



Kanton Graubünden
Gemeinde Flerden

Baugesetz

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am: 30. November 2023

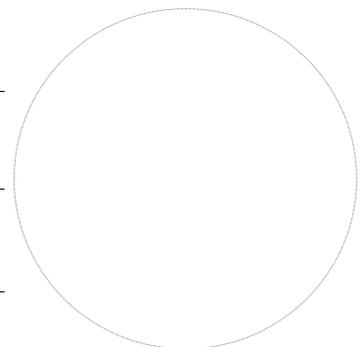
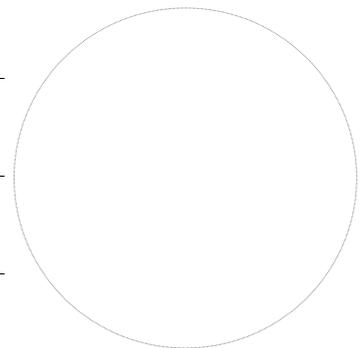
Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindegeschreiber:

Von der Regierung genehmigt am:

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:



Inhalt

I	Allgemeines		1
	Geltungsbereich und Zweck	Art. 1	1
	Regionale Zusammenarbeit	Art. 2	1
	Boden- und Baulandpolitik	Art. 3	1
	Förderung	Art. 4	1
	Baubehörde	Art. 5	2
	Bauberatung	Art. 6	2
II	Grundlagen und kommunales räumliches Leitbild		3
	Grundlagen	Art. 7	3
	Kommunales räumliches Leitbild	Art. 8	3
III	Grundordnung		3
1.	Allgemeines		3
	Bestandteile und Zuständigkeit	Art. 9	3
2.	Baulandmobilisierung		4
	Grundsatz	Art. 10	4
	Baulandmobilisierung, Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit	Art. 11	4
	Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen	Art. 12	5
3.	Mehrwertabgabe		5
	Grundsatz	Art. 13	5
	Zusätzliche Abgabebetragbestände	Art. 14	5
	Höhe der Abgabe	Art. 15	6
	Verwendungszweck	Art. 16	6
4.	Zonenplan		6
	A. Allgemeines		6
	Grundsatz	Art. 17	6
	B. Bauzonen		8
	a) Regelbauweise		8
	Grundsatz	Art. 18	8
	Hofstattrecht	Art. 19	8
	Haushälterische Bodennutzung	Art. 20	9
	Zonenschema	Art. 21	10
	b) Begriffe und Messweisen		11
	Begriffe	Art. 22	11
	Ausnützungsziffer	Art. 23	11
	Mittlere Fassadenhöhe	Art. 24	11
	Gebäudelänge	Art. 25	12
	Grenz-, Gebäude- und Strassenabstand	Art. 26	13
	Masse für die Anwendung von Definitionen gemäss IVHB	Art. 27	14

c) Zonenvorschriften	14
Wohnbauzonen	14
Dorfzone	Art. 28 14
Wohnzone	Art. 29 15
Zonen für besondere bauliche Nutzungen	15
Zone Hofraum und Garten	Art. 30 15
Parkierungszone	Art. 31 16
C. Schutzzonen	16
Wildruhezone	Art. 32 16
Trockenstandortszone	Art. 33 16
D. Weitere Zonen	17
Tourismus und Freizeit	17
Wintersportzone	Art. 34 17
Erholungszone (Zone für Freizeitnutzungen)	Art. 35 18
Materialabbau, Materialverwertung und Deponierung	18
Zwischenlager- und Aufbereitungszone	Art. 36 18
Lagerplatzzone	Art. 37 18
5. Genereller Gestaltungsplan	19
A. Allgemeines	19
Festlegungen	Art. 38 19
B. Gestaltungsbereiche	19
Erhaltungsbereich	Art. 39 19
Neugestaltungsbereich	Art. 40 19
Bereich Aufwertung Strassenraum	Art. 41 20
C. Gestaltungsobjekte	20
Wertvolle Bauten und Anlagen	Art. 42 20
Erhaltenswerte Baumgruppen und Feldgehölze	Art. 43 21
Baugestaltungslinien	Art. 44 21
6. Genereller Erschliessungsplan	22
Allgemeines	Art. 45 22
Erschliessungsstrassen	Art. 46 22
Wirtschaftswege	Art. 47 22
Langsamverkehr	Art. 48 23
Öffentliche Parkierungsanlage	Art. 49 23
Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	Art. 50 23
Sport- und Freizeitanlagen	Art. 51 23
7. Folgeplanungen	24
Folgeplanung	Art. 52 24

IV	Kommunale Bauvorschriften	24
1.	Formelles Baurecht	24
	Baubewilligung	Art. 53 24
	Baugesuch	Art. 54 25
	Revers	Art. 55 28
	Baukontrolle, Bauabnahme	Art. 56 28
2.	Sicherheit und Gesundheit	29
	Wohnhygiene	Art. 57 29
	Energiehaushalt	Art. 58 29
	Vorkehren bei Bauarbeiten	Art. 59 30
3.	Gestaltung	30
	Gestaltungsanforderungen	Art. 60 30
	Bauweise	Art. 61 30
	Dächer und Dachaufbauten	Art. 62 31
	Fasadengestaltung in der Dorfzone	Art. 63 32
	Balkone, Lauben, Terrassen in der Dorfzone	Art. 64 32
	Garagen in der Dorfzone	Art. 65 32
	Energieanlagen	Art. 66 32
	Einfriedungen und Pflanzen	Art. 67 33
	Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern	Art. 68 33
	Reklamen und Hinweistafeln	Art. 69 33
	Antennen	Art. 70 34
	Mobilfunkanlagen	Art. 71 34
	Wohnwagen, Campieren	Art. 72 35
	Lagerplätze	Art. 73 35
	Lagerung von Siloballen	Art. 74 35
	Immissionen von landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen	Art. 75 36
4.	Verkehr	36
	Verkehrssicherheit	Art. 76 36
	Zu- und Ausfahrten	Art. 77 36
	Abstellplätze für Motorfahrzeuge	Art. 78 37
	Ersatzabgabe für Motorfahrzeug-Abstellplätze	Art. 79 38
5.	Versorgung und Entsorgung	38
	Öffentliche Leitungen	Art. 80 38
	Abwässer	Art. 81 39
6.	Öffentlicher und privater Grund und Luftraum	39
	Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraums	Art. 82 39
	Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	Art. 83 40

V	Erschliessungsordnung		40
1.	Allgemeines		40
	Erschliessungsreglemente	Art. 84	40
	Erschliessungsprogramm	Art. 85	41
	Strassennamen	Art. 86	41
2.	Projektierung und Bewilligung		41
	Generelle Projekte und Bauprojekte	Art. 87	41
3.	Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung		42
	Ausführung	Art. 88	42
	Betrieb, Unterhalt und Erneuerung	Art. 89	42
	Schneeräumung	Art. 90	42
	Allgemeines	Art. 91	43
	Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung	Art. 92	43
	Übernahme durch die Gemeinde	Art. 93	43
	Sanierungsplanungen	Art. 94	44
VI	Vollzugs- und Schlussbestimmungen		44
	Vollzug	Art. 95	44
	Baubewilligungsgebühren	Art. 96	44
	Rechtsmittel	Art. 97	45
	Inkrafttreten	Art. 98	45

Anhänge

Anhang 1 – IVHB, Begriffe und Messweisen

Anhang 2 – IVHB, Skizzen

Die Nummern in Klammern (1.1) verweisen auf die entsprechenden Ziffern der IVHB in Anhänge 1 und 2.

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 Region 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 kann Aufgaben im Bereich des formellen Baurechts wie Bauberatung, Baukontrolle und dergleichen gemeinsam mit anderen Gemeinden oder regional lösen. Die Entscheidungskompetenzen bleiben indessen bei der Gemeinde. Einzelheiten werden vertraglich geregelt.

Boden- und Baulandpolitik Art. 3

- 1 Die Gemeinde fördert die Verwirklichung der eigenen Planungen nach Massgabe der einschlägigen kantonalen Bestimmungen. Sie schafft nach den Vorgaben des kantonalen Rechts die nötigen Rahmenbedingungen, damit die Bauzonen zeitgerecht ihrer Bestimmung zugeführt werden.
- 2 Die Gemeinde richtet auf der Gemeindeverwaltung eine Anlaufstelle für die Nachfrage nach Bauland ein.
- 3 Die Gemeindeversammlung beschliesst den Erwerb und die Veräusserung von Bauland. Vorbehalten bleibt der Erwerb und die Veräusserung im Rahmen der Baulandmobilisierung und der Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit gemäss Art. 11 BauG.

Förderung Art. 4

- 1 Die Gemeinde fördert Massnahmen zugunsten der Nachhaltigkeit, der Natur und Landschaft, einer qualitätvollen Bauweise und Siedlungsgestaltung sowie der Erhaltung wertvoller Bauten, Anlagen und Siedlungsbereichen.

- 2 Die Baubehörde kann für Vorhaben nach Absatz 1 projektbezogene Beiträge aus dem ordentlichen Budget oder einem hierfür geäußerten Fonds gewähren. Der Beitrag kann von einer angemessenen Mitsprache der Gemeinde abhängig gemacht werden.

Baubehördenorganisation

Baubehörde

Art. 5

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

Bauberatung

Art. 6

- 1 Die Baubehörde kann externe Fachleute zur vertieften und unabhängigen Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen oder gestalterischen Fragen beiziehen.
- 2 Die Baubehörde bezeichnet eine ausgewiesene Fachperson oder Unternehmung als ständige Bauberaterin. Die Bauberatung darf nicht in der Gemeinde Flerden wohnhaft sein respektive den Sitz haben. Sie darf zudem während der Amtsdauer keine Projektierungs- und Bauaufträge in Flerden übernehmen.
- 3 Der Bauberatung obliegt die Information und Beratung der Bauherrschaft und deren Vertretern in Bezug auf die Gestaltung von Neu- und wesentlichen Umbauten. Sie kann zu den Sitzungen der Baubehörde mit beratender Stimme beizugezogen werden.
- 4 Die Bauberatung ist bei wesentlichen Bauvorhaben bei geschützten und zu erhaltenden Bauten, in Quartierplangebieten, in Neugestaltungsbereichen, im Bereich Aufwertung Strassenraum sowie ausserhalb der Bauzone (BAB) beizuziehen.
- 5 Bei Bauvorhaben, die der Bauberatung unterliegen, ist die Bauabsicht vor der Ausarbeitung des Projektes der Gemeinde mitzuteilen.
- 6 Die Kosten für die Bauberatung werden für die erstmalige Beurteilung des Bauvorhabens von der Gemeinde übernommen. Weitergehende Kosten für die Beratung und für externe Fachleute gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

II Grundlagen und kommunales räumliches Leitbild

Grundlagen

Art. 7

- 1 Der Gemeindevorstand erarbeitet die für die Planung notwendigen Grundlagen wie Siedlungs- und Landschaftsanalysen, Inventare oder Konzepte. Er stimmt die Beschaffung der Grundlagen mit den Nachbargemeinden, mit der Region und mit den kantonalen Fachstellen ab und sorgt für deren Austausch.

Kommunales räumliches Leitbild

Art. 8

- 1 Der Gemeindevorstand beschliesst unter Berücksichtigung der Grundlagen das kommunale räumliche Leitbild (KRL).
- 2 Der Gemeindevorstand stellt eine angemessene Mitwirkung der Bevölkerung sicher.
- 3 Der Gemeindevorstand kann das KRL der Fachstelle für Raumplanung zur Beurteilung unterbreiten.

III Grundordnung

1. Allgemeines

Bestandteile und Zuständigkeit

Art. 9

- 1 Die Grundordnung besteht aus dem Baugesetz, dem Zonenplan, dem Generellen Gestaltungsplan und dem Generellen Erschliessungsplan.
- 2 Zuständig für Erlass und Änderung der Grundordnung ist vorbehältlich Art. 48 Abs. 3 KRG (Planänderung von untergeordneter Bedeutung) die Gemeindeversammlung.
- 3 Zuständig für Erlass und Änderung von Areal- und Quartierplänen ist der Gemeindevorstand.
- 4 Die Gemeinde macht den Erlass von projektbezogenen Planungen von einer angemessenen Kostenbeteiligung der Interessenz abhängig.

2. Baulandmobilisierung

Grundsatz

Art. 10

- 1 Die Gemeinde stellt sicher, dass die Bauzonen zeitgerecht ihrer Bestimmung zugeführt werden können.

Baulandmobilisierung, Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit

Art. 11

- 1 Die Gemeinde kann bei der Zuweisung von Land zur Bauzone und bei Umzonungen die Verfügbarkeit des Bodens für den festgelegten Zonenzweck nach den Vorgaben des kantonalen Rechts (Art. 19b KRG) vertraglich sicherstellen. Verzichtet die Gemeinde auf Vertragsverhandlungen oder scheitern diese, unterliegen die eingezonten oder umgezonten Grundstücke der gesetzlichen Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauland gemäss Art. 19c bis Art. 19f KRG.
- 2 Die bereits rechtskräftig ausgeschiedenen, jedoch noch nicht zonengemäss überbauten Bauzonenflächen, für welche sich im öffentlichen Interesse eine Bauverpflichtung aufdrängt, sind im Zonenplan besonders bezeichnet. Werden diese Flächen nicht innert fünf Jahren seit rechtskräftiger Unterstellung unter die Bauverpflichtung überbaut, finden die Art. 19d bis Art. 19f KRG auf die betroffenen Grundstücke Anwendung.
- 3 Für die bereits vor dem Inkrafttreten der vorliegenden Gesetzesänderung von der Gemeindeversammlung beschlossenen und von der Regierung rechtskräftig genehmigten Bauverpflichtungen gilt die Frist zur Erfüllung der Bauverpflichtung unverändert (acht Jahre) ab deren Genehmigungsdatum (27. April 2010) zu laufen.
- 4 Für die Erfüllung der Bauverpflichtung und die Entlassung von Grundstücken aus der Bauzone bei Nichterfüllen gelten die einschlägigen kantonalen Bestimmungen.
- 5 Die Gemeinde richtet auf der Gemeindeverwaltung eine Anlaufstelle für die Nachfrage nach Bauland ein.
- 6 Die Baubehörde ist befugt, zur vorliegenden Vorschrift die erforderlichen Ausführungsbestimmungen zu erlassen (z.B. Organisation der Anlaufstelle für Nachfrage nach Bauland, Festlegung der Auswahlkriterien für die Übernahme und der Kriterien bei Veräusserungen etc.).

Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen

Art. 12

- 1 Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen innerhalb der Bauzonen sind unzulässig, wenn sie geeignet sind, die Umsetzung der Vorschriften über die Baulandmobilisierung (Artikel 19c ff. KRG) oder der Vorschrift über die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses (Art. 19 BauG) zu vereiteln oder zu erschweren.
- 2 Grundstücksteilungen sind nur zulässig, sofern mit diesen eine ortsgerechte Überbauung möglich ist. Die abgetrennten Flächen müssen für sich allein zonenkonform überbaut werden können.
- 3 Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen innerhalb der Bauzone bedürfen der Zustimmung durch die Baubehörde.

3. Mehrwertabgabe

Grundsatz

Art. 13

- 1 Der Vollzug der Mehrwertabgabe durch die Gemeinde erfolgt nach den Vorschriften des kantonalen Rechts.

Zusätzliche Abgabetatbestände

Art. 14

- 1 Zusätzlich zum Abgabetatbestand der Einzonung gemäss kantonalem Recht erhebt die Gemeinde bei den folgenden weiteren Planungsmassnahmen eine Mehrwertabgabe:
 - a. Umzonung von Grundstücken von einer Bauzone zu einer anderen Bauzone oder Änderungen der zulässigen Art der Bauzonennutzung (Umzonung);
 - b. Änderung der Vorschriften über das Mass der Nutzung in der Bauzone (Aufzonung), sofern sich die Nutzungsflächen für das Wohnen oder Arbeiten um mehr als 50% erhöhen;
 - c. Zuweisung von Land zu Camping-, Golfplatz-, Materialabbau- oder Deponiezone;
 - d. Festlegungen in Generellen Erschliessungsplänen, welche wertvermehrnde Auswirkungen für Grundstücke entfalten.
- 2 Bei den Abgabetatbeständen nach Absatz 1 sind Mehrwerte von weniger als CHF 20 000 pro Grundstück von der Abgabepflicht befreit.

- 3 Für die Entstehung und Bemessung der Abgabe sowie für deren Veranlagung, Anpassung an die Teuerung, Fälligkeit und Bezug gelten sinngemäss die entsprechenden Bestimmungen des kantonalen Rechts.

Höhe der Abgabe

Art. 15

- 1 Die Höhe der Abgabe beträgt:
 - a. Bei Einzonungen: 30% des Mehrwerts;
 - b. Bei Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht: 20% des Mehrwerts;
 - c. Bei den zusätzlichen Abgabebetständen nach Art. 14 BauG, Abs. 1: 30% des Mehrwerts.
- 2 Die Freigrenze richtet sich nach Art. 19i Abs. 6 KRG sowie nach Art. 14 BauG.

Verwendungszweck

Art. 16

- 1 Neben den Art. 19r KRG aufgeführten Verwendungszwecken können die Mittel im kommunalen Fonds für die folgenden Zwecke verwendet werden:
 - a. Für die Erstellung, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung der gemeindeeigenen Erschliessungsanlagen;
 - b. Für Massnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und zur Aufwertung der Strassenraumgestaltung.

4. Zonenplan

A. Allgemeines

Grundsatz

Art. 17

- 1 Die Zonenvorschriften für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, die Zone für öffentliche Anlagen, die Zone für Grünflächen, die Landwirtschaftszone, die Naturschutzzone, die Landschaftsschutzzone, die Grundwasser- und Quellschutzzone, die Gewässerschutzzone, die Gefahrenzonen, die Freihaltezone, die Zone für künftige bauliche Nutzung 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:

c. Bauzonen

- Dorfzone (ES III) Art. 28
- Wohnzone (ES II) Art. 29
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ES II) Art. 28 KRG
- Zone für öffentliche Anlagen (ES II) Art. 28 KRG
- Zone Hofraum und Garten Art. 30
- Zonen für Grünflächen Art. 30 KRG
- Parkierungszone Art. 31

d. Landwirtschaftszonen

- Landwirtschaftszone (ES III) Art. 32 KRG

e. Schutzzonen

- Naturschutzzone Art. 33 KRG
- Landschaftsschutzzone Art. 34 KRG
- Freihaltezone Art. 35 KRG
- Grundwasser- und Quellschutzzone Art. 37 KRG
- Gewässerraumzone Art. 37a KRG
- Wildruhezone Art. 32
- Trockenstandortszone Art. 33

f. Weitere Zonen

- Gefahrenzone I Art. 38 KRG
- Gefahrenzone II Art. 38 KRG
- Wintersportzone Art. 34
- Erholungszone Art. 35
- Zwischenlager- und Aufbereitungszone Art. 36
- Lagerplatzzone Art. 37
- Zone für künftige bauliche Nutzung Art. 40 KRG
- Zone übriges Gemeindegebiet (ES III) Art. 41 KRG

g. Folgeplanungen

- Arealplanpflicht Art. 46 KRG
- Quartierplanpflicht Art. 51 KRG

h. Weitere Festlegungen

- Statische Waldgrenzen Art. 13 WaG
- Baulandmobilisierung Art. 19i KRG

3 Erschliessungsflächen innerhalb oder am Rand der Bauzonen gelten als Bauzone, weshalb für Bauvorhaben auf solchen Flächen kein Baubewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone durchzuführen ist.

