



Fassung vom 10. Oktober 2023

# Kanton Graubünden Gemeinde St. Moritz

## Baugesetz

Beschlossen von der Urnenabstimmung am 14. März 1999  
Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 326 vom 29. Februar 2000 (Erstfassung)

Letzte Änderung (Art. 80c. Art. 86):  
Beschluss der Urnenabstimmung vom 27. November 2022  
Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 624 vom 15. August 2023

# Inhaltsübersicht

<b>I. Allgemeines</b>	<b>7</b>	
Art. 1	Zweck	7
Art. 2	Geltungsbereich	7
Art. 3	Natur- und Heimatschutz	7
Art. 4	Baubehörde	7
Art. 5	Baukommission	7
Art. 6	Bauamt	8
Art. 7	Ausnahmen	8
Art. 8	Planungszone	9
<b>II. Richtplanung</b>	<b>10</b>	
Art. 9	Richtplan	10
Art. 10	Inventare	10
Art. 11	Verfahren beim Erlass von Richtplänen und Inventaren	10
<b>III. Grundordnung</b>	<b>11</b>	
1. <i>Allgemeines</i>	<b>11</b>	
Art. 12	Grundordnung	11
Art. 13	Zonenplan	11
Art. 14	Genereller Gestaltungsplan	11
Art. 15	Genereller Erschliessungsplan	11
Art. 16	Verfahren	12
2. <i>Bauvorschriften</i>	<b>13</b>	
2.1. <i>Bauvoraussetzungen</i>	<b>13</b>	
Art. 17	Baubewilligung	13
Art. 18	Bedingungen und Auflagen, Revers	13
Art. 19	Baureife	13
2.2. <i>Bestand und Änderung von bestehenden Bauten und Anlagen</i>	<b>14</b>	
Art. 20	Bestandesgarantie	14
Art. 21	Zerstörung und Wiederaufbau (Hofstattrecht)	14
Art. 22	Abbruch und Wiederaufbau	14
Art. 23	Zweckänderungen	15
Art. 24	Abweichung vom ursprünglichen Gebäudeprofil und Gebäudevolumen	15
Art. 25	Vorbehalte	16
2.3. <i>Architektur und Gestaltung</i>	<b>16</b>	
Art. 26	Architektur	16
Art. 27	Dächer	16
Art. 28	Balkone und Fassaden	17
Art. 29	Einfriedungen	17
Art. 30	Terrainveränderungen, Böschungen und Mauer (Skizze im Anhang)	18
Art. 31	Aussenwerbung	18
Art. 31 <sup>bis</sup>	Baugerüste und Baureklamen	19
Art. 32	Antennen	19
Art. 33	Waldabstand, Gewässerabstand (Skizze im Anhang)	19

2.4. Verkehrs- und Versorgungsanlagen	20
2.4.1. Allgemeines	20
Art. 34    Sicherheit	20
Art. 35    Zu- und Ausfahrten (Skizze im Anhang)	20
2.4.2. Abstellplätze	21
A) Pflichtparkplätze	21
Art. 36    Abstellplätze für Motorfahrzeuge	21
B) Arten der Pflichterfüllung	22
Art. 37    Realerfüllung	22
a) innerhalb Perimeter	22
Art. 38    Erstellung und Betrieb von Gemeinschafts-Parkierungsanlagen	22
Art. 39    Umfang der Einkaufspflicht	22
Art. 40    Leistungspflicht je nach Realisierungsgrad der Gemeinschafts-Parkierungsanlagen	23
Art. 41    Ausgestaltung und Abgeltung der Benutzungsrechte	23
b) ausserhalb Perimeter	24
Art. 42    Abstellplätze ausserhalb des Perimeters des GEP	24
Art. 43    Abstellplätze auf nahe gelegenen Grundstücken	24
Art. 44    Gemeinschafts-Parkierungsanlagen	24
C) Ersatzabgabe	24
Art. 45    Ersatzabgabe / Voraussetzungen	24
D) Nachträgliche Realerfüllung	25
Art. 46    Nachträgliche Realerfüllung	25
2.4.3. Werkleitungen	25
Art. 47    Werkleitungen	25
2.5. Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen	26
Art. 48    Grundsatz	26
Art. 49    Energiehaushalt	26
Art. 49 <sup>bis</sup> Beiträge an Gebäudesanierungen	26
Art. 49 <sup>ter</sup> Aussenbeleuchtungen und Beleuchtungen mit Auswirkungen auf den Aussenraum	27
Art. 50    Schallschutz	27
Art. 51    Umweltbelastung	28
Art. 52    Abwasser	28
Art. 53    Bauarbeiten	28
Art. 54    Unterhalt	29
2.6. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum	29
Art. 55    Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraumes	29
Art. 56    Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	30

3. Zonen	30
3.1. Bauzonen	30
3.1.1. Allgemeines	30
Art. 57    Nutzungsetappen	30
Art. 58    Spielplätze	30
Art. 59    Einkaufszentren	30
Art. 60    Störungsgrad von Betrieben	31
3.1.2. Förderung des Erst- und Einschränkung des Zweitwohnungsbaus	31
Art. 61    bis 76j Aufhebung	31
3.1.3. Zonenarten	32
Art. 77    Innere Dorfzone	32
Art. 78    Äussere Dorfzone	32
Art. 79    Allgemeine Wohnzone	32
Art. 80    Spezialzone Serletta	32
Art. 80a    Hotelzone Suvretta House	32
Art. 80b    Hotelzone Stille	33
Art. 80c    Hotelzone Laudinella	33
Art. 80d    Hotelzone La Margna	33
Art. 80e    Spezialzone Du Lac	34
Art. 81    Villenzone	34
Art. 82    Villenzone Chantarella	34
Art. 82a    Gebiet God Laret	34
Art. 83    Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	34
Art. 84    Zone für öffentliche Anlagen	35
Art. 85    Sportzone	35
3.1.4. Zonenordnung	35
Art. 86    Zonenschema	35
Art. 87    Ausnützungsziffer (Skizze im Anhang)	36
Art. 88    Nutzungsübertragung und Parzellierung	38
Art. 89    Gebäudehöhe (Skizze im Anhang)	38
Art. 90    Gebäuelänge (Skizze im Anhang)	39
Art. 91    Grenz- und Gebäudeabstand (Skizze im Anhang)	39
3.2. Weitere Zonen	40
Art. 92    Landwirtschaftszone	40
Art. 93    Forstwirtschaftszone	41
Art. 94    Freihaltezone	41
Art. 95    Naturschutzzone	41
Art. 96    Wald- und Wildschutzzone	42
Art. 97    Landschaftsschutzzone	42
Art. 98    Wintersportzone	42
Art. 99    Campingzone	43
Art. 100    Grundwasser- und Quellschutzzone	44
Art. 101    Gefahrenzone	44
Art. 102    Flugsicherheitszone	45
Art. 103    Bestehende Lagerplätze	45
Art. 103a    Lagerplatzzone God Spuondas	45
Art. 103b    Lagerplatzzone Schneedepot God Spuondas	45
Art. 104    Übriges Gemeindegebiet	46

<b>4. Gestaltung</b>		<b>46</b>
Art. 105	Freihaltebereich	46
Art. 106	Baugestaltungslinien	46
Art. 107	Nutzungsverlegung	46
Art. 108	Schützenswerte Natur- und Kulturobjekte	47
Art. 109	Erhaltens- und beachtenswerte Natur- und Kulturobjekte	47
Art. 110	Wertvolle Baumbestände	47
<b>5. Erschliessung</b>		<b>47</b>
<b>5.1. Allgemeines</b>		<b>47</b>
Art. 111	Grund- und Groberschliessung	47
Art. 112	Feinerschliessung	48
<b>5.2. Projektierung, Ausführung</b>		<b>49</b>
Art. 113	Baulinien, Niveaulinien (Skizze im Anhang)	49
Art. 114	Generelle Projekte und Bauprojekte	49
Art. 115	Verfahren	49
Art. 116	Ausführung öffentlicher Erschliessungsanlagen	50
Art. 117	Ausführung privater Erschliessungsanlagen	50
<b>5.3. Finanzierung</b>		<b>51</b>
Art. 118	Öffentliche Erschliessungsanlagen	51
Art. 119	Grundeigentümerbeiträge	51
Art. 120	Private Erschliessungsanlagen	52
<b>IV. Quartierplanung</b>		<b>53</b>
<b>1. Quartierplan</b>		<b>53</b>
Art. 121	Quartierplan	53
Art. 122	Quartierplanbestimmungen	53
Art. 123	Quartiergestaltungsplan	53
Art. 124	Quartiererschliessungsplan	54
Art. 125	Quartiererschliessung	54
Art. 126	Finanzierung	54
Art. 127	Quartierausstattung	55
<b>2. Baulandumlegung</b>		<b>55</b>
Art. 128	Baulandumlegung	55
Art. 129	Alter Bestand	56
Art. 130	Abzüge für den Gemeinbedarf	56
Art. 131	Neuzuteilung, Wertausgleich	56
Art. 132	Bereinigung von Rechten und Lasten, Vormerkungen und Anmerkungen	57
Art. 133	Grenzbereinigung	57
<b>3. Quartierplanverfahren</b>		<b>57</b>
Art. 134	Einleitung	57
Art. 135	Erstellung	58
Art. 136	Öffentliche Auflage, Einsprache	58
Art. 137	Erlass	58
Art. 138	Planungskosten	58
Art. 139	Aufhebung oder Abänderung	59
Art. 140	Vorbehalt der Baubewilligung	59

<b>V. Baubewilligungsverfahren</b>	<b>60</b>
Art. 141 Baugesuch	60
Art. 142 Baugespann	61
Art. 143 Vorprüfung, Umweltverträglichkeitsprüfung	62
Art. 144 Auflage, Publikation und Einsprache	62
Art. 145 Baubescheid	62
Art. 146 Vorentscheid	63
Art. 147 Baubeginn und Baufristen	63
Art. 148 Bauausführung, Änderung	63
Art. 149 Baukontrollen, Bauabnahme	64
Art. 150 Gebühren	64
<b>VI. Vollzugs- und Schlussbestimmungen</b>	<b>65</b>
Art. 151 Verantwortlichkeit	65
Art. 152 Strafbestimmungen	65
Art. 153 Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes	65
Art. 154 Rechtsmittel	66
Art. 155 Inkrafttreten	66
Art. 155a Wirkung und Inkrafttreten der Änderungen von Art. 36 Abs. 2	66

## **Erläuterungs-Skizzen zum Baugesetz**

## **I. Allgemeines**

### **Art. 1 Zweck**

- 1 Das Baugesetz regelt die zweckmässige Nutzung des Bodens und die geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinde. Wegweisend für die Anwendung des Baugesetzes sind die Ziele und Grundsätze des Raumplanungsrechtes sowie die raumwirksamen Zielsetzungen der Gemeinde, der Region und des Kantons.

### **Art. 2 Geltungsbereich**

- 1 Das Baugesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet. Seine Vorschriften finden Anwendung auf sämtliche der Bewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen.
- 2 Neben den Gemeindebauvorschriften sind die für ein Bauvorhaben anwendbaren Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts einzuhalten.

### **Art. 3 Natur- und Heimatschutz**

- 1 Wertvolle Landschaften, Naturobjekte und Biotope dürfen weder zerstört noch wesentlich beeinträchtigt werden. Bauten und Anlagen von historischem, künstlerischem oder architektonischem Wert dürfen nicht abgebrochen oder dem Zerfall preisgegeben werden.
- 2 Die notwendigen Schutzmassnahmen nach Raumplanungsrecht und nach Natur- und Heimatschutzrecht werden im Rahmen der Ortsplanung getroffen. Dazu dienen der Erlass von Schutzzonen, Schutz- und Erhaltungsbereichen sowie die Aufnahme der zu schützenden Objekte in den Zonenplan bzw. den Generellen Gestaltungsplan.
- 3 Der Gemeindevorstand kann vorsorgliche Schutzverfügungen erlassen

### **Art. 4 Baubehörde <sup>1</sup>**

- 1 Baubehörde ist der Gemeindevorstand.
- 2 Der Baubehörde obliegt der Vollzug dieses Gesetzes sowie die Anwendung eidgenössischer und kantonaler Vorschriften, soweit die Gemeinde hierfür zuständig und die Aufgabe nicht einer anderen Behörde übertragen ist.
- 3 Die Baubehörde kann bei Bedarf sachkundige Beraterinnen und Berater bezeichnen.

### **Art. 5 Baukommission**

- 1 Die Baukommission besteht aus 5 Mitgliedern.

---

<sup>1</sup> Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 746 vom 20. September 2022

- 2 Der Chef oder ein technischer Berater des Bauamtes nimmt von Amtes wegen mit beratender Stimme an den Sitzungen der Baukommission teil.
- 3 Die Baukommission konstituiert sich selbst. Sie ist beschlussfähig, wenn mindestens 3 Mitglieder anwesend sind.
- 4 Die Baukommission amtiert als beratendes Organ der Baubehörde in allen Angelegenheiten, in welchen diese einen Entscheid auf Grund eines Baugesuches zu fällen hat. Die Baukommission prüft die Baugesuche auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und stellt der Baubehörde Antrag.
- 5 Die Baukommission kann bei Bedarf sachkundige Beraterinnen und Berater beiziehen.

#### **Art. 6 Bauamt <sup>2</sup>**

- 1 Die Gemeinde betreibt ein Bauamt.
- 2 Die Aufgaben des Bauamtes werden von der Baubehörde bestimmt.
- 3 Über Bauvorhaben, für die das vereinfachte Baubewilligungsverfahren nach Massgabe des kantonalen und kommunalen Rechts gilt, entscheidet das Bauamt alleine. Es informiert die Baukommission über seine Entscheide.
- 4 Bauvorhaben im Sinne von Abs. 3, welche sich unter anderem auf die Erschliessung oder das Ortsbild nachteilig auswirken oder von denen erhebliche Emissionen ausgehen können, kann das Bauamt der Baukommission zur Antragstellung an den Vorstand unterbreiten.

#### **Art. 7 Ausnahmen <sup>3</sup>**

- 1 Liegen ausserordentliche Verhältnisse vor und bedeutet die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen eine unverhältnismässige Härte, so kann die Baubehörde Ausnahmen von einzelnen Vorschriften gewähren, wenn dadurch keine öffentlichen Interessen verletzt werden.
- 2 Ein Anspruch auf Gewährung von Ausnahmen besteht nicht.
- 3 Die Ausnahmegewährung kann mit Bedingungen und Auflagen verknüpft, befristet und insbesondere davon abhängig gemacht werden, dass sich die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer in einem Revers verpflichtet, auf Verlangen der Baubehörde unverzüglich den gesetzlichen Zustand wieder herzustellen. Die Baubehörde lässt den Revers nach Eintritt der Rechtskraft auf Kosten der Gesuchstellerin bzw. des Gesuchstellers auf der betreffenden Parzelle im Grundbuch anmerken.

---

<sup>2</sup> Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 746 vom 20. September 2022

<sup>3</sup> ersetzt durch Art. 82 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100)

## **Art. 8 Planungszone <sup>4</sup>**

- 1 Wird eine Planungsmassnahme in die Wege geleitet, so kann die Baubehörde für die entsprechenden Gebiete eine Planungszone (Bausperre) erlassen. Diese ist im Kantonsamtsblatt und auf ortsübliche Weise bekannt zu geben.
- 2 In der Planungszone werden Bauten und Anlagen nicht bewilligt, wenn sie der vorgesehenen Massnahme widersprechen oder ihre Ausführung beeinträchtigen könnten.
- 3 Die Planungszone kann von der Baubehörde für längstens ein Jahr angeordnet werden und mit Zustimmung des zuständigen kantonalen Departements angemessen verlängert werden, nötigenfalls auch wiederholt.

---

<sup>4</sup> ersetzt durch Art. 21 KRG

## **II. Richtplanung**

### **Art. 9 Richtplan**

- 1 Im Richtplan werden die Grundzüge der künftigen Nutzung, Gestaltung, Erschließung und Ausstattung des Gemeindegebietes festgelegt. Der Richtplan besteht aus Karte und Text. Er stützt sich auf das Leitbild der Gemeinde und berücksichtigt die regionalen und kantonalen Richtpläne.
- 2 Der Richtplan ist für die Organe der Gemeinde verbindlich, nicht aber für Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.

### **Art. 10 Inventare**

- 1 Das Landschaftsinventar umfasst die Landschaften, Naturobjekte und Biotope von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung.
- 2 Das Siedlungsinventar umfasst und bewertet die bestehende Bausubstanz und die Aussenräume.
- 3 Die Inventare bilden die Grundlage für den Erlass von Schutzzonen, Schutzbereichen und Gestaltungsvorschriften sowie für die Aufnahme wertvoller Bauten, Baugruppen, Natur- und Kulturobjekte in den Gestaltungsrichtplan und den Generellen Gestaltungsplan. Das Siedlungsinventar steht ausserdem bei Erneuerungen und Umbauten als Projektierungshilfe zur Verfügung.
- 4 Die von der Gemeinde erstellten Inventare sind regelmässig zu überprüfen und nachzuführen.
- 5 Änderungen an den in Inventaren aufgeführten Objekten sind der Baubehörde im Voraus anzuzeigen.

### **Art. 11 Verfahren beim Erlass von Richtplänen und Inventaren**

- 1 Die Baubehörde bereitet die Richtpläne und Inventare vor und legt sie während 30 Tagen öffentlich auf.
- 2 Im Zusammenhang mit der öffentlichen Auflage orientiert die Baubehörde die Bevölkerung über den Stand der Richtplanung und der Inventarisierung. Die Bevölkerung kann schriftlich Anregungen machen. Die Baubehörde nimmt zu diesen Stellung.
- 3 Für Richtpläne und Inventare findet kein Rechtsmittelverfahren statt.
- 4 Der Gemeinderat verabschiedet die Richtpläne und gibt deren Erlass öffentlich bekannt. Die Inventare werden durch die Baubehörde verabschiedet und publiziert.
- 5 Die oben genannten Verfahrensbestimmungen gelten sinngemäss auch für die Verabschiedung von regionalen und kantonalen Richtplänen, sofern das übergeordnete Recht nichts Anderes vorsieht.

## III. Grundordnung

### 1. Allgemeines

#### **Art. 12 Grundordnung**

- 1 Die Grundordnung besteht aus dem Baugesetz, dem Zonenplan, dem Generellen Gestaltungsplan und dem Generellen Erschliessungsplan.
- 2 Das Baugesetz und die Pläne der Grundordnung sind für jedermann verbindlich.

#### **Art. 13 Zonenplan**

- 1 Der Zonenplan ordnet die Nutzung des Gemeindegebietes. Er bezeichnet die Bauzonen, die Land- und Forstwirtschaftszonen, die Schutz- und Freihaltezone sowie das übrige Gemeindegebiet.
- 2 Der Zonenplan unterscheidet Zonen der Grundnutzung und Zonen überlagerter Nutzung. Die Zonen der Grundnutzung bestimmen allgemein die zulässige Nutzung des Bodens. Die überlagerten Zonen enthalten ergänzende Nutzungsvorschriften.
- 3 Im Zonenplan werden die Empfindlichkeitsstufen zugeordnet. Für die Anwendung gelten die Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

#### **Art. 14 Genereller Gestaltungsplan**

- 1 Der Generelle Gestaltungsplan ordnet die Gestaltung und Erhaltung der Bauten oder Baugruppen, der Siedlung und der Landschaft. Er legt die Freihaltbereiche fest und bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Bauten und Anlagen sowie die schützenswerten Natur- und Kulturobjekte.
- 2 Der Generelle Gestaltungsplan kann Gebiete festlegen, in denen zur Vervollständigung der Grundordnung eine Erneuerungs- oder Neugestaltungsplanung durchzuführen ist. Er kann innerhalb der Bauzone Gebiete bestimmen, in denen vor der Überbauung Quartierplanungen durchzuführen sind.
- 3 Im Generellen Gestaltungsplan können Baugestaltungslinien sowie Wald- und Gewässerabstandslinien festgelegt werden. Zur Schaffung von Freiflächen oder Freihaltung von Landschaftsteilen können Nutzungsverlegungen vorgeschrieben werden.

#### **Art. 15 Genereller Erschliessungsplan**

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan legt die Anlagen der Grund- und Groberschliessung für das ganze Gemeindegebiet fest. Er kann Anlagen der Feinerschliessung festlegen.

- 2 Der Generelle Erschliessungsplan kann Erschliessungsetappen bezeichnen und die zur Freihaltung von Verkehrsflächen und von wichtigen Leitungen erforderlichen Baulinien festlegen.
- 3 Der Generelle Erschliessungsplan kann Massnahmen zur Verkehrsberuhigung vorsehen. Er kann Gebiete bestimmen, in denen Erschliessungsanlagen nach einem besonderen Konzept (Parkierungskonzept, Versorgungskonzept) zu planen und zu erstellen sind.
- 4 Der Generelle Erschliessungsplan dient als Grundlage für die generellen Projekte und für Bauprojekte sowie für die Finanzierung der Erschliessung.

#### **Art. 16 Verfahren<sup>5</sup>**

- 1 Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellen Gestaltungsplänen und Generellen Erschliessungsplänen unterliegen der Gemeindeabstimmung.
- 2 Bauvorschriften und Pläne sind vor der Abstimmung während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist in der ortsüblichen Weise bekannt zu geben. Die öffentliche Auflage ist zu wiederholen, wenn die Bauvorschriften oder Pläne nach der Planaufgabe wesentliche Änderungen erfahren. Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Personen, so kann anstelle der öffentlichen Auflage diesen persönlich die Möglichkeit zu Abänderungswünschen und Anträgen eingeräumt werden.
- 3 Während der Auflagefrist kann jeder Interessierte schriftlich bei der Baubehörde Abänderungswünsche und Anträge einreichen. Diese nimmt vor der Volksabstimmung hierzu schriftlich Stellung.
- 4 Der Gemeinderat verabschiedet die bereinigte Vorlage zuhanden der Volksabstimmung.
- 5 Beschlüsse der Gemeinde über Erlass oder Abänderung des Baugesetzes sowie der Pläne der Grundordnung sind öffentlich unter Hinweis auf die Beschwerdemöglichkeit bekannt zu geben.

