

Kanton Graubünden

Gemeinde Lumnezia (ohne Vrin)

Für die Nachbarschaft Vrin gilt weiterhin das rechtskräftige Baugesetz vom 31. März 2000
(genehmigt von der Regierung am 21. November 2000)

Baugesetz

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 5. Oktober 2018
Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 666 vom 10. September 2019

Letzte Änderung:
Beschluss der Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2021
Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 103 vom 08. Februar 2022

INHALTSÜBERSICHT

	Seite
I Allgemeines	
Art. 1 Geltungsbereich und Zweck	7
Art. 2 Regionale Zusammenarbeit	8
Art. 3 Boden- und Baulandpolitik	8
Art. 4 Grundlagen	8
Art. 5 Förderung	9
Behördenorganisation	
Art. 6 1. Baubehörde	9
Art. 7 2. Bau- und Planungskommission	9
Art. 8 3. Bauberatung	10
II Richtplanung	
Art. 9 Kommunaler Richtplan	10
III Grundordnung	
1. Allgemeines	
Art. 10 Zuständigkeit	9
2. Zonenplan	
A. Allgemeines	
Art. 11 Festlegungen	11
B. Bauzonen	
a) Regelbauweise	
Art. 12 Grundsatz	11
Art. 13 Hofstattrecht	12
Art. 14 Zonenschema	12
Art. 15 Nutzungsziffer	15
Art. 16 Abgrabungen und Aufschüttungen	15
Art. 17 Gesamthöhe und Fassadenhöhe	15
Art. 18 Gebäudelänge und Gebäudebreite	16
Art. 19 Grenz- und Gebäudeabstand	16
Art. 20 Masse für die Anwendung von Definitionen gemäss IVHB	17
b) Zonenvorschriften	
Art. 21 Dorfzone	17
Art. 21a Dorfzone Lumbrein	18
Art. 22 Zentrumszone	18
Art. 23 Dorfkernzone	18

Art. 24	Dorferweiterungszone	19
Art. 25	Wohnzonen	19
Art. 26	Wohnmischzone	20
Art. 27	Wohn- und Dienstleistungszone	20
Art. 28	Gewerbemischzone	19
Art. 29	Gewerbezone	20
Art. 30	Gewerbe- und Industriezone	21
Art. 31	Kurzzone	21
Art. 32	Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen	21
Art. 33	Zone für Kleinbauten und Anbauten	20
Art. 34	Parkierungszone	21
Art. 35	Zone für Sportbauten und Sportanlagen	22
C. Landwirtschaftszonen		
Art. 36	Zone für Fischzucht	22
D. Schutzzonen		
Art. 37	Wildruhezone, Ruhezone, Wald- und Wildschonzone	21
Art. 38	Trockenstandortzone	23
Art. 39	Gewässerraumzone	23
Art. 40a	Ortsbildschutzzone Degen	23
Art. 40b	Ortsbildschutzzone Morissen	24
E. Weitere Zonen		
Tourismus und Freizeit:		
Art. 41	Wintersportzone	23
Art. 42	Zone für Sport- und Freizeitnutzungen	25
Art. 43	Erholungszone	24
Art. 44	Zeltplatzzone	26
Materialabbau, Materialverwertung und Deponierung:		
Art. 45	Materialbewirtschaftungszone	25
Art. 46	Materialablagerungszone	27
Art. 47	Lagerzone	26
3. Genereller Gestaltungsplan		
A. Allgemeines		
Art. 48	Festlegungen	28
B. Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum		
Art. 49	Erhaltungsbereich	29
Art. 50	Vorabklärungsbereich	28
Art. 51	Ortsbildschutzbereich	30
Art. 52	Bereich für oberirdische Gebäude	30
Art. 53	Bereich mit Pflicht zur Gestaltungsberatung	29
Art. 54	Bereich mit Nutzungsbeschränkung	29
Art. 55	Bereich mit max. First- und Traufhöhen	31

Art. 56	Hochbauverbotsbereich	31
Art. 57	Freihalte- und Gartenbereich	30
C. Gestaltungsobjekte		
Art. 58	Objektschutz	32
Art. 59	Gestaltungsrichtlinien	33
Art. 60	Baulinien (7.3)	33
Art. 61	Baulinien für die bauliche Gestaltung (7.3)	32
Art. 62	Hofstattrecht mit vollständiger Zweckänderung	34
4. Genereller Erschliessungsplan		
A. Allgemeines		
Art. 63	Festlegungen	34
B. Erschliessungsanlagen		
Verkehrsanlagen		
Art. 64	1. Allgemeines	35
Art. 65	2. Sammel- und Erschliessungsstrassen	35
Art. 66	3. Wirtschaftswege (Forst- und Landwirtschaftsstrassen)	34
Art. 67	4. Langsamverkehr (Fuss- und Wanderwege, Mountainbikewege)	36
Art. 68	5. Öffentliche Parkieranlagen	36
Versorgungs- und Entsorgungsanlagen		
Art. 69	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	35
Sport- und Freizeitanlagen		
Art. 70	Sport- und Freizeitanlagen	37
5. Folgeplanungen		
Art. 71	Folgeplanung	37
IV Kommunale Bauvorschriften		
1. Formelles Baurecht		
Baubewilligung		
Art. 72	1. Anzeigepflicht	36
Art. 73	2. Entscheid über Bewilligungspflicht und Art des Verfahrens	38
Art. 74	3. Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens	38
Baugesuch		
Art. 75	Baugesuch	37
Revers		
Art. 76	Revers	41
2. Sicherheit und Gesundheit		
Art. 77	Wohnhygiene	41
Art. 78	Energiehaushalt	40

Art. 79	Vorkehren bei Bauarbeiten	40
3. Gestaltung		
Art. 80	Dächer und Dachaufbauten	42
Art. 81	Vor- und rückspringende Gebäudeteile	43
Art. 82	Energieanlagen	43
Art. 83	Einfriedungen und Pflanzen	43
Art. 84	Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern	44
Art. 85	Reklamen und Hinweistafeln	44
Art. 86	Antennen	43
Art. 87	Lagerung von Siloballen	43
6. Verkehr		
Art. 88	Verkehrssicherheit	45
Art. 89	Zu- und Ausfahrten	45
Art. 90	Abstellplätze für Fahrzeuge, Pflichtplätze	44
7. Versorgung und Entsorgung		
Art. 91	Werkleitungen	45
Art. 92	Abwässer	47
Art. 93	Kompostierungsanlagen	47
8. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum		
Art. 94	Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums	47
Art. 95	Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	46
Art. 96	Nutzung von fremdem Eigentum für private Zwecke	48
V. Erschliessungsordnung		
1. Allgemeines		
Art. 97	Erschliessungsreglemente	47
Art. 98	Erschliessungsprogramm	49
Art. 99	Strassennamen	48
2. Projektierung und Bewilligung		
Art. 100	Generelle Projekte und Bauprojekte	50
3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung		
Öffentliche Erschliessungsanlagen		
Art. 101	1. Ausführung	50
Art. 102	2. Betrieb, Unterhalt und Erneuerung	49
Art. 103	3. Schneeräumung	51
Private Erschliessungsanlagen		

Art. 104	1. Allgemeines	51
Art. 105	2. Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung	50
Art. 106	3. Übernahme durch die Gemeinde	52
Sanierungsplanungen		
Art. 107	Sanierungsplanungen	52

VI Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Art. 108	Vollzug	51
Art. 109	Baubewilligungsgebühren	53
Art. 110	Rechtsmittel	53
Art. 111	Inkrafttreten	52

Bemerkung:

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

Legende:

(1.1) Hinweis auf die entsprechenden Kapitel und Ziffern in im Anhang I (IVHB, KRVO, SIA 416)

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

Boden- und Baulandpolitik

Art. 3

- 1 Die Sicherung der Baulandverfügbarkeit im Sinne von Art. 19 Abs. 2 KRG erfolgt durch Abschluss von Verträgen als Voraussetzung für Neueinzonungen (vertragliche Überbauungsfristen mit vertraglichem Kaufrecht zugunsten der Gemeinde im Falle der Nichteinhaltung der Überbauungsfristen).
- 2 Die Gemeinde kann einen Fonds für den Ausgleich von planungsbedingten Vor- und Nachteilen äufnen. Zahlungen für den Ausgleich planerischer Vorteile sind dem Fond zuzuweisen. Einzelheiten über die Verwendung der Mittel des Ausgleichsfonds regelt das von der Gemeinde zu erlassene Reglement.

Grundlagen

Art. 4

- 1 Die Gemeinde erarbeitet nach Bedarf die für Festlegungen in der Grundordnung erforderlichen Grundlagen für die Raumentwicklung wie Siedlungs- und Landschaftsanalysen, In-

ventare, Konzepte oder Leitbilder. Sie stimmt die Beschaffung der Grundlagen mit den Nachbargemeinden, mit der Region und mit den kantonalen Fachstellen ab und sorgt für deren Austausch.

- 2 Die Gemeinde kann gestützt auf Grundlagen auch Programme zur Umsetzung von Massnahmen eines Raumentwicklungskonzepts oder eines Leitbilds erarbeiten und entsprechende Aktionen durchführen.

Förderung

Art. 5

- 1 Die Gemeinde fördert private Bau- und Planungsvorhaben, wie zum Beispiel Vorkehren zur Schaffung und Erhaltung von bewirtschafteten Zweitwohnungen und von Arbeitsplätzen, sowie Massnahmen zugunsten der Natur und Landschaft, für eine qualitätsvolle Bau- und Siedlungsgestaltung und zur Erhaltung geschützter und schützenswerter Objekte.
- 2 Die Baubehörde kann für Vorhaben nach Absatz 1 projektbezogene Beiträge aus dem ordentlichen Budget oder einem hierfür geäufteten Fonds gewähren. Der Beitrag kann von einer angemessenen Mitsprache der Gemeinde abhängig gemacht werden.

Behördenorganisation

1. Baubehörde

Art. 6

- 1 Baubehörde ist der Gemeindevorstand. Der Gemeindevorstand sorgt in seiner Funktion als Baubehörde für eine professionelle und sachgerechte Erfüllung ihrer Aufgaben innert nützlicher Frist. Er setzt hierfür Fachleute und geeignete technische Hilfsmittel ein.
- 2 Die Baubehörde kann ihre Aufgaben und Befugnisse an die Bau- und Planungskommission, an ein kommunales oder regionales Bauamt oder an externe Fachleute delegieren.
- 3 Die Planungskommission wird vom Gemeindevorstand, die Baukommission von der Gemeindeversammlung gewählt.
- 4 Für die gesetzlich vorgeschriebene Gestaltungsberatung werden Fachpersonen zugezogen, die nicht in der Gemeinde wohnhaft sind und hier auch keine eigenen Bauvorhaben projektieren und ausführen. Gestaltungsberater orientieren und beraten die Baubehörde, die Bauherrschaften und deren Vertreter.

2. Baukommission

Art. 7

- 1 Die Baukommission besteht aus drei Mitgliedern. Das mit dem Bauwesen betraute Mitglied des Gemeindevorstandes gehört ihr von Amts wegen an. Die übrigen Mitglieder werden von der Gemeindeversammlung für die gleiche Amtsdauer wie die Baubehörde gewählt. Die Baukommission konstituiert sich selbst. Sie ist beschlussfähig, wenn mindestens zwei Mitglieder anwesend sind.

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

3. Bauberatung

Art. 8

Die Baubehörde und die Bau- und Planungskommission können externe Fachleute zur unabhängigen und vertieften Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen, energetischen oder gestalterischen Fragen beiziehen.

II Richtplanung

Kommunaler Richtplan

Art. 9

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

III Grundordnung

1. Allgemeines

Zuständigkeit

Art. 10

- 1 Zuständig für Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellem Erschliessungsplan und Generellem Gestaltungsplan ist die Gemeindeversammlung.
- 2 Zuständig für Erlass und Änderung des Arealplans ist der Gemeindevorstand.

- 3 Die Gemeinde macht die Erarbeitung und den Erlass von projektbezogenen Planungen von einer angemessenen Kostenbeteiligung der Interessenz abhängig.

2. Zonenplan

A. Allgemeines

Festlegungen

Art. 11

- 1 Der Zonenplan beinhaltet die Bauzonen, die Landwirtschaftszone, verschiedene Schutzzonen sowie weitere Zonen. Zudem kann der Zonenplan Folgeplanungen und weitere Festlegungen wie z.B. die statische Waldgrenze enthalten.
- 2 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.
- 3 Zonenplan und Zonenschema bezeichnen die Empfindlichkeitsstufen. Zuweisung und Anwendung der Empfindlichkeitsstufen richten sich nach den Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

B. Bauzonen

a) Regelbauweise

Grundsatz

Art. 12

- 1 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) bilden, gelten die in den Anhängen zur IVHB und den zugehörigen Erläuterungen enthaltenen Umschreibungen (A).
- 3 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind Nutzungsziffern (8) und Grenzabstände (7.1) in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes (2) liegt.
- 4 Im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen kann von der Regelbauweise abgewichen werden, sofern damit ein häuslicher Umgang mit dem Boden bei überdurchschnittlicher Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird. Längenmasse und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Höhenmasse (5) dürfen um max. 15 %, Nutzungsziffern (8) um max. 10% erhöht werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb eines Areal- oder Quartierplangebietes gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.

- 1 Für den Abbruch und Wiederaufbau rechtmässig erstellter Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen gilt das Hofstattrecht im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen.
- 2 Bestehende rechtmässig erstellte Gebäude, die durch Elementarschäden zerstört oder mit Bewilligung abgebrochen werden, dürfen ohne Rücksicht auf die Vorschriften der Regelbauweise mindestens in ihrer bisherigen Lage und Ausdehnung wiederhergestellt werden. Bezüglich Grundriss, Dachform und Höhen sind Abweichungen bezüglich Lage und Ausdehnung im Rahmen der Regelbauweise zulässig, sofern sich das Gebäude gestalterisch gut in die umgebenden Strukturen einfügt und keine öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen. Die Baukommission kann ein Modell mit den umliegenden Gebäuden verlangen. Bei Volumenvergrößerungen ist eine positive Beurteilung der Gestaltungsberatung zwingend.
- 3 Bei Bauvorhaben im Hofstattrecht ist vor dem Abbruch oder spätestens innert sechs Monaten nach Zerstörung durch Elementarschaden im Einvernehmen mit der Baubehörde das genaue Ausmass festzuhalten. Das Gesuch für den Neubau muss innert drei Jahren eingereicht werden.
- 4 Vollständige Zweckänderungen im Rahmen der Zonenvorschriften bei freiwilligem Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig, wenn das Gebäude Teil einer historisch gewachsenen Siedlungsstruktur ist. Bei Zweckänderungen im Hofstattrecht sind die kommunalen Bauvorschriften gemäss Kapitel IV einzuhalten. Nachbarlichen Interessen ist nach Möglichkeit Rechnung zu tragen.
- 5 Besondere Zonenbestimmungen betreffend Ersatzgebäude, Gefahrenzonen, Schutzanordnungen des Generellen Gestaltungsplans, Baulinien und Baugestaltungslinien sowie Abstandsvorschriften gegenüber Kantonsstrassen gehen dem Hofstattrecht vor.

Nachbarschaft Cumbel:

Art.	Zone	ÜZ (8.4)	Gesamthöhe ¹⁾ (5.1)	Fassadenhöhe traufseitig ¹⁾ (5.2)	Max. Gebäudelänge (4.1)	Grosser Grenzabstand (7.1) ⁴⁾	Kleiner Grenzabstand (7.1) ⁴⁾	ES ⁵⁾
	Dorfzone		13 + z m	9 + z m	20 m	2.5 m	2.5 m	III
	Dorferweiterungszone	0.35	13 + z m	9 + z m	20 m	5.0 m	2.5 m	III
	Wohnzone	0.35	11 + z m	8 + z m	20 m	5.0 m	3.0 m	II
	Wohn- und Dienstleistungszone	0.40	16 + z m	13 + z m	40 m	5.0 m	3.0 m	III
	Gewerbezone	0.60	15 + z m	12 + z m		5.0 m	5.0 m	III
	ZöBA					5.0 m	2.5 m	II/III

Nachbarschaft Degen:

Art.	Zone	ÜZ (8.4)	Gesamthöhe ²⁾ (5.1)	Fassadenhöhe traufseitig ²⁾ (5.2)	Max. Gebäudelänge (4.1)	Grosser Grenzabstand (7.1) ³⁾	Kleiner Grenzabstand (7.1) ³⁾	ES ⁵⁾
	Dorfzone		13 + z m	9 + z m	18 m	2.5 m	2.5 m	III
	Dorferweiterungszone II	0.35	11 + z m	8 + z m	15 m	5.0 m	2.5 m	III
	Dorferweiterungszone III	0.35	13 + z m	9 + z m	18 m	3.5 m	2.5 m	III
	Wohnzone	0.35	11 + z m	8 + z m	15 m	5.0 m	2.5 m	II
	Kurzzone	0.40	15 + z m	12 + z m	30 m	6.0 m	3.0 m	III
	Gewerbe- und Industriezone	0.80 ¹⁾	15 + z m	12 + z m	30 m	5.0 m	2.5 m	IV

Nachbarschaft Lumbrein:

Art.	Zone	ÜZ (8.4)	Gesamthöhe ¹⁾ (5.1)	Fassadenhöhe traufseitig ¹⁾ (5.2)	Max. Gebäudelänge (4.1) ⁶⁾⁷⁾	Max. Gebäudebreite (4.2) ⁶⁾⁷⁾	Grenzabstand (7.1) ³⁾	ES ⁵⁾
	Dorfzone						2.5 m	III
	Dorferweiterungszone 2	0.35	9.75 m	6.75 m	13 +/- 2 m	13 +/- 2 m	3.0 m	III
	Wohnmischzone 3	0.35	12.00 m	9.00 m	18 +/- 3 m	15 +/- 3 m	3.5 m	III
	Wohnmischzone 2	0.35	9.75 m	6.75 m	15 +/- 3 m	15 +/- 3 m	3.0 m	III
	Wohnzone 3	0.30	11.50 m	8.50 m	16 +/- 3 m	16 +/- 3 m	4.0 m	II
	Wohnzone 2	0.35	9.75 m	7.00 m	13 +/- 2 m	13 +/- 2 m	3.0 m	II
	Gewerbezone	0.45	13.50 m	9.50 m	40 m	25 m	3.0 m	III
	Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen						2.5 m	

Nachbarschaft Morissen:

Art.	Zone	ÜZ (8.4)	Gesamthöhe ¹⁾ (5.1)	Fassadenhöhe traufseitig ¹⁾ (5.2)	Gebäudelänge und -breite (4.1/4.2)	Grosser Grenzabstand (7.1) ³⁾	Kleiner Grenzabstand (7.1) ³⁾	ES ⁵⁾
	Dorfzone	0.35	13 + z m	9.5 + z m	20 m	2.5 m	2.5 m	III
	Dorferweiterungszone	0.40	13 + z m	9.5 + z m	20 m	2.5 m	2.5 m	III
	Wohnzone A und B	0.35	11.5 + z m	8 + z m	20 m	5.0 m	2.5 m	II
	Gewerbezone	0.35	13 + z m	9.5 + z m	20 m	5.0 m	2.5 m	III

Nachbarschaft Suraua

Art.	Zone	AZ (8.5)	Gesamthöhe ¹⁾ (5.1)	Fassadenhöhe traufseitig ¹⁾ (5.2)	Gebäudelänge (4.1)	Grenzabstand (7.1) ³⁾	ES ⁵⁾
	Dorfzone		11 + z m	8.5 + z m	20 m	2.5 m	III
	Dorferweiterungszone		11 + z m	8.5 + z m	20 m	2.5 m	III
	Wohnmischzone	0.6	11 + z m	8.5 + z m	20 m	2.5 m	III
	Gewerbemischzone	0.6	11 + z m	8.5 + z m	20 m	2.5 m	III
	Gewerbezone	0.6	11 + z m	8.5 + z m	30 m	2.5 m	III

