



Kanton Graubünden  
Gemeinde Ferrera

# Baugesetz 2011

Von der Gemeindeversammlung angenommen am: 17. Februar 2011

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindekanzlistin:



Von der Regierung genehmigt am: 5. Juli 2011, RB 620

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:



<b>I</b>	<b>ALLGEMEINES</b>		<b>4</b>
	Geltungsbereich und Zweck	Art. 1	4
	Regionale Zusammenarbeit	Art. 2	4
	Boden- und Baulandpolitik	Art. 3	4
	Grundlagen	Art. 4	5
	1. Baubehörde	Art. 5	5
	2. Überkommunales Bauamt	Art. 6	5
	3. Bauberatung	Art. 7	5
<b>II</b>	<b>GRUNDORDNUNG</b>		<b>6</b>
1.	<b>Allgemeines</b>		<b>6</b>
	Zuständigkeit	Art. 8	6
2.	<b>Zonenplan</b>		<b>6</b>
	<b>A. Allgemeines</b>		<b>6</b>
	Festlegungen	Art. 9	6
	<b>B. Bauzonen</b>		<b>7</b>
	<b>a) Regelbauweise</b>		<b>7</b>
	Regelbauweise	Art. 10	7
	Hofstattrecht	Art. 11	8
	Zonenschema	Art. 12	8
	<b>b) Begriffe und Messweisen</b>		<b>9</b>
	An- und Kleinbauten / Unterirdische Bauten	Art. 13	9
	Gebäude- und Firsthöhe	Art. 14	9
	Gebäudelänge	Art. 15	9
	Grenz- und Gebäudeabstand	Art. 16	9
	<b>c) Zonenvorschriften</b>		<b>10</b>
	<b>Bauzonen</b>		<b>10</b>
	Dorfzone	Art. 17	10
	Gewerbezone	Art. 18	10
	Erhaltungszone	Art. 19	10
	<b>C. Schutzzonen</b>		<b>13</b>
	Trockenstandortszone	Art. 20	13
	Ruhezone	Art. 21	13
	<b>D. Weitere Zonen</b>		<b>14</b>
	Campingzone	Art. 22	14
	Boulderzone	Art. 23	14
3.	<b>Genereller Gestaltungsplan</b>		<b>14</b>
	<b>A. Allgemeines</b>		<b>14</b>
	Festlegungen	Art. 24	14
	<b>B. Gestaltungsobjekte</b>		<b>14</b>
	Wertvolle Gebäude und Anlagen	Art. 25	14
	Wertvolle Natur- und Kulturobjekte	Art. 26	15
	Baugestaltungslinien	Art. 27	15
4.	<b>Genereller Erschliessungsplan</b>		<b>16</b>
	<b>A. Erschliessungsanlagen</b>		<b>16</b>
	Verkehrsanlagen	Art. 28	16
	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	Art. 29	16
	Öffentliche Parkierungsanlagen	Art. 30	17
5.	<b>Folgeplanungen</b>		<b>17</b>
	Folgeplanung	Art. 31	17
<b>III</b>	<b>KOMMUNALE BAUVORSCHRIFTEN</b>		<b>18</b>
1.	<b>Bauvoraussetzungen</b>		<b>18</b>
	Allgemein	Art. 32	18
	Baubewilligung	Art. 33	18
	Baugesuch	Art. 34	19

Revers	Art. 35	21
Verfahrenskosten	Art. 36	21
Baukontrolle	Art. 37	21
<b>2. Sicherheit und Gesundheit</b>		<b>22</b>
Wohnhygiene	Art. 38	22
Düngereinrichtung	Art. 39	22
Quellen	Art. 40	22
Energiehaushalt	Art. 41	22
Vorkehrungen bei Bauarbeiten	Art. 42	22
<b>3. Gestaltung</b>		<b>23</b>
Allgemein	Art. 43	23
Dächer	Art. 44	23
Fenster	Art. 45	24
Energieanlagen	Art. 46	24
Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge	Art. 47	25
Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern	Art. 48	25
Reklamen und Hinweistafeln	Art. 49	25
Antennen / Satellitenempfangsanlagen	Art. 50	25
Wohnwagen, Campieren	Art. 51	26
<b>4. Temporäre Nutzungen</b>		<b>26</b>
Passagdhütten und Hochsitze	Art. 52	26
<b>5. Verkehr, Versorgung und Entsorgung</b>		<b>27</b>
Verkehrssicherheit	Art. 53	27
Zu- und Ausfahrten	Art. 54	27
1. Pflichtparkplätze	Art. 55	28
2. Ersatzabgabe	Art. 56	28
Werkleitungen	Art. 57	29
Abwässer	Art. 58	29
<b>6. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum</b>		<b>29</b>
Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraums	Art. 59	29
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	Art. 60	29
<b>IV ERSCHLIESSUNGSORDNUNG</b>		<b>30</b>
<b>1. Allgemeines</b>		<b>30</b>
Erschliessungsreglemente	Art. 61	30
Erschliessungsprogramm	Art. 62	30
<b>2. Projektierung und Bewilligung</b>		<b>31</b>
Generelle Projekte und Bauprojekte	Art. 63	31
<b>3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung</b>		<b>31</b>
Öffentliche Erschliessungsanlagen	Art. 64	31
2. Schneeräumung	Art. 65	31
1. Allgemeines	Art. 66	32
2. Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung	Art. 67	32
3. Übernahme durch die Gemeinde	Art. 68	32
Sanierungsplanungen	Art. 69	33
<b>V VOLLZUGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>		<b>33</b>
Vollzug	Art. 70	33
Rechtsmittel	Art. 71	33
Inkrafttreten	Art. 72	34
<b>VI ANHANG</b>		<b>35</b>
<b>VII STICHWORTVERZEICHNIS</b>		<b>40</b>

## **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 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 nach Möglichkeit regional ab.
- 3 Die Gemeinde kann Aufgaben im Bereich des formellen Baurechts wie Bauberatung, Baukontrolle usw. der zuständigen Region übertragen, wobei die entsprechenden Entscheidkompetenzen bei der Gemeinde verbleiben. Einzelheiten werden in einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde und der Region geregelt.

### Boden- und Baulandpolitik

Art. 3

- 1 Die Verfügbarkeit von Bauzonen für den festgelegten Zonenzweck wird durch ein Kaufsrecht zugunsten der Gemeinde oder andere wirksame Massnahmen sichergestellt
- 2 Der Erwerb und die Veräusserung von Bauland werden durch die Gemeindeversammlung beschlossen.

- 1 Die Gemeinde erarbeitet nach Bedarf die für Festlegungen in der Grundordnung hinreichenden Grundlagen für die Raumentwicklung wie Siedlungs- und Landschaftsanalysen, Inventare, Konzepte oder Leitbilder.
- 2 Die Gemeinde kann gestützt auf Grundlagen auch Programme zur Umsetzung von Massnahmen eines Raumentwicklungskonzepts oder eines Leitbilds erarbeiten und durchführen.

## Behördenorganisation

### 1. Baubehörde

## Art. 5

- 1 Die Baubehörde ist der Gemeindevorstand. Sie sorgt für eine professionelle und sachgerechte Erfüllung ihrer Aufgaben innert nützlicher Frist. Sie zieht hierfür Fachleute und geeignete technische Hilfsmittel bei.
- 2 Die Baubehörde kann ihre Aufgaben und Befugnisse an ein überkommunales Bauamt delegieren.

### 2. Überkommunales Bauamt

## Art. 6

- 1 Die Gemeinde kann sich an einem überkommunalen Bauamt mit Fachleuten und geeigneter technischer Infrastruktur beteiligen. Die entsprechenden Entscheidungskompetenzen verbleibt bei der Gemeinde.
- 2 Das Bauamt ist für die sach- und fristgerechte Erfüllung aller ihm übertragenen Bau- und Planungsaufgaben verantwortlich. Die Baubehörde regelt diese in einem Pflichtenheft.

### 3. Bauberatung

## Art. 7

- 1 Die Baubehörde kann externe Fachleute zur Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen oder gestalterischen Fragen beiziehen.
- 2 Die Baubehörde bezeichnet einen ausgewiesenen Fachmann als Bauberater. Der Bauberater darf nicht in Ferrera wohnhaft sein und hier während seiner Amtsdauer keine Projektierungs- und Bauaufträge übernehmen.
- 3 Dem Bauberater obliegt die Information und Beratung von Bauherren und Architekten in Bezug auf die Gestaltung von Neu- und Umbauten. Er kann zu den Sitzungen der Baubehörde mit beratender Stimme beigezogen werden.
- 4 Die Kosten der Bauberatung gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

## **II Grundordnung**

### **1. Allgemeines**

Zuständigkeit Art. 8

---

- 1 Zuständig für Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellen Gestaltungsplänen, Generellen Erschliessungsplänen und Richtplänen ist die Gemeindeversammlung.
- 2 Zuständig für den Erlass von Quartier- und Arealplänen ist die Baubehörde.
- 3 Bei projektbezogenen Planungen werden die Planungskosten ganz oder teilweise jenen Personen überbunden, die in besonderem Mass aus der Planung Vorteile ziehen.

### **2. Zonenplan**

#### **A. Allgemeines**

Festlegungen Art. 9

---

- 1 Die Zonenvorschriften für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, die Landwirtschaftszone, die Naturschutzzone, die Landschaftsschutzzone, die Freihaltezone, die Archäologiezone/Archäologische Schutzzone, die Grundwasser- und Quellschutzzone, die Gefahrenzonen sowie die Zone übriges Gemeindegebiet sind im Kantonalen Raumplanungsgesetz, die Zonenvorschriften der übrigen Zonen im vorliegenden Baugesetz umschrieben.
- 2 Der Zonenplan beinhaltet folgende Zonenarten und Festlegungen:
  - a) Bauzonen
    - Dorfzone (ES III) Art. 17
    - Gewerbezone (ES III) Art. 18
    - Erhaltungszone Art. 19
    - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ES III) Art. 28 KRG
  - b) Landwirtschaftszonen
    - Landwirtschaftszone (ES III) Art. 32 KRG
  - c) Schutzzonen
    - Naturschutzzone Art. 33 KRG
    - Landschaftsschutzzone Art. 34 KRG
    - Freihaltezone Art. 35 KRG
    - Archäologiezone/Archäologische Schutzzonen Art. 36 KRG
    - Grundwasser- und Quellschutzzone Art. 37 KRG
    - Gefahrenzone I Art. 38 KRG
    - Gefahrenzone II Art. 38 KRG
    - Trockenstandortszone Art. 20
    - Ruhezone Art. 21

- d) Weitere Zonen
    - Campingzone Art. 22
    - Boulderzone Art. 23
    - Zone für künftige bauliche Nutzung Art. 40 KRG
    - Zone übriges Gemeindegebiet (ES III) Art. 41 KRG
  - e) Folgeplanungen Art. 31
    - Arealplanpflicht Art. 46 KRG
    - Quartierplanpflicht Art. 51 KRG
  - f) Weitere Festlegungen
    - Statische Waldgrenzen Art. 13 WaG
- 3 Für Verkehrsflächen im Siedlungsgebiet gelten ausschliesslich die Vorgaben des Generellen Erschliessungsplans sowie der Erschliessungsordnung.
- 4 Zonenplan und Zonenschema bezeichnen die Empfindlichkeitsstufen. Zuweisung und Anwendung richten sich nach den Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

## **B. Bauzonen**

### **a) Regelbauweise**

Regelbauweise Art. 10

- 1 Die Bauweise und das Mass der Nutzung in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema. Die Gebäude- und Firshöhen sowie die Gebäudelängen werden anhand der nachfolgenden Bestimmungen über Begriffe und Messweisen, die Grenzabstände nach den einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Rechts ermittelt.
- 2 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind die Grenzabstände in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.
- 3 Im Rahmen des Arealplanes und Quartierplanes können folgende Abweichungen von der zonengemässen Regelbauweise festgelegt werden, wenn damit ein haushalterischer Umgang mit dem Boden bei guter Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird:
  1. Die Grenz- und Gebäudeabstände auf Grundstücken im Quartierplangebiet können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb des Quartierplangebiets resp. Arealplangebietes gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.
  2. Die Gebäudelängen und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden.
  3. Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Berechnung der Gebäude- und Firshöhen ab neuem Terrain vorgeschrieben werden.