4 Zonenplan und Zonenschema bezeichnen die Empfindlichkeitsstufen. Zuweisung und Anwendung der Empfindlichkeitsstufen richten sich nach den Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

B. Bauzonen

a) Regelbauweise

Grundsatz

Art. 18

- 1 Die Bauweise, das Mass der Nutzung, die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die zulässigen Gebäudeabmessungen in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema und den zugehörigen baugesetzlichen Umschreibungen.
- 2 Für Begriffe und Messweisen, die Gegenstand der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB, siehe Anhänge 1 «Begriffe und Messweisen» und 2 «Skizzen») bilden, gelten die in den Anhängen zur IVHB und den zugehörigen Erläuterungen enthaltenen Umschreibungen.
- 3 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind Nutzungsziffern und 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.
- 4 Im Areal- oder Quartierplan können folgende Abweichungen von der zonengemässen Regelbauweise festgelegt werden, wenn damit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei überdurchschnittlicher Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird:
 - a. Die Grenz- und Gebäudeabstände, die Gebäudelänge und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb des Quartierplangebiets gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.
 - b. Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Berechnung der Fassadenhöhe ab neuem Terrain vorgeschrieben werden.
 - c. Die Ausnutzungsziffer kann bis maximal 10% erhöht werden.
- 5 Für Verkehrsflächen im Siedlungsgebiet gelten ausschliesslich die Vorgaben des Generellen Erschliessungsplans sowie der Erschliessungsordnung.

Hofstattrecht

Art. 19

- 1 Für den Wiederaufbau nach Zerstörung oder Abbruch rechtmässig erstellter Gebäude innerhalb der Dorfzone gilt das Hofstattrecht im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen.

- 2 Werden rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, zerstört oder ganz oder teilweise abgebrochen, kann die Baubehörde nach pflichtgemäsem Ermessen einen Wiederaufbau ohne Rücksicht auf die geltenden Vorschriften der Regelbauweise in ihrer bisherigen Lage und Ausdehnung bewilligen (Hofstattrecht). Umnutzungen im bestehenden Volumen sind im Rahmen der geltenden Nutzungsbestimmungen gestattet. Folgende Voraussetzungen müssen kumulativ erfüllt sein:
 - a. Die bestehende oder beabsichtigte neue Nutzung entspricht dem Zonenzweck;
 - b. Es stehen keine überwiegenden öffentlichen Interessen (wie namentlich Vorgaben der Gebäudeversicherung oder Feuerpolizei, Anliegen des Ortsbildschutzes oder der Wohnqualität etc.) entgegen;
 - c. Die Pflichtparkplätze sind nachgewiesen oder die Ersatzabgabe gemäss Art. 79 wird bezahlt;
 - d. Die Gebäudemasse des Altbaus wurden vor dem Abbruch bzw. innert drei Monaten seit der Zerstörung im Einvernehmen mit der Baubehörde durch Pläne festgehalten und diese bei der Baubehörde deponiert;
 - e. Das Baugesuch für den Wiederaufbau wurde innert drei Jahren nach Zerstörung bzw. zusammen mit dem Abbruchgesuch eingereicht.
- 3 Geringfügige Abweichungen bezüglich Lage und Ausdehnung sind gestattet, wenn dadurch der bisherige Zustand verbessert wird und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen.
- 4 Vorbehalten bleiben besondere gesetzliche Anpassungs- oder Sanierungspflichten, Regelungen des eidgenössischen oder kantonalen Rechts für bestehende Bauten und Anlagen wie Vorschriften in Gefahrenzonen, Abstandsvorschriften gegenüber Kantonsstrassen gemäss kantonaler Strassengesetzgebung, besondere Zonenbestimmungen betreffend Ersatzbauten und Ersatzanlagen, Schutzanordnungen des Generellen Gestaltungsplans, sowie Baulinien im Bereich von Nationalstrassen.

Haushälterische Bodennutzung

Art. 20

- 1 Alle Bauvorhaben haben dem Gebot des haushälterischen Umgangs mit dem Boden zu genügen. Insbesondere sind eine bodensparende, kompakte Bauweise sowie eine optimale Ausnützung und effiziente Erschliessung von Bauland anzustreben.

- 2 Bauvorhaben (Neubauten, wesentliche Erweiterung und Umbauten) haben mindestens 80% der geltenden Ausnützungsziffer auszuschöpfen. Für Bauvorhaben in Zonen ohne AZ gelten die Ziele gemäss Abs. 1 sinngemäss.
- 3 Wird die geltende Ausnützungsziffer unterschritten, hat der Baugesuchsteller anhand eines konkreten Projekts nachvollziehbar aufzuzeigen, wie und wo die gesamte restliche Ausnützung nachträglich in baulicher und funktionaler Hinsicht zweckmässig realisiert werden kann.
- 4 Die Baubehörde kann die Baubewilligung mit Auflagen verbinden wie etwa hinsichtlich der Erschliessung, der Baustandorte für die Restnutzung, die zeitliche Realisierung usw. oder aber die Einleitung einer Folgeplanung beschliessen. Baugesuche, welche die Anforderungen gemäss Abs. 2 und 3 nicht erfüllen, werden zur Überarbeitung zurückgewiesen.

Zonenschema

Art. 21

	Zone	Ausnützungsziffer ¹⁾	Mittlere Fassadenhöhe (FH _m) ²⁾	Höhe Firstlinie ²⁾	Gebäuelänge ³⁾	Grenzabstand ^{4,5)} gross / klein	ES ⁶⁾
D	Dorfzone	Art. 28	9.00 m	3.00 m	-	2.50 / 2.50 m	III
W1	Wohnzone 1	0.5	7.50 m	3.00 m	20.00 m	5.00 / 3.00 m	II
W2	Wohnzone 2	0.4	6.00 m	3.00 m	20.00 m	5.00 / 3.00 m	II
ZöBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	-	-	-	-	5.00 / 2.50 m	III
LW	Landwirtschaftszone	-	-	-	-	2.50 / 2.50 m	III

- 1) Ein Anspruch auf die Höchstmasse in der Dorfzone besteht nicht. Vorbehalten bleibt Art. 28
- 2) Vgl. Art. 24
- 3) Vgl. Art. 25
- 4) Vgl. Art. 26
- 5) Bei An- und Kleinbauten beträgt der Grenzabstand in allen Bauzonen 2.50 m (Definition gemäss Art. 27 BauG und IVHB). Unterirdische Bauten, die das massgebende oder abgegrabene Terrain nicht überragen, müssen keinen Grenzabstand einhalten. Vorbehalten bleiben Abstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung bei Bauvorhaben an der Kantonsstrasse.
- 6) Empfindlichkeitsstufe gemäss Umweltschutzgesetzgebung.

b) Begriffe und Messweisen

Begriffe

Art. 22

- 1 Für Begriffe und Messweisen, die Gegenstand der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) bilden, gelten die in den Anhängen zur IVHB und den zugehörigen Erläuterungen enthaltenen Umschreibungen. Die in Klammer gesetzten Verweise beziehen sich auf die Begriffe der IVHB (gemäss Anhänge 1 «Begriffe und Messweisen» und 2 «Skizzen»).

Ausnützungsziffer

Art. 23

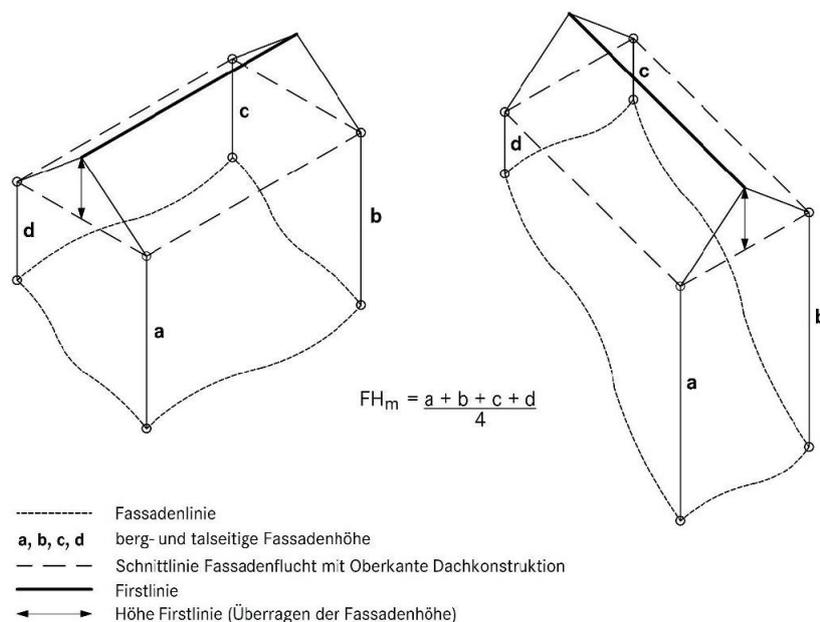
- 1 Die Definition der Ausnützungsziffer (AZ) richtet sich nach Art. 37a KRVO.
- 2 Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen, Bäche oder Bahnen getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümern resp. Grundeigentümerinnen vorliegt und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.
- 3 Weitergehende Nutzungsverlegungen erfolgen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans, im Arealplan oder Quartierplan.
- 4 Die Baubehörde führt eine Kontrolle über den realisierten Anteil der zulässigen Ausnützungsziffer auf den Grundstücken. Sie lässt Nutzungsübertragungen mit einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung belegen und im Grundbuch anmerken.
- 5 Wird von einem unüberbauten Grundstück ein Teil abgetrennt, so darf die neue Teilparzelle nur soweit überbaut werden, dass die Ausnützungsziffer über das ganze ursprüngliche Grundstück gemessen eingehalten wird.
- 6 Für temporär genutzte Räume in Wohngebäuden wie Wellness-, Hobbyräume und dergleichen, welche weniger als 1.60 Meter über das massgebende Terrain (1.1) hinausragen, kann die Baubehörde einen Zuschlag zur zonengemässen Ausnützung von max. 50% gestatten, sofern die betreffenden Räume mit einem Zweckänderungsverbot belegt werden. Davon ausgenommen sind Wohn- und Arbeitsräume.

Mittlere Fassadenhöhe

Art. 24

- 1 Die mittlere Fassadenhöhe (FH_m) darf die Werte gemäss Zonenschema nicht überschreiten. Als mittlere Fassadenhöhe (FH_m) gilt das Mittel aller Fassadenhöhen (5.2) gemessen an den Hauptgebäudeecken. Bei Abgrabungen sind die Fassadenhöhen (5.2) vom neu gestalteten Terrain aus zu messen.

- 2 Die Firstlinie darf die zulässige mittlere Fassadenhöhe (FH_m) maximal um das im Zonenschema festgelegte Mass überragen.
- 3 Die einzelnen talseitigen Fassadenhöhen (5.2) dürfen die Werte der mittleren Fassadenhöhe (FH_m) gemäss Zonenschema um max. 3.0 Meter überschreiten.
- 4 Bei Flachdachbauten sind Attikageschosse (6.4) nicht zulässig.
- 5 Bei gegliederten Bauten wird die mittlere Fassadenhöhe (FH_m) für jeden Baukörper separat ermittelt. Als Gliederung gilt ein Vor- oder Rücksprung von mindestens 3 Metern, der vom massgebenden Terrain bis zum Dach reicht. Gebäudeabsätze oder Vorsprünge, welche über die ganze Fassadenbreite gehen, jedoch nicht über die ganze Fassadenhöhe reichen, werden bis zu einer Tiefe von 1 Meter zur Hauptfassade gezählt, darüber als eigenständiger Baukörper.



Gebäudelänge

Art. 25

- 1 Die Gebäudelänge (4.1) ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.
- 2 Die im Zonenschema festgelegten maximalen Gebäudelängen (4.1) gelten für Einzelbauten und Reihenhäuser. Anbauten (2.3) (ausschliesslich mit Nebennutzflächen) bis zu einer Gebäudelänge (4.1) von maximal 4 m sind nicht anzurechnen. Kleinbauten (2.2) (ausschliesslich mit Nebennutzflächen) werden wie Gebäude (2.1) behandelt. Die Länge von unterirdischen Bauten ist frei.

Grenz-, Gebäude- und Strassenabstand

Art. 26

- 1 Die Grenzabstände (7.1) gemäss Zonenschema sind einzuhalten. Vorbehalten sind Baulinien (7.3), Baugestaltungslinien, Waldabstandslinien und Unterschreitungen gemäss KRG sowie abweichende Festlegungen in einem Quartierplan, Arealplan oder Generellen Gestaltungsplan.
- 2 Der minimale Gebäudeabstand (7.2) ergibt sich aus der Summe der einzuhaltenden Grenzabstände (7.1) und kann ebenfalls gemäss KRG unterschritten werden.
- 3 Als Grenzabstand (7.1) gilt bei Hochbauten jeder Art einschließlich beweglicher Anlagen wie Silos, Reklameanlagen usw. die kürzeste Entfernung zwischen der Fassade und der Grundstücksgrenze. Der grosse Grenzabstand (7.1) ist süd- oder talseitig einzuhalten. Von den übrigen Fassaden ist der kleine Grenzabstand (7.1) einzuhalten
- 4 Der Minimalabstand zu Gemeindestrassen kann von der Baubehörde ganz oder teilweise reduziert werden, wenn damit eine bessere Wirkung des Baukörpers im Gassenbild erzielt werden kann und wenn dadurch die Verkehrsverhältnisse im betreffenden Gassenabschnitt nicht beeinträchtigt werden.
- 5 Gegenüber Grenzen haben vorspringende Gebäudeteile (3.4) immer einen minimalen Abstand von 1.5 Metern einzuhalten.
- 6 Unterirdische Bauten (2.4) und jene Teile von Unterniveaubauten (2.5), die das massgebende Terrain (1.1) nicht überragen, müssen keinen Grenzabstand (7.1) einhalten.
- 7 Wo das Baugesetz oder das KRG keine Grenzabstände (7.1) vorschreibt wie auch für Klein- und Anbauten (2.2 und 2.3) sowie Anlagen und jene Teile von Unterniveaubauten (2.5) die das massgebende Terrain (1.1) überragen, gelten minimale Abstandsvorschriften von 2.5 Meter. Vorbehalten sind Unterschreitungen gemäss KRG.
- 8 Vorbehalten bleiben Abstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung bei Bauvorhaben an der Kantonsstrasse.
- 9 Auf Grundstücken am Rande der Bauzonen ist ein Abstand von mindestens 2.00 m gegenüber der Bauzonengrenze einzuhalten. Vorspringende Gebäudeteile (3.4) sowie Vordächer dürfen die Bauzonengrenze nicht überragen. Unterschreitungen gemäss KRG sind an der Bauzonengrenze nicht zulässig.

Masse für die Anwendung von Definitionen gemäss IVHB

Art. 27

- 1 Die nachfolgenden in diesem Baugesetz verwendeten Definitionen und Begriffe richten sich nach der IVHB.
 - a. Kleinbauten (2.2) und Anbauten (2.3)
 - Max. zulässige Fassadenhöhe (5.2): 3.0 m
 - Max. anrechenbare Gebäudefläche: 30 m²
 - b. Unterniveaubauten (2.5)
 - Max. Durchschnittsmass b für das Hinausragen der Unterniveaubaute: 1.0 m
 - c. Vorspringende Gebäudeteile (3.4)
 - Max. zulässiges Mass a für die Tiefe: 2.0 m
 - Max. zulässiges Mass b für die Breite: 4.0 m
 - Max. zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnitts: 2/5

c) Zonenvorschriften

Wohnbauzonen

Dorfzone

Art. 28

- 1 Die Dorfzone ist für Wohnzwecke sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe, ausgenommen Landwirtschaftsbetriebe, bestimmt.
- 2 Neubauten einschliesslich Ersatzbauten, 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 Neubauten einschliesslich Ersatzbauten, Umbauten und Erweiterungen bestehender Gebäude sind so zu gestalten, dass sie die bestehende Dorfstruktur, die Baugruppen, Plätze und Gassenbilder auf harmonische Weise ergänzen. Die im generellen Gestaltungsplan bezeichneten wertvollen Bauten sind zu erhalten und fachgerecht zu restaurieren.
- 4 Für Neubauten gilt in der Regel die offene Bauweise. Geschlossene Bauweise ist zulässig, wenn die zusammenzubauenden Gebäude gleichzeitig erstellt werden. Auf der gemeinsamen Grenze ist eine Brandmauer zu errichten.
- 5 In der Dorfzone wird bei Neubauten einschliesslich Ersatzbauten, Umbauten und Erweiterungen bestehender Gebäude die Einhaltung der jeweils aktuellen MINERGIE-P-Kennzahlen (Gesamtenergiebedarf) empfohlen.

Wohnzone

Art. 29

- 1 Die Wohnzone (W1 und W2) ist für Wohnzwecke bestimmt. Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sind zulässig, sofern sie aufgrund ihrer optischen Erscheinung und ihrer Auswirkungen auf Raum, Umwelt und Erschliessung in ein Wohnquartier passen.
- 2 In der Wohnzone 1 (W1) haben Neubauten einschliesslich Ersatzbauten, Umbauten und Erweiterungen bestehender Gebäude auf die Struktur und Gestaltung der angrenzenden Dorfzone Bezug zu nehmen.
- 3 Bei Neubauten einschliesslich Ersatzbauten, wesentlichen Erweiterungen (Vergrösserung > 20% der bestehenden anrechenbaren Gebäudefläche) und energetischen Gesamtsanierungen (mind. Sanierung des Daches und der Fassaden) in der Wohnzone (W1 und W2) sind mindestens die jeweils aktuellen MINERGIE-P-Kennzahlen (Gesamtenergiebedarf) zu genügen.
- 4 In begründeten Ausnahmefällen, namentlich bei Massnahmen an architektonisch wertvollen Bauten oder bei Neubauten einschliesslich Ersatzbauten, wesentlichen Erweiterungen und energetischen Gesamtsanierungen an ungeeigneten Lagen (z.B. Schattenwurf durch erhaltenen Baugruppen und Feldgehölze), kann die Baubehörde bezüglich Kennzahlen Ausnahmen gestatten. Die Vorgaben des übergeordneten Rechtes sind in jedem Fall einzuhalten.

Zonen für besondere bauliche Nutzungen

Zone Hofraum und Garten

Art. 30

- 1 Die Zone Hofraum und Garten ist für Hofräume und Gärten im Baugebiet bestimmt. Sie umfasst Frei- und Aussenräume, welche für das Ortsbild sowie die Siedlungs- und Wohnqualität von Bedeutung sind.
- 2 In der Zone Hofraum und Garten dürfen keine oberirdischen Bauten und Anlagen neu erstellt werden mit Ausnahme von einzelnen eingeschossigen Kleinbauten wie Geräteschuppen, Gartenlauben u. dgl. mit einer Grundfläche von max. 9 m². Unterirdische Bauten sind zulässig. Auskragende Bauteile von angrenzenden Hauptbauten wie Vordächer, offene Balkone, Freitreppen u. ä. dürfen max. 2.00 m in die Zone Hofraum und Garten hineinragen.
- 3 Bestehende Bauten dürfen in ihrem bisherigen Zweck weitergenutzt oder für zulässige Zwecke nach Abs. 1 umgenutzt werden, sofern das Gebäudevolumen nicht verändert wird.

- 4 Einzelne offene Parkplätze sind zulässig, wenn sich diese gut in das Ortsbild und die Umgebung einfügen und keine wesentlichen Geländeänderungen erforderlich sind. Die Baubehörde verbindet die Bewilligung von solchen Parkplätzen mit einem Revers, wonach diese wieder entfernt werden müssen, sobald eine zumutbare Möglichkeit der Erstellung oder der Beteiligung an einer gemeinschaftlichen Parkierungsanlage ausserhalb der Zone Hofraum und Garten besteht.

