigungen von öffentlichen Verkehrsanlagen sind zu vermeiden. Die Gemeinde sorgt für eine periodische Reinigung der von ihr unterhaltenen Anlagen.
- 3 Werden Verkehrsanlagen durch Private übermässig verschmutzt, sind diese von den Verursachern auf eigene Kosten zu reinigen. Die Baubehörde trifft, sofern notwendig, die erforderlichen Anordnungen.

3. Schneeräumung

Art. 70

- 1 Die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen werden während des Winters von der Gemeinde offen gehalten, soweit es den öffentlichen Bedürfnissen entspricht. Die Baubehörde bezeichnet die jeweils zu räumenden Gemeindestrassen, Wege und Plätze.
- 2 Die Gemeinde ist befugt, bei der Schneeräumung den Schnee unter möglichster Schonung von Gebäuden und Kulturen auf angrenzenden privaten Grundstücken abzulagern. Die betroffenen Grundstücke sind von der Gemeinde nach der Schneeschmelze von Split und Abfällen zu reinigen. Schäden an Gebäuden, Zäunen oder Pflanzen werden von der Gemeinde wieder Instand gestellt.
- 3 Grundsätzlich darf ausserhalb der Bauzone keine Schneeräumung gemeindeeigener Verkehrsanlagen durch Private ausgeführt werden. Ausnahmegewilligungen erteilt der Gemeindevorstand. Auf Antrag kann die Gemeinde die Schneeräumung übernehmen. Die Kosten werden dem Verursacher in Rechnung gestellt.
- 4 Es ist untersagt, den Schnee von privaten Grundstücken auf öffentlichen Strassen und Plätzen abzulagern. Schnee muss auf Privatgrund so abgelagert werden, dass öffentliche Strassen und Plätze von Schmelzwasser nicht gefährdet oder beeinträchtigt werden.

Private Erschliessungsanlagen

1. Allgemeines

Art. 71

- 1 Die Ausführung und Finanzierung von privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümer. Vorbehalten sind abweichende Festlegungen in einer Folgeplanung.
- 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 die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen. Sofern notwendig, ordnet sie die Ersatzvornahme an.

2. Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung

Art. 72

- 1 Die Baubehörde 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- oder Versorgungsanlagen können von der Baubehörde verpflichtet werden, Anlagen wie Privatstrassen, Zufahrten, Zugangswege, Wasserleitungen, Kanalisationsleitungen gegen angemessene Entschädigung auch Dritten zur Verfügung zu stellen, soweit die Mitbenutzung im öffentlichen Interesse liegt.
- 3 Die Kostenanteile an Gemeinschaftsanlagen sowie die Entschädigungen für die Mitbenutzung privater Anlagen werden von der Baubehörde nach dem Vorteilsprinzip festgesetzt.

3. Übernahme durch die Gemeinde

Art. 73

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

Die Kosten werden von der Baubehörde nach dem Vorteilsprinzip auf die Grundeigentümer aufgeteilt.

- 2 Die Baubehörde hat auf Antrag private Erschliessungsanlagen, die dem Gemeingebrauch dienen und den technischen Anforderungen genügen, zu 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 Erschliessungsanlagen.
- 2 Sie stellt laufend Optimierungen nach dem neusten Stand der Technik und umfassende Erneuerungen durch frühzeitige Sanierungsplanungen sicher.
- 3 Sind Erschliessungsanlagen eines Quartiers erneuerungsbedürftig oder fehlen klare rechtliche Regelungen bezüglich Benützung, Unterhalt, Erneuerung und Finanzierung gemeinschaftlich genutzter privater Erschliessungsanlagen, führt die Baubehörde eine Sanierungsquartierplanung durch.

