



Kanton Graubünden
Gemeinde Sufers

Baugesetz

Gültig sind die unterschriebenen Planungsmittel

Art. 62 Abs. 1 und 2 sind Gegenstand eines laufenden Rechtsmittelverfahrens

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 19. November 2019
Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 109 vom 2. Februar 2021

Inhalt

I	Allgemeines		6
	Geltungsbereich und Zweck	Art. 1	6
	Regionale Zusammenarbeit	Art. 2	6
	Boden- und Baulandpolitik	Art. 3	6
	Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile	Art. 4	6
	Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland	Art. 5	7
	Grundlagen	Art. 6	7
	Förderung	Art. 7	8
	1. Zuständige Behörden	Art. 8	8
	2. Bauberatung	Art. 9	8
II	Grundordnung		9
1.	Allgemeines		9
	Bestandteile und Zuständigkeit	Art. 10	9
2.	Zonenplan		9
	A. Bauzonen		9
	a) Regelbauweise		9
	Grundsatz	Art. 11	9
	Zonenschema	Art. 12	10
	Hofstattrecht	Art. 13	11
	Haushälterische Bodennutzung	Art. 14	11
	b) Begriffe und Messweisen		12
	Begriffe	Art. 15	12
	Ausnützungsziffer	Art. 16	12
	Fassadenhöhe	Art. 17	13
	Gebäudelänge	Art. 18	14
	Grenz-, Gebäude- und Strassenabstand	Art. 19	14
	Masse für die Anwendung von Definitionen gemäss IVHB	Art. 20	14
	c) Zonenvorschriften		15
	Wohnbauzonen		15
	Dorfzone	Art. 21	15
	Wohnzone	Art. 22	15
	Arbeitszonen		16
	Gewerbezone	Art. 23	16
	Hotelzone	Art. 24	16
	B. Schutzzonen		16
	Trockenstandortzone	Art. 25	16
3.	Genereller Gestaltungsplan		17
	A. Gestaltungsbereiche		17
	Ortsbildschutzbereich	Art. 26	17
	Freihaltebereich	Art. 27	17
	Neugestaltungsbereich	Art. 28	18

B. Gestaltungsobjekte		18
Geschützte Natur- und Kulturobjekte	Art. 29	18
Ortsbildprägende Bauten	Art. 30	19
4. Genereller Erschliessungsplan		19
Allgemeines	Art. 31	19
Erschliessungsstrassen	Art. 32	19
Wirtschaftswege	Art. 33	20
Langsamverkehr	Art. 34	20
Öffentliche Parkierungsanlage	Art. 35	20
Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	Art. 36	21
5. Folgeplanungen		21
Folgeplanung	Art. 37	21
Quartierplan Nidelboda / Bir Seilbahn	Art. 38	21
III Kommunale Bauvorschriften		22
1. Formelles Baurecht		22
Baubewilligung	Art. 39	22
Baugesuch	Art. 40	22
Revers	Art. 41	25
Baukontrolle, Bauabnahme	Art. 42	25
2. Wohnnutzungen		26
A. Allgemeines		26
Begriffe	Art. 43	26
Bewilligung von Wohnraum	Art. 44	26
Baugesuche mit Wohnraum	Art. 45	27
Erstwohnungen und touristisch bewirtschaftete Wohnungen	Art. 46	27
Wohnungen im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungs- betrieben	Art. 47	27
Neue Wohnungen in geschützten Bauten	Art. 48	28
Neue Wohnungen in ortsbildprägenden Bauten	Art. 49	28
Altrechtliche Wohnungen	Art. 50	28
B. Lenkungsabgabe		29
Gegenstand	Art. 51	29
Veranlagung und Bezug	Art. 52	29
3. Sicherheit und Gesundheit		29
Wohnhygiene	Art. 53	29
Vorkehren bei Bauarbeiten	Art. 54	29
4. Gestaltung		30
Gestaltungsanforderungen	Art. 55	30
Dächer	Art. 56	30
Solaranlagen	Art. 57	31
Einfriedungen und Pflanzen	Art. 58	31
Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern	Art. 59	31

Reklamen und Hinweistafeln	Art. 60	32
Antennen	Art. 61	32
Antennenanlagen	Art. 62	32
Lagerplätze	Art. 63	33
Lagerung von Siloballen	Art. 64	33
Immissionen von landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen	Art. 65	33
5. Verkehr		34
Verkehrssicherheit	Art. 66	34
Zu- und Ausfahrten	Art. 67	34
1. Pflichtparkplätze	Art. 68	35
6. Versorgung und Entsorgung		36
Werkleitungen	Art. 69	36
Abwässer	Art. 70	36
7. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum		36
Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraums	Art. 71	36
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	Art. 72	37
IV Erschliessungsordnung		37
1. Allgemeines		37
Erschliessungsprogramm	Art. 73	37
Erschliessungsreglemente	Art. 74	37
2. Projektierung und Bewilligung		38
Generelle Projekte und Bauprojekte	Art. 75	38
3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung		39
1. Ausführung	Art. 76	39
2. Betrieb, Unterhalt und Erneuerung	Art. 77	39
3. Schneeräumung	Art. 78	39
1. Allgemeines	Art. 79	40
2. Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung	Art. 80	40
3. Übernahme durch die Gemeinde	Art. 81	40
Sanierungsplanungen	Art. 82	41
V Vollzugs- und Schlussbestimmungen		41
Vollzug	Art. 83	41
Baubewilligungsgebühren	Art. 84	41
Rechtsmittel	Art. 85	41
Inkrafttreten	Art. 86	42

I Allgemeines

Geltungsbereich und Zweck Art. 1

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

Regionale Zusammenarbeit Art. 2

- 1 Die Gemeinde arbeitet in Fragen der Raumentwicklung aktiv mit den benachbarten Gemeinden und mit der regionalen Organisation zusammen. Sie wirkt insbesondere in überkommunalen Richtplanungen sowie bei der Erfüllung weiterer überkommunaler Raumentwicklungsaufgaben mit. Sie kann Verpflichtungen zur Zusammenarbeit (Kooperationen) im regionalen Rahmen eingehen und die gemeinsamen Bestrebungen anteilmässig mitfinanzieren.
- 2 Die Gemeinde kann Aufgaben im Bereich des formellen Baurechts wie Bauberatung, Baukontrolle und dergleichen gemeinsam mit anderen Gemeinden oder regional lösen. Die Entscheidkompetenzen bleiben indessen bei der Gemeinde. Einzelheiten werden vertraglich geregelt.

Boden- und Baulandpolitik Art. 3

- 1 Die Gemeinde fördert die Verwirklichung der eigenen Planungen nach Massgabe der einschlägigen kantonalen Bestimmungen. Sie schafft nach den Vorgaben des kantonalen Rechts die nötigen Rahmenbedingungen, damit die Bauzonen zeitgerecht ihrer Bestimmung zugeführt werden.
- 2 Die Gemeinde richtet auf der Gemeindeverwaltung eine Anlaufstelle für die Nachfrage nach Bauland ein.

Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile Art. 4

- 1 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, deren Land als Folge einer Einzonung oder Umzonung einen Mehrwert erlangt, haben nach Massgabe des kantonalen Rechts eine Mehrwertabgabe zu entrichten (Art. 19i bis Art. 19o KRG).
- 2 Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt bei Einzonungen gemäss Art. 19j Abs. 1 KRG und Umzonungen gemäss Art. 19j Abs. 2 KRG 30% des Mehrwertes. Bei Einzonungen von Grundstücken in die Hotelzone beträgt die Höhe der Abgabe

20% des Mehrwertes. Bei Umzonungen von Grundstücken in die Hotelzone sowie bei Aufzonungen von Hotelzonen wird keine Mehrwertabgabe erhoben.

- 3 Die Mehrwertabgaben werden durch den Gemeindevorstand nach den einschlägigen kantonalen Bestimmungen veranlagt und bezogen (Art. 19m bis Art. 19o KRG). Die Zuweisung der Erträge an den kantonalen und kommunalen Mehrwertausgleichsfonds sowie die Verwendung der Mittel richten sich nach kantonalem Recht (Art. 19p bis Art. 19r KRG).
- 4 Die Entschädigung von Planungsnachteilen richtet sich nach den einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Rechts (Art. 19s und Art. 19t KRG).
- 5 Die Frist, innerhalb der die Kosten für landwirtschaftliche Ersatzbauten, die wegen der Einzonung nötig geworden sind, vom Mehrwert in Abzug gebracht werden können, beträgt 5 Jahre.

Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland

Art. 5

- 1 Die Gemeinde kann bei der Zuweisung von Land zur Bauzone die Verfügbarkeit des Bodens für den festgelegten Zonenzweck nach den Vorgaben des kantonalen Rechts (Art. 19b KRG) vertraglich sicherstellen. Verzichtet die Gemeinde auf Vertragsverhandlungen oder scheitern diese, unterliegen die eingezonten Grundstücke der gesetzlichen Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauland gemäss Art. 19c bis Art. 19f KRG.
- 2 Die bereits rechtskräftig ausgeschiedenen, jedoch noch nicht überbauten Bauzonenflächen, für welche sich im öffentlichen Interesse eine Bauverpflichtung aufdrängt, sind im Zonenplan besonders bezeichnet (Art. 19g KRG). Werden diese Flächen nicht innert einer Frist von 8 Jahren seit rechtskräftiger Unterstellung unter die Bauverpflichtung überbaut, finden Art. 19d bis 19f KRG auf die betroffenen Grundstücke Anwendung.
- 3 Für Grundstücke, bei welchen die Verfügbarkeit des Bodens bereits durch öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der Gemeinde sichergestellt ist, gelten die bisherigen vertraglichen Abmachungen.

Grundlagen

Art. 6

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

Förderung

Art. 7

- 1 Die Gemeinde fördert mit geeigneten Massnahmen private Bau- und Planungsvorhaben und unterstützt weitere private Bestrebungen, wenn damit öffentliche Anliegen wie die Schaffung von Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung, die Schaffung von Arbeitsplätzen, der vorbildliche Umgang mit Natur und Landschaft, eine qualitätsvolle Bau- und Siedlungsgestaltung oder die Erhaltung wertvoller Objekte erfüllt werden.
- 2 Die Baubehörde kann an Vorhaben nach Absatz 1 projektbezogene Beiträge aus dem ordentlichen Budget oder einem hierfür geäufteten Fonds gewähren. Der Beitrag kann von einer angemessenen Mitsprache der Gemeinde abhängig gemacht werden.

Baubehördenorganisation

1. Zuständige Behörden

Art. 8

- 1 Der Vollzug dieses Gesetzes obliegt dem Gemeindevorstand (Baubehörde). Er setzt hierfür Fachleute und geeignete technische Hilfsmittel ein.
- 2 Die Baubehörde kann ihre Aufgaben und Befugnisse an ein kommunales oder regionales Bauamt oder an externe Fachleute delegieren.

2. Bauberatung

Art. 9

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

- 6 Die Kosten für die Bauberatung werden für die erstmalige Beurteilung des Bauvorhabens von der Gemeinde übernommen. Weitergehende Kosten für die Beratung und für externe Fachleute gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

II Grundordnung

1. Allgemeines

Bestandteile und Zuständigkeit

Art. 10

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

2. Zonenplan

A. Bauzonen

a) Regelbauweise

Grundsatz

Art. 11

- 1 Die Bauweise und das Mass der Nutzung in den Bauzonen richten sich, soweit in der KRVO Vorschriften über Begriffe und Messweisen fehlen, nach dem Zonenschema und den zugehörigen baugesetzlichen Umschreibungen.
- 2 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind Ausnützungsziffer und Grenzabstände in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.
- 3 Im Areal- oder Quartierplan können folgende Abweichungen von der zonengemässen Regelbauweise festgelegt werden, wenn damit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei überdurchschnittlicher Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird:

- a. Die Grenz- und Gebäudeabstände, die Gebäudelänge und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb des Quartierplangebiets gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.
 - b. Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Berechnung der Gebäude- und Firsthöhen ab neuem Terrain vorgeschrieben werden.
 - c. Die Ausnützungsziffer kann bis maximal 10% erhöht werden.
- 4 Für Verkehrsflächen im Siedlungsgebiet gelten ausschliesslich die Vorgaben des Generellen Erschliessungsplans sowie der Erschliessungsordnung.

Zonenschema

Art. 12

	Zone	Ausnützungsziffer¹⁾	Fassadenhöhe²⁾ (m)	Gebäudelänge (m)	Grenzabstand (m)	ES³⁾
D	Dorfzone⁴⁾	Art. 21	Art. 21	25.0	2.5	III
W2	Wohnzone 2	0.55	8.0	18.0	3.0	II
W3	Wohnzone 3	0.8	9.0	20.0	3.0	II
H	Hotelzone	Art. 24	Art. 24	35.0	3.0	III
G	Gewerbezone	-	10.5	40.0	3.0	III
ZöBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen⁵⁾	-	-	-	2.5	III
LW	Landwirtschaftszone	-	-	-	5	III

1) Vgl. Art. 16 Baugesetz

2) Vgl. Art. 17 Baugesetz

3) Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung

4) Ein Anspruch auf die Höchstmasse besteht nicht

5) Gegenüber angrenzenden Zonen gelten sinngemäss deren Grenz- und Gebäudeabstände. Die übrigen Zonenvorschriften der angrenzenden Zonen sind angemessen zu berücksichtigen.

Hofstattrecht

Art. 13

- 1 Für den Wiederaufbau nach Zerstörung oder Abbruch rechtmässig erstellter Gebäude innerhalb der Dorfzone gilt das Hofstattrecht im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen.
- 2 Werden rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, zerstört oder ganz oder teilweise abgebrochen, kann die Baubehörde nach pflichtgemäßem Ermessen einen Wiederaufbau ohne Rücksicht auf die geltenden Vorschriften der Regelbauweise in ihrer bisherigen Lage und Ausdehnung bewilligen (Hofstattrecht). Umnutzungen im bestehenden Volumen sind im Rahmen der geltenden Nutzungsbestimmungen gestattet. Folgende Voraussetzungen müssen kumulativ erfüllt sein:
 - a. Die bestehende oder beabsichtigte neue Nutzung entspricht dem Zonenzweck;
 - b. Es stehen keine überwiegenden öffentlichen Interessen (wie namentlich Vorgaben der Gebäudeversicherung oder Feuerpolizei, Anliegen des Ortsbildschutzes oder der Wohnqualität etc.) entgegen;
 - c. Die Pflichtparkplätze (Art. 71) sind nachgewiesen;
 - d. Die Gebäudemasse des Altbaus wurden vor dem Abbruch bzw. innert dreier Monate seit der Zerstörung im Einvernehmen mit der Baubehörde durch Pläne festgehalten und diese bei der Baubehörde deponiert;
 - e. Das Baugesuch für den Wiederaufbau wurde innert drei Jahren nach Zerstörung bzw. zusammen mit dem Abbruchgesuch eingereicht.
- 3 Geringfügige Abweichungen bezüglich Lage und Ausdehnung sind gestattet, wenn dadurch der bisherige Zustand verbessert wird und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen.
- 4 Vorbehalten bleiben besondere gesetzliche Anpassungs- oder Sanierungspflichten, Regelungen des eidgenössischen oder kantonalen Rechts für bestehende Bauten und Anlagen wie Vorschriften in Gefahrenzonen, Abstandsvorschriften gegenüber Kantonsstrassen gemäss kantonaler Strassengesetzgebung, besondere Zonenbestimmungen betreffend Ersatzbauten und Ersatzanlagen, Schutzanordnungen des Generellen Gestaltungsplans, sowie Baulinien im Bereich von Nationalstrassen.

Haushälterische Bodennutzung

Art. 14

- 1 Alle Bauvorhaben haben dem Gebot des haushälterischen Umgangs mit dem Boden zu genügen. Insbesondere sind eine bodensparende, kompakte

Bauweise sowie eine optimale Ausnützung und effiziente Erschliessung von Bauland anzustreben.