---

<sup>5</sup> ersetzt durch die Verfahrensvorschriften in Art. 47 ff. KRG und Art. 12 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO; BR 801.110). Die Zuständigkeitsregelung in Abs. 4 bleibt.

## **2. Bauvorschriften**

### **2.1. Bauvoraussetzungen**

#### **Art. 17 Baubewilligung<sup>6</sup>**

- 1 Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) bedürfen nach Massgabe des kantonalen Rechts einer Baubewilligung durch die Baubehörde.
- 2 Die nach Massgabe des kantonalen Rechts nicht bewilligungspflichtigen Bauvorhaben werden dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren unterstellt.

#### **Art. 18 Bedingungen und Auflagen, Revers<sup>7</sup>**

- 1 Baubewilligungen können mit Bedingungen und Auflagen verknüpft werden, soweit diese im öffentlichen Interesse liegen, in einem sachlichen Zusammenhang mit dem getroffenen Entscheid stehen und notwendig sind, um einen rechtmässigen Zustand zu gewährleisten.
- 2 Die Bewilligung von Bauten und Bauteilen, welche nicht mit der gesetzlichen Regelung übereinstimmen, kann befristet oder an die Bedingung geknüpft werden, dass auf Verlangen der Baubehörde innert angemessener Frist der gesetzliche Zustand wiederhergestellt wird (Revers)
- 3 Die Baubehörde lässt Reverse sowie dauernde Auflagen nach Eintritt der Rechtskraft auf Kosten der Gesuchstellerin bzw. des Gesuchstellers auf den betreffenden Parzellen im Grundbuch anmerken.

#### **Art. 19 Baureife<sup>8</sup>**

- 1 Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen werden nur bewilligt, sofern das Grundstück baureif ist. Ein Grundstück gilt als baureif, wenn
  - a) seine Form und Grösse eine zonengemässe Überbauung gestatten und wenn eine im betreffenden Gebiet vorgesehene Erschliessung oder Baulandumlegung nicht präjudiziert wird, und
  - b) die für die betreffende Nutzung erforderliche, vorschriftsgemässe Erschliessung vorhanden ist oder nach den gesetzlichen Vorschriften auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Gebäudes erstellt wird.
- 2 Die Baubehörde kann in Fällen, in denen die Erschliessungsanlagen erst im Zuge des Bauvorhabens erstellt werden, die Baubewilligung davon abhängig machen, dass die mutmasslichen Kosten für eine allfällige Vollendung der Erschliessungsanlagen durch die Gemeinde von der Bauherrschaft sichergestellt werden.

---

<sup>6</sup> Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 746 vom 20. September 2022

<sup>7</sup> ersetzt durch Art. 90 KRG

<sup>8</sup> ersetzt durch Art. 72 KRG

- 3 Ist die Bauherrschaft nicht Eigentümerin der für die Erschliessung erforderlichen Anlagen oder des hierfür benötigten Bodens, wird die Baubewilligung nur erteilt, wenn sie sich über die erforderlichen Rechte für die Erstellung und Benützung der Anlagen ausweist.

## 2.2. Bestand und Änderung von bestehenden Bauten und Anlagen

### **Art. 20 Bestandesgarantie**<sup>9</sup>

- 1 Bestehende Bauten und Anlagen, welche rechtmässig erstellt worden sind, mit den neuen Vorschriften dieses Gesetzes jedoch in Widerspruch stehen, dürfen weiterhin wie bisher genutzt und unterhalten werden.

### **Art. 21 Zerstörung und Wiederaufbau (Hofstattrecht)**

- 1 Werden Bauten und Anlagen oder Teile davon im Sinne von Art. 20 durch höhere Gewalt zerstört, dürfen sie innert zwei Jahren seit der Zerstörung im bisherigen Umfang und im Rahmen der bisherigen Nutzung ungeachtet der Vorschriften des vorliegenden Gesetzes wiedererstellt werden.
- 2 Einzuhalten sind dabei indessen die Vorschriften über die Verkehrssicherheit (Ziff. 2.4.1) und die Hygiene (Ziff. 2.5)
- 3 Im Falle von Zweckänderungen findet Art. 23 analog Anwendung.
- 4 Wer sich auf das Hofstattrecht beruft, ist für das Ausmass der alten Baute beweispflichtig.

### **Art. 22 Abbruch und Wiederaufbau**

- 1 Werden Bauten und Anlagen oder Teile davon im Sinne von Art. 20 aus freien Stücken ganz oder teilweise abgebrochen, dürfen sie grundsätzlich innert 2 Jahren seit angezeigtem Abbruch (Art. 147 Abs. 3) ungeachtet der Vorschriften des vorliegenden Gesetzes im bisherigen Umfang wiedererstellt werden.
- 2 Der Anspruch gemäss Abs. 1 entfällt dort, wo bisher hotelmässig genutzte Bauten abgebrochen werden und Wiederaufbauten zwecks Zweitwohnungs-Nutzungen geplant sind. In diesem Fall haben die Wiederaufbauten im Rahmen der in der betreffenden Zone geltenden Regelbauweise zu erfolgen.<sup>10</sup>
- 3 Einzuhalten sind beim Wiederaufbau in jedem Fall die Vorschriften über die Verkehrssicherheit (Ziff. 2.4.1), die Vorschriften über die Beschaffung von Abstellplätzen (Ziff. 2.4.2), die Vorschriften über die Hygiene (Ziff. 2.5) sowie die Vorschriften über die in dieser Zone geltende Nutzung (Ziff. 3.1.3).<sup>11</sup>

---

<sup>9</sup> ersetzt durch Art. 81 Abs. 1 KRG

<sup>10</sup> Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 433 vom 18. April 2006

<sup>11</sup> Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 433 vom 18. April 2006

- 4 Soweit eine Wohnnutzung erfolgt, gelangen im ganzen Baugebiet mit Ausnahme der Villenzone die Vorschriften über die Förderung des Erstwohnungsbaus und die Einschränkung des Zweitwohnungsbaus zur Anwendung, und zwar unabhängig davon, ob das Gebäude bereits vor dem Abbruch ganz oder zum Teil zu Wohnzwecken genutzt worden ist.<sup>12</sup>
- 5 Liegt ein Baugesuch auf Abbruch und Wiederaufbau vor, prüft die Baubehörde die Einleitung von Massnahmen im Sinne von Art. 25.

### **Art. 23 Zweckänderungen**

- 1 Zweckänderungen von bestehenden Bauten im Sinne von Art. 20 sind nur insoweit zulässig, als die Verkehrssicherheit (Ziff. 2.4.1), die Beschaffung von Abstellplätzen (Ziff. 2.4.2) und die Vorschriften über die Hygiene (Ziff. 2.5) sowie die in dieser Zone geltenden Bestimmungen über die zulässigen Nutzungsarten (Ziff. 3.1.3) eingehalten sind.<sup>13</sup>
- 2 Erfolgt eine Umnutzung für Wohnzwecke, finden im ganzen Baugebiet mit Ausnahme der Villenzone darüber hinaus die Vorschriften über die Förderung des Erstwohnungsbaus und die Einschränkung des Zweitwohnungsbaus Anwendung.<sup>14</sup>
- 3 Soweit bestehende zur Umnutzung in Wohnungen vorgesehene Hotels mehr Nutzflächen beinhalten, als die geltende Nutzungsordnung erlaubt, darf dieser Fläche nur für Erstwohnungen verwendet werden. Für diesen Teil der Wohnflächen ist die Bezahlung einer Ersatzabgabe vollumfänglich ausgeschlossen.<sup>15</sup>
- 4 Betrifft die Zweckänderung nur Teile der Bauten, dann gelten die Vorschriften dieses Artikels nur diesbezüglich.

### **Art. 24 Abweichung vom ursprünglichen Gebäudeprofil und Gebäudevolumen**

- 1 Bestehende Bauten im Sinne von Art. 20 dürfen grundsätzlich nur in dem Masse erweitert werden, als dadurch bezogen auf die gesamte Parzelle die geltenden Vorschriften über die Gebäudeabmessungen und die Ausnützungsziffer sowie die in dieser Zone geltenden Bestimmungen über die zulässigen Nutzungsarten eingehalten sind.

---

<sup>12</sup> Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 433 vom 18. April 2006

<sup>13</sup> ersetzt durch Art. 81 Abs. 2 KRG

<sup>14</sup> Anstelle dieser Vorschriften findet das Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG; SR 702), die Zweitwohnungsverordnung (ZWG; SR 702.1) und das am 10. Mai 2017 in Kraft getretene Gesetz über Zweitwohnungen der Gemeinde St. Moritz (KZWG) Anwendung.

<sup>15</sup> Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 433 vom 18. April 2006

- 2 Bei Wiederaufbauten im Sinne von Art. 21 und 22 können unter Wahrung des bisher sichtbaren Gebäudevolumens minimale Abweichungen vom Bauprofil wie z. B. Begradigung von Fassaden und dgl. bewilligt werden, wenn sich damit die Nutzung der betreffenden Baute bzw. Anlage qualitativ verbessern lässt, diese Abweichungen die Nachbarschaft nicht erheblich benachteiligen und keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. Soweit bestehende Bauten und Anlagen dabei erhöht werden, darf die in der betreffenden Zone vorgeschriebene Gebäudehöhe nicht überschritten werden.<sup>16</sup>
- 3 Die Baubehörde kann bezüglich der bei Inkrafttreten des vorliegenden Gesetzes bestehenden gewerblichen und gastgewerblichen Bauten weitergehende Abweichungen vom bisherigen Gebäudeprofil und Gebäudevolumen bewilligen, wenn dadurch keine öffentlichen Interessen verletzt und die Nachbarn nicht erheblich benachteiligt werden. Die bisher beanspruchte Bruttogeschossfläche darf indessen höchstens um 5%, max. jedoch um 200 m<sup>2</sup> überschritten werden. Vorbehalten bleibt auf der Parzelle noch nicht beanspruchte Ausnützungsziffer gemäss Baugesetz. Fehlt in der betreffenden Zone eine Ausnützungsziffer, so ist die massgebende maximale Nutzung aufgrund der Gebäudeabmessungsvorschriften zu ermitteln.

#### **Art. 25 Vorbehalte**

- 1 Die Regelungen gemäss Art. 21-24 gelten nur insoweit, als die Grundordnung (namentlich der Generelle Gestaltungsplan) sowie die Quartier-, Baulinien- und Baugestaltungspläne nichts Gegenteiliges bestimmen.

### 2.3. Architektur und Gestaltung

#### **Art. 26 Architektur**<sup>17</sup>

- 1 Bauten, Anlagen und Aussenräume sind architektonisch gut zu gestalten und haben auf ihre Umgebung Bezug zu nehmen.
- 2 Bauvorhaben, welche den Anforderungen an eine gute Gestaltung, insbesondere bezüglich Proportionen des Gebäudes, Gliederung der Fassaden, Dachgestaltung oder Farbgebung nicht genügen, sind zu überarbeiten.

#### **Art. 27 Dächer**

- 1 Bei der Dachgestaltung sind auf die ortsüblichen Formen, Farben und Materialien Bezug zu nehmen

---

<sup>16</sup> Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 37 vom 15. Januar 2002

<sup>17</sup> ersetzt durch Art. 73 KRG

- 2 Dachdurchbrüche und kleine liegende Dachfenster sind nur zulässig, wenn hinterliegende Räume durch Fenster in der Giebelfront nicht genügend belichtet werden können. Sie sind gut zu gestalten und dürfen nicht mehr als 7% der Dachfläche beanspruchen.
- 3 Sonnenkollektoren und ähnliche Einrichtungen zur Gewinnung von Energie sind zulässig, sofern den Bestimmungen von Art. 26 Rechnung getragen wird.<sup>18</sup>
- 4 Aufbauten, die über die Dachfläche hinausragen, sind nur zulässig, wenn sie technisch unerlässlich und gut gestaltet sind.
- 5 In den im Generellen Gestaltungsplan eingezeichneten Gebieten sind Flachdächer mit Ausnahme bei An- und Nebenbauten untersagt. Die Baubehörde kann von diesem Grundsatz abweichen, sofern die Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild dennoch gewährleistet ist.

#### **Art. 28 Balkone und Fassaden**

- 1 Fenster- und Fassadengliederungen, Balkonbrüstungen und Trennwände von Balkonen sind besonders sorgfältig zu gestalten und zu proportionieren.
- 2 Auskragende Balkone dürfen nur bis zu oder über Gebäudeecken geführt werden, wenn die Gesamtwirkung der Baute nicht beeinträchtigt wird.
- 3 Balkone dürfen nur verglast werden, wenn:
  - a) sie nicht in den Grenz- oder Baulinienabstand hineinragen;
  - b) den Bestimmungen von Art. 26 Rechnung getragen wird;
  - c) die Ausnützungsziffer eingehalten ist

Die vor Inkrafttreten des vorliegenden Gesetzes erstellten Balkone dürfen ungeachtet der Einhaltung der Ausnützungsziffer verglast werden, wenn den Bestimmungen von Art. 26 Rechnung getragen wird.

#### **Art. 29 Einfriedungen**

- 1 Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Sie dürfen höchstens 1,2 m hoch sein. Vorbehalten bleiben die Vorschriften über Stütz- und Futtermauern.
- 2 Für Einfriedungen und Mauern an Strassen, Plätzen und öffentlichen Wegen ist ein Mindestabstand von 0,5 m vom öffentlichen Grund einzuhalten.
- 3 Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten. Bestehende Zäune aus solchen Materialien sind innert drei Jahren seit Inkrafttreten dieser Bestimmung zu entfernen. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Anordnungen zur Beseitigung gefährlicher Zäune. Nötigenfalls ordnet sie die Ersatzvornahme an.

---

<sup>18</sup> Massgebend Art. 18a des Bundesgesetzes über Raumplanung (RPG; SR 700)

### **Art. 30 Terrainveränderungen, Böschungen und Mauer (Skizze im Anhang)**

- 1 Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufes sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- 2 Unumgängliche Abgrabungen und Aufschüttungen sind nach Abschluss der Arbeiten zu begrünen oder mit einheimischen Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen. Die Baubehörde kann Wiederherstellungspläne verlangen.
- 3 Böschungen und Stützmauern sowie hinterfüllte Mauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken.
- 4 Böschungen und Abgrabungen sind ohne schriftliches Einverständnis des Nachbarn nur zulässig, wenn von der Nachbargrenze ein Abstand von wenigstens 0,5 m eingehalten und in der Regel eine Neigung von 1:2 nicht überschritten wird. In Steilhängen darf die Neigung höchstens 4:5 betragen.
- 5 Stütz- und Futtermauern dürfen höchstens 3,0 m hoch sein; ausgenommen sind Strassenmauern. Höhere Mauern sind zu staffeln, wobei das Mass der Rückversetzung der halben Höhe der zurückgesetzten Mauer, mindestens aber 1,0 m, entsprechen muss.

Stütz- und Futtermauern bis auf eine Höhe von 1,5 m dürfen an die Nachbargrenze gestellt werden, wenn sich die Parzellengrenze unterhalb der aufgeführten Mauer befindet. Höhere Mauern sind um das Mass ihrer Mehrhöhe von der Grenze abzurücken. Wenn sich die Parzellengrenze oberhalb der aufgeführten Mauer befindet, kann die Mauer hinterkant an die Grenze gesetzt werden. Gegenüber Fassaden dürfen solche Mauern bis zu einer Höhe von 1,5 m im Abstand von 1,5 m erstellt werden, höhere Mauern sind um das halbe Mass ihrer Mehrhöhe von der Fassade abzurücken.<sup>19</sup>

- 6 Stütz- und Futtermauern sind in der Regel in Bruchstein auszuführen oder mit Bruchsteinen zu verkleiden.

### **Art. 31 Aussenwerbung<sup>20</sup>**

- 1 Reklamen und Hinweistafeln dürfen an den von der Baubehörde in einem Plan bezeichneten Stellen sowie an Geschäftshäusern für die dort hergestellten oder angebotenen Produkte oder Dienstleistungen angebracht werden.
- 2 Aussenreklamen, Leuchtschriften, Lichtreklamen, Scheinwerfer, Schaukästen und Warenautomaten und dergleichen sind zulässig, wenn sie das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.
- 3 Bewegliche Lichtreklamen, Leuchtschriften mit Farb- und Lichtwechsel sowie akustische Reklamevorrichtungen sind verboten.

---

<sup>19</sup> ersetzt durch Art. 76 Abs. 2 KRG, soweit dieser strenger als die kommunale Regelung ist

<sup>20</sup> Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 1732 vom 16. Dezember 2008

- 4 Der Gemeinderat erlässt eine Verordnung über die Aussenwerbung (Reklameanlagen, Plakatierung und Megaposter). Darin werden auch die temporären Reklamen im Zusammenhang mit Bauvorhaben und Veranstaltungen geregelt.
- 5 Im Übrigen gilt Art. 49<sup>ter</sup> BauG (Aussenbeleuchtungen) sinngemäss.

#### **Art. 31<sup>bis</sup> Baugerüste und Baureklamen <sup>21</sup>**

- 1 Die Baubehörde kann verlangen, dass Baugerüste ordentlich eingekleidet werden.
- 2 Baureklamen sind in der Regel an einem Standort zusammenzufassen. Sie dürfen nur auf dem Baugrundstück und nur vom Beginn bis zur Beendigung des Bauvorhabens aufgestellt werden.
- 3 Werbeflächen an Baugerüsten bedürfen der vorgängigen Bewilligung durch die Baubehörde; diese erteilt die Bewilligung, falls sich die Reklamen auf am Bau Beteiligte bezieht und die Reklame mit der gebauten und landschaftlichen Umgebung eine gute Gesamtwirkung erreicht.
- 4 Die Beleuchtung von Baustellen zu Reklamezwecken ist untersagt.

#### **Art. 32 Antennen**

- 1 Die Standorte von Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen sind so zu wählen, dass sie das Ortsbild möglichst wenig beeinträchtigen.
- 2 Antennen im Sinne von Abs. 1 können ganz untersagt werden, sofern durch andere zumutbare technische Einrichtungen gleichwertige Empfangsmöglichkeiten bestehen.

#### **Art. 33 Waldabstand, Gewässerabstand (Skizze im Anhang) <sup>22</sup>**

- 1 Bauten und Anlagen haben gegenüber Hochwald einen Abstand von 10 m, gegenüber Niederwald einen Abstand von 5 m einzuhalten. Der Waldabstand bemisst sich beim festgestellten Wald ab Waldgrenze, sonst ab der Waldgrenze gemäss Ausscheidung durch den Forstdienst im Einzelfall. Der Waldabstand kann für unterirdische Bauten und Anlagen, Kleinbauten, Hochspannungsmasten etc. unterschritten werden, sofern die zuständigen Forstorgane hierfür eine Ausnahmebewilligung erteilen.
- 2 Bauten und Anlagen haben gegenüber öffentlichen Gewässern in den Bauzonen einen Abstand von 6 m und ausserhalb davon einen solchen von 20 m einzuhalten. Der Abstand wird ab oberer Böschungskante gemessen. Je nach den Verhältnissen kann der Gewässerabstand mittels Baulinien über- oder unterschritten werden.

---

<sup>21</sup> Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 1732 vom 16. Dezember 2008

<sup>22</sup> ersetzt durch Art. 37a und Art. 78 KRG

- 3 Auskragende Gebäudeteile, wie offene Balkone, Erker, Vordächer, Vortreppen etc. dürfen höchstens 1,5 m in den Wald- bzw. Gewässerabstand hineinragen. Soweit sie mehr als einen Drittel der Fassadenlänge beanspruchen (gerechnet pro Geschoss), haben sie den ordentlichen Wald- bzw. Gewässerabstand einzuhalten.
- 4 Vorbehalten bleiben besondere Wald- und Gewässerabstandslinien im Generellen Gestaltungsplan.

## 2.4. Verkehrs- und Versorgungsanlagen

### 2.4.1. Allgemeines

#### **Art. 34 Sicherheit**

- 1 Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benützerinnen und Benützer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Auslegearme von Sonnenstoren dürfen in geöffnetem Zustand nur bis 2,2 m über das Trottoirniveau heruntergelassen werden können. Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen auf Kosten der Eigentümerin oder des Eigentümers der Anlage verfügen.
- 2 Auf Dächern entlang von öffentlich nutzbaren Räumen sind Dachrinnen und Schneefangvorrichtungen anzubringen. Wird durch abfliessendes Wasser oder Dachlawinen die öffentliche Sicherheit gefährdet, haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen. Bleiben sie untätig, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf ihre Kosten ausführen.
- 3 Im Bereich von Kantonsstrassen erfordern neue Anlagen oder Abänderungen bestehender Anlagen eine zusätzliche Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde.

#### **Art. 35 Zu- und Ausfahrten (Skizze im Anhang)**

- 1 Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf öffentliche Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 5 m Länge und 3 m Breite aufweisen. Dienen sie zur Unterbringung von Fahrzeugen mit mehr als 5 m Länge, ist der Vorplatz entsprechend zu vergrössern.
- 2 Rampen dürfen eine maximale Neigung von 12% aufweisen; sind sie gedeckt, so kann eine Überschreitung dieses Masses bewilligt werden. Bei Rampen an verkehrsreichen Strassen muss zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung ein Vorplatz mit einer Neigung von höchstens 5% und von mindestens 4 m Länge vorhanden sein.
- 3 Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in der Inneren und Äusseren Dorfzone, kann die Baubehörde von Abs. 1 und 2 abweichende Masse gestatten.

- 4 Die Baubehörde kann die Erstellung gemeinschaftlicher Zu- und Ausfahrten vorschreiben oder die Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Anlagen verpflichten, Dritten die Mitbenützung gegen angemessene Entschädigung zu gestatten, sofern sich dies im öffentlichen Interesse als notwendig erweist.