Parkierungszone

Art. 31

- 1 Die Parkierungszone umfasst Flächen, welche für das Parkieren von Fahrzeugen bestimmt sind. Unterirdische Parkhäuser sind zulässig. Es dürfen keine Hochbauten erstellt werden.
- 2 Oberirdische Parkierungsanlagen sind so zu gestalten, dass sie sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

C. Schutzzonen

Wildruhezone

Art. 32

- 1 Die Wildruhezone umfasst Lebensräume von Tieren, insbesondere die Wildeinstandsgebiete.
- 2 Die Anlage, Präparierung und Markierung von Abfahrtspisten, Langlaufloipen und Schlittelwegen oder anderen Einrichtungen zur Sportausübung sind im Winter grundsätzlich nicht gestattet. Vorbehalten bleiben Korridore bei ausgewiesenem Bedarf. Der Gemeindevorstand erlässt temporäre Betretungs- und Fahrverbote nach Absprache mit der Wildhut und dem Forstdienst.
- 3 Die Verwendung von Motorfahrzeugen ist nur für land- oder forstwirtschaftliche Nutzungen gestattet. Vorbehalten sind generell Not- und Rettungsmassnahmen sowie Pflege- und Hegemassnahmen in Absprache mit der Wildhut und dem Forstdienst.
- 4 Die Wildruhezonen werden nach den Richtlinien der Fachstelle für Jagd und Fischerei und der kantonalen Hegekommission gekennzeichnet. Zweckmässige Pflegemassnahmen sind von den Grundeigentümern und Grundeigentümerinnen zu dulden.

Trockenstandortzone

Art. 33

- 1 Die Trockenstandortzone umfasst Trockenwiesen und -weiden, deren Fläche und Qualität erhalten werden soll.

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

D. Weitere Zonen

Tourismus und Freizeit

Wintersportzone

Art. 34

- 1 Es gilt Art. 39 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Gaubünden (KRG). Darüber hinaus gelten nachfolgende Vorschriften.
- 2 In der Wintersportzone besteht ein allgemeines Zutrittsrecht zur Ausübung des Wintersportes. Die maschinelle Präparierung von Pisten innerhalb der Wintersportzone ist zulässig. Weitergehende Eingriffe wie die Errichtung und der Betrieb von Beschneiungsanlagen oder die Ausführung von Terrainanpassungen können bewilligt werden. Für grössere neue Bauten und Anlagen werden nutzungsplanerische Festlegungen im Generellen Erschliessungsplan vorausgesetzt.
- 3 Bauten und Anlagen haben sich, soweit sie nicht unterirdisch angelegt werden können, gut in das Landschaftsbild einzufügen. Mobile Anlageteile, die das massgebende Terrain überragen, sind nach Saisonschluss nach Möglichkeit zu entfernen.
- 4 Wo sich Naturschutzzone und Wintersportzone überlagern, darf die Pistenpräparierung zu keiner Schädigung des zu schützenden Biotops führen [minimale Schneehöhe 30 cm].
- 5 Schäden oder Ertragsausfälle, die durch die Ausübung des Wintersports und durch die Präparierung von Pisten an Grundstücken innerhalb der Wintersportzone entstehen, werden von einer Fachperson beurteilt und von der Gemeinde behoben oder entschädigt.
- 6 Kosten, die der Gemeinde aus der Freihaltung und Nutzung des Wintersportgeländes erwachsen, werden den vom Wintersport profitierenden Unternehmungen und Vereinigungen wie Bergbahnen, Beherbergungsbetriebe, Tourismusorganisationen, Skischulen überbunden.

- 7 Das Verfahren für die Beurteilung und Entschädigung von Schäden und Ertragsausfällen gemäss Abs. 3 sowie für die Erhebung von Beiträgen gemäss Absatz 4 wird in der von der Gemeinde zu erlassender Gesetzgebung über die Sicherung des Wintersports geregelt.

Erholungszone (Zone für Freizeitnutzungen)

Art. 35

- 1 Die Erholungszone umfasst jene Gebiete, die für die Erholung und Freizeitnutzungen bestimmt sind.
- 2 Bauten und Anlagen (Badeanlagen, Rast- und Picknickplätze, Wege etc.) sind zulässig, soweit sie dem Zonenzweck entsprechen, der Öffentlichkeit offenstehen und sich gut ins Landschaftsbild eingliedern.
- 3 Sämtliche Bauten und Anlagen unterliegen dem Baubewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone (BAB) oder dem Meldeverfahren nach KRG / KRVO.

Materialabbau, Materialverwertung und Deponierung

Zwischenlager- und Aufbereitungszone

Art. 36

- 1 Die Zwischenlager- und Aufbereitungszone umfasst Flächen zur Zwischenlagerung und Aufbereitung von Grünabfällen und unverschmutztem Aushubmaterial. Die Lagerung oder Aufbereitung anderer Materialien, oder die Errichtung einer Inertstoffdeponie für die Beseitigung von unverschmutztem Aushub-, Ausbruch- und Abraummaterial ist nicht erlaubt.
- 2 Anlagen und Gebäude dürfen nicht errichtet werden, Einfriedungen sind zulässig.
- 3 Für die Errichtung, den Betrieb und den Unterhalt der Anlage sowie für den Abschluss und dessen Sicherstellung gelten im Übrigen die einschlägigen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Vorbehalten bleiben insbesondere notwendige Bewilligungen des kantonalen Amtes für Natur und Umwelt.

Lagerplatzzone

Art. 37

- 1 Die Lagerplatzzone umfasst Flächen, die für die Lagerung von Holz bestimmt sind. Temporär dürfen auch andere Materialien gelagert werden.
- 2 Hochbauten, feste Installationen sowie das Lagern umweltschädlicher Stoffe, insbesondere von Abfällen jeder Art, ist verboten. Der Gemeindevorstand sorgt für eine angemessene Ordnung.
- 3 Der Gemeindevorstand kann die Parkierung von Fahrzeugen zulassen.

5. Genereller Gestaltungsplan

A. Allgemeines

Festlegungen Art. 38

- 1 Der Generelle Gestaltungsplan enthält folgende Festlegungen:
 - a. Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum
 - Erhaltungsbereich Art. 39
 - Neugestaltungsbereich Art. 40
 - Bereich Aufwertung Strassenraum Art. 41
 - b. Gestaltungsobjekte
 - Wertvolle Bauten und Anlagen Art. 42
 - Erhaltenswerte Baumgruppen und Feldgehölze Art. 43
 - Baugestaltungslinien Art. 44

B. Gestaltungsbereiche

Erhaltungsbereich Art. 39

- 1 Als Erhaltungsbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit Baugruppen, Bauten und Anlagen sowie Freiräume, die auf Grund ihrer Gesamtform, Stellung und äusseren Erscheinung von erheblicher räumlicher, architektonischer oder ortsbaulicher Bedeutung sind.
- 2 Im Erhaltungsbereich gelegene Bauten und Anlagen sowie wertvolle Gebäudeteile und Konstruktionsformen sind im Grundsatz zu erhalten und dürfen nur in begründeten Fällen abgebrochen werden. Erneuerungen und Umbauten sind im Rahmen der Zonenbestimmungen unter Wahrung der äusseren Erscheinung möglich. Innerhalb des Erhaltungsbereiches sind Neubauten gestattet.
- 3 Von der Pflicht zur Erhaltung ausgenommen sind Bauten, Anlagen oder Teile davon gestützt auf eine entsprechende Stellungnahme der Bauberatung oder der kantonalen Denkmalpflege.
- 4 Bauvorhaben sind vor der Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden und durch die Gestaltungsberatung zu beurteilen und zu begleiten.

Neugestaltungsbereich Art. 40

- 1 Als Neugestaltungsbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Entwicklungsgebiete mit besonderem Nutzungs- und Gestaltungspotenzial bezüglich haushälterischer Bodennutzung, Ortsrandbildung, öffentlicher Raum und Einordnung in die bestehende Ortsstruktur.

- 2 Die Bebauung beziehungsweise Entwicklung hat auf der Grundlage eines von der Baubehörde genehmigten Bauungs- und Erschliessungskonzeptes über den ganzen Bereich zu erfolgen. Das Konzept hat eine qualitätsvolle Überbauung und Entwicklung zu gewährleisten, welche auf die bedeutende Siedlungsstruktur Bezug nimmt und sie qualitativ ergänzt. Wesentliche Bauvorhaben dürfen nur auf der Grundlage eines solchen Konzeptes bewilligt werden.
- 3 Konzeptplanungen und Bauvorhaben im Neugestaltungsbereich unterliegen der Bauberatungspflicht. Die Baubehörde kann bei Bedarf eine Quartierplanung verlangen.

Bereich Aufwertung Strassenraum

Art. 41

- 1 Als Bereich Aufwertung Strassenraum bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan den Innerortsbereich der Kantonsstrasse mit besonderem Potenzial bezüglich Erhöhung der Sicherheit insbesondere für den Langsamverkehr sowie bezüglich Aufwertung der Strassenraumgestaltung.
- 2 Die Massnahmen für die Erhöhung der Sicherheit sowie die Gestaltung des Strassenraumes haben auf der Grundlage eines von Fachleuten erarbeiteten und von der Baubehörde genehmigten und vom Tiefbauamt Graubünden bewilligten Sicherheits- und Gestaltungskonzeptes über den gesamten Bereich entlang der Kantonsstrasse zu erfolgen. Wesentliche Massnahmen sowie Bauvorhaben dürfen nur auf der Grundlage eines solchen Konzeptes bewilligt werden.
- 3 Konzeptplanungen und bauliche Massnahmen im Bereich Aufwertung Strassenraum unterliegen der Bauberatungspflicht.
- 4 Im Bereich der Kantonsstrasse sowie innerhalb des Bereiches Aufwertung Strassenraum erfordern alle Massnahmen, soweit dies von der kantonalen Strassengesetzgebung erfordert, eine Bewilligung des Tiefbauamtes Graubünden.

C. Gestaltungsobjekte

Wertvolle Bauten und Anlagen

Art. 42

- 1 Als geschützte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten oder Baugruppen, die aufgrund ihrer Stellung, Architektur und Bausubstanz von hohem siedlungsbaulichem und bauhistorischem Wert sind. Sie sind grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Erneuerungen sowie Um- und Anbauten sind unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig.

- 2 Als erhaltenswerte Bauten und Anlagen bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten oder Anlagen, die durch ihre Lage und Gestalt zur Qualität des Ortsbildes oder zur Identität des Ortes beitragen. Erhaltenswerte Bauten oder Anlagen (z.B. Brunnen) dürfen in ihrer wesentlichen äusseren Erscheinung nicht zerstört werden.
- 3 Bauvorhaben an geschützten oder erhaltenswerten Bauten und Anlagen sind vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden. Diese legt zusammen mit der Bauherrschaft und der Bauberatung oder der kantonalen Denkmalpflege, gestützt auf ein Gebäudeinventar, die Erhaltungsanordnungen im Einzelnen fest. Liegt für das betreffende Objekt noch kein detailliertes Gebäudeinventar vor, veranlasst die Baubehörde die Inventarisierung. Die Kosten der Inventarisierung gehen zu Lasten der Gemeinde.

Erhaltenswerte Baumgruppen und Feldgehölze

Art. 43

- 1 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Baumgruppen und Feldgehölze sind von deren Eigentümerinnen bzw. Eigentümer in besonderem Masse zu pflegen und in ihrem Bestand zu erhalten.
- 2 Die im Generellen Gestaltungsplan als erhaltenswert bezeichneten Baumgruppen und Feldgehölze dürfen weder zerstört noch beeinträchtigt werden. Bei natürlichen Abgängen sind die Bäume durch Jungpflanzen am selben Standort zu ersetzen. Mit Bewilligung der Baubehörde können Einzelbäume beseitigt oder vermindert werden, wenn der Gesuchsteller sich verpflichtet, im betroffenen Gebiet eine gleichwertige Ersatzbepflanzung vorzunehmen. Die Baubehörde kann eine Fachperson als Berater beiziehen.
- 3 Die Baubehörde unterstützt Massnahmen zur Pflege und Erhaltung der Naturobjekte. Bei Bauvorhaben im Bereich von Naturobjekten trifft sie im Baubewilligungsverfahren notwendige Anordnungen zum Schutz der Objekte.

Baugestaltungslinien

Art. 44

- 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 (2.1) oder Gebäudeseiten.
- 3 Bau- und Baugestaltungslinien im Bereich von Kantonsstrassen, die von der Gemeinde festgelegt werden, sind vorgängig mit dem Tiefbauamt Graubünden abzustimmen. Gegenüber Kantonsstrassen sind nur Bau- und Baugestaltungslinien verbindlich, welche vom Kanton genehmigt wurden.

- 4 Baugestaltungslinien werden im Generellen Gestaltungsplan oder in Quartierplänen festgelegt.

6. Genereller Erschliessungsplan

Allgemeines

Art. 45

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan legt in den Grundzügen die Erschliessung des Gemeindegebietes mit Verkehrs-, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen fest. Er kann auch Anlagen der Feinerschliessung enthalten.

Erschliessungsstrassen

Art. 46

- 1 Erschliessungsstrassen sind nach Art und Ausmass dem zu erschliessenden Gebiet anzupassen. Sie sind mit dem übergeordneten Strassennetz so zu verbinden, dass sie keinen Fremdverkehr anziehen. Wo es die Verhältnisse erfordern, werden die Strassen und Plätze beleuchtet.
- 2 Quartierstrassen sind so auszugestalten, dass sie als Zufahrt des Quartiers und als Aussenräume für gemeinschaftliche Zwecke benutzt werden können.
- 3 Die öffentlichen Erschliessungsstrassen samt Ausstattungen können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung von jedermann begangen und befahren werden.
- 4 Der Generelle Erschliessungsplan bezeichnet jene geplanten Strassen und Wege, für die das Enteignungsrecht mit der Genehmigung des Plans erteilt wird. Liegen Verkehrsanlagen auf privatem Grundbesitz, sorgt die Baubehörde für einen rechtzeitigen Land- oder Rechtserwerb.

Wirtschaftswege

Art. 47

- 1 Land- und Forstwirtschaftswege dienen den Nutzungen des angeschlossenen Nichtsiedlungsgebietes, insbesondere der land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung.
- 2 Die Anlage und Benutzung der Land- und Forstwirtschaftswege richtet sich nach den Vorschriften der Wald- und Meliorationsgesetzgebung sowie der örtlichen Verkehrsregelung der Gemeinde.
- 3 Die Gemeinde erlässt nach Bedarf Nutzungsbeschränkungen.

Langsamverkehr

Art. 48

- 1 Die Gemeinde sorgt dafür, dass die Fuss-, Wander-, Rad- und Mountainbike-
wege von der Allgemeinheit (jedermann) im Rahmen ihrer Zweckbestimmung
begangen und befahren werden können. Die Gemeinde erlässt bei Bedarf Nut-
zungsbeschränkungen.
- 2 Fuss- und Wanderwege ausserhalb der Siedlungen sind zu kennzeichnen. Neue
Fuss- und Wanderwege ausserhalb der Siedlungen sind als Naturwege anzule-
gen.

Öffentliche Parkierungsanlage

Art. 49

- 1 Die Gemeinde sorgt für ein ausreichendes Angebot an öffentlichen Parkie-
rungsanlagen für Motorfahrzeuge.
- 2 Einzelheiten über das Parkieren von Motorfahrzeugen auf öffentlichem Grund
werden in dem von der Gemeinde zu erlassendem Reglement (Parkierungsreg-
lement) geregelt.

Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

Art. 50

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan bezeichnet die bestehenden und geplanten
Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, die für die hinreichende Erschliessung
der Bauzonen notwendig sind. Dazu zählen namentlich Anlagen der Trinkwas-
serversorgung, der Energieversorgung, der Abfallbewirtschaftung und der Tele-
kommunikation sowie nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans der
Abwasserbeseitigung.
- 2 Die im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Versorgungs- und Entsor-
gungsanlagen sind öffentlich. Der Anschluss privater Grundstücke an die öf-
fentlichen Anlagen sowie die Entsorgung von Abfällen richtet sich nach den Er-
schliessungsreglementen der Gemeinde.
- 3 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 Entschä-
digung Dritten zur Verfügung zu stellen, soweit die Mitbenutzung im öffentli-
chen Interesse liegt.

Sport- und Freizeitanlagen

Art. 51

- 1 Sport- und Freizeitanlagen (z.B. Skilifte) sowie die zugehörigen Betriebseinrich-
tungen wie Wasserbezugsquellen, Wasserleitungen und Zapfstellen für die
technische Beschneigung sind nach Massgabe des Generellen Erschliessungs-
plans zulässig.

7. Folgeplanungen

Folgeplanung

Art. 52

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

IV Kommunale Bauvorschriften

1. Formelles Baurecht

Baubewilligung

Art. 53

- 1 Bauvorhaben (Neubauten, Ersatzbauten, Wiederaufbauten, Umbauten, Erweiterungen, Zweckänderungen, Abbruch-, Erneuerungs- und Unterhaltsarbeiten) sowie Zweckänderungen von bestehenden Bauten und Zweckänderungen von Grundstücken, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung zu erwarten sind, sind der Baubehörde vor der Projektierung und Ausführung schriftlich anzuzeigen. Die Anzeigepflicht gilt auch für Bauvorhaben, die gemäss kantonaler Raumplanungsverordnung (KRVO) nicht baubewilligungspflichtig sind. Liegt im Zeitpunkt der Anzeige bereits ein Vorprojekt vor, ist dieses der Baubehörde einzureichen.
- 2 Die Baubehörde registriert das Bauvorhaben und die verantwortliche Bauherrschaft. Sie entscheidet, ob das angezeigte Vorhaben baubewilligungspflichtig ist oder das vereinfachte Baubewilligungsverfahren Anwendung findet.
- 3 Der Entscheid der Baubehörde ist der Bauherrschaft unter schriftlicher Bestätigung der Art des Bauvorhabens und des massgeblichen Verfahrens innert fünfzehn Arbeitstagen mitzuteilen. Gleichzeitig gibt die Baubehörde der Bauherrschaft die Anzahl abzugebender Baugesuchexemplare und die einzureichenden Unterlagen bekannt.

- 4 Nach Eingang des formellen Baugesuchs führt die Baubehörde das festgelegte Verfahren durch, sorgt bei Bedarf für die Einleitung des BAB-Verfahrens und stellt bei Bauvorhaben, die Zusatzbewilligungen erfordern, die notwendige Koordination mit den zuständigen Behörden sicher.