- 1 Für den Abbruch und Wiederaufbau rechtmässig erstellter Gebäude innerhalb der Dorfzone gilt das Hofstattrecht im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen.
- 2 Werden rechtmässig erstellte Gebäude, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, 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 keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen und das Baugesuch für den Wiederaufbau innert drei Jahren nach Zerstörung beziehungsweise zusammen mit dem Abbruchgesuch eingereicht wird. Zweckänderungen sind zulässig, wenn die Nutzung dem Zonenzweck entspricht.
- 3 Abweichungen von einzelnen Massen des Altbaues können im Rahmen der bestehenden Gebäudekubatur gestattet oder angeordnet werden, wenn damit eine bessere Gesamtgestaltung erreicht wird oder wenn dies aus andern wichtigen Gründen des öffentlichen Interesses erforderlich ist und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen.
- 4 Die Gebäudemasse sind vor dem Abbruch des Gebäudes oder binnen zwei Monaten nach dessen Zerstörung in einem von der Baubehörde zu genehmigenden Plan festzuhalten.
- 5 Besondere Zonenbestimmungen betreffend Ersatzbauten, Gefahrenzonen, Schutzanordnungen des Generellen Gestaltungsplans, Baulinien sowie Abstandsvorschriften gegenüber Kantonsstrassen gemäss Art. 45 StrG gehen dem Hofstattrecht vor.

## Zonenschema

## Art. 12

	<b>Zone</b>	<b>Max. Firsthöhe</b> <i>Art. 14</i>	<b>Max. Gebäudehöhe</b> <i>Art. 14</i> [m]	<b>Max. Gebäudelänge</b> <sup>3)</sup> <i>Art. 15</i> [m]	<b>Mind. Grenzabstand</b> <sup>2)</sup> <i>Art. 75 / 76 KRG</i> <i>Art. 37 KRVO</i> gross / klein [m]	<b>Emmissionsgrad</b>	<b>Empfindlichkeitsstufe</b> <i>Art. 43 LSV</i>
D	Dorfzone <sup>1)</sup>	12.00	9.00	18.00	5.00 / 2.50	2	III
G	Gewerbezone	14.50	11.50	30.00	5.00 / 5.00	2	III
EZ	Erhaltungzone	<i>Art. 19</i>	<i>Art. 19</i>	<i>Art. 19</i>	<i>Art. 19</i>	2	III
ZöBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	- <sup>3)</sup>	- <sup>3)</sup>	-	5.00 / 2.50 <sup>3)</sup>	2	III
LW	Landwirtschaftszone	-	-	-	2.50 / 2.50	2	III

- 1 Ein Anspruch auf die Höchstmasse in der Dorfzone besteht nicht. Vorbehalten bleiben Art. 10
- 2 Bei An- und Kleinbauten (Definition siehe Art. 13 ) beträgt der Grenzabstand in allen Bauzonen 2.50 m. Unterirdische Bauten, die das gewachsene oder abgegrabene Terrain nicht überragen, müssen keinen Grenzabstand einhalten.
- 3 Die Vorschriften angrenzender Zonen sind gebührend zu berücksichtigen.

## **b) Begriffe und Messweisen**

### **An- und Kleinbauten / Unterirdische Bauten**

Art. 13

- 1 Als An- und Kleinbauten gelten Gebäude und Gebäudeteile mit einer max. Gebäudehöhe von 3.0 m und einer max. Firsthöhe von 4.0 m sowie einer max. Grundfläche von 30 m<sup>2</sup>, welche keine Wohn, Schlaf- und Arbeitsräume enthalten.
- 2 Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden, respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen.

### **Gebäude- und Firsthöhe**

Art. 14

- 1 Als Gebäudehöhe gilt das Mittel aller Hauptgebäudeecken, gemessen vom gewachsenen oder abgegrabenen Boden bis zum Schnittpunkt mit der äussersten Dachhaut (siehe Anhang).
- 2 Als Firsthöhe gilt der grösste, senkrecht gemessene Abstand zwischen dem Niveaupunkt und dem höchsten Punkt des geneigten Daches. Der Niveaupunkt entspricht dem Mittel aller Hauptgebäudeecken, gemessen beim gewachsenen oder abgegrabenen Terrain (siehe Anhang).
- 3 Bei gegliederten Bauten wird die Gebäude- und Firsthöhe für jeden Baukörper ermittelt. Als Gliederung gilt nur ein Vor- und Rücksprung von mindestens 3.0 m, der vom Terrain bis zum Dach reicht.

### **Gebäudelänge**

Art. 15

- 1 Gebäude, die das gewachsene oder abgegrabene Terrain überragen, dürfen die Gebäudelänge gemäss Zonenschema nicht überschreiten (siehe Anhang).
- 2 Die Länge und die Breite von unterirdischen Bauten und Gebäudeteile sind frei.

### **Grenz- und Gebäudeabstand**

Art. 16

- 1 Die Grenzabstände von Gebäuden gemäss Zonenschema sind einzuhalten. Vorbehalten bleiben Baulinien und Unterschreitungen gemäss Art. 77 KRG.
- 2 Der minimale Gebäudeabstand ergibt sich aus der Summe der einzuhaltenden Grenzabstände und kann gemäss Art. 77 KRG unterschritten werden.
- 3 Als Grenzabstand gilt bei Hochbauten jeder Art einschließlich beweglicher Anlagen wie Silos, Reklameanlagen usw. die kürzeste Entfernung zwischen der Fassade und der Grundstücksgrenze. Der grosse Grenzabstand ist süd- oder talseitig einzuhalten. Von den übrigen Fassaden ist der kleine Grenzabstand einzuhalten.
- 4 Gegenüber öffentlichen oder öffentlichen Zwecken dienenden Strassen haben alle Gebäude einen minimalen Abstand von 3.5 m vom Fahrbahnrand einzuhalten. Vorspringende Gebäudeteile im minimalen Abstandsbereich müssen mindestens

3.0 m über dem Trottoir- und 4.5 m über dem Strassenniveau liegen. Vorbehalten bleiben Baulinien.

- 5 Gegenüber Grenzen haben vorspringende Gebäudeteile, wie Dachvorsprünge, Vordächer, Vortreppen, Erker und offene Balkone, immer den minimalen Abstand von 1.5 m einzuhalten.
- 6 Unterirdische Bauten und Gebäudeteile, die das massgebende Terrain nicht überragen, müssen keinen Grenzabstand einhalten.
- 7 Wo das Baugesetz keine Grenzabstände vorschreibt sowie für An- und Kleinbauten gelten die minimalen kantonalen Abstandsvorschriften.

## **c) Zonenvorschriften**

### **Bauzonen**

#### **Dorfzone**

Art. 17

- 1 Die Dorfzone ist für Wohnzwecke sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe, ausgenommen Landwirtschaftsbetriebe, bestimmt. Die Nutzung und Erweiterung bestehender landwirtschaftlicher Gebäude ist gestattet.
- 2 Neue Gebäude sowie Umbauten und Erweiterungen bestehender Gebäude haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung gut in die bestehende Siedlung sowie die Umgebung einzufügen. Bei Umbauten ist der Charakter der bestehenden Baute zu erhalten.
- 3 Umbauten und Neubauten sind so zu gestalten, dass sie die bestehende Dorfstruktur auf harmonische Weise ergänzen. Die im generellen Gestaltungsplan bezeichneten historisch wertvollen Bauten sind zu erhalten und fachgerecht zu restaurieren.

#### **Gewerbezone**

Art. 18

- 1 Die Gewerbezone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe sowie für Abfallanlagen bestimmt.
- 2 Es ist nur eine Wohnung für Betriebsinhaber gestattet, oder Personal, deren ständige Anwesenheit im Betrieb unerlässlich ist.

#### **Erhaltungszone**

Art. 19

- 1 Es gilt Art. 31 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG). Darüber hinaus gelten nachfolgende Vorschriften.
- 2 Bestehende, historische Bauten und Anlagen sind in ihrem ursprünglichen Charakter, ihrem äusseren Erscheinungsbild und in ihrer Substanz möglichst unverändert zu erhalten. Störende, neuzeitliche Eingriffe sind nicht gestattet und zu beseitigen.

### 3 Für bauliche Eingriffe gelten folgende gestalterische Grundsätze:

- Die bestehenden Zugänge (Türen, Heuraumtore und Stalleingänge) sind zu erhalten. Es dürfen keine neue Zugänge, die nach aussen in Erscheinung treten, erstellt werden.
  - Pro Objekt ist die Errichtung eines Kaminzuges gestattet. Nach Aussen soll dieser schlicht in Erscheinung treten.
  - Wärmetechnische Massnahmen, wie z. B. der Einbau von Dichtungsebenen, Dämmschichten, Fenstern, Türen inkl. der dazu erforderlichen Unterkonstruktionen, haben auf den Innenseiten der bestehenden Umfassungsflächen (z.B. Heuraumboden, Dachunterseite, Holzwände) zu erfolgen.
  - Neue Öffnungen bei Wohnbauten sind in traditioneller Art, Grösse und Anordnung auszubilden. Neue Fenster sind, wo aus historischer Sicht erforderlich und angebracht, mit Sprossen zu versehen.
  - Neuen Belichtungsöffnungen bei Stallumbauten, welche auf der Aussenseite in Erscheinung treten, dürfen insgesamt max. 15% der Grundfläche (Aussenmass) des jeweiligen Raumes umfassen. Die Öffnungen sind im Sinne der Gestaltungsrichtlinien zu erstellen.
  - Bei Erneuerungen der Dacheindeckung ist der charakteristische Dachaufbau (Konstruktion, Material, schlanke Dachrandabschlüsse) wiederherzustellen. Die Eindeckung von Dächern ist mit ortsüblichen Steinplatten oder grauem Zementfaserschiefer auszuführen.
- 4 Der Wiederaufbau nach Abbruch ist zulässig, sofern der Abbruch des Gebäudes unumgänglich ist. Der Gemeinde ist vor der Projektierung der Nachweis mittels eines Gutachtens einer unabhängigen Fachperson zu erbringen, dass Erneuerungs- und Umbauarbeiten nicht möglich, oder mit unverhältnismässigem technischem und finanziellem Aufwand verbunden sind. Der Gemeindevorstand entscheidet über das Abbruchbegehren.
- 5 Die Masse eines abzubrechenden Gebäudes sowie alle unter Abs. 6 genannten relevanten Angaben zum Gebäude, sind inklusive einer Fotodokumentation vor dem Abbruch des Gebäudes in einem von der Baubehörde zu genehmigenden Plan resp. Dokument festzuhalten (Abbruchbewilligung).
- 6 Die Ersatzbaute hat in Bezug auf die Lage, Grösse Volumen (inkl. Untergeschosse), Form, Stellung, Gestaltung, Konstruktion und Material vollumfänglich der ursprünglichen Baute zu entsprechen. Abweichungen sind nur gestattet, wenn solche im Sinne von Abs. 7 lit c, d und e resp. von der Gestaltungsberatung angeordnet werden. Volumenvergrösserungen, auch wenn sie nach aussen nicht in Erscheinung treten wie z.B. Unterkellerungen, sind nicht zulässig.
- 7 Für die im Generellen Gestaltungsplan besonders bezeichneten Bauten und Anlagen gelten folgende Bestimmungen:
- a. Für die landwirtschaftliche Nutzung bestimmte Bauten dürfen in ihrem Zweck nicht verändert werden.
  - b. Geschützte Bauten und Bauteile sind integral zu erhalten.
  - c. Gebäude mit anzupassender Form sind im Rahmen eines baubewilligungspflichtigen Umbaues in Bezug auf Form und Gestaltung der ortsüblichen

- Bauweise anzupassen. Störende oder ortsuntypische Bauteile sind zu entfernen.
- d. Gebäude mit anzupassender Fassade sind in Bezug auf die Fassadengestaltung (Anordnung, Form und Konstruktion von Fassadenöffnungen, Material, Konstruktion und Farbe der Fassade usw.) im Rahmen eines baubewilligungspflichtigen Umbaus zu sanieren.
  - e. Störende Einfriedungen sind nach Möglichkeit zu entfernen. Sie dürfen weder ersetzt noch erneuert werden.
  - f. Störende Bepflanzungen sind nach Möglichkeit zu entfernen. Sie dürfen nicht ersetzt werden.
- 8 Sonnenenergieanlagen sind zulässig, sofern sie im Gebäude sinnvoll und möglichst unauffällig integriert werden können und in der Dimension auf das Minimum reduziert werden. Sie sind bewilligungspflichtig. Bei bestehenden Sonnenenergieanlagen mit störender Wirkung kann die Baubehörde gestalterische Anordnungen verfügen.
- 9 Verbrennungsmotoren zum Betrieb von Hausinstallationen, wie z.B. Diesel-Stromgeneratoren etc., sind untersagt.
- 10 Satellitenantennen sind nur zulässig, wenn sie im Gebäude sinnvoll und möglichst unauffällig integriert werden können und in der Dimension auf das Minimum reduziert werden. Die Grösse, Farbe und Position sind bei der Baueingabe anzugeben und richten sich nach den Gestaltungsrichtlinien sowie Anordnungen der Baubehörde. Bei störender Wirkung kann die Baubehörde auch nachträglich sowie auch bei bestehenden Anlagen gestalterische Anordnungen verfügen.
- 11 Die Umwandlung einer landwirtschaftlichen Ökonomiebaute in eine Wohnbaute begründet keinen Anspruch auf die Erstellung einer neuen landwirtschaftlichen Baute ausserhalb der Erhaltungszone.
- 12 Die landwirtschaftliche Nutzung des Gebäudeumschwunges muss auch nach dem Umbau gewährleistet sein. Das Anlegen von Ziergärten, das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Terrainveränderungen und Abzäunungen mit Ausnahme von Stoppzäunen sind nicht zulässig (siehe auch Art. 47 BauG).
- 13 Beim Ausbau, Wiederaufbau nach Abbruch etc. von Bauten ist bereits bei der Planung auf angemessene Nebenflächen (Lager etc.) innerhalb des Gebäudes zu achten. Der vollständige Ausbau der Baute zu Wohnzwecken begründet keinen Anspruch auf einen Anbau.
- 14 Die Erstellung von Sitzplätzen bis zu 6m<sup>2</sup> ohne Terrainveränderungen ist zulässig. Der Sitzplatz ist mit lose verlegten, ortsüblichen Natursteinplatten zu verlegen.
- 15 Holz darf entlang von ein bis zwei Fassaden der jeweiligen Baute lose gestapelt werden. Die Erstellung von Holzschöpfen, Unterständen und dergleichen ist nicht statthaft.
- 16 Fahrzeuge sind grundsätzlich auf dem im Generellen Erschliessungsplan bezeichneten Parkplatz abzustellen. Vorbehalten bleiben die Anordnungen von Art. 55 BauG.