#### 2.4.2. Abstellplätze

##### A) Pflichtparkplätze

#### **Art. 36 Abstellplätze für Motorfahrzeuge** <sup>23</sup>

- 1 Bei Neuerstellung, Wiederaufbau nach freiwilligem Abbruch (Art. 22), Zweckänderung (Art. 23) oder Erweiterung von Bauten oder Bauteilen und baulichen Anlagen (Art. 24), welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, hat die Grundeigentümerin bzw. der Grundeigentümer für genügend Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu sorgen und diese dauernd durch jene benutzen zu lassen, denen sie dienen.
- 2 Es ist ein Abstellplatz vorzusehen:
  - pro 120 m<sup>2</sup> Brutto-Wohngeschossfläche in Villenzonen, mindestens aber pro Wohnung oder zwei Separatzimmer;
  - pro 80 m<sup>2</sup> Brutto-Wohngeschossfläche, mindestens aber pro Wohnung oder zwei Separatzimmer;
  - pro 80 m<sup>2</sup> Büro-, Laden- oder Gewerbeflächen (in allen Geschossen), bei kleineren Objekten aber wenigstens ein Abstellplatz pro Laden;
  - pro 80 m<sup>2</sup> Restaurationsfläche (ohne Hotelspeisesäle; in allen Geschossen)
  - pro vier Betten in Hotels und Pensionen (Gäste- und Personalbetten).Restflächen über 50% sind aufzurunden.
- 3 Für die übrigen Bauten und Anlagen, und wenn besondere Gründe dies erfordern, bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Abstellplätze im Einzelfall. Die Normen der Vereinigung Schweiz. Strassenfachleute (VSS) sind richtungsweisend.
- 4 Die Abstellplätze sind so anzuordnen, dass sie unabhängig voneinander benützt werden können. Dienen zwei oder mehrere Abstellplätze der gleichen Wohnung oder dem gleichen Betrieb, so kann von dieser Vorschrift abgewichen werden. Die Baubehörde kann Doppelnutzungen erlauben, sofern es die Verhältnisse gestatten.
- 5 Die Benützung von Abstellplätzen mit zweckmässigen, mechanischen Beförderungsanlagen kann bewilligt werden, wenn die örtlichen Verhältnisse keine andere Lösung zulassen.
- 6 In einem der Baubehörde einzureichenden Parkplatzplan ist festzulegen, welchen Gebäudeteilen die entsprechenden Parkplätze dienen.

---

<sup>23</sup> Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 746 vom 20. September 2022

- 7 Weder Abstellplätze noch Eigentumsanteile an einem Grundstück dürfen unabhängig voneinander veräussert werden. Die Baubehörde lässt den Parkplatzplan nach seiner rechtskräftigen Genehmigung auf Kosten der Gesuchstellerin bzw. des Gesuchstellers auf den beteiligten Parzellen im Grundbuch anmerken.

#### B) Arten der Pflichterfüllung

##### **Art. 37 Realerfüllung**

- 1 Die Pflicht zur Schaffung von Abstellplätzen ist grundsätzlich real zu erfüllen, innerhalb des Perimeters von Gemeinschafts-Parkierungsanlagen des Generellen Erschliessungsplanes (GEP) gemäss Art. 38, ausserhalb davon gemäss Art. 42.
- 2 Die Abstellplätze sind grundsätzlich in nach aussen abgeschlossenen Gebäuden (unter- oder oberirdisch) bereitzustellen. Wo es die Verhältnisse erlauben, kann die Baubehörde von diesem Grundsatz abweichen und offene Autoabstellplätze bewilligen, wenn dadurch in Bezug auf Immissionen und Verkehr keine erhebliche Verschlechterung der Situation eintritt.

#### a) innerhalb Perimeter

##### **Art. 38 Erstellung und Betrieb von Gemeinschafts-Parkierungsanlagen**

- 1 Die Gemeinde erstellt und betreibt innerhalb des Perimeters Gemeinschafts-Parkierungsanlagen und stellt diese ganz oder zum Teil als Pflichtparkplätze zur Verfügung. Die Gemeinde kann diese Aufgaben indessen auch Dritten überlassen, verbunden mit der Übertragung der entsprechenden Rechte und Pflichten.
- 2 Dritte können auch die Ersteller von Bauten sein, welche sich bereit erklären, im Bereich ihrer Liegenschaft zusätzlich Parkraum zu schaffen und diesen Pflichtigen gemäss Art. 36 überlassen.
- 3 Innerhalb der bestehenden Fussgängerzone sind Gemeinschaftsanlagen nur zulässig, soweit sie sich direkt von ausserhalb der Zone erschliessen lassen.

##### **Art. 39 Umfang der Einkaufspflicht**

- 1 Innerhalb des Perimeters sind im Dorf mindestens 60%, im Bad mindestens 50% der Pflichtabstellplätze in einer von der Baubehörde bestimmten Gemeinschafts-Parkierungsanlage in der geeigneten Rechtsform «einzukaufen». Sofern vorhanden, ist die Grundeigentümerin bzw. der Grundeigentümer berechtigt, die Pflicht zu 100% in der Gemeinschafts-Parkierungsanlage zu erfüllen.

#### **Art. 40 Leistungspflicht je nach Realisierungsgrad der Gemeinschafts-Parkierungsanlagen**

- 1 Liegt für die geplante Gemeinschafts-Parkierungsanlage noch kein Bau- und Kreditbeschluss vor, hat die Grundeigentümerin bzw. der Grundeigentümer pro Parkplatz vorläufig bloss Ersatzabgaben im Sinne von Art. 45 zu leisten. Diese werden nicht verzinst.
- 2 Liegt für die Gemeinschafts-Parkierungsanlage ein rechtskräftiger Bau- und Kreditbeschluss vor, ist diese jedoch noch nicht erstellt, hat die bauwillige Grundeigentümerin bzw. der bauwillige Grundeigentümer pro Parkplatz eine Akontozahlung von Fr. 25 000.- zu leisten. Dieser Betrag erhöht sich um das Mass der Steigerung der Baukosten nach dem Zürcher Baukostenindex vom 1. Januar 1994. Für die Akontozahlung wird jeweils auf Jahresende ein Zins gutgeschrieben, welcher dem Zinssatz für Neuhypotheken im 1. Rang der Graubündner Kantonalbank, vermindert um 1,5% entspricht.
- 3 Ist die Gemeinschafts-Parkierungsanlage erstellt, dann haben die Grundeigentümer, welche Ersatzabgaben oder Akontozahlungen geleistet haben, Benutzungsrechte im Sinne von Art. 41 zu erwerben und abzugelten.
- 4 Ist die Gemeinschafts-Parkierungsanlage erstellt, wird die Baubewilligung nur unter der Bedingung erteilt, dass die Grundeigentümerin bzw. der Grundeigentümer bis zum Baubeginn die erforderlichen Benutzungsrechte im Sinne von Art. 36 erworben und abgegolten hat. Im Falle von Abs. 1 + 2 ist die Grundeigentümerin bzw. der Grundeigentümer im Rahmen einer Auflage dazu zu verpflichten, nach Fertigstellung der Gemeinschafts-Parkierungsanlage die erwähnten Benutzungsrechte im Sinne von Art. 41 zu erwerben und abzugelten. Die Baubehörde lässt die Auflage nach Eintritt der Rechtskraft zulasten der Gesuchstellerin bzw. des Gesuchstellers auf der betreffenden Parzelle im Grundbuch anmerken.

#### **Art. 41 Ausgestaltung und Abgeltung der Benutzungsrechte**

- 1 Das Benutzungsrecht an den Pflichtparkplätzen der Gemeinschafts-Parkierungsanlage ist in der Regel im Rahmen einer Grunddienstbarkeit einzuräumen. Der Gemeindevorstand kann auch eine andere Rechtsform gestatten.
- 2 Die Grunddienstbarkeitsberechtigten haben bei der Einräumung einer Grunddienstbarkeit dem Betreiber der Gemeinschafts-Parkierungsanlage anteilmässig die Gestehungskosten und deren Verzinsung zu bezahlen. Akontozahlungen werden samt gutgeschriebenem Zins abgezogen. Hat der betreffende Grundeigentümer bereits eine Ersatzabgabe bezahlt, wird diese ohne Verzinsung angerechnet.
- 3 Die Grunddienstbarkeitsberechtigten tragen anteilmässig die Betriebs- und Unterhaltskosten. Sie können zu einem Beitrag in den Fonds für Betriebs-, Unterhalts- und Erneuerungskosten bis zu Fr. 400.- pro Abstellplatz und pro Jahr verpflichtet werden. Dieser Betrag erhöht sich um das Mass der Steigerung der Baukosten nach dem Zürcher Baukostenindex vom 1. Januar 1994.

- 4 Entstehen über die Rechtseinräumung oder die Abgeltung Streitigkeiten, so entscheidet die Baubehörde im Rahmen einer Verfügung.

b) ausserhalb Perimeter

**Art. 42    Abstellplätze ausserhalb des Perimeters des GEP**

- 1 Ausserhalb des Perimeters hat die Grundeigentümerin bzw. der Grundeigentümer grundsätzlich auf der Bauparzelle die gemäss Art. 36 erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen.

**Art. 43    Abstellplätze auf nahe gelegenen Grundstücken**

- 1 Wer zur Schaffung von Abstellplätzen auf der Bauparzelle aus objektiven Gründen nicht in der Lage ist, hat seine Pflicht auf einem nahe gelegenen Grundstück zu erfüllen, wenn er dort die nötigen Abstellplätze dauernd rechtlich sichern kann.
- 2 Die Baubehörde lässt den Parkplatzplan nach rechtskräftiger Genehmigung zulasten der Gesuchstellerin bzw. des Gesuchstellers auf den beteiligten Parzellen im Grundbuch anmerken.

**Art. 44    Gemeinschafts-Parkierungsanlagen**

- 1 Wer aus objektiven Gründen nicht in der Lage ist, die erforderlichen Abstellplätze auf der Bauparzelle oder auf einem nahe gelegenen Grundstück zu schaffen, kann von der Baubehörde analog zu Art. 39 ff zum Einkauf in eine nahe gelegene Gemeinschafts-Parkierungsanlage verpflichtet werden.
- 2 Die Baubehörde kann Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümer, die selbst das Gesuch zur Erstellung einer Parkierungsanlage einreichen, zur Errichtung einer genügend grossen Gemeinschaftsanlage verpflichten, sofern dies als zumutbar erscheint. Nach Anhörung der Betroffenen regelt sie die Einzelheiten in Auflagen zur Baubewilligung.

c) Ersatzabgabe

**Art. 45    Ersatzabgabe / Voraussetzungen**

- 1 Sofern und soweit die Realerfüllung gemäss vorstehenden Bestimmungen nicht zumutbar ist, hat die Grundeigentümerin bzw. Grundeigentümer eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen.
- 2 Die Ersatzabgabe pro fehlenden Parkplatz beträgt:
  - a) in der Inneren Dorfzone                      Fr.    12 000.-
  - b) in der Äusseren Dorfzone                      Fr.    9 000.-
  - c) in den übrigen Zonen                              Fr.    6 000.-

Die Baubehörde hat diese Beträge der Teuerung anzupassen, wenn die Baukosten (nach dem Zürcher Baukostenindex, Stand 1.1.1994) jeweils wenigstens um 5% angestiegen sind.

- 3 Die Ersatzabgabe gibt keinen Anspruch auf einen bestimmten öffentlichen Parkplatz.
- 4 Die Ersatzabgaben dürfen nur für Aufgaben der Gemeinde für den Betrieb und den Unterhalt von Abstellplätzen gemäss diesem Gesetz und zur Schaffung von Verkehrsberuhigungsmassnahmen verwendet werden.

#### D) Nachträgliche Realerfüllung

##### **Art. 46 Nachträgliche Realerfüllung**

- 1 Nach der Erstellung von Gemeinschafts-Parkierungsanlagen können auch solche Grundeigentümer, die bisher die Parkplatzpflicht nicht real erfüllen konnten und deshalb eine Ersatzabgabe entrichten mussten, zum Erwerb von Parkplätzen im Sinne von Art. 39 verpflichtet werden, sofern deren Grundstück aufgrund der vorstehenden Bestimmungen ein Manko aufweisen und der Erwerb als zumutbar erscheint. Die bereits geleisteten Ersatzabgaben werden ohne Verzinsung und ohne Indexierung angerechnet.

#### 2.4.3. Werkleitungen

##### **Art. 47 Werkleitungen**

- 1 Öffentliche Werkleitungen werden in der Regel im Strassengebiet oder innerhalb genehmigter Baulinien verlegt. Muss eine öffentliche Leitung Privatgrundstück 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 Durchleitungsrechtes eine andere Regelung getroffen worden ist.
- 3 Das Durchleitungsrecht für private Leitungen richtet sich nach Art. 691 ZGB.

## 2.5. Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen

### **Art. 48 Grundsatz** <sup>24</sup>

- 1 Bauten und Anlagen sind so auszuführen, dass sie die Luft und Gewässer möglichst wenig beeinträchtigen. Auf die Natur und das Wohlbefinden der Bewohnerinnen und Bewohner ist Rücksicht zu nehmen. Bauten und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr sind nach Möglichkeit auch behinderten Personen zugänglich zu machen.
- 2 Bauten und Anlagen sind nach den anerkannten Regeln der Baukunde zu erstellen. Sie haben den geltenden gesundheits-, feuer- und gewerbepolizeilichen Bestimmungen sowie den Vorschriften des Arbeitsrechtes, der Energie, der Gewässerschutz- und der Umweltschutzgesetzgebung zu genügen.
- 3 Bestehende Bauten und Anlagen, die den gesetzlichen Anforderungen nicht mehr genügen, sind bei Umbauten und Renovationen den geltenden Vorschriften anzupassen. In besonderen Fällen, namentlich bei schützenswerten und erhaltenswerten Bauten und Anlagen, können Ausnahmen gestattet werden.

### **Art. 49 Energiehaushalt** <sup>25</sup>

- 1 Neubauten, wesentliche Umbauten oder Erweiterungen sowie energieabhängige Anlagen werden bewilligt, wenn sie in energetischer Hinsicht den geltenden Vorschriften entsprechen. Die Einzelheiten werden in einer vom Gemeinderat erlassenen Verordnung geregelt.
- 2 Die Beheizung von Aussenrampen, Aussenterrassen und dergleichen ist untersagt. Mögliche Abweichungen werden in der gemeinderätlichen Verordnung geregelt.

### **Art. 49<sup>bis</sup> Beiträge an Gebäudesanierungen** <sup>26</sup>

- 1 Die Gemeinde kann in Ergänzung zum Kanton Beiträge für Massnahmen an bestehenden Bauten und haustechnischen Anlagen gewähren, wenn mit der wärmetechnischen Gebäudesanierung die entsprechenden Mindestvorschriften in bedeutendem Umfang unterschritten werden.
- 2 Die Beiträge werden im Verhältnis zu den vom Kanton gestützt, auf das kantonale Energiegesetz, rechtskräftigen festgesetzten Förderungsbeiträgen geleistet. Der Gemeinderat bestimmt den entsprechenden Faktor, welcher zwischen 1.0 und 5.0 liegt.
- 3 Die Gemeindebeiträge werden subsidiär zum kantonalen Förderungsbeitrag sowie zu allfälligen weiteren Beiträgen der öffentlichen Hand ausgerichtet.

---

<sup>24</sup> ersetzt durch Art. 79 und 80 KRG

<sup>25</sup> Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 1732 vom 16. Dezember 2008

<sup>26</sup> Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 1732 vom 16. Dezember 2008

- 4 Der jährliche Gesamtbeitrag der Gemeinde ist auf die entsprechenden Budgetpositionen beschränkt. Wird das Budget überschritten, werden sämtliche Gesuche im betreffenden Jahr entsprechend linear gekürzt. Massgebend ist der Zeitpunkt der Rechtskraft der kantonalen Beitragsverfügung.
- 5 Die Gesuche sind spätestens innert 20 Tagen seit Rechtskraft der kantonalen Beitragsverfügung schriftlich bei der Gemeinde einzureichen. Sämtliche Gesuche werden jeweils im Januar des folgenden Jahres behandelt.
- 6 Die unmittelbar der Gewinnung erneuerbarer Energie dienenden Anlagen (ohne Kleinstanlagen wie Cheminées mit Umluftwärmerückgewinnung und dergleichen) sind von der Baubewilligungsgebühr befreit.

**Art. 49<sup>ter</sup> Aussenbeleuchtungen und Beleuchtungen mit Auswirkungen auf den Aussenraum <sup>27</sup>**

- 1 Aussenbeleuchtungen und Beleuchtungen mit Auswirkungen auf den Aussenraum sind bewilligungspflichtig.
- 2 Übermässige, unnötige und störende Beleuchtungen im Sinne von Absatz 1 sind verboten. Einzelheiten regelt der Gemeinderat in einer Verordnung. Er kann Ausnahmen vom Verbot festlegen.
- 3 Bestehende Beleuchtungseinrichtungen, welche dieser Bestimmung nicht entsprechen, sind innert 5 Jahren zu sanieren oder zu entfernen.

**Art. 50 Schallschutz**

- 1 Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen werden nur bewilligt, wenn sie in Bezug auf den Schallschutz den eidgenössischen Lärmschutzbestimmungen und der entsprechenden SIA-Norm betreffend Schallschutz im Hochbau entsprechen.
- 2 Die Empfindlichkeitsstufen zur Bestimmung der Belastungsgrenzwerte sind aus dem Zonenplan und dem Zonenschema ersichtlich.

---

<sup>27</sup> Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 746 vom 20. September 2022

### **Art. 51 Umweltbelastung**

- 1 Bauten und Anlagen, von denen Einwirkungen wie Lärm, Luftverunreinigungen, Erschütterungen, Licht, Strahlen oder Verunreinigungen des Bodens ausgehen, haben den geltenden eidgenössischen und kantonalen Vorschriften zur Begrenzung der Umweltbelastung zu genügen. Die Einwirkungen sind gesamtheitlich und unter Einbezug der zu erwartenden Entwicklung zu beurteilen.
- 2 Bauten und Anlagen, von denen Lärmemissionen ausgehen, haben die Vorschriften über Emissionsbegrenzungen der eidg. Lärmschutzverordnung einzuhalten. Die Lärmimmissionen dürfen die in den betroffenen Gebieten geltenden Lärmbelastungsgrenzwerte nicht überschreiten. Die Baubehörde ermittelt die Aussenlärmimmissionen, wenn sie Grund zur Annahme hat, dass die massgebenden Belastungsgrenzwerte überschritten sind oder ihre Überschreitung zu erwarten ist.
- 3 Bauten und Anlagen, von denen Luftverunreinigungen ausgehen, haben die Vorschriften über Emissionsbegrenzungen der eidg. Luftreinhalteverordnung einzuhalten. Bei Bauten und Anlagen, welche Luftverunreinigungen verursachen, ist mit dem Baugesuch eine Emissionserklärung einzureichen. Sind erhebliche Emissionen zu erwarten, kann die Baubehörde eine Immissionsprognose verlangen.
- 4 Bestehende Bauten und Anlagen, die den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften zum Schutz der Umwelt nicht genügen, sind nach den Anordnungen der zuständigen Behörden zu sanieren.

### **Art. 52 Abwasser**

- 1 Abwasser von Bauten und Anlagen sind nach den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über den Schutz der Gewässer zu behandeln.
- 2 Verschmutztes Abwasser, das im Bereich der öffentlichen Kanalisation anfällt, ist in die öffentlichen Leitungen einzuleiten. Vorbehalten bleiben die besonderen Vorschriften über die Behandlung von gewerblichem und industriellem Abwasser.
- 3 Verschmutztes Abwasser, das ausserhalb des Bereiches der öffentlichen Kanalisation anfällt, ist nach den jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften und Anordnungen zu behandeln.
- 4 Nicht verschmutztes Abwasser ist versickern zu lassen oder, wo die örtlichen Verhältnisse dies nicht zulassen, in ein oberirdisches Gewässer oder in eine Meteorwasserleitung einzuleiten. Nicht verschmutztes Abwasser, das stetig anfällt, darf weder direkt noch indirekt einer zentralen Abwasserreinigungsanlage zugeleitet werden.

### **Art. 53 Bauarbeiten**

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

- 2 Mit Rücksicht auf den Kur- und Ferienbetrieb sind die aus dem Bauvorgang hervorgehenden Emissionen auf das mögliche Minimum zu beschränken. Während der Wintersaison vom 15. Dezember bis 15. März dürfen auf dem ganzen Gemeindegebiet keine Rohbauarbeiten, vom 15. Dezember bis zum 1. April zudem keine Abbruch-, Aushub- und Sprengarbeiten ausgeführt werden. Aufbrüche im öffentlichen Grund sind auf die Zeit nach Ostern bis 15. Oktober zu beschränken.
- 3 Baustellenabwasser ist je nach Abwasserart und Anfall zu behandeln, bevor es in die Kanalisation oder in einen Vorfluter eingeleitet wird. Das Verbrennen von Abfällen auf Baustellen ist untersagt.

#### **Art. 54    Unterhalt**

- 1 Bauten und Anlagen sind stets in gutem Zustand zu halten. Gefährdet eine mangelhaft unterhaltene Baute oder Anlage Menschen, Tiere oder fremdes Eigentum oder verunstaltet sie das Orts- oder Landschaftsbild, verpflichtet die Baubehörde die Eigentümerin oder den Eigentümer zu den notwendigen Massnahmen. Kommen diese den Weisungen innert Frist nicht nach, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf ihre Kosten durch Dritte vornehmen.
- 2 Im Zonenplan oder Generellen Gestaltungsplan bezeichnete schützenswerte und erhaltenswerte Bauten und Anlagen sowie schützenswerte Natur- und Kulturobjekte sind mit besonderer Sorgfalt zu unterhalten und zu pflegen. Eigentümerinnen und Eigentümer, die ihre Unterhaltspflicht vernachlässigen, werden von der Baubehörde zu den notwendigen Massnahmen verpflichtet. Erwachsen dem Pflichtigen aus dem Unterhalt der schützenswerten Objekte Mehrkosten und sind diese für sie nicht zumutbar, kann sich die Gemeinde daran mit Beiträgen beteiligen.