V Vollzugs- und Schlussbestimmungen

- 1 Die Baubehörde vollzieht die ihr nach diesem Gesetz, den darauf beruhenden Erlassen und der übergeordneten Gesetzgebung überbundenen Aufgaben. Sie sorgt für eine rechtzeitige und sachgerechte Erfüllung aller gesetzlichen Obliegenheiten.
- 2 Die Baubehörde erlässt bei Bedarf Vollzugshilfen wie Merkblätter oder Richtlinien für die Ausgestaltung von Bauvorhaben namentlich mit Bezug auf Gestaltung, Wohnhygiene, Sicherheit, Unterhalt. Werden aus der Praxis der Baubehörde Richtlinien für die Beurteilung von Bauvorhaben abgeleitet, sind sie von Fachleuten überprüfen zu lassen, bevor sie zur Anwendung freigegeben werden.
- 3 Rechtserlasse und Vollzugshilfen werden Interessierten zu den Selbstkosten zur Verfügung gestellt. Sie sind von den mit dem Vollzug des Baugesetzes betrauten Personen bei der Ausübung ihrer Tätigkeit zu beachten.

- 1 Verfügungen und Anordnungen einzelner Mitglieder der Baubehörde bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Einsprache beim Gemeindevorstand angefochten werden. Im Übrigen richten sich die Rechtsmittel nach den Vorschriften des übergeordneten Rechts (insbesondere KRG und Gesetz über das Verfahren in Verwaltungs- und Verfahrenssachen des Kantons Graubünden).

- 1 Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Gemeindeversammlung mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.
- 2 Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die bis zum Inkrafttreten des Baugesetzes noch nicht bewilligt bzw. genehmigt sind.
- 3 Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeindeals aufgehoben. Vorbehalten ist die Definition der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) bei fest zugewiesenen Nutzungen in BGF im Rahmen von Quartierplänen, die zum Zeitpunkt des Erlasses dieses Gesetzes rechtskräftig sind. Die Definition gemäss Anhang 1 bleibt für diese Fälle gültig. Vorbehalten sind diesbezüglich Änderungen von Quartierplänen aufgrund der neuen Gesetzgebung.

AZ-Definition für die Anwendung bei zugewiesener BGF (rechtskräftige Quartierpläne)

Wo in einem Quartierplan aus der Zeit vor Inkrafttreten des vorliegenden Baugesetzes die zulässige bauliche Nutzung je Liegenschaft fest zugeteilt ist, gilt die nachfolgende Definition für die anrechenbare Bruttogeschossfläche (baugesetzliche Bestimmung der Gemeinde Falera beim Erlass der Quartierpläne):

Ausnutzungsziffer (Art. 54 Baugesetz 1992)

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

$$AZ = \frac{BGF}{LF}$$

Die maximal zulässigen AZ sind im Zonenschema festgelegt.

- 2 Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller oberirdischen Geschossflächen im Aussenmass in Haupt-, An- und Nebenbauten einschliesslich Aussentreppen und Zwischengeschossen mit Ausnahme des Mehrmasses von Aussenmauern mit Wandstärken über 30 cm.
- 3 Im Dachgeschoss sowie in Galerien u. Ä. sind ohne Rücksicht auf die Nutzung Raumteile anzurechnen, deren lichte Höhe gemessen bis Unterkant Dachsparren 1.60 m überschreitet. In Geschossen, die nicht vollständig über dem gewachsenen oder abgegrabenen Boden liegen, sind Raumteile ohne Rücksicht auf die Nutzung (vorbehalten Abs. 4) anzurechnen, die mehr als 1.60 m über das gewachsene oder abgegrabene Terrain hinausragen.
- 4 Nicht angerechnet werden:
 1. Zu Wohnungen gehörende Kellerräume, Heiz-, Kohlen-, Tank- oder Maschinenräume
 2. Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen etc.
 3. Holzschöpfe, Gartenhäuschen für Gartengeräte, Kleintierställe und dgl.
 4. Offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen
 5. Offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen.
 6. Bei Hotelbauten sowie bei grundbuchlicher Sicherstellung (Anmerkung): Ski- und Sporträume, Sauna
- 5 Als anrechenbare Landfläche gilt die zusammenhängende Fläche der von der Baueingabe erfassten baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile in der Bauzone, abzüglich Wald, Gewässer sowie den im generellen Erschliessungsplan oder in einem Quartierplan über Landabzüge ausgeschiedenen Strassen- und Trottoirflächen.