- 17 Es dürfen keine neuen Wege angelegt und die bestehenden Wege nicht mit Hartbelägen, versehen werden.
- 18 Umbau- oder Neubauprojekte werden von der Baubehörde der Gestaltungsberatung oder/und der kantonalen Denkmalpflege vorgelegt. Aufgrund deren Gutachten kann die Baubehörde Projektänderungen verfügen. Die Kosten gehen zu Lasten des Baugesuchstellers. Bei der Beurteilung von Baugesuchen hat sich die Baubehörde nach den Gestaltungsrichtlinien und den Empfehlungen des Siedlungsinventars zu richten.
- 19 Der Gemeinde dürfen durch den Umbau oder die spätere Benutzung des Gebäudes keine Kosten entstehen.

## **C. Schutzzonen**

### Trockenstandortszone

Art. 20

- 1 Die Trockenstandortszone umfasst Trockenwiesen und Trockenweiden, deren Fläche und Qualität erhalten werden soll.
- 2 Innerhalb der Trockenstandortszone müssen neue standortgebundene Bauten und Anlagen einem überwiegenden öffentlichen Interesse dienen. Vorbehalten sind Bauten und Anlagen, welche für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung des betreffenden Gebietes notwendig sind oder dem Schutz vor Naturgefahren dienen und ein Standort ausserhalb der Trockenstandortzone nicht zumutbar ist. Für zonenwidrige Bauten und Anlagen gelten die Vorschriften der übergeordneten Gesetzgebung. Werden Trockenwiesen und –weiden beeinträchtigt, sind Ersatzmassnahmen zu leisten.
- 3 Für die Bewirtschaftung werden Verträge zwischen Kanton und Bewirtschafter abgeschlossen.

### Ruhezone

Art. 21

- 1 Die Ruhezone umfasst ausgedehnte Gebiete, die sich besonders für Ruhe und Erholung eignen, sowie die Lebensräume von Tieren und Pflanzen.
- 2 In der Ruhezone sind touristische Beförderungsanlagen und der motorisierte Verkehr untersagt. Die Anlage oder Markierung von Abfahrtspisten und Routen ist nicht gestattet. Im Bereich von Wildeinstandsgebieten sind im Winter Freizeitaktivitäten wie Eisklettern, Variantenfahrten, Langlauf und Schneeschuhlaufen nicht gestattet. Die Baubehörde trifft die notwendigen Massnahmen zur Kennzeichnung der Wildeinstandsgebiete.
- 3 Die Verwendung von Motorfahrzeugen für die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung sowie für unerlässliche Zufahrten und für Hilfeleistungen in Notfällen ist gestattet.

## **D. Weitere Zonen**

### Campingzone

Art. 22

- 1 Die Campingzone ist für Campingplätze bestimmt. Es sind ausschliesslich Bauten und Anlagen zulässig, die betrieblich notwendig sind. Das ständige Stationieren von Wohnwagen, Wohnmobilen und dergleichen ist untersagt.
- 2 Bauten und Anlagen haben sich gut in die Landschaft einzuordnen. Die Baubehörde trifft die notwendigen Anordnungen bezüglich Lage, Stellung und Gestaltung der Bauten. Der Gemeindevorstand sorgt für eine angemessene Ordnung.

### Boulderzone

Art. 23

- 1 Die Boulderzone umfasst ein naturnahes Gebiet mit Felsformationen, welches sich für die Ausübung des Klettersportes eignet.
- 2 Die Ausübung des Klettersportes ist unter grösstmöglicher Schonung des Geländes gestattet. Bauten und Anlagen aller Art, Terrainveränderungen und andere störende Eingriffe sind untersagt. Der Gemeindevorstand erlässt zum Schutz des Gebietes ein Nutzungsreglement.

## **3. Genereller Gestaltungsplan**

### **A. Allgemeines**

#### Festlegungen

Art. 24

- 1 Der Generelle Gestaltungsplan ordnet in den Grundzügen die Gestaltung (Erhaltung, Erneuerung, Weiterentwicklung) der Siedlungen und der Landschaft. Er enthält als Bestandteil von Baugesetz und Zonenplan Vorschriften über die Gestaltung und Erhaltung einzelner Bauten oder Baugruppen, der Siedlung und der Landschaft.
- 2 Der Generelle Gestaltungsplan bezeichnet Gestaltungsobjekte und Gestaltungsanordnungen.
- 3 Im Generellen Gestaltungsplan werden Baugestaltungslinien sowie Wald- und Gewässerabstandslinien festgelegt

### **B. Gestaltungsobjekte**

#### Wertvolle Gebäude und Anlagen

Art. 25

- 1 Geschützte Bauten und Anlagen dürfen weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Beim Umbau ist auf die historische Raumgliederung Rücksicht zu nehmen. Wertvolle Bauteile und Konstruktionsformen sind zu erhalten. Die äussere Erscheinung ist unter Berücksichtigung der historischen Elemente beizubehalten. Geringfügige Änderungen an den Fassaden haben sich an der bestehenden Gestaltungs- und Formensprache zu orientieren.

- 2 Bauvorhaben an geschützten Bauten und Anlagen sind vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden. Diese legt unter Beizug der Denkmalpflege bzw. der Gestaltungsberatung die erforderlichen Schutzanordnungen fest und entscheidet über allfällige Auflagen. Die Baubehörde kann den Grundeigentümer verpflichten, ein Einzelinventar auszuarbeiten.
- 3 Zu erhaltende Gebäude oder Anlagen dürfen in ihrer wesentlichen äusseren Substanz nicht zerstört werden. Bauvorhaben mit Ausnahme von unwesentlichen Sanierungsarbeiten sind durch die Denkmalpflege oder die Gestaltungsberatung zu begleiten.
- 4 Werden ortstypische, prägende Gebäude, die wesentlich zum Charakter und zur Qualität eines Siedlungsteils beitragen, ersetzt, sind deren Lage, Form und Materialisierung sinngemäss für den Neubau zu interpretieren. Die Baubehörde entscheidet über den Beizug der Gestaltungsberatung.

---

#### Wertvolle Natur- und Kulturobjekte

Art. 26

- 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 sind in besonderem Masse zu pflegen und in ihrem Bestand zu erhalten.
- 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.

---

#### Baugestaltungslinien

Art. 27

- 1 Die Baugestaltungslinien dienen der Strukturierung von Überbauungen, der Gestaltung des Ortsbilds oder einzelner Strassenzüge sowie der Situierung von Bauten oder Anlagen innerhalb der Siedlung.
- 2 Baugestaltungslinien dürfen von Hochbauten nicht überschritten werden. Die Baugestaltungslinie bestimmen zwingend die Lage oder Ausdehnung von Gebäuden oder Gebäudeseiten. In begründeten Fällen kann die Baubehörde Abweichungen erlauben.
- 3 Baugestaltungslinien werden im Generellen Gestaltungsplan oder in Quartierplänen festgelegt.

## **4. Genereller Erschliessungsplan**

### **A. Erschliessungsanlagen**

#### Verkehrsanlagen

Art. 28

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan bestimmt die bestehenden und geplanten Sammel- und Erschliessungsstrassen, die Anlagen für den Langsamverkehr wie Fuss- und Wanderwege, Radwege sowie die Land- und Forstwirtschaftswege, soweit die Anlagen für die Erschliessung des Gemeindegebietes notwendig sind. Er legt die für eine hinreichende Erschliessung erforderlichen Ausstattungen wie öffentliche Parkplätze, Bus- und Postautohaltestellen fest.
- 2 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.
- 3 Die öffentlichen Erschliessungsstrassen samt Ausstattungen sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung von jedermann begangen und befahren werden. Die Anlagen für den Langsamverkehr (Radwege/Fusswege) stehen jedermann zur freien Benützung offen. Die Benutzung der Land- und Forstwirtschaftswege richtet sich nach den Vorschriften der Wald- und Meliorationsgesetzgebung sowie der örtlichen Verkehrsregelung der Gemeinde.
- 4 Für Verkehrsanlagen wie Kantonsstrassen, Eisenbahnen oder Seilbahnen sowie für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen wie Hochspannungsleitungen, Telefonleitungen, bei denen Bund oder Kanton Träger sind, gelten die jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Diese Verkehrsanlagen sind im Generellen Erschliessungsplan mit Hinweis auf den Träger gekennzeichnet.
- 5 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.
- 6 Für private Erschliessungsstrassen gelten unter Vorbehalt von Art. 27 die von den Beteiligten getroffenen privatrechtlichen Regelungen.

#### Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

Art. 29

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet die bestehenden und geplanten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen wie Anlagen der Trinkwasserversorgung und der Energieversorgung sowie nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans der Abwasserbeseitigung, die für die hinreichende Erschliessung der Bauzonen notwendig sind.
- 2 Grundstücke in der Bauzone müssen an die im Generellen Erschliessungsplan oder in Folgeplanungen festgelegten öffentlichen Leitungen angeschlossen werden. Die Baubehörde kann den Anschluss an private Erschliessungsanlagen gestatten oder Private verpflichten, ihre Anlagen gegen angemessene Entschädigung

Dritten zur Verfügung zu stellen, soweit die Mitbenutzung im öffentlichen Interesse liegt.

- 3 Die Benutzung der öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsanlagen richtet sich nach den Erschliessungsreglementen der Gemeinde.
- 4 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.
- 5 Für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen wie Hochspannungsleitungen oder Telefonleitungen, bei denen Bund, Kanton oder Dritte Träger sind, gelten die jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften.

#### Öffentliche Parkieranlagen

Art. 30

---

- 1 Die Gemeinde sorgt für ein ausreichendes Angebot an öffentlichen Parkieranlagen für Motorfahrzeuge.
- 2 Die Baubehörde erlässt bei Bedarf für öffentliche Parkplätze sowie für Gemeinschaftsanlagen, die von der Gemeinde erstellt werden, eine Benützungordnung.

### **5. Folgeplanungen**

#### Folgeplanung

Art. 31

---

- 1 In den im Zonenplan unter Hinweis auf Ziel und Zweck bezeichneten Gebieten mit Folgeplanung 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 jedermann verbindlich. Die Baubehörde kann jedoch zu Beginn oder im Verlauf der Planung das Verfahren auf weitere Grundstücke ausdehnen, sofern sich dies als notwendig oder zweckmässig erweist.
- 3 Folgeplanungen können von der Baubehörde auch ausserhalb von Gebieten mit Folgeplanpflicht gemäss Zonenplan durchgeführt werden, wenn sich eine Folgeplanung zur Umsetzung der Grundordnung als notwendig oder zweckmässig erweist.

### **III Kommunale Bauvorschriften**

#### **1. Bauvoraussetzungen**

Allgemein

Art. 32

Das formelle Baurecht mit der Organisation, Baubewilligungsverfahren, Bewilligungen, Koordination sowie der Baukontrolle und Wiederherstellung und Strafen etc. werden im übergeordneten Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG, Art. 85 ff) resp. der entsprechenden Verordnung (KRVO, Art. 40 ff) geregelt.