Baugesuch

Art. 54

- 1 Das Baugesuch ist auf amtlichem Formular in mind. drei, bei BAB-Gesuchen in mind. fünf Ausfertigungen in Papierform der Baubehörde einzureichen. In besonderen Fällen kann die Baubehörde die Einreichung weiterer Ausfertigungen verlangen. Das Baugesuchformular ist zudem in digitaler Form (Portable Document Format) abzugeben.
- 2 Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, folgenden Unterlagen (in Papier- und in digitaler Form (Portable Document Format)) beizulegen (Ziffer in Klammer bezieht sich auf IVHB):
 1. Grundbuchauszug und Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Kastasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, projizierte Fassadenlinie (3.3), Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien (7.3), Grenz- und Gebäudeabstände (7.1 und 7.2), versicherte Höhenbezugspunkte;
 2. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude;
 3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom und Telefon;
 4. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, alle relevanten Masse gemäss IVHB, projizierte Fassadenlinie (3.3) im Grundriss des 1. Vollgeschosses (6.1), Zweckbestimmung der Räume;
 5. Ansichten und Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben zu massgeblichen Höhenmassen, mit Verlauf des massgebenden und neuen Terrains (1.1) in der Flucht der projizierten Fassadenlinie (3.3) bis zur Grenze, sowie Strassenhöhen; Angabe der massgeblichen Längen-, Flächen und Höhenmasse von Abgrabungen, zum Herausragen von Unterniveaubauten (2.5) sowie von Dachaufbauten;
 6. Detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer mit Darstellung der Geschossflächenkomponenten nach SIA 416 und den für die Ausnützungsziffer massgeblichen Elementen;
 7. Berechnung der Pflichtparkplätze (Autoabstellplätze);

8. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Baugrubensicherungen, Parkplätzen, Bepflanzungen usw.;
9. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.; bei Bauten mit Wohnnutzungen, genaue Bezeichnung der Wohnungsart (Erstwohnung, Zweitwohnung, bewirtschaftete Zweitwohnung, Einliegerwohnung, altrechtliche Wohnung usw.);
10. Angabe der approximativen Baukosten, kubische Berechnung nach SIA-Norm 416;
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 die erforderlichen Gesuche gemäss kantonalen Vorschriften mitsamt Vorprüfungsbescheid des Tiefbauamtes Graubünden;
14. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular. Für geschützte und wertvolle Bauten gelten bezüglich Energienachweis besondere Bestimmungen;
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, einschliesslich temporären Anlagen wie Baustelleninstallationen, 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, einschliesslich temporären Anlagen wie Baustelleninstallationen, 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, einschliesslich temporären Anlagen wie Baustelleninstallationen, 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. Lärnmachweis nach den Vorgaben der kantonalen Lärmschutzfachleute (Cercle Bruit Schweiz – Vereinigung kantonaler Lärmschutzfachleute) sofern Luft/Luft- oder Luft/Wasserwärmepumpen vorgesehen sind.
 27. Angaben über Art und Menge der bei Ausführung des Bauvorhabens anfallenden Abfälle und Angaben über deren Entsorgung auf besonderem Formular (Entsorgungserklärung Amt für Natur und Umwelt);
 28. Bei Abfallanlagen (z.B. Deponien, Anlagen zum Sammeln und Aufbereiten von Abfällen aller Art, Abfallzwischenlager, Kompostieranlagen ab einer Kapazität von 100 Tonnen pro Jahr) Angaben und Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
 29. Bestätigung, dass die erforderlichen Massnahmen zum Schutz gegen Radon getroffen werden auf besonderem Formular;
 30. Angaben über allfällige vertragliche Vereinbarungen wie Näher- und Grenzbaurechte und dergleichen sowie über allfällige dauernde oder vorübergehende Beanspruchungen fremder öffentlicher oder privater Grundstücke, unter Beilage allenfalls vorhandener Auszüge aus dem Grundbuch (Einträge, Vormerkungen, Anmerkungen);
 31. Allfällige Angaben zu NHG-Schutzobjekten.
- 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 Baugesuchunterlagen sind von der Grundeigentümerschaft, der Bauherrschaft und von den Projektverfassenden zu unterzeichnen. In besonderen Fällen ersetzt ein Nachweis der Verfügungsberechtigung die Unterschrift der Grundeigentümerschaft.
- 6 Bei Änderung bestehender Bauten und Anlagen sowie der Änderung bewilligter Pläne muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach der Abänderung ersichtlich sein (bestehend: grau/schwarz; neu: rot; Abbruch: gelb).
- 7 Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Gemeinde unaufgefordert eine Dokumentation des ausgeführten Werks in Papierform abzugeben (Ausführungspläne). Bei Bauvorhaben mit BAB- Bewilligung sind der Gemeinde zwei Ausfertigungen in Papierform abzuliefern. Die Dokumentation ist zudem in digitaler Form (Portable Document Format) abzugeben.

Revers

Art. 55

- 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.

Baukontrolle, Bauabnahme

Art. 56

- 1 Die Baubehörde übt die Kontrolle über die Bauten und Anlagen aus. Sie prüft die Ausführungen von Bauvorhaben auf ihre Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und der Baubewilligung und überwacht die Einhaltung von Sicherheits- und Schutzbestimmungen. Bei bestehenden Bauten und Anlagen werden Baukontrollen durchgeführt, wenn Anzeichen für eine Übertretung baugesetzlicher Vorschriften vorliegen.
- 2 Dem Baufachchef und den von ihm beauftragten Aufsichtspersonen sowie den anderen Mitgliedern des Gemeindevorstandes ist der Zutritt zu den zu kontrollierenden Bauten und Anlagen jederzeit zu gestatten. Baukontrollen an bestehenden Bauten und Anlagen sind den Betroffenen rechtzeitig anzuzeigen.

- 3 Die Baukontrollen für bewilligte Bauvorhaben werden der Bauherrschaft im Baubescheid mitgeteilt. Bei Neubauten und Erweiterungen bestehender Gebäudegrundrisse ist ein Schnurgerüst zu erstellen, das vor Beginn der Maurerarbeiten von der Baubehörde oder von der beauftragten Fachperson zulasten der Bauherrschaft zu kontrollieren ist.
- 4 Anschlüsse an öffentliche Versorgungsanlagen sind der Gemeinde vor dem Eindecken zur Abnahme und Einmessung anzumelden. Die Einmessung erfolgt durch eine von der Gemeinde bestimmte Fachperson zu Lasten der Bauherrschaft. Die angeschlossenen Anlagen dürfen erst nach vollzogener Abnahme in Betrieb genommen werden.
- 5 Nach der Vollendung nimmt die Baubehörde den Bau ab.

2. Sicherheit und Gesundheit

Wohnhygiene

Art. 57

- 1 Räume mit Hauptnutzflächen müssen genügend belichtet und belüftbar sein. Gegebenenfalls sind durch entsprechende technische Ausrüstungen einwandfreie Verhältnisse zu schaffen.
- 2 Wohn- und Schlafräume sind mit Fenstern zu versehen, die über dem Erdreich liegen, ins Freie führen und in ausreichendem Masse geöffnet werden können; die Fensterfläche hat wenigstens einen Zehntel der Nettogeschossfläche des dazugehörigen Raumes zu betragen.
- 3 Arbeitsräume im Untergeschoss sind erlaubt. Diese müssen jedoch einwandfrei belüftet und isoliert sein.

Energiehaushalt

Art. 58

- 1 Die Gemeinde unterstützt und fördert den gezielten Einsatz und die Nutzung von erneuerbaren Energien. Bei allen Bauten und Bauteilen ist der sparsamen und umweltgerechten Energienutzung besondere Beachtung zu schenken.
- 2 Werden an bestehenden Bauten oder Anlagen Aussenisolationen bewilligt, darf von der Ausnützungsziffer, Fassadenhöhe, Gebäudelängen, Grenz- und Gebäudeabständen sowie Baulinien um die Konstruktionsstärke abgewichen werden.
- 3 Die Gemeinde kann die Einzelheiten in einem Energiegesetz regeln.

Vorkehren bei Bauarbeiten

Art. 59

- 1 Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen.
- 2 Bauarbeiten sind so zu planen und auszuführen, dass möglichst wenig Immissionen entstehen und die 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 20.00 Uhr ausgeführt werden. In besonderen Fällen kann die Baubehörde Ausnahmen 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

Gestaltungsanforderungen

Art. 60

- 1 Bauvorhaben, welche den Anforderungen an eine gute Gestaltung, insbesondere bezüglich Stellung und Proportionen des Gebäudes, Gliederung der Fassaden, Dachgestaltung oder Farbgestaltung nicht genügen, werden zur Überarbeitung unter Beizug der Bauberatung zurückgewiesen.
- 2 Der Gemeindevorstand kann Baubewilligungen mit Auflagen in Bezug auf die Gestaltung der Umgebung und Bepflanzung verbinden.

Bauweise

Art. 61

- 1 Neubauten in der Dorfzone sind in der Regel parallel zur Längsachse der Strasse anzuordnen. Abweichungen sind möglich, wenn mit einer anderen Stellung des Baukörpers der gegebene Platz oder Gassenraum eine gestalterische Verbesserung im Sinne des Ortsbildes erfährt.
- 2 Private Vorplätze in der Dorfzone zwischen Haus und Strasse sind auf der ganzen Länge der strassenseitigen Fassade offen zu gestalten. Grenzen mehrere Fassaden eines Hauses an die Strasse, gilt diese Vorschrift nur für die Hauptfassade.

- 3 Grundsätzlich gilt die offene Bauweise. Das Zusammenbauen selbständiger Gebäude ist zulässig:
 - a. wenn an eine bestehende Brandmauer gebaut wird.
 - b. wenn bei einseitigem Grenzbau der Nachbar sich verpflichtet, bei einer Überbauung seines Grundstücks an die Brandmauer anzubauen. Diese Verpflichtung ist auf Kosten der interessierten Grundeigentümer im Grundbuch einzutragen.
- 4 Terrassenhäuser sind nicht zulässig.

Dächer und Dachaufbauten

Art. 62

- 1 In der Regel sind geneigte Dächer zu erstellen (Giebel- oder Pultdächer). In der Dorfzone sind nur Giebeldächer mit einer Neigung von 17° – 35° zulässig. Ungleich geneigte Dachhälften oder Flachdächer sind in der Dorfzone nicht gestattet.
- 2 In den Wohnzonen kann die Baubehörde andere Dachformen gestatten, sofern die gewählte Dachform durch das Energiekonzept hinreichend begründet werden kann. Sofern gestalterisch sinnvoll, können auch in der Dorfzone bei An- und Nebenbauten andere Dachformen bewilligt werden.
- 3 Bei Giebeldächern hat die Firstrichtung in der Dorf- und Wohnzone 1 in der Falllinie des Hanges zu verlaufen. Ausnahmen sind bei überzeugender Gestaltung und in begründeten Fällen möglich.
- 4 Die Dachgestaltung hat sich den ortsüblichen Formen, Farben und Materialien anzugleichen. Dächer aus galvanisiertem Wellblech sind nicht gestattet. Dächer in der Dorfzone sind mit Ziegeln oder Eternit einzudecken. Eindeckungen aus nichtrostenden Blechen können zugelassen werden.
- 5 Dachaufbauten sind zulässig, sofern eine ästhetische Dach- und Gesamtgestaltung sichergestellt ist. Sie dürfen nicht mehr als 1.5 m über die Dachhaut hinausragen und zusammengerechnet nicht breiter sein als $1/3$ der entsprechenden Gebäudeflucht. Vorbehalten bleiben die besonderen Bestimmungen für die Dorfzone gem. Abs. 6.
- 6 In der Dorfzone sind Dachaufbauten in Form von Schlep- und Giebelgauben zulässig. Ihre Breite darf jedoch 1.50 m pro Aufbaute nicht überschreiten. Pro 8.00 m Trauflänge kann pro Dachhälfte eine Aufbaute erstellt werden. Die Aufbauten sind vom Schnittpunkt des Hauptdaches mit der Aussenwand um mindestens 0.5m zurückzusetzen. Schlep- und Giebelgauben dürfen nicht direkt beim First beginnen.

- 7 Aufbauten in der Form von fassadenbündigen Quergiebeln ohne durchgehende Traufe sind zulässig. Sie dürfen nicht breiter als 1/3 der entsprechenden Fassadenlänge sein und müssen in der Mitte der Fassade angeordnet werden.

Fassadengestaltung in der Dorfzone

Art. 63

- 1 Bei Umbauten und Renovationen sind bestehende charakteristische Fassadenelemente, wie Fenster und Türöffnungen, Holzwerk, Verputze und Dekorationen im Sinne des ursprünglichen Zustandes zu ergänzen oder zu ersetzen. Übereck geführte, breitformatige und grosse unversprossene Fassadenöffnungen, die das Dorf- bzw. Gassenbild stören, sind nicht zulässig.
- 2 Bei Umbauten und Neubauten sind die im Ortsbild vorherrschenden Baumaterialien wie Holz und verputztes Mauerwerk zu verwenden.

Balkone, Lauben, Terrassen in der Dorfzone

Art. 64

- 1 Balkone, Lauben und Terrassen sind im Sinne der traditionellen und ortsüblichen Formen zu konstruieren.

Garagen in der Dorfzone

Art. 65

- 1 Freistehende Garagen sind in der Art von Nebenbauten zu gestalten. Werden Garagen in bestehende Wirtschaftsgebäude wie Remisen, Ställe und dergleichen eingebaut, ist das Äussere des Baukörpers entsprechend der vorhandenen Baumaterialien und Bauformen zu gestalten.
- 2 Der Einbau von Garagen in die Gassenfassade von Wohnhäusern ist nur zulässig, sofern sich eine andere Lösung nicht bewerkstelligen lässt.

Energieanlagen

Art. 66

- 1 Das Erstellen von Solaranlagen richtet sich grundsätzlich nach den Vorschriften der eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung. Bewilligungsfreie Solaranlagen nach Art. 18a Abs. 1 RPG und Art. 32a RPV sind der Baubehörde zu melden.
- 2 Solaranlagen sind gestalterisch auf die vorhandenen Gebäudeteile und deren Gliederungen abzustimmen. Sie sind als möglichst zusammenhängende und kompakte Flächen auszubilden. Sichtbare Energieanlagen auf Dächern innerhalb der Dorfzone sind nach Möglichkeit in die Dachhaut zu integrieren (Indach-Montage). Für Anlagen an Fassaden oder in Bodennähe kann die Baubehörde Ausnahmen gestatten. Dabei ist auf die Erhaltung des Ortsbildes Rücksicht zu nehmen.

- 3 Die Baubehörde kann eine provisorische, zeitlich begrenzte Bewilligung für Sonnenkollektoren erteilen und darin Auflagen hinsichtlich Gestaltung der Umgebung und der Bepflanzung aufnehmen.

Einfriedungen und Pflanzen

Art. 67

- 1 Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Gegenüber öffentlichen Strassen haben Einfriedungen einen Abstand von 0.5 Metern einzuhalten. Mobile Weidezäune sind nach erfolgter Beweidung umgehend wieder zu entfernen.
- 2 Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten. Bestehende Zäune aus solchen Materialien sind zu entfernen. Nötigenfalls ordnet die Baubehörde die Ersatzvornahme an.
- 3 In der Dorfzone sind Einfriedungen grundsätzlich nur gestattet, wenn sie zum Schutz von Personen oder des Grundeigentums gegen Gefahren unerlässlich sind. Sie sind in ortsüblicher Weise auszuführen.
- 4 Es sind nur einheimische Bäume und Sträucher erlaubt. Neophyten sind nicht erlaubt und die Baubehörde kann deren Beseitigung anordnen.
- 5 Beeinträchtigen Pflanzen fremdes Eigentum, die öffentliche Sicherheit oder das Orts- und Landschaftsbild, kann die Baubehörde deren Beseitigung anordnen.
- 6 Vorbehalten bleiben die Abstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung für Einfriedungen und Pflanzen an Kantonsstrassen.

Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern

Art. 68

- 1 Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungen, Stützmauern sowie hinterfüllte Mauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken und dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- 2 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nach Abschluss der Arbeiten mit einheimischen Bäumen, Sträuchern oder Pflanzen zu begrünen. Die Baubehörde kann Wiederherstellungspläne verlangen.

Reklamen und Hinweistafeln

Art. 69

- 1 Reklamen und Hinweistafeln sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.
- 2 Auf öffentlichem Grund dürfen Reklamen nur an den von den Baubehörden bezeichneten Plakatwänden angebracht werden.

- 3 Im Bereich von Kantonssassen erfordern Reklamen und Hinweistafeln eine Bewilligung des Tiefbauamtes Graubünden.
- 4 Die Gemeinde kann ein Reglement erlassen.

Antennen

Art. 70

- 1 Die Standorte von Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen sind so zu wählen, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.
- 2 Die Baubehörde kann bei Neubauten sowie wesentlichen Umbauten oder Erweiterungen die Erstellung von Gemeinschaftsantennen vorschreiben und das anschlusspflichtige Gebiet bestimmen.
- 3 Die Baubehörde kann die Beseitigung oder Verlegung bestehender Aussenantennen innerhalb des Ortsbildschutzbereiches anordnen, sofern das Ortsbild durch die betreffende Antenne erheblich gestört wird.

Mobilfunkanlagen

Art. 71

- 1 Die Erstellung von neuen visuell wahrnehmbaren Mobilfunkanlagen und wesentliche bauliche Änderungen an bestehenden Mobilfunkanlagen erfordern einen Standortnachweis durch die Gesuchstellerin im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gemäss nachfolgenden Bestimmungen.
- 2 Im Rahmen des Standortnachweises sind von der Gesuchstellerin insbesondere folgende Anforderungen zu prüfen:
 - a) Berücksichtigung der nachfolgenden Standortprioritäten zwecks grösstmöglicher Schutz von Wohngebieten vor ideellen Immissionen infolge von Mobilfunkantennen:
 1. Priorität: Standorte ausserhalb der Bauzone, sofern nachweislich vorteilhafter gegenüber Standorten innerhalb der Bauzone
 2. Priorität: Standorte in Zonen für öffentliche Anlagen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, sofern diese sich nicht in unmittelbarer Nähe zu Schulgebäuden befinden.
 3. Priorität: Standorte in Wohnzonen und Dorfzonen, sofern sich diese nicht im Erhaltungsbereich gem. Art. 39 befinden.
 - b) Vereinbarkeit mit den Anliegen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes
 - c) Möglichkeit zur Kombination mit bestehenden Bauten und Anlagen
- 3 Mobilfunkanlagen sind sowohl beim Neubau als auch bei Erweiterungen und Anpassungen bestehender Anlagen auf das Notwendige zu beschränken und unauffällig zu gestalten. Um die Anzahl Antennenstandorte möglichst gering zu halten, sind zudem, soweit technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich

tragbar, durch die Anbieter gemeinsam genutzte Standorte anzustreben. Die Gesuchstellerin hat darzulegen, wie das Bauvorhaben diese Zielvorgaben berücksichtigt und welche Anstrengungen sie diesbezüglich unternommen hat.

- 4 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens hat die Gesuchstellerin die Ergebnisse gemäss Absatz 2 und 3 nachvollziehbar aufzuzeigen.
- 5 Die Baubehörde kann mit den Mobilfunkanbietern eine Vereinbarung im Sinne einer Kooperations- und Dialogmodells zur Standortevaluation von Mobilfunkanlagen abschliessen.
- 6 Sofern die bewilligten Antennenanlagen, etwa aufgrund neuer wissenschaftlicher, rechtlicher oder technischer Erkenntnisse, nicht mehr nutzbar sind und auch ihre Wiederverwendung zu einem anderen Zweck nicht bewilligt werden kann, sind diese auf Kosten des Baugesuchstellers oder des Betreibers unter Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands zu beseitigen. Die Baubehörde kann eine Frist zur Beseitigung setzen.

Wohnwagen, Campieren

Art. 72

- 1 Das Campieren in Zelten, Wohnwagen, Wohnmobilen und dergl. sowie das ständige Stationieren unbewohnter Wohnwagen und Wohnmobile ist ausserhalb der Bauzone sowie generell auf öffentlichem Grund untersagt.
- 2 Ausgenommen von diesem Verbot sind die von der Gemeinde für das Campieren ausdrücklich bezeichneten Standorte. Die Gemeinde kann überdies auf Gesuch im Einzelfall (zum Beispiel für die Durchführung von organisierten Zeltlagern) Ausnahmen bewilligen.

Lagerplätze

Art. 73

- 1 Die Baubehörde ordnet bei Lagerplätzen, die das Orts- oder Landschaftsbild beeinträchtigen oder übermässige Emissionen verursachen, Massnahmen zur Verbesserung oder ihrer Beseitigung an.
- 2 Die Kosten solcher Massnahmen gehen zulasten des Eigentümers oder Betreibers des Lagerplatzes.

Lagerung von Siloballen

Art. 74

- 1 Siloballen für den Eigenbedarf sind beim Betriebszentrum oder bei einem Betriebsgebäude zu lagern.
- 2 Die Siloballen sind vor dem Wild zu schützen.