Nachbarschaft Vella

¹ Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 445 vom 18. Mai 2021

Art.	Zone	ÜZ (8.4)	Gesamthöhe ¹⁾ (5.1)	Fassadenhöhe traufseitig ¹⁾ (5.2)	Max. Gebäudelänge (4.1) ⁶⁾	Max. Gebäudebreite (4.2) ⁶⁾	Grenzabstand (7.1) ³⁾	ES ⁵⁾
	Dorfkernzone						2.5 m	III
	Dorferweiterungszone 3	0.30	12.50 m	8.50 m	16 +/- 2 m	14 +/- 2 m	2.5 m	III
	Dorferweiterungszone 2	0.35	10.00 m	6.00 m	13 +/- 2 m	13 +/- 2 m	2.5 m	III
	Zentrumszone	0.60	13.00 m	11.00 m	35 +/- 3 m	20 +/- 3 m	2.5 m	III
	Wohnzone 2	0.35	10.50 m	6.50 m	15 +/- 2 m	15 +/- 2 m	3.5 m	II
	Wohnmischzone 2	0.35	10.50 m	6.50 m	15 +/- 3 m	15 +/- 3 m	3.5 m	III
	Wohnmischzone 3	0.30	13.00 m	9.00 m	18 +/- 3 m	15 +/- 3 m	3.5 m	III
	Wohnmischzone 4	0.30	14.50 m	10.50 m	20 +/- 4 m	16 +/- 4 m	3.5 m	III
	Gewerbemischzone	0.40	11.50 m	7.50 m	25 +/- 5 m	20 +/- 5 m	2.5 m	III
	Gewerbezone	0.50	13.50 m	9.50 m	50 m	50 m	2.5 m	III
	Zone für Sportbauten und Anlagen	0.20	20.00 m	15.00 m	30 m	20 m	2.5 m	II
	Zone für touristische Einrichtungen	4)	4)	4)	4)	4)	2.5 m	III

Nachbarschaft Vignogn:

Art.	Zone	ÜZ (8.4)	Gesamthöhe ¹⁾ (5.1)	Fassadenhöhe traufseitig ¹⁾ (5.2)	Max. Gebäudelänge (4.1) ⁶⁾	Max. Gebäudebreite (4.2) ⁶⁾	Grenzabstand (7.1) ³⁾	ES ⁵⁾
	Dorfzone						2.5 m	III
	Dorferweiterungszone 2	0.40	10.50 m	7.50 m	14 +/- 2 m	14 +/- 2 m	5.0 m	III
	Dorferweiterungszone 1	0.35	9.50 m	6.50 m	13 +/- 2 m	13 +/- 2 m	5.0 m	III
	Wohnzone 2	0.30	8.50 m	5.50 m	12 +/- 2 m	12 +/- 2 m	5.0 m	II
	Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen						2.5 m	

- 1) Die maximalen Höhen (Gesamthöhe, traufseitige Fassadenhöhe) ergeben sich im geneigten Gelände aus den festgelegten Höhen (Berechnung siehe Kap. 5.1 und 5.2 des Anhangs I) und einem Zuschlag z, welcher der halben Höhendifferenz des massgebenden Terrains gemessen bei den berg- und talseitigen Eckpunkten der projizierten Fassadenlinie entspricht; maximaler Zuschlag z = 3 m.
- 2) Die Gesamt- und traufseitigen Fassadenhöhen gemäss Zonenschema dürfen im geneigten Gelände um den Zuschlag z überschritten werden. Z ergibt sich aus dem Mittel der Summe der Meereshöhen des massgebenden Terrains in den tal- und bergseitigen Gebäudeecken (projizierte Fassadenlinie) abzüglich der Meereshöhe des tiefsten Punktes.
 - In der Regel: $(h_1+h_2+h_3+h_4)/4 - h_1$ (h_1 = geringste Meereshöhe); bei gegliederten Gebäudegrundrissen $(h_1+h_2+h_3+h_4+...+h_n)/4 - h_1$; z maximal = 3 m
- 3) Gegenüber öffentlichen oder öffentlichen Zwecken dienenden Strassen haben alle Gebäude einen minimalen Abstand gemäss dem kleinsten Grenzabstand der jeweiligen Zone vom Fahrbahnrand einzuhalten. Vorspringende Gebäudeteile (3.4) im minimalen Abstandsbereich müssen mindestens 3 m über dem Trottoir- und 4.5 m über dem Strassenniveau liegen. Gegenüber Kantonsstrassen gelten die Abstandsvorschriften gemäss Strassengesetz. Vorbehalten sind Baulinien (7.3).
- 4) Als Richtwert gelten die Vorschriften über die Zone für Sportbauten und Sportanlagen. Die Baubehörde kann projektbezogen notwendige Vergrößerungen für eine zweckmässige Nutzung oder Reduktionen aus gestalterischen Gründen im Baubewilligungsverfahren verfügen. Hochbauten bedingen ein öffentliches Interesse an der vorgesehenen Nutzung. Im Zweifelsfall entscheidet die Einwohnergemeinde.
- 5) Gemäss Umweltschutzgesetzgebung, eidgenössischer Lärmschutzverordnung und Zuweisung im Zonenplan; Aufstufungen siehe Zonenplan
- 6) Aufgrund des Zuschlages oder der Reduktion zur Gebäudelänge, reduziert oder erhöht sich die zulässige Gebäudebreite um den entsprechenden Betrag.
- 7) Für Anbauten erhöht sich die zulässige Gebäudelänge bzw. Gebäudebreite um deren Masse, jedoch um maximal 6 m je Anbau.

- 1 Als Nutzungsziffer gilt die im Zonenschema festgelegte Überbauungsziffer ÜZ (8.4) resp. Ausnutzungsziffer AZ (8.5). Sie darf unter Berücksichtigung nachfolgender Bestimmungen nicht überschritten werden:
 - Bei der ÜZ bleiben Vordächer bis 1.5 m unberücksichtigt.
 - Bei der AZ werden Flächen, deren lichte Höhe (5.4) 1.60 m unterschreiten sowie die Nebennutzflächen NNF und die Funktionsflächen FF nicht angerechnet.
- 2 Wird von einem teilweise überbauten Grundstück der unüberbaute Teil abgetrennt, darf die neue Teilparzelle nur soweit überbaut werden, als die Nutzungsziffer über das ganze ursprüngliche Grundstück eingehalten wird.
- 3 Wird die zulässige Nutzungsziffer durch ein Bauvorhaben um mehr als 50% unterschritten, muss das Gebäude so platziert werden, dass die verbleibende Nutzungsziffer auf der unbebauten Grundstücksfläche realisierbar ist. Die Bauherrschaft erbringt den Nachweis im Baugesuch.
- 4 Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen, Bäche oder Bahnen getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümern vorliegt und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans, eines Arealplans oder eines Quartierplans.
- 5 Die Baubehörde führt eine Kontrolle über den realisierten Anteil der zulässigen Nutzungsziffer auf den Grundstücken. Sie lässt Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken.

Abgrabungen und Aufschüttungen

- 1 Abgrabungen dürfen im Mittel maximal 1 m unter der Fassadenlinie (3.2) liegen. Abgrabungen zur Freilegung von Fassadenfluchten dürfen höchstens an 2/3 der gesamten projizierten Fassadenlinie (3.3) vorgenommen werden.
- 2 Aufschüttungen entlang von Fassadenfluchten müssen sich auf ein Geschoss beschränken. Für Aufschüttungen des umliegenden Geländes gilt Art. 84 (Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern).
- 3 Aus gestalterischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann die Baubehörde topographisch bedingte Abgrabungen oder Aufschüttungen bewilligen, die die zulässigen Masse überschreiten. Ein positiver Grundsatzentscheid der Baubehörde vor Eingabe des Baugesuches ist zwingend. Dieser bedingt eine positive Beurteilung der Baugestaltungsberatung.

Gesamthöhe und Fassadenhöhe

- 1 Die Gesamthöhe (5.1) und die Fassadenhöhe (5.2) von Gebäuden darf die Werte gemäss Zonenschema nicht überschreiten.
- 2 Bei Gebäuden, die in der Höhe oder Situation um mindestens 3 m gestaffelt sind, werden die Höhen für jeden Gebäudeteil separat ermittelt.

Gebäuelänge und Gebäudebreite

Art. 18

- 1 Gebäude, die das massgebende Terrain (1.1) überragen, dürfen die Gebäuelänge (4.1) und die Gebäudebreite (4.2) gemäss Zonenschema nicht überschreiten.
- 2 Werden zwei oder mehr selbständige Gebäude zusammengebaut (Doppel- und Reihenhäuser), müssen beide Gebäude strukturell erkennbar sein. Bei derartigen Doppelhäusern darf die Gebäuelänge um insgesamt 5 m überschritten werden (nicht kumulierbar mit dem Zuschlag).
- 3 Die Länge und die Breite von Unterniveaubauten (2.5) und von unterirdischen Bauten (2.4) sind frei.

Grenz- und Gebäudeabstand

Art. 19

- 1 Die Grenzabstände (7.1) gemäss Zonenschema sind einzuhalten. Vorbehalten sind Baulinien (7.3) und Unterschreitungen gemäss KRG.
- 2 Der grosse Grenzabstand ist von der Hauptfassade, die kleinen Grenzabstände sind von den Nebenfassaden einzuhalten. Die Hauptfassade wird auf Grund der Lage der Hauptwohnräume bestimmt und richtet sich in der Regel nach Süden oder Westen. In Zweifelsfällen entscheidet die Baubehörde unter Berücksichtigung der topografischen Lage und der Stellung von Nachbargebäuden über den anwendbaren Grenzabstand.
- 3 Der minimale Gebäudeabstand ergibt sich aus der Summe der einzuhaltenden Grenzabstände (7.2, Fig. 7.1) und kann ebenfalls gemäss KRG unterschritten werden.
- 4 Gegenüber öffentlichen oder öffentlichen Zwecken dienenden Strassen haben alle Gebäude einen minimalen Abstand von 2.5 m vom Fahrbahnrand einzuhalten. Vorspringende Gebäudeteile (3.4) im minimalen Abstandsbereich müssen mindestens 3 m über dem Trottoir- und 4.5 m über dem Strassenniveau liegen. Vorbehalten sind Baulinien (7.3). Vorbehalten bleiben die Abstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung bei Bauvorhaben an Kantonsstrassen (Art. 45 StrG).
- 5 Gegenüber Grenzen haben vorspringende Gebäudeteile (3.4) immer einen minimalen Abstand von 1.5 m einzuhalten.
- 6 Unterirdische Bauten (2.4) und jene Teile von Unterniveaubauten (2.5), die das massgebende Terrain nicht überragen, müssen keinen Grenzabstand (7.1) einhalten.
- 7 Für selbständige und angebaute offene Unterstände, Einstellhallen und Garagen, ohne

direkte Ausfahrt, gilt der minimale Grenzabstand von 2.5 m. Offene Abstellplätze haben gegenüber öffentlichen Strassen einen minimalen Abstand von 1 m vom Fahrbahnrand einzuhalten.

- 8 Wo das Baugesetz keine Grenzabstände vorschreibt sowie für Klein- und Anbauten (2.2, 2.3) gelten die minimalen kantonalen Abstandsvorschriften.

Masse für die Anwendung von Definitionen gemäss IVHB

Art. 20

1 Bei den nachstehenden Begriffen und Messweisen nach IVHB gelten folgende Masse:

1. Kleinbauten (2.2)
 - maximal zulässige Gesamthöhe (5.1): 4.5 m
 - maximal anrechenbare Gebäudefläche (8.4): 40 m²
2. Anbauten (2.3)
 - maximal zulässige Gesamthöhe: 4.5 m
 - maximal anrechenbare Gebäudefläche: 40 m²
3. Unterniveaubauten UNB (2.5)
 - maximales Durchschnitmsmass b über dem massgebenden Terrain: 1.0 m
4. Vorspringende Gebäudeteile (3.4)
 - maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 1.5 m
 - maximal zulässiges Mass b für die Breite: 5.0 m
 - maximal zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes: frei
5. Unbedeutend zurückspringende Gebäudeteile (3.5)
 - maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 1.5 m
 - maximal zulässiges Mass b für die Breite: 4 m
6. Technisch bedingte Dachaufbauten (5.1)
 - maximal zulässige Höhe (Überschreitung des höchsten Punktes der Dachkonstruktion): 1.5 m;
8. Dachaufbauten (5.2)
 - maximale zulässige Höhe (Überschreitung der Dachfläche): 50 cm unter dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion (5.1)
 - maximal zulässige Fläche 25 % der zugehörigen Dachfläche

b) Zonenvorschriften

A Bauzonen

Dorfzone

Art. 21

- 1 Die Dorfzone ist für Wohnzwecke sowie für Dienstleistungs-, Produktions- oder Gastgewerbebetriebe, ausgenommen neue Landwirtschaftsbetriebe bestimmt.
- 2 Bestehende Landwirtschaftsbetriebe dürfen um- und ausgebaut werden, sofern die Mindestabstände gemäss der Forschungsanstalt Agroscope Reckenholz-Tänikon (ART) eingehalten werden können. Neue Landwirtschaftsbetriebe sind nicht zulässig.
- 3 Neue Gebäude, Umbauten und Erweiterung bestehender Gebäude haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform, Dachausrichtung, Verwendung von Materialien, Farbgebung und Gestaltung gut in die bestehende Siedlung einzufügen. Sie sind mit besonderer Sorgfalt und unter Berücksichtigung der traditionellen Bauweise zu gestalten.
- 4 In Cumbel und in den Nachbarschaften der ehemaligen Gemeinde Suraua ist in der Dorfzone die Bauberatung obligatorisch. Bauvorhaben in der Dorfzone sind vor Ausarbeitung des Bauprojektes bei der Baubehörde anzumelden.

Dorfzone Nachbarschaft Lumbrein

Art. 21a

- 1 Die Dorfzone ist für Wohnzwecke sowie Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt.
- 2 In der Dorfzone dürfen Bauten und Anlagen in Anlehnung an die traditionellen Strukturen neu erstellt, vergrössert, umgebaut oder erneuert werden, wenn
 - dies für eine zeitgemässe Nutzung durch die Bevölkerung sinnvoll und notwendig ist,
 - dies zur Erhaltung und Förderung eines lebendigen und intakten Ortes beiträgt
- 3 Alle Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung der Projekte der Baubehörde mitzuteilen. Diese entscheidet über den Beizug der Gestaltungsberatung. Bei Volumenvergrösserungen und Bauvorhaben auf unbebauten Parzellenteilen werden die zulässigen Gebäudedimensionen aufgrund der Siedlungsstruktur von den bestehenden, traditionellen Gebäuden abgeleitet. Die Baubehörde gibt sie der Bauherrschaft aufgrund einer Beurteilung der Gestaltungsberatung bekannt.

Zentrumszone

Art. 22

- 1 Die Zentrumszone ist für Wohnnutzungen sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe, ausgenommen Landwirtschaftsbetriebe, bestimmt.
- 2 Siedlungsstruktur und Bauweise sollen erhalten und ergänzt werden. Geschlossene Gebäudezeilen sind ohne Rücksicht auf die Vorschriften über die Gebäudelänge (4.1) und Gebäudebreite (4.2) und ohne Einhaltung von seitlichen Grenzabständen und Gebäudeabständen möglich. Es ist nur der rückwärtige Grenzabstand einzuhalten.
- 3 Alle Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung der Projekte der Baubehörde mitzuteilen. Diese bestimmt in Zusammenhang mit der Bauherrschaft die projektbezogenen Rahmenbedingungen. In der Regel zieht sie die Gestaltungsberatung bei.

- 1 Die Dorfkernezone ist für Wohnzwecke sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe, ausgenommen Landwirtschaftsbetriebe, bestimmt. Bestehende landwirtschaftliche Ökonomiebauten dürfen im Bestand für landwirtschaftliche Zwecke weiter genutzt werden.
- 2 Die Dorfkernezone umfasst die Ortsteile mit Baugruppen, Gebäuden und Anlagen, die auf Grund ihrer Gesamtform, Stellung und äusseren Erscheinung von räumlicher, architektonischer oder ortsbaulicher Bedeutung sind. In der Dorfkernezone sind neue Gebäude und Umbauten sowie Renovationen mit besonderer Sorgfalt und unter geeigneter Berücksichtigung der traditionellen Bauweise sowie der Erkenntnisse aus der Siedlungsanalyse zu gestalten und auszuführen. Dies gilt insbesondere auch für Nebengebäude sowie Verkehrs- und Parkieranlagen.
- 3 In der Dorfkernezone dürfen Gebäude im Sinne von Absatz 2 vergrössert, umgebaut, erneuert und im Zweck geändert werden. Vorbehalten sind Einschränkungen des Zivilrechts (Hofstattrecht).
- 4 Alle Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung der Projekte der Baubehörde mitzuteilen. Bei Volumenvergrösserungen und Bauvorhaben auf unbebauten Parzellen oder Parzellenteilen werden die zulässigen Gebäudedimensionen aufgrund der Siedlungsstruktur von den bestehenden, traditionellen Gebäuden abgeleitet. Die Baubehörde gibt sie der Bauherrschaft aufgrund einer Beurteilung der Gestaltungsberatung bekannt.

- 1 Die Dorferweiterungszone ist für Wohnzwecke sowie für Dienstleistungs-, Produktions- oder Gastgewerbebetriebe, ausgenommen Landwirtschaftsbetriebe, bestimmt.
- 2 Neue Gebäude sowie Umbau und Erweiterung bestehender Gebäude ergänzen und bereichern die vorhandenen Strukturen und die traditionelle Bausubstanz der angrenzenden Dorfzone bezüglich Stellung, Volumen, Proportion, Dachform und Gestaltung.

- 1 Die Wohnzone und die Wohnzone A sind für Wohnzwecke bestimmt. Dienstleistungs-, Produktions- sowie Gastgewerbebetriebe sind zulässig, sofern sie auf Grund ihrer optischen Erscheinung, ihres Charakters und ihrer Auswirkungen auf Raum, Umwelt und Erschliessung in ein Wohnquartier passen.
- 2 Die Wohnzone B ist für Wohnzwecke bestimmt. Es sind nur touristische Betriebe wie Restaurants, Cafés oder Pensionen sowie Dienstleistungsbetriebe ohne Störpotential erlaubt. Sie haben sich auf Grund ihrer optischen Erscheinung und ihrer Auswirkungen auf Raum, Umwelt und Erschliessung in ein Wohnquartier einzupassen.

- 3 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass sie vom Wesen und Ausdruck her in eine attraktive Wohnsiedlung passen.
- 4 Neue Landwirtschaftsbetriebe sind nicht zulässig.

Wohnmischzone

Art. 26

- 1 Die Wohnmischzonen sind für Wohnzwecke sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt. Auswirkungen von gewerblichen Nutzungen auf die Wohnqualität sind im Rahmen der umweltrechtlichen Einschränkungen zu dulden.

Wohn- und Dienstleistungszone

Art. 27

- 1 Die Wohn- und Dienstleistungszone ist für Wohnzwecke, für Dienstleistungs-, Produktions- sowie Gastgewerbebetriebe bestimmt.
- 2 In der Wohn- und Dienstleistungszone sind Räume für öffentliche und private Tätigkeiten zulässig.
- 3 Als Gastgewerbebetriebe gelten Gaststätten, traditionelle Hotels, Garni-Hotels und Pensionen. Aparthotels sind nicht zulässig.
- 4 Auswirkungen von gewerblichen Nutzungen auf die Wohnqualität sind im Rahmen der umweltrechtlichen Einschränkungen zu dulden.

Gewerbemischzone

Art. 28

- 1 Die Gewerbemischzone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe mit zugehörigem betriebsgebundenen Wohnraum bestimmt.
- 2 Zulässig ist je Betrieb eine Betriebsleiterwohnung bei gleichzeitiger Erstellung einer hinreichenden Betriebsfläche. Weiterer betriebsgebundener Wohnraum darf 40% der gesamten auf dem Grundstück realisierten baulichen Nutzung nicht überschreiten. Bestehende gewerblich genutzte Gebäude können eingerechnet werden.
- 3 Die Zweckbestimmung der betrieblich genutzten Flächen ist durch Anordnungen in der Baubewilligung sicherzustellen und im Grundbuch anzumerken.

Gewerbezone

Art. 29

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

- 1 Die Gewerbe- und Industriezone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.
- 2 Es ist nur Wohnraum für Betriebsinhaber oder Personal gestattet, deren ständige Anwesenheit im Betrieb unerlässlich ist.

- 1 Die Kurzone ist für Ferienwohnbauten, Hotels, Gaststätten, Verkaufslokale, Sport- und Erholungsbetriebe sowie für alle der Erholung dienenden Bauten und Anlagen bestimmt.