Baubewilligung

Art. 33

- 1 Bauvorhaben, die gemäss kantonaler Raumplanungsverordnung nicht baubewilligungspflichtig sind, werden generell dem Meldeverfahren unterstellt (siehe Anhang).
- 2 Alle Vorhaben für Bauten und Anlagen, einschliesslich Projektänderungen, Unterhalts- und Sanierungsarbeiten sowie Zweckänderungen von Grundstücken, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung zu erwarten sind, sowie Vorhaben, die dem Meldeverfahren unterliegen, sind der Baubehörde vor der Projektierung und Ausführung schriftlich anzuzeigen.
- 3 Die Baubehörde erfasst das Vorhaben und die verantwortliche Bauherrschaft. Sie entscheidet, ob das angezeigte Vorhaben baubewilligungspflichtig oder bloss meldepflichtig gemäss Art. 40 und 50 KRVO sind (siehe Anhang).
- 4 Der Entscheid der Baubehörde ist der Bauherrschaft unter schriftlicher Bestätigung der Art des Bauvorhabens mitzuteilen. Liegt ein baubewilligungspflichtiges Bauvorhaben vor oder untersteht das Vorhaben dem Meldeverfahren, teilt sie dies der Bauherrschaft mit Angabe der abzugebenden Anzahl Baugesuche und der erforderlichen Baugesuchsunterlagen im Normalfall innert zehn Arbeitstagen seit Anzeige des Vorhabens schriftlich mit.
- 5 Nach Eingang des formellen Baugesuchs führt die Baubehörde das festgelegte Verfahren durch, sorgt bei Bedarf für die Einleitung des BAB-Verfahrens und stellt bei Bauvorhaben, die Zusatzbewilligungen erfordern, die notwendige Koordination mit den zuständigen Behörden sicher.

- 1 Für alle der Baubewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) ist bei der Baubehörde ein Baugesuch auf amtlichem Formular in drei, bei BAB-Gesuchen in vier Ausfertigungen einzureichen. In besonderen Fällen kann die Baubehörde die Einreichung weiterer Ausfertigungen verlangen. und in
- 2 Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:
  1. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, 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 Bauten 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, Zweckbestimmung der Räume;
  5. Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben über Stockwerk- und Gebäudehöhe, alter und neuer Geländeverlauf bis zur Grenze, Strassenhöhen;
  6. Fassadenpläne 1:100 mit bestehenden und neuen Terrainlinien einschliesslich Höhenkoten;
  7. Berechnung der Abstellplätze; kubische Berechnung nach SIA-Ordnung Nr. 416;
  8. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen, Bepflanzungen usw.;
  9. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
  10. Angabe der approximativen Baukosten;
  11. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
  12. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
  13. Bei Bauten und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen und Waldareal die erforderlichen Bewilligungen gemäss kantonalen Vorschriften;
  14. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular;
  15. Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;
  16. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Bauten in der Gefahrenzone;
  17. bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;
  18. Detailpläne der Abwasserreinigungsanlagen (Einzelkläranlagen) bzw. der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser sowie Angaben zur Dimensionierung der Anlagen;
  19. bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;

20. bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstands gemäss FAT-Bericht und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;
  21. bei Bauvorhaben mit erheblichen Emissionen von Luftverunreinigungen, Immissionsprognose gemäss eidgenössischen Vorschriften (auf Verlangen der Baubehörde);
  22. bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung verursachen, Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;
  23. bei Bauvorhaben mit eigenen Lärmquellen Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften (Lärmprognose auf Verlangen der Baubehörde);
  24. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
  25. 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;
  26. 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);
  27. bei Abfallanlagen (z.B. Deponien, Anlagen zum Sammeln und Aufbereiten von Abfällen aller Art, Abfallzwischenlager) Angaben und Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften.
  28. allfällige vertragliche Vereinbarungen und entsprechende Auszüge über Grundbucheinträge oder Anmerkungen; Grundbuchauszug in besonderen Fällen.
- 3 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 verlangen.
  - 4 Bei Bauvorhaben, die dem Meldeverfahren unterliegen, ist das Baugesuch in vereinfachter Ausführung und lediglich mit den für das Verständnis des Vorhabens notwendigen Unterlagen einzureichen.
  - 5 Die Baugesuchsunterlagen sind von der Grundeigentümerin bzw. dem Grundeigentümer, der Bauherrschaft und von den Projektverfassenden zu unterzeichnen.
  - 6 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).
  - 7 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 Bauten und Anlagen, welche nicht mit der gesetzlichen Regelung übereinstimmen, ausnahmsweise für eine beschränkte Dauer bewilligt, kann die Bewilligung vom Abschluss einer Vereinbarung abhängig gemacht werden, worin sich die betroffenen Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer verpflichten, auf Verlangen der Baubehörde innert angemessener Frist den gesetzlichen Zustand wieder herzustellen (Revers).
- 2 Die Baubehörde lässt Reverse auf Kosten der Bauherrschaft im Grundbuch anmerken.

- 1 Für den Aufwand im Baubewilligungsverfahren und in weiteren baupolizeilichen Verfahren werden kostendeckende Gebühren erhoben. Auslagen für Leistungen Dritter wie Fachgutachten, Beratungen sowie Grundbuchkosten sind der Gemeinde zusätzlich zu vergüten resp. vom Bauherrn selbst zu bezahlen. Die Baubehörde kann die Bevorschussung dieser Kosten verlangen.
- 2 Bemessung und Erhebung der Baubewilligungsgebühren richten sich nach der von der Gemeinde erlassenen Gebührenordnung. Gebühren im Zusammenhang mit der Erschliessung, Abwasser etc. werden in den entsprechenden Reglementen festgelegt.
- 3 Bei Abweisung von Einsprachen werden die Kosten des Einspracheverfahrens nach den Bestimmungen des kantonalen Raumplanungsgesetzes den Einsprechenden überbunden.

- 1 Es gilt Art. 60 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO). Darüber hinaus gelten nachfolgende Bestimmungen.
- 2 Den Aufsichtspersonen ist der Zutritt zum Baugrundstück jederzeit zu gestatten.
- 3 Das Schnurgerüst ist durch einen Geometer einmessen zu lassen.
- 4 Alle unterirdischen Anlagenteile wie Leitungen usw. sind vor dem Eindecken durch den Geometer vermessen zu lassen

## 2. Sicherheit und Gesundheit

### Wohnhygiene

Art. 38

- 1 Wohnbauten sind nach den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner so zu gestalten und auszuführen, dass sie einem möglichst weiten Kreis von Personen dienen können.
- 2 Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume im Untergeschoss sind erlaubt, sofern sie genügend belichtet, einwandfrei belüftet und isoliert sind.

### Düngeeinrichtung

Art. 39

Misthaufen und Jauchekasten sind so zu erstellen, dass sie keine Belästigung für die Umgebung darstellen. Sie dürfen mit weniger als 4 m Abstand vom benachbarten Gebäude oder weniger als 2.5 m von der Grenze des benachbarten Bodens nur mit Bewilligung des Nachbarn und der Baubehörde erstellt werden. Das Ableiten der Jauche auf fremde Grundstücke ist verboten.

### Quellen

Art. 40

- 1 Quellgebiete gemäss dem kommunalen Qualitätssicherungskonzept Wasserversorgung sind während der Beweidung durch den Alp- und Weidebenützer einzuzäunen.
- 2 Jeder Weidegang sowie das Ausbringen von Dünger, Jauche und Mist im Bereiche der Quellgebiete ist untersagt.

### Energiehaushalt

Art. 41

- 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.

### Vorkehren bei Bauarbeiten

Art. 42

- 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/Emissionen entstehen und die massgeblichen 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 20.00 Uhr ausgeführt werden. In besonderen Fällen kann die Baubehörde gestatten oder weitere Einschränkungen verfügen.

- 3 Baustellenabwasser ist je nach Abwasserart und Anfall zu behandeln, bevor es mit Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (Amt für Natur und Umwelt) in die Kanalisation oder in einen Vorfluter eingeleitet oder versickert wird. Die auf Baustellen anfallenden Abfälle sind nach den eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Vorschriften zu entsorgen.

### 3. Gestaltung

#### Allgemein

#### Art. 43

- 1 Die allgemeinen Vorschriften zur Gestaltung von Siedlungen und Landschaft sind im Kantonalen Raumplanungsgesetz unter Art. 73 KRG, präzisierende Vorschriften im vorliegenden Baugesetz umschrieben.
- 2 Bauvorhaben, einschliesslich der Umgebungsgestaltung, welche das Bild der baulichen Umgebung oder das Strassen-, Orts- oder Landschaftsbild beeinträchtigen, sind nicht zulässig. Besondere Rücksicht auf die bestehende Überbauung ist im Bereich und in der Nähe der Dorfzone geboten. Die Gemeinde stützt sich bei der Beurteilung in erster Linie auf die Gestaltungsrichtlinien.
- 3 Erfüllt das ganze Bauvorhaben oder auch nur Teile davon die verlangten Anforderungen von Abs. 1 nicht, können angemessene Verbesserungen verlangt werden.
- 4 Terrassenhäuser sind nicht zulässig.

#### Dächer

#### Art. 44

- 1 Die Dächer haben sich als gestalterische Einheit mit Bezug zur umgebenden Baubsubstanz und Siedlungsstruktur den ortsüblichen Formen, Farben und Materialien anzugleichen.
- 2 In allen Zonen sind nur Satteldächer mit einer symmetrischen Neigung von 35 – 55% zulässig. In der Erhaltungszone geht der Zonenzweck vor. Bei guter Einordnung in die bestehende Siedlungsstruktur kann die Baubehörde in der Gewerbezone und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie bei untergeordneten eingeschossigen An- und Nebenbauten auch andere Dachformen zulassen.
- 3 Dächer aus Profiblechen sind mit Ausnahme bei An- und Kleinbauten nicht gestattet. Eindeckungen aus nichtrostenden Blechen können zugelassen werden.
- 4 Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind mit Ausnahme der Erhaltungszone in der Regel erlaubt, sofern eine ästhetische Dach- und Gesamtgestaltung sichergestellt ist.
- 5 Die Gesamtbreite von Dachaufbauten darf 1/4 der jeweiligen Fassadenlänge des Gebäudes nicht überschreiten.

Dachflächenfenster sind auf das Unerlässliche zu beschränken. Die max. Glasfläche von einzelnen Dachflächenfenstern darf höchstens 0.7 m<sup>2</sup> betragen.

- 6 Die Baubehörde kann bei guter Gestaltung und nachvollziehbarer Begründung oder im Zusammenhang mit der Nutzung von erneuerbaren Energien Ausnahmen von Absatz 2 gestatten, wenn eine positive Beurteilung der Gestaltungsberatung vorliegt.
- 7 In der Erhaltungszone gehen grundsätzlich die Bestimmungen zur Zone gemäss Art. 19 BauG vor.

---

## Fenster

Art. 45

- 1 Bei Umbauten historischen Wohnhäusern sind die Fenster, wo erforderlich und angebracht, mit Sprossen zu versehen. Bei Neubauten oder anderen Umbauten sind Fenstersprossen nur dort vorzusehen wo dies gestalterisch unbedingt erforderlich ist.
- 2 Die Baubehörde zieht bei Bedarf die Bauberatung für die gestalterische Beurteilung bei.
- 3 In der Erhaltungszone gehen die Regelungen gemäss Art. 19 BauG grundsätzlich vor.

---

## Energieanlagen

Art. 46

- 1 Anlagen zur Nutzung von alternativen Energiequellen (Sonnenkollektoren, Solarzellen etc.) sind in der Regel zulässig. Sie haben sich im Rahmen der technischen Möglichkeiten gut ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen.
- 2 Sichtbare Energieanlagen auf Dächern sind in die Dachhaut zu integrieren. Bei bestehenden Bauten dürfen Kollektoren auch auf die Dachfläche aufgelegt, generell, mit Ausnahme auf Flachdächern, aber nicht aufgerichtet werden. Für Anlagen an Fassaden oder in Bodennähe kann die Baubehörde Ausnahmen gestatten. Dabei ist auf die Erhaltung des Ortsbildes Rücksicht zu nehmen. Die Baubehörde kann eine provisorische, zeitlich begrenzte Bewilligung für Sonnenkollektoren erteilen und darin Auflagen hinsichtlich Gestaltung der Umgebung und der Bepflanzung aufnehmen.
- 3 Die Baubehörde zieht bei Bedarf externe Fachleute für die technische und gestalterische Beurteilung bei resp. erlässt Richtlinien für die Einfügung von Energieanlagen in das Orts- und Landschaftsbild.
- 4 In der Erhaltungszone gehen die Regelungen gemäss Art. 19 BauG grundsätzlich vor.