### 2.6. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

#### **Art. 55    Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraumes**

- 1 Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Grund oder öffentlichen Gewässern ist nur mit Bewilligung der Baubehörde 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 Luftraumes durch Erker, Balkone oder andere auskragende Gebäudeteile bewilligen, wenn die Benützung des öffentlichen Grundes nicht erschwert wird, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine anderen öffentlichen Interessen entgegenstehen.

### **Art. 56 Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke**

- 1 Die Gemeinde ist berechtigt Hydranten, Tafeln mit Strassennamen, Verkehrssignale, Angaben über Wasserleitungen, Höhen und Vermessungsfixpunkte sowie Vorrichtungen für die öffentliche Beleuchtung usw. nach Mitteilung an die Grundeigentümerin oder den Grundeigentümer auf Privatgrundstücken oder an Privatbauten unentgeltlich anzubringen. Berechtigten Wünschen der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist Rechnung zu tragen.

## **3. Zonen**

### **3.1. Bauzonen**

#### **3.1.1. Allgemeines**

### **Art. 57 Nutzungsetappen**

- 1 Im Zonenplan werden eine erste und eine zweite Nutzungsetappe ausgeschieden.
- 2 In der ersten Nutzungsetappe dürfen im Rahmen der Grundordnung Baubewilligungen sofort erteilt werden. Beim Land in der zweiten Nutzungsetappe handelt es sich um die Gebiete, welche beim Vorliegen eines entsprechenden Bedarfes in einer nächsten Planungsphase eingezont werden sollen. Ein Anspruch auf Einzonung besteht nicht.
- 3 Die Umetappierung in die erste Etappe bedarf der Zustimmung durch die Stimmbürger und der Genehmigung durch die Regierung.

### **Art. 58 Spielplätze**

- 1 Bei Neuerstellung, Wiederaufbau nach freiwilligem Abbruch (Art. 22), Zweckänderung (Art. 23) oder Erweiterung von Wohnsiedlungen oder Mehrfamilienhäusern (Art. 24 Abs. 1 + 2) sind in der Äusseren Dorfzone sowie in der Allgemeinen Wohnzone auf privatem Grund besonnte und vor dem Verkehr geschützte Spielplätze von ausreichender Grösse zu erstellen und zu unterhalten.

### **Art. 59 Einkaufszentren**

- 1 Die Erstellung von neuen Einkaufszentren ist in der Inneren und Äusseren Dorfzone sowie in der Spezialzone Serletta gestattet.
- 2 Sofern es die Verhältnisse erfordern, leitet der Gemeindevorstand vorgängig eine Quartierplanung (vor allem für Erschliessung und Gestaltung) in die Wege.

- 3 Als Einkaufszentren gelten aus einem oder mehreren Geschäften bestehende Verkaufseinheiten des Detailhandels, die baulich oder organisatorisch eine Einheit bilden und eine Nettoladenfläche von 800 m<sup>2</sup> oder mehr aufweisen. Als Detailhandelsgeschäfte gelten Betriebe, die Waren vorwiegend an Kundinnen und Kunden verkaufen, welche diese zu ihrem eigenen Gebrauch verwenden.
- 4 Die massgebende Nettoladenfläche ist gleich der Summe der Geschossflächen aller Verkaufsräume, welche den Kundinnen und Kunden zugänglich sind, abzüglich Erschliessungs-, Bedienungs- und Kassaflächen. Nicht angerechnet werden Gastwirtschaftslokale und Dienstleistungsbetriebe.
- 5 Der Gemeindevorstand kann in der Inneren und Äusseren Dorfzone Erweiterungen von Einkaufszentren im Sinne von Abs. 2 bewilligen, sofern die Voraussetzungen von Art. 24 erfüllt sind und es die Verkehrsverhältnisse zulassen.

#### **Art. 60 Störungsgrad von Betrieben**

- 1 Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe werden nur bewilligt, wenn sie dem Zonenzweck entsprechen und den im Zonenschema festgelegten Störungsgrad nicht überschreiten.
- 2 Es werden nicht störende, mässig störende und stark störende Betriebe unterschieden.
- 3 Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in ein Wohnquartier passen und keine Störungen verursachen, welche das gesunde Wohnen erheblich beeinträchtigen (Störungsgrad 1).
- 4 Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben und sich auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränken (Störungsgrad 2).
- 5 Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend (Störungsgrad 3).
- 6 Bestehende Betriebe, welche den zulässigen Störungsgrad überschreiten, dürfen nicht erweitert werden.

#### 3.1.2. Förderung des Erst- und Einschränkung des Zweitwohnungsbaus

#### **Art. 61 bis 76j Aufhebung**

[Art. 61 bis 76j sind mit dem Inkrafttreten des KZWG aufgehoben und durch dieses ersetzt worden.]

### 3.1.3. Zonenarten

#### **Art. 77 Innere Dorfzone**

- 1 Die Innere Dorfzone ist für Wohnbauten und Arbeitsstätten, eingeschlossen gastgewerbliche Betriebe bestimmt.

#### **Art. 78 Äussere Dorfzone**

- 1 Die Äussere Dorfzone ist für Wohnbauten und Arbeitsstätten, eingeschlossen gastgewerbliche Betriebe bestimmt.

#### **Art. 79 Allgemeine Wohnzone**

- 1 Die Allgemeine Wohnzone ist für Wohnbauten bestimmt. Zulässig sind ferner Arbeitsstätten und gastgewerbliche Betriebe, sofern und soweit sie die Wohnnutzung nicht beeinträchtigen.

#### **Art. 80 Spezialzone Serletta**<sup>28</sup>

- 1 Die Spezialzone «Serletta» ist für Wohnbauten und Arbeitsstätten eingeschlossen Gastgewerbebetriebe und Einrichtungen des Gesundheitswesens sowie für Bauten und Anlagen mit kultureller und Kongress-Nutzung bestimmt. Darüber hinaus sind in den im Generellen Erschliessungs- und Gestaltungsplan «Serletta» vorgesehenen Bereichen öffentliche Parkieranlagen mit den dafür erforderlichen Zufahrten zulässig.

#### **Art. 80a Hotelzone Suvretta House**<sup>29</sup>

- 1 Die Hotelzone Suvretta House ist bestimmt für gastgewerbliche Betriebe und die dazugehörigen Bauten und Anlagen wie Personalunterkünfte, Sport- und Freizeitanlagen, Parkieranlagen und dergleichen.
- 2 In der Hotelzone Suvretta House sind auch Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig. Solche die Hauptnutzung ergänzende Nutzungen dürfen maximal 30% der auf den Grundstücken insgesamt realisierten anrechenbaren Bruttogeschossflächen beanspruchen.
- 3 Im generellen Gestaltungsplan, im Generellen Erschliessungsplan Suvretta House und in den zugehörigen Vorschriften werden Einzelheiten bezüglich Standort und Mass der Nutzungen sowie die Erschliessungsanlagen festgelegt.
- 4 Bauvorhaben an bestehenden, im kommunalen Inventar der Kulturobjekte aufgeführten Objekten sind vor der Ausarbeitung von Bauprojekten bei der Baubehörde anzumelden. Diese legt unter Bezug der Gestaltungsberatung die erforderlichen Anordnungen fest und entscheidet über allfällige Auflagen.

---

<sup>28</sup> Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 355 vom 25. April 2017

<sup>29</sup> Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 290 vom 12. April 2011

#### **Art. 80b Hotelzone Stille** <sup>30</sup>

- 1 Die Hotelzone "Stille" ist bestimmt für Beherbergungsbetriebe und die dazugehörigen Bauten und Anlagen wie Personalunterkünfte, Sport- und Freizeitanlagen, Parkierungsanlagen und dergleichen.
- 2 In der Hotelzone "Stille" sind auch Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig. Solche die Hauptnutzung ergänzende Nutzungen dürfen maximal 30 % der auf dem Grundstück insgesamt realisierten anrechenbaren Bruttogeschossflächen beanspruchen.
- 3 Im Generellen Gestaltungsplan "Stille" und im Generellen Erschliessungsplan "Stille" sowie in den zugehörigen Vorschriften werden Einzelheiten bezüglich Standort und Mass der Nutzungen sowie die Erschliessungsanlagen festgelegt.

#### **Art. 80c Hotelzone Laudinella** <sup>31 32</sup>

- 1 Die Hotelzone 'Hotel Laudinella' ist bestimmt für Hotelbetriebe und die dazugehörigen Bauten und Anlagen wie Personalunterkünfte, Sport- und Freizeitanlagen, Parkierungsanlagen und dergleichen. Touristisch bewirtschaftete Wohnungen im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs sind zulässig.
- 2 In der Hotelzone 'Hotel Laudinella' sind auch Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig. Solche die Hauptnutzung ergänzende Nutzungen dürfen maximal 30% der auf dem Grundstück max. zulässigen anrechenbaren Bruttogeschossflächen beanspruchen.
- 3 Im Generellen Gestaltungsplan 'Hotel Laudinella' und im Generellen Erschliessungsplan 'Hotel Laudinella' sowie in den zugehörigen Vorschriften werden Einzelheiten bezüglich Standort und Mass der Nutzungen sowie die Erschliessungsanlagen festgelegt.

#### **Art. 80d Hotelzone La Margna** <sup>33</sup>

- 1 Die Hotelzone La Margna dient der Erstellung von Hotelbauten und -anlagen, gastgewerblichen Betrieben und Dienstleistungsbetrieben. Der Verkauf von Räumlichkeiten im Hotel ist zulässig, wenn;
  - a) diese Hotelflächen jederzeit dem Hotelbetrieb zur Verfügung stehen;
  - b) keinerlei Eigennutzungsrechte zugunsten der Eigentümer eingeräumt werden und;
  - c) der Hotelbetrieb langfristig als wirtschaftlich gesichert erscheint.

---

<sup>30</sup> Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 1170 vom 7. Dezember 2009

<sup>31</sup> Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 1144 vom 8. Dezember 2014

<sup>32</sup> Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 624 vom 15. August 2023

<sup>33</sup> Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 19 vom 12. Januar 2016

- 2 In der Hotelzone La Margna sind vom Hotel unabhängige Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe wie Bars, Wintersportshops und dergleichen im Zusammenhang mit der Tourismusnutzung bis zu einem Anteil von 20 % der realisierbaren, anrechenbaren Bruttogeschossfläche zugelassen.
- 3 Detaillierte Regelungen zur Nutzung, Erschliessung und Gestaltung sind dem Generellen Gestaltungsplan Hotel La Margna, dem Generellen Erschliessungsplan Hotel La Margna sowie den dazugehörigen Sonderbauvorschriften Hotel La Margna zu entnehmen.

#### **Art. 80e Spezialzone Du Lac** <sup>34</sup>

- 1 Die Spezialzone «Du Lac» ist für Wohnbauten und Arbeitsstätten bestimmt. Dazu zählen insbesondere Gesundheits-, Beherbergungs- und Gastgewerbebetriebe sowie Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe. Weiter sind Bauten und Anlagen für öffentliche Zwecke sowie öffentliche und private Parkieranlagen zulässig.
- 2 Im Generellen Gestaltungsplan «Du Lac» und im Generellen Erschliessungsplan «Du Lac» sowie in den zugehörigen Vorschriften werden Einzelheiten bezüglich Standort, Art und Mass der Nutzung sowie die Erschliessungsanlagen festgelegt.

#### **Art. 81 Villenzone**

- 1 Die Villenzone ist für Wohnbauten bestimmt. Diese dürfen nicht mehr als zwei Herdstellen aufweisen.

#### **Art. 82 Villenzone Chantarella**

- 1 In der Villenzone Chantarella gelten grundsätzlich die Vorschriften der allgemeinen Villenzone. Vorbehalten bleiben die abweichenden Ausnützungs- und Gebäudeabmessungsvorschriften im Zonenschema (Art. 86).

#### **Art. 82a Gebiet God Laret** <sup>35</sup>

- 1 Die traditionelle Waldsiedlung im Gebiet «God Laret» ist mit der Spezialzone God Laret und der Forstwirtschaftszone sowie den Plänen gemäss Abs. 3 sichergestellt.
- 2 Die Spezialzone God Laret ist für Wohnbauten mit maximal zwei Herdstellen pro Parzelle bestimmt.
- 3 Details werden im Generellen Gestaltungsplan und im Generellen Erschliessungsplan festgelegt.

#### **Art. 83 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen**

- 1 Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienenden Bauten und Anlagen bestimmt.

---

<sup>34</sup> Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 995 vom 1. Dezember 2020

<sup>35</sup> Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 557 vom 10. Mai 2005

- 2 Gegenüber angrenzenden Zonen gelten sinngemäss deren Grenz- und Gebäudeabstände, mindestens aber von 2,5 m bzw. 5 m. Die übrigen Zonenvorschriften der angrenzenden Zonen sind bei der Erstellung von Bauten und Anlagen angemessen zu berücksichtigen.
- 3 Vorbehalten bleibt im Bereich der ZöBA Ludains die Sonderregelung in der Verordnung zum Uferschutz-Zonenplan vom 26. September 1954.

#### **Art. 84 Zone für öffentliche Anlagen**

- 1 Die Zone für öffentliche Anlagen ist für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Anlagen bestimmt.
- 2 Gegenüber angrenzenden Zonen gelten sinngemäss deren Grenz- und Gebäudeabstände, mindestens aber von 2,5 m bzw. 5 m. Die übrigen Zonenvorschriften der angrenzenden Zonen sind bei der Erstellung von Anlagen angemessen zu berücksichtigen.

#### **Art. 85 Sportzone <sup>36</sup>**

- 1 Die Sportzone ist für sportliche Aktivitäten aller Art bestimmt. Bauten und Anlagen sind zulässig, sofern sie diesen Aktivitäten dienen und sie in einem Generellen Gestaltungsplan enthalten sind. Änderungen und Ergänzungen von bestehenden Bauten und Anlagen können auch ohne Generellen Gestaltungsplan bewilligt werden, wenn sie von untergeordneter Natur sind und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- 2 Gegenüber angrenzenden Zonen gelten sinngemäss deren Grenz- und Gebäudeabstände, mindestens aber 2,5 m bzw. 5 m. Bei der Festlegung des genauen Masses hat die Baubehörde den Abstandsvorschriften in den erwähnten Zonen Rechnung zu tragen. Auch im Übrigen sind bei der Erstellung von Bauten und Anlagen die Zonenvorschriften der angrenzenden Zonen angemessen zu berücksichtigen.

### 3.1.4. Zonenordnung

#### **Art. 86 Zonenschema**

- 1 Die Bauweise und das Mass der Nutzung in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema und den zugehörigen Begriffsbestimmungen.
- 2 Das Zonenschema bestimmt ferner den zulässigen Störungsgrad von Betrieben sowie die Empfindlichkeitsstufen.
- 3 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind die Ausnützungsziffer und die Grenzabstände in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.

---

<sup>36</sup> Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 37 vom 15. Januar 2002

#### 4 In den einzelnen Bauzonen gelten folgende Grundmasse <sup>37</sup>:

	Max. Ausnützungsziffer	Max. Gebäudehöhe	Max. Gebäudelänge	Min. kleiner Grenzabstand	Min. grosser Grenzabstand	Lärm-Empfindlichkeitsstufe**	Störungsgrad	Erstwohnungsanteil
IDZ	-	18,5	45,0	2,5	2,5	III	2	1/3
ÄDZ	0,7	15,5	45,0	4,0	7,0	III	2	1/3
AWZ	0,5	13,0	30,0	5,0	8,0	II	1	1/3
Spezialzone Serletta	Grundmasse: Genereller Gestaltungs- + Erschliessungsplan «Serletta»					III	2	***
VZ	0,2	10,0	-	6,0	10,0	II	1	-
Villenzone Chantarella	Grundmasse: Genereller Gestaltungs- + Erschliessungsplan «Chantarella»					II	1	-
ZöBA / ZöA	-	*	-	*	*	II** / III	1 / 2	-
SP	-	*	-	*	*	II** / III	1 / 2	-
Spezialzone God Laret	Festlegung des Nutzungsmasses im Generellen Gestaltungsplan	10,0	Massgebend sind die im Generellen Gestaltungsplan festgelegten Baubereiche			II	1	-
Hotelzone Stille (HZST)	Grundmasse: Genereller Gestaltungs- und Erschliessungsplan "Stille"					II	1	-
Hotelzone Laudinella (HZL)	Grundmasse: Genereller Gestaltungs- und Erschliessungsplan 'Hotel Laudinella'					III	2	-
Hotelzone Suvretta House (HZSH)	Grundmasse: Genereller Gestaltungs- und Genereller Erschliessungsplan "Suvretta House"					II	1	-
Hotelzone La Margna (HZLM)	Grundmasse: Genereller Gestaltungsplan „Hotel La Margna“					III	2	-
Spezialzone Du Lac	Grundmasse gemäss Generellem Gestaltungsplan «Du Lac» und Generellem Erschliessungsplan «Du Lac» sowie den zugehörigen Vorschriften					III	2	-

\* Es gilt die Regelung gemäss Art. 83/84 bzw. Art. 85.

\*\* Höhereinstufungen sind im Zonenplan bezeichnet.

\*\*\* Gemäss Generellem Erschliessungs- und Gestaltungsplan.

#### Art. 87 Ausnützungsziffer (Skizze im Anhang)

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

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

- 2 Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller oberirdischen Geschossflächen im Aussenmass in Haupt-, An- und Nebenbauten einschliesslich Aussen Treppen und Zwischengeschossen mit Ausnahme des Mehrmasses von Aussenmauern mit Wandstärken über 30 cm.
- 3 In den Untergeschossen werden Raunteile, deren Decken unterkant an einer Fassade 70 cm oder mehr über den gewachsenen oder abgetragenen Boden hinausragen, zur Ermittlung der Bruttogeschossfläche angerechnet. In jedem Fall angerechnet werden jedoch Raumteilflächen mit einer Tiefe, die der doppelten Raumhöhe entspricht, es sei denn, die effektive Raumtiefe betrage weniger als die doppelte Raumhöhe. Diesfalls ist die effektive Raumtiefe massgebend.

<sup>37</sup> die Grundmasse der Zonen von Art. 80a, 80b, 80c, 80d, 80e, 82a und 85 sind mit diesen Zonenvorschriften eingefügt worden

- 4 Im Dachgeschoss sind die für Wohn- und Arbeitszwecke ausgebauten oder ausbaubaren Räume anzurechnen, soweit ihre lichte Höhe unterkant Schalung 1,6 m überschreitet. Im Dachgeschoss wird pro 2,7 m Höhe ein Geschoss berechnet.
- 5 Übersteigt die Höhe der Geschosse (Rohmass oberkant bis unterkant) 4,3 m, so wird pro 3,0 m Gebäudehöhe ein Geschoss berechnet und die zugehörige Bruttogeschossfläche ermittelt.

Diese Regelung findet keine Anwendung auf Räume, welche der Allgemeinheit, der gewerblichen oder der gastgewerblichen Nutzung dienen.

- 6 Bei der anrechenbaren Bruttogeschossfläche werden nicht berücksichtigt:
  - eingeschossige An- und Nebenbauten ohne Wohn- und Arbeitsräume mit einer Gesamtfläche bis maximal 50 m<sup>2</sup> (total pro Parzelle);
  - Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Container etc., die nicht gewerblichen Zwecken dienen;
  - Zivilschutzräume;
  - offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen sowie ein Windfang bis zu 5 m<sup>2</sup> Fläche pro Treppenhaus;
  - offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen;
  - Heiz- und Tankräume sowie Maschinenräume für Ventilations- und Klimaanlage;
  - Lifte und dazugehörige Maschinenräume
  - nachträglich angebrachte Aussenisolationen;
  - in den Dämmungspereimeter einbezogene bestehende Balkone, sofern mit einer fachgerechten Energiebilanzberechnung nachgewiesen ist, dass kein erhöhter Energieverbrauch auftritt.
- 7 Bei Hotelbauten (ausgenommen Aparthotels) werden zusätzlich nicht angerechnet:
  - Réception sowie allgemein zugängliche Eingangshallen, Korridorflächen und WC-Anlagen;
  - Aufenthaltsräume ohne Konsumationszwang;
  - Hotel- und Restaurantküchen mit Nebenräumen;
  - Sporträumlichkeiten wie Hallenbäder, Gymnastik- und Fitnessräume und dergleichen;
  - Seminarräume, Säle und Speisesäle für Hotelgäste;
  - Etagenserviceräume ohne natürliche Belichtung;
  - Personen- und Speiselifte;
  - Nottreppen, sofern Haupttreppen vorhanden sind;
  - Durch die Feuerpolizei verfügte Notausgänge und Nottreppen im Gebäude.

Unter diesen Titeln darf der Bonus insgesamt 25% der auf der betreffenden Parzelle realisierbaren Bruttogeschossfläche nicht überschreiten. <sup>38</sup>

---

<sup>38</sup> Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 37 vom 15. Januar 2002

- 8 In der Äusseren Dorfzone und der Allgemeinen Wohnzone werden die im Erdgeschoss untergebrachten Läden und anderen gewerblichen und gastgewerblichen Nutzungen nur insoweit angerechnet, als sie 20% der auf der betreffenden Parzelle realisierbaren Bruttogeschossfläche übersteigen. Die betreffende Nutzung ist dauernd beizubehalten. Baubewilligungen sind mit einer entsprechenden Auflage zu versehen. Für Hotelbauten kann diese Regelung nur insoweit in Anspruch genommen werden, als der 25%-Bonus gemäss Abs. 7 noch nicht beansprucht worden ist.<sup>39</sup>
- 9 Der Gewerbebonus von Absatz 8 kann nicht in Anspruch genommen werden, wenn bestehende Hotelbauten zu Zweitwohnungen umgenutzt werden sollen<sup>40</sup>.
- 10 Als anrechenbare Landfläche gilt die zusammenhängende Fläche der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile in der Bauzone abzüglich Wald, Gewässer sowie die Fläche der im Generellen Erschliessungsplan ausgeschiedenen bestehenden Strassen und Trottoirs.
- 11 Soweit Bauland mit nutzungsbeschränkenden Überlagerungen belegt ist (z. B. mit Wintersportzone), kann die betreffende Bruttogeschossfläche ausserhalb dieser Beschränkung realisiert werden, sei es auf derselben Parzelle oder einer benachbarten im Sinne von Art. 88.