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

b) Begriffe und Messweisen

Begriffe

Art. 15

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

Ausnützungsziffer

Art. 16

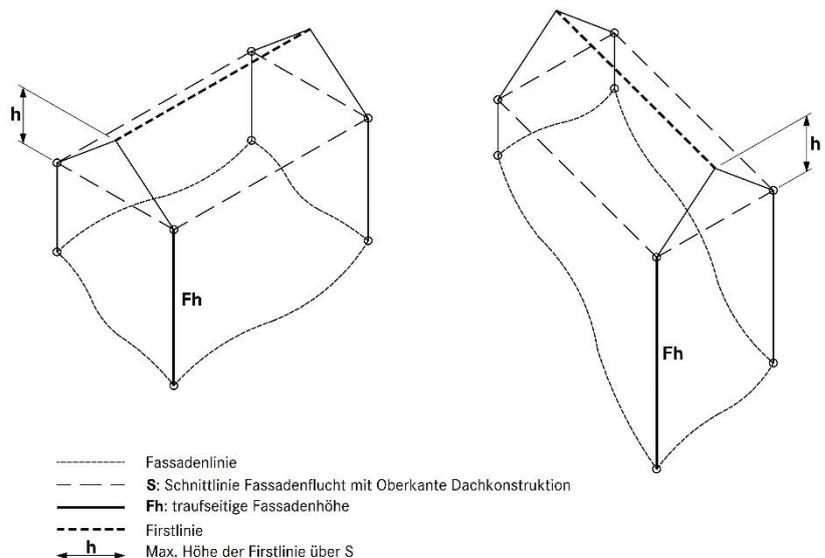
- 1 Die Definition der Ausnützungsziffer (AZ) richtet sich nach Art. 37a KRVO.
- 2 Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen zwischen an die Bauparzelle unmittelbar angrenzenden oder lediglich durch Wege, Strassen oder Bäche von ihr getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümerschaften vorliegt und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.
- 3 Weitergehende Nutzungsverlegungen erfolgen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans, im Arealplan oder Quartierplan.
- 4 Die Baubehörde führt eine Kontrolle über den realisierten Anteil der zulässigen Ausnützungsziffer auf den Grundstücken. Sie lässt Nutzungsübertragungen mit einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung belegen und im Grundbuch anmerken.

- 5 Wird von einem unüberbauten Grundstück ein Teil abgetrennt, so darf die neue Teilparzelle nur soweit überbaut werden, dass die Ausnützungsziffer über das ganze ursprüngliche Grundstück gemessen eingehalten wird.
- 6 Für temporär genutzte Räume in Wohngebäuden wie Wellness-, Hobbyräume und dergleichen, welche weniger als 1.60 Meter über das massgebende Terrain hinausragen, kann die Baubehörde einen Zuschlag zur zonengemässen Ausnützung von max. 50% gestatten, sofern die betreffenden Räume mit einem Zweckänderungsverbot belegt werden. Davon ausgenommen sind Wohn- und Arbeitsräume.

Fassadenhöhe

Art. 17

- 1 Die mittlere traufseitige Fassadenhöhe (5.2) darf die Werte gemäss Zonenschema nicht überschreiten. Als mittlere traufseitige Fassadenhöhe (FH_m) gilt das Mittel aller traufseitigen Fassadenhöhen gemessen an den Hauptgebäudeecken. Bei Abgrabungen sind die Fassadenhöhen vom neu gestalteten Terrain aus zu messen.
- 2 Die einzelnen talseitigen traufseitigen Fassadenhöhen dürfen die Werte gemäss Zonenschema um max. 3.0 Meter überschreiten.
- 3 Bei gegliederten Bauten wird die mittlere traufseitige Fassadenhöhe für jeden Baukörper separat ermittelt. Als Gliederung gilt ein Vor- oder Rücksprung von mindestens 3 Metern, der vom massgebenden Terrain bis zum Dach reicht.



Gebäuelänge

Art. 18

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

Grenz-, Gebäude- und Strassenabstand

Art. 19

- 1 Die Grenzabstände (7.1) gemäss Zonenschema sind einzuhalten. Vorbehalten sind Baulinien (7.3), Baugestaltungslinien, Waldabstandslinien und Unterschreitungen gemäss KRG sowie abweichende Festlegungen in einem Quartierplan, Arealplan oder Generellen Gestaltungsplan.
- 2 Der minimale Gebäudeabstand (7.2) ergibt sich aus der Summe der einzuhaltenden Grenzabstände und kann ebenfalls gemäss KRG unterschritten werden.
- 3 Gegenüber Grenzen haben vorspringende Gebäudeteile (3.4) immer einen minimalen Abstand von 1.5 Metern einzuhalten.
- 4 Unterirdische Bauten (2.4) und jene Teile von Unterniveaubauten (2.5), die das massgebende Terrain (1.1) nicht überragen, müssen keinen Grenzabstand einhalten.
- 5 Wo das Baugesetz oder das KRG keine Grenzabstände vorschreibt wie auch für Klein- und Anbauten sowie Anlagen und jene Teile von Unterniveaubauten die das massgebende Terrain überragen, gelten minimale Abstandsvorschriften von 2.5 Meter. Vorbehalten sind Unterschreitungen gemäss KRG.

Masse für die Anwendung von Definitionen gemäss IVHB

Art. 20

- 1 Die nachfolgenden in diesem Baugesetz verwendeten Definitionen und Begriffe richten sich nach der IVHB.
 - a. Kleinbauten (2.2) und Anbauten (2.3)
 - i. Max. zulässige Fassadenhöhe: 3.0 m
 - ii. Max. anrechenbare Gebäudefläche: 40 m²
 - b. Unterniveaubauten (2.5)
 - i. Max. Durchschnittsmass b für das Hinausragen der Unterniveaubaute: 1.0 m
 - c. Vorspringende Gebäudeteile (3.4)
 - i. Max. zulässiges Mass a für die Tiefe: 2.0 m
 - ii. Max. zulässiges Mass b für die Breite: 4.0 m

- iii. Max. zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnitts:
2/5

c) Zonenvorschriften

Wohnbauzonen

Dorfzone Art. 21

- 1 Die Dorfzone ist für Wohnzwecke sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt. Neue Landwirtschaftsbetriebe sind nicht zulässig.
- 2 Neubauten einschliesslich Ersatzbauten, Umbauten und Erweiterungen bestehender Gebäude haben sich bezüglich Höhe, Stellung, Volumen, Proportionen, Dachform, Firstrichtung, Fassadeneinteilung, Ausführung der Fenster, Farbe, Material und Gestaltung den umliegenden Bauten anzupassen und gut in die bestehende Siedlung einzufügen.
- 3 Wo Bau- oder Baugestaltungslinien fehlen, sind bei Neubauten einschliesslich Ersatzbauten und Umbauten die bestehenden Baufluchten beizubehalten.
- 4 Wesentliche Veränderungen bestehender Strassenzüge, von Plätzen und Hofräumen bedingen eine Folgeplanung.

Wohnzone Art. 22

- 1 Die Wohnzone ist für Wohnzwecke bestimmt. Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sind zulässig, sofern sie aufgrund ihrer optischen Erscheinung und ihrer Auswirkungen auf Raum, Umwelt und Erschliessung in ein Wohnquartier passen.
- 2 Neubauten und wesentliche Erweiterungen bestehender Bauten haben auf die Struktur und Gestaltung der angrenzenden Dorfzone Bezug zu nehmen.
- 3 In der Wohnzone 3 dürfen Neubauten oder Ersatzbauten ausschliesslich als klassische Geschosswohnungsbauten mit mindestens drei Wohnungen pro Gebäude erstellt werden.

Arbeitszonen

Gewerbezone

Art. 23

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

Hotelzone

Art. 24

- 1 Die Hotelzone ist für Hotels bestimmt. Als Hotel gilt ein Beherbergungsbetrieb, der Zimmer oder Suiten in der Regel tage- bzw. wochenweise gegen Entgelt zur Verfügung stellt und gleichzeitig einen hotelmässigen Service und Dienstleistungen bietet (mind. Halbpension). Gleichgesetzt sind Hotels angegliederte und mit diesen funktional verbundene Gastwirtschaftsbetriebe wie Restaurants, Bars und dergleichen.
- 2 Pro Betrieb ist eine Betriebsleiterwohnung gestattet. Weiterer betriebsgebundener Wohnraum ist nur zulässig, soweit dieser den Wohnbedürfnissen von direkt im Betrieb beschäftigten Angestellten dient.
- 3 Die bestehende Tankstelle mit Kiosk kann beibehalten und angemessen erweitert werden.