- 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 im Herbst wieder zu entfernen. Gegenüber dem Fahrbahnrand haben Lebhäge mindestens ein Abstand von 0.3 m einzuhalten. Wenn die Verkehrsverhältnisse oder die Verkehrssicherheit es erfordern, kann die Baubehörde für Zäune und Mauern einen Mindestabstand verlangen.
- 2 Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten. Bestehende Zäune aus solchen Materialien sind innert einem Jahr seit Inkrafttreten dieser Bestimmung zu entfernen. Nötigenfalls ordnet die Baubehörde die Ersatzvornahme an.
- 3 Beeinträchtigen Pflanzen fremdes Eigentum, die öffentliche Sicherheit oder verunstalten sie das Orts- und Landschaftsbild, kann die Baubehörde die Beseitigung der Pflanzen anordnen.

- 1 Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufs sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- 2 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nach Abschluss der Arbeiten zu begrünen oder mit einheimischen Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen.
- 3 Böschungen und Stützmauern sowie hinterfüllte Mauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken.

- 1 Reklamen und Hinweistafeln sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

- 1 Die Standorte von Aussenantennen einschliesslich Satellitenempfangsanlagen sind so zu wählen, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Pro Haus ist nur eine Aussenantenne (inklusive Satellitenempfangsanlage) in jener Grösse gestattet, die einen einwandfreien Empfang gewährleistet. (max. 80cm Durchmesser).
- 2 Sofern Internetanschlüsse nicht über eine Kabelanlage oder dergleichen bewerkstelligt werden können, kann die Baubehörde eine zweite Satellitenantenne bewilligen.
- 3 Bei neuen Gebäuden, wesentlichen Umbauten oder Erweiterungen innerhalb der Dorfzone und für Gebäudegruppen, kann die Baubehörde die Erstellung von Gemeinschaftsantennen verlangen. Bestehende Einzelaussenantennen dürfen nicht mehr ersetzt werden, sobald die Möglichkeit zum Anschluss an eine Gemein-

schaftsantenne besteht. Die Baubehörde bestimmt das anschlusspflichtige Gebiet.

- 4 In der Erhaltungszone gehen die Regelungen gemäss Art. 19 BauG grundsätzlich vor.

---

#### Wohnwagen, Campieren

Art. 51

Das Stationieren von Wohnwagen und Campieren ist, mit Ausnahme in der dafür vorgesehenen Campingzone, auf dem ganzen Gemeindegebiet untersagt. Die Baubehörde kann Ausnahmen für das Aufstellen von Zelten und Wohnwagen sowie die Durchführung von organisierten Zeltlagern an von ihr bestimmten Standorten bewilligen.

### **4. Temporäre Nutzungen**

---

#### Passjagdhütten und Hochsitze

Art. 52

- 1 Das Aufstellen von Passjagdhütten und Hochsitze untersteht neben der Meldepflicht gemäss Art. 33 BauG und Anhang (Art. 40 Abs. 1 Ziff. 5 und 6 KRVO) einer besonderen Bewilligungspflicht. Die Bewilligung wird für jeweils 5 Jahre erteilt. Sofern Standort und Abmessung der Hütte gleichbleiben, müssen während dieser Zeit keine neuen Unterlagen eingereicht werden. Im Übrigen gelten übergeordneten Gesetzgebungen insbesondere die Bestimmungen des Raumplanungs- sowie des Jagd – bzw. Waldgesetzes.
- 2 Die Baubehörde bezeichnet die Unterlagen, welche für die Bewilligung notwendig sind. Neben den üblichen Unterlagen sind Fotos mit Standortangabe und ein Kartenausschnitt mit Angaben der Landeskoordinaten zwingend.
- 3 Passjagdhütten dürfen eine Grundfläche von 1.4 x 1.4 m und eine Höhe von 2.3 m (max. 5 m<sup>3</sup>) nicht überschreiten. Sie sind mit Name und Adresse des Jägers zu versehen. Hochsitze müssen jederzeit für alle zugänglich sein. Passjagdhütten und Hochsitze sind aus naturbelassenem Holz zu erstellen.
- 4 Es dürfen keine Erdverschiebungen vorgenommen werden und keine Schäden an Gehölzen, landwirtschaftlichen Kulturen usw. entstehen.
- 5 Bei unvorhergesehenen Situationen (z.B. Zwangsnutzungen im Wald) kann die Entfernung der Baute, welche die Waldarbeit behindert, jederzeit und ohne Vergütung verlangt werden.
- 6 Wird die Baute nicht mehr für den vorgesehenen Zweck benutzt, ist sie innert Jahresfrist zu entfernen.

## 5. Verkehr, Versorgung und Entsorgung

### Verkehrssicherheit

Art. 53

- 1 Die Baubehörde 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 Benützerinnen und Benützer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen auf Kosten der Eigentümerin oder des Eigentümers der Anlage verfügen.
- 3 Auf Dächern entlang von öffentlich nutzbaren Räumen sind Dachrinnen und Schneefangvorrichtungen anzubringen. Wird durch abfliessendes Dachwasser, Dachlawinen oder Meteorwasser die öffentliche Sicherheit gefährdet, haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen. Meteorwasser darf nicht auf öffentliche Strassen, Wege und Plätze abgeleitet werden. Bleiben die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer untätig, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf ihre Kosten ausführen.

### Zu- und Ausfahrten

Art. 54

- 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. Dienen sie zur Unterbringung von Fahrzeugen mit mehr als 5 m Länge, ist der Vorplatz entsprechend zu vergrössern.
- 2 Rampen dürfen eine maximale Neigung von 12% aufweisen. Bei Rampen an verkehrsreichen Strassen muss zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung ein Vorplatz mit einer Neigung von höchstens 5% und von mindestens 4 m Länge vorhanden sein.
- 3 Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in der Dorfkernzone, kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten.

- 1 Bei sämtlichen Neubauten sowie bei Umbauten und Zweckänderungen, durch die zusätzlicher Verkehr entsteht, sind gemäss nachstehender Aufstellung, Abstellplätze und Garagen auf privatem Boden zu erstellen und ganzjährig zu unterhalten:

- Wohnbauten	1	Platz pro Wohnung bis 100 m <sup>2</sup> Bruttogeschossfläche, darüber 2 Plätze
- Gewerbe-/Büro	1	Platz pro 100 m <sup>2</sup> Bruttogeschossfläche
- Verkaufslokale	1	Platz pro 30 m <sup>2</sup> Ladenfläche
- Pensionen, Hotels	1	Platz pro 3 Fremdenbetten
- Restaurants	1	Platz pro 5 Sitzplätze (ohne Hotelspeisesäle)
- Heime	1	Platz pro 3 Angestellte
- 2 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 Der Generelle Erschliessungsplan kann Gebiete bestimmen, in denen die Lage und die Anzahl Pflichtparkplätze nach einem Parkierungskonzept angeordnet werden. Die Anzahl Pflichtparkplätze können von Abs. 1 und 2 abweichen.
- 4 Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Gebäude und Anlagen werden zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet, sofern es die Verhältnisse erfordern.

- 1 Ist die Anlage der vorgeschriebenen Abstellplätze auf eigenem oder durch Vertrag 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 Fr. 4500.-. Dieser Betrag entspricht dem Schweizerischen Baupreisindex für den Neubau von Strassen (Ostschweiz) vom Oktober 2008 mit 127.9 Punkten. 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 den Langsamverkehr zu verwenden.

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

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

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

- 1 Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Grund oder öffentlichen Gewässern ist nur mit Bewilligung des Gemeindevorstandes 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 andern öffentlichen Interessen entgegenstehen. Bestehende auskragende Gebäudeteile wie Vorsprünge, Sockel, Erker, Vordächer dürfen bewilligungsfrei nachisoliert werden.
- 4 Bewilligungen für gesteigerter Gemeingebrauch und Sondernutzungen können von der Leistung einer Entschädigung abhängig gemacht werden.

- 1 Die Gemeinde ist 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.

## **IV Erschliessungsordnung**

### **1. Allgemeines**

#### Erschliessungsreglemente

Art. 61

- 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 Wasserversorgung, der Abwasserbehandlung, der Abfallbewirtschaftung sowie der Energieversorgung und der Telekommunikation, soweit nicht einzelne Aufgaben Gemeindeverbindungen, konzessionierten Trägerschaften oder Privaten oder 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. 62

- 1 Die Baubehörde ist zuständig für 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 im jährlichen Budget der Gemeinde vorgesehen werden.
- 4 Bei wesentlichen Anpassungen des Erschliessungsprogramms ist das Auflageverfahren zu wiederholen.

## **2. Projektierung und Bewilligung**

### Generelle Projekte und Bauprojekte

Art. 63

- 1 Die generellen Projekte umfassen die Verkehrsanlagen der Groberschliessung, die Hauptanlagen der Wasserversorgung und der Abwasserentsorgung sowie Anlagen der Energieversorgung und der Abfallbewirtschaftung.
- 2 Generelle Projekte sind während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen. Während der Auflage kann bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Nach Ablauf der Auflagefrist entscheidet die Baubehörde über allfällige Einsprachen und gibt ihren Entscheid den Einsprechenden schriftlich und begründet bekannt.
- 3 Die Bauprojekte bestimmen Art, Umfang, Lage und bautechnische Gestaltung von Erschliessungsanlagen und weitere Einzelheiten.
- 4 Die Bewilligung der Erschliessungsanlagen erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

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

### Öffentliche Erschliessungsanlagen

Art. 64

- 1 Die gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung werden von der Gemeinde nach Massgabe des Erschliessungsprogramms ausgeführt. Vorbehalten bleiben besondere Erschliessungsanordnungen der 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. Schneeräumung

Art. 65

- 1 Die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen werden während des Winters von der Gemeinde offengehalten, soweit es den öffentlichen Bedürfnissen entspricht. Die Baubehörde bezeichnet im Rahmen der von der Gemeinde gesprochenen Kredite die jeweils zu räumenden Gemeindestrassen, Wege und Plätze.
- 2 Die Gemeinde ist befugt, bei der Schneeräumung den Schnee unter möglicher Schonung von Bauten und Kulturen auf angrenzenden privaten Grundstücken abzulagern. Die betroffenen Grundstücke sind von der Gemeinde nach der Schneeschmelze von Split und Abfällen zu reinigen. Schäden an Gebäuden, Zäunen oder Pflanzen werden von der Gemeinde in Stand gestellt oder vergütet.

- 3 Die massvolle Verwendung chemischer Auftaumittel ist zur Sicherung der Strassensicherheit gestattet.
- 4 Die weitergehenden Bestimmungen zur Schneeräumung gemäss Art. 22 der kommunalen Polizeiverordnung bleiben vorbehalten.

## Private Erschliessungsanlagen

### 1. Allgemeines

Art. 66

---

- 1 Die Ausführung und Finanzierung von privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Private Erschliessungsanlagen sind dauernd in gutem und funktionsfähigem Zustand zu halten und rechtzeitig zu erneuern. Bei Vernachlässigung dieser Verpflichtung trifft die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen. Sofern notwendig, ordnet sie die Ersatzvornahme an.
- 2 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. 67

---

- 1 Die Baubehörde kann die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eines Quartiers und benachbarter Grundstücke verpflichten, private Gemeinschaftsanlagen zu erstellen und die Anlagen auch Dritten gegen angemessene Entschädigung zur Verfügung zu stellen. Für grössere Gemeinschaftsanlagen sind Quartierplanverfahren durchzuführen.
- 2 Eigentümerinnen und Eigentümer privater Verkehrs- oder 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. 68

---

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

Die Kosten werden von der Baubehörde nach dem Vorteilsprinzip auf die Grundeigentümerinnen und 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.

#### Sanierungsplanungen

Art. 69

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

## **V Vollzugs- und Schlussbestimmungen**

#### Vollzug

Art. 70

- 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.
- 3 Rechtserlasse und Vollzugshilfen werden Interessierten zu den Selbstkosten zur Verfügung gestellt. Sie sind von den mit dem Vollzug des Baugesetzes betrauten Personen (Bau- und Planungskommission, kommunaler Bauverwalter etc) bei der Ausübung ihrer Tätigkeit zu beachten.

#### Rechtsmittel

Art. 71

- 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 Beschwerden bei der Baubehörde angefochten werden.