- 3 Grössere Lager, Lager mit Fremdmaterial und Standorte abseits vom Betriebszentrum, welche für länger als 5 Monate pro Jahr errichtet beziehungsweise betrieben werden, sind bewilligungspflichtig.
- 4 Die materialrechtlichen Bestimmungen von Gebäuden (Grenzabstände, Höhenbegrenzungen, Wald, Wald-, Gewässer-, Strassenabstände, Verunstaltungsverbot etc.) sind bei der Lagerung von Siloballen in jedem Fall einzuhalten.

Immissionen von landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen Art. 75

- 1 Misthaufen und Jauchekasten sind so anzulegen, dass keine Immissionen auf Nachbargrundstücke entstehen.
- 2 Die Baubehörde kann den Betrieb mechanischer Anlagen wie Heugebläse zeitlich beschränken oder die nötigen Vorkehrungen zur Verminderung der Immissionen anordnen.

4. Verkehr

Verkehrssicherheit Art. 76

- 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 Dachkännel und Schneefangvorrichtungen anzubringen. Wird durch abfliessendes Wasser oder Dachlawinen die öffentliche Sicherheit gefährdet, haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen. Bleiben sie untätig, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf ihre Kosten ausführen.

Zu- und Ausfahrten Art. 77

- 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 Kerngebieten, kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten.
- 4 Die Baubehörde kann die Erstellung gemeinschaftlicher Zu- und Ausfahrten vorschreiben oder die Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Anlagen verpflichten, Dritten die Mitbenützung gegen angemessene Entschädigung zu gestatten, sofern sich dies im öffentlichen Interesse als notwendig erweist.
- 5 An Kantonsstrassen bedingen neue Anlagen oder Änderungen an bestehenden Anlagen eine zusätzliche Bewilligung des kantonalen Tiefbauamtes.

Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Art. 78

- 1 Bei Neubauten sowie bei Umnutzungen und Erweiterungen bestehender Bauten, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, hat die Bauherrschaft auf eigenem Boden während des ganzen Jahrs zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offen zu halten oder das Benützungsrecht von Abstellplätzen auf fremdem Boden nachzuweisen.

Es sind bereitzustellen:

- Wohngebäuden in der Dorfzone: 1 Platz pro Wohnung
Bei Gebäuden mit drei oder mehr Wohnungen zusätzlich 1 Besucherparkplatz pro 3 Pflichtparkplätzen.
- Wohngebäuden in der Wohnzone: 2 Plätze pro Hauptwohnung und 1 Platz pro Einliegerwohnung.
Bei Gebäuden mit drei oder mehr Wohnungen zusätzlich 1 Besucherparkplatz pro 5 Pflichtparkplätzen.
- Gewerbe-/Bürogebäude 1 Platz pro 100 m² Hauptnutzfläche
- Verkaufslokale 1 Platz pro 30 m² Ladenfläche
- Pensionen, Hotels 1 Platz pro 5 Gastbetten
- Restaurants 1 Platz pro 5 Sitzplätze
(ohne Hotelspeisesäle)

Für weitere Bauten bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze gemäss den 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.

- 2 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. 2 abweichen.
- 3 Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen ausserhalb der Dorfzone werden zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet, sofern es die Verhältnisse erfordern.

Ersatzabgabe für Motorfahrzeug-Abstellplätze

Art. 79

- 1 Ist die Anlage der vorgeschriebenen Motorfahrzeug-Abstellplätze auf eigenem oder durch vertragliche Abmachung gesichertem fremdem Boden nicht möglich und können die Abstellplätze auch nicht in einer Gemeinschaftsanlage bereitgestellt werden, ist für jeden fehlenden Abstellplatz eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen.
- 2 Die Ersatzabgabe beträgt pro Pflichtplatz CHF 10'000.-. Dieser Betrag entspricht dem Schweizerischer Baupreisindex im Oktober 2021 von 102.4 Punkten (Basis Oktober 2020 = 100). 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 Parkierungsanlagen zu verwenden. Die Bezahlung der Ersatzabgabe gibt keinen Anspruch auf einen Motorfahrzeug-Abstellplatz.

5. Versorgung und Entsorgung

Öffentliche Leitungen

Art. 80

- 1 Mit der Festlegung im Generellen Erschliessungsplan gelten die für die öffentlichen Leitungen benötigten Durchleitungsrechte als erteilt und die Grundeigentümer haben die entsprechenden Leitungen zu dulden. Bei bestehenden Leitungen ist die Lage der Leitung für den Bestand des Durchleitungsrecht massgeblich. Bei noch nicht realisierten Leitungen wird die exakte Leitungsführung im Rahmen der Baubewilligung festgelegt.

- 2 Die Grundeigentümer können die Verlegung solcher Leitungen verlangen, wenn ein gleichwertiger Leitungsverlauf gewährleistet ist und wenn sie die damit verbundenen Kosten übernehmen. Abweichend davon gehen die Verlegungskosten zulasten des Werkeigentümers,
 - wenn die Lebensdauer der betreffenden Leitung im Wesentlichen abgelaufen ist, oder
 - wenn das Belassen der Leitung für den Grundeigentümer mit erheblichen Nachteilen verbunden wäre.
- 3 Muss eine im Generellen Erschliessungsplan nicht eingezeichnete öffentliche Leitung Privatgrundstücke durchqueren, so sind die Grundeigentümer verpflichtet, die Leitung samt zugehöriger Anlagen zu dulden. Die exakte Leitungsführung wird im Rahmen einer Verfügung des Gemeindevorstands festgelegt. Dieses Verfahren kann mit dem Baubewilligungsverfahren koordiniert werden.
- 4 Allfällige Entschädigungsforderungen werden im Streitfall durch die zuständige Enteignungskommission festgesetzt.

Abwässer

Art. 81

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

6. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraums

Art. 82

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

- 4 Bewilligungen für gesteigerter Gemeingebrauch und Sondernutzungen können von der Leistung einer Entschädigung abhängig gemacht werden.

Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

Art. 83

- 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.

V Erschliessungsordnung

1. Allgemeines

Erschliessungsreglemente

Art. 84

- 1 Die Erschliessungsreglemente regeln in Ergänzung des Baugesetzes die Projektierung, die Erstellung und technische Gestaltung, die Benützung, den Unterhalt und die bedarfsgerechte Erneuerung der öffentlichen und privaten Erschliessungsanlagen, insbesondere in den Bereichen der Verkehrserschliessung, der Wasserversorgung, der Abwasserbehandlung, der Abfallbewirtschaftung sowie der Energieversorgung und der Telekommunikation, soweit nicht einzelne Aufgaben Gemeindeverbindungen, konzessionierten Trägerschaften oder Privaten 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. 85

- 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.

Strassennamen

Art. 86

- 1 Der Gemeindevorstand entscheidet über die Benennung der öffentlichen und privaten Strassen, Wege und Plätze auf Gemeindegebiet.
- 2 Berechtigten Wünschen der Anstösser ist nach Möglichkeit Rechnung zu tragen.
- 3 Die Gemeinde führt ein Verzeichnis mit den Strassennamen.

2. Projektierung und Bewilligung

Generelle Projekte und Bauprojekte

Art. 87

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

3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

Öffentliche Erschliessungsanlagen

Ausführung

Art. 88

- 1 Die gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung werden von der Gemeinde nach Massgabe des Erschliessungsprogramms ausgeführt.
- 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.

Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

Art. 89

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

Schneeräumung

Art. 90

- 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 Bauten, Zäunen oder Pflanzen werden vergütet.
- 3 Das Ablagern von Schnee von privaten Grundstücken auf gemeindeeigenen Verkehrsanlagen ist nicht gestattet.

Private Erschliessungsanlagen

Allgemeines

Art. 91

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

Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung

Art. 92

- 1 Die Baubehörde kann die Grundeigentümerschaften eines Quartiers und benachbarter Grundstücke verpflichten, private Gemeinschaftsanlagen zu erstellen oder auch Dritten gegen angemessene Entschädigung zur Verfügung zu stellen. Für grössere Gemeinschaftsanlagen sind Quartierplanverfahren durchzuführen.
- 2 Eigentümerschaften privater Verkehrs- oder Versorgungsanlagen können von der Baubehörde verpflichtet werden, Anlagen wie Privatstrassen, Zufahrten, Zufahrtswege, 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 Entschädigung für die Mitbenützung, den Unterhalt und die Erneuerung privater Anlagen werden von der Baubehörde nach dem Vorteilsprinzip festgesetzt.

Übernahme durch die Gemeinde

Art. 93

- 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
 - d) es die Mehrheit der beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer beantragt, oder
 - e) 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. 94

- 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.

VI Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Vollzug

Art. 95

- 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 Pflichten.
- 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 (Gemeindekanzlist, kommunaler Bauverwalter etc.) bei der Ausübung ihrer Tätigkeit zu beachten.

Baubewilligungsgebühren

Art. 96

- 1 Die Gemeinde erhebt für ihren Aufwand im Zusammenhang mit einem Baubewilligungsverfahren eine Gebühr.
- 2 Einzelheiten über die Bemessung und Erhebung regelt ein durch die Gemeinde erlassene Gebührenordnung.

Rechtsmittel

Art. 97

- 1 Jeder Partei steht es offen, die Sistierung des Verfahrens zugunsten einer Mediation zu beantragen. Das Verfahren richtet sich nach der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.
- 2 Gegen Entscheide des Gemeindevorstandes kann innert 30 Tagen Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden eingereicht werden.

Inkrafttreten

Art. 98

- 1 Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Gemeinde mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.
- 2 Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Baugesetzes noch nicht bewilligt oder genehmigt sind.
- 3 Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde, insbesondere das Baugesetz vom 25. Juni 2009 (genehmigt durch die Regierung am 27. April 2010), als aufgehoben.

Anhänge

Anhang 1 – IVHB, Begriffe und Messweisen

Anhang 2 – IVHB, Skizzen

Begriffe und Messweisen

1. Terrain

1.1 Massgebendes Terrain

Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

2. Gebäude

2.1 Gebäude

Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.

2.2 Kleinbauten

Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten.

2.3 Anbauten

Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.

2.4 Unterirdische Bauten

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.

2.5 Unterniveaubauten

Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende, respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.

3. Gebäudeteile

3.1 Fassadenflucht

Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain: Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.

3.2 Fassadenlinie

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

3.3 Projizierte Fassadenlinie

Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.

3.4 Vorspringende Gebäudeteile

Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus und dürfen – mit Ausnahme der Dachvorsprünge – das zulässige Mass (für die Breite), beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten.

3.5 Rückspringende Gebäudeteile

Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.

4. Längenbegriffe, Längenmasse

4.1 Gebäudelänge

Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

4.2 Gebäudebreite

Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

5. Höhenbegriffe, Höhenmasse

5.1 Gesamthöhe

Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

5.2 Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

5.3 Kniestockhöhe

Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

5.4 Lichte Höhe

Die lichte Höhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des fertigen Bodens und der Unterkante der fertigen Decke bzw. Balkenlage, wenn die Nutzbarkeit eines Geschosses durch die Balkenlage bestimmt wird.

6. Geschosse

6.1 Vollgeschosse

Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse.

Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

6.2 Untergeschosse

Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt.

6.3 Dachgeschoss

Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten.

6.4 Attikageschosse

Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um ein festgelegtes Mass zurückversetzt sein.

7. Abstände und Abstandsbereiche

7.1 Grenzabstand

Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

7.2 Gebäudeabstand

Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

7.3 Baulinien

Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung.

7.4 Baubereich

Der Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien in einem Nutzungsplanverfahren festgelegt wird.

8. Nutzungsziffern

8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche

Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile.

Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet.

Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung.

8.2 Geschossflächenziffer

Die Geschossflächenziffer (GFZ) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Die Summe aller Geschossflächen besteht aus folgenden Komponenten:

- Hauptnutzflächen HNF
- Nebennutzflächen NNF
- Verkehrsflächen VF
- Konstruktionsflächen KF
- Funktionsflächen FF

Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter einem vom Gesetzgeber vorgegebenen Mindestmass liegt.

$$\text{Geschossflächenziffer} = \frac{\text{Summe aller Geschossflächen}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \qquad \text{GFZ} = \frac{\sum \text{GF}}{\text{aGSF}}$$

8.3 Baumassenziffer

Die Baumassenziffer (BMZ) ist das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain (BVm) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Als Bauvolumen über dem massgebenden Terrain gilt das Volumen des Baukörpers in seinen Aussenmassen.

Die Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse (beispielsweise Wände) umgrenzt sind, werden zu einem festgelegten Anteil angerechnet.

$$\text{Baumassenziffer} = \frac{\text{Bauvolumen über massgebendem Terrain}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \qquad \text{BMZ} = \frac{\text{BVm}}{\text{aGSF}}$$

8.4 Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

$$\text{Überbauungsziffer} = \frac{\text{anrechenbare Gebäudefläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \qquad \text{ÜZ} = \frac{\text{aGbF}}{\text{aGSF}}$$

Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.

8.5 Grünflächenziffer

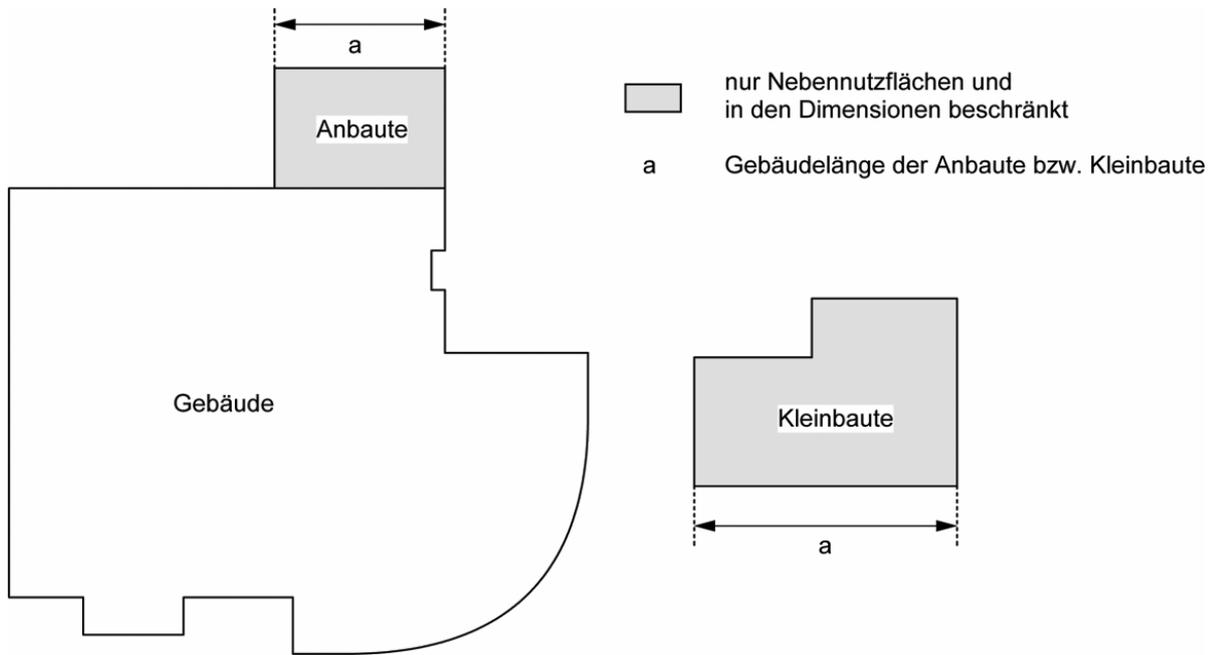
Die Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.

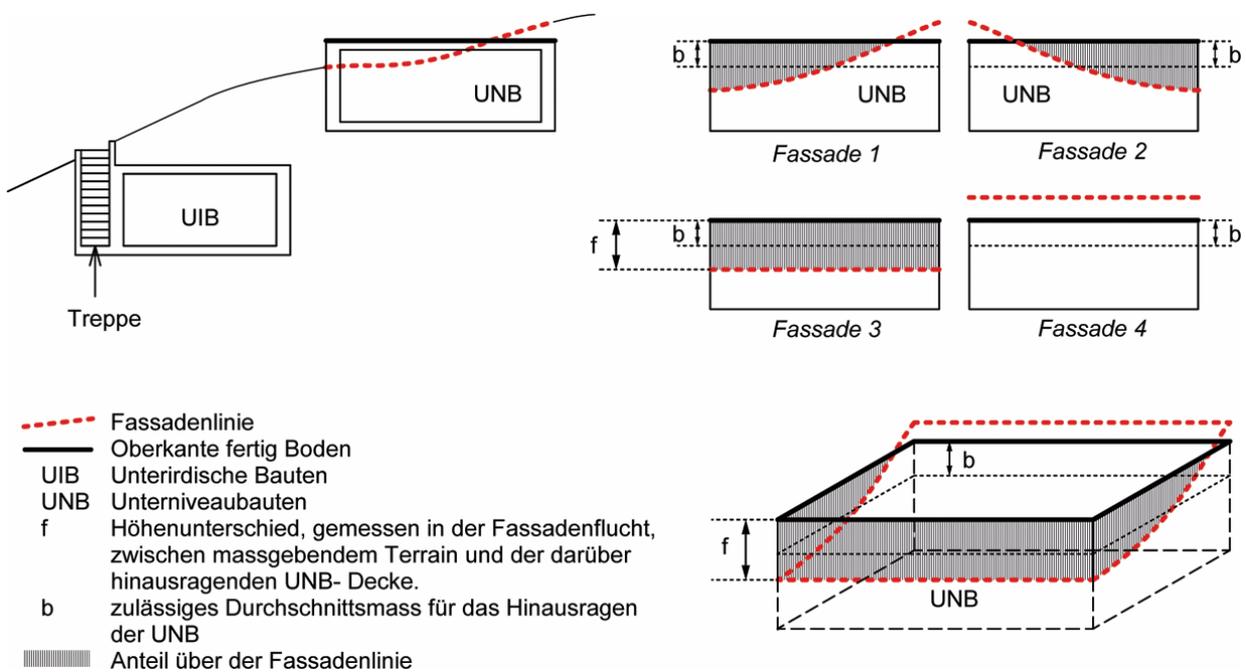
$$\text{Grünflächenziffer} = \frac{\text{anrechenbare Grünfläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \qquad \text{GZ} = \frac{\text{aGrF}}{\text{aGSF}}$$