B. Schutzzonen

Trockenstandortzone

Art. 25

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

3. Genereller Gestaltungsplan

A. Gestaltungsbereiche

Ortsbildschutzbereich

Art. 26

- 1 Als Ortsbildschutzbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit umfassend geschützter Bausubstanz und Ortsstruktur. Dazu gehören insbesondere Bauten und Anlagen wie auch Freiräume wie Gassen, Plätze und Gärten sowie Mauern und Pflanzen von besonderer Bedeutung.
- 2 Im Ortsbildschutzbereich gelegene Bauten und Anlagen müssen unterhalten und dürfen nicht abgebrochen oder ausgekernt werden. Bei Erneuerungen oder Umbauten ist die architektonisch sowie historisch bedeutende Bausubstanz im Innern des Gebäudes und Aussen nach denkmalpflegerischen Grundsätzen zu wahren. Bei störenden Elementen ist der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen. Aussenisolationen an wertvollen Fassaden sind nicht gestattet. Prägende Freiräume (Gassen, Vorplätze, Plätze, Gärten) sind zu erhalten. Das ISOS und das Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten sind zu berücksichtigen.
- 3 Vom Schutz ausgenommen sind einzelne nicht schutzwürdige Bauten oder Anlagen oder Teile davon gemäss Entscheid der Baubehörde gestützt auf eine entsprechende Beurteilung der Bauberatung oder der kantonalen Denkmalpflege.
- 4 Neubauten oder Ersatzneubauten haben bezüglich ortsbaulicher und architektonischer Qualität sowie Einordnung in die Siedlungsstruktur höhere Anforderungen zu erfüllen.
- 5 Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden. Diese legt zusammen mit der Bauherrschaft und der Bauberatung oder der kantonalen Denkmalpflege, gestützt auf ein Gebäudeinventar, die Erhaltungsanordnungen im Einzelnen fest. Liegt für das betreffende Objekt noch kein detailliertes Gebäudeinventar vor, veranlasst die Baubehörde die Inventarisierung. Die Kosten der Inventarisierung gehen zu Lasten der Gemeinde.

Freihaltebereich

Art. 27

- 1 Als Freihaltebereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Freiräume wie Gärten oder Aussenräume, die für das Ortsbild sowie die Siedlungs- und Wohnqualität von besonderer Bedeutung sind.
- 2 Im Freihaltebereich dürfen grundsätzlich keine neuen oberirdischen Bauten und Anlagen erstellt werden (Hochbauverbot). Ausgenommen davon sind einzelne eingeschossige Kleinbauten wie Gartenhäuschen und dergleichen mit einer Grundfläche von maximal 6 m².

- 3 Auskragende Bauteile wie Vordächer, offene Balkone, Freitreppen und ähnliches dürfen maximal 1.5 Meter in den Freihaltebereich hineinragen.
- 4 Einzelne neue oberirdische Parkplätze sind zulässig, wenn sie sich gut in das Ortsbild und die Umgebung einfügen, keine wesentlichen Geländeänderungen erforderlich sind und der Boden nicht versiegelt wird. Sie unterliegen der Bauberatung. Die Gemeinde verbindet die Bewilligung von solchen Parkplätzen mit einem Revers, wonach diese wieder entfernt werden müssen, sobald eine zumutbare Möglichkeit der Erstellung oder der Beteiligung an einer Parkieranlage ausserhalb des Freihaltebereichs besteht.

Neugestaltungsbereich

Art. 28

- 1 Als Neugestaltungsbereiche bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Entwicklungsgebiete mit besonderem Nutzungs- und Gestaltungspotenzial bezüglich haushälterischer Bodennutzung, Ortsrandbildung, öffentlicher Raum und Einordnung in die bestehende Ortsstruktur.
- 2 Die Bebauung beziehungsweise Entwicklung hat auf der Grundlage eines von der Baubehörde genehmigten Bauungs- und Erschliessungskonzeptes über den ganzen Bereich oder Teilbereiche zu erfolgen. Das Konzept hat eine qualitätsvolle Überbauung und Entwicklung zu gewährleisten, welche auf die bedeutende Siedlungsstruktur Bezug nimmt und sie qualitativ ergänzt. Wesentliche Bauvorhaben dürfen nur auf der Grundlage eines solchen Konzeptes bewilligt werden.
- 3 Konzeptplanungen und Bauvorhaben im Neugestaltungsbereich unterliegen der Bauberatungspflicht. Die Baubehörde kann bei Bedarf eine Quartierplanung verlangen.

B. Gestaltungsobjekte

Geschützte Natur- und Kulturobjekte

Art. 29

- 1 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Natur- und Kulturobjekte dürfen nicht zerstört werden, sind zu pflegen und in ihrem Bestand zu erhalten.
- 2 Die Baubehörde unterstützt Massnahmen zur Weiterentwicklung der Natur- und Kulturlandschaft und zur Erhaltung der wertvollen Objekte. Bei Bauvorhaben trifft sie allfällige Anordnungen zur Erhaltung wertvoller Objekte im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

Ortsbildprägende Bauten

Art. 30

- 1 Als ortsbildprägende Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten im Sinne von Art. 9 Abs. 1 ZWG und Art. 6 ZWVO.
- 2 Ortsbildprägende Bauten dürfen nicht abgebrochen oder ausgekernt werden. Bei Umbauten müssen die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur des Gebäudes im Wesentlichen unverändert bleiben. Störende Elemente sind zu beseitigen. Die Umgebung der Bauten ist zu erhalten und mit besonderer Sorgfalt zu gestalten. Das Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten und die Empfehlungen gemäss der «Bestandesaufnahme ortsbildprägende Bauten» vom Mai 2017 sind zu berücksichtigen.
- 3 Bildet die geschützte oder ortsbildprägende Baute Bestandteil eines traditionellen Gebäudekomplexes (Wohnhaus und Stall), sind bauliche Massnahmen am übrigen Gebäudeteil mit besonderer Sorgfalt auszuführen. Sie haben auf die Gesamtgestalt der Anlage Bezug zu nehmen und dürfen beziehend auf den bestehenden ortsbildprägenden Gebäudeteil den Schutzwert nicht schmälern. Im Falle von baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben ordnet die Baubehörde unter Beizug der Bauberatung erforderliche gestalterische Massnahmen an und lässt störende Elemente zurückbauen.
- 4 Wird eine ortsbildprägende Baute zu anderen Zwecken als zu Zweitwohnungen umgebaut (z.B. für gewerbliche Zwecke, Erstwohnungen), hat das Bauvorhaben ebenfalls den Anforderungen von Abs. 2 und 3 zu genügen. Die Baubehörde kann jedoch bei positiver Beurteilung durch die Bauberatung geringfügige Ausnahmen (z.B. bei der Ausgestaltung von Öffnungen) gestatten, sofern gleichwohl eine gute Gestaltung gewährleistet ist. Eine solche Umnutzung schliesst eine spätere Umnutzung des Gebäudes zu Zweitwohnungszwecken aus.

4. Genereller Erschliessungsplan

Allgemeines

Art. 31

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

Erschliessungsstrassen

Art. 32

- 1 Erschliessungsstrassen sind nach Art und Ausmass dem zu erschliessenden Gebiet anzupassen. Sie sind mit dem übergeordneten Strassennetz so zu verbinden, dass sie keinen Fremdverkehr anziehen. Wo es die Verhältnisse erfordern, werden die Strassen und Plätze beleuchtet.

- 2 Quartierstrassen sind so auszugestalten, dass sie als Zufahrt des Quartiers und als Aussenräume für gemeinschaftliche Zwecke benutzt werden können.
- 3 Die öffentlichen Erschliessungsstrassen samt Ausstattungen können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung von jedermann begangen und befahren werden.
- 4 Der Generelle Erschliessungsplan bezeichnet jene geplanten Strassen und Wege, für die das Enteignungsrecht mit der Genehmigung des Plans erteilt wird. Liegen Verkehrsanlagen auf privatem Grundbesitz, sorgt die Baubehörde für einen rechtzeitigen Land- oder Rechtserwerb.

Wirtschaftswege

Art. 33

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

Langsamverkehr

Art. 34

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

Öffentliche Parkieranlage

Art. 35

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

Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

Art. 36

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan bezeichnet die bestehenden und geplanten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, die für die hinreichende Erschliessung der Bauzonen notwendig sind. Dazu zählen namentlich Anlagen der Trinkwasserversorgung, der Energieversorgung, der Abfallbewirtschaftung und der Telekommunikation sowie nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans der Abwasserbeseitigung,
- 2 Die im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen sind öffentlich. Der Anschluss privater Grundstücke an die öffentlichen Anlagen sowie die Entsorgung von Abfällen richtet sich nach den Erschliessungsreglementen der Gemeinde.
- 3 Grundstücke in der Bauzone müssen an die im Generellen Erschliessungsplan oder in Folgeplanungen festgelegten öffentlichen Leitungen angeschlossen werden. Die Baubehörde kann den Anschluss an private Erschliessungsanlagen gestatten oder Private verpflichten, ihre Anlagen gegen angemessene Entschädigung Dritten zur Verfügung zu stellen, soweit die Mitbenutzung im öffentlichen Interesse liegt.