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

#### Inkrafttreten

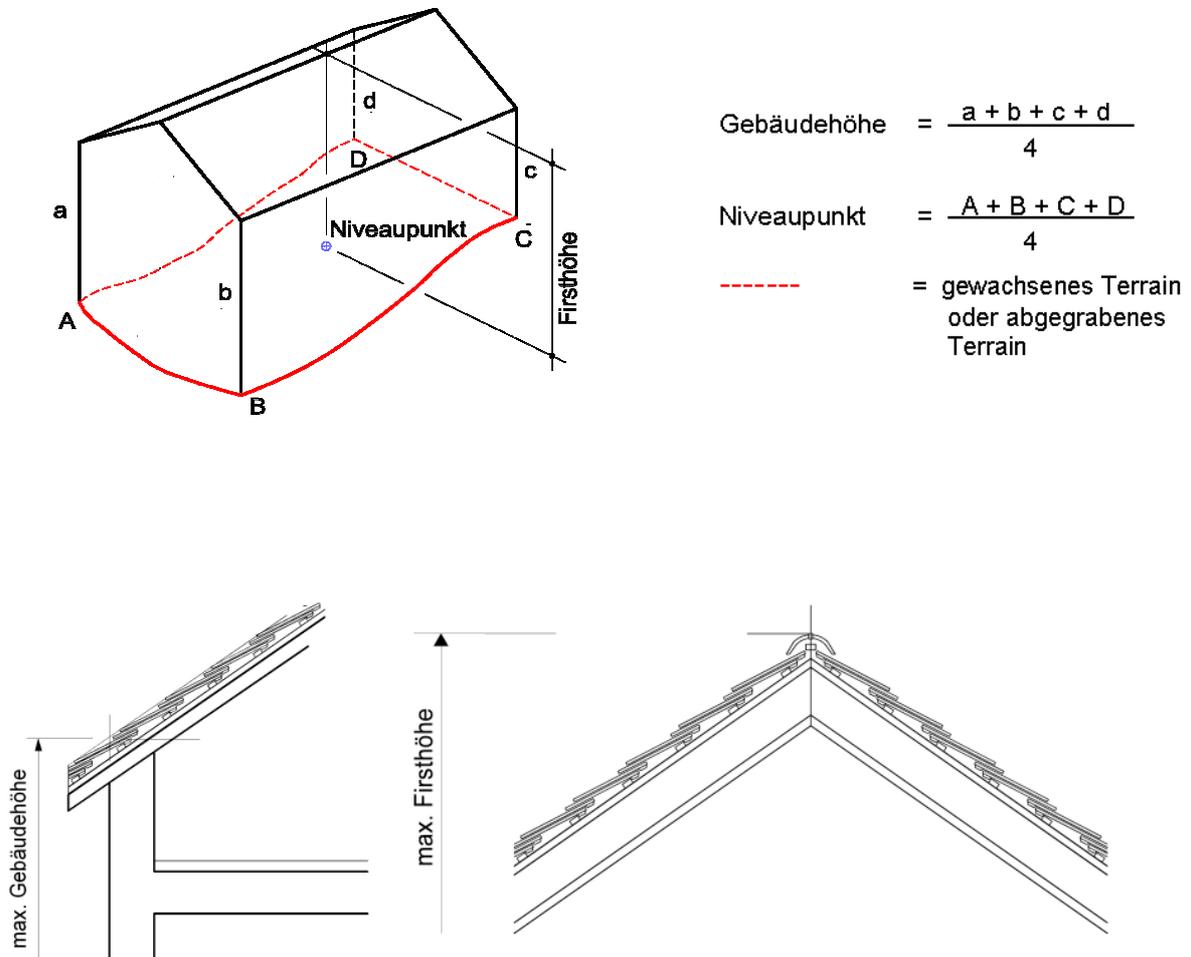
Art. 72

---

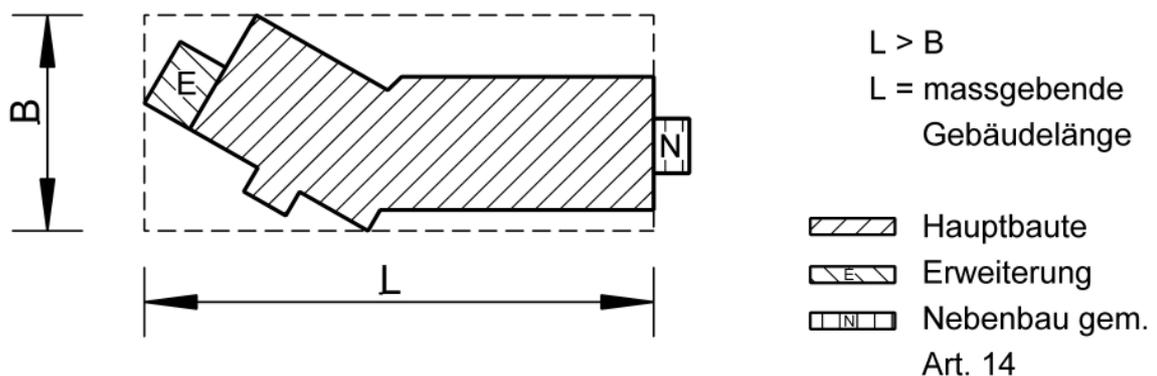
- 1 Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Gemeinde mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.
- 2 Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Baugesetzes noch nicht bewilligt oder genehmigt sind.
- 3 Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde, insbesondere die Baugesetze der Gemeinde Ausserferrera vom 21. Oktober 1978 (RB vom 10. Dezember 1979) und der Gemeinde Innerferrera vom 28. Februar 1986 (RB vom 2. Juni 1986) als aufgehoben.

## VI Anhang

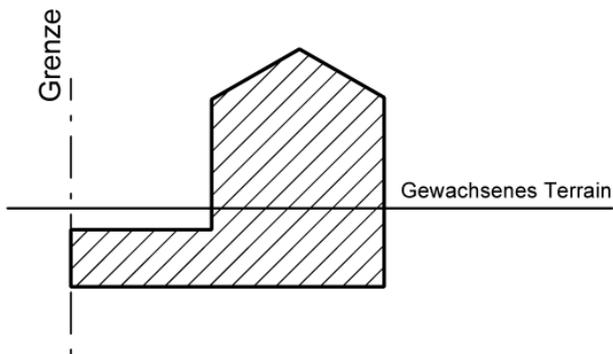
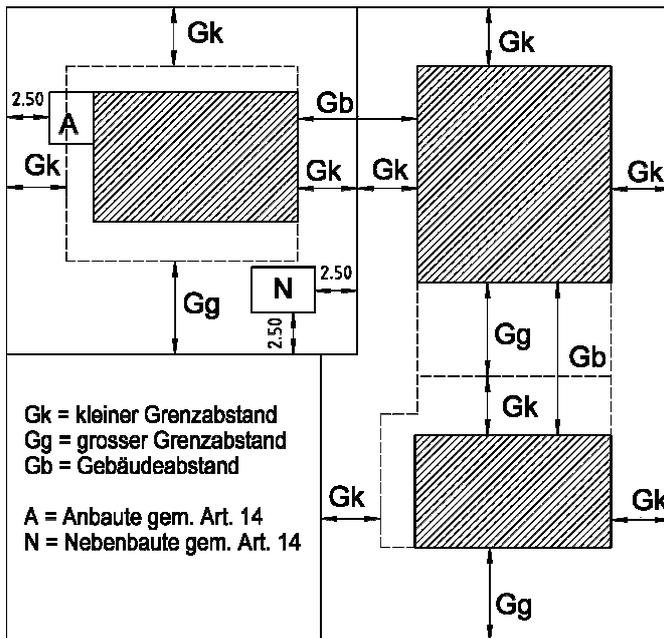
### Gebäude- und Firsthöhe (Art. 14)



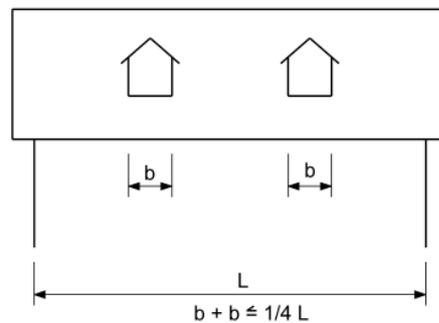
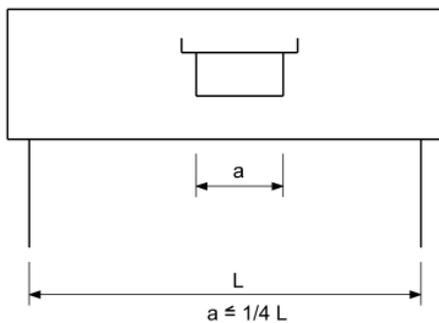
### Gebäudelänge (Art. 15)



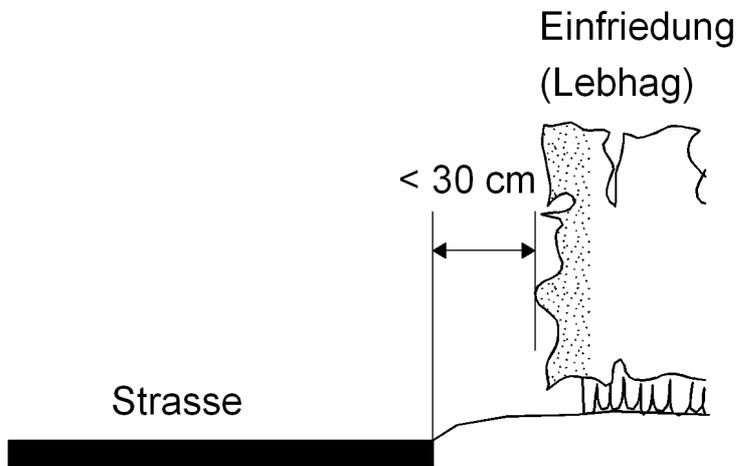
## Grenz- und Gebäudeabstand (Art. 16)



## Dächer (Art. 44)

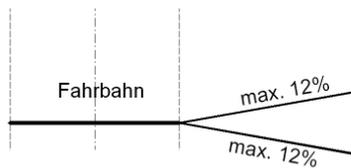


## Einfriedungen (Art. 47)

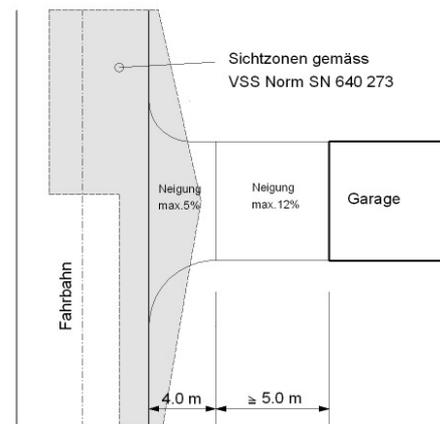
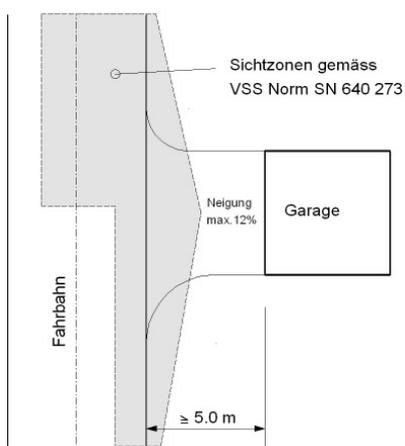
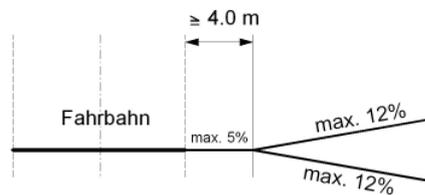


## Zu- und Ausfahrten (Art. 54)

### Zu- und Ausfahrt über Rampen



### Zu- und Ausfahrt über Rampen verkehrsreiche Strassen



## Baubewilligung (Art. 33)

---

Das Meldeverfahren findet gemäss Art 50 KRVO Anwendung auf untergeordnete Bauvorhaben, bei welchen mit keinen Einsprachen zu rechnen ist, wie insbesondere

1. geringfügige Projektänderungen bereits bewilligter Bauvorhaben;
2. bauliche Massnahmen, die nach aussen nicht in Erscheinung treten, zonenkonform sind und zu keinen Veränderungen bezüglich Verkehrsbelastung oder Ausnützung führen.

Überdies sind nachfolgende Bauvorhaben (Nummerierung gemäss Art. 40 KRVO) dem Meldeverfahren unterstellt.