- 1 In der Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen dürfen nur Gebäude erstellt werden, die die Anforderungen für Klein- und Anbauten (2.2/2.3) erfüllen.
- 2 Zulässig ist die Erstellung von unterirdischen Bauten, Abstellplätzen und Zufahrten.
- 3 Bestehende Gebäude dürfen in ihrem bisherigen Zweck weitergenutzt werden oder ohne Rücksicht auf die Zonenvorschriften entsprechend den Bestimmungen in Abs. 1 umgenutzt werden, sofern das Gebäudevolumen nicht wesentlich verändert wird.

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

- 1 Die Parkierungszone umfasst Flächen, welche für das Parkieren von Fahrzeugen bestimmt sind. Parkhäuser sind nicht zulässig.
- 2 Parkieranlagen, die das massgebende oder das tiefer gelegte Terrain überragen, sind so zu gestalten, dass sie sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

- 1 Die Zone für Sportbauten und Sportanlagen ist für die Erstellung von Bauten und Anlagen bestimmt, die der Ausübung von Sport- und Freizeitaktivitäten im Freien, in gedeckten Anlagen oder Gebäuden dienen.
- 2 Grösse und Gestaltung von Bauten und Anlagen richten sich nach den Vorgaben des Generellen Gestaltungsplans. Wo hinreichende Anordnungen fehlen, führt die Baubehörde eine Quartier- oder Arealplanung durch.

C. Landwirtschaftszonen

- 1 Die Zone für Fischzucht ist für die gewerbliche Aufzucht, Pflege und die im Zusammenhang notwendige Verarbeitung von Speisefischen bis zu ihrem Abtransport bestimmt.
- 2 Zulässig sind Bauten und Anlagen die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Zonenzweck stehen wie Gebäude für die Verarbeitung und die Lagerung von Maschinen und Materialien, Wasserbecken mit Nebenanlagen und die notwendigen Infrastrukturanlagen.
- 3 Die Baubehörde verfügt im Baubewilligungsverfahren die erforderlichen Massnahmen zur Sicherstellung eines allfälligen Rückbaus oder einer gleichwertigen Lösung, falls der Fischzuchtbetrieb eingestellt wird.

D. Schutzzonen

- 1 Diese Zonen umfassen Lebensräume von Tieren, insbesondere die Wintereinstandsgebiete.
- 2 Der Gemeindevorstand erlässt temporäre Betretungs- und Fahrverbote nach Absprache mit der Wildhut und dem Forstdienst. Generell wird das Betretungs- und Fahrverbot zwischen dem 20. Dezember und dem 30. April festgelegt. Vorbehalten sind Pflege- und Hegemassnahmen in Absprache mit dem Forstdienst oder der Wildhut. In der übrigen Zeit ist der motorisierte Verkehr nur für notwendige land- und forstwirtschaftliche Nutzung sowie für Hilfeleistungen in Notfällen zulässig.
- 3 Die Anlage, Präparierung und Markierung von Abfahrtspisten, Langlaufloipen, Schlittelwegen, Schneeschuhrouden und Winterwanderwegen oder anderen Einrichtungen zur Sportausübung sind im Winter nicht gestattet.
- 4 Intensivierungen im Rahmen von touristischen Veranstaltungen und Sportanlässen sind nicht zulässig.

- 5 In der Wildruhezone besteht Leinenpflicht.
- 6 Die Wildruhezonen sind nach den Richtlinien des Amtes für Jagd und Fischerei und der kantonalen Hegekommission zu kennzeichnen.

Trockenstandortzone / Trockenstandortszone A

Art. 38

- 1 Die Trockenstandortzone / Trockenstandortszone A 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.
- 4 Für Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung gelten ausschliesslich die Bestimmungen des Bundesrechts.

Gewässerraumzone

Art. 39

- 1 Gewässerraumzonen umfassen den Gewässerraum im Sinne des Bundesrechts.
- 2 Neue Bauten und Anlagen dürfen nur nach Massgabe des Bundesrechts errichtet werden. Der Gewässerraum ist nach Massgabe des Bundesrechts extensiv zu bewirtschaften.
- 3 Der Bestandesschutz von rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, richtet sich nach Art. 81 Abs. 1 und 2 KRG. Solche Bauten dürfen unter den gleichen Voraussetzungen zudem abgebrochen und wiederaufgebaut werden. Ausserhalb der Bauzone richtet sich der Bestandesschutz nach den Bestimmungen des Bundesrechts.
- 4 Bauten und Anlagen haben einen Abstand von mindestens 5 Metern beidseits des Gewässers einzuhalten, welcher nur in begründeten Ausnahmefällen unterschritten werden kann.
- 5 Vor der Erteilung von Baubewilligungen in Gewässerraumzonen ist bei Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen die zuständige kantonale Fachbehörde anzuhören. Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen ist eine Zustimmung dieser Fachbehörde erforderlich.

Ortsbildschutzzone Degen

Art. 40a

- 1 Die Ortsbildschutzzone bezeichnet 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 In der Ortsbildschutzzone gelegene Bauten und Anlagen sowie wertvolle Gebäudeteile und Konstruktionsformen sind zu erhalten. Erneuerungen und Umbauten sind im Rahmen der Zonenbestimmungen unter Wahrung der äusseren Erscheinung möglich.
- 3 Von der Pflicht zur Erhaltung ausgenommen sind Bauten, Anlagen oder Teile davon gestützt auf eine entsprechende Beurteilung der Denkmalpflege oder der Gestaltungsberatung.
- 4 Ein Abbruch und Wiederaufbau ist nur gestattet, wenn eine positive Beurteilung der Gestaltungsberatung vorliegt.
- 5 Bauvorhaben sind vor der Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden und durch die Gestaltungsberatung zu beurteilen und zu begleiten.

Ortsbildschutzzone Morissen

Art. 40b

- 1 In der Ortsbildschutzzone sind alle Bauten, Bauteile und Anlagen in ihrer äusseren Form und ihrem Charakter zu erhalten. Neubauten müssen sich in das bestehende Ortsbild einfügen. Gestalterische Fragen von Bauvorhaben sind grundsätzlich durch Fachleute (Gestaltungsberater, Denkmalpflege des Kantons Graubünden) beurteilen zu lassen.
- 2 Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind auf ein Minimum zu beschränken und nur bei guter Gestaltung an nicht exponierten Stellen zu bewilligen. Sie haben der Belichtung des Dachraumes und nicht der Nutzraumerweiterung zu dienen. In der Ortsbildschutzzone ist der Anspruch auf die in Art. 20 formulierten Maximalmasse nicht vorauszusetzen.
- 3 Der Abbruch von Gebäuden in der Ortsbildschutzzone ist nur zulässig, wenn ein genehmigtes Neubauprojekt vorliegt, dessen Realisierung finanziell gesichert ist.

E. Weitere Zonen

Tourismus und Freizeit

Wintersportzone

Art. 41

- 1 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 Beschneigungsanlagen oder die Ausführung von Terrainanpassungen können bewilligt werden. Für grössere neue Bauten und Anlagen werden nutzungsplanerische Festlegungen im Generellen Erschliessungsplan vorausgesetzt.

- 2 Bauten und Anlagen haben sich, soweit sie nicht unterirdisch (2.4) angelegt werden können, gut in das Landschaftsbild einzufügen. Mobile Anlageteile, die das massgebende Terrain (1.1) überragen, sind nach Saisonschluss nach Möglichkeit zu entfernen.
- 3 Wo die Naturschutzzone mit der Wintersportzone überlagert ist, darf die Pistenpräparation nur ab einer Schneehöhe von 30 cm erfolgen, so dass sie zu keiner Schädigung des geschützten Biotops führt. Sobald keine geschlossene Schneedecke vorhanden ist, ist der entsprechende Pistenabschnitt ausser Betrieb zu nehmen.
- 4 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.
- 5 Das Verfahren für die Beurteilung und Entschädigung von Schäden und Ertragsausfällen gemäss Abs. 4 wird in dem von der Gemeinde zu erlassenden Reglement über die Sicherung des Wintersports geregelt.
- 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 aufgelegt.
- 7 Einfriedungen von Grundstücken sind während der Zeit vom 1. November bis 31. März untersagt. Der jeweilige Grundeigentümer ist verpflichtet, die Einfriedungen rechtzeitig beseitigen zu lassen.

Zone für Sport- und Freizeitnutzungen

Art. 42

- 1 Die Zone für Sport- und Freizeitnutzungen umfasst jene Gebiete, die für die sportliche Betätigung und die Erholung bestimmt sind.
- 2 Gebäude und Anlagen, die sportlichen Zwecken, der Erholung und der touristischen Erschliessung dienen, wie Bade- und Spielanlagen sowie dazugehörige Parkanlagen, dürfen innerhalb dieser Zone erstellt werden.

Erholungszone

Art. 43

- 1 Die Erholungszone umfasst Flächen, die für die intensive Erholung bestimmt sind. Es sind ausschliesslich betrieblich notwendige Bauten und Anlagen zulässig wie sanitäre Anlagen, Verkaufskioske und Restaurants.
- 2 Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen und Pflanzungen haben sich gut ins Landschaftsbild einzuordnen. Die Gebäudestandorte und deren Zweckbestimmungen, Terrainveränderungen, Pflanzungen sowie die Nutzungen des Geländes werden im Generellen Gestaltungsplan bezeichnet.

- 3 Der Betrieb einer Erholungsanlage bedarf einer Betriebsbewilligung des Gemeindevorstandes. Diese wird nur erteilt, wenn alle erforderlichen sanitären Anlagen bei der Eröffnung des Betriebes vorhanden sind. Für bewilligte Erholungsanlagen hat der Bewilligungsempfänger eine Betriebsordnung aufzustellen, welche durch den Gemeindevorstand genehmigt wird.
- 4 Kosten, die der Gemeinde aus dem Betrieb und dem Unterhalt der Erholungszone erwachsen, können ganz oder teilweise den interessierten Unternehmungen, Vereinigungen oder den Benützern auferlegt werden.

Zeltplatzzone

Art. 44

- 1 Die Zeltplatzzone ist für das saisonale Aufstellen von Zelten bestimmt. Wohnwagen und Wohnmobile sind nur ausnahmsweise und kurzfristig geduldet. Es sind ausschliesslich betrieblich notwendige sanitäre Anlagen zulässig. Weitere feste Bauten und Anlagen sind untersagt.
- 2 Anlagen und Bepflanzungen haben sich gut in die Landschaft einzuordnen.
- 3 Der Betrieb eines Zeltplatzes bedarf einer von der Baubehörde genehmigten Zeltplatzordnung und einer Betriebsbewilligung des Gemeindevorstandes. Die Betriebsbewilligung wird nur erteilt, wenn alle erforderlichen sanitären Anlagen bei der Eröffnung des Betriebs vorhanden sind.
- 4 Das dauernde Stationieren von Wohnwagen, Wohnmobilen, Zelten und ähnlichen Einrichtungen in der Zeltplatzzone ist verboten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zeltplatzordnung.
- 5 Zeitlich befristete Zeltlager können vom Gemeindevorstand ausserhalb der Zeltplatzzone bewilligt werden.

Materialabbau, Materialverwertung und Deponierung

Materialbewirtschaftungszone

Art. 45

- 1 Die Materialbewirtschaftungszone ist bestimmt für Gebäude, Anlagen und Zwischenlager im Zusammenhang mit der Gewinnung und Aufbereitung von natürlichen Materialien wie Steine, Kies, Sand, ungebundenen Gemischen, mineralischen Bauabfällen² und anderen mineralischen Rohstoffen, mit der Sammlung von Grüngut oder der Herstellung von Baustoffen wie Beton und Mörtel.
- 2 Die beanspruchten Flächen sind innert drei Jahren nach Einstellung der Materialbewirtschaftung im Sinne der künftigen Nutzung des Geländes zu gestalten und zu rekultivieren. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren. Sie

² Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 103 vom 08. Februar 2022

kann insbesondere eine geeignete Sicherheit (zweckgebundenes Depositum) für die finanziellen Mittel verlangen, welche für die Rekultivierung erforderlich sind.

- 3 Es sind keine festen Hochbauten gestattet.
- 4 Vorbehalten bleiben besondere Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans Suadetsch

Materialablagerungszone

Art. 46

- 1 Die Materialablagerungszone umfasst Flächen, die für die Errichtung einer Deponie Typ A für die Beseitigung von unverschmutztem Aushub-, Ausbruch- und Abraummateriale bestimmt sind.
- 2 Bauten und Anlagen können für die Dauer des Deponiebetriebs bewilligt werden, sofern sie für den Betrieb unerlässlich sind.
- 3 Die Gestaltung des Deponiegeländes nach Abschluss der Deponie oder einzelner Etappen sowie weitere Massnahmen betreffend den Aufbau und die Gestaltung der Deponie und den Schutz der Umgebung sind im Generellen Gestaltungsplan oder einem Arealplan festgelegt. Die Gemeinde kann eine geeignete Sicherheit (zweckgebundenes Depositum) für die finanziellen Mittel verlangen, welche für die Rekultivierung erforderlich sind.
- 4 Für die Errichtung, den Betrieb und den Unterhalt der Deponie sowie für den Abschluss und dessen Sicherstellung gelten im Übrigen die einschlägigen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Vorbehalten bleiben insbesondere die notwendigen Bewilligungen des kantonalen Amtes für Natur und Umwelt.
- 5 Der Gemeindevorstand kann die Betreiber einer Deponie verpflichten, unverschmutztes Aushub- und Abräummaterial, welches nach Unwetterereignissen anfällt, im Rahmen der betrieblichen Möglichkeiten und zu günstigen Konditionen anzunehmen.

Lagerzone

Art. 47

- 1 In der Lagerzone sind die vorübergehende Lagerung von Materialien und Gütern gestattet. Nicht zulässig ist das Lagern von umweltgefährdenden Stoffen, das Deponieren oder Zwischenlagern von Abfällen sowie von Recyclingbaustoffen aus aufbereiteten Bauabfällen.
- 2 Bauten und Anlagen für die Lagerung von Materialien und Gütern sind gestattet, sofern sie dem Schutz der Materialien und Gütern dienen.

3. Genereller Gestaltungsplan

A. Allgemeines

Festlegungen

Art. 48

Der Generelle Gestaltungsplan enthält folgende Festlegungen:

Nachbarschaft Cumbel:

a) Gestaltungsbereiche

- Erhaltungsbereich Art. 49

b) Gestaltungsobjekte

- Objektschutz Art. 58 / Art. 43 KRG
- Baulinien (7.3) Art. 60 / Art. 55 KRG

Nachbarschaft Degen:

a) Gestaltungsobjekte

- Objektschutz Art. 58 / Art. 43 KRG
- Baulinien (7.3) Art. 60 / Art. 55 KRG

Nachbarschaft Lumbrein:

a) Gestaltungsbereiche

- Ortsbildschutzbereich Art. 51
- Bereich mit Pflicht zur Gestaltungsberatung Art. 53
- Bereich mit Nutzungsbeschränkungen Art. 54

b) Gestaltungsobjekte

- Objektschutz Art. 58 / Art. 43 KRG
- Gestaltungsrichtlinien Art. 59
- Hofstattrecht mit vollständiger Zweckänderung Art. 62

Nachbarschaft Morissen:

a) Gestaltungsbereiche

- Bereich mit max. First- und Traufhöhen Art. 55
- Hochbauverbotsbereich Art. 56
- Freihalte- und Gartenbereich Art. 57

b) Gestaltungsobjekte

- Objektschutz Art. 58 / Art. 43 KRG

Nachbarschaft Suraua:

a) Gestaltungsobjekte

- Objektschutz Art. 58 / Art. 43 KRG
- Baulinien (7.3) für die bauliche Gestaltung Art. 61 / 55 KRG

Nachbarschaft Vella:

- a) Gestaltungsbereiche
 - Erhaltungsbereich Art. 49
 - Vorabklärungsbereich Art. 50
 - Baubereich (7.4) für oberirdische Gebäude Art. 52
- b) Gestaltungsobjekte
 - Objektschutz Art. 58 / Art. 43 KRG

Nachbarschaft Vignogn:

- a) Gestaltungsbereiche
 - Ortsbildschutzbereich Art. 51
- b) Gestaltungsobjekte
 - Objektschutz Art. 58 / Art. 43 KRG
 - Hofstattrecht mit vollständiger Zweckänderung Art. 62

B. Gestaltungsbereiche

Erhaltungsbereich Art. 49

- 1 Als Erhaltungsbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit Baugruppen, Gebäuden und Anlagen sowie Freiräumen, die auf Grund ihrer Gesamtform, Stellung und äusseren Erscheinung von räumlicher, architektonischer oder ortsbaulicher Bedeutung sind.
- 2 Im Erhaltungsbereich gelegene Gebäude und Anlagen sowie wertvolle Gebäudeteile und Konstruktionsformen sind zu erhalten. Erneuerungen und Umbauten sind im Rahmen der Zonenbestimmungen unter Wahrung der äusseren Erscheinung möglich.
- 3 Ein Abbruch und Wiederaufbau ist nur gestattet, wenn eine positive Beurteilung der Gestaltungsberatung vorliegt.
- 4 Neue Gebäude, Umbauten und Erweiterungen bestehender Gebäude sind vor der Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden und durch die Gestaltungsberatung zu beurteilen und zu begleiten.

Vorabklärungsbereich Art. 50

- 1 Der Vorabklärungsbereich umfasst Bereiche, in denen hinreichende Grundlagen für den Erlass abschliessender Vorgaben in der Grundordnung fehlen.
- 2 Im Vorabklärungsbereich sind vor der Einleitung einer Folgeplanung oder vor Erteilung einer Baubewilligung, die gemäss Generellem Gestaltungsplan erforderlichen Grundla-

gen zu erarbeiten. Diese dienen der Festlegung von Rahmenbedingungen für eine Folgeplanung oder von Anordnungen im Baubewilligungsverfahren zur hinreichenden Sicherstellung der erforderlichen Massnahmen für die Baureifmachung im gesamten betroffenen Gebiet.

Ortsbildschutzbereich

Art. 51

- 1 Der Ortsbildschutzbereich umfasst den intakten, ursprünglichsten Ortsteil mit Baugruppen, Gebäuden, Anlagen, Gärten und Freiräumen, welche auf Grund der Gesamtform, Stellung und äusseren Erscheinung von räumlicher, architektonischer oder ortsbaulicher Bedeutung ist und in der bestehenden Qualität erhalten oder weiterentwickelt werden muss.
- 2 Im Ortsbildschutzbereich sind neue Anlagen, Gebäude, Umbauten, Sanierungen und dergleichen mit besonderer Sorgfalt und unter Berücksichtigung der traditionellen Bauweise sowie der Erkenntnisse aus dem Gebäude- und Siedlungsinventar zu gestalten und auszuführen. Dies gilt insbesondere auch für Klein- und Anbauten, für Verkehrs- und Parkierungsanlagen sowie Nutzungsänderungen in den Aussenräumen.
- 3 Bauvorhaben ausserhalb der bestehenden Gebäudehülle sind vor der Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden und durch die Gestaltungsberatung zu beurteilen und zu begleiten.

Bereich für oberirdische Gebäude

Art. 52

- 1 Der Baubereich (7.4) gilt für Gebäude und Gebäudeteile (2), die das massgebende Terrain (1.1) überragen. Für vorspringende Gebäudeteile hat die Begrenzung des Baubereichs die Wirkung einer Baulinie.

Bereich mit Pflicht zur Gestaltungsberatung

Art. 53

- 1 Im Bereich mit Pflicht zur Gestaltungsberatung in Plaun soll erreicht werden, dass wieder ein klarer Siedlungsrand entsteht.
- 2 Bauvorhaben sind vor der Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden. Sie zieht die Gestaltungsberatung bei und legt die Vorgaben für die Lage von Bauten und Anlagen fest. Dabei kann sie Grenz- und Näherbaurechte verfügen und bei Bedarf die Erstellung gemeinschaftlicher Erschliessungsanlagen vorschreiben.

Bereich mit Nutzungsbeschränkungen

Art. 54

- 1 Alle Hauptgebäude müssen in Plaun innerhalb der Hochbaubereiche erstellt werden. Bei An- und Kleinbauten kann der Hochbaubereich bei positiver Beurteilung der Gestaltungsberatung geringfügig überschritten werden. Innerhalb des Hochbaubereiches kann

das Zusammenbauen von Gebäuden im Rahmen der Gestaltungsberatung unabhängig von der resultierenden Gebäudebreite (Ost-West) bewilligt werden.