5. Folgeplanungen

Folgeplanung

Art. 37

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

Quartierplan Nidelboda / Bir Seilbahn

Art. 38

- 1 In dem im Zonenplan bezeichneten quartierplanpflichtigen Gebiet Nidelboda / Bir Seilbahn ist im Rahmen einer Quartierplanung mit Landumlegung und Gestaltungsanordnungen sicherzustellen, dass im Interesse einer haushälterischen Bodennutzung mindestens sechs Wohnhäuser realisiert werden können.

III Kommunale Bauvorschriften

1. Formelles Baurecht

Baubewilligung

Art. 39

- 1 Bauvorhaben (Neubauten, Ersatzbauten, Wiederaufbauten, Umbauten, Erweiterungen, Zweckänderungen, Abbruch-, Erneuerungs- und Unterhaltsarbeiten) sowie Zweckänderungen von bestehenden Bauten und Zweckänderungen von Grundstücken, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung zu erwarten sind, sind der Baubehörde vor der Projektierung und Ausführung schriftlich anzuzeigen. Die Anzeigepflicht gilt auch für Bauvorhaben, die gemäss kantonalen Raumplanungsverordnung nicht baubewilligungspflichtig sind. Liegt im Zeitpunkt der Anzeige bereits ein Vorprojekt vor, ist dieses der Baubehörde einzureichen.
- 2 Die Baubehörde registriert das Bauvorhaben und die verantwortliche Bauherrschaft. Sie entscheidet, ob das angezeigte Vorhaben baubewilligungspflichtig ist oder das vereinfachte Baubewilligungsverfahren Anwendung findet.
- 3 Der Entscheid der Baubehörde ist der Bauherrschaft unter schriftlicher Bestätigung der Art des Bauvorhabens und des massgeblichen Verfahrens innert fünfzehn Arbeitstagen mitzuteilen. Gleichzeitig gibt die Baubehörde der Bauherrschaft die Anzahl abzugebender Baugesuchsexemplare und die einzureichenden Unterlagen bekannt.
- 4 Nach Eingang des formellen Baugesuchs führt die Baubehörde das festgelegte Verfahren durch, sorgt bei Bedarf für die Einleitung des BAB-Verfahrens und stellt bei Bauvorhaben, die Zusatzbewilligungen erfordern, die notwendige Koordination mit den zuständigen Behörden sicher.

Baugesuch

Art. 40

- 1 Das Baugesuch ist auf amtlichem Formular in zwei, bei BAB-Gesuchen in fünf Ausfertigungen der Baubehörde einzureichen. In besonderen Fällen kann die Baubehörde die Einreichung weiterer Ausfertigungen verlangen.
- 2 Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen (Ziffer in Klammer bezieht sich auf IVHB):
 1. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellenummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, projizierte Fassadenlinie (3.3), Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;

2. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude;
3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom und Telefon;
4. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, alle relevanten Masse gemäss IVHB, projizierte Fassadenlinie (3.3) im Grundriss des 1. Vollgeschosses (6.1), Zweckbestimmung der Räume;
5. Ansichten (3.1) und Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben zu massgeblichen Höhenmassen, mit Verlauf des massgebenden und neuen Terrains (1.1) in der Flucht der projizierten Fassadenlinie (3.3) bis zur Grenze, sowie Strassenhöhen; Angabe der massgeblichen Längen-, Flächen und Höhenmasse von Abgrabungen, zum Herausragen von Unterniveaubauten (2.5) sowie von Dachaufbauten (5.2);
6. Detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer mit Darstellung der Geschossflächenkomponenten nach SIA 416 und den für die Ausnützungsziffer massgeblichen Elementen;
7. Berechnung der Pflichtparkplätze (Autoabstellplätze);
8. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Baugrubensicherungen, Parkplätzen, Bepflanzungen usw.;
9. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.; bei Bauten mit Wohnnutzungen, genaue Bezeichnung der Wohnungsart (Erstwohnung, Zweitwohnung, bewirtschaftete Zweitwohnung, Einliegerwohnung, altrechtliche Wohnung);
10. Angabe der approximativen Baukosten, kubische Berechnung nach SIA-Norm 416;
11. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
12. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
13. Bei Bauten und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen die erforderlichen Bewilligungen gemäss kantonalen Vorschriften;
14. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular. Für geschützte und wertvolle Gebäude gelten bezüglich Energienachweis besondere Bestimmungen;
15. Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;
16. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Bauten in der Gefahrenzone;
17. bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;

18. Detailpläne der Abwasserreinigungsanlagen (Einzelkläranlagen) bzw. der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser sowie Angaben zur Dimensionierung der Anlagen;
19. bei Bauvorhaben, einschliesslich temporären Anlagen wie Baustelleninstallationen, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
20. bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstands gemäss FAT-Bericht und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;
21. bei Bauvorhaben, einschliesslich temporären Anlagen wie Baustelleninstallationen, mit erheblichen Emissionen von Luftverunreinigungen, Immissionsprognose gemäss eidgenössischen Vorschriften (auf Verlangen der Baubehörde);
22. bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung verursachen, Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;
23. bei Bauvorhaben, einschliesslich temporären Anlagen wie Baustelleninstallationen, mit eigenen Lärmquellen Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften (Lärmprognose auf Verlangen der Baubehörde);
24. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
25. Unterlagen für Bewilligungen von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme gemäss den Weisungen der kantonalen Fachstelle für Gewässerschutz;
26. Lärnmachweis nach den Vorgaben der kantonalen Lärmschutzfachleute (Cercle Bruit) sofern Luft/Luft- oder Luft/Wasserwärmepumpen vorgesehen sind.
27. Angaben über Art und Menge der bei Ausführung des Bauvorhabens anfallenden Abfälle und Angaben über deren Entsorgung auf besonderem Formular (Entsorgungserklärung Amt für Natur und Umwelt);
28. Bei Abfallanlagen (z.B. Deponien, Anlagen zum Sammeln und Aufbereiten von Abfällen aller Art, Abfallzwischenlager, Kompostieranlagen ab einer Kapazität von 100 Tonnen pro Jahr) Angaben und Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften.
29. Bestätigung, dass die erforderlichen Massnahmen zum Schutz gegen Radon getroffen werden auf besonderem Formular.
30. Angaben über allfällige vertragliche Vereinbarungen wie Näher- und Grenzbaurechte und dergleichen sowie über allfällige dauernde oder vorübergehende Beanspruchungen fremder öffentlicher oder privater Grundstücke, unter Beilage allenfalls vorhandener Auszüge aus dem Grundbuch (Einträge, Vormerkungen, Anmerkungen).
31. Allfällige Angaben zu NHG-Schutzobjekten.

- 3 Die Baubehörde kann auf einzelne Planunterlagen verzichten oder weitere anfordern, sofern dies für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist. Bei besonderen Bauvorhaben kann sie ein Modell verlangen.
- 4 Bei Bauvorhaben, die dem Meldeverfahren unterliegen, ist das Baugesuch in vereinfachter Ausführung und lediglich mit den für das Verständnis des Vorhabens notwendigen Unterlagen einzureichen.
- 5 Die Baugesuchunterlagen sind von der Grundeigentümerschaft, der Bauherrschaft und von den Projektverfassenden zu unterzeichnen. In besonderen Fällen ersetzt ein Nachweis der Verfügungsberechtigung die Unterschrift der Grundeigentümerschaft.
- 6 Bei Änderung bestehender Bauten und Anlagen sowie der Änderung bewilligter Pläne muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach der Abänderung ersichtlich sein (bestehend: grau/schwarz; neu: rot; Abbruch: gelb).
- 7 Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Gemeinde unaufgefordert eine Dokumentation des ausgeführten Werks abzugeben (Ausführungspläne). Bei Bauvorhaben mit BAB- Bewilligung sind der Gemeinde zwei Ausfertigungen abzuliefern.

Revers

Art. 41

- 1 Werden Bauten und Anlagen, welche nicht mit der gesetzlichen Regelung übereinstimmen, ausnahmsweise für eine beschränkte Dauer bewilligt, kann die Bewilligung vom Abschluss einer Vereinbarung abhängig gemacht werden, worin sich die betroffenen Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer verpflichten, auf Verlangen der Baubehörde innert angemessener Frist den gesetzlichen Zustand wieder herzustellen (Revers).
- 2 Die Baubehörde lässt Reverse auf Kosten der Bauherrschaft im Grundbuch anmerken.