#### **Art. 88 Nutzungsübertragung und Parzellierung**

- 1 Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen, Bäche oder Bahnen getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümern vorliegt. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplanes.
- 2 Bei Abparzellierungen müssen die abgetrennten Flächen für sich allein zonengemäss überbaut werden können. Die neuen Parzellen dürfen nur soweit überbaut werden, als die Ausnützungsziffer über die ganze ursprüngliche Parzelle eingehalten wird.
- 3 Das Bauamt führt eine Kontrolle über die Ausnützung der Grundstücke. Die Baubehörde lässt Nutzungsübertragungen auf Kosten der Gesuchstellerin bzw. des Gesuchstellers auf den betreffenden Parzellen im Grundbuch anmerken.

#### **Art. 89 Gebäudehöhe (Skizze im Anhang)**

- 1 Die Gebäudehöhe wird vom tiefsten Punkt des gewachsenen oder abgetragenen Bodens längs der Gebäudeaussenseite aus gemessen bis zum höchstens Punkt des Daches. Durch Terrainveränderungen dürfen die Vorschriften über die maximale Gebäudehöhe nicht umgangen werden.

---

<sup>39</sup> Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 37 vom 15. Januar 2002 und RB Nr. 433 vom 18. April 2006

<sup>40</sup> Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 87 vom 18. April 2006

- 2 Bei seitlich gegliederten und/oder in der Höhe gestaffelten Bauten wird die Gebäudehöhe an jedem erkennbaren Baukörperteil einzeln ermittelt. Die Gesamthöhe eines zusammenhängenden in der Höhe gestaffelten Gebäudes darf von der Talseite her gemessen jedoch die zonengemässe Gebäudehöhe höchstens um 3,0 m überschreiten.
- 3 Über die zulässige Höhe bei Gebäuden in Terrainmulden sowie bei besonderen Verhältnissen entscheidet die Baubehörde. Die Baubehörde kann in diesen Fällen Abweichungen von der Gebäudehöhe bis max. 10% gestatten.
- 4 Werden in Gebieten, in denen Flachdächer zulässig sind, Steil- oder Walmdächer erstellt, darf die maximale Gebäudehöhe um 3,0 m überschritten werden.
- 5 Bei Flachdachbauten dürfen Dachaufbauten für Lifte die maximale Gebäudehöhe überschreiten. Diese sind auf das technisch notwendige Minimalmass zu beschränken.
- 6 Höhenzuschläge im Sinne von Abs. 2, 3 und 4 dürfen nicht kumuliert werden.

#### **Art. 90 Gebäudelänge (Skizze im Anhang)**

- 1 Als Gebäudelänge gilt die längere Seite des kleinsten Rechteckes, welches das Gebäude umfasst.
- 2 Eingeschossige An- und Nebenbauten bis zu 5 m Gebäudehöhe sind nur mitzurechnen, wenn eine der nachstehenden Voraussetzungen erfüllt ist:
  - durch sie Baukörper verbunden werden, die unter sich weniger als den zonengemässen Abstand aufzuweisen;
  - ihre Grundfläche grösser als 50 m<sup>2</sup> ist;
  - der Baukörper Wohn- und Arbeitsräume enthält.

#### **Art. 91 Grenz- und Gebäudeabstand (Skizze im Anhang)**

- 1 Gebäude, die den gewachsenen Boden überragen, haben die im Zonenschema festgelegten Grenzabstände einzuhalten. Bei eingeschossigen An- und Nebenbauten, welche die Voraussetzungen von Art. 90 Abs. 2 nicht erfüllen und bei der Ermittlung der Ausnutzungsziffer nicht angerechnet werden, reduziert sich jedoch der Grenzabstand in allen Bauzonen auf 2,5 m.
- 2 Als Grenzabstand gilt die kürzeste, waagrecht gemessene Entfernung zwischen der Umfassungswand des Gebäudes und der Grundstücksgrenze.
- 3 Die für den grossen Grenzabstand massgebliche Hauptfassade wird nach den örtlichen Verhältnissen (Besonnung, Lärm, Nutzung der Räume, Einpassung und dgl.) bestimmt.

- 4 Die Grenz- und Gebäudeabstände können von Nachbarinnen bzw. Nachbarn im Rahmen einer im Grundbuch einzutragenden Grunddienstbarkeit herabgesetzt werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. Die Baubehörde erteilt die Baubewilligung nur unter der Bedingung, dass der betreffende Grunddienstbarkeitsvertrag unterzeichnet und im Grundbuch eingetragen wird. Dieser Grunddienstbarkeitsvertrag darf ohne Zustimmung der Baubehörde weder geändert noch aufgehoben werden.
- 5 Zwischen Gebäuden auf dem gleichen Grundstück (ohne An- und Nebenbauten gemäss Abs. 1) ist der doppelte Grenzabstand als Gebäudeabstand einzuhalten. Als Gebäudeabstand gilt die kürzeste waagrecht gemessene Entfernung zwischen den Umfassungswänden der Gebäude. Die Baubehörde kann geringere Abstände bewilligen, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.
- 6 Auskragende Gebäudeteile wie offene Balkone, Erker, Vordächer, Vortreppen usw. dürfen höchstens 1,5 m in den Grenz- und Gebäudeabstand hineinragen. Soweit sie mehr als einen Drittel der Fassadenlänge beanspruchen (gerechnet pro Geschoss), haben sie den ordentlichen Grenzabstand einzuhalten.
- 7 Unter dem gewachsenen Boden liegende Bauten oder Bauteile können an die Grenze gestellt werden, wenn die Grenzmauer in ihrer gesamten Länge unter dem Boden liegt.
- 8 Für den Mindestabstand der Gebäude von Strassen ist die Baulinie massgebend. Fehlt eine solche und erweist es sich nicht als nötig, eine Baulinie festzulegen, so ist ab Fahrbahnrand der kleine Grenzabstand, wenigstens aber 4 m einzuhalten; bei Strassen, die eines Ausbaues bedürfen, bemisst sich der Abstand vom zukünftigen Fahrbahnrand aus.
- 9 Gegenüber der Wintersportzone haben Neubauten, neue Anlagen und neue Pflanzungen einen Abstand von wenigstens 2 m einzuhalten. Vorbehalten bleiben Baulinien.

### 3.2. Weitere Zonen

#### **Art. 92 Landwirtschaftszone**

- 1 Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung eignet und für diese Nutzung zu erhalten ist.
- 2 Bauten und Anlagen werden nur bewilligt, soweit sie für die landwirtschaftliche Nutzung des Bodens erforderlich sind oder den Wohnbedürfnissen der bäuerlichen Bevölkerung, ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie der Sicherung existenzfähiger Landwirtschaftsbetriebe dienen.
- 3 Bauten in der Landwirtschaftszone haben sich gut in die Landschaft einzufügen. Die Baubehörde trifft notwendige Anordnungen bezüglich Stellung, Grösse, Lage und Ausgestaltung der Bauten.

### **Art. 93 Forstwirtschaftszone**

- 1 Die Forstwirtschaftszone umfasst den bestehenden Wald im Sinne der Waldgesetzgebung und Flächen, die für die Aufforstung bestimmt sind. Im Waldfeststellungsverfahren ermittelte Waldgrenzen sind im Zonenplan eingetragen.
- 2 Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach der Waldgesetzgebung und den darauf abgestimmten Vorgaben der forstlichen Planung sowie den Bestimmungen über Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen.

### **Art. 94 Freihaltezone**

- 1 Die Freihaltezone umfasst jene Flächen, welche zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, zur Freihaltung von Aussichtslagen, Gewässerufern oder Waldrändern, zur Gliederung von Siedlungsgebieten und zur Erhaltung von Erholungs- und Freiflächen mit einem dauernden Bauverbot belegt sind.
- 2 Änderungen in der Benützung und Bewirtschaftung der Grundstücke sowie Terrainveränderungen dürfen dem Freihaltezweck nicht widersprechen.
- 3 Sofern die Nutzung oder Pflege eines Freihaltegebietes es erfordert, können eingeschossige Kleinbauten bewilligt werden. Der Stellung und Gestaltung solcher Bauten ist besondere Beachtung zu schenken.

### **Art. 95 Naturschutzzone <sup>41</sup>**

- 1 Die Naturschutzzone umfasst Biotop und weitere Standorte, die sich durch besondere Artenvielfalt oder das Vorkommen seltener Arten auszeichnen.
- 2 In der Naturschutzzone sind Bauten und Anlagen aller Art, Terrainveränderungen, Entwässerungen, Rodungen, Düngungen, Materialablagerungen und andere störende Eingriffe oder Nutzungen untersagt.
- 3 Die Baubehörde trifft notwendige Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Kennzeichnung der geschützten Gebiete. Sie kann insbesondere Zutrittsverbote erlassen. Angepasste landwirtschaftliche Nutzung ist im Rahmen der Pflegemassnahmen zulässig.
- 4 Für die Bewirtschaftung von Wald innerhalb von Naturschutzzonen gelten die Bestimmungen der forstlichen Planung.
- 5 Nutzungs- und Bewirtschaftungsbeschränkungen, Unterhalts- und Pflegeverpflichtungen sowie Entschädigungsleistungen können im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen vertraglich geregelt werden.

---

<sup>41</sup> ersetzt durch Art. 33 KRG

- 6 Bei gleichzeitiger Überlagerung von Wintersport- und Naturschutzzone bleibt die Wintersportzone grundsätzlich gewährleistet. Die Pistenpräparation darf jedoch zu keiner Schädigung des zu schützenden Biotops führen und nur bei 30 cm minimaler Mächtigkeit gesetzten Schnees erfolgen. Beschneidungen oder chemische Präparierungen sind nicht zulässig.

#### **Art. 96 Wald- und Wildschutzzone**

- 1 Die Wald- und Wildschutzzone dient der ungestörten Entfaltung von Wald und Fauna.
- 2 Die in dieser Zone befindlichen Gebiete dürfen in der Zeit vom 1. Dezember bis zum 30. April grundsätzlich nicht betreten und nicht befahren werden. Ausgenommen von diesem Verbot sind:
  - die markierte Skitourenroute über den Laviner Grand;
  - Langlaufloipe zur Alp Staz über den Waldweg Alp Staz vom 1. Dezember bis Ende Februar;
  - Wildhegemassnahmen;
  - Walderhaltungs- und Pflegemassnahmen;
  - Not- und Rettungsmassnahmen.
- 3 Der Gemeindevorstand kann von Amtes wegen oder auf Antrag weitere, zeitlich befristete Ausnahmen gestatten, wenn sich solche mit der Zielsetzung von Abs. 1 noch vereinbaren lassen.
- 4 Verstösse gegen die oben genannten Vorschriften werden nach Art. 152 geahndet.

#### **Art. 97 Landschaftsschutzzone <sup>42</sup>**

- 1 Die Landschaftsschutzzone umfasst Natur- und Kulturlandschaften von besonderer Schönheit und Eigenart.
- 2 Die Erstellung von Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, Abbauvorhaben, Materialablagerungen und andere bauliche Vorkehren, die dem Schutzzweck entgegenstehen, sind nicht gestattet. Vorbehalten sind Bauten und Anlagen, soweit sie für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung des betreffenden Gebietes notwendig sind und ein Standort ausserhalb der Landschaftsschutzzone nicht zumutbar ist. Bestehende Bauten und Anlagen dürfen erneuert werden.
- 3 Für die Bewirtschaftung von Wald innerhalb von Landschaftsschutzonen gelten die Bestimmungen der forstlichen Planung.

#### **Art. 98 Wintersportzone**

- 1 Die Wintersportzone umfasst das für die mechanisierte Erschliessung und die intensive Ausübung des Wintersports erforderliche Gelände, wie Aufstiegsgebiete und Abfahrtpisten, Langlaufloipen und dergleichen.

---

<sup>42</sup> ersetzt durch Art. 34 KRG

- 2 Der Boden darf grundsätzlich von jedermann für die entsprechende sportliche Nutzung beansprucht werden.
- 3 Präparierungen von Pisten, Wegen und Loipen mittels mechanischer Hilfsmittel sind grundsätzlich zulässig, sofern es die Schneelage erlaubt. Nötigenfalls kann die Baubehörde die geeigneten Einschränkungen anordnen.
- 4 Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen und Pflanzungen sind nur zulässig, soweit sie die Ausübung des Wintersports nicht beeinträchtigen. Der Boden in der Wintersportzone darf vom 15. November bis zum 30. April nicht gedüngt werden. Stütz- und Futtermauern sind nur für Transportanlagen, für technisch unabdingbare Vorkehrungen und zum Schutz vor Gefahren zulässig.
- 5 Nach Massgabe des Erschliessungsplanes ist es zulässig, Pisten und Loipen maschinell zu beschneien und die hierfür erforderlichen Bauten und Anlagen zu erstellen. Diese haben sich, soweit sie nicht unterirdisch angelegt werden, gut in das Landschaftsbild einzufügen. Die Beschneieung darf frühestens ab 1. November und nur auf gefrorenen Boden erfolgen. Oberirdische Hydrantenanlagen (Zapfstellen) sind nach Saisonschluss zu entfernen.

#### **Art. 99 Campingzone**

- 1 Die Campingzone ist für Campingplätze bestimmt. Es sind ausschliesslich betrieblich notwendige Bauten und Anlagen zulässig, wie sanitäre Anlagen, Verkaufskiosk und Restaurants.
- 2 Im Bereich der Gefahrenzone I ist der Campingbetrieb in der Zeit vom 1. November bis zum 14. Mai verboten. In dieser Zeitspanne dürfen auch in der Gefahrenzone II keine Wohnwagen, Wohnmobile, Zelte und ähnliche Einrichtungen aufgestellt werden.
- 3 Bauten und Anlagen haben sich gut in die Landschaft einzuordnen. Die Baubehörde trifft notwendige Anordnungen bezüglich Lage, Stellung und Gestaltung der Bauten.
- 4 Der Betrieb eines Campingplatzes bedarf einer Betriebsbewilligung der Baubehörde. Diese wird nur erteilt, wenn alle erforderlichen sanitären Anlagen bei der Eröffnung des Betriebes vorhanden sind. Für bewilligte Campingplätze ist eine Campingordnung aufzustellen, welche der Genehmigung durch die Baubehörde bedarf.
- 5 Das ständige Stationieren von Wohnwagen, Wohnmobilen, Zelten und ähnlichen Einrichtungen in der Campingzone ist verboten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der jeweiligen Campingordnung.
- 6 Zeitlich befristete Zeltlager können von der Baubehörde ausserhalb der Campingzone bewilligt werden.

#### **Art. 100 Grundwasser- und Quellschutzzone <sup>43</sup>**

- 1 Die Grundwasser- und Quellschutzzone umfasst Gebiete, die für die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung vor Störungen geschützt werden. Innerhalb der Grundwasser- und Quellschutzzone sind Bauten und Anlagen sowie Nutzungen nicht zulässig, welche die Wasservorkommen gefährden könnten. Die zulässigen Nutzungen können in einem Reglement umschrieben werden.
- 2 Die Baubehörde erlässt für Grundwasserfassungen und für Mineralquellen sowie bei Bedarf für Quelfassungen detaillierte Schutzzonenpläne mit den Zonen S I (Fassungsbereich), S II (engere Schutzzone) und S III (weitere Schutzzone) samt zugehörigen Reglementen nach der Gewässerschutzgesetzgebung. Nutzungsbeschränkungen auf Parzellen innerhalb der detaillierten Schutzzonen sind im Grundbuch anzumerken.
- 3 Bauten und Anlagen in Grundwasser- und Quellschutzzonen können nur mit Auflagen bewilligt werden. Sie werden unter Beizug einer Fachperson festgelegt und sind Bestandteil der Baubewilligung.

#### **Art. 101 Gefahrenzone <sup>44</sup>**

- 1 Die Gefahrenzonen bezeichnen die durch Lawinen, Rutschungen, Steinschlag, Überschwemmungen oder andere Naturereignisse bedrohten Gebiete.
- 2 In der Gefahrenzone mit hoher Gefahr (Gefahrenzone I) dürfen keine Bauten erstellt und erweitert werden, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen. Zerstörte Bauten dürfen nur in Ausnahmefällen wieder aufgebaut werden. Standortgebundene Bauten, die nicht dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, sind mit entsprechendem Objektschutz zulässig.
- 3 In der Gefahrenzone mit geringer Gefahr (Gefahrenzone II) bedürfen Bauvorhaben (Neu- und Erweiterungsbauten, Umbauten mit erheblicher Wertvermehrung) zusätzlicher Genehmigung durch die Gebäudeversicherungsanstalt des Kantons Graubünden. Die von dieser geforderten baulichen Schutzmassnahmen werden als Bauauflagen in den Baubescheid aufgenommen.
- 4 Bauvorhaben, welche in der Gefahrenzone II des Brattashanges realisiert werden wollen, unterbreitet die Baubehörde vorgängig einer öffentlichen oder privaten Prüfinstanz zur Prüfung. Die aufgrund dieses Berichtes erforderlichen Bedingungen und Auflagen werden in den Baubescheid aufgenommen. Gegebenenfalls wird die Baubewilligung für das betreffende Bauvorhaben ganz verweigert. Auf dem Bauamt liegen Berichte des Instituts für Geotechnik der ETH Zürich vor, welche die Gefahrensituation und die zu treffenden Massnahmen erläutern. <sup>45</sup>

---

<sup>43</sup> ersetzt durch Art. 37 KRG

<sup>44</sup> Abs. 1 -3 ersetzt durch Art. 38 KRG

<sup>45</sup> Genehmigt gemäss Departementsverfügung vom 23. Oktober 2019

### **Art. 102 Flugsicherheitszone**

- 1 Zur Gewährleistung der Flugsicherheit wird eine Flugsicherheitszone ausgeschrieben. Die Auswirkungen richten sich nach den einschlägigen Vorschriften der Eidgenössischen Luftfahrtgesetzgebung.

### **Art. 103 Bestehende Lagerplätze**

- 1 Bestehende Lagerplätze für Material und Güter aller Art dürfen grundsätzlich beibehalten werden. Verunstalten sie das Orts- und Landschaftsbild oder verursachen sie übermässige Immissionen, sind sie zu sanieren. Nötigenfalls kann deren Beseitigung angeordnet werden.
- 2 Der Eigentümer und der Betreiber des Lagerplatzes haften gegenüber der Gemeinde solidarisch für die Kosten derartiger Massnahmen.
- 3 Die einschlägigen Bestimmungen der Umweltschutzgesetzgebung bleiben in jedem Fall vorbehalten.

### **Art. 103a Lagerplatzzone God Spuondas <sup>46</sup>**

- 1 Die Lagerplatzzone God Spuondas ist für die geordnete Lagerung von Waren, Materialien und Gerätschaften der Gemeindebetriebe St. Moritz bestimmt.
- 2 Zulässig sind Anlagen für den Betrieb und den Unterhalt der Lagerplatzzone, soweit diese für Nutzungen gemäss Abs. 1 notwendig sind. Solche Anlagen dürfen eine Gesamthöhe von maximal 5.50 Metern ab gestaltetem Boden aufweisen. Dauerhafte und feste Hochbauten sind nicht zulässig.
- 3 Anlagen sind bezüglich Farbgebung und Materialisierung gut in die Umgebung zu integrieren. Sie dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- 4 Im Falle einer Nutzungsaufgabe sind alle Einrichtungen durch die jeweiligen Betreiber auf eigene Kosten zu entfernen.

### **Art. 103b Lagerplatzzone Schneedepot God Spuondas <sup>47</sup>**

- 1 Die Lagerplatzzone Schneedepot God Spuondas ist für die Lagerung von Schnee bestimmt.
- 2 Zulässig sind Anlagen für den Betrieb und den Unterhalt der Lagerplatzzone Schneedepot God Spuondas, soweit diese für die Nutzung gemäss Abs. 1 notwendig sind. Dauerhafte und feste Hochbauten sind nicht zulässig.
- 3 Anlagen sind bezüglich Farbgebung und Materialisierung gut in die Umgebung zu integrieren. Sie dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- 4 Im Falle einer Nutzungsaufgabe sind alle Einrichtungen durch die jeweiligen Betreiber auf eigene Kosten zu entfernen.

---

<sup>46</sup> Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 920 vom 3. Dezember 2018

<sup>47</sup> Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 920 vom 3. Dezember 2018

#### **Art. 104 Übriges Gemeindegebiet <sup>48</sup>**

- 1 Das übrige Gemeindegebiet umfasst das unproduktive Land und jene Flächen, für die noch keine Grundnutzung festgelegt ist.
- 2 Bauten und Anlagen, die einen künftigen Zonenzweck beeinträchtigen, sind nicht zulässig. Der Gemeinde dürfen durch die Bewilligung zulässiger Bauvorhaben keine Kosten erwachsen. Es besteht kein Anspruch auf Anschluss an öffentliche Erschliessungsanlagen.

#### **4. Gestaltung**

##### **Art. 105 Freihaltebereich**

- 1 Als Freihaltebereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Aussenräume, die für das Ortsbild von besonderer Bedeutung sind.
- 2 Im Freihaltebereich dürfen keine oberirdischen Bauten und Anlagen neu erstellt werden (Hochbauverbot).