- 2 In der Gewerbezone Nussaus gelten folgende Nutzungsbeschränkungen:
 - neue Hochbauten sind nicht zulässig;
 - die Lagerung von Materialien aller Art ist nur zulässig, soweit keinerlei Flüssigkeitsaustritte möglich sind, die zu Verschmutzungen der Umgebung führen können;
 - es sind ausschliesslich Nutzungen zulässig, die keine weitergehenden Erschliessungseinrichtungen der Gemeinde erfordern.

Bereich mit max. First- und Traufhöhen

Art. 55

- 1 Die im Generellen Gestaltungsplan gekennzeichneten max. First- und Traufhöhen dürfen nur überschritten werden, wenn das Interesse der Ortsbildschutzzone gewahrt bleibt. Ein Modell des Projektes samt den Gebäuden in der Umgebung ist notwendig.

Hochbauverbotsbereich

Art. 56

- 1 Als Hochbauverbotsbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bereiche, die über dem massgebenden Terrain (1.1) (natürlich gewachsener Geländeverlauf) nicht überbaut werden dürfen.
- 2 Terrainveränderungen, Pflanzungen, Mauern und Einfriedungen sind zulässig, wenn sie dem Zweck des Bauverbots nicht entgegenstehen.

Freihalte- und Gartenbereich

Art. 57

- 1 Als Freihalte- und Gartenbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Aussenräume wie Gärten, Sichtachsen, Freiräume und Übergangsräume in den Landschaftsraum, die für das Ortsbild von besonderer Bedeutung sind.
- 2 Im Freihalte- und Gartenbereich dürfen keine oberirdischen Gebäude und Anlagen neu erstellt werden (Hochbauverbot). Parkierungsflächen sind in der Regel nicht gestattet.
- 3 Der Gemeindevorstand kann Ausnahmen für Kleinbauten und Anbauten sowie Nutzungs- und Gestaltungsänderungen bewilligen, wenn dadurch der Charakter der Anlage nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

- 1 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten **Naturobjekte** wie Fledermausquartiere, Gehölze, Baumgruppen und Einzelbäume sowie Gewässer oder geologische Einzelobjekte dürfen weder zerstört noch beeinträchtigt werden. Traditionelle Hochstammobstanlagen und Trockensteinmauern sind zu pflegen.
- 2 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten **Kulturobjekte** wie historische Brunnen, Wegkreuze usw. müssen integral erhalten werden. Alle baulichen Eingriffe und Renovationen bedingen die Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege resp. des Archäologischen Dienstes.
- 3 Bauvorhaben an wertvollen Gebäuden (**geschützt/schützenswert** und **zu erhaltende/erhaltenswert**) und Anlagen sind vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden. Diese legt unter Beizug der Denkmalpflege bzw. der Gestaltungsberatung die erforderlichen Schutzanordnungen fest und entscheidet über allfällige Auflagen. Vorbehalten sind unwesentliche Sanierungsarbeiten.
- 4 Die im Generellen Gestaltungsplan als **geschützte oder schützenswerte Gebäude** bezeichneten Elemente dürfen weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Erneuerungen, Um- und Anbauten, die sich für die bestimmungsgemässe Nutzung eines Gebäudes oder einer Anlage als unerlässlich erweisen, sind unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig. Ist ein Gebäude- und Siedlungsinventar vorhanden, werden die konkreten Auflagen ausgehend vom Gebäude- und Siedlungsinventar im Rahmen von Bauvorhaben festgelegt. Bauvorhaben sind durch die Denkmalpflege zu begleiten.
- 5 Die im Generellen Gestaltungsplan als **zu erhaltende oder erhaltenswerte Gebäude oder Anlage** bezeichneten Elemente dürfen in ihrer wesentlichen äusseren Substanz nicht zerstört werden. Bauvorhaben an solchen Bauten und Anlagen sind vor Beginn der Projektierung bei der Baubehörde anzumelden.
- 6 Die im Generellen Gestaltungsplan als **ortstypische, prägende Gebäude oder Anlagen** bezeichneten Elemente tragen wesentlich zum Siedlungscharakter in den ursprünglichen Dorfteilen bei. Werden ortstypische, prägende Gebäude, die wesentlich zum Charakter und zur Qualität eines Siedlungsteils beitragen, ersetzt, sind deren Lage, Form und Materialisierung sinngemäss für den Neubau zu interpretieren. Bauvorhaben an solchen Bauten und Anlagen sind vor Beginn der Projektierung bei der Baubehörde anzumelden. Diese zieht in der Regel die Gestaltungsberatung bei.
- 7 Die gemäss Generellem Gestaltungsplan **störenden Gebäude** dürfen nicht in der bestehenden Form erneuert oder ersetzt werden. Ein massvoller Unterhalt ist bis zum Abbruch zulässig.
- 8 Gemäss Generellem Gestaltungsplan **erhaltenswerte Ökonomiebauten mit Holzbaupflicht bei Ersatz** dürfen nur im Bestand (Hofstatt) ersetzt werden. Neubauten sind als traditionelle Strickbauten oder in einer Holzbauweise vergleichbarer Qualität auszuführen.

ren. Über Ausnahmen und Auflagen aufgrund feuerpolizeilicher Anforderungen entscheidet die Baubehörde.

- 9 Gemäss Generellem Gestaltungsplan **nicht zu ersetzende Gebäude** dürfen in der bestehenden Form nicht erneuert oder ersetzt werden. Ein massvoller Unterhalt ist bis zum Abbruch zulässig
- 10 In gemäss Generellem Gestaltungsplan zu erhaltenden **Gärten und Hofräumen** resp. **Hofraum- und Gartenbereichen** sind Hochbauten oder oberirdische Parkieranlagen nicht zulässig. Unterirdische Parkieranlagen sind nur zulässig, wenn die Gartenanlage in ihrer Hauptsache erhalten wird.
- 11 Im **Bepflanzungsbereich** besteht eine Bepflanzungspflicht mit ortstypischen Bäumen und Sträuchern zur Erreichung eines Einsichtsschutzes.
- 12 Die Baubehörde trifft mögliche Massnahmen zur Erhaltung und Pflege der Natur- und Kulturobjekte. Sie entscheidet über allfällige Auflagen im Rahmen von Baubewilligungsverfahren.

Gestaltungsrichtlinien

Art. 59

- 1 Die Baubehörde erarbeitet Richtlinien für den Umgang mit Bauvorhaben in der Dorfzone, in der Ortsbildschutzzone und an Gebäuden und Anlagen die einer Bestimmung des Objektschutzes unterstehen. Sie dokumentiert diese aufgrund von Beispielen und abgeschlossenen Baubewilligungsverfahren. Die Richtlinien werden laufend nachgeführt und aufgrund neuer Erkenntnisse weiterentwickelt.

Baulinien (7.3)

Art. 60

- 1 Baulinien gelten wie Grenzabstandsvorschriften. Unterschreitungen gemäss KRG sind nicht zulässig. Vorspringende Gebäudeteile dürfen bis 1.5 m über die Baulinie hinausragen, sofern sie mindestens 3 m über dem Trottoir- und 4.5 m über dem Strassenniveau liegen.
- 2 Baulinien werden im Generellen Gestaltungsplan oder in Folgeplänen festgelegt. Sie dürfen von Hochbauten nicht überschritten oder überragt werden.

Baulinien für die bauliche Gestaltung (7.3)

Art. 61

- 1 Baulinien gelten wie Grenzabstandsvorschriften. Unterschreitungen gemäss KRG Art. 55 sind zulässig.
- 2 Baugestaltungslinien bestimmen zwingend die Lage von Fassadenfluchten (3.1).
- 3 Baulinien für die bauliche Gestaltung werden im Zonen- und Generellen Gestaltungsplan oder in Folgeplänen festgelegt.

- 1 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Bauten dürfen mit Bewilligung abgebrochen werden und ohne Rücksicht auf den bisherigen Zweck, die Vorschriften der Regelbauweise mindestens in ihrer bisherigen Lage und Ausdehnung wiederhergestellt werden. Bezüglich Grundriss, Dachform und Höhen sind Abweichungen bezüglich Lage und Ausdehnung im Rahmen der Regelbauweise zulässig, sofern sich das Gebäude gestalterisch gut in die umgebenden Strukturen einfügt und keine öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen. Die Baubehörde kann ein Modell mit den umliegenden Gebäuden verlangen. Bei Volumenvergrößerungen ist eine positive Beurteilung der Gestaltungsberatung zwingend.
- 2 Bei Bauvorhaben im Hofstattrecht ist vor dem Abbruch oder spätestens innert sechs Monaten nach Zerstörung durch Elementarschaden im Einvernehmen mit der Baubehörde das genaue Ausmass festzuhalten. Das Gesuch für den Neubau muss innert sechs Jahren eingereicht werden.
- 3 Im Ortsbildschutzbereich muss vor dem Abbruch auch ein genehmigtes Neubauprojekt vorliegen, dessen Realisierung finanziell gesichert ist. Vorbehalten sind Ökonomie-, An-, Klein- und Nebenbauten, die für das Ortsbild gemäss Siedlungsinventar von untergeordneter Bedeutung sind.

4. Genereller Erschliessungsplan

A. Allgemeines

Festlegungen

Art. 63

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan enthält folgende Festlegungen:
 - a) Erschliessungsanlagen

- Sammel-, Dorf und Erschliessungsstrassen, Privatstrassen	Art. 65
- Wirtschaftswege (Forst- und Landwirtschaftsstrassen)	Art. 66
- Langsamverkehr (Fuss- und Wanderwege, Mountainbikewege)	Art. 67
- Öffentliche Parkieranlagen	Art. 68
- Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	Art. 69
- Sport- und Freizeitanlagen	Art. 70
 - b) weitere Festlegungen

- Baulinien (7.3)	Art. 55 KRG
-------------------	-------------
- 2 Verkehrs-, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, die einem spezialrechtlichen Plan- oder Projektgenehmigungsverfahren unterliegen, werden im Generellen Erschliessungsplan als Hinweis erfasst.

B. Erschliessungsanlagen

Verkehrsanlagen

1. Allgemeines Art. 64

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan bestimmt die Sammel- und Erschliessungsstrassen, die Anlagen für den Langsamverkehr wie Fuss- und Wanderwege, Radwege sowie die Wald- und Güterstrassen, soweit die Anlagen für die Erschliessung des Gemeindegebietes notwendig sind. Er legt die für eine hinreichende Erschliessung erforderlichen Ausstattungen wie öffentliche Parkplätze, Bus- und Postautohaltestellen fest.
- 2 Der Generelle Erschliessungsplan kennzeichnet jene projektierten Strassen und Wege, für die mit der Genehmigung des Plans das Enteignungsrecht erteilt wird. Sind Verkehrsanlagen auf privatem Grundeigentum geplant, sorgt die Baubehörde für den Land- oder Rechtserwerb.
- 3 Wo der Generelle Erschliessungsplan für Verkehrsanlagen der Feinerschliessung lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

2. Sammel-, Dorf- und Erschliessungsstrassen, Privatstrassen Art. 65

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

3. Wirtschaftswege (Forst- und Landwirtschaftsstrassen) Art. 66

- 1 Forst- und Landwirtschaftsstrassen dienen der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung des angeschlossenen Gebietes.
- 2 Sie sind grundsätzlich als Naturstrassen oder mit Betonspuren anzulegen und nur dort zu asphaltieren, wo sich dies aus zwingenden Gründen als notwendig erweist.

3 Die Benutzung der Forst- und Landwirtschaftsstrassen richtet sich nach den Vorschriften der Wald- und Meliorationsgesetzgebung sowie der örtlichen Verkehrsregelung der Gemeinde.

4. Langsamverkehr (Fuss- und Wanderwege, Mountainbikewege) Art. 67

1 Bei der Festlegung der Wegnetze des Langsamverkehrs wird auf die Entflechtung der verschiedenen Mobilitätsformen geachtet.

2 Fuss- und Wanderwege ausserhalb der Siedlungen sind grundsätzlich als Naturwege anzulegen und zu kennzeichnen.

3 Veloverbindungen auf Strassen mit erheblichem Verkehrsaufkommen sind auf Radstreifen oder separat angelegten Radwegen zu führen. Mountainbikerouten werden nach Möglichkeit getrennt vom Fuss- und Wanderwegnetz festgelegt.

4 Die Gemeinde sorgt dafür, dass die Langsamverkehrswege von der Allgemeinheit (jedermann) im Rahmen ihrer Zweckbestimmung begangen und befahren werden können. Die Gemeinde erlässt bei Bedarf Nutzungsbeschränkungen wie Reitverbote auf den ausschliesslich für den Langsamverkehr bestimmten Wegen.

5. Öffentliche Parkieranlagen Art. 68

1 Die Gemeinde sorgt für ein ausreichendes Angebot an öffentlichen Parkieranlagen für Motorfahrzeuge und Fahrräder.

2 Die Baubehörde erlässt bei Bedarf für öffentliche Parkplätze sowie für Gemeinschaftsanlagen, die von der Gemeinde erstellt werden, eine Benützungsordnung.

Versorgungs- und Entsorgungsanlagen Art. 69

1 Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet die bestehenden und geplanten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, die für die hinreichende Erschliessung der Bauzonen notwendig sind. Dazu zählen namentlich Anlagen der Trinkwasserversorgung, der Energieversorgung, der Telekommunikation, der Abfallbewirtschaftung und - nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans - Anlagen der Abwasserbeseitigung.

2 Die im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen sind öffentlich. Der Anschluss privater Grundstücke an die öffentlichen Anlagen sowie die Entsorgung von Abfällen richten sich nach den Erschliessungsreglementen.

3 Wo der Generelle Erschliessungsplan für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

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

5. Folgeplanungen

Folgeplanung

Art. 71

- 1 In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit Folgeplanung (Arealplanung, Quartierplanung, Landumlegung) werden Bauvorhaben nur bewilligt, wenn sie den Erlass der Folgeplanung nicht beeinträchtigen und wenn sie den rechtskräftigen und vorgesehenen neuen Vorschriften und Vorgaben nicht entgegenstehen.
- 2 Die im Zonenplan festgelegte Abgrenzung des Planungsgebietes ist für alle verbindlich. Die Baubehörde kann 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

1. Anzeigepflicht

Art. 72

- 1 Bauvorhaben (Bauten und Anlagen einschliesslich Projektänderungen, Zweckänderungen, Erneuerungsarbeiten, Unterhaltsarbeiten, Zweckänderungen an Grundstücken, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung zu erwarten sind) sind vorgängig der Projektierung und Ausführung ausnahmslos der Baubehörde anzuzeigen.
- 2 Die Baubehörde registriert das Vorhaben und die Bauherrschaft.

2. Entscheid über Baubewilligungspflicht und die Art des Verfahrens

Art. 73

- 1 Die Baubehörde entscheidet, ob das angezeigte Vorhaben unter die baubewilligungsfreien Vorhaben gemäss Art. 40 KRVO fällt oder ob eine Baubewilligungspflicht besteht. Sie entscheidet zugunsten der Baubewilligungspflicht, wenn Anzeichen dafür bestehen, dass durch ein bewilligungsfreies Bauvorhaben materielle Vorschriften oder Rechte Dritter verletzt sein könnten.
- 2 Bezüglich der baubewilligungspflichtigen Vorhaben entscheidet die Baubehörde sodann, ob das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen ist oder ob die Voraussetzungen für das Meldeverfahren gemäss Art. 50 ff. KRVO erfüllt sind. Für Vorhaben gemäss Art. 40 KRVO, die nach Absatz 1 einer Bewilligungspflicht unterstellt werden, kommt ausschliesslich das Meldeverfahren gemäss Art. 50 ff. KRVO zur Anwendung.

3. Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens

Art. 74

- 1 Die Baubehörde teilt der Bauherrschaft ihre Entscheide gemäss Art. 78 innert 15 Arbeitstagen seit der Anzeige in einer anfechtbaren Verfügung mit. Bei baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben gibt sie gleichzeitig die abzugebende Anzahl Baugesuche sowie die erforderlichen Baugesuchsunterlagen bekannt.
- 2 Bei allen Vorhaben orientiert die Baubehörde die Bauherrschaft zudem über allfällig nötige Zusatzbewilligungsgesuche.
- 3 Nach Eingang des formellen Baugesuchs führt die Baubehörde das festgelegte Verfahren durch, sorgt bei Bedarf für die Einleitung des BAB-Verfahrens und stellt bei Bauvorhaben, die Zusatzbewilligungen erfordern, die notwendige Koordination mit den zuständigen Behörden sicher.

Baugesuch

Art. 75

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

4. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, alle relevanten Masse gemäss IVHB; projizierte Fassadenlinie (3.3) im Grundriss des 1. Vollgeschosses (6.1); Zweckbestimmung der Räume;
5. Fassadenfluchten (Ansichten) (3.1) und Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben zu massgeblichen Höhenmassen gemäss IVHB, mit Verlauf des massgebenden und neuen Terrains in der Flucht der projizierten Fassadenlinie bis zur Grenze, sowie Strassenhöhen; Angabe der massgeblichen Längen-, Flächen- und Höhenmasse von Abgrabungen, zum Herausragen von Unterniveaubauten sowie von Dachaufbauten. (Weicht das massgebende Terrain ausnahmsweise vom natürlichen, resp. bestehenden Verlauf ab, bedingt dies die vorgängige Zustimmung der Baubehörde);
6. detaillierte Berechnung der anzuwendenden Nutzungsziffer (8) mit Darstellung der Geschossflächenkomponenten nach SIA 416 und den für die jeweilige Nutzungsziffer massgeblichen Elementen gemäss Figur 8.2, 8.3 oder 8.4 und der Abstellplätze;
7. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Baugrubensicherungen, Parkplätzen, Bepflanzungen usw.;
8. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
9. Angabe der approximativen Baukosten; kubische Berechnung nach SIA-Norm 416;
10. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
11. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
12. Bei Bauten und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen die erforderlichen Gesuche gemäss kantonalen Vorschriften;
13. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular. Für geschützte und wertvolle Gebäude gelten bezüglich Energienachweis besondere Bestimmungen;
14. Lärmdeklaration für Luft/Luft oder Luft/Wasserwärmepumpen oder Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage nach Vorgaben der kantonalen Lärmschutzfachleute (Cercle Brut);
15. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Gebäuden in der Gefahrenzone;
16. bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;
17. Detailpläne der Abwasserreinigungsanlagen (Einzelkläranlagen) bzw. der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser sowie Angaben zur Dimensionierung der Anlagen;
18. bei Bauvorhaben, einschliesslich temporäre Anlagen wie Baustelleninstallationen, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
19. bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstands gemäss FAT-Bericht und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;

20. bei Bauvorhaben, einschliesslich temporäre Anlagen wie Baustelleninstallationen, mit erheblichen Emissionen von Luftverunreinigungen, Immissionsprognose gemäss eidgenössischen Vorschriften (auf Verlangen der Baubehörde);
21. bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung verursachen, Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;
22. bei Bauvorhaben, einschliesslich temporäre Anlagen wie Baustelleninstallationen, mit eigenen Lärmquellen Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften (Lärmprognose auf Verlangen der Baubehörde);
23. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
24. Unterlagen für die Bewilligung von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme gemäss den Weisungen der kantonalen Fachstelle für Gewässerschutz;
25. Angaben über Art und Menge der bei Ausführung des Bauvorhabens anfallenden Abfälle und Angaben über deren Entsorgung auf besonderem Formular (Entsorgungserklärung Amt für Natur und Umwelt);
26. bei Abfallanlagen (z.B. Deponien, Anlagen zum Sammeln und Aufbereiten von Abfällen aller Art, Abfallzwischenlager, Kompostieranlagen ab einer Kapazität von 100 Tonnen pro Jahr, KVA) Angaben und Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften.
27. Bei Bedarf Bestätigung, dass die erforderlichen Massnahmen zum Schutz gegen Radon getroffen werden auf besonderem Formular.
28. Angaben und Vereinbarungen über allfällige Näher- und Grenzbaurechte und dergleichen sowie über allfällige dauernde oder vorübergehende Beanspruchungen fremder öffentlicher oder privater Grundstücke im Sinne von Art. 100 und 102, unter Beilage allenfalls vorhandener Auszüge aus dem Grundbuch (Einträge, Vormerkungen, Anmerkungen).
29. allfällige Angaben zu NHG-Schutzobjekten

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.