Skizzen

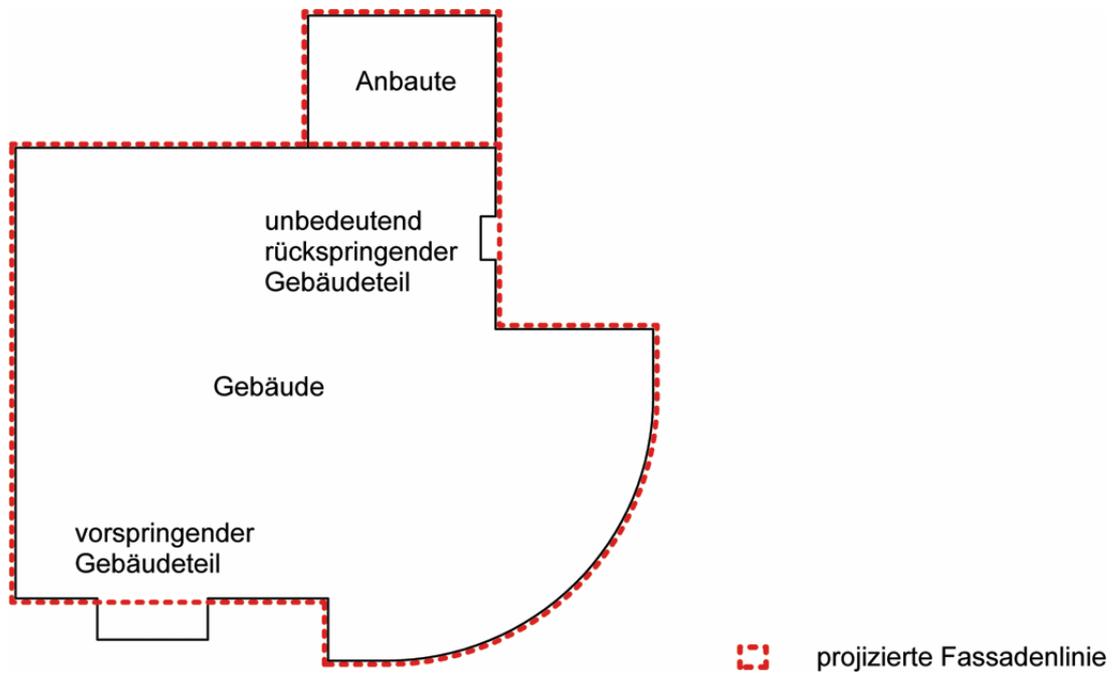
Zu Ziffer 2: GEBÄUDE



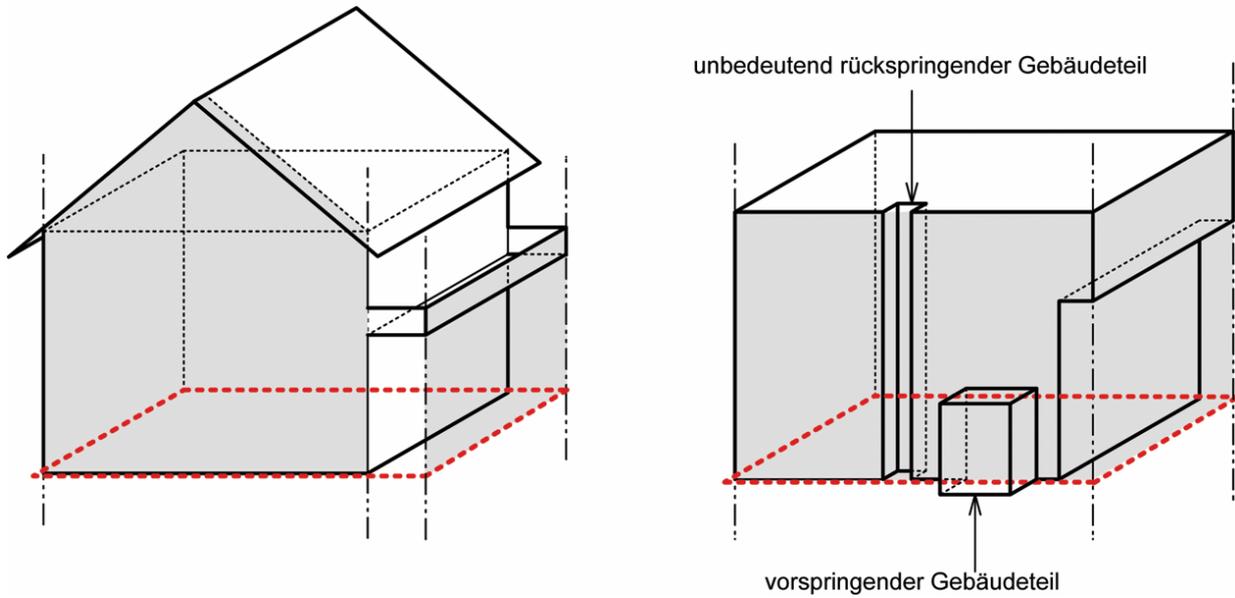
Figur 2.1 – 2.3 Gebäude, Anbauten und Kleinbauten



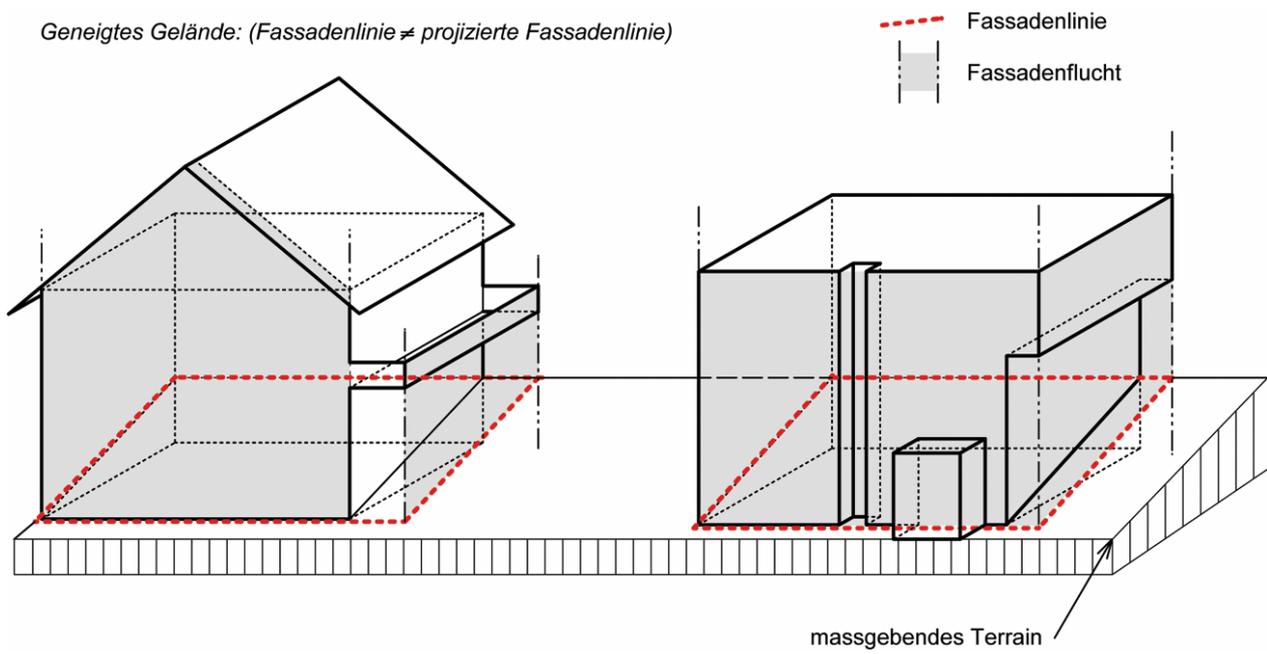
Figur 2.4 und 2.5 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten

Zu Ziffer 3: GEBÄUDETEILE**Figur 3.3 Projizierte Fassadenlinie**

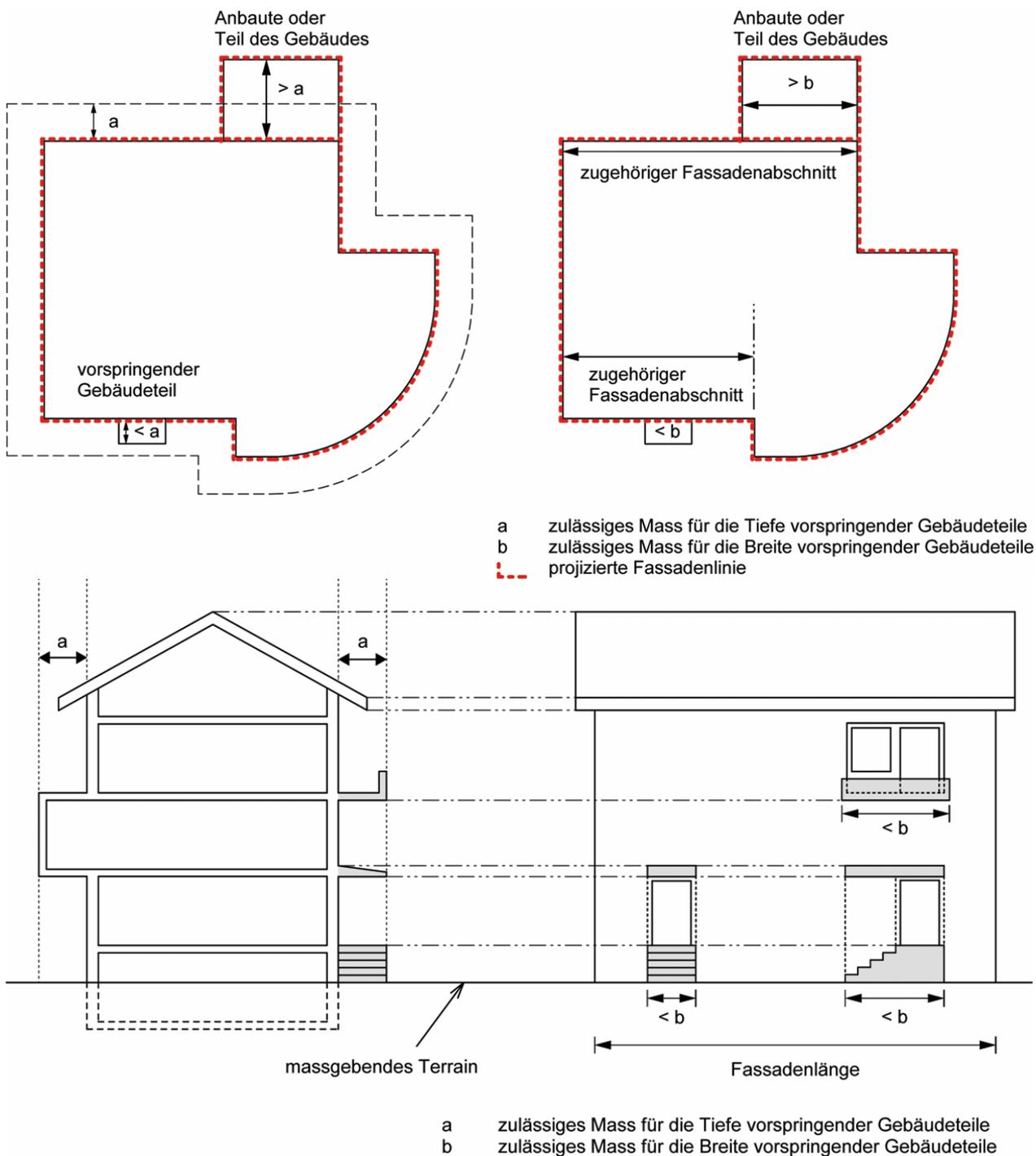
Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)



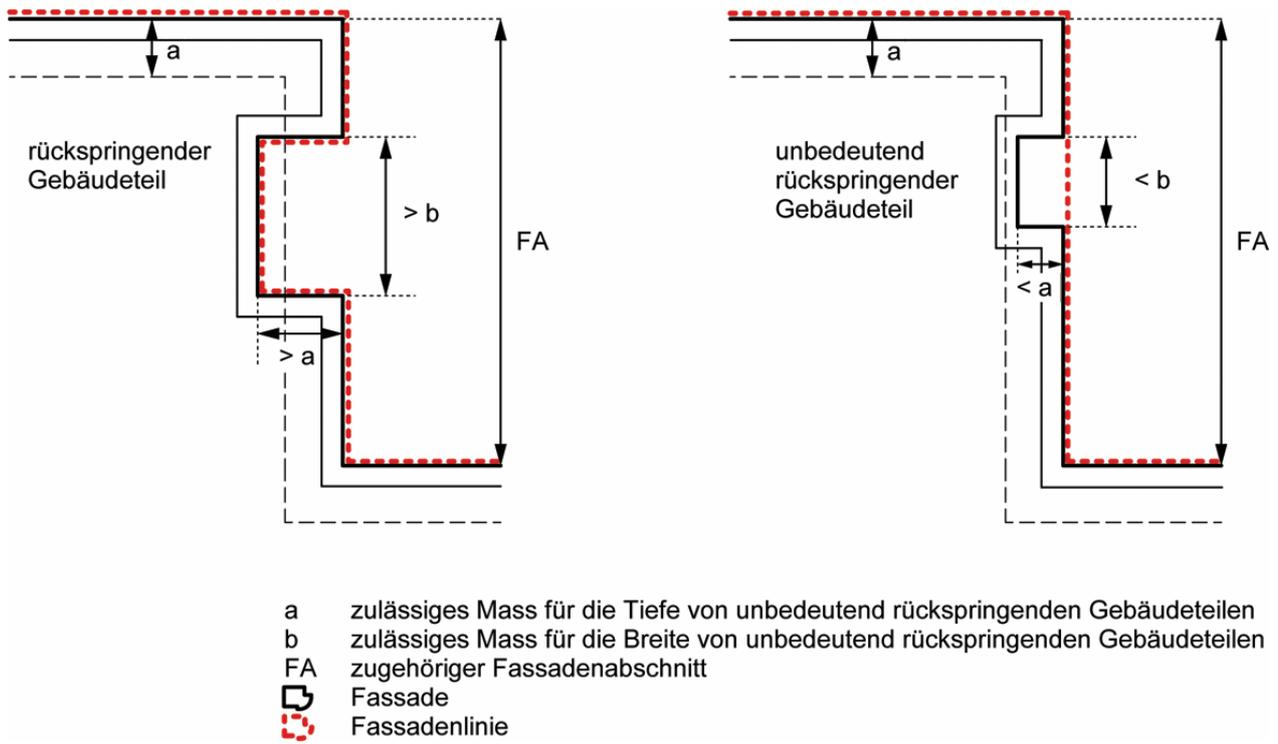
Geneigtes Gelände: (Fassadenlinie \neq projizierte Fassadenlinie)



Figur 3.1 – 3.3 Fassadenflucht und Fassadenlinie

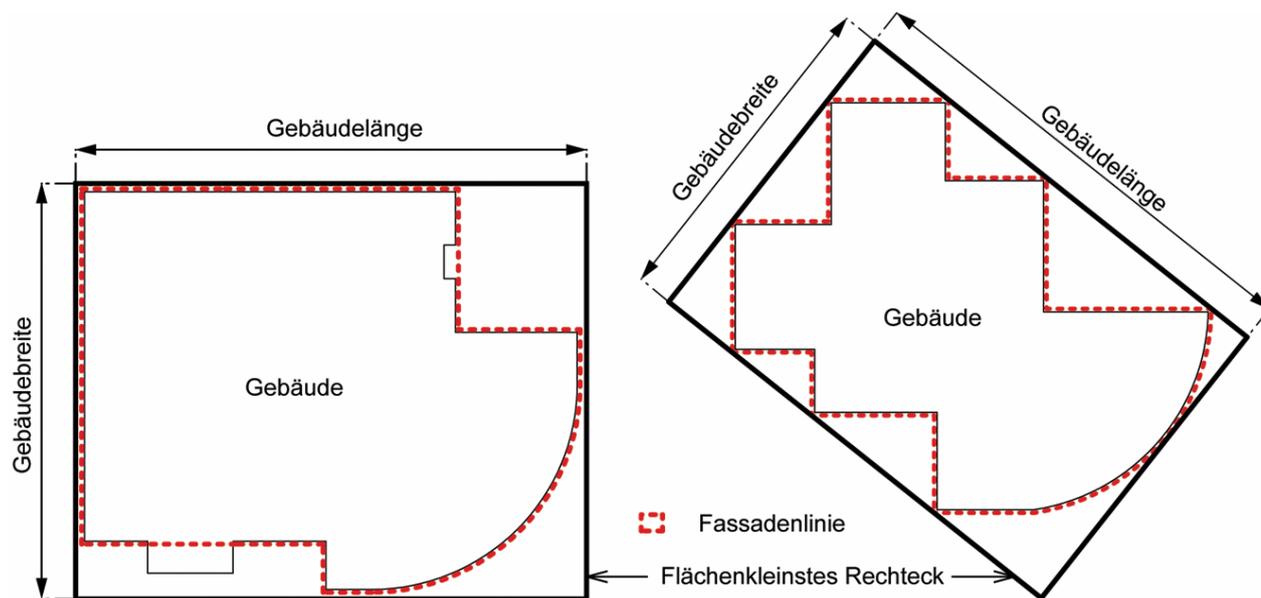


Figur 3.4 Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt und Seitenansicht)



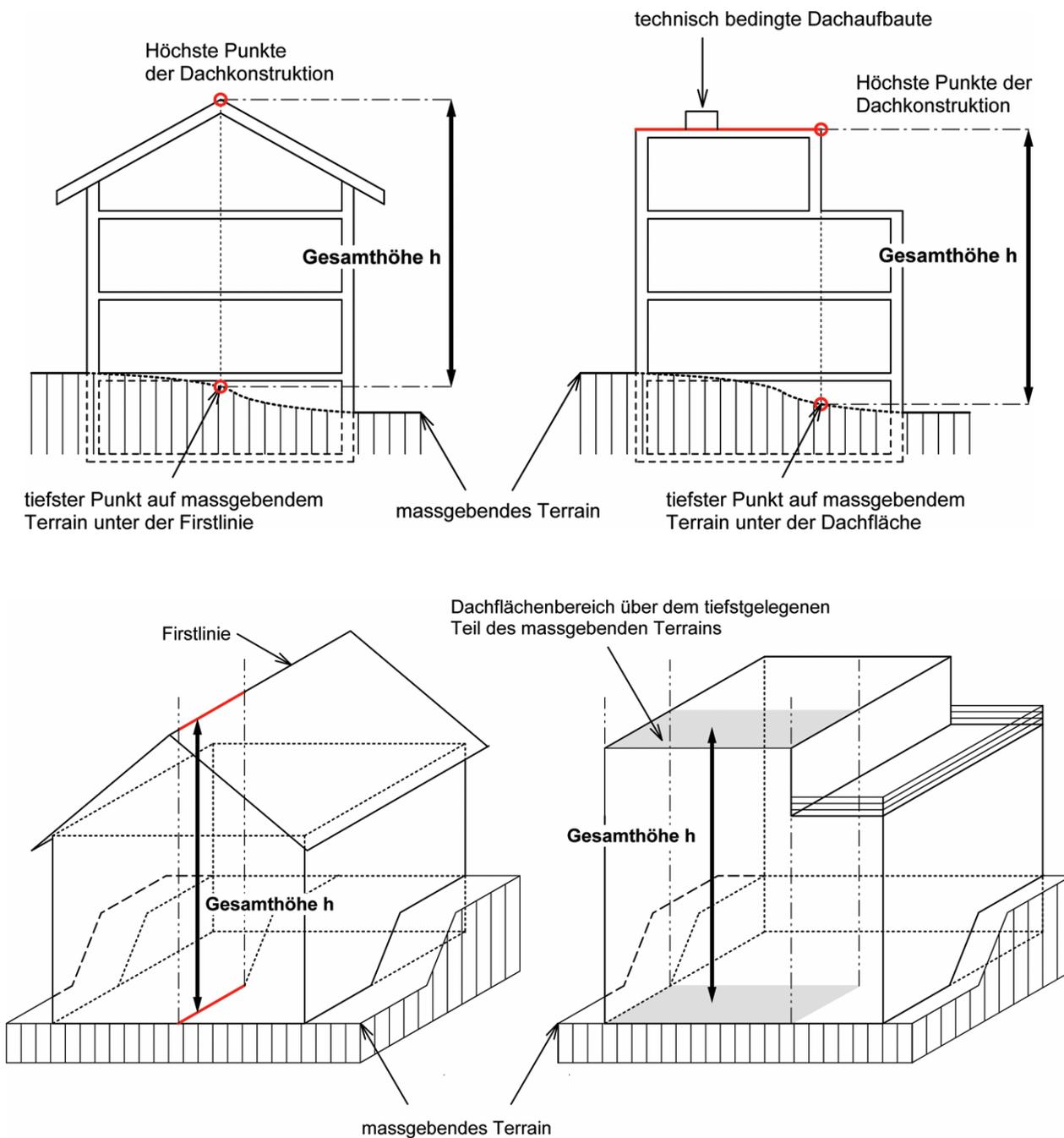
Figur 3.5 Rückspringende und unbedeutende rückspringende Gebäudeteile