##### **Art. 106 Baugestaltungslinien**

- 1 Die Baugestaltungslinien dienen der Gestaltung des Ortsbildes oder einzelner Strassenzüge sowie der Situierung von Bauten innerhalb der Siedlung.
- 2 Baugestaltungslinien dürfen von Hochbauten nicht überschritten werden. Wo die Pläne es vorsehen, bestimmen die Baugestaltungslinien zwingend die Lage von Gebäuden oder Gebäudeseiten. Ohne diesen Hinweis hat die Baugestaltungslinie lediglich Begrenzungsfunktion.
- 3 Baugestaltungslinien können im Generellen Gestaltungsplan oder in Quartierplänen festgelegt werden.

##### **Art. 107 Nutzungsverlegung**

- 1 Nutzungsverlegungen dienen der Schaffung grösserer, zusammenhängender Freiflächen oder zur Freihaltung von Landschaftsteilen. Die überbaubaren Flächen (Baustandorte) und die freizuhaltenden Flächen werden im Generellen Gestaltungsplan bezeichnet.
- 2 Flächen ausserhalb der bezeichneten Baustandorte dürfen nicht überbaut werden, sind jedoch bei der Berechnung der Ausnützungsziffer anzurechnen.

---

<sup>48</sup> ersetzt durch Art. 41 KRG

- 3 Die Durchführung der Nutzungsverlegung erfolgt im Quartierplanverfahren. Erweist sich zur Durchführung eine Baulandumlegung als erforderlich, sind der zu überbauende Boden und die Freiflächen im Verhältnis des eingeworfenen Landes anteilmässig auf die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer aufzuteilen. Nach Möglichkeit sind die überbaubaren und die freizuhaltenden Flächen je in einer Parzelle zusammenzufassen. Ein Anspruch auf ungeteilte Zuteilung des Bodens besteht indessen nicht.

#### **Art. 108 Schützenswerte Natur- und Kulturobjekte**

- 1 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten schützenswerten Natur- und Kulturobjekte dürfen weder zerstört noch beeinträchtigt werden.
- 2 Im Bereich der im Generellen Gestaltungsplan eingezeichneten Aussichtspunkte und Aussichtslagen sind Bauten und Anlagen so anzuordnen bzw. auszugestalten, dass die Aussicht nicht wesentlich beeinträchtigt wird.
- 3 Die Baubehörde kann die notwendigen Massnahmen zur Erhaltung und Pflege der geschützten Objekte treffen.

#### **Art. 109 Erhaltens- und beachtenswerte Natur- und Kulturobjekte**

- 1 Es besteht eine Liste über Bauten, Kultur- und Naturobjekte, bei denen bei Gefährdung ihres Bestandes zu prüfen ist, ob und in welchem Umfang Schutzmassnahmen notwendig sind. Das Verzeichnis liegt auf dem Bauamt auf und steht jedermann zur Einsicht offen. Änderungen an den in der Liste aufgeführten Objekten sind der Baubehörde im Voraus anzuzeigen.

#### **Art. 110 Wertvolle Baumbestände**

- 1 Wertvolle Baumbestände wie Hecken, Feld- und Ufergehölze dürfen in ihrem Bestand nicht verringert werden. Die Erteilung von Bewilligungen für die Entfernung oder wesentliche Beeinträchtigungen von Hecken, Feld- und Ufergehölzen richtet sich nach den eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen.

### **5. Erschliessung**

#### **5.1. Allgemeines**

##### **Art. 111 Grund- und Groberschliessung**

- 1 Die Grunderschliessung umfasst das übergeordnete Strassennetz, Wasserversorgungs- und Elektrizitätswerke, Abwasserreinigungs- und Abfallanlagen sowie die Transportanlagen bis zu den Anlagen der Groberschliessung.

- 2 Die Groberschliessung umfasst die Sammelstrassen sowie die Hauptleitungen und zugehörige Anlagen der Wasser- und Energieversorgung, der Abwasserbehandlung und der Telekommunikation.
- 3 Zu den Anlagen der Grund- oder der Groberschliessung zählen je nach Bedeutung die Wirtschaftswege, die Rad- und Reitwege, die Fuss- und Wanderwege sowie Parkierungs- und Transportanlagen.
- 4 Für die Ausgestaltung, die Benützung, den Unterhalt und die Erneuerung der gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und der Groberschliessung gelten die Vorschriften der von der Gemeinde erlassenen Erschliessungsreglemente.

#### **Art. 112 Feinerschliessung**

- 1 Die Feinerschliessung umfasst die Erschliessungsstrassen, namentlich Quartierstrassen sowie Plätze und Fussgängerbereiche, wie auch die Anschlüsse der einzelnen Grundstücke an die Hauptstränge der öffentlichen Erschliessungsanlagen. Zur Feinerschliessung zählen ferner Gemeinschaftsanlagen, wie Parkierungsanlagen, Transportanlagen, Energieversorgungsanlagen, Abfallsammelstellen und dergleichen.
- 2 Die Baubehörde kann die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eines Quartiers und benachbarter Grundstücke verpflichten, private Gemeinschaftsanlagen zu erstellen. Für grössere Gemeinschaftsanlagen sind Quartierplanverfahren durchzuführen.
- 3 Eigentümerinnen und Eigentümer privater Verkehrs- oder Versorgungsanlagen können von der Baubehörde im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Notwegrechtes verpflichtet werden, ihre Anlagen oder ihr Grundstück Dritten zur Verfügung zu stellen, sofern die nachstehenden Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:
  - die betreffende Bauparzelle über keine genügenden Anschlüsse an eine öffentliche Verkehrsanlage oder an die Hauptstränge der Infrastrukturanlagen verfügt;
  - keine zumindest gleichwertige Erschliessungsmöglichkeit besteht;
  - andere planerische Instrumente (Quartierplanungen und dergleichen) nicht in Frage kommen oder keine Lösung des Erschliessungsproblems gebracht haben;
  - eine gütliche Einigung nachweislich gescheitert ist;
  - die Belastung mit der betreffenden Grunddienstbarkeit sich für die Grundeigentümerin bzw. den Grundeigentümer als zumutbar erweist.

In der betreffenden Verfügung ist die von der Begünstigten bzw. vom Begünstigten zu bezahlende Entschädigung verbindlich festzulegen, welche sich grundsätzlich nach dem Verkehrswert der eingeräumten Rechte bemisst.

Weiter festzulegen sind in der Verfügung die Regeln bezüglich Erstellung und Unterhalt der Anlagen.

Die Baubehörde lässt das verfügte öffentlich-rechtliche Notwegrecht nach Rechtskraft und der nachgewiesenen Bezahlung der Entschädigung auf allen beteiligten Parzellen im Grundbuch anmerken. Die mit der Anmerkung verbundenen Kosten gehen zulasten der Eigentümerinnen bzw. Eigentümer der begünstigten Parzellen.

- 4 Für die Ausgestaltung, die Benützung, den Unterhalt und die Erneuerung der Anlagen der Feinerschliessung gelten im Übrigen die Vorschriften der von der Gemeinde erlassenen Erschliessungsreglemente sowie die Bestimmungen der Quartierpläne.

## 5.2. Projektierung, Ausführung

### **Art. 113 Baulinien, Niveaulinien (Skizze im Anhang)**

- 1 Baulinien dienen der Sicherung bestehender oder geplanter Verkehrs- und Versorgungsanlagen. Der im Baulinienbereich gelegene Boden darf ober- und unterirdisch nicht überbaut werden.
- 2 Einzelne Vorsprünge wie Vordächer, Erker und Balkone dürfen 1,5 m über die Baulinie hinausragen, sofern sie mindestens 3 m über dem Trottoir und 4,5 m über dem Strassenniveau liegen (vgl. Art. 91 Abs. 6).
- 3 Bauliche Veränderungen an Bauten im Baulinienbereich dürfen nur ausnahmsweise vorgenommen werden. Die Baubehörde lässt den entstehenden Mehrwert auf Kosten der Eigentümerin bzw. des Eigentümers auf den betreffenden Parzellen im Grundbuch anmerken. Dieser Mehrwert wird im Enteignungsfall nicht vergütet.
- 4 Niveaulinien bestimmen die Höhenlage projektierte Verkehrsanlagen. Eingänge, Einfahrten usw. sind auf die Niveaulinien auszurichten.

### **Art. 114 Generelle Projekte und Bauprojekte**

- 1 Die Projektierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen ist Sache der Gemeinde.
- 2 Die generellen Projekte umfassen die Hauptanlagen der Wasserversorgung (GWP) und der Abwasserbehandlung (GEP, GKP), die Verkehrsanlagen der Groberschliessung sowie Anlagen der Energieversorgung und der Abfallbewirtschaftung.
- 3 Die Bauprojekte bestimmen Art, Umfang, Lage und bautechnische Gestaltung von Erschliessungsanlagen und weitere Einzelheiten.

### **Art. 115 Verfahren**<sup>49</sup>

- 1 Bau- und Niveaulinien, generelle Projekte und Bauprojekte sind während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen. Während der Auflage kann bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden.

---

<sup>49</sup> ersetzt durch Art. 57 Abs. 2 KRG

- 2 <sup>1</sup>Nach Ablauf der Auflagefrist entscheidet die Baubehörde über allfällige Einsprachen und gibt ihren Entscheid den Einsprechenden schriftlich und begründet bekannt. Der Erlass von Bau- und Niveaulinien sowie die Genehmigung von generellen Projekten und von Bauprojekten sind in ortsüblicher Weise bekannt zu geben.
- 3 Für Bau- und Niveaulinien, die in einem Generellen Erschliessungsplan oder in einem Quartierplan festgelegt werden, gelten ausschliesslich die Verfahrensvorschriften der betreffenden Planungsmassnahme.

#### **Art. 116 Ausführung öffentlicher Erschliessungsanlagen**

- 1 Die Ausführung der gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung ist Sache der Gemeinde.
- 2 Die Gemeinde sorgt innerhalb der im Erschliessungsprogramm vorgesehenen Frist und unter Berücksichtigung ihrer Finanzlage für die Erstellung und den Ausbau der öffentlichen Erschliessungsanlagen.
- 3 Kann die Gemeinde ihren Verpflichtungen zur Erstellung und zum Ausbau der öffentlichen Erschliessungsanlagen gemäss Erschliessungsprogramm nicht termingerecht nachkommen, so können die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ihr Land nach den von der Gemeinde genehmigten Plänen selber erschliessen oder die Erschliessung durch das Gemeinwesen bevorschussen.
- 4 Anlagen der Feinerschliessung werden von der Gemeinde erstellt, wenn diese einer grösseren Anzahl von Grundstücken dienen. Lehnt die Gemeinde die Durchführung der Feinerschliessung ab, sind die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer berechtigt, diese Anlagen nach den Plänen der Gemeinde als private Erschliessungsanlagen zu erstellen.

#### **Art. 117 Ausführung privater Erschliessungsanlagen**

- 1 Die Ausführung von privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.
- 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.

### 5.3. Finanzierung<sup>50</sup>

#### **Art. 118 Öffentliche Erschliessungsanlagen**

- 1 Die Gemeinde deckt ihre Auslagen für die Erstellung, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung der öffentlichen Erschliessungsanlagen durch die Erhebung von Grundeigentümerbeiträgen, Anschlussgebühren und Benutzungsgebühren. Soweit besondere Umstände vorliegen, trägt die Gemeinde die Restkosten aus allgemeinen Mitteln.
- 2 Grundeigentümerbeiträge werden erhoben für Verkehrsanlagen sowie für Versorgungsanlagen der Feinerschliessung (Wasserversorgung, Abwasserbehandlung und Abfallbewirtschaftung).
- 3 Anschluss- und Benutzungsgebühren werden nach separaten Erlassen erhoben.

#### **Art. 119 Grundeigentümerbeiträge**

- 1 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer haben an die Kosten der von der Gemeinde erstellten Verkehrsanlagen sowie von Versorgungsanlagen der Feinerschliessung Beiträge zu leisten, soweit ihnen aus der Erstellung dem Ausbau oder Abänderung solcher Anlagen ein wirtschaftlicher Sondervorteil erwächst.
- 2 Die Baubehörde legt entsprechend dem öffentlichen und privaten Interesse an den Anlagen den Kostenanteil fest, welcher von der Gesamtheit der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zu tragen ist. Dabei gelten folgende Richtlinien:

	Gemeindeanteil	Privatanteil
Verkehrsanlagen:		
- Groberschliessung	70-40%	30-60%
- Feinerschliessung	30-0%	70-100%
Versorgungsanlagen:		
- Feinerschliessung	30-0%	70-100%

Dienen Erschliessungsanlagen ausschliesslich der Überbauung und Nutzung eines Gebietes durch die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, sind ihnen die Erschliessungskosten ganz zu überbinden.

- 3 Beitragspflichtig sind die im Zeitpunkt der öffentlichen Auflage des Kostenverteilers im Grundbuch eingetragenen Personen. Bei Gesamthandsverhältnissen sind die Gesamteigentümer/innen, bei Miteigentumsverhältnissen die einzelnen Mit- bzw. Stockwerkeigentümer/innen, bei Baurechtsverhältnissen die Bauberechtigten beitragspflichtig. Wird die Liegenschaft später veräussert, geht die Verpflichtung zur Bezahlung aller noch ausstehenden Beiträge auf die Erwerblerin bzw. den Erwerber über.

---

<sup>50</sup> ersetzt durch Art. 62-64 KRG sowie Art. 22-27 KRVO

- 4 Werden beitragspflichtige Erschliessungsanlagen im Rahmen einer Quartierplanung erstellt, sind die Grundeigentümerbeiträge im Quartierplanverfahren festzulegen. In anderen Fällen erfolgt die Erhebung der Beiträge nach den Vorschriften der von der Gemeinde zu erlassenden Erschliessungsreglemente.<sup>51</sup>

#### **Art. 120 Private Erschliessungsanlagen**

- 1 Die Finanzierung der privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.
- 2 Dienen Erschliessungsanlagen mehreren Grundstücken gemeinsam, sind die Kosten für die Erstellung, den Unterhalt und die Erneuerung von den Privaten selbst aufzuteilen. Besondere Regelungen bei Quartierplanungen bleiben vorbehalten.
- 3 Werden Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer von der Gemeinde zur Erstellung von gemeinschaftlichen Erschliessungsanlagen verpflichtet oder ist eine bestehende Anlage auf Anordnung der Baubehörde auch Dritten zur Verfügung zu stellen, legt die Baubehörde den Kostenanteil für jedes angeschlossene Grundstück fest.
- 4 Die Gemeinde kann den Unterhalt und die Reinigung von privaten Erschliessungsanlagen gegen Berechnung 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 einzelnen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer aufgeteilt.

---

<sup>51</sup> der letzte Satz von Abs. 4 ist durch die Regelung in Art. 22 ff. KRVO über Beitragsverfahren ersetzt worden

## IV. Quartierplanung

### 1. *Quartierplan*<sup>52</sup>

#### **Art. 121 Quartierplan**

- 1 Der Quartierplan regelt die Gestaltung und Erschliessung eines umgrenzten Teils der Bauzone. Er kann Anlagen der Quartierausstattung vorsehen.
- 2 Der Quartierplan besteht aus den Quartierplanbestimmungen, dem Quartiergestaltungsplan und dem Quartiererschliessungsplan. Für gemeinschaftliche Versorgungsanlagen können selbstständige Quartiersversorgungspläne erlassen werden.
- 3 Der Quartierplan umfasst nach Bedarf zusätzliche Pläne und Verzeichnisse der Baulandumlegung oder den Grenzbereinigungsplan.

#### **Art. 122 Quartierplanbestimmungen**

- 1 Die Quartierplanbestimmungen enthalten Vorschriften über die Gestaltung der Bauten und Anlagen.
- 2 Sie regeln mindestens die Erstellung und Finanzierung der Quartiererschliessung sowie die Grundsätze für die Verteilung der Planungs- und der Erschliessungskosten unter den Quartierplanbeteiligten.
- 3 Die Quartierplanbestimmungen können die Bauvorschriften der Grundordnung ergänzen. Sie können im Rahmen der Grundordnung Nutzungspflichten vorsehen. Abweichungen von allgemeinen Bauvorschriften und von Zonenvorschriften sind nur nach Massgabe der Bestimmungen über den Quartiergestaltungsplan zulässig.

#### **Art. 123 Quartiergestaltungsplan**

- 1 Der Quartiergestaltungsplan gewährleistet die Einordnung neuer Quartiere in die gewachsene Siedlung und in die Landschaft. Er schafft für bestehende Quartiere die Voraussetzungen für ihre Erneuerung und Verbesserung.
- 2 Der Quartiergestaltungsplan trennt wenigstens die überbaubaren und freizuhaltenen Flächen. Enthält er weitergehende Anordnungen über die zulässigen Baukuben, ihre Nutzung und Gestaltung und bietet er Gewähr für eine gute Beziehung der geplanten Bauten zur baulichen und landschaftlichen Umgebung und untereinander, können darin folgende Abweichungen von allgemeinen Bauvorschriften und von Zonenvorschriften festgelegt werden:

---

<sup>52</sup> Art. 121-127 sind ersetzt worden durch Art. 51-54 KRG. Ausgenommen Art. 123 Abs. 2, welcher in Anwendung von Art. 25 Abs. 4 KRG die Voraussetzungen und den Umfang der Abweichungen von der Regelbauweise umschreibt

1. Die Gebäude- und Grenzabstände, die Gebäudelängen und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei bestimmt werden. Gegenüber den nicht in das Quartierplanverfahren einbezogenen Nachbargrundstücken gelten indessen die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände. Vorbehalten bleibt Art. 91 Abs. 4.
2. Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Berechnung der Gebäude- und Firsthöhen ab neuem Terrain vorgeschrieben werden.
3. Die im Zonenschema angegebenen Höchstwerte für die Ausnützung dürfen um maximal 10% erhöht werden. Die Mehrnutzung darf nicht für Zweitwohnungen im Sinne des Baugesetzes (Anhang, Ziffer 3. Absatz 4) verwendet werden.

#### **Art. 124 Quartiererschliessungsplan**

- 1 Der Quartiererschliessungsplan legt die Erschliessung des Quartierplangebietes mit Verkehrs- und Versorgungsanlagen verbindlich fest. Er ist auf den Quartiergestaltungsplan, den Generellen Erschliessungsplan und die generellen Projekte der Gemeinde abzustimmen.
- 2 Der Quartiererschliessungsplan kann Gemeinschaftsanlagen wie Einstellgaragen, Energieversorgungsanlagen und dgl. vorschreiben. Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen können zu einem Anschluss an eine Gemeinschaftsanlage verpflichtet werden, sofern deren Anschluss zweckmässig und zumutbar ist.
- 3 Der Quartiererschliessungsplan kann Etappen für die Ausführung der Erschliessungsanlagen festlegen.

#### **Art. 125 Quartiererschliessung**

- 1 Anlagen der Quartiererschliessung, die nach Abschluss des Verfahrens von der Gemeinde übernommen werden, sind durch die Gemeinde zu erstellen. Der hierfür benötigte Boden ist durch die Baulandumlegung auszuscheiden und in das Eigentum der Gemeinde zu überführen.
- 2 Anlagen der Quartiererschliessung, die nicht übernommen werden, erstellen die Quartierplanbeteiligten unter Aufsicht der Gemeinde. Die Rechte und Pflichten der Beteiligten an diesen Anlagen sind in den Quartierplanbestimmungen zu regeln.

#### **Art. 126 Finanzierung**

- 1 Die Kosten der Quartiererschliessung gehen grundsätzlich zulasten der Quartierplanbeteiligten. Die Gemeinde leistet Beiträge, wenn an der Erstellung der Anlagen ein unmittelbares öffentliches Interesse besteht, das über die gemeinschaftlichen Interessen der Beteiligten hinausgeht.

- 2 Der Kostenverteiler ist nach den für die Grundeigentümerbeiträge geltenden Grundsätzen aufzustellen und in die Quartierplanbestimmungen aufzunehmen.
- 3 Die Kostenanteile werden mit der Fertigstellung der Erschliessungsanlagen zur Bezahlung fällig. Die Baubehörde kann jedoch die Quartierplanbeteiligten bereits während der Bauausführung zu Akontozahlungen verpflichten. In Rechnung gestellte Kostenanteile sind innert 60 Tagen zu bezahlen. Bei verspäteter Zahlung wird ein Verzugszins in Höhe des Zinssatzes der Graubündner Kantonalbank für 2. Hypotheken zuzüglich ½% berechnet.

#### **Art. 127 Quartierausstattung**

- 1 Bauten und Anlagen der Quartierausstattung sind im Quartiergestaltungsplan, im Quartiererschliessungsplan oder in einem besonderen Plan festzulegen.
- 2 Die Kosten der Quartierausstattung trägt in der Regel die Gemeinde.
- 3 Dienen Bauten und Anlagen der Quartierausstattung vorwiegend den Interessen der Quartierplanbeteiligten, können diese zur Leistung eines ihrem Sondervorteil entsprechenden Kostenbeitrages verpflichtet werden. Dient die Ausstattung ausschliesslich den Quartierplanbeteiligten, können ihnen alle Kosten überbunden werden. Die Kostenanteile sind im Kostenverteiler festzulegen.

## **2. Baulandumlegung<sup>53</sup>**

#### **Art. 128 Baulandumlegung**

- 1 Die Baulandumlegung dient der Neuordnung der Eigentumsverhältnisse im Umlegungsgebiet. Sie schafft die Voraussetzungen für die Verwirklichung des Quartiergestaltungs- und des Quartiererschliessungsplanes.
- 2 Die Baulandumlegung kann von der Baubehörde von Amtes wegen angeordnet werden. Sie ist ausserdem zu beschliessen, wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verlangt, denen mehr als die Hälfte des Umlegungsgebietes gehört.
- 3 Zum Schutz der Baulandumlegung kann die Baubehörde einen Umlegungsban beschliessen. Während des Umlegungsbanes dürfen ohne Zustimmung der Baubehörde keine rechtlichen oder tatsächlichen Verfügungen über die Grundstücke getroffen werden, welche die Baulandumlegung beeinträchtigen oder erschweren. Im Übrigen gelten für den Umlegungsban sinngemäss die Vorschriften über den Erlass von Planungszonen.