- 3 Bei Bauvorhaben, die dem Meldeverfahren unterliegen, ist das Baugesuch in vereinfachter Ausführung und lediglich mit den für das Verständnis des Vorhabens notwendigen Unterlagen einzureichen.
- 4 Die Baugesuchsunterlagen sind von der Grundeigentümerin bzw. vom Grundeigentümer, von der Bauherrschaft und von den Projektverfassenden zu unterzeichnen. In besonderen Fällen ersetzt ein Nachweis der Verfügungsberechtigung die Unterschrift von Grundeigentümerin bzw. Grundeigentümer.
- 5 Bei Änderung bestehender Bauten und Anlagen sowie bewilligter Pläne muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach der Änderung ersichtlich sein (bestehend: grau/schwarz; neu: rot; Abbruch: gelb).

- 6 Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Baubehörde unaufgefordert eine Dokumentation des ausgeführten Werks abzugeben (Ausführungspläne). Bei Bauvorhaben mit BAB-Bewilligung sind der Baubehörde zwei Ausfertigungen abzuliefern.

Revers

Art. 76

- 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 wiederherzustellen (Revers).
- 2 Die Baubehörde lässt Reverse auf Kosten der Bauherrschaft im Grundbuch anmerken.

2. Sicherheit und Gesundheit

Wohnhygiene

Art. 77

- 1 Räume mit Hauptnutzflächen (C) müssen genügend belichtet und lüftbar 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 (C) zu betragen.
- 3 Für Wohn- und Arbeitsräume ist eine lichte Höhe (5.4) von durchschnittlich wenigstens 2.30 m in Dachgeschossen (6.3) von 2.00 m einzuhalten. Es werden nur Raumteile mit einer lichten Höhe von 1.60 m angerechnet.

Energiehaushalt

Art. 78

- 1 Die Gemeinde unterstützt und fördert den gezielten Einsatz und die Nutzung von erneuerbaren Energien. Bei allen Gebäuden und Gebäudeteilen ist der sparsamen und umweltgerechten Energienutzung besondere Beachtung zu schenken.
- 2 Werden an bestehenden Bauten oder Anlagen Nachisolationen durchgeführt, darf hierfür von Gesamthöhe, Fassadenhöhe, Gebäudelängen und evtl. Grenzabstand abgewichen werden.

Vorkehren bei Bauarbeiten

Art. 79

- 1 Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen.

- 2 Bauarbeiten sind so zu planen und auszuführen, dass möglichst wenig Immissionen entstehen und die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften eingehalten sind. Bauarbeiten, die Verkehrs- oder anderen Lärm sowie Staub, Erschütterungen oder lästige Gerüche verursachen, dürfen nur werktags von 07.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 19.00 Uhr ausgeführt werden. In besonderen Fällen kann die Baubehörde Ausnahmen gestatten oder weitere Einschränkungen verfügen.
- 3 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.

5. Gestaltung

Dächer und Dachaufbauten

Art. 80

- 1 Dächer sind als ästhetisch ansprechende, gestalterische Einheit mit Bezug zur umgebenden Bausubstanz (Dachformen, Materialien) und Siedlungsstruktur zu gestalten.
- 2 Es sind grundsätzlich nur ortstübliche Giebel- und Walmdächer mit einer Neigung von 35 bis 60 % zulässig. Flacher geneigte Pultdächer und Flachdächer können für Anbauten und Kleinbauten sowie für Dachterrassen bis 40 m² gestattet werden, wenn mit begrüntem Gelände anpassungen eine harmonische Einpassung in die Umgebung derart erreicht wird, dass die Baute nach Aussen nicht als Flachdachgebäude in Erscheinung tritt. Gegenüber öffentlichen und privaten Verkehrsanlagen sind Schneefänge anzubringen.
- 3 In Cumbel sind nur Giebeldächer mit einem Dachvorsprung von einer Tiefe von mind. 0.3 m zulässig und in Morissen sind in der Dorfzone nur Satteldächer zulässig.
- 4 Dachfenster und Oberlichter mit einer Fläche bis 2 m² sind zulässig. Dachaufbauten und Lukarnen müssen mit Giebeldach gestaltet werden, Schleppgauben und dgl. sind nicht zulässig. Für die Neigung der Dachflächen gilt Abs. 1. Überschreiten Dachaufbauten und Lukarnen die zulässige Masse gemäss Art. 20, Ziff. 8, werden sie bei der traufseitigen Fassadenhöhe (5.2) mitgerechnet. Bei Dacheinschnitten dürfen keine Bauteile die Dachfläche überragen. Sie dürfen höchstens 25 % der zugehörigen Dachfläche beanspruchen. Bei den im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Schutzobjekten besteht kein Anspruch auf Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dachfenster und Oberlichter, sofern nicht eine positive Beurteilung der Gestaltungsberatung vorliegt.
5. In den Nachbarschaften der ehemaligen Gemeinde Suraua ist die Firstrichtung in der Regel auf den Terrainverlauf oder auf die umliegenden Bauten auszurichten und sämtliche Dächer haben auf allen Seiten ein Vordach von mind. 50 cm und max. 130 cm aufzuweisen. Für den Teilbereich in Tersnaus gilt die Firstrichtung (Azimut = 100°) gemäss Generellem Gestaltungsplan.

- 6 Die Baubehörde kann bei guter Gestaltung, entsprechenden topografischen Gegebenheiten und einer nachvollziehbaren Begründung oder im Zusammenhang mit der Nutzung von erneuerbaren Energien Ausnahmen von Absatz 2 gestatten, wenn eine positive Beurteilung der Gestaltungsberatung vorliegt.
- 7 Wellblechdächer sind nicht zulässig.

Vor- und rückspringende Gebäudeteile

Art. 81

- 1 Vor- und rückspringende Gebäudeteile müssen eine gestalterische Einheit mit dem Gebäude bilden (Grösse, Proportionen, Materialien).
- 2 Die Balkone und dergleichen müssen die Massevorgaben für vorspringende Gebäudeteile (3.4) gemäss Art. 20 einhalten.
- 3 Die Baubehörde kann bei guter Gestaltung und einer nachvollziehbaren Begründung Ausnahmen gestatten, wenn eine positive Beurteilung der Gestaltungsberatung vorliegt.

Energieanlagen

Art. 82

- 1 Alle Anlagen zur Nutzung von alternativen Energiequellen sind unter grösstmöglicher Schonung des Orts- und Landschaftsbildes und der Umwelt anzubringen. Die Baubehörde kann die geplante Anlage in diesen Belangen von einem ausgewiesenen Fachmann auf Kosten des Gesuchstellers prüfen lassen.

Einfriedungen und Pflanzen

Art. 83

- 1 Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Mobile geflochtene Weidezäune sind nach erfolgter Beweidung umgehend wieder zu entfernen und dürfen nicht im Freien gelagert werden.
- 2 Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten. Bestehende derartige Zäune sind innert 3 Jahren seit Inkrafttreten dieser Bestimmung zu entfernen. Nötigenfalls lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf Kosten der Eigentümerschaft ausführen.
- 3 Gegenüber von öffentlichen Strassen ist unabhängig von den gesetzlichen Abstandsvorschriften des KRG immer ein Abstand von mindestens 50 cm bis zum Fahrbahnrand einzuhalten.
- 4 Die Grenzabstände von Pflanzen richten sich nach den Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGZGB). Beeinträchtigen Pflanzen fremdes Eigentum, die öffentliche Sicherheit oder das Orts- und Landschaftsbild, kann die Baubehörde deren Beseitigung anordnen.

- 1 Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungen, Stützmauern sowie hinterfüllte Mauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken und dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- 2 Abgrabungen dürfen im Mittel maximal 1 m unter der projizierten Fassadenlinie (3.2) liegen. Abgrabungen zur Freilegung von Fassadenfluchten dürfen höchstens 2/3 der gesamten projizierten Fassadenlinie (3.3) betreffen. Aufschüttungen dürfen im Mittel maximal 1.2 m über der Fassadenlinie (3.2) liegen und höchstens die Hälfte der projizierten Fassadenlinie (3.3) umfassen. Drängen sich aus gestalterischen oder erschliessungstechnischen Gründen örtlich begrenzt weitergehende Abgrabungen oder Aufschüttungen auf, kann die Baubehörde Ausnahmen gewähren.
- 3 Abgrabungen und Aufschüttungen sind dem umgebenden Gelände anzupassen und nach Abschluss der Arbeiten mit einheimischen Bäumen, Sträuchern oder Pflanzen zu begrünen. Die Baubehörde kann Wiederherstellungspläne verlangen.
- 4 Gegenüber von öffentlichen Strassen ist unabhängig von den gesetzlichen Abstandsvorschriften des KRG immer ein Abstand von mindestens 50 cm bis zum Fahrbahnrand einzuhalten.

Reklamen und Hinweistafeln

- 1 Reklamen und Hinweistafeln sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Permanente Reklamen und Anschriften sind in romanischer Sprache auszuführen.

Antennen

- 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 innerhalb eines Schutz- oder Erhaltungsbereichs die Erstellung von Gemeinschaftsantennen vorschreiben und das anschlusspflichtige Gebiet bestimmen.

Lagerung von Siloballen

- 1 Siloballen sind grundsätzlich beim Betriebszentrum oder bei einem Betriebsgebäude zu lagern.
- 2 Die Siloballen sind vor dem Wild zu schützen.
- 3 Die materiellrechtlichen Bestimmungen (Grenzabstände, Höhenbegrenzungen, Wald-, Gewässer-, Strassenabstände etc.) sind bei der Lagerung von Siloballen einzuhalten

6. Verkehr

Verkehrssicherheit

Art. 88

- 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 Benutzerinnen und Benutzer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen auf Kosten der Eigentümerin oder des Eigentümers der Anlage verfügen.
- 3 Auf Dächern entlang von öffentlich nutzbaren Räumen sind Dachkännel und Schneefangvorrichtungen anzubringen. Wird durch abfliessendes Wasser oder Dachlawinen die öffentliche Sicherheit gefährdet, haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen. Bleiben sie untätig, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf deren Kosten ausführen.
- 4 An Kantonsstrassen bedingen neue Anlagen oder Änderungen an bestehenden Anlagen eine zusätzliche Bewilligung des kantonalen Tiefbauamtes.

Zu- und Ausfahrten

Art. 89

- 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 15% 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 An Kantonsstrassen bedingen neue Anlagen oder Änderungen an bestehenden Anlagen eine zusätzliche Bewilligung des kantonalen Tiefbauamtes.

Abstellplätze für Fahrzeuge 1. Pflichtplätze

Art. 90

- 1 Bei neuen Bauten sowie bei Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, hat die Bauherrschaft in angemessener Distanz während des ganzen Jahrs zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offen zu halten oder die erforderlichen Rechte für die dauernde Benützung von Abstellplätzen auf fremdem Boden nachzuweisen.

2 Grundsätzlich sind bereitzustellen bei

- Wohngebäude 1 Platz pro Wohnung bis 150 m² Hauptnutzfläche (Anhang IVHB), darüber 2 Plätze
- Gewerbe- / Bürogebäude 1 Platz pro 100 m² Hauptnutzfläche
- Verkaufslokale 1 Platz pro 20 m² Verkaufsfläche
- Pensionen, Hotels 1 Platz pro 4 Betten
- Restaurant 1 Platz pro 5 Sitzplätze

Für weitere Bauten und Anlagen bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze gemäss den Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS-Normen). Sie berücksichtigt bei der Festlegung der Anzahl Pflichtparkplätze die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und den Anteil des Langsamverkehrs am erzeugten Verkehrsaufkommen. Sie kann in besonderen Fällen die Anzahl Pflichtparkplätze gegen Revers herabsetzen.

- 3 Für Fahrräder und Motorfahräder sind ebenfalls genügend Abstellflächen bereitzustellen. Wo die Verhältnisse es zulassen und die Kosten zumutbar sind, sind die Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahräder in geschlossenen, gut zugänglichen Räumen unterzubringen oder wenigstens zu überdachen.
- 4 Wertvolle Baumbestände und Gärten sowie für das Ortsbild bedeutsame Räume wie Innenhöfe, Plätze oder Mauern und Einfriedungen dürfen nicht für die Anlage von Abstellplätzen beseitigt oder beansprucht werden.
- 5 Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen werden zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet, sofern es die Verhältnisse erfordern.
- 6 Ist das Erstellen von Parkplätzen auf eigenem Grund nicht möglich, werden die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zur Leistung von Beiträgen an den Bau und Unterhalt von Gemeinschaftsanlagen, Ersatzabgaben oder für Sondernutzungsabgaben an öffentlichen Abstellplätzen verpflichtet.
- 7 Die Gemeinde legt die Umsetzung, die Beiträge an Gemeinschaftsanlagen und die Ersatz- und Sondernutzungsabgaben in ihrem Erschliessungsreglement zur Parkierung fest.

7. Versorgung und Entsorgung

Werkleitungen

Art. 91

- 1 Öffentliche Werkleitungen werden in der Regel im Strassengebiet oder innerhalb genehmigter Baulinien verlegt. Muss eine öffentliche Leitung Privatgrundstücke durchqueren, so ist der Bau der Leitung samt zugehörigen Anlagen auf privatem Boden gegen angemessene Entschädigung zu dulden. Die Entschädigung wird im Streitfall durch die zuständige Enteignungskommission festgesetzt.

- 2 Ändern sich die Bedürfnisse des belasteten Grundstückes, so ist die Leitung auf Kosten der Gemeinde zu verlegen, sofern nicht bei der Begründung des Durchleitungsrechts eine andere Regelung getroffen worden ist.

Abwässer

Art. 92

- 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.

Kompostierungsanlagen

Art. 93

- 1 Kompostierungsanlagen sind so anzulegen und zu betreiben, dass keine unnötigen Geruchsemissionen oder andere Belästigungen für Dritte entstehen und dass die Verbreitung invasiver Neophyten bestmöglich ausgeschlossen werden kann. Sie sind zudem vor dem Zugang von Wildtieren zu schützen.

8. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum.

Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums

Art. 94

- 1 Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Grund oder öffentlichen Gewässern ist nur mit Bewilligung des Gemeindevorstandes zulässig.
- 2 Eine über den gesteigerten Gemeingebrauch hinausgehende Sondernutzung an öffentlichem Grund oder an öffentlichen Gewässern bedarf einer Konzession der Gemeinde.
- 3 Die Baubehörde kann die Nutzung des öffentlichen Luftraums durch Erker, Balkone oder andere ausladende Gebäudeteile bewilligen, wenn die Benützung des öffentlichen Grundes 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. Einzelheiten über die Bemessung und Erhebung regelt der Gemeindevorstand in einer Gebührenverordnung.

Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

Art. 95

- 1 Die Gemeinde sowie die von ihr mit Ver- und Entsorgungsaufgaben beauftragten oder konzessionierten Trägerschaften sind berechtigt, Schilder und Tafeln wie Verkehrssignale, Strassentafeln, Wegmarkierungen, Vermessungszeichen, Angaben über Werkleitungen sowie technische Einrichtungen wie Hydranten, Vorrichtungen für die öffentliche

Beleuchtung, Schaltkästen, Messeinrichtungen auf Privatgrundstücken oder an Privatbauten unentgeltlich anzubringen. Berechtigten Wünschen der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist Rechnung zu tragen.

Nutzung von fremdem Eigentum für private Zwecke

Art.96

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

V. Erschliessungsordnung

1. Allgemeines

Erschliessungsreglemente

Art. 97

- 1 Die Erschliessungsreglemente regeln in Ergänzung des Baugesetzes die Projektierung, die Erstellung und technische Gestaltung, die Benützung, den Unterhalt und die bedarfsgerechte Erneuerung der öffentlichen und privaten Erschliessungsanlagen, insbesondere in den Bereichen der Wasserversorgung, der Abwasserbehandlung, der Abfallbewirtschaftung sowie der Energieversorgung und der Telekommunikation, soweit nicht einzelne Aufgaben Gemeindeverbindungen, konzessionierten Trägerschaften oder Privaten 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. 98

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

Strassennamen

Art. 99

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

2. Projektierung und Bewilligung

Generelle Projekte und Bauprojekte

Art. 100

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

3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

Öffentliche Erschliessungsanlagen

1. Ausführung

Art. 101

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

2. Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

Art. 102

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

3. Schneeräumung

Art. 103

- 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 möglichster 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 Es ist untersagt, den Schnee von privaten Grundstücken auf öffentliche Strassen und Plätze zu räumen.

Private Erschliessungsanlagen

1. Allgemeines

Art. 104

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

2. Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung

Art. 105

- 1 Die Baubehörde kann die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eines Quartiers und benachbarter Grundstücke verpflichten, private Gemeinschaftsanlagen zu erstellen und die Anlagen auch Dritten gegen angemessene Entschädigung zur Verfügung zu stellen. Für grössere Gemeinschaftsanlagen sind Quartierplanverfahren durchzuführen.
- 2 Eigentümerinnen und Eigentümer privater Verkehrs- oder Versorgungsanlagen können von der Baubehörde verpflichtet werden, Anlagen wie Privatstrassen, Zufahrten, Zugangswege, Wasserleitungen, Kanalisationsleitungen gegen angemessene Entschädigung auch Dritten zur Verfügung zu stellen, soweit die Mitbenutzung im öffentlichen Interesse liegt.
- 3 Die Kostenanteile an Gemeinschaftsanlagen sowie die Entschädigungen für die Mitbenutzung privater Anlagen werden von der Baubehörde nach dem Vorteilsprinzip festgesetzt.

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

Die Kosten werden von der Baubehörde nach dem Vorteilsprinzip auf die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer aufgeteilt.
- 2 Die Baubehörde hat auf Antrag private Erschliessungsanlagen, die dem Gemeingebrauch dienen und den technischen Anforderungen genügen, zu übernehmen, sofern die Anlagen unentgeltlich und in gutem Zustand abgetreten werden. Vorbehalten bleibt die Übernahme privater Erschliessungsanlagen auf dem Enteignungsweg.

- 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

- 1 Die Baubehörde vollzieht die ihr nach diesem Gesetz, den darauf beruhenden Erlassen und der übergeordneten Gesetzgebung überbundenen Aufgaben. Sie sorgt für eine rechtzeitige und sachgerechte Erfüllung aller gesetzlichen Obliegenheiten.
- 2 Die Baubehörde erlässt bei Bedarf Vollzugshilfen wie Merkblätter oder Richtlinien für die Ausgestaltung von Bauvorhaben namentlich mit Bezug auf Gestaltung, Wohnhygiene, Sicherheit, Unterhalt.

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

Baubewilligungsgebühren

Art. 109

- 1 Die Gemeinde erhebt für ihren Aufwand im Zusammenhang mit einem Baubewilligungsverfahren eine Gebühr von maximal 2 Promille der amtlichen Schätzung [Baukosten], mindestens Fr. 50.-, höchstens Fr. 20'000.--.
- 2 Weitere Verrichtungen bemessen sich nach Aufwand.
- 3 Auslagen für Leistungen Dritter wie Fachgutachten, Beratungen sowie Grundbuchkosten sind der Gemeinde zusätzlich zu vergüten.
- 4 Einzelheiten über die Bemessung und Erhebung regelt der Gemeindevorstand in einer Gebührenverordnung.

Rechtsmittel

Art. 110

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

Inkrafttreten

Art. 111

- 1 Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Gemeinde mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.
- 2 Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Baugesetzes noch nicht bewilligt oder genehmigt sind.
- 3 Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde, insbesondere die Baugesetze der Nachbarschaften Cumbel, Degen, Lumbrein, Morissen, Suraua und Vella als aufgehoben.

Anhang 1: Auszug IVHB

Anhang 2: Gestaltungsrichtlinien Lumbrein

Definitionen und Begriffe gemäss IVHB mit Skizzen und Erläuterungen

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.

Die Feststellung des massgebenden Terrains kann gelegentlich schwierig sein. In unklaren Situationen braucht es unter Umständen einen Feststellungsentscheid; die zuständige Behörde wird in der Regel einen auf das umgebende natürliche Terrain abgestimmten Geländeverlauf ermitteln und festlegen.

Eine vom natürlich gewachsenen Geländeverlauf abweichende Festlegung des massgebenden Terrains kann insbesondere wegen der Hochwassergefahr, einer Gefährdung des Grundwassers oder aus Gründen der Siedlungsentwässerung zweckmässig sein.