Zu Ziffer 4: LÄNGENBEGRIFFE, LÄNGENMASSE

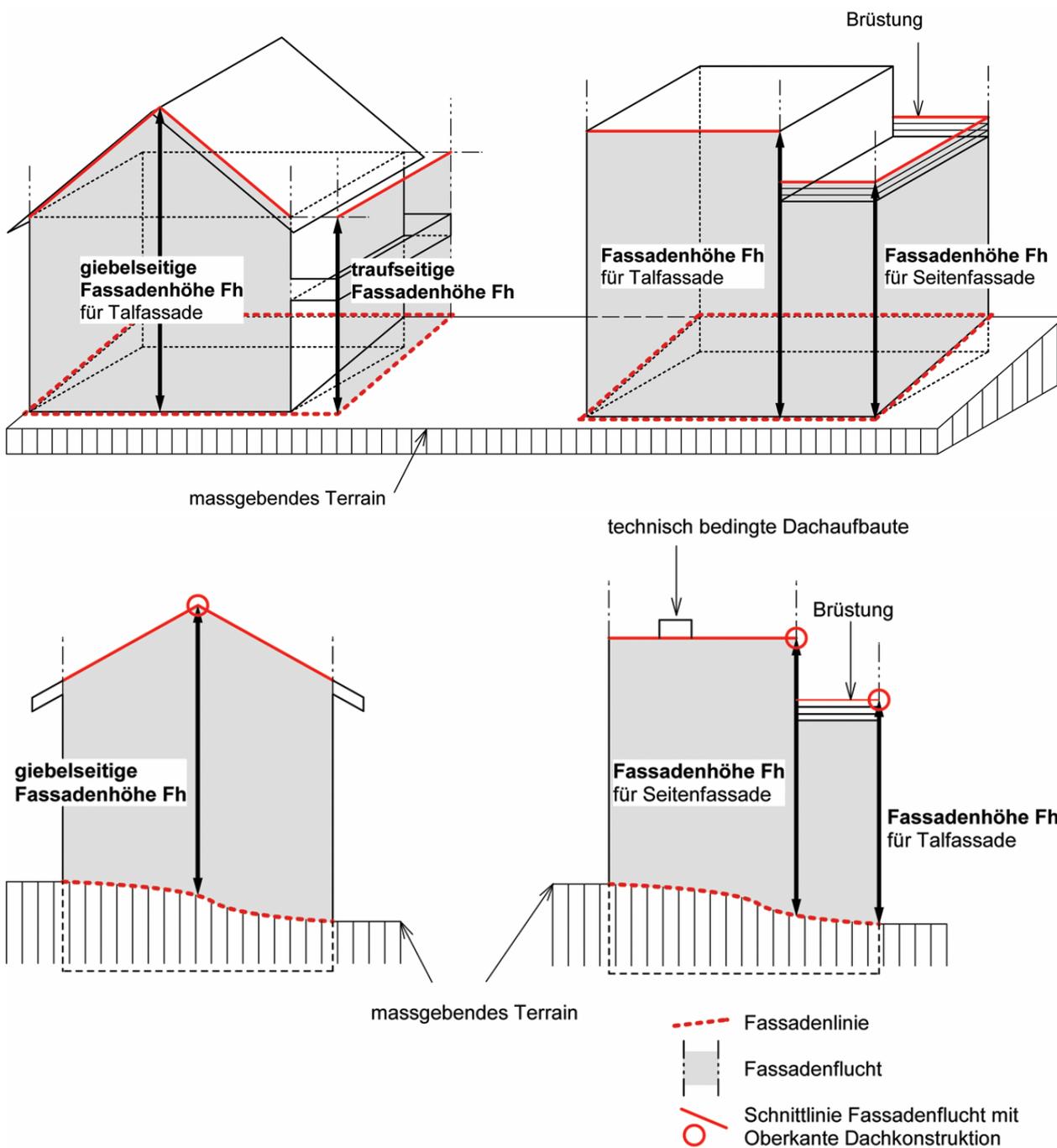


Figur 4.1 und 4.2 Gebäuelänge und Gebäudebreite

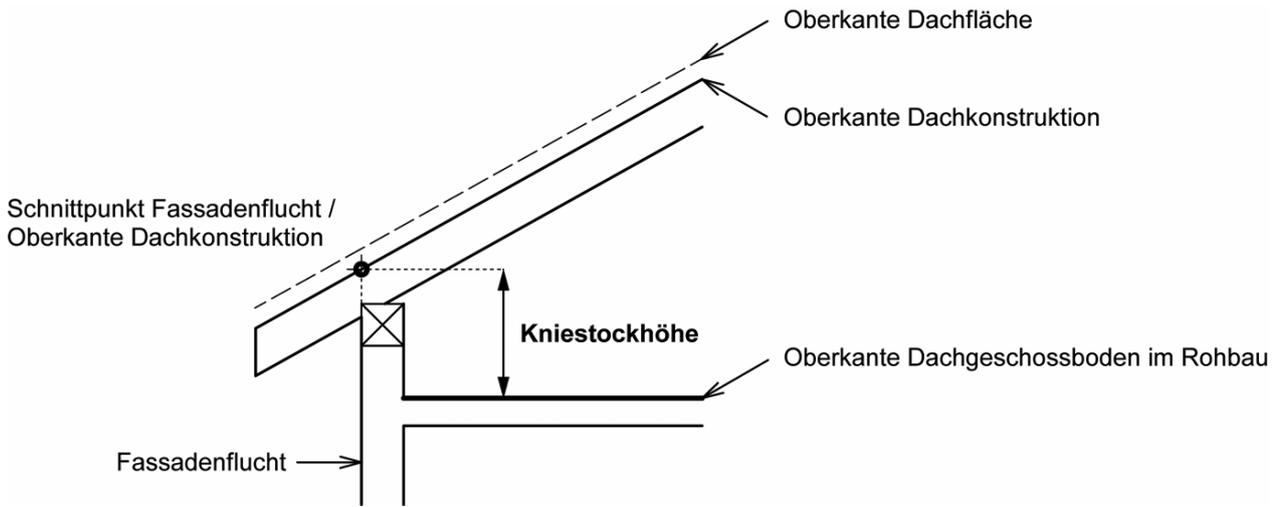
Zu Ziffer 5: HÖHENBEGRIFFE, HÖHENMASSE



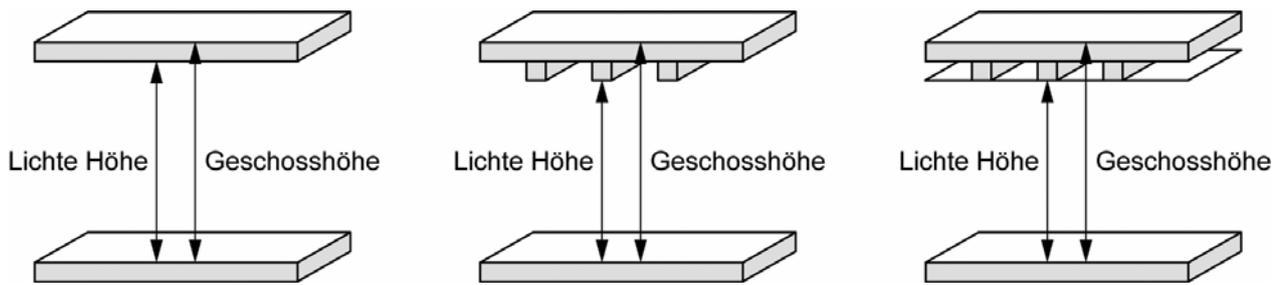
Figur 5.1 Gesamthöhe



Figur 5.2 Fassadenhöhe

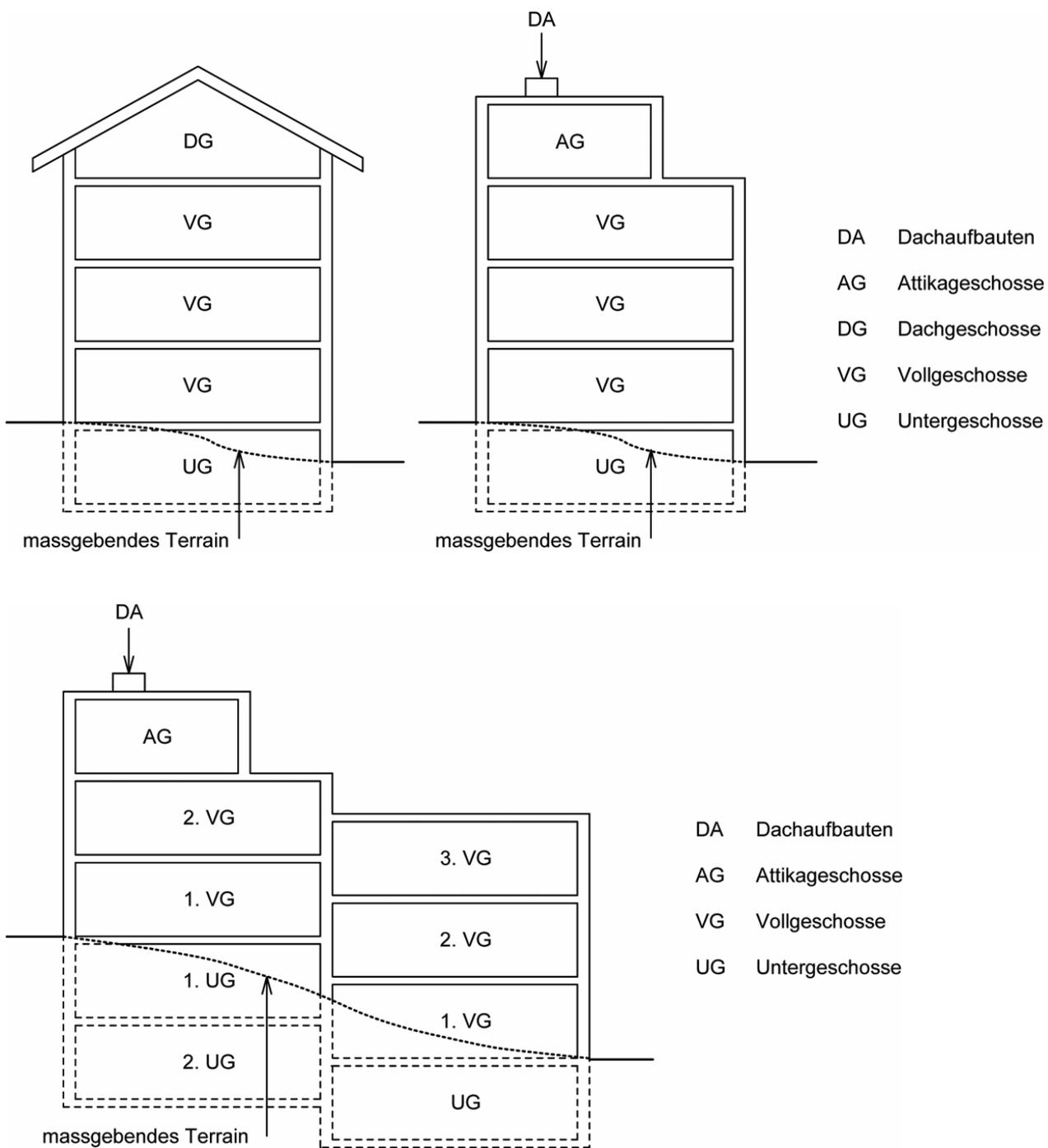


Figur 5.3 Kniestockhöhe



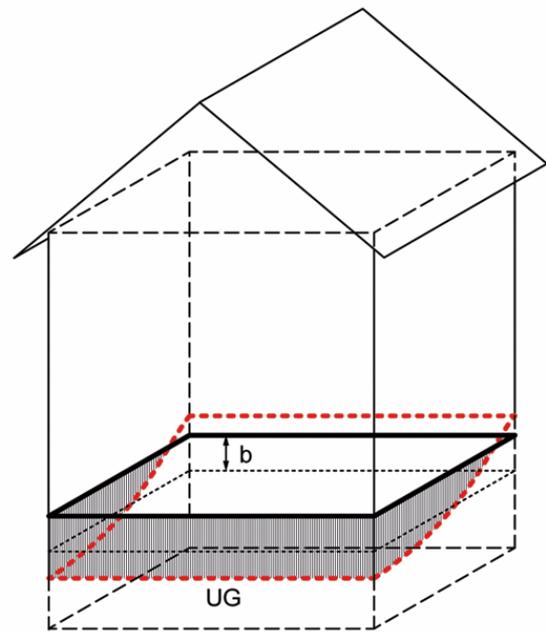
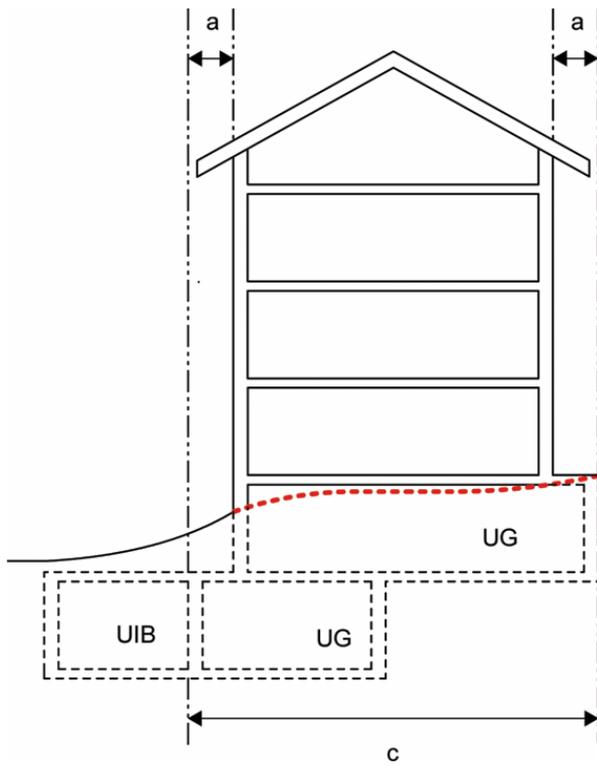
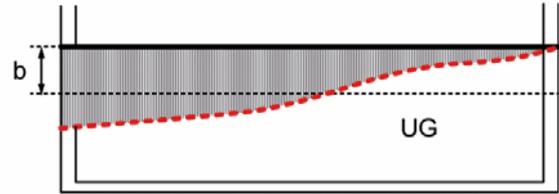
Figur 5.4 Lichte Höhe

Zu Ziffer 6: GESCHOSSE

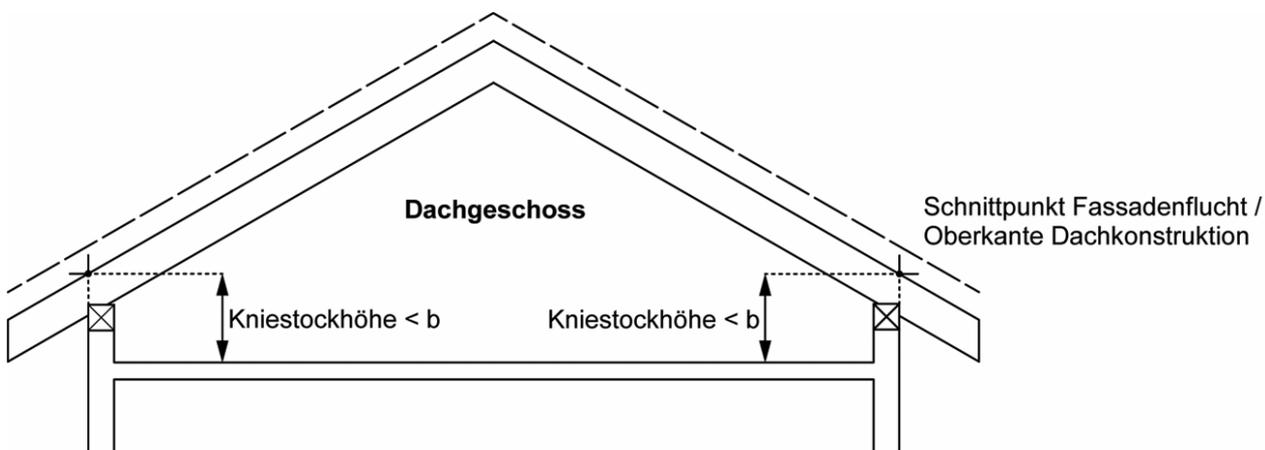


Figur 6.1 Geschosse und Geschosszahl

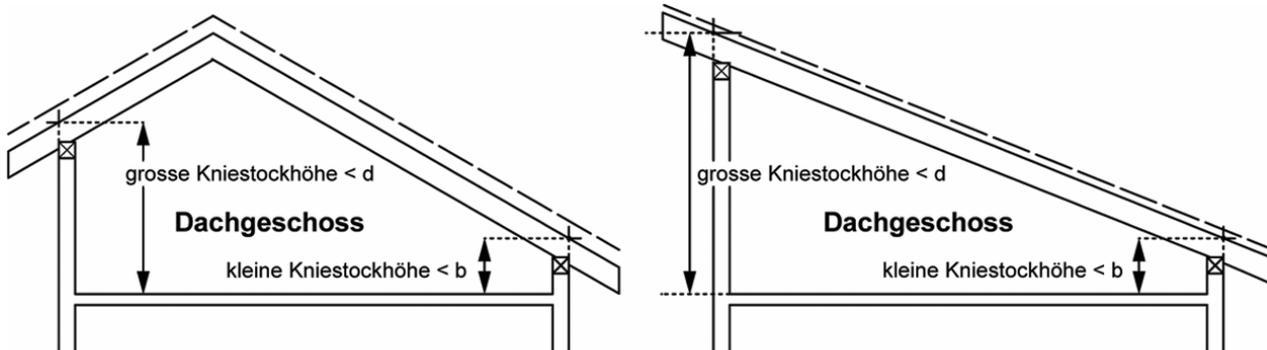
- - - Fassadenlinie
- a zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile
- b zulässiges Durchschnitmsmass für das Hinausragen des UG
- c zulässiges Mass für Untergeschosse
- Anteil des Geschosses über der Fassadenlinie
- UG Untergeschoss
- UIB Unterirdische Baute



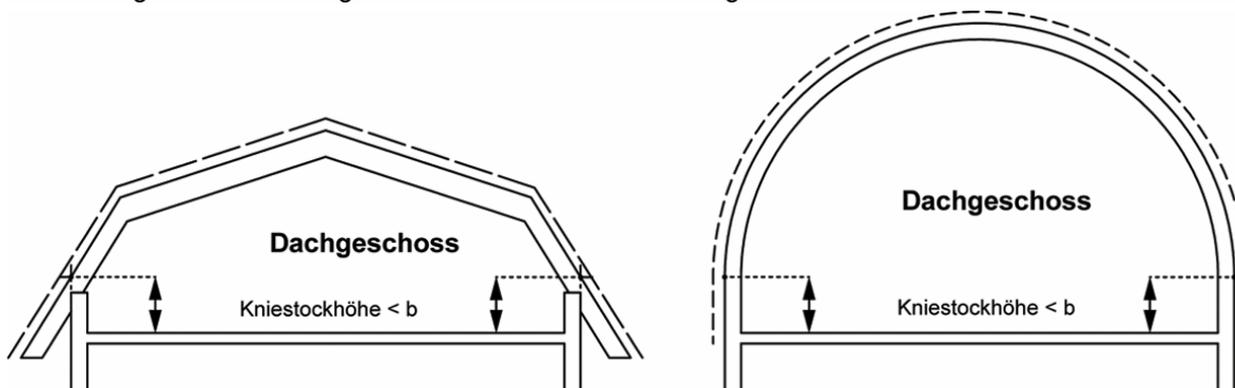
Figur 6.2 Untergeschosse



b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen

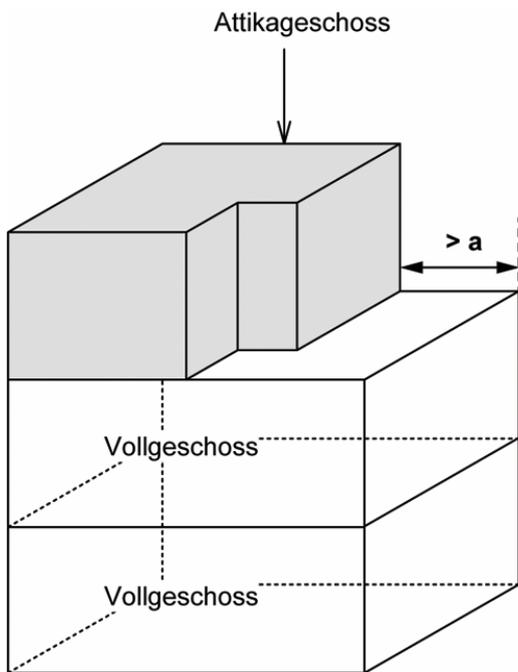


b zulässiges Mass für die kleine Kniestockhöhe von Dachgeschossen
d zulässiges Mass für die grosse Kniestockhöhe von Dachgeschossen