---

<sup>53</sup> Art. 128-133 sind ersetzt worden durch Art. 65-71 KRG

### **Art. 129 Alter Bestand**

- 1 Für alle Grundstücke im Umlegungsgebiet sind gestützt auf das Grundbuch ein Bestandesplan und ein Bestandesverzeichnis zu erstellen. Daraus sind die Eigentumsverhältnisse an den einbezogenen Grundstücken mit Einschluss der beschränkten dinglichen Rechte, ausgenommen Pfandrechte, sowie Vormerkungen und die Anmerkungen ersichtlich.
- 2 Bestandesplan und Bestandesverzeichnis sind während 30 Tagen aufzulegen. Den Betroffenen ist Gelegenheit zu geben, Änderungen oder Ergänzungen zu beantragen.
- 3 Streitigkeiten, welche den Bestand und den Umfang des Eigentums betreffen, sind auf den Zivilweg zu verweisen.

### **Art. 130 Abzüge für den Gemeinbedarf**

- 1 Von der Gesamtfläche des Umlegungsgebietes ist das Land unentgeltlich in Abzug zu bringen, welches benötigt wird für die Erschliessung sowie für Gemeinschaftsanlagen, die überwiegend den Bedürfnissen im Umlegungsgebiet dienen. Die verbleibende Fläche bildet die Verteilungsmasse für die Neuzuteilung.
- 2 Die Abtretung von Boden oder Rechten zu weitergehenden öffentlichen Zwecken richtet sich, sofern keine Einigung erzielt wird, nach den Vorschriften des Enteignungsgesetzes.

### **Art. 131 Neuzuteilung, Wertausgleich**

- 1 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer erhalten durch den Umlegungsplan und das Neuzuteilungsverzeichnis aus der Verteilungsmasse Boden zugewiesen, der anteilmässig dem Land entspricht, das sie in die Umlegung eingeworfen haben. Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, deren Anteil an der Verteilungsmasse nicht ausreicht, um ein überbaubares Grundstück zu bilden, haben keinen Anspruch auf eine Landzuteilung.
- 2 Durch Boden nicht ausgleichbare Mehr- oder Minderwerte sind in Geld voll auszugleichen.
- 3 Bei etappenweiser Erschliessung des Quartiers ist bei der Zuteilung der Grundstücke auf die Bauabsichten der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer Rücksicht zu nehmen. Bauwilligen ist Boden in der ersten Etappe zuzuweisen. Bei Baulandumlegungen zur Erschliessung von Land für den Wohnungsbau kann die Neuzuteilung mit der Verpflichtung verbunden werden, dass die Grundstücke in einer für den Betroffenen zumutbaren Frist überbaut oder für Zwecke, die der Überbauung dienen, zur Verfügung gestellt werden (Bauverpflichtung).

### **Art. 132 Bereinigung von Rechten und Lasten, Vormerkungen und Anmerkungen**

- 1 Beschränkte dingliche Rechte sowie Vormerkungen und Anmerkungen, die durch die Baulandumlegung gegenstandslos werden oder dem Umlegungszweck entgegenstehen, sind nicht in die Neuzuteilung aufzunehmen. Alle übrigen sind durch Rechte gleichen Inhalts im Neuzustand zu ersetzen. Rechte, die nicht in die Neuzuteilung übernommen werden, sind mit Ausnahme der gegenstandslos gewordenen Rechte voll zu entschädigen.
- 2 Mit Ausnahme der Grundpfandrechte gehen mit dem Erwerb des Eigentums an den neu zugeteilten Parzellen sämtliche beschränkten dinglichen Rechte des alten Bestandes unter. Die Grundpfandrechte werden nach Massgabe von Art. 802 ZGB von den abzutretenden Grundstücken oder Teilen davon auf die zum Ersatz zugewiesenen Parzellen verlegt. Wird kein neues Grundstück zugewiesen, sind die Grundpfandrechte abzulösen.

### **Art. 133 Grenzbereinigung**

- 1 Befinden sich im Quartierplangebiet ungünstig abgetrennte Parzellen, die jedoch keine eigentliche Baulandumlegung erfordern, kann die Baubehörde auf Begehren einer Grundeigentümerin oder eines Grundeigentümers die Grenzbereinigung anordnen, wenn den anderen Beteiligten daraus keine nennenswerten Nachteile erwachsen.
- 2 In gleiche Weise kann die Grenzbereinigung auch bei Randparzellen des Planungsgebietes angeordnet werden, wenn diese gegenüber Parzellen ausserhalb des Planungsgebietes ungünstige Grenzen aufweisen.

## **3. Quartierplanverfahren <sup>54</sup>**

### **Art. 134 Einleitung**

- 1 Die Quartierplanung wird nach Orientierung der Betroffenen durch Beschluss der Baubehörde eingeleitet. Die Einleitung erfolgt von Amtes wegen. Sie ist ausserdem zu beschliessen, wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verlangt, denen mehr als die Hälfte des Quartierplangebietes gehört.
- 2 Der Einleitungsbeschluss hat Angaben über den Zweck der Quartierplanung und die Abgrenzung des Planungsgebietes zu enthalten. Er ist öffentlich bekannt zu geben und den Betroffenen schriftlich mitzuteilen.
- 3 Gegen die Einleitung des Verfahrens und die Abgrenzung des Planungsgebietes kann innert 30 Tagen bei der Baubehörde Einsprache erhoben werden.

---

<sup>54</sup> Art. 134-140 sind ersetzt worden durch Art. 16-21 KRVO

### **Art. 135 Erstellung**

- 1 Nach Eintritt der Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses lässt die Baubehörde den Quartierplan ausarbeiten. Den Quartierplanbeteiligten ist Gelegenheit zu geben, dabei mitzuwirken.
- 2 Auf Antrag kann die Baubehörde die Erstellung des Planes den Quartierplanbeteiligten überlassen, wenn sie den Quartierplan nicht selbst in Auftrag geben will. Ein Anspruch auf Auflage eines solchen Quartierplanes besteht nicht.
- 3 Vor der öffentlichen Auflage ist der Quartierplan dem zuständigen Grundbuchamt zur formellen Prüfung zu unterbreiten. Die Baubehörde kann ferner Quartierpläne, die von den Beteiligten selbst erstellt werden, auf deren Kosten beurteilen lassen.

### **Art. 136 Öffentliche Auflage, Einsprache**

- 1 Die Baubehörde legt den Quartierplan während 30 Tagen öffentlich auf und gibt die Auflage in ortsüblicher Weise bekannt. Die beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie allfällige von einer Baulandumlegung betroffene Dienstbarkeitsberechtigte und Personen mit vorgemerkten persönlichen Rechten sind vor der Auflage schriftlich zu benachrichtigen.
- 2 Während der öffentlichen Auflage kann bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Diese entscheidet über die Einsprachen.
- 3 Wird auf Grund von Einsprachen der Quartierplan geändert, ist die Auflage zu wiederholen. Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Quartierplanbeteiligte, so ist diesen Gelegenheit zur Einsprache innert einer Frist von 20 Tagen zu geben.

### **Art. 137 Erlass**

- 1 Nach Abschluss des Auflage- und Einspracheverfahrens sorgt die Baubehörde für die Erstellung der Mutationsdokumente für Baulandumlegungen und Grenzbereinigungen. Gestützt darauf entscheidet sie über den Erlass des Quartierplanes.
- 2 Der Erlass ist den Quartierplanbeteiligten und allfälligen Einsprechenden, bei Baulandumlegungen ausserdem den Betroffenen, schriftlich mitzuteilen.
- 3 Der Eigentumserwerb erfolgt mit dem Eintritt der Rechtskraft des Quartierplans.
- 4 Die Baubehörde lässt den Quartierplan nach Eintritt der Rechtskraft auf Kosten der Grundeigentümerin bzw. des Grundeigentümers auf allen beteiligten Parzellen im Grundbuch anmerken. Gleichzeitig meldet sie Rechtsänderungen aus Baulandumlegungen und Grenzbereinigungen zum grundbuchlichen Vollzug an.

### **Art. 138 Planungskosten**

- 1 Die Kosten der Quartierplanung einschliesslich der Kosten einer allfälligen Baulandumlegung oder Grenzbereinigung mit den zugehörigen Vermessungs- und Vermarktungskosten sowie der Aufwand der Gemeinde für die Prüfung des Quartierplanes gehen vollumfänglich zu Lasten der Quartierplanbeteiligten.

- 2 Die Planungskosten sind nach dem Vorteilsprinzip auf die Quartierplanbeteiligten zu verteilen. Planungskosten, die bloss einzelne Beteiligte betreffen, sind allein diesen zu belasten.
- 3 Die Kostenanteile werden nach Abschluss der Quartierplanung mit der Zustellung des Kostenverteilers zur Bezahlung fällig. Die Baubehörde kann jedoch die Quartierplanbeteiligten bereits während des Verfahrens zur Leistung von Kostenvorschüssen verpflichten. In Rechnung gestellte Kostenanteile sind innert 60 Tagen zu bezahlen. Bei verspäteter Zahlung wird ein Verzugszins in der Höhe des Zinssatzes der Graubündner Kantonalbank für 2. Hypotheken zuzüglich ½% berechnet.

#### **Art. 139 Aufhebung oder Abänderung**

- 1 Haben sich die Verhältnisse seit dem Erlass erheblich geändert, kann die Baubehörde Quartierpläne von Amtes wegen oder auf Antrag von Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern ganz oder teilweise aufheben oder abändern. Gleiches gilt, wenn sich im Nachhinein zeigt, dass der Quartierplan sich in der verabschiedeten Form nicht oder nur mit unverhältnismässigen Schwierigkeiten realisieren lässt. Die Betroffenen sind vor Einleitung des Verfahrens anzuhören.
- 2 Die Baubehörde ist zur Aufhebung oder Abänderung verpflichtet, wenn ein Quartierplan geänderten Nutzungs- oder Erschliessungsvorschriften nicht mehr entspricht.
- 3 Für Aufhebung oder Abänderung von Quartierplänen gelten sinngemäss die Bestimmungen über deren Einleitung und Erlass.

#### **Art. 140 Vorbehalt der Baubewilligung**

- 1 Vor der Erstellung der einzelnen Bauten und Anlagen im Quartierplangebiet ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen.
- 2 Bauten und Anlagen der Quartiererschliessung dürfen erst nach Genehmigung der Ausführungsprojekte durch die Baubehörde erstellt werden.

## V. Baubewilligungsverfahren <sup>55</sup>

### Art. 141 Baugesuch

- 1 Für alle der Bewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) ist bei der Baubehörde ein Baugesuch in zweifacher Ausfertigung auf amtlichem Formular einzureichen. Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:
  1. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;
  2. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen, Fotodokumentation über das bestehende Gebäude;
  3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom und Telefon;
  4. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, Zweckbestimmung der Räume;
  5. Im Falle von Erstwohnungsanteilsverpflichtung nach Art. 61 sind die Erstwohnungen in den Baugesuchsplänen zu bezeichnen;
  6. In einem der Baubehörde einzureichenden Parkplatzplan ist festzulegen, welchen Gebäudeteilen die entsprechenden Parkplätze dienen (Art. 36 Abs. 6);
  7. Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben über Stockwerk- und Gebäudehöhe, alter und neuer Geländeverlauf bis zur Grenze, Strassenhöhen;
  8. Fassadenpläne 1:100 mit bestehenden und neuen Terrainlinien;
  9. detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer und der Abstellplätze; kubische Berechnung nach SIA-Ordnung Nr. 116;
  10. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen usw.;
  11. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
  12. Angabe der approximativen Baukosten;
  13. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
  14. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
  15. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular;

---

<sup>55</sup> Das Baubewilligungsverfahren ist im Wesentlichen im KRG und in der KRVO geregelt.

16. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Bauten in der Gefahrenzone;
17. Bericht ETH im Falle von Bauten in der Gefahrenzone des Brattashanges (vgl. Art. 101 Abs. 4);
18. bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser; Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;
19. Detailpläne der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser;
20. bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
21. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten oder mit eigenen Lärmquellen, Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
22. Unterlagen für Bewilligungen von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkungen und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme, gemäss den Weisungen des Amtes für Umweltschutz auf amtlichem Formular;
23. allfällige vertragliche Vereinbarungen und entsprechende Auszüge über Grundbucheinträge oder Anmerkungen; Grundbuchauszug in besonderen Fällen.

Die Baubehörde kann bei allen Baugesuchen auf einzelne Planunterlagen verzichten oder weitere anfordern, sofern dies für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist. Bei besonderen Bauvorhaben kann sie ein Modell verlangen.

- 2 Das Baugesuch, die Planbeilagen, die Berechnung der AZ, der Energienachweis und die Emissionserklärung sind von der Grundeigentümerin bzw. dem Grundeigentümer, der Bauherrschaft und von der Projektverfasserin bzw. Projektverfasser zu unterzeichnen.
- 3 Bei Umbauten oder Änderung bewilligter Pläne muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau bzw. der Abänderung ersichtlich sein (bestehend: grau; neu: rot; Abbruch: gelb).<sup>56</sup>

#### **Art. 142 Baugespann<sup>57</sup>**

- 1 Gleichzeitig mit der Einreichung des Baugesuches ist für Bauvorhaben, die nach Aussen in Erscheinung treten, ein Baugespann aufzustellen. Dieses muss Lage, Höhe und Gestalt der Baute klar erkennen lassen. Aufschüttungen und Böschungen von mehr als 1 m Höhe sind ebenfalls zu profilieren.
- 2 Die Erdgeschosshöhe ist an den Profilen zu markieren. Die Grenzsteine sind freizulegen. Bei Bauten an der Kantonsstrasse sorgt die Baubehörde für die Orientierung des zuständigen kantonalen Tiefbauamtes über die Profilierung.

---

<sup>56</sup> ersetzt durch Art. 42 Abs. 4 KRVO

<sup>57</sup> ersetzt durch Art. 43 KRVO

- 3 Das Baugespann darf vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches nur mit Bewilligung der Baubehörde entfernt werden. Es ist in jedem Falle während der Dauer der öffentlichen Auflage stehen zu lassen. Nach Eintritt der Rechtskraft des Baubescheides ist das Baugespann umgehend zu entfernen.

#### **Art. 143 Vorprüfung, Umweltverträglichkeitsprüfung<sup>58</sup>**

- 1 Nach Eingang ist das Baugesuch auf Vollständigkeit zu prüfen und festzustellen, ob die Bauprofile ordnungsgemäss gestellt sind.
- 2 Bei mangelhafter Baueingabe oder Profilierung ist den Gesuchstellenden Gelegenheit zur Behebung der Mängel zu geben, bevor das Baugesuch öffentlich aufgelegt wird.
- 3 Ist für den Entscheid über ein Bauvorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erforderlich, sorgt die dafür zuständige Behörde für die Durchführung der UVP.

#### **Art. 144 Auflage, Publikation und Einsprache<sup>59</sup>**

- 1 Bauvorhaben werden während 20 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufgelegt. Ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wird gleichzeitig der Umweltverträglichkeitsbericht öffentlich aufgelegt.
- 2 Die Auflage ist rechtzeitig und unter Angabe der Bauherrschaft, der Bauparzelle, des Bauvorhabens und der Einsprachemöglichkeit in ortsüblicher Weise bekannt zu geben. Während der öffentlichen Auflage kann bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden.
- 3 Auf die Auflage und Publikation kann verzichtet werden, wenn eine Beeinträchtigung von Rechten Dritter ausgeschlossen ist.

#### **Art. 145 Baubescheid<sup>60</sup>**

- 1 Bei Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen erlässt die Baubehörde nach Prüfung des Baugesuches und allfälliger Einsprachen sowie nach Vorliegen der gemäss eidgenössischem oder kantonalem Recht erforderlichen Bewilligung der Baubescheid.
- 2 Das Verfahren für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen.
- 3 Der Baubescheid ist Gesuchstellerinnen und Gesuchstellern sowie allfälligen Einsprecherinnen und Einsprechern schriftlich zu eröffnen.
- 4 Ablehnende Baubescheide und Einspracheentscheide sind zu begründen. Privatrechtliche Einsprachen werden auf den Zivilweg verwiesen.

---

<sup>58</sup> ersetzt durch Art. 44+45 KRVO

<sup>59</sup> ersetzt durch Art. 45 KRVO

<sup>60</sup> ersetzt durch Art. 46 KRVO

#### **Art. 146 Vorentscheid** <sup>61</sup>

- 1 Bei grösseren oder aussergewöhnlichen Bauvorhaben kann die Baubehörde vor Einreichung eines Baugesuches um ihre grundsätzliche Stellungnahme über einzelne wesentliche Punkte des Bauvorhabens ersucht werden.
- 2 Der Vorentscheid gibt weder den Gesuchstellenden Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung noch bindet er die Baubehörde bei der Beurteilung des ordentlichen Baugesuches und allfälliger Einsprachen.
- 3 Negative Vorentscheide können mittels Rekurs im Sinne von Art. 154 angefochten werden.

#### **Art. 147 Baubeginn und Baufristen** <sup>62</sup>

- 1 Mit den Bauarbeiten einschliesslich Abbruch- und Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Frist zur Anfechtung der Baubewilligung unbenutzt abgelaufen ist.
- 2 Die Baubewilligung erlischt, wenn nicht innert zwei Jahren seit Eintritt der Rechtskraft mit dem Bau begonnen worden ist. Ein angefangener Bau ist mit Einschluss der Umgebungsarbeiten binnen zwei Jahren nach Baubeginn zu vollenden. Die Baubehörde kann diese Frist auf begründetes Gesuch in angemessen verlängern.
- 3 Im Falle eines Abbruchs mit Wiederaufbau im Sinne von Art. 22 erlischt die Baubewilligung ebenfalls, wenn nicht innert 2 Jahren seit Eintritt der Rechtskraft mit dem Abbruch begonnen worden ist. Der Abbruch ist so schnell, wie es die Umstände erlauben, zu vollenden. Der vollendete Abbruch ist der Baubehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Wiederaufbau ist mit Einschluss der Umgebungsarbeiten binnen 2 Jahren seit dieser Anzeige zu vollenden.
- 4 Wird ein begonnener Bau nicht vollendet, so sind unvollendete Bauteile unverzüglich zu entfernen, die Baugrube ist aufzufüllen und der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.
- 5 Die Baubehörde kann die in diesem Artikel erwähnten Fristen auf begründetes Gesuch hin angemessen verlängern.

#### **Art. 148 Bauausführung, Änderung**

- 1 Bauten und Anlagen sind nach den bewilligten Plänen auszuführen.
- 2 Änderungen gegenüber den genehmigten Plänen müssen von der Baubehörde vor der Ausführung genehmigt werden.
- 3 Können durch eine Projektänderung Rechte Dritter beeinträchtigt werden, ist ein neues Auflageverfahren durchzuführen.

---

<sup>61</sup> ersetzt durch Art. 41 KRVO

<sup>62</sup> ersetzt durch Art. 91 KRG

#### **Art. 149 Baukontrollen, Bauabnahme** <sup>63</sup>

- 1 Das Bauamt übt die Kontrolle über die Bauten und Anlagen aus. Es prüft die Ausführung von Bauvorhaben auf ihre Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und der Baubewilligung und überwacht die Einhaltung von Sicherheits- und Schutzbestimmungen. Es kann bei bestehenden Bauten und Anlagen Baukontrollen durchführen, wenn Anzeichen für eine Übertretung baugesetzlicher Vorschriften vorliegen.
- 2 Dem Bauamt und den von ihm beauftragten Aufsichtspersonen ist der Zutritt zu den kontrollierten Bauten und Anlagen jederzeit zu gestatten. Baukontrollen an bestehenden Bauten und Anlagen sind den Betroffenen rechtzeitig anzuzeigen.
- 3 Die Bauherrschaft hat den Abschluss der einzelnen Baustadien rechtzeitig zu melden. Bei Neubauten und Erweiterungen bestehender Gebäudegrundrisse ist ein Schnurgerüst zu erstellen, das vom Bauamt vor Beginn der Arbeiten zu kontrollieren ist.
- 4 Anschlüsse an öffentliche Versorgungsanlagen sind der Gemeinde vor dem Eindecken zur Abnahme anzumelden. Die angeschlossenen Anlagen dürfen erst nach vollzogener Abnahme in Betrieb genommen werden.
- 5 Nach der Vollendung nimmt das Bauamt den Bau ab. Vor dieser Abnahme dürfen Neubauten und umgebaute, während des Umbaus nicht bewohnte Gebäude nicht bezogen werden.

#### **Art. 150 Gebühren** <sup>64</sup>

- 1 Die Gemeinde erhebt für ihre Umtriebe im Baubewilligungsverfahren kostendeckende Gebühren. Sie erlässt eine Gebührenordnung.
- 2 Auslagen für Fachgutachten und für Bauberatungen, besondere Leistungen der Gemeindeverwaltung sowie allfällige Kosten des Grundbuchamtes gehen grundsätzlich zu Lasten der Gesuchstellenden. Sie sind zusätzlich zur ordentlichen Baubewilligungsgebühr zu entrichten. Die Baubehörde kann die Bevorschussung dieser Kosten verlangen.
- 3 Die Kosten offensichtlich unbegründeter Einsprachen sind den Einsprechern zu überbinden.

---

<sup>63</sup> ersetzt durch Art. 60 KRVO

<sup>64</sup> ersetzt durch Art. 96 KRG

## VI. Vollzugs- und Schlussbestimmungen

### **Art. 151 Verantwortlichkeit**<sup>65</sup>

- 1 Bauherrschaften, Architektinnen und Architekten, Bauleiterinnen und Bauleiter sowie Unternehmerinnen und Unternehmer sind verantwortlich für
  - die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften und der Anordnungen der Baubehörde und der Baukommission,
  - die Übereinstimmung der ausgeführten Bauten und Anlagen mit den genehmigten Plänen und dem Baugespann sowie für
  - die Erfüllung der an die Baubewilligung geknüpften Bedingungen und Auflagen.
- 2 Die Baukontrollen entlasten die genannten Personen nicht von ihrer Verantwortlichkeit.