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.

Die Gebäude weisen eine festgelegte Mindestgrösse auf, die mit Höhenmassen, Längenmassen und Gebäudeflächenmassen umschrieben werden kann.

2.2 Kleinbauten

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

Kleinbauten sind beispielsweise Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser, Pavillons; sie dürfen die zulässigen Masse beispielsweise bezüglich Fassadenhöhe und Gebäudelänge nicht überschreiten.

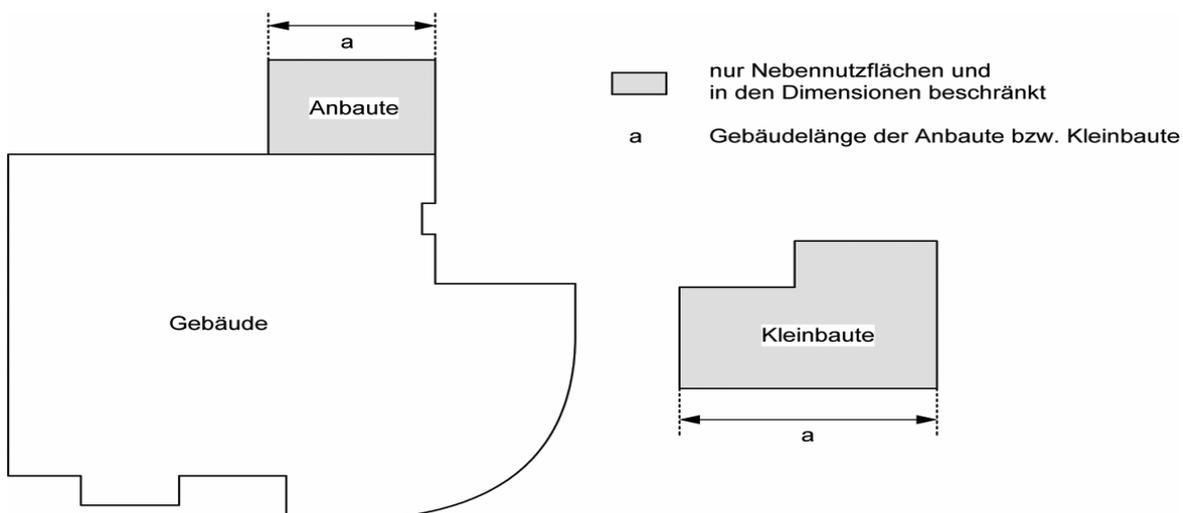
Nebennutzflächen (NNF) sind in der Norm SIA 416 definiert (vgl. Anhang).

2.3 Anbauten

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

Anbauten überschreiten mindestens eines der zulässigen Masse für vorspringende Gebäudeteile.

Figur 2.1 – 2.3 Gebäude, Anbauten und Kleinbauten



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.

Unter Geländer und Brüstungen werden Konstruktionen verstanden, welche dem Schutz der Zugänge dienen.

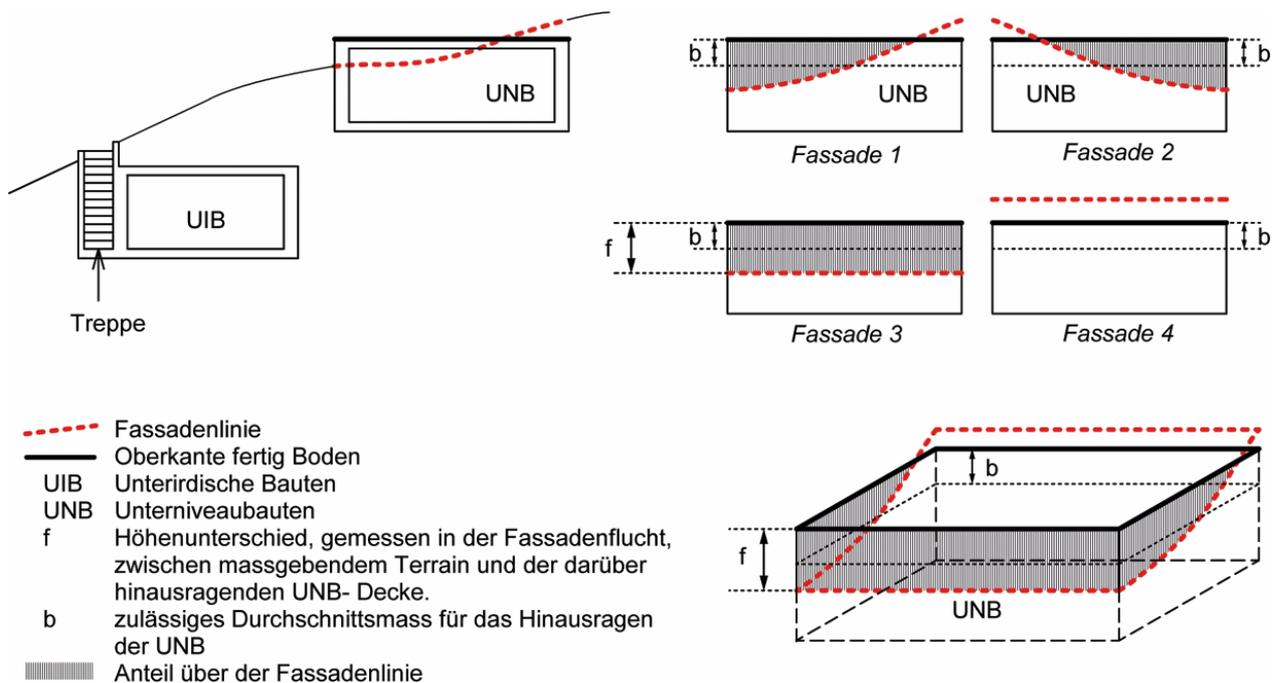
2.5 Unterniveaubauten

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

Das höchst zulässige Mass kann für den Fassadenteil, der am meisten über das Terrain hinausragt, festgelegt werden oder für das Durchschnittsmass.

Mit den unterschiedlichen Definitionen für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten wird ermöglicht, bei Bedarf unterschiedliche Grenzabstandsvorschriften zu erlassen.

Das massgebende Terrain wird bei unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten nur in den Fassadenfluchten betrachtet.



Figur 2.4 und 2.5 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten

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.

Die Fassadenflucht stellt zum Beispiel bei unbedeutend zurückversetzten Gebäudeteilen die imaginäre Weiterführung der Fassade dar.

Die Fassadenflucht dient zur Bestimmung der Fassadenlinie sowie zur Definition des Attikageschosses.

3.2 Fassadenlinie

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

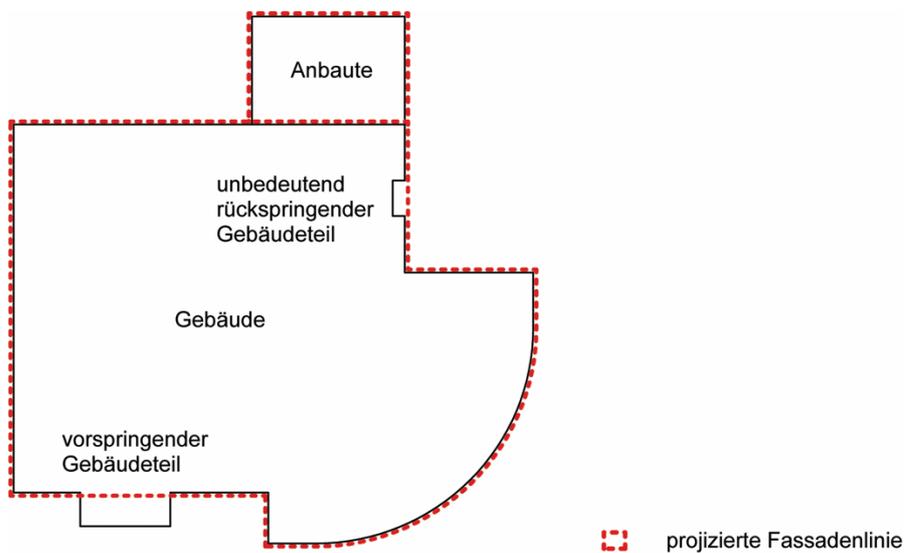
Die Fassadenlinie dient als Hilfsgrösse zur Bestimmung der Höhenmasse von Gebäuden und der Untergeschosse sowie zur Definition der Überbauungsziffer.

Die Fassadenlinie besteht aus Fassadenabschnitten, insbesondere aus Geraden, Kreisbogen usw.

3.3 Projizierte Fassadenlinie

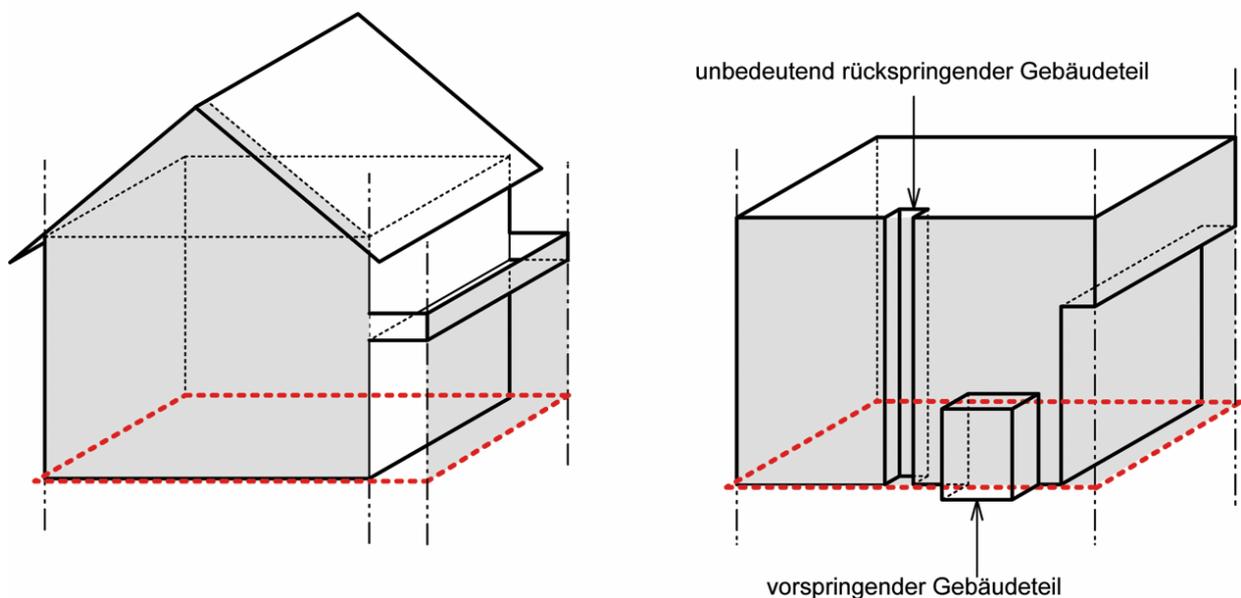
Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.

Die projizierte Fassadenlinie dient als Hilfsgrösse zur Bestimmung der Abstände (Grenz- und Gebäudeabstand) sowie der Gebäudelänge und Gebäudebreite.

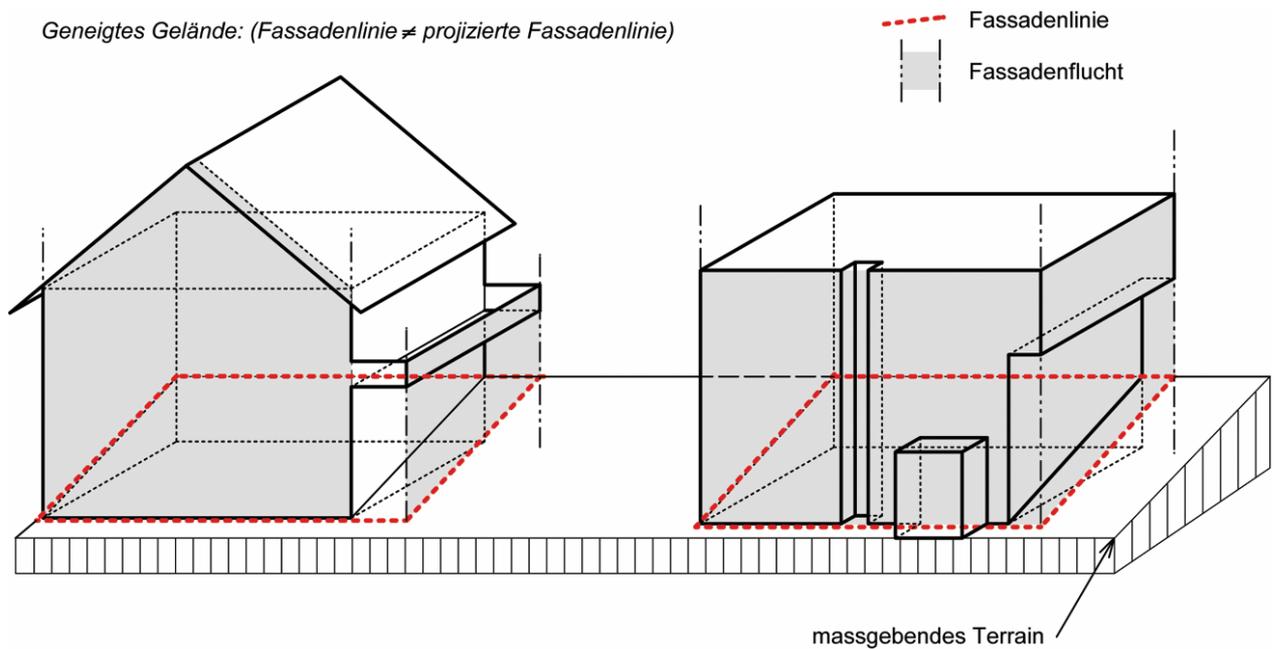


Figur 3.3 Projizierte Fassadenlinie

Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)



Geneigtes Gelände: (Fassadenlinie \neq projizierte Fassadenlinie)



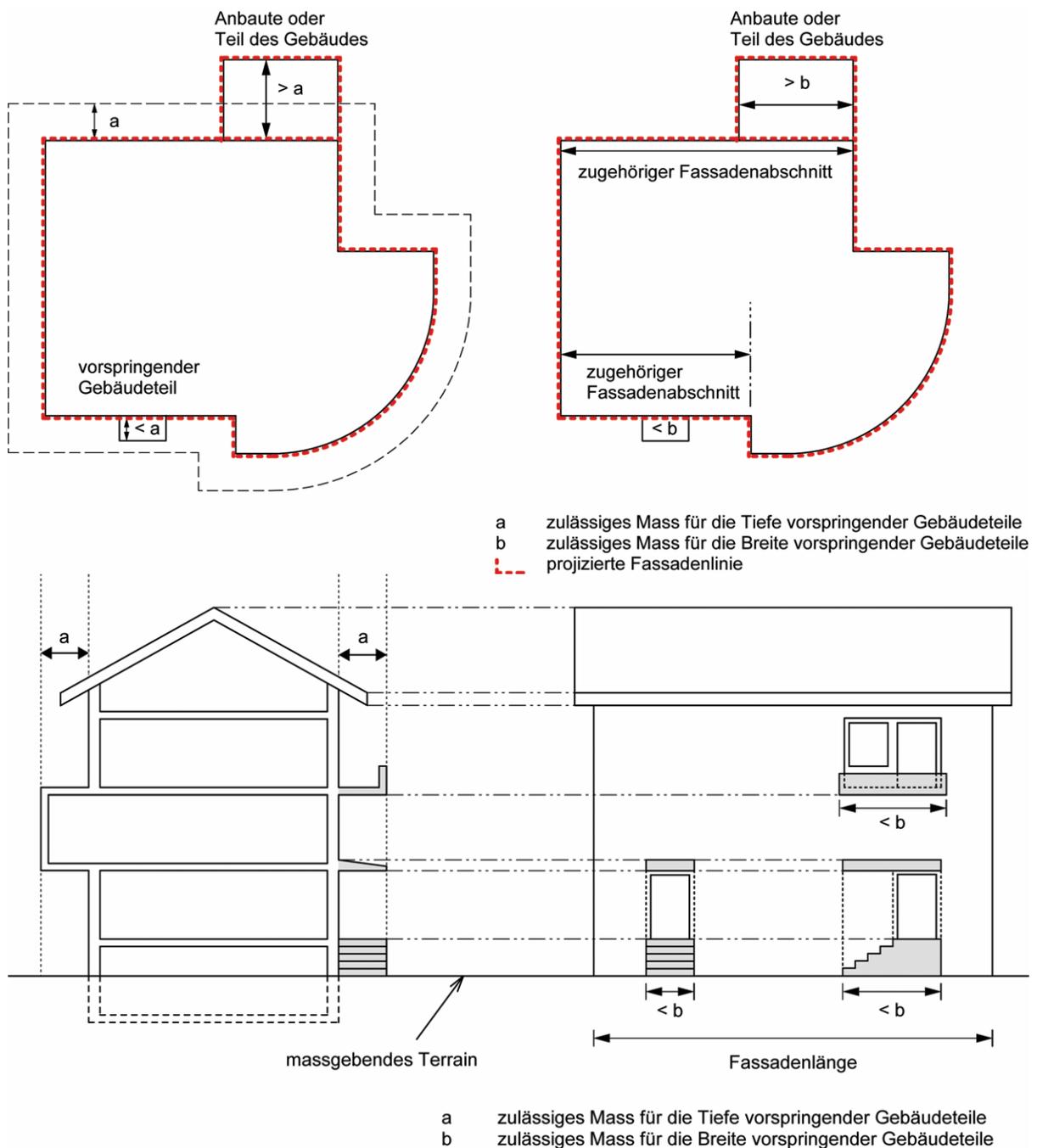
Figur 3.1 – 3.3 Fassadenflucht und Fassadenlinie

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.

Vorspringende Gebäudeteile sind beispielsweise Erker, Vordächer, Aussentreppen, Balkone.

Ragen sie über das zulässige Mass hinaus oder überschreiten sie das auf den zugehörigen Fassadenabschnitt bezogene Mass, dann gelten sie als Teile des Gebäudes (z.B. vorspringendes geschlossenes Treppenhaus, Wintergarten, grösserer Erker, Balkon) oder als Anbaute (z.B. Geräteschopf).



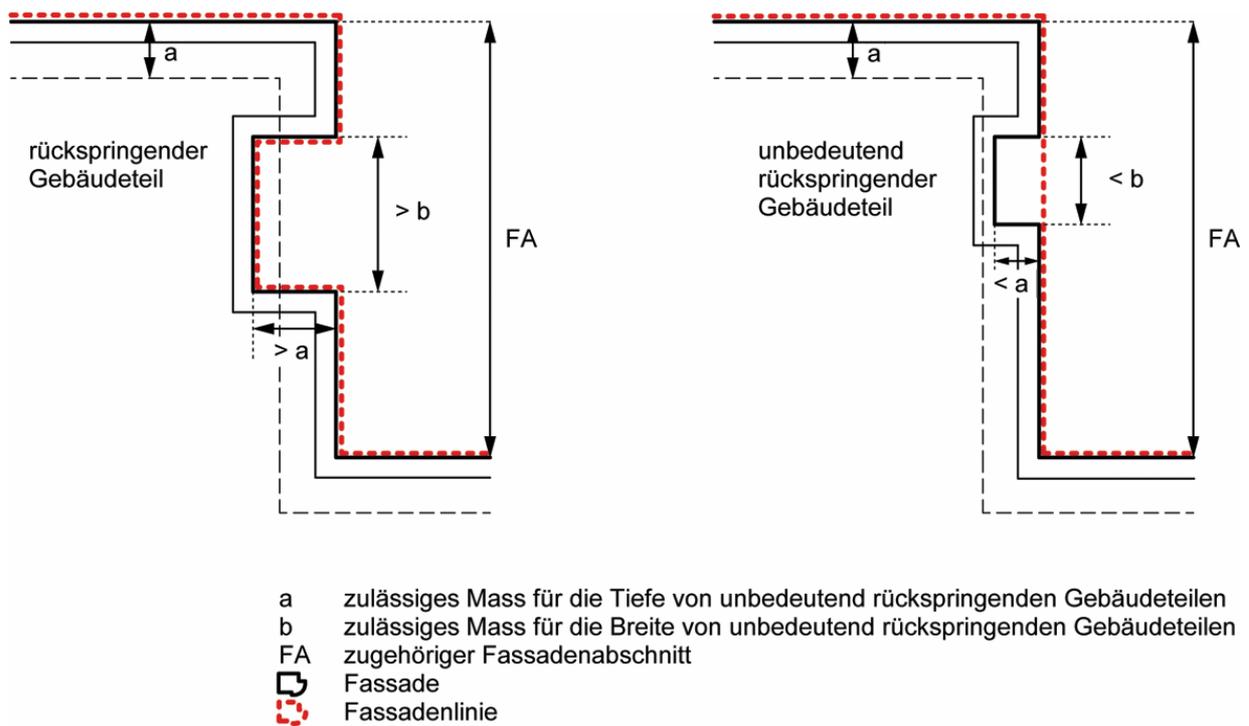
Figur 3.4 Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt und Seitenansicht)

3.5 Rückspringende Gebäudeteile

Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.