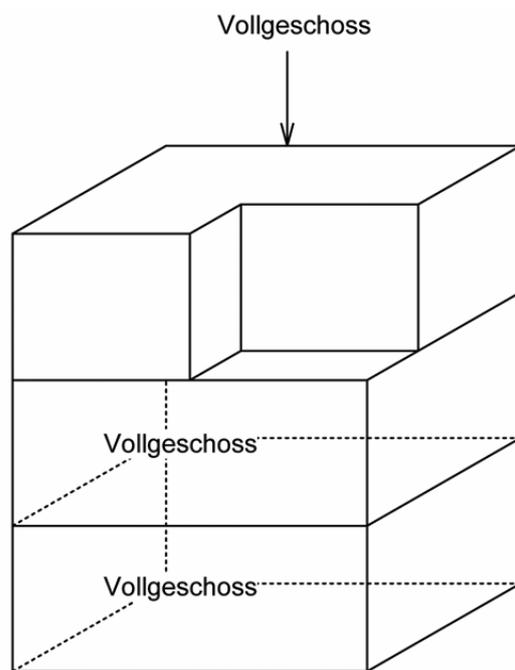
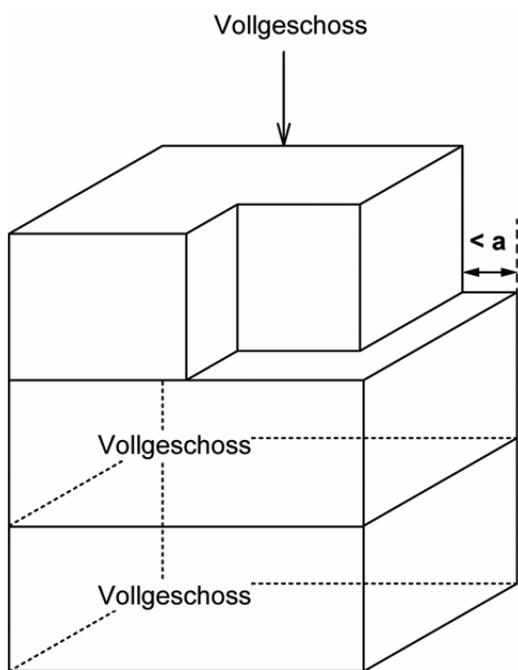


b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen

Figur 6.3 Dachgeschosse

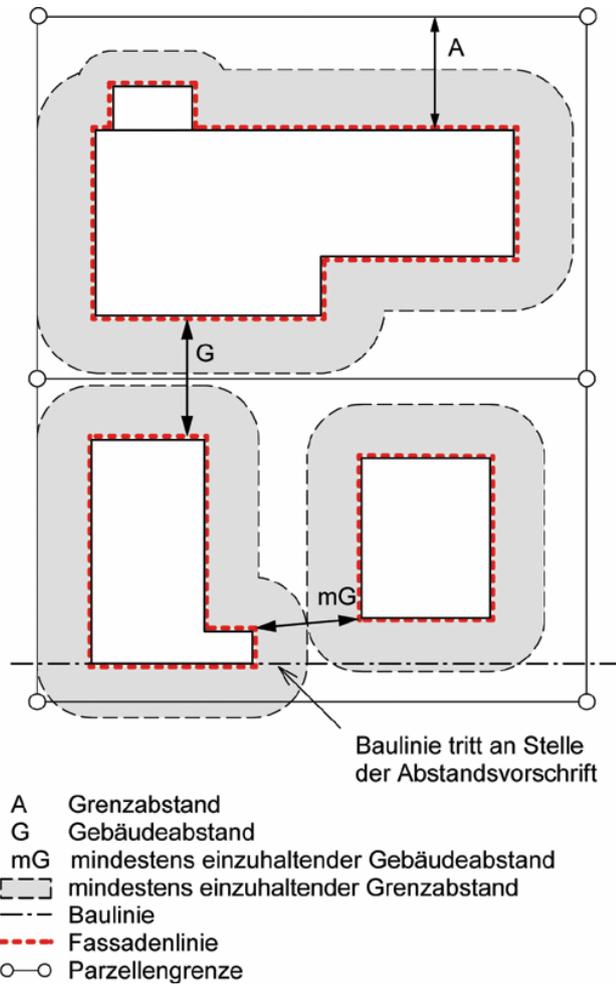


a Minimales Mass für die Zurückversetzung des Attikageschosses gegenüber der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses

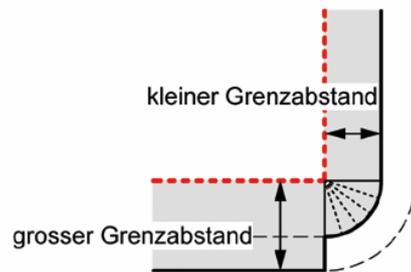


Figur 6.4 Attikageschosse

Zu Ziffer 7: ABSTÄNDE UND ABSTANDSBEREICHE

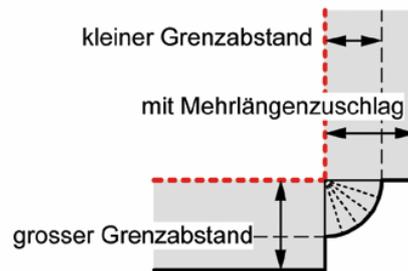


Kleiner und grosser Grenzabstand



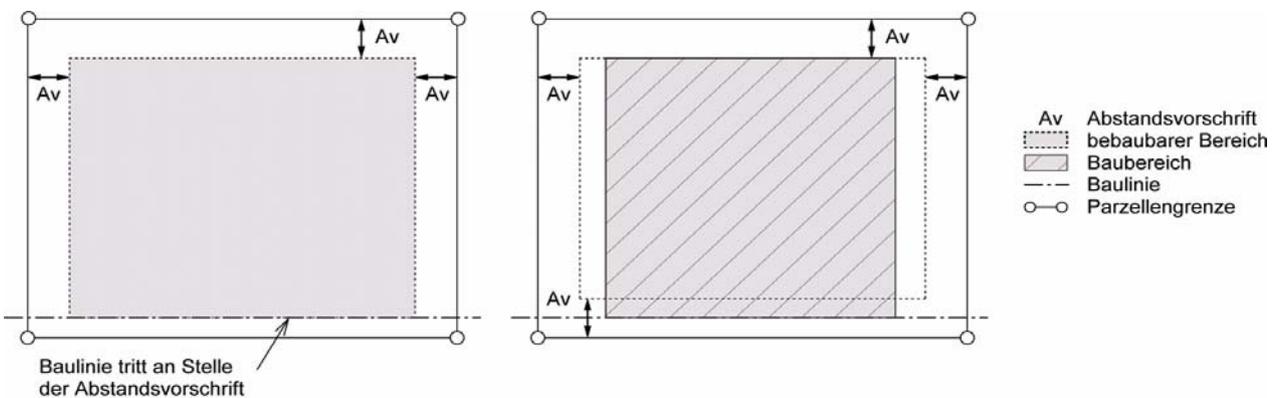
- [shaded area] mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- - - Fassadenlinie

Grosser Grenzabstand und Mehrlängenzuschlag

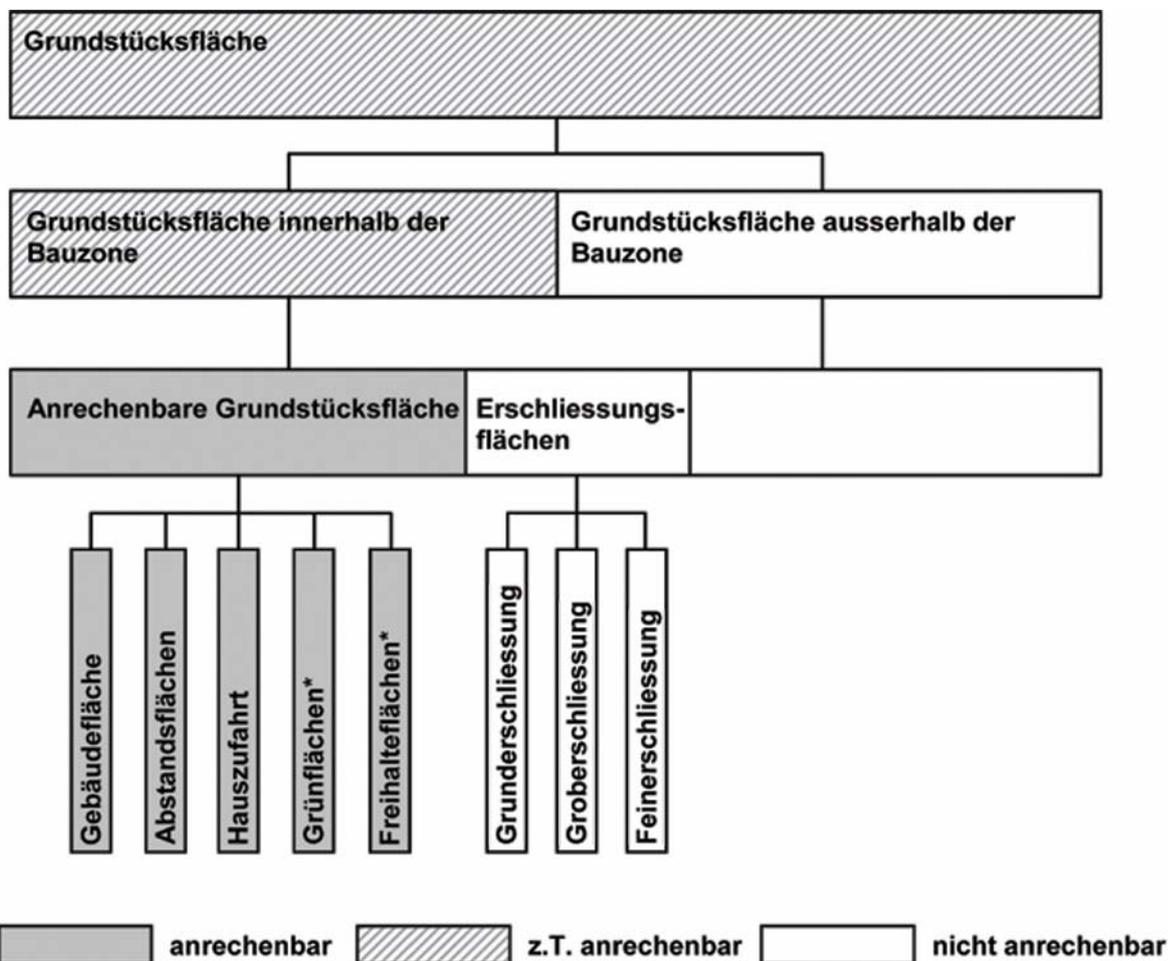


- [shaded area] mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- - - Fassadenlinie

Figur 7.1 -7.3 Abstände und Abstandsbereiche



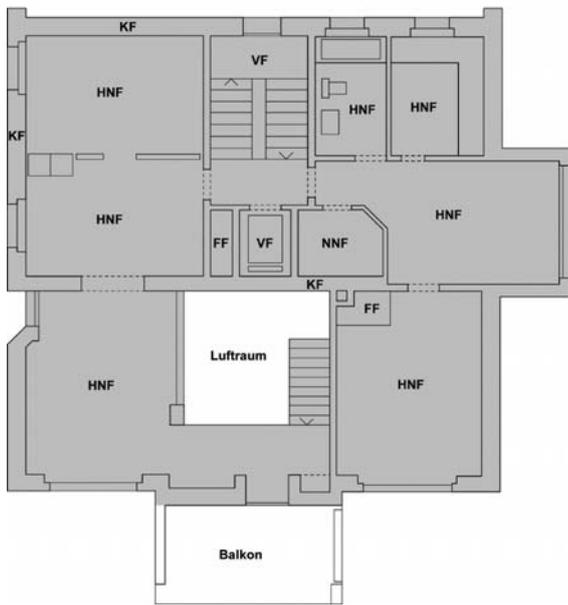
Figur 7.4 bebaubarer Bereich und Baubereich
 Zu Ziffer 8: NUTZUNGSZIFFERN



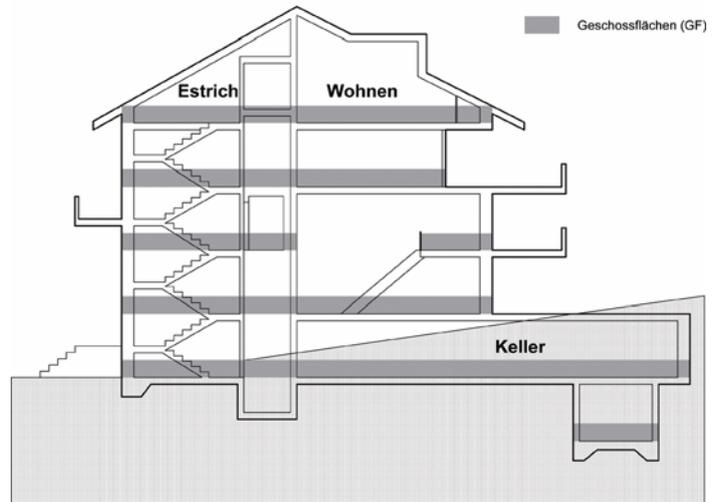
* Freihalteflächen und Grünflächen, soweit sie Bestandteil der Bauzonen und mit einer entsprechenden Nutzungsziffer belegt sind.

Figur 8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche

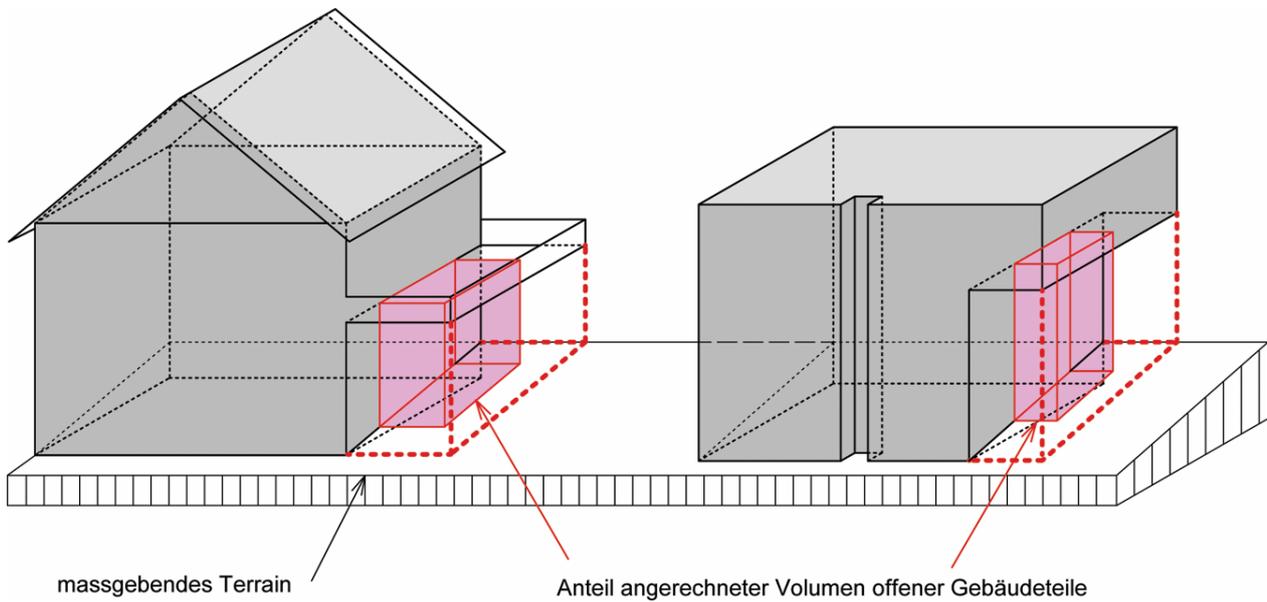
Grundriss 1. Obergeschoss:



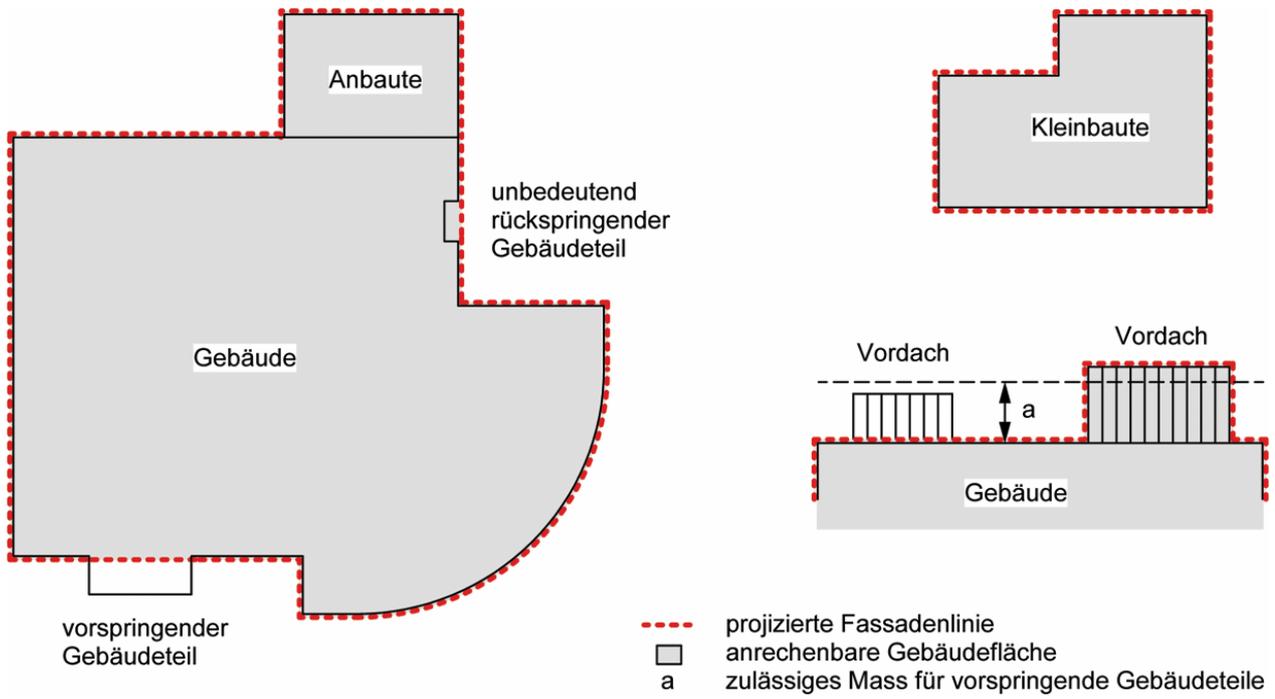
Schnitt:



Figur 8.2 Geschossflächenziffer



Figur 8.3 Baumassenziffer



Figur 8.4 Anrechenbare Gebäudefläche