1. Reparatur- und Unterhaltsarbeiten an bestimmungsgemäss nutzbaren Bauten und Anlagen, sofern sie nur der Werterhaltung dienen und die Baute und Anlage dadurch keine Änderung oder Zweckänderung erfährt;
2. Geringfügige Änderungen im Innern von Bauten und Anlagen mit Ausnahme von Änderungen der Nutzfläche oder der Anzahl Räume, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;
3. Zweckänderungen ohne erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;
4. Neueindeckung von Dächern mit gleichem oder ähnlichem Dachmaterial;
5. Gebäude mit einem Volumen bis zu 5 m<sup>3</sup> (Kleinbauten) sowie Fahrradunterstände mit einer Grundfläche bis zu 4.0 m<sup>2</sup>;
6. Bauten und Anlagen, die nicht für länger als sechs Monate pro Jahr aufgestellt oder errichtet werden, wie
  - Verpflegungs- und Verkaufsstätten,
  - Service-Stationen für Sport- und Freizeitgeräte,
  - Stände, Hütten, Buden, Zelte für Feste, Vorführungen, Ausstellungen und sonstige Anlässe,
  - Kinderspielplätze,
  - Kleinskilifte, Skiförderbänder, Natureisbahnen,
  - Einrichtungen für Rennstrecken und Trendsportarten,
  - Strassenreklamen
  - unbeleuchtete Reklamen an touristischen Einrichtungen mit einer Fläche bis zu 5 m<sup>2</sup>;
7. Iglus und Tipizelte für Übernachtungen in Skigebieten während der Wintersaison oder bei Bauernhöfen von Mai bis Oktober, sofern keine festen sanitären Einrichtungen erstellt werden;
8. Anlagen der Gartenraumgestaltung wie Fusswege, Gartenplätze, Storen, Treppen, Feuerstellen, Biotope, Pflanzentröge, Kunstobjekte, Fahnenstangen, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;
9. Reklameeinrichtungen wie Firmentafeln, Schaukästen, Leuchtreklamen und Hinweistafeln mit einer Fläche bis zu 1.5 m<sup>2</sup>;
10. Satellitenempfangsanlagen für Radio und Fernsehen mit einer Fläche bis zu 1.5 m<sup>2</sup>;
11. Schilder und Tafeln wie Verkehrssignale, Strassentafeln, Wanderwegmarkierungen, Vermessungszeichen;
12. unbeleuchtete Zeichen wie Kreuze bis 3.0 m Höhe, Kunstobjekte;

13. technische Einrichtungen wie Strassenbeleuchtungsanlagen, Schaltkästen, Hydranten, Messeinrichtungen, Pfähle, Stangen, Bänke;
  14. Sicherheitsvorrichtungen wie
    - Schneefangnetze entlang von Verkehrswegen,
    - Sicherheitszäune, Netze, Absperrungen, Polsterungen und dergleichen für Sport- und Freizeitanlagen,
    - Sicherheitsgeländer;
  15. Erschliessungsanlagen, soweit sie im Rahmen einer Planung mit der Genauigkeit eines Baugesuchs profiliert und festgelegt worden sind;
  16. nicht reflektierende Sonnenkollektoren oder Solarzellen mit einer Absorberfläche bis maximal 6.0 m<sup>2</sup> pro Fassade oder Dachseite innerhalb der Bauzonen und bis maximal 2.0 m<sup>2</sup> ausserhalb der Bauzonen;
  17. Terrainveränderungen bis zu 0.8 m Höhe oder Tiefe und einer veränderten Kubatur von 100 m<sup>3</sup>, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;
  18. Einfriedungen bis zu 1.0 m Höhe sowie Stütz- und Futtermauern bis zu 1.0 m Höhe, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;
  19. fundamentfreie Unterstände und dergleichen bis 25 m<sup>2</sup> Grundfläche für Nutztiere, fundamentfreie Plastiktunnels und Melkstände sowie ähnliche Einrichtungen der Landwirtschaft und des Gartenbaus wie kleine Vorrichtungen für den Verkauf von Produkten.
  20. Materialdepots, die nur einmal im Jahr für maximal vier Monate eingerichtet werden;
  21. Baustelleninstallationen, sofern sie keine erheblichen Immissionen verursachen, ausgenommen Arbeiterunterkünfte.
- 
- 1 Gesuche und Gesuchsunterlagen können in vereinfachter Ausführung eingereicht werden. Auf das Baugespann und die öffentliche Auflage samt Publikation wird verzichtet (Art. 51 Abs. 1 KRVO).
  - 2 Die Befreiung von der Bewilligungspflicht entbindet nicht von der Einhaltung von materiellen Vorschriften und der Einholung anderer Bewilligungen. Bestehen Anzeichen dafür, dass ein bewilligungsfreies Bauvorhaben materielle Vorschriften verletzen könnte, leitet die Baubehörde das Baubewilligungsverfahren ein.

## VII Stichwortverzeichnis

	KRG <sup>1</sup>	KRVO <sup>2</sup>	BauG <sup>3</sup>
<b>A</b>			
Abbruch	81, 86	42	11, 19
Abbruchverpflichtungen	46		
Abfallgebühren			61
Abgrabungen			48
ablehnender Entscheid	87	57	
Abschluss des Auflageverfahrens		46, 47, 55	
Abstände	75ff, 82	36, 37	12, 16
Abstände, Unterschreitungen	77		12, 16
Abstellplätze			55, 56
Abwässer			58
Abwassergebühren			61
Abweichung Regelbauweise	25, 46, 81	60	10
Alp- und Hirtenhütten (Temporärwohnraum)		39	
Alter Bestand	68	31	
alternative Energiequellen			46
Anbauten			13, 12
Änderung (der Nutzfläche)		40	33
Änderung (einer Baute)	86	40	33
Änderung (eines Gesetzes/Planes/ Erlases)	21, 47ff, 103	12ff	8
Anlage mit wassergefährdenden Flüssigkeiten		56	
Anmerkung im Grundbuch	77, 90, 99		
Anordnungen (Kommunale Behörde)			70
Anpassungs- und Sanierungspflicht	81		
Anschlussgebühren			61
Anschlusspflichten			61
Anschlusspunkte			28, 29
Antennen			50
Anträge Grundeigentümer zur Änderung der Grundordnung	47		
Anzeigepflicht			33
Arbeiterunterkunft		40	33
Arbeitsräume			13, 38
Arbeitsrechtliche Bestimmungen	79		
Archäologiezone	36		
Archäologische Schutzzone	36		
Architektur	73		
Arealplan / Arealpläne	22, 25, 26, 46, 48		10
Auflage		13, 18, 22, 25, 29, 32, 45, 48	
Auflage, Beschwerde-	48		
Auflage, öffentliche (Baubewilligung)		45	
Auflage, öffentliche (Beitragsverfahren)		22, 25	

<sup>1</sup> Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden

<sup>2</sup> Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden

<sup>3</sup> Baugesetz der Gemeinde Ferrera

Auflage, öffentliche (Erschliess.programm)			62
	<b>KRG</b>	<b>KRVO</b>	<b>BauG</b>
Auflage, öffentliche (Landumlegung / Grenzbereinigung)		29, 32	
Auflage, öffentliche (Ortsplanung)		13	
Auflage, öffentliche (Quartierplanung)		18	
Aufschüttungen		40, 43	48
Aufstockung	32		
Ausfahrten			54
Ausführung der Bauten			64-69
Ausführungspläne		60	64-69
Auskragende Gebäudeteile	75		
Ausnahmebewilligung	82		
Ausnahmen	82	40	
Aussendämmung / Aussenisolation	82		
Ausserhalb der Bauzone	83, 84		33
ausserordentliche Verhältnisse	82		
<b>B</b>			
BAB (Bauten ausserhalb der Bauzone)	<b>83, 84</b> , 92, 94-96, 103	42, 44, 45, 47-49, 51, 56-59	33, 34
BAB Bewilligung	87		
BAB-Entscheid		47	
Balkone			16, 59
Bauabnahme		60	
Bauamt			5, 6
Bauarbeiten	91		42
Bauausführung		60	
Baubeginn	<b>90, 91</b>		
Baubehörde	85		5
Bauberatung (siehe Gestaltungsberatung)			7
Baubewilligung	86-92	40, 41-51	33-35
Baubewilligungspflichtige Vorhaben			33
Baubewilligungsverfahren	92	40, 41-51	
Baueinstellungsverfügung		60	
Bauentscheid		<b>43, 46,</b>	
Baugesetz	24, 25		
Baugespann		<b>43, 44,</b>	37
Baugestaltungslinien			27
Baugesuch	92	40-46, 60, 61	34
Baukontrolle		<b>60, 61</b>	37
Baulandpolitik	19		3
Baulandumlegung		28-35	
Baulärm			42
Baulinien	55		
Bäume			48
Baurechtswidrige Zustände		61	
Baustellenabwasser			42
Baustelleninstallation		40	33
Bauten ausserhalb der Bauzone	83, 84, 92, 94-96, 103	42, 44, 45, 47-49, 51, 56-59	33, 34
Bauvollendung	91	60	
Bauvorhaben			34
Bauzeiten	91		42
Bauzone	27ff		10-19

	KRG	KRVO	BauG
Beeinträchtigung Pflanzen			47
Behinderte	80		38
Behördenorganosation			5-7
Beitrag (Kantons-)	10-13,		
Beitragsverfahren		22-27	
Bekanntgabe	101		
Beleuchtung		40	33, 60
Benützung des öff. Grundes und Luftraums			59
Benützung des Privateigentums für öff. Zwecke			60
Benutzung öffentliche Entsorgungsanlage			29
Benutzung öffentliche Versorgungsanlage			29
Benutzungsgebühren			61
Bepflanzung			19, 34, 46
Bereich Parkierungskonzept			55
Bereinigung		48	
Bereinigung der Rechte	70		
Beschneigung	39, 45		
Beschwerde	48, 92, 101, 102		
Beschwerde (Planungs-)	101		
Beschwerde USOS	104		
Beschwerdeauflage	48		
Besitzstand	81		
Bestand (Alten)	68, 28, 31, 32		
Bestandesgarantie	81		
Bestrafung	95		
Beteiligung an der Planung	10-12, 19, 54, 63, 71	20, 35	8
bewilligungsfreies Bauvorhaben		40	33
Bewilligungspflicht	86, 87	40, 50	
Bewilligungsvoraussetzung	89		
Biotop	33		
Boden- und Baulandpolitik	19		3
Böschungen	76	43	48
Bude		40	33
Busse	95		
<b>C</b>			
Campingzone			22
<b>D</b>			
Dachaufbauten			44
Dächer			44
Dachflächenfenster			44
Dachform			44
Dachgestaltung			44
Dachlawine			53
Dachmaterial		40	<b>44</b>
Dachtraufe	76		
Dachvorsprung	75		59
Dämmung			19
Dauerwohnraum		38	

	KRG	KRVO	BauG
Deponien			34
Digitalisierung	8		
Dorfzone			17, 9, 12
Duldungsverfügung	94		
Düngungen	33, 39		
Durchleitungsrecht			57
<b>E</b>			
Eigentumsbeschränkung	98, 99		
Einfriedungen	76	40	47
Einleitung (Quartierplanung)		16	
Einleitung von Verfahren	47		
Einmündungen			53
Einsprache	6, 48, 92, 96, 104	13, 14, 15, 41, 45-47, 49, 50, 54-56, 59	36, 63
Einsprache (Baubewilligung)		45	
Einsprachefristen	100	13	63
Einstellhallen			54
Einstellung der Bauarbeiten		60	
Einwendung	48	13	62
Einzelbäume (wertvolle)			26
Einzonung	19		3
Emissionserklärung			34
Empfindlichkeitsstufen			12
Energieanlagen			46, 19
Energiegesetzgebung	79		
Energiehaushalt			41
Enteignung	82, 97-99		68
Entschädigung	82, 96-99		
Entscheid über Baubewilligungspflicht und Verfahren			33
Entscheidkoordination		55	
Entsorgungsanlagen			29
Entwässerung			58
Erdbeben	79		
Erhaltenswerte Bauten und Anlagen			25
Erhaltungsanordnung	43, 74		
Erhaltungszone	31		19
Erker	75		16, 59
Erlass	48	14	8
Erlass Arealplan			8
Erledigungsfrist	5	46, 49	6
erlöschen der Baubewilligung	91		
Erneuerbare Energien			41, 44
Erneuerung Erschliessungsanlagen			61
Erneuerungsbereich	43		
Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens			33
Ersatzabgabe (Parkplätze)			56
Ersatzordnung	23		
Erschliessung	58-64		28

	KRG	KRVO	BauG
Erschliessungsanlage, öffentlich			28, 64
Erschliessungsanlage, private			66-68
Erschliessungsanlagen: Ausführung			64-66
Erschliessungsanlagen: Finanzierung			61
Erschliessungsanlagen: Projektierung			61, 63
Erschliessungsbeiträge	63		61
Erschliessungsprogramm	59		62
Erschliessungsreglemente			61
Erschütterungen			42
<b>F</b>			
Fahnenstange		40	33
Fahrnisbaute		40	
Fahrräder	24		
Fahrradunterstand		40	33
Fassaden		40	19, 25, 33
Feinerschliessung	45		28, 64
Feldgehölze (wertvolle)			26
Feuerpolizeiliche Bestimmungen	79	56	
Firmentafel		40	33
Firsthöhe	82		<b>14, 12</b>
Förderung			41
formale Mängel	90		
formelle Enteignung	97, 98		
formelle Mängel	49		
Freihaltezone	35		
Freiräume	30		
freistehende Mauern	76		
Fundamentfreier Unterstand		40	33
Fusswege	45	40	28
<b>G</b>			
Garagen			54, 55
Gartenbau		40	33
Gebäude- und Firsthöhe	82		<b>14, 12</b>
Gebäudeabstand	75, 82	36, 37	16
Gebäudehöhe	82		<b>14, 12</b>
Gebäudeinventar	42, 43, 74		
Gebäuelänge	82		<b>15, 12</b>
Gefährdung			53
Gefahrenzone	38	40, 42	9
Gefährliche Zäune			47
Geltungsbereich			1
Gemeingebrauch			59, 68
Gemeinschaftsanlagen			<b>67, 30, 55</b>
Gemeinschaftsantenne			50
Genehmigung von Planänderungen	49, 103		
Genehmigungsbehörde	48-50	15	
Genehmigungsbeschluss	49, 50		
Genehmigungsentscheid	102	15	
Genehmigungsverfahren	49	<b>14</b>	
Generell geschützter Siedlungsbereich	43		
Generelle Bauprojekte			63