### **Art. 152 Strafbestimmungen**<sup>66</sup>

- 1 Wer vorsätzlich oder fahrlässig dieses Gesetz oder darauf beruhende Erlasse und Verfügungen verletzt, wird von der Baubehörde mit Busse bis zu Fr. 30 000.- bestraft. Handelt die Täterin oder der Täter aus Gewinnsucht, so ist die Baubehörde an das Höchstmass der Busse nicht gebunden.
- 2 Wird eine Widerhandlung beim Besorgen der Angelegenheit einer juristischen Person oder sonst in Ausübung geschäftlicher oder dienstlicher Verrichtung für andere begangen, so sind die Strafbestimmungen auf die Personen anwendbar, die in deren Namen gehandelt haben oder hätten handeln sollen. Für Bussen und Kosten haftet die juristische Person, die Gesellschaft oder die Personengesamtheit solidarisch.
- 3 Die Baubehörde ermittelt den Sachverhalt und die persönlichen Verhältnisse der Betroffenen. Diese sind vor Ausfällung der Busse anzuhören.

### **Art. 153 Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes**<sup>67</sup>

- 1 Die Bauherrschaft hat einen vorschriftswidrigen Zustand auf Aufforderung der Baubehörde hin zu beseitigen, gleichgültig, ob sie für dessen Herbeiführung bestraft worden ist oder nicht.
- 2 Kommt die Bauherrschaft dieser Aufforderung innert Frist nicht nach, so lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf deren Kosten durch Dritte vornehmen.

---

<sup>65</sup> ersetzt durch Art. 93 KRG

<sup>66</sup> ersetzt durch Art. 94 KRG

<sup>67</sup> ersetzt durch Art. 95 KRG

- 3 Für die Kosten der Ersatzmassnahme steht der Gemeinde ein gesetzliches Pfandrecht gegenüber der Grundeigentümerin bzw. dem Grundeigentümer zu.

#### **Art. 154 Rechtsmittel**

- 1 Beschlüsse der Gemeinde über Erlass oder Abänderung des Baugesetzes, des Zonenplanes, des Generellen Gestaltungsplanes und des Generellen Erschliessungsplanes können innert 20 Tagen seit der öffentlichen Bekanntgabe durch Beschwerde bei der Regierung angefochten werden.<sup>68</sup>
- 2 Beschlüsse und Verfügungen der Baubehörde auf Grund dieses Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Rekurs beim Verwaltungsgericht angefochten werden.<sup>69</sup>
- 3 Verfügungen und Anordnungen der Baukommission oder einzelner Gemeindefunktionäre bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes können innert 30 Tagen seit Mitteilung durch Einsprache bei der Baubehörde angefochten werden.

#### **Art. 155 Inkrafttreten**

- 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 bis zum Inkrafttreten des Baugesetzes noch nicht bewilligt bzw. genehmigt sind.
- 3 Mit Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde, insbesondere das Baugesetz vom 8. 4. 1984 mit den Änderungen vom 20. 3. 1988 und 7. 3. 1993, als aufgehoben.

#### **Art. 155a Wirkung und Inkrafttreten der Änderungen von Art. 36 Abs. 2<sup>70</sup>**

- 1 Die Änderung von Art. 36 Abs. 2 gilt nur für Tatbestände gemäss Art. 36 Abs. 1, welche nach Inkrafttreten dieser Neuerung bewilligt werden. Eine Rückwirkung auf früher erteilte Bewilligungen, insbesondere im Zusammenhang mit bereits geleisteten Ersatzabgaben, ist ausgeschlossen.
- 2 Der Gemeindevorstand bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Änderungen.

---

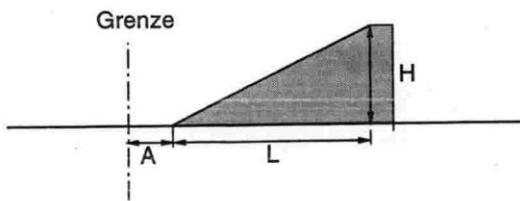
<sup>68</sup> Abs. 1 ersetzt durch Art. 101+101a KRG

<sup>69</sup> Abs. 2 ersetzt durch Art. 49 ff. des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege im Kanton Graubünden (VRG; BR 370.100)

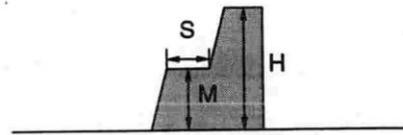
<sup>70</sup> Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 746 vom 20. September 2022

# Erläuterungs-Skizzen zum Baugesetz St. Moritz

## Art. 30 Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern

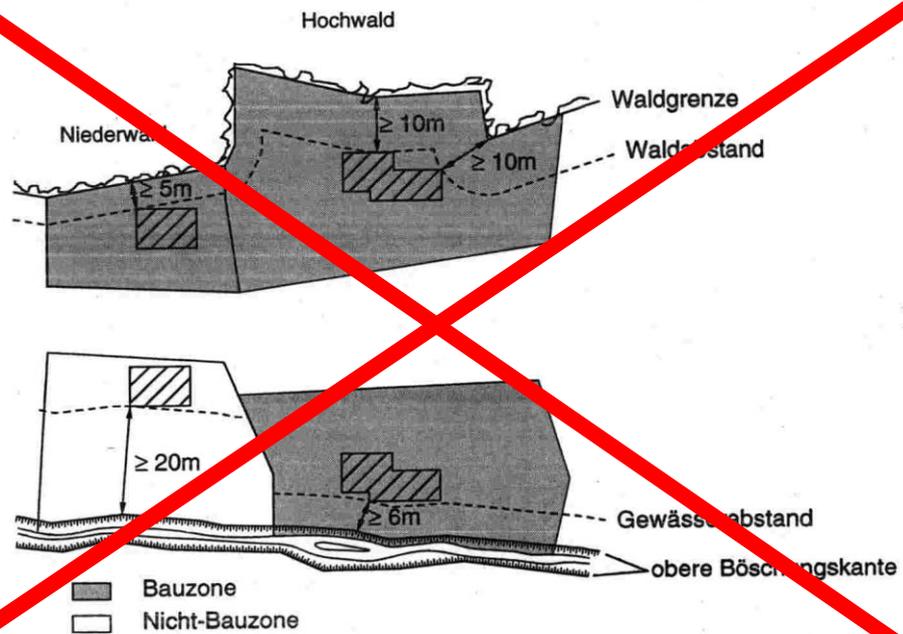


$A \geq 0.50\text{m}$   
 $H:L \leq 1:2$  ( in Steilhängen 4:5 )



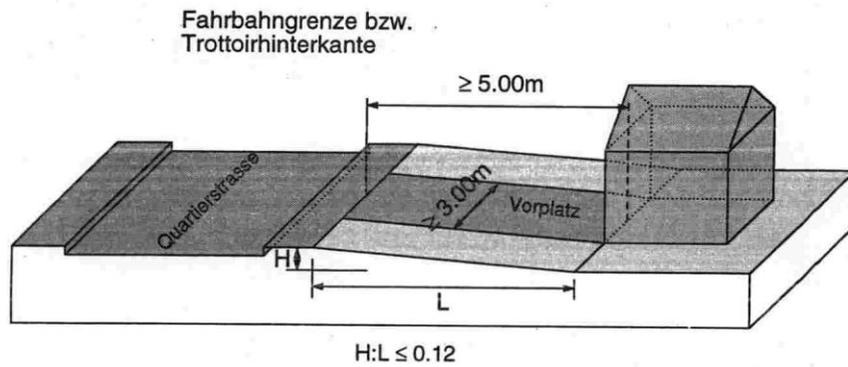
$M \leq 3.00\text{m}$   
 $S = \frac{H-M}{2}$ , min. 1.00m

## Art. 33 Waldabstand, Gewässerabstand



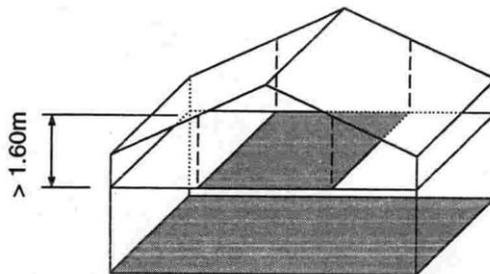
# Erläuterungs-Skizzen zum Baugesetz St. Moritz

## Art. 35 Zu- und Ausfahrten

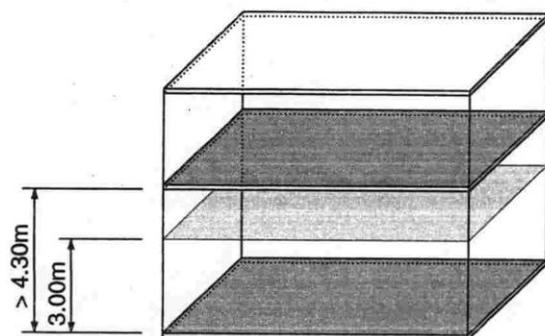


## Art. 87 Ausnützungsziffer

Abs. 4



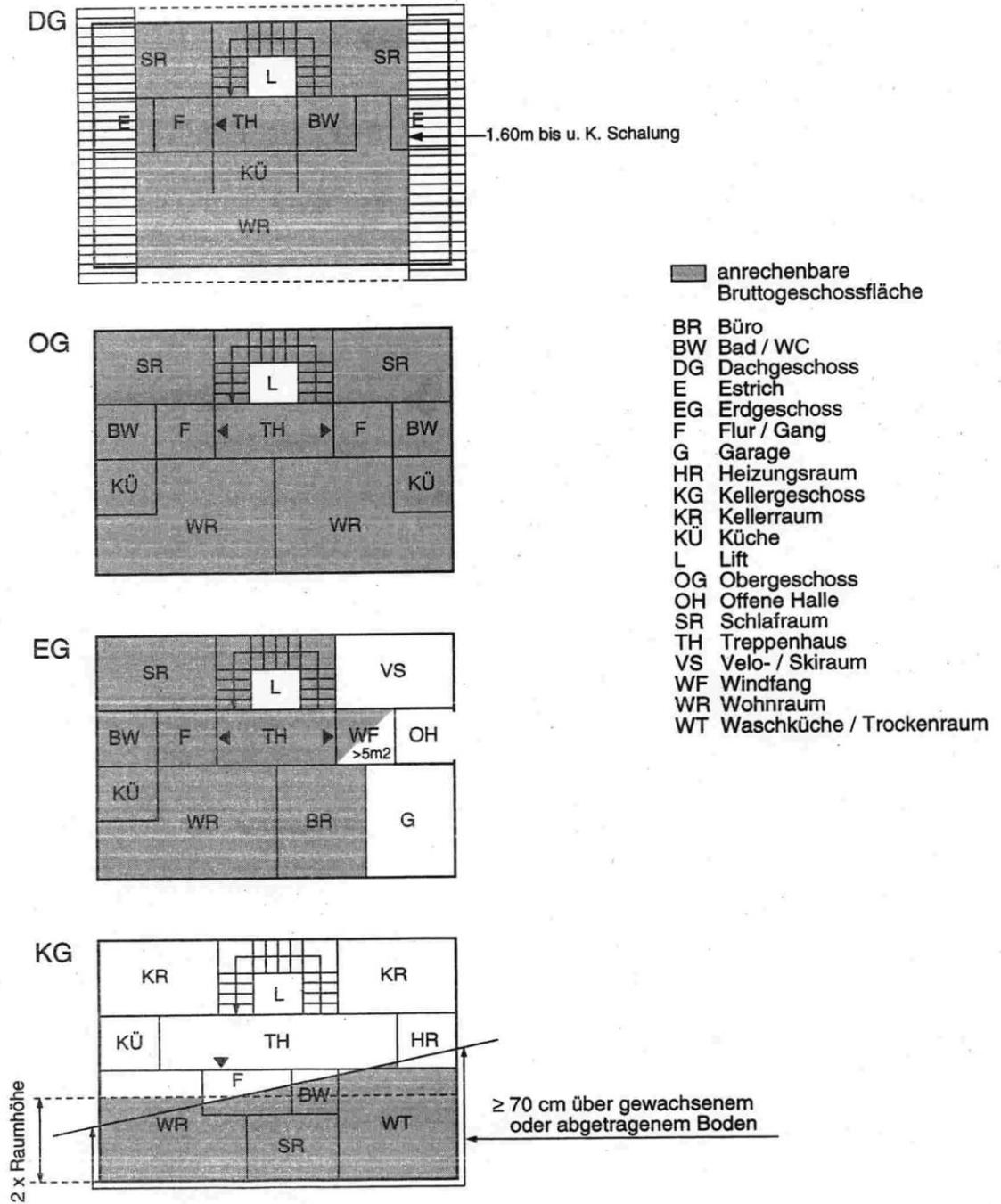
Abs. 5



■ anrechenbare Bruttogeschossfläche  
□ fiktive Geschossebene

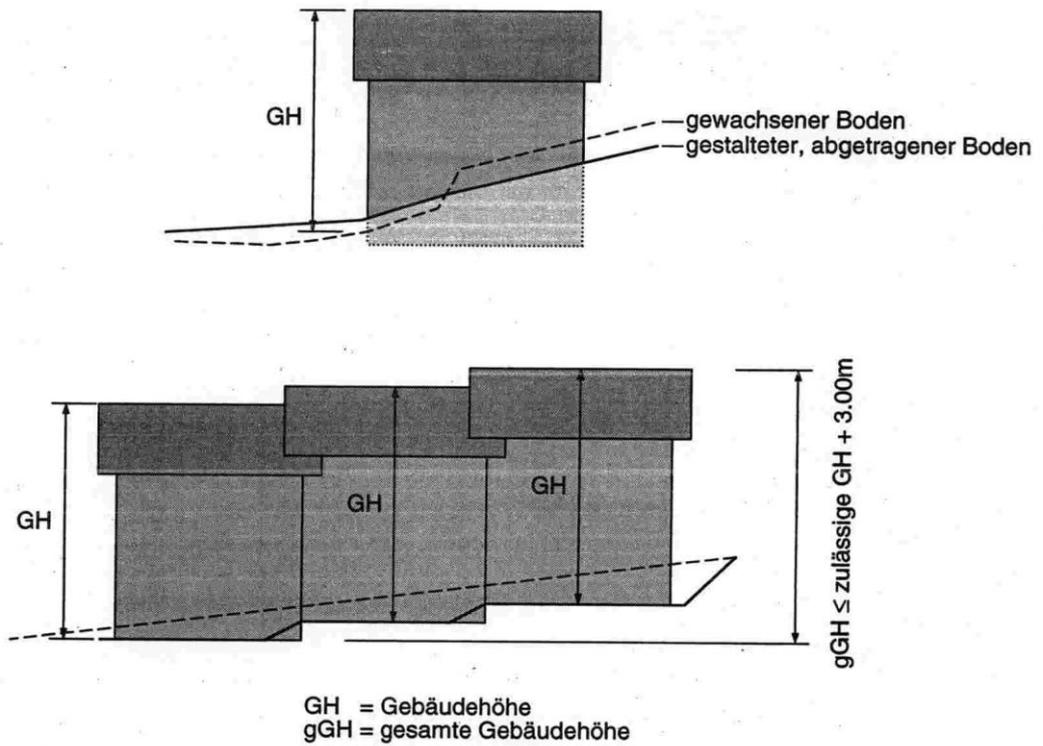
# Erläuterungs-Skizzen zum Baugesetz St. Moritz

## Art. 87 Ausnützungsziffer

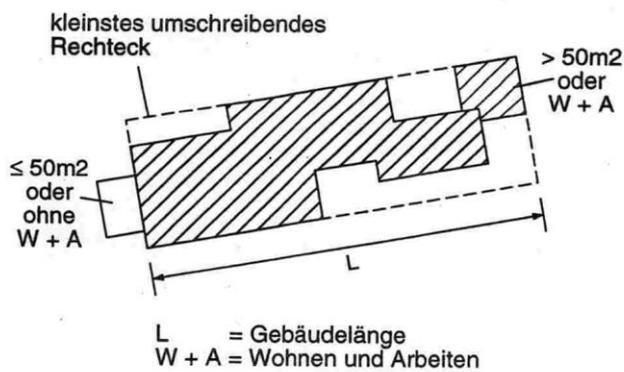


# Erläuterungs-Skizzen zum Baugesetz St. Moritz

## Art. 89 Gebäudehöhe

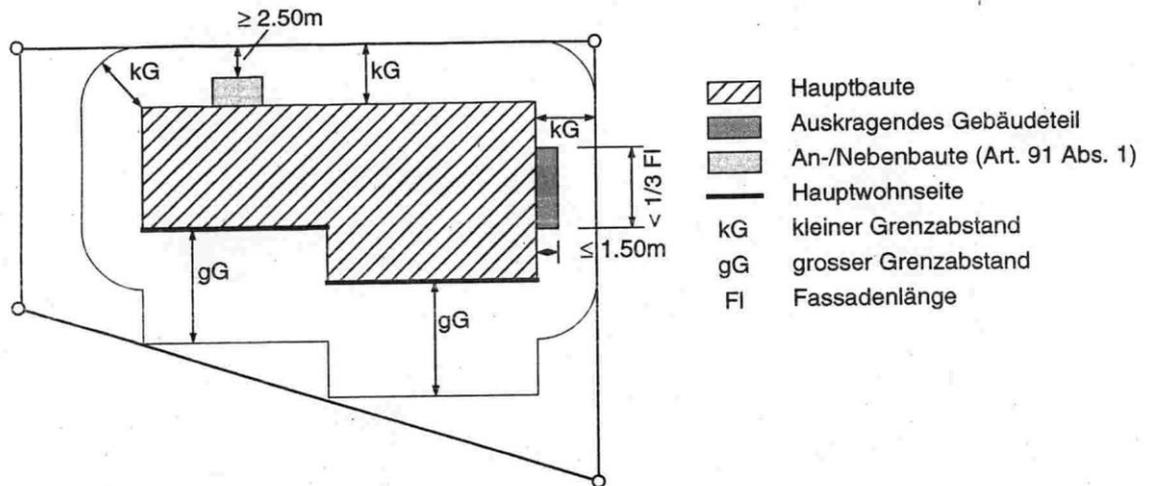


## Art. 90 Gebäudelänge

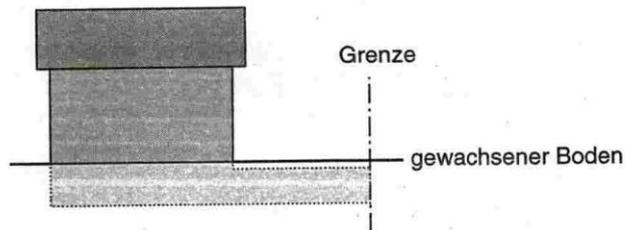


# Erläuterungs-Skizzen zum Baugesetz St. Moritz

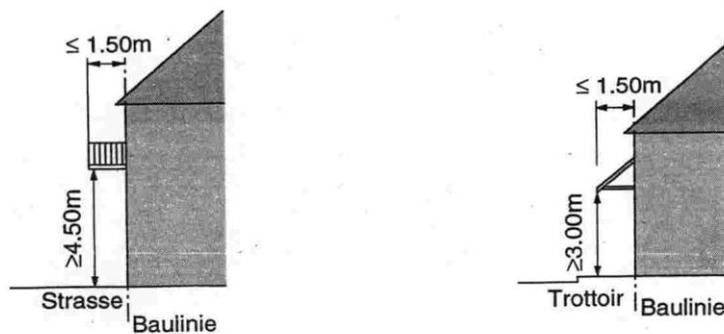
## Art. 91 Grenz- und Gebäudeabstand



Abs. 7



## Art. 113 Baulinien, Niveaulinien (vgl. Art. 91 Abs. 6 BauG)



<b>Beschluss Gemeinde</b>	<b>Genehmigung Kanton</b>	<b>Änderung</b>
14. März 1999	RB Nr. 326 vom 29. Februar 2000	Totalrevision
21. Januar 2001	RB Nr. 37 vom 15. Januar 2002	Art. 24, 85, 86, 87
4. April 2004	RB Nr. 557 vom 10. Mai 2005	82a, 86
27. November 2005	RB Nr. 433 vom 18. April 2006	Art. 22, 23, 87
1. Juni 2008	RB Nr. 1732 vom 16. Dezember 2008	Art. 31, 31 <sup>bis</sup> , 49, 49 <sup>bis</sup> , 49 <sup>ter</sup>
27. September 2009	RB Nr. 1170 vom 7. Dezember 2009	Art. 80b, 86
13. Juni 2010	RB Nr. 117 vom 14. Februar 2011	Art. 61 bis 76j
27. September 2009	RB Nr. 290 vom 12. April 2011	Art. 80a, 86
28. September 2014	RB Nr. 1144 vom 8. Dezember 2014	Art. 80c, 86
13. September 2015	RB Nr. 19 vom 12. Januar 2016	Art. 80d, 86
27. November 2016	RB Nr. 408 vom 9. Mai 2017	Aufhebung Art. 61 bis 76j
25. April 2017	RB Nr. 355 vom 25. April 2017	Art. 80
10. Juni 2018	RB Nr. 920 vom 3. Dezember 2018	Art. 103a, 103b
19. August 2019 <sup>71</sup>	Departements- Verfügung vom 23. Oktober 2019	Art. 101
24. November 2019	RB Nr. 995 vom 1. Dezember 2020	Art. 80e, 86
12. Juni 2022	RB Nr. 746 vom 20. September 2022	Art. 4, 6, 17, 36, 49 <sup>ter</sup> , 155a
27. November 2022	RB Nr. 624 vom 15. August 2023	Art. 80c, 86

<sup>71</sup> Geringfügige Änderung, Vorstandsbeschluss, keine Urnenabstimmung