Baukontrolle, Bauabnahme

Art. 42

- 1 Das Bauamt übt die Kontrolle über die Bauten und Anlagen aus. Es prüft die Ausführungen von Bauvorhaben auf ihre Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und der Baubewilligung und überwacht die Einhaltung von Sicherheits- und Schutzbestimmungen. Bei bestehenden Bauten und Anlagen werden Baukontrollen durchgeführt, wenn Anzeichen für eine Übertretung baugesetzlicher Vorschriften vorliegen.
- 2 Dem Vorsteher des Bauamtes und den von ihm beauftragten Aufsichtspersonen sowie den Mitgliedern des Gemeindevorstandes ist der Zutritt zu den zu

kontrollierenden Bauten und Anlagen jederzeit zu gestatten. Baukontrollen an bestehenden Bauten und Anlagen sind den Betroffenen rechtzeitig anzuzeigen.

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

2. Wohnnutzungen

A. Allgemeines

Begriffe Art. 43

- 1 Für die verschiedenen Arten von Wohnnutzungen gelten grundsätzlich die Begriffsbestimmungen des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (ZWG). Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen nach Art. 7 Abs. 1 ZWG werden nachfolgend Zweitwohnung genannt.

Bewilligung von Wohnraum Art. 44

- 1 Neue Wohnungen sowie Umbauten, Erweiterungen, Umnutzungen oder Wiederaufbauten von bestehenden Wohnungen werden nur bewilligt, wenn die bundesrechtlichen und die kommunalen Bestimmungen über Zweitwohnungen eingehalten sind.
- 2 Der Baubewilligungspflicht unterliegen auch Änderungen der Zweckbestimmung von Wohnungen bzw. der Art der Wohnnutzung ohne Rücksicht darauf, ob die Änderung mit baulichen Massnahmen verbunden ist oder nicht.
- 3 Die Baubehörde führt ein Verzeichnis aller bewilligten Wohnungen auf Gemeindegebiet mit Angaben über den Zeitpunkt der öffentlichen Ausschreibung und der Bewilligung des Baugesuches sowie Angaben über die Zweckbestimmung der Wohnungen (Erstwohnung, touristisch bewirtschaftete Wohnung, Zweitwohnung) und Hinweisen auf den Rechtsgrund der Bewilligung sowie allfälligen Nutzungsbeschränkungen.

Baugesuche mit Wohnraum

Art. 45

- 1 Bei Baugesuchen, welche eine Wohnnutzung vorsehen, ist die Zweckbestimmung der geplanten Wohnungen (Erstwohnung, touristisch bewirtschaftete Wohnung, Zweitwohnung) samt zugehörigen Nebenräumen in den Baueingabeplänen festzulegen.
- 2 Die Zweckbindung von bewilligten Erstwohnungen und touristisch bewirtschafteten Wohnungen ist gemäss Bundesrecht durch Auflagen in der Baubewilligung sicherzustellen. Die Auflagen sind von der Baubehörde unmittelbar nach Rechtskraft der Baubewilligung auf dem betroffenen Grundstück im Grundbuch anmerken zu lassen.
- 3 Die Baubehörde eröffnet Baubewilligungen für neue Wohnungen gemäss Art. 7 Abs. 1 lit. b, Art. 8 und 9 ZWG sowie Sistierungsverfügungen gemäss Art. 14 ZWG und Baubewilligungen für Wohnungen mit einer sistierten Nutzungsbeschränkung gleichzeitig mit der Mitteilung an die Gesuchstellenden auch dem Bundesamt für Raumentwicklung (ARE).

Erstwohnungen und touristisch bewirtschaftete Wohnungen

Art. 46

- 1 Für die Bewilligung von neuen Erstwohnungen und von touristisch bewirtschafteten Wohnungen gelten ausschliesslich die Bestimmungen des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen ohne weitergehende kommunale Nutzungsbeschränkungen.
- 2 Vorbehalten bleiben die allgemeinen Bauvorschriften und die Zonenvorschriften sowie die Erschliessungsvorschriften des Baugesetzes.
- 3 Die zulässige Nutzung von Erstwohnungen sowie von touristisch bewirtschafteten Wohnungen, welche gestützt auf das Bundesrecht bewilligt wurden, richtet sich ausschliesslich nach den einschlägigen Vorschriften der Zweitwohnungsgesetzgebung des Bundes. Für kommunale Erstwohnungen gelten die einschlägigen Bestimmungen dieses Gesetzes.

Wohnungen im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben

Art. 47

- 1 Gestützt auf Art. 8 ZWG werden neue Zweitwohnungen bewilligt, wenn neben den bundesrechtlichen Anforderungen die nachfolgenden kommunalen Anforderungen erfüllt sind.
- 2 Zweitwohnungen zur Querfinanzierung von bestehenden oder neuen strukturierten Beherbergungsbetrieben (Art. 8 Abs. 1 bis 3 ZWG) werden nur gestützt auf eine projektbezogene Nutzungsplanung auf Stufe Grundordnung bewilligt.

Die Gemeinde kann die Bewilligung von der Ausscheidung einer Hotelzone sowie von weiteren sichernden Auflagen abhängig machen.

- 3 Umnutzungen von bestehenden Hotels bzw. von strukturierten Beherbergungsbetrieben gemäss Art. 8 Abs. 4 ZWG sind auf dem ganzen Gebiet der Gemeinde Sufers unzulässig.

Neue Wohnungen in geschützten Bauten

Art. 48

- 1 In Abweichung von Art. 9 Abs. 1 ZWG ist die Bewilligung von neuen Zweitwohnungen unzulässig in Gebäuden innerhalb der Bauzone, welche in der Ortsplanung als geschützte Bauten bezeichnet sind oder welche von Bund oder Kanton gestützt auf die Natur- und Heimatschutzgesetzgebung unter Schutz gestellt wurden.

Neue Wohnungen in ortsbildprägenden Bauten

Art. 49

- 1 Gestützt auf Art. 9 Abs. 1 ZWG werden neue Zweitwohnungen in ortsbildprägenden Bauten bewilligt, wenn neben den bundesrechtlichen Anforderungen die nachfolgenden kommunalen Anforderungen erfüllt sind.
- 2 Als ortsbildprägende Bauten gelten ausschliesslich Gebäude, welche im Generellen Gestaltungsplan mit einer besonderen Signatur als ortsbildprägende Bauten bezeichnet sind.
- 3 Bei Umnutzungen mit Zweitwohnungen ist mindestens 15 % der gesamten Hauptnutzfläche im bestehenden Volumen als Nebennutzfläche auszuweisen.
- 4 Das Verfahren für die Bewilligung von Bauvorhaben gemäss Art. 9 Abs. 1 ZWG richtet sich nach Art. 35d KRVO. Für Bauvorhaben an ortsbildprägenden Bauten ohne Zweitwohnungen gilt das ordentliche Baubewilligungsverfahren.¹
- 5 Für neu geschaffene Zweitwohnungsflächen, welche gestützt auf Art. 9 Abs. 1 ZWG bewilligt werden, ist eine Lenkungsabgabe gemäss Art. 52 dieses Gesetzes zu bezahlen.

Altrechtliche Wohnungen

Art. 50

- 1 Für Bauvorhaben an altrechtlichen Wohnungen gelten ausschliesslich die Bestimmungen des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen ohne weitergehende kommunale Nutzungsbeschränkungen.
- 2 Vorbehalten bleiben die allgemeinen Bauvorschriften, die Zonenvorschriften, die Gestaltungsvorschriften und die Erschliessungsvorschriften des Baugesetzes.

¹ Sistiert durch RB 21.109 vom 02.02.2021

B. Lenkungsabgabe

Gegenstand Art. 51

- 1 Die Gemeinde erhebt auf neue Wohnungen, welche gestützt auf Art. 9 Abs. 1 ZWG als Zweitwohnung bewilligt werden, eine Lenkungsabgabe. Schuldner der Lenkungsabgabe sind die im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung im Grundbuch eingetragenen Eigentümerinnen und Eigentümer der Liegenschaft.
- 2 Die Höhe der Lenkungsabgabe beträgt für jede neu geschaffene Zweitwohnungsfläche Fr. 200.– pro m² Hauptnutzfläche.
- 3 Die Lenkungsabgabe ist zweckgebunden. Die Erträge aus der Lenkungsabgabe sind für Massnahmen zum Schutz des Ortsbildes wie Beiträge an Restaurierungen von wertvollen Bauten und Anlagen oder Beiträge an die Erhaltung siedlungsinterner Freiräume zu verwenden. Die Gemeinde führt über die Einnahmen und die Verwendung der Lenkungsabgaben eine separate Rechnung.