Rückspringende Gebäudeteile sind beispielsweise innenliegende Balkone, Arkaden, zurückversetzte Eingänge.

Rückspringende Gebäudeteile gelten als unbedeutend, wenn sie nur bis zum zulässigen Mass für die Tiefe gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt sind und das zulässige Mass (für die Breite), beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten.



Figur 3.5 Rückspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile

4. LÄNGENBEGRIFFE, LÄNGENMASSE

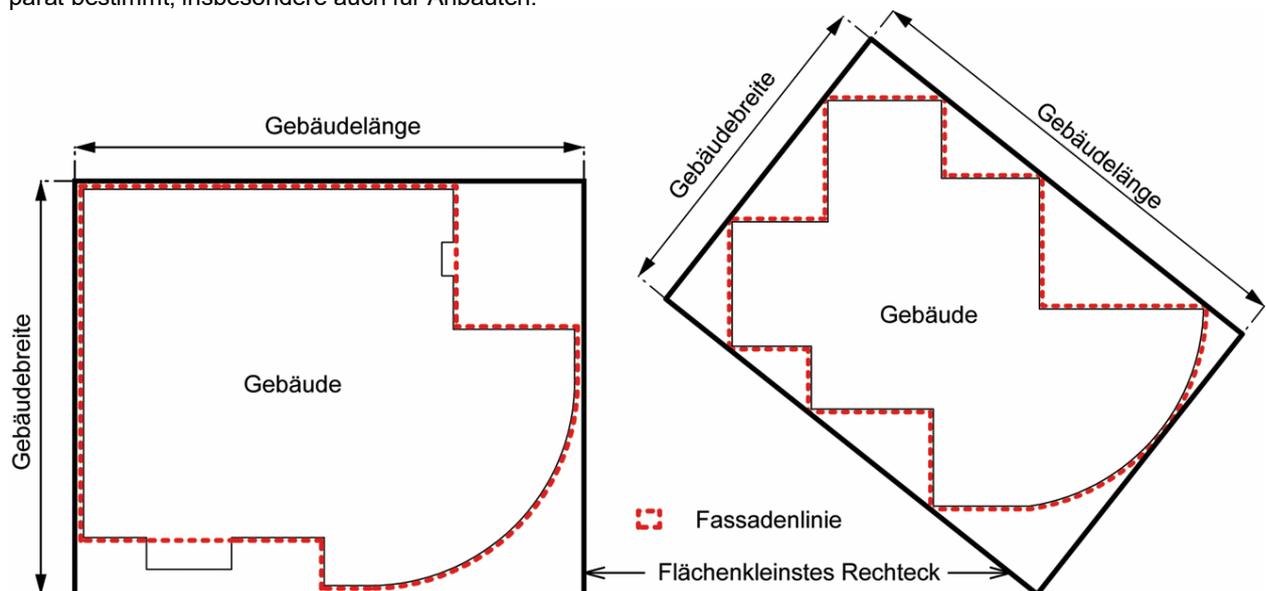
4.1 Gebäudelänge

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.

Die Gebäudelänge und Gebäudebreite dienen der Dimensionierung von Gebäuden und werden für jedes Gebäude separat bestimmt, insbesondere auch für Anbauten.



Figur 4.1 und 4.2 Gebäudelänge und Gebäudebreite

5. HÖHENBEGRIFFE, HÖHENMASSE

Die Begriffe betreffend der Höhe von Punkten, Linien und Bauten dienen der Dimensionierung der Bauten in ihrer dritten Dimension bzw. als Hilfsgrösse zur Festlegung von Niveaus bestimmter Gebäudepunkte und Geschossen.

5.1 Gesamthöhe

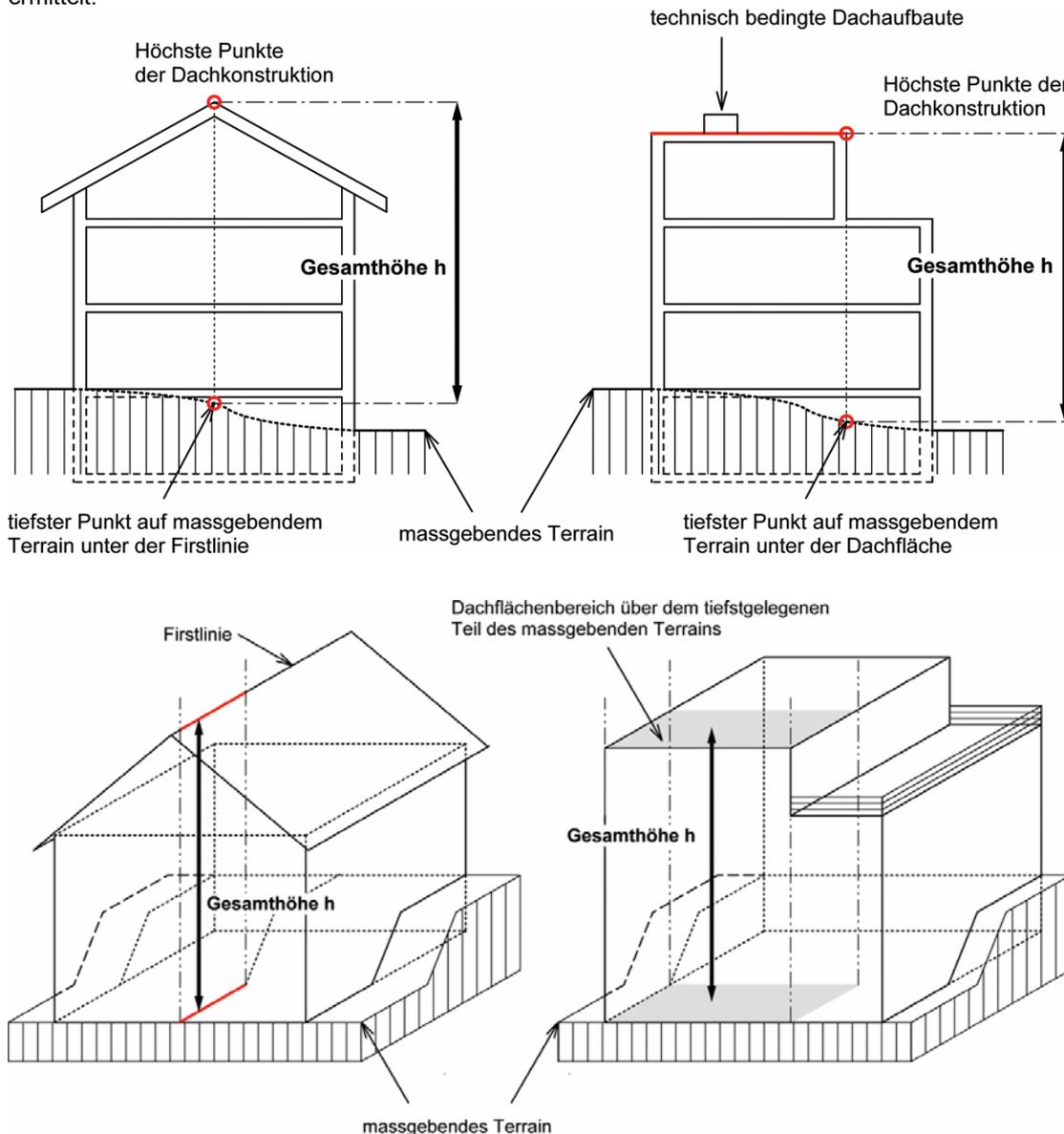
Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

Bei den höchsten Punkten der Dachkonstruktion handelt es sich bei Giebeldächern um die Firsthöhe, bei Flachdächern um die Dachfläche, beziehungsweise um den Dachflächenbereich über dem tiefstgelegenen Teil des massgebenden Terrains.

Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen usw. können den höchsten Punkt der Dachkonstruktion überragen, dürfen aber in ihren Abmessungen das zulässige Mass nicht überschreiten.

Wo auf Regelungen der Gesamthöhe verzichtet wird, sind in der Regel Bestimmungen über die Dachgestaltung erforderlich.

Bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Gesamthöhe für jeden Gebäudeteil separat ermittelt.



Figur 5.1 Gesamthöhe

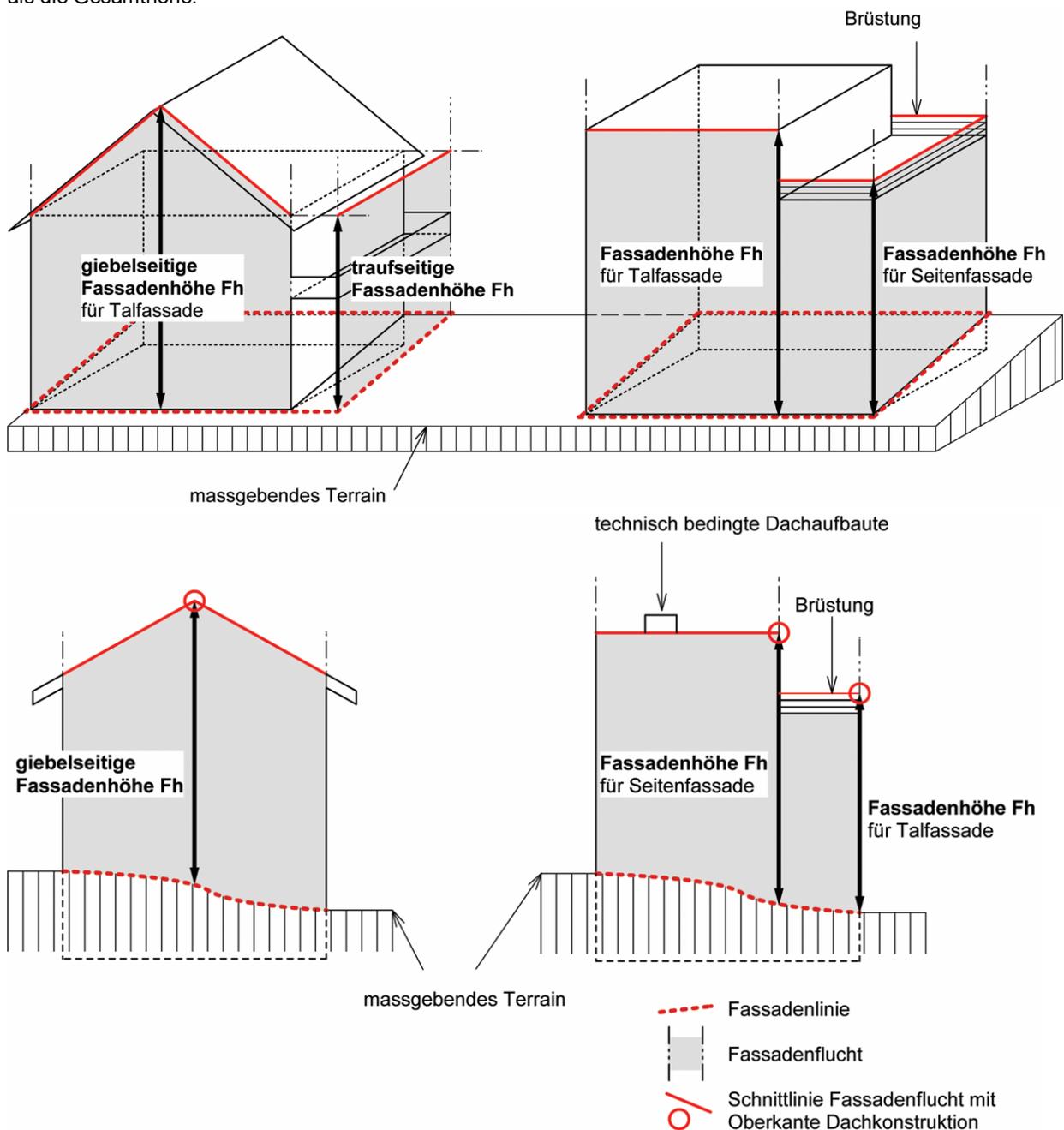
5.2 Fassadenhöhe

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

Bei Flachdachbauten wird die Fassadenhöhe bis zur Oberkante der Brüstung gemessen, es sei denn, die Brüstung ist um ein festgelegtes Mass gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt. Als Brüstungen gelten auch durchbrochene Abschlüsse, wie Geländerkonstruktionen.

Das zulässige Mass der Fassadenhöhe kann für traufseitige- und giebelseitige Fassaden sowie für berg- und talseitige Fassaden unterschiedlich festgelegt werden.

Die Fassadenhöhe dient der Begrenzung des Masses, in dem Fassaden ohne Abgrabungen in Erscheinung treten dürfen und hat vor allem in stark geneigtem Gelände ihre Bedeutung. Wenn die talseitige Fassade bezüglich der Höhe, mit der sie in Erscheinung tritt, auch mit Berücksichtigung von Abgrabungen begrenzt werden soll, erfordert dies eine zusätzliche Regelung. Zur Definition der Höhe eines Gebäudes eignet sich die Fassadenhöhe in vielen Fällen weniger gut als die Gesamthöhe.



Figur 5.2 Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe wird bemessen bis zur Oberkante der Dachkonstruktion ohne Dachhaut und darf deshalb nicht verwechselt werden mit der Profilierungshöhe, welche in der Regel die Oberkante der Dachfläche markiert.

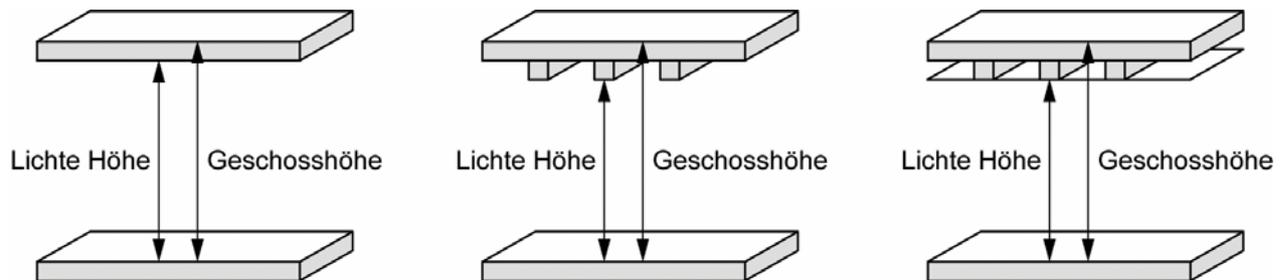
Dachaufbauten sind Bauteile, welche die Dachfläche höchstens um das festgelegte Mass gegen aussen durchbrechen. Überschreiten sie dieses Mass, so handelt es sich beispielsweise um Giebelfassaden, Frontfassaden (bei Tonnendächern) oder überbreite Dachdurchbrüche, die bei der Bemessung der Fassadenhöhe miteinbezogen werden müssen.

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.

Die lichte Höhe dient als Hilfsgrösse zur Definition von wohngyienischen und arbeitsphysiologischen Mindestanforderungen.

Einzelne sichtbare Balken mindern beispielsweise die Nutzbarkeit der Raumhöhe noch nicht.



Figur 5.4 Lichte Höhe

7. ABSTÄNDE UND ABSTANDSBEREICHE

Die Abstände dienen insbesondere der gegenseitigen Anordnung von Bauten und Anlagen, der Wohn- und Arbeitshygiene sowie dem Schutz natürlicher Elemente und Gegebenheiten (Ufer, Waldränder).

7.1 Grenzabstand

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

Wo grosse und kleine Grenzabstände bestehen oder Mehrlängenzuschläge gelten, wird der grosse Grenzabstand senkrecht zur Fassade gemessen. Gegenüber Gebäudeecken gilt auf jeden Fall der kleine Grenzabstand.

Der Grenzabstand von Anbauten wird separat gemessen.

7.2 Gebäudeabstand

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

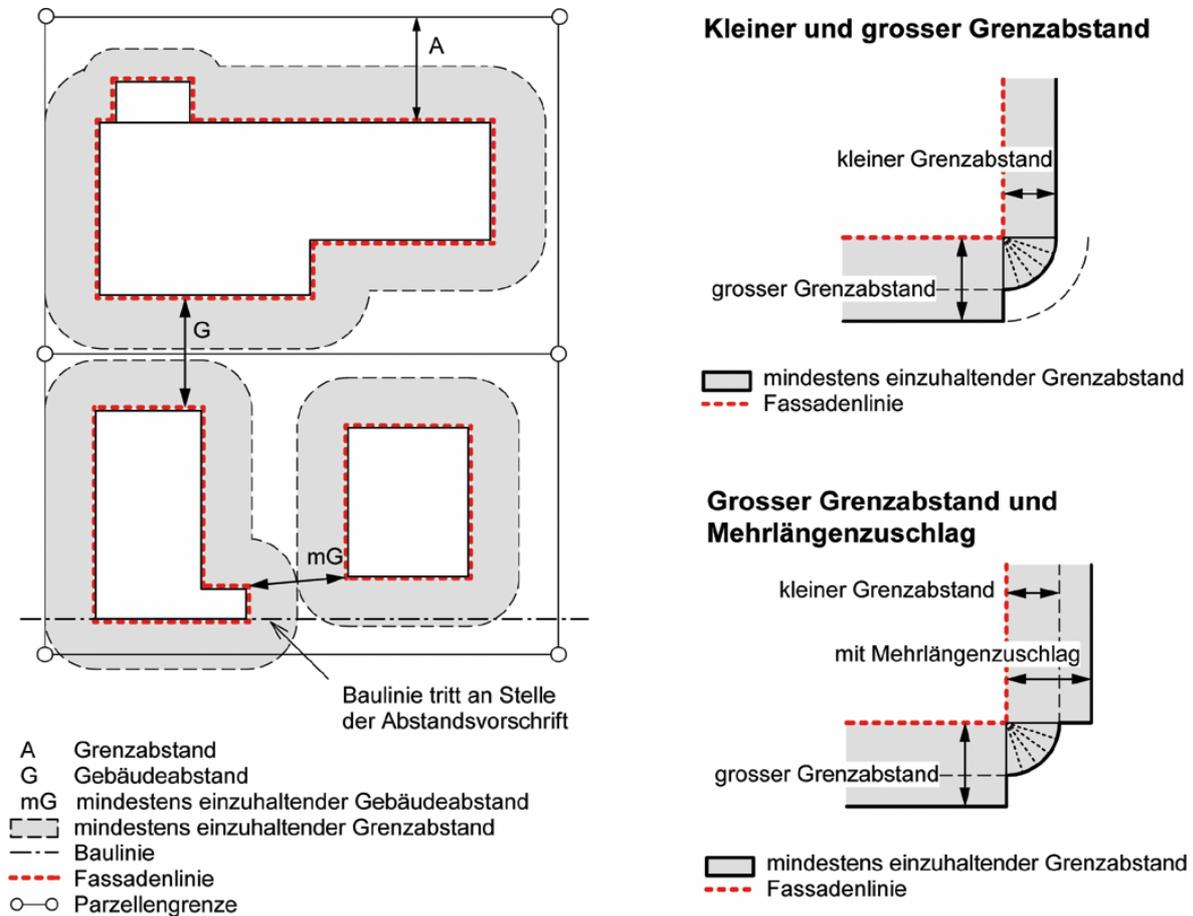
7.3 Baulinien

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

Die Baulinien treten an Stelle der generellen Abstandsvorschriften.

Die Baulinien beziehen sich auf die projizierten Fassadenlinien.

Baulinien werden in der Regel im öffentlichen Interesse festgelegt. Diese Abgrenzungen können sich je nach Zweck der Baulinien auf alle Bauten und Anlagen oder lediglich auf Gebäude oder Gebäudeteile mit bestimmten Nutzungen oder auf bestimmte Geschosse beziehen.