	KRG	KRVO	BauG
Generelle Projekte und Bauprojekte			63
Genereller Erschließungsplan	45		28-31
Genereller Gestaltungsplan	42, 43, 44		24-27
geringfügige Änderung / Anpassung	48	40, 50	
Gerüche, (lästige-)			42
Gesamtentscheid	50, 88	15, 59	
Geschützte Bauten und Anlagen	<b>43, 44, 74</b>		25
Geschütztes Objekt	<b>43, 44, 74</b>		25
Gestaltung	73, 74		43-51
Gestaltungsberatung	31, 43, 73, 74		19, 25, 44
Gestaltungsplan	42-44		24-27
Gesteigerter Gemeingebrauch			59
Gesundheit	79		38-40
Gesundheitspolizeiliche Bestimmungen	79		
Gewässerabstand	78		
Gewässerschutz	37, 79	56	40
Gewerbepolizeiliche Bestimmungen	79		
Gewerbezone			18
Gewinn / Gewinnsucht	95		
Grabenböschung / Grabung	76		48
Grenzabstand	75, 76, 82	37	<b>16, 12</b>
Grenzbaurecht	77		
Grenzbereinigung	65-71	28-35	
Groberschliessung	45		63, 64
Grundlagen			4
Grundwasserschutzzone	37		
Grünzone	30		
<b>H</b>			
Haftung	93		
Hecken (wertvolle)			26
Heimatschutz	33, 74	45	
Heuerhütte		39	
hinterfüllte Mauer	76		48
Hinweistafeln		40	49
Historische Bauten	43, 44, 74		25, 19
Hoch- und Niederspannungsleitungen			28, 29
Hochgebirgsunterkunft	34		
Hofstattrecht	81		11
Holzwand	76		
Hydranten		40	33, 60
<b>I</b>			
Iglu		40	33
Immissionen (Bauarbeiten)			42
inhaltliche Mängel	90		
Inkrafttreten			72
innere Aufstockung	32		
Inventare	42-44		4
Isolation	82		

	KRG	KRVO	BauG
<b>K</b>			
Kanalisation			42, 67
Kantonale Planungszone	23, 103		
Kantonaler Nutzungsplan	15, 23, 102		
kantonaler Richtplan	14, 102		
Kantonsbeiträge	10, 11, 12	5	
Kanzleigeühr	96		
Kaufrecht			3
Kinderspielplätze		40	33
Kleinbaute		40	13, 12, 16
Kontrolle / Kontrolle der Bauausführung		60	
Koordination	50	52-59	
Koordination bei Zusatzbewilligungen	88, 92	52, 53, 54	
Kosten Gestaltungsberatung			7
Kosten projektbezogene Planungen	20		8
Kostenbeteiligung			8
Kostenverteiler (Beitragsverfahren)		24	
Kostenverteiler (Quartierplanung)		20	
Kreuze		40	33
Kulturobjekte	44		26
künftige bauliche Nutzung	40		
Kunstobjekt		40	33
<b>L</b>			
Landabzüge	69		
Landschaftsbild	35, 73		43, 46-49
Landschaftsprägend geschützte Bauten	83		
Landschaftsschutzzone	34		
Landumlegung	65-71		
Landumlegungskosten	71		
Landwirtschaftlicher Wohnraum		38, 39	
Landwirtschaftszone	34		
Lärm			12, 42
Lebhäge	76		47
Leitungen (öffentlich)			29
Leuchtreklame		40	33
Luftraum			59
Luftreinhaltung	79		
<b>M</b>			
Maiensäss		39	
Mängel	49, 90	44	
mangelhafter Unterhalt	73		69
maschinelle Präparierung	39		
Massvolle Erweiterung	34, 81		
Materialdepot		40	33
Materiallagerung		40	
materielle Enteignung	98, 99		57, 68
Mauern	76	40	47, 48
Mediation	6	2	
Mehrhöhe	76		

	<b>KRG</b>	<b>KRVO</b>	<b>BauG</b>
Meldeverfahren / Meldepflicht	86, 87, 92	<b>50, 51</b>	33
Melkstände		40	33
Messweise		36, 37	13-16
Mitwirkungsaufgabe		<b>13</b>	
Mitwirkungsverfahren	<b>47</b>	13	
Motorfahrzeuge (Abstellplätze)			55, 56
Mutationen (Landumlegung)	65-71		
<b>N</b>			
nachträgliches Baugesuch		60, 61	
Natur- und Heimatschutz	<b>74</b>	45	
Naturobjekte	44		26
Naturschutzzone	33		
Nebenbauten (siehe Kleinbaute)			
Nebenbestimmungen	90	55	
Netz		40	33
Neueindeckung von Dächern		40	33
Neuzuteilung	69	32	
nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben	86	<b>40</b>	33
Niveaulinien	56		
Nutzung des öffentlichen Grunds und Luft- raums			59
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke			60
Nutzungsänderung	81		33
<b>O</b>			
offene Balkone	75		16
Öffentliche Auflage (Baubewilligung)		45	
Öffentliche Auflage (Beitragsverfahren)		22, 25	
Öffentliche Auflage (Erschliessungspro- gramm)			62
Öffentliche Auflage (Landumlegung / Grenz- bereinigung)		29, 32	
Öffentliche Auflage (Ortsplanung)		13	
Öffentliche Auflage (Quartierplanung)		18	
Öffentliche Bauten und Anlagen	28		
Öffentliche Erschliessungsanlagen			64
öffentliche Leitungen			29
öffentliche Sicherheit			47
Öffentliche Werkleitungen			57
Öffentlicher Grund			59
öffentlicher Verkehr	45		
Ordnungsfrist	5		
Orts- und Landschaftsbild	<b>73</b>	42	43, 46-49
ortstypische Bauten			25
<b>P</b>			
Parabolantennen			50
Parkieranlagen			55, 56
Parkierungskonzept			55
Parkplätze			55, 56

	KRG	KRVO	BauG
Parzellierung	65-71		
Pfahl, Pfähle		40	33
Pflanzen (Beeinträchtigung)			47
Pflanzentrog / tröge		40	33
Pflichtenheft (Bauamt)			5
Pflichtparkplätze			55
Planänderung	48, 49, 103		
Planaufgabe (siehe öffentliche Auflage)			
Planungsbeschwerde	101, 102	15	
Planungskosten	22		
Planungszone	21, 23, 48, 101, 103		
Prägende Bauten			25
Präparierung	39		
Private Erschliessungsanlagen			66-69
Privateigentum für öffentliche Zwecke			60
Profilierung (Baugespann)		43	37
Publikation	48	13, 45	
<b>Q</b>			
Quartierplanung	25, 51-54, 77	16-21	
Quartierplanung (Abweichung Regelbauweise)			10
Quartierplanverfahren		16-21	
Quellschutzzone	37		
<b>R</b>			
Radwege	45		28
Rampen			54
Rechtsmittel			71
rechtswidrige Vorschrift	49	15	
rechtswidriger Zustand	94		
Regelbauweise	25		10
Regierungsbeschluss	102		
Regionale Ausgleichsleistungen			2
Regionale Zusammenarbeit			2
Regionaler Richtplan / Regionalplanung	17, 18	10, 11	
Reklamen und Hinweistafeln		40	49
Rekurs	102		
Renaturierungs- und Unterhaltsarbeiten		40	
Rennstrecke		40	33
Revers	82		35
Richtplanung (Kantonal)	14	7,8	
Richtplanung (Kommunal)	20		
Richtplanung (Regional)	17,18	10,11	
<b>S</b>			
Sammelstrassen			28
Sanierungspflicht	81		
Sanierungsplanungen			69
sanitäre Einrichtungen		40	33
Satellitenempfangsanlage		40	33

	KRG	KRVO	BauG
Säumige	73, 79, 94		
Schäden an Grundstücken	39		
Schaltkästen		40	33, 60
Schaukästen		40	33
Schiedsstelle		48, 57	
Schild		40	33
Schneefang		40	33, 53
Schnurgerüst		60	37
Schutzanordnungen			11, 25
Schützenswerte Bauten und Anlagen			25
Service-Station		40	33
Sicherheit	79, 93		33,47, 49, 53, 59
Sockel			59
Sonnenenergieanlagen / Solaranlage		40	19, 46
Spielplätze		40	33
Stacheldraht			47
Stallbauten (wertvolle)			25
Stand / Stände		40	33
Staub (Bau)			42
Strafbestimmungen	95		
Strassenabstand	77		
Strassenbeleuchtungsanlage		40	33
Strassentafeln			60
Stützmauern	76	40	48
<b>T</b>			
Tafeln		40	49
Telefonleitungen			28, 29
Temporärwohnraum		39	
Terrainveränderungen		40	48
Tipizelt		40	33
Trinkwasserversorgung	37		29, 61
Trockenweiden			20
Trockenwiesen			20
<b>U</b>			
Übriges Gemeindegebiet	41		
Umlegungsbann	67		
Umweltbelastung	79		
Umweltgerechte Energienutzung			19, 41, 44, 46
Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)	96	45, 46, 49	
Unproduktives Land	41		
Unterhalt der Bauten	73	40	33
Unterhaltsarbeiten (Erschliessung)			65, 66
Unterniveaubauten			13, 12
Unterschreitungen (Abstände)	77		
<b>V</b>			
Verantwortlichkeit	93		
Verfahren	5, 47-50	2, 7-35	
Verfahren (Grundordnung /Ortsplanung)		12-15,	

	KRG	KRVO	BauG
Verfahren (Landumlegung, Grenzbereini- gung-)		28-35	
Verfahren (Quartierplanung-)		16-21	
Verfahren der Grundordnung		12-15,	
Verfahrenskoordination		52-54	
Verfahrenskosten	87, 96		
Verfügbarkeit Bauzone	19		3
Verfügungen kantonaler Behörden	103		
Verfügungen kommunale Behörden			71
Verkehrsanlagen			28
Verkehrsflächen			9
Verkehrssicherheit			53
Verkehrssignal		40	33, 60
Verlängerung Planungszone	21, 101, 103		
Verlegung (Werkleitungen)			57
Vermessungsfixpunkte / -zeichen		40	33, 60
Vernehmlassung		12, 49	
Versorgungsanlagen			29
Verzichtserklärung	99		
Vollzug			70
Vorabklärung		53	
Vorankündigung		61	
Vordächer	75		16, 59
Vorfluter			42
Vorkaufsrecht	67		
Vorkehren bei Bauarbeiten			42
Vorläufige Prüfung		44	
Vorprüfung	47, 48	12, 42, 44	
Vortreppen	75		16
<b>W</b>			
Waldabstand	78		
Waldabstandslinie	78		
Wanderwege			28
Wanderwegmarkierung		40	33
Wassergebühren			61
Weidezäune			47
Werkleitungen			57
Werkleitungen, öffentliche			57
Wertausgleich / Wertvermehrung	82		
Wertvolle Bauten und Anlagen			25
Wertvolle Natur- und Kulturobjekte			26
wertvolle Objekte			26
Wertvolle Stallbauten			25
Widerrechtlicher Gewinn	95		
Wiederaufbau nach Abbruch	31		
Wiederaufbau nach Zerstörung	31, 34, 81		11, 19
Wiederherstellung	90, 94-96		32
Wintersportzone	39		
Wohnanteile			18
Wohnbauzonen			9
Wohnhygiene			38

	KRG	KRVO	BauG
Wohnraum (landwirtschaftlicher-)		38	
Wohnräume			38
<b>Z</b>			
Zäune	76	40	47
Zäune, gefährliche			47
Zeitliche Begrenzung Bauarbeiten			42
Zeltlager		40	33
Zerstörung	31, 34, <b>81</b>		
Zone für Grünflächen	30		
Zone für künftige bauliche Nutzung	40		
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	<b>28</b>		12
Zone für touristische Einrichtungen	29		
Zone übriges Gemeindegebiet	41		
Zonenplan	26-41		9-23
Zonenschema			12
Zu- und Ausfahrten			54
Zusammenarbeit			2
Zusatzbewilligungen	100		
Zustand von Bauten	73		
Zuständigkeiten	85		8
Zweck			1
Zweckänderung			11, 33