Veranlagung und Bezug Art. 52

- 1 Die Lenkungsabgabe wird von der Baubehörde bei Erteilung der Baubewilligung veranlagt und in Rechnung gestellt.
- 2 Die Lenkungsabgabe wird mit Rechtskraft der Baubewilligung zur Zahlung fällig und ist vor Baubeginn innert 60 Tagen zu bezahlen. Bezahlte Lenkungsabgaben werden nicht zurückerstattet.

3. Sicherheit und Gesundheit

Wohnhygiene Art. 53

- 1 Räume mit Hauptnutzflächen müssen genügend belichtet und lüftbar sein. Gegebenenfalls sind durch entsprechende technische Ausrüstungen einwandfreie Verhältnisse zu schaffen.
- 2 Wohn-, und Schlafräume müssen im Mittel um ½ der Raumhöhe und mit mindestens einer Fassade vollständig über den Erdboden hinausragen.
- 3 Arbeitsräume im Untergeschoss sind erlaubt. Diese müssen jedoch einwandfrei belüftet und isoliert sein.

Vorkehren bei Bauarbeiten Art. 54

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

- 2 Bauarbeiten sind so zu planen und auszuführen, dass möglichst wenige Immissionen entstehen und die massgeblichen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften eingehalten sind. Bauarbeiten, die Verkehrs- oder andern Lärm sowie Staub, Erschütterungen oder lästige Gerüche verursachen, dürfen nur werktags von 08.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 19.00 Uhr ausgeführt werden. In besonderen Fällen kann die Baubehörde Ausnahmen gestatten oder weitere Einschränkungen verfügen.
- 3 Baustellenabwasser ist je nach Abwasserart und Anfall zu behandeln, bevor es mit Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (Amt für Natur und Umwelt) in die Kanalisation oder in einen Vorfluter eingeleitet oder versickert wird. Die auf Baustellen anfallenden Abfälle sind nach den eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Vorschriften zu entsorgen.

4. Gestaltung

Gestaltungsanforderungen

Art. 55

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

Dächer

Art. 56

- 1 Dächer sind gesamtheitlich mit Bezug zur umgebenden Bausubstanz (Dachformen, Materialien, Farben) und Siedlungsstruktur zu gestalten.
- 2 Die Dächer sind mit Tonziegeln in farblicher Abstimmung auf die Umgebung einzudecken. Ortsübliche Steinplattendächer sind gestattet.
- 3 Es sind grundsätzlich nur Satteldächer mit einer Neigung von 21° bis 26° zulässig. Bei An- und Kleinbauten (2.3 / 2.4) sind auch andere Dachformen und Materialien zulässig.
- 4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dachfenster sind mit besonderer Sorgfalt und Zurückhaltung zu gestalten. Sie dürfen gesamthaft maximal ¼ der zugehörigen Fassadenlänge und pro Einzelelement eine Breite von maximal 1.5 Meter betragen. Im Ortsbildschutzbereich besteht kein Anspruch, sofern nicht eine positive Beurteilung der Bauberatung vorliegt.

- 5 Bei guter Gestaltungsqualität mit nachvollziehbarer Begründung oder im Zusammenhang mit der Nutzung von erneuerbaren Energien kann die Behörde Ausnahmen gestatten, wenn eine positive Beurteilung der Bauberatung vorliegt.

Solaranlagen

Art. 57

- 1 Das Erstellen von Solaranlagen richtet sich grundsätzlich nach den Vorschriften der eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung. Bewilligungsfreie Solaranlagen nach Art. 18a Abs. 1 RPG und Art. 32a RPV sind der Baubehörde zu melden.
- 2 Solaranlagen sind gestalterisch auf die vorhandenen Gebäudeteile und deren Gliederungen abzustimmen. Sie sind als möglichst zusammenhängende und kompakte Flächen auszubilden.
- 3 Solaranlagen im Ortsbildschutzbereich sind bewilligungspflichtig.

Einfriedungen und Pflanzen

Art. 58

- 1 Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Gegenüber öffentlichen Strassen haben Einfriedungen einen Abstand von 0.5 Metern einzuhalten. Mobile Weidezäune sind nach erfolgter Beweidung umgehend wieder zu entfernen.
- 2 Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten. Bestehende Zäune aus solchen Materialien sind innert 3 Jahren seit Inkrafttreten dieser Bestimmung zu entfernen. Nötigenfalls ordnet die Baubehörde die Ersatzvornahme an.
- 3 Im Ortsbildschutzbereich sind Einfriedungen grundsätzlich nur gestattet, wenn sie zum Schutz von Personen oder des Grundeigentums gegen Gefahren unerlässlich sind. Sie sind in ortsüblicher Weise auszuführen.
- 4 Beeinträchtigen Pflanzen fremdes Eigentum, die öffentliche Sicherheit oder das Orts- und Landschaftsbild, kann die Baubehörde deren Beseitigung anordnen.

Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern

Art. 59

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

Reklamen und Hinweistafeln

Art. 60

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

Antennen

Art. 61

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

Art. 62 Abs. 1 und 2 sind
Gegenstand eines laufenden
Rechtsmittelverfahrens

Antennenanlagen

Art. 62

- 1 Antennenanlagen für Mobilfunk etc. sind sowohl beim Neubau als auch bei Erweiterungen und Anpassungen bestehender Anlagen, insbesondere bei Leistungserhöhungen, auf das Notwendigste zu beschränken und in Standort und Ausstattung zu optimieren.²
- 2 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind zur Interessenabwägung folgende Nachweise zu erbringen:
 - a. Einhaltung der umweltrechtlichen Auflagen;
 - b. Objektiver Bedarfsnachweis (Abdeckung);
 - c. Prüfung von Standortalternativen;
 - d. Sicherstellung künftiger Ansprüche und Mitbenützung anderer Betreiber;
 - e. Ortsbildschutz, Ästhetik;
 - f. Auswirkungen auf Gebäude und Liegenschaften.

² Genehmigt durch RB 21.109 vom 02.02.2021 mit der Präzisierung, dass die geforderte "Beschränkung auf das Notwendigste" sowie "Optimierung in Standort und Ausstattung" sich nicht auf die Leistung der Mobilfunkanlagen, sondern lediglich auf die Dimensionierung und architektonische Gestaltung der Mobilfunkanlagen beziehen dürfen.

- 3 Neue Antennenanlagen dürfen nur bewilligt werden, wenn die Erweiterung bestehender Anlagen nachweisbar nicht möglich ist.
- 4 Sofern bewilligte Antennenanlagen nicht mehr nutzbar sind und auch die Weiterverwendung nicht bewilligt werden kann, sind diese auf Kosten der Eigentümer zu beseitigen und der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.

Lagerplätze

Art. 63

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

Lagerung von Siloballen

Art. 64

- 1 Siloballen für den Eigenbedarf sind grundsätzlich beim Betriebszentrum oder bei einem Betriebsgebäude in Gebäuden zu lagern.
- 2 Die Siloballen sind vor dem Wild zu schützen.
- 3 Grössere Lager, Lager mit Fremdmaterial und Standorte abseits vom Betriebszentrum, welche für länger als 3 Monate pro Jahr errichtet beziehungsweise betrieben werden, sind bewilligungspflichtig.
- 4 Die materialrechtlichen Bestimmungen von Gebäuden (Grenzabstände, Höhenbegrenzungen, Wald, Wald-, Gewässer-, Strassenabstände, Verunstaltungsverbot etc.) sind bei der Lagerung von Siloballen in jedem Fall einzuhalten.

Immissionen von landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen

Art. 65

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

5. Verkehr

Verkehrssicherheit

Art. 66

- 1 Die Baubehörde sorgt dafür, dass die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen, insbesondere die Anlagen für den Langsamverkehr, gefahrlos benützt werden können.
- 2 Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benützerinnen und Benützer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen auf Kosten der Eigentümerin oder des Eigentümers der Anlage verfügen.
- 3 Auf Dächern entlang von öffentlich nutzbaren Räumen sind Dachrinnen und Schneefangvorrichtungen anzubringen. Wird durch abfliessendes Wasser oder Dachlawinen die öffentliche Sicherheit gefährdet, hat die Grundeigentümerschaft die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen. Bleiben sie untätig, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf Kosten der Grundeigentümerschaft ausführen.
- 4 An Kantonsstrassen bedingen neue Anlagen oder Änderungen an bestehenden Anlagen eine zusätzliche Bewilligung des kantonalen Tiefbauamtes.