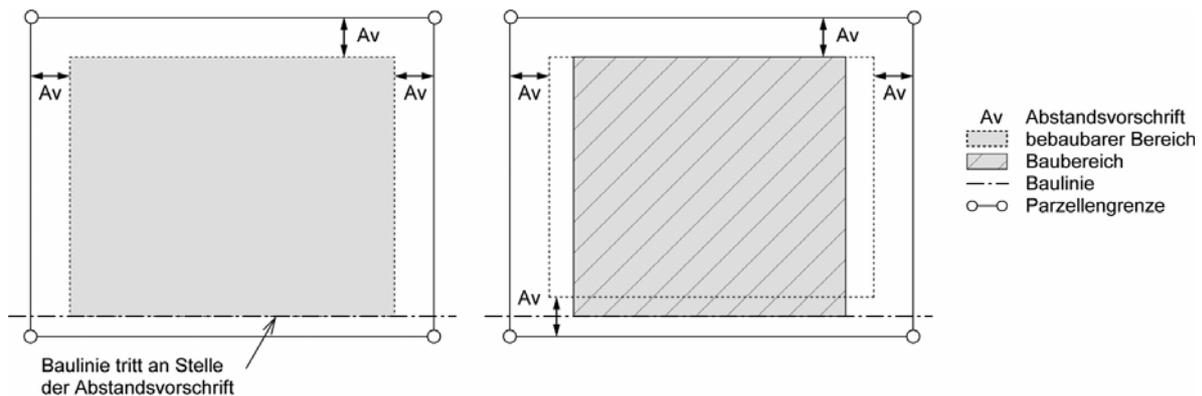


Figur 7.1 – 7.3 Abstände und Abstandsbereiche

7.4 Baubereich

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

Der bebaubare Bereich umfasst jenen Teil der Grundstücksfläche, auf welchem Gebäude erstellt werden dürfen. Er ergibt sich aus Abstandsvorschriften und Baulinien.



Figur 7.4 bebaubarer Bereich und Baubereich

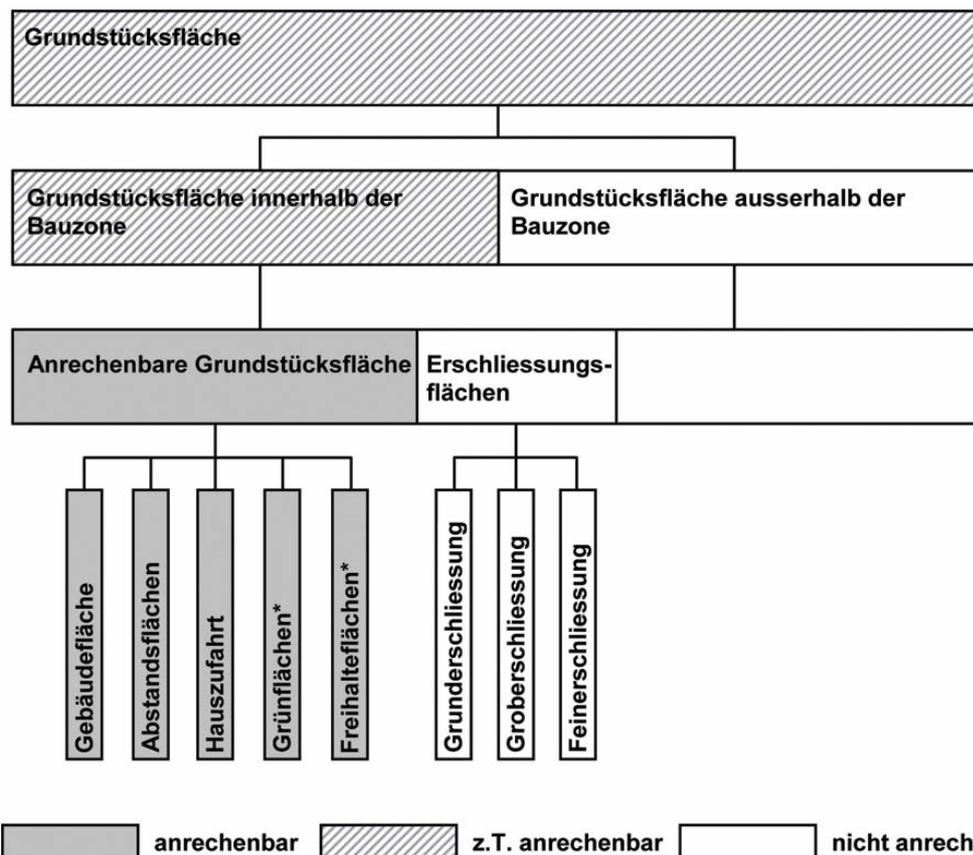
8. NUTZUNGSZIFFERN

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.



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

Figur 8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche

8.4 Überbauungsziffer

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

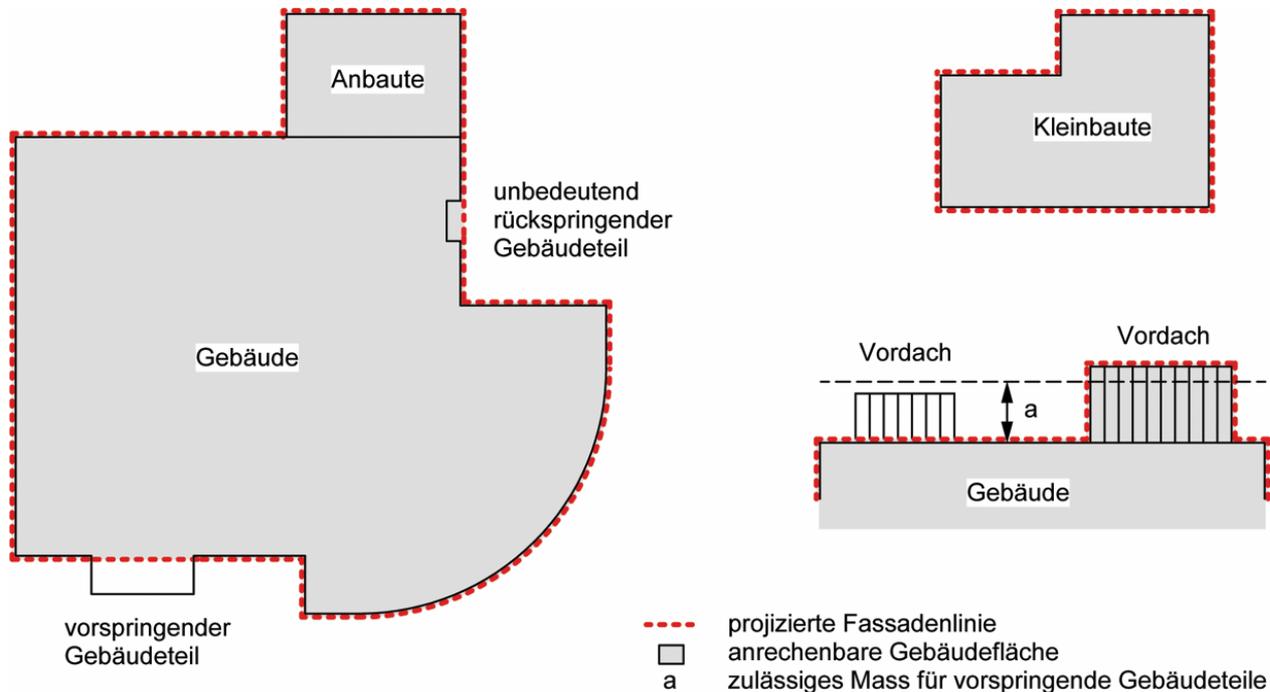
$$\text{Überbauungsziffer} = \frac{\text{anrechenbare Gebäudefläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \quad \text{ÜZ} = \frac{\text{aGbF}}{\text{aGSF}}$$

Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.

Die Überbauungsziffer ÜZ ist eine Flächenanteilsziffer, welche den durch die Gebäude beanspruchten Teil eines Grundstücks beschreibt.

Bei deren Festlegung spielen visuelle und damit gestalterische Zielsetzungen mit hinein.

Zur anrechenbaren Gebäudefläche zählen die Flächen von Gebäuden, Kleinbauten, Anbauten sowie die Flächen der Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende Terrain überragen.



Figur 8.4 Anrechenbare Gebäudefläche

Von Vordächern, die über das zulässige Mass hinausragen, wird die gesamte Fläche zur anrechenbaren Gebäudefläche gezählt.

Die anrechenbare Gebäudefläche darf nicht verwechselt werden mit der Gebäudegrundfläche gemäss Norm SIA 416, welche jene Fläche des Grundstücks umfasst, die „von Gebäuden oder Gebäudeteilen durchdrungen wird“. Die Definition der Gebäudegrundfläche eignet sich wenig für die bau- und planungsrechtlichen Regelungen; es ist deshalb notwendig, im Unterschied dazu die Begriffe der anrechenbaren Gebäudefläche, der Fassadenflucht beziehungsweise der projizierten Fassadenlinie einzuführen.

B KRVO (Kantonale Raumplanungsverordnung)

8.5 Ausnutzungsziffer (Art. 37a KRVO)

Hinweis: Die Ausnutzungsziffer, als zulässige Nutzungsziffer gemäss kantonaler Raumplanungsgesetzgebung Graubündens, ist nicht Bestandteil der IVHB!

Die AZ ist das Verhältnis der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF). Sie wird berechnet:

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

Als anrechenbare Geschossfläche (aGF) gelten folgende Flächen:

1. Hauptnutzflächen (HNF);
2. Nebennutzflächen (NNF), Verkehrsflächen (VF) und Konstruktionsflächen (KF), soweit sie Räume oder Raumteile betreffen, die mehr als 1.60 m über das massgebende oder tiefer gelegte Terrain hinausragen.

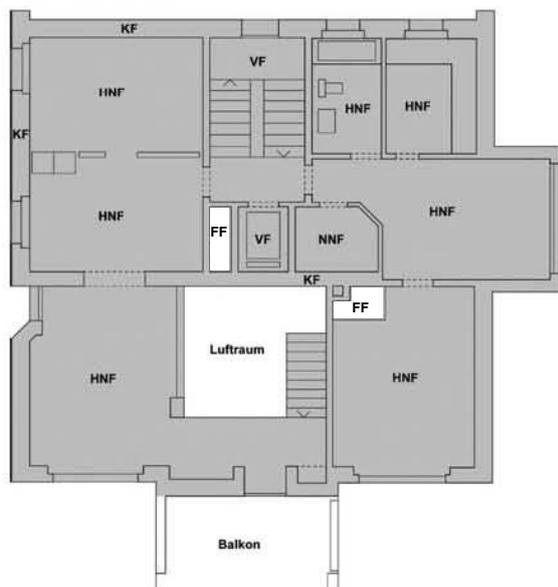
Nicht angerechnet werden:

1. Alle Flächen unter 1.60 m lichter Höhe;
2. Funktionsflächen (FF);
3. Folgende Arten von Nebennutzflächen (NNF): Fahrzeugeinstellräume, Schutzräume, Kehrlichträume, Gartenhäuschen für Gartengeräte und dergleichen, Holzschöpfe sowie Kleintierställe.

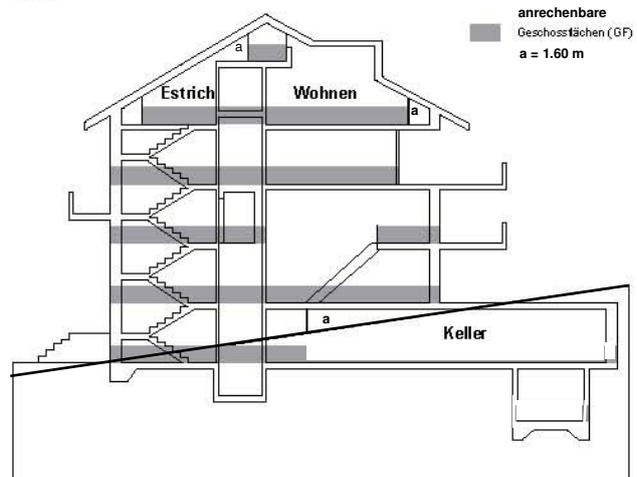
Die Definition der Flächen richtet sich nach der Norm SIA 416 (siehe Anhang).

Zur anrechenbaren Grundstücksfläche gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile mit Einschluss der Flächen der Hauszufahrten. Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung.

Grundriss 1. Obergeschoss:



Schnitt:



Figur 8.5: anrechenbare Geschossfläche

Anhang: Definitionen aus der Norm SIA 416

Geschossfläche GF
Surface de plancher SP

Die Geschossfläche GF ist die allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche der zugänglichen Geschosse einschliesslich der Konstruktionsflächen.

Nicht als Geschossflächen gerechnet werden Flächen von Hohlräumen unter dem untersten zugänglichen Geschoss.

Die Geschossfläche GF gliedert sich in

- Nettogeschossfläche NGF und
- Konstruktionsfläche KF.

Nettogeschossfläche NGF
Surface de plancher nette SPN

Die Nettogeschossfläche NGF ist der Teil der Geschossfläche GF zwischen den umschliessenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteilen.

Die Nettogeschossfläche NGF gliedert sich in

- Nutzfläche NF,
- Verkehrsfläche VF und
- Funktionsfläche FF.

Nutzfläche NF
Surface utile SU

Die Nutzfläche NF ist der Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im weiteren Sinne dient.

Die Nutzfläche NF gliedert sich in

- Hauptnutzfläche HNF und
- Nebennutzfläche NNF

Hauptnutzfläche HNF
Surface utile principale SUP

Die Hauptnutzfläche HNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient.

Nebennutzfläche NNF
Surface utile secondaire SUS

Die Nebennutzfläche NNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher die Hauptnutzfläche HNF zur Nutzfläche ergänzt. Sie ist je nach Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes zu definieren.

Zu den Nebennutzflächen gehören z. B. im Wohnungsbau

- Waschküchen
- Estrich- und Kellerräume,
- Abstellräume,
- Fahrzeugeinstellräume,
- Schutzräume und
- Kehrtrräume.

Verkehrsfläche VF
Surface de dégagement SD

Die Verkehrsfläche VF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher ausschliesslich deren Erschliessung dient.

Zur Verkehrsfläche gehören z. B. im Wohnungsbau die Flächen von ausserhalb der Wohnung liegenden Korridoren, Eingangshallen, Treppen, Rampen und Aufzugsschächten.

Funktionsfläche FF
Surface des installations SI

Die Funktionsfläche FF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, der für haustechnische Anlagen zur Verfügung steht.

Zur Funktionsfläche FF gehören Flächen wie

- Räume für Haustechnikanlagen,
- Motorenräume von Aufzugs- und Förderanlagen,
- Ver- und Entsorgungsschächte, Installationsgeschosse sowie Ver- und Entsorgungskanäle und
- Tankräume.

Konstruktionsfläche KF
Surface de construction SC

Die Konstruktionsfläche KF ist die Grundrissfläche der innerhalb der Geschossfläche GF liegenden umschliessenden und innenliegenden Konstruktionsbauteile wie Aussen- und Innenwände, Stützen und Brüstungen.

Einzuschliessen sind die lichten Querschnitte von Schächten und Kaminen sowie Tür- und Fensternischen, sofern sie nicht der Nettogeschossfläche NGF zugeordnet sind.

Bauteile wie versetzbare Trennwände und Schrankwände sind keine umschliessenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteile im Sinne dieser Norm.

Die Konstruktionsfläche KF gliedert sich in

- Konstruktionsfläche tragend KFT und
- Konstruktionsfläche nichttragend KFN.

Grundstücksfläche GSF
Surface de terrain ST

Das betrachtete Grundstück kann umfassen

- eine einzelne Parzelle,
- mehrere Parzellen und
- Teile einer oder mehrerer Parzellen

Die Fläche des Grundstücks gliedert sich in

- Gebäudegrundfläche GGF und
- Umgebungsfläche UF.

Umgebungsfläche UF
Surface des abords SA

Die Umgebungsfläche UF ist jene Fläche des Grundstücks, die nicht von Gebäudeteilen durchdrungen wird. Massgebend sind die Verhältnisse nach der Bauausführung.

Flächen über ganz oder teilweise im Erdreich liegenden Bauten oder Teilen von Bauten gelten als Umgebungsfläche, sofern sie bepflanzt, begangen oder befahren werden können und mit dem anschliessenden Terrain in Verbindung stehen.

Die Umgebungsfläche gliedert sich in

- Bearbeitete Umgebungsfläche BUF (Hart- bzw. Grünflächen) und
- Unbearbeitete Umgebungsfläche UUF.

Gestaltungsrichtlinien

(Grundsätze für den Vollzug des Baugesetzes)

Geschützte Gebäude

Integrale Erhaltung; Eingriffe sind nur nach Absprache und mit ausdrücklicher Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege zulässig.

Zu erhaltende Gebäude oder Anlage

1. Kein Abbruch

2. Materialtreue bei den Aussenfassaden- „Holz bleibt Holz“

- Schliessen die feuerpolizeilichen Voraussetzungen bei Umbauten und Sanierungen die Verwendung von Holz (insbesondere den typischen Strickbau) aus, ist eine der Tradition verpflichtete Materialwahl und Ausführung zu wählen (z.B. Verputz mit Sumpfkalk) oder eine neuzeitliche Materialisierung mit gleichwertiger Gestaltungsqualität, die nachvollziehbar zu beschreiben und zu begründen ist.

3. Strukturtreue - die historische Struktur von Gebäuden und Anlagen bleibt dominant

- Neue vorspringende Gebäudeteile und Dachaufbauten sind grundsätzlich auf die Massfestsetzungen gemäss Art. 10 begrenzt.
- Neue vorspringende Gebäudeteile sind nur an Nebenfassaden zulässig.
 - Strukturverändernde Bauvorhaben, bedingen eine nachvollziehbar beschriebene Begründung der Gestaltungsidee, die sich auf die historischen Gegebenheiten bezieht.
 -

Ortstypische, prägende Gebäude oder Anlagen

1. Abbruch zulässig

2. Strukturerehalt - die historischen Struktur werden übernommen oder neu interpretiert

- Bei Neubauten bilden vorspringende Gebäudeteile und Dachaufbauten eine gestalterische Einheit mit dem Hauptgebäude. Sie bleiben in der Regel auf die Massfestsetzungen gemäss Art. 10 begrenzt.
- Neue vorspringende Gebäudeteile an bestehenden Bauten sind in der Regel nur an Nebenfassaden zulässig.
- Abweichungen bedingen eine nachvollziehbar beschriebene Begründung der Gestaltungsidee.

3. Material

Bei Sanierungen der bestehenden Bausubstanz sind nach Möglichkeit und bei guter Qualität wieder gleiche Materialien zu verwenden. Abweichende Ausführungen sind zulässig, wenn eine nachvollziehbare, schriftliche Begründung vorliegt, die neben praktischen und technischen Aspekten auch die Gestaltung und Einordnung umfasst.

Ortsbildschutzbereich

- Material und Bauweise für Erschliessungs- und Parkieranlagen dürfen nicht zu wesentlichen Qualitätsverlusten innerhalb der traditionellen Siedlungsstruktur führen.

- Neubauten, Um-, An- und Kleinbauten müssen von schlichter Form sein, in natürlichen Materialien und mit bautechnischer Qualität ausgeführt werden.

Dorfzone

- Beurteilungen erfolgen im Sinne der Vorgaben für ortstypische, prägende Bauten und Anlagen

Beurteilung und Auflagen

Die Baubehörde entscheidet abschliessend über die Zulässigkeit von Bauvorhaben an zu erhaltenden und an ortstypisch, prägenden Bauten und Anlagen sowie über Auflagen zu Formen und Materialien. Sie berücksichtigt hierbei die Beurteilung der Gestaltungsberatung und allenfalls der Denkmalpflege. Sie verpflichtet die Bauherrschaft zur Einreichung aller Detailpläne, zur Angabe der vorgesehenen Materialisierungen und verlangt bei Bedarf eine aussagekräftige Bemusterung zur Ausführung von Vordächern, Fenstereinfassungen und -läden, Balkonen, Verputzstrukturen, Farben und dergleichen.

Bei Konflikten mit der Bauherrschaft wägt sie die geltend gemachten Privatinteressen auch mit weiteren öffentlichen Interessen ab.