Zu- und Ausfahrten

Art. 67

- 1 Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf verkehrsreiche kommunale Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 5 m Länge und 3 m Breite aufweisen. Dienen sie zur Unterbringung von Fahrzeugen mit mehr als 5 m Länge, ist der Vorplatz entsprechend zu vergrössern.
- 2 Rampen dürfen eine maximale Neigung von 12% aufweisen (ausgenommen überdeckte Rampen). 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 Dorfzone, kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten.
- 4 Die Baubehörde kann die Erstellung gemeinschaftlicher Zu- und Ausfahrten vorschreiben oder die Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Anlagen verpflichten, Dritten die Mitbenützung gegen angemessene Entschädigung zu gestatten, sofern sich dies im öffentlichen Interesse als notwendig erweist.
- 5 An Kantonsstrassen bedingen neue Anlagen oder Änderungen an bestehenden Anlagen eine zusätzliche Bewilligung des kantonalen Tiefbauamtes.

1. Pflichtparkplätze

Art. 68

- 1 In der Dorfzone besteht keine Pflicht zur Bereitstellung einer bestimmten Anzahl von Parkplätzen. Autoabstellplätze im Freien auf privatem Boden werden nur bewilligt, wenn sie ausserhalb der Freihaltebereiche errichtet werden können und das Ortsbild nicht beeinträchtigen.
- 2 Soweit der Parkplatzbedarf in der Dorfzone nicht gedeckt werden kann, stellt die Gemeinde Parkplätze auf öffentlichem Grund zur Verfügung. Die Nutzung und Finanzierung von öffentlichen Parkplätzen wird vom Gemeindevorstand in einem separaten Reglement geregelt.
- 3 Bei Neubauten sowie bei Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten ausserhalb der Dorfzone, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, hat die Bauherrschaft auf eigenem Boden während des ganzen Jahr zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offen zu halten oder das Benützungsrecht von Abstellplätzen auf fremdem Boden nachzuweisen.

Grundsätzlich sind bereitzustellen bei:

- | | |
|------------------------|--|
| - Wohngebäuden | 1 Platz pro Wohnung bis 120 m ²
Hauptnutzfläche, darüber 2 Plätze |
| | Bei Gebäuden mit drei oder mehr Wohnungen zusätzlich 1 Besucherparkplatz pro 5 Pflichtparkplätzen. |
| - Gewerbe-/Bürogebäude | 1 Platz pro 50 m ² Hauptnutzfläche |
| - Verkaufslokale | 1 Platz pro 30 m ² Ladenfläche |
| - Pensionen, Hotels | 1 Platz pro 3 Gastbetten |
| - Restaurants | 1 Platz pro 5 Sitzplätze
(ohne Hotelspeisesäle) |

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

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

6. Versorgung und Entsorgung

Werkleitungen

Art. 69

- 1 Öffentliche Werkleitungen werden in der Regel im Strassengebiet oder innerhalb genehmigter Baulinien verlegt. Muss eine öffentliche Leitung Privatgrundstücke durchqueren, so ist der Bau der Leitung samt zugehörigen Anlagen auf privatem Boden gegen angemessene Entschädigung zu dulden. Die Entschädigung wird im Streitfall durch die zuständige Enteignungskommission festgesetzt.
- 2 Ändern sich die Bedürfnisse des belasteten Grundstückes, so ist die Leitung auf Kosten der Gemeinde zu verlegen, sofern nicht bei der Begründung des Durchleitungsrechts eine andere Regelung getroffen worden ist.
- 3 Das Durchleitungsrecht für private Leitungen richtet sich nach Art. 691 ZGB.

Abwässer

Art. 70

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

7. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraums

Art. 71

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

- 4 Bewilligungen für gesteigerten Gemeingebrauch und Sondernutzungen können von der Leistung einer Entschädigung abhängig gemacht werden. Einzelheiten über die Bemessung und Erhebung werden in einem separaten Gesetz geregelt.

Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

Art. 72

- 1 Die Gemeinde sowie die von ihr mit Ver- und Entsorgungsaufgaben beauftragten oder konzessionierten Trägerschaften sind berechtigt, Schilder und Tafeln wie Verkehrssignalen, Strassentafeln, Wegmarkierungen, Vermessungszeichen, Angaben über Werkleitungen sowie technische Einrichtungen wie Hydranten, Vorrichtungen für die öffentliche Beleuchtung, Schaltkästen, Messeinrichtungen auf Privatgrundstücken oder an Privatbauten unentgeltlich anzubringen. Berechtigten Wünschen der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist Rechnung zu tragen.

IV Erschliessungsordnung

1. Allgemeines

Erschliessungsprogramm

Art. 73

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

Erschliessungsreglemente

Art. 74

- 1 Die Erschliessungsreglemente regeln in Ergänzung des Baugesetzes die Projektierung, die Erstellung und technische Gestaltung, die Benützung, den Unterhalt und die bedarfsgerechte Erneuerung der öffentlichen und privaten Erschliessungsanlagen, insbesondere in den Bereichen der Verkehrserschliessung, der

Wasserversorgung, der Abwasserbehandlung, der Abfallbewirtschaftung sowie der Energieversorgung und der Telekommunikation, soweit nicht einzelne Aufgaben Gemeindeverbindungen, konzessionierten Trägerschaften oder Privaten oder übertragen sind. Die Reglemente legen die Anschlusspflichten und Anschlussvoraussetzungen fest.

- 2 Die Erschliessungsreglemente regeln ausserdem die Deckung der Aufwendungen der Gemeinde für den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung der Versorgungs- und Entsorgungsanlagen. Sie legen insbesondere fest, welche Versorgungsanlagen nach den Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung über Beiträge und welche über Gebühren finanziert werden. Soweit Gebühren erhoben werden, bestimmen die Reglemente den Kreis der Gebührenpflichtigen, die Bemessungsgrundlagen und die Gebührenansätze sowie das Verfahren für die Veranlagung und den Bezug der Gebühren.
- 3 Bei der Ausgestaltung der Erschliessungsreglemente sind die Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebung, namentlich das Verursacherprinzip zu beachten. Zuständig für den Erlass der Erschliessungsreglemente ist die Gemeindeversammlung.
- 4 Vorbehalten bleiben besondere Regelungen im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen.

2. Projektierung und Bewilligung

Generelle Projekte und Bauprojekte

Art. 75

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

3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

Öffentliche Erschliessungsanlagen

1. Ausführung Art. 76

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

2. Betrieb, Unterhalt und Erneuerung Art. 77

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

3. Schneeräumung Art. 78

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

Private Erschliessungsanlagen

1. Allgemeines Art. 79

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

2. Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung Art. 80

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

3. Übernahme durch die Gemeinde Art. 81

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

Sanierungsplanungen

Art. 82

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

V Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Vollzug

Art. 83

- 1 Die Baubehörde vollzieht die ihr nach diesem Gesetz, den darauf beruhenden Erlassen und der übergeordneten Gesetzgebung überbundenen Aufgaben. Sie sorgt für eine rechtzeitige und sachgerechte Erfüllung aller gesetzlichen Pflichten.
- 2 Die Baubehörde erlässt bei Bedarf Vollzugshilfen wie Merkblätter oder Richtlinien für die Ausgestaltung von Bauvorhaben namentlich mit Bezug auf Gestaltung, Wohnhygiene, Sicherheit, Unterhalt.
- 3 Rechtserlasse und Vollzugshilfen werden Interessierten zu den Selbstkosten zur Verfügung gestellt. Sie sind von den mit dem Vollzug des Baugesetzes beauftragten Personen (kommunaler Bauverwalter etc.) bei der Ausübung ihrer Tätigkeit zu beachten.

Baubewilligungsgebühren

Art. 84

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

Rechtsmittel

Art. 85

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

- 2 Gegen Entscheide des Gemeindevorstandes kann innert 30 Tagen Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden eingereicht werden.

Inkrafttreten

Art. 86

- 1 Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Gemeinde mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.
- 2 Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Baugesetzes noch nicht bewilligt oder genehmigt sind.
- 3 Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde, insbesondere das Baugesetz vom 20. Oktober 1986, revidiert am 28. November 1988 und 12. Juli 1994, als aufgehoben.