



Kanton Graubünden
Gemeinde Surses

Baugesetz

Sur

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 17. Dezember 2015
Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 986 vom 14. November 2017

Inhaltsübersicht

I	Allgemeines	8
II	Grundordnung	12
	1. Allgemeines	12
	2. Zonenplan	12
	A. Allgemeines	12
	B. Bauzonen	13
	C. Landwirtschaftszonen	21
	D. Schutzzonen	21
	E. Weitere Zonen	22
	3. Genereller Gestaltungsplan	23
	A. Allgemeines	23
	B. Gestaltungsobjekte	24
	4. Genereller Erschliessungsplan	24
	A. Allgemeines	24
	C. Erschliessungsanlagen	25
	5. Folgeplanungen	27
III	Kommunale Bauvorschriften	28
	1. Bauvoraussetzungen	28
	2. Wohnförderung	31
	3. Sicherheit und Gesundheit	32
	4. Gestaltung	33
	5. Verkehr	35
	6. Versorgung und Entsorgung	36
	7. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum	37
IV	Erschliessungsordnung	39
	1. Allgemeines	39
	2. Projektierung und Bewilligung	40
	3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung	40
V	Vollzugs- und Schlussbestimmungen	43
	Stichwortverzeichnis	44

Inhaltsverzeichnis

I	Allgemeines	8
	Art. 1 Geltungsbereich und Zweck	8
	Art. 2 Regionale Zusammenarbeit	8
	Art. 3 Boden- und Baulandpolitik	8
	Art. 4 Gesetzliche Sicherung der Baulandverfügbarkeit	8
	Art. 5 Grundlagen	10
	Art. 6 Förderung	10
	Behördenorganisation	11
	Art. 7 1. Baubehörde	11
	Art. 8 2. Bauberatung	11
II	Grundordnung	12
	1. Allgemeines	12
	Art. 9 Zuständigkeit	12
	2. Zonenplan	12
	A. Allgemeines	12
	Art. 10 Festlegungen	12
	B. Bauzonen	13
	a) Regelbauweise	13
	Art. 11 Grundsatz	13
	Art. 12 Hofstattrecht	14
	Art. 13 Zonenschema	15
	Art. 14 Nutzungsziffer	17
	Art. 15 Nutzungsübertragung	17
	Art. 16 Gesamthöhe und Fassadenhöhe (IVHB 5)	17
	Art. 17 Gebäudelänge (IVHB 4.1)	17
	Art. 18 Grenz- und Gebäudeabstand (IVHB 7)	18
	Art. 19 Masse gemäss IVHB	18
	b) Zonenvorschriften	19
	Art. 20 Dorfzone	19
	Art. 21 Wohnzone	19
	Art. 22 Wohnmischzone	20
	Art. 23 Gewerbezone	20
	Art. 24 Erhaltungszone	20
	C. Landwirtschaftszonen	21
	Art. 25 Zone für landwirtschaftliche Bauten	21
	D. Schutzzonen	21
	Art. 26 Wald- und Wildschonzone	21
	Art. 27 Trockenstandortzone	21
	E. Weitere Zonen	22
	Art. 28 Parkierungszone	22

	Art. 29	Spielplatzzone	22
3.		Genereller Gestaltungsplan	23
A.		Allgemeines	23
	Art. 30	Festlegungen	23
	Art. 31	Erhaltungsbereich	23
B.		Gestaltungsobjekte	24
	Art. 32	Wertvolle Natur- und Kulturobjekte	24
	Art. 33	Baulinien für die bauliche Gestaltung (IVHB 7.3)	24
4.		Genereller Erschliessungsplan	24
A.		Allgemeines	24
	Art. 34	Festlegungen	24
C.		Erschliessungsanlagen	25
		Verkehrsanlagen	25
	Art. 35	1. Allgemeines	25
	Art. 36	2. Erschliessungsstrassen	25
	Art. 37	3. Land- und Forstwirtschaftswege	25
	Art. 38	4. Langsamverkehr	26
	Art. 39	5. Öffentliche Parkieranlagen	26
	Art. 40	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	26
5.		Folgeplanungen	27
	Art. 41	Folgeplanung	27
III		Kommunale Bauvorschriften	28
1.		Bauvoraussetzungen	28
		Baubewilligung	28
	Art. 42	1. Anzeigepflicht	28
	Art. 43	2. Entscheid über Baubewilligungspflicht und die Art des Verfahrens	28
	Art. 44	3. Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens	28
	Art. 45	Baugesuch	29
	Art. 46	Revers	31
2.		Wohnförderung	31
	Art. 47	Wohnanteile	31
3.		Sicherheit und Gesundheit	32
	Art. 48	Wohnhygiene	32
	Art. 49	Energiehaushalt	32
	Art. 50	Vorkehren bei Bauarbeiten	32
4.		Gestaltung	33
	Art. 51	Dächer	33
	Art. 52	Energie	33
	Art. 53	Vor- und rückspringende Gebäudeteile	33
	Art. 54	Einfriedungen und Pflanzen	34
	Art. 55	Lagerung von Siloballen	34
	Art. 56	Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern	34
	Art. 57	Reklamen und Hinweistafeln	34

	Art. 58	Antennen	35
5.	Verkehr		35
	Art. 59	Verkehrssicherheit	35
	Art. 60	Zu- und Ausfahrten	35
	Art. 61	Abstellplätze für Fahrzeuge 1. Pflichtplätze	36
	Art. 62	2. Ersatzabgabe für Autoabstellplätze	36
6.	Versorgung und Entsorgung		36
	Art. 63	Werkleitungen	36
	Art. 64	Abwässer	37
	Art. 65	Kompostierungsanlagen	37
7.	Öffentlicher und privater Grund und Luftraum		37
	Art. 66	Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums	37
	Art. 67	Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	38
	Art. 68	Nutzung von fremdem Eigentum für private Zwecke	38
IV	Erschliessungsordnung		39
1.	Allgemeines		39
	Art. 69	Erschliessungsreglemente	39
	Art. 70	Erschliessungsprogramm	39
	Art. 71	Strassennamen	40
2.	Projektierung und Bewilligung		40
	Art. 72	Generelle Projekte und Bauprojekte	40
3.	Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung		40
	Öffentliche Erschliessungsanlagen		40
	Art. 73	1. Ausführung	40
	Art. 74	2. Betrieb, Unterhalt und Erneuerung	40
	Art. 75	3. Schneeräumung	41
	Private Erschliessungsanlagen		41
	Art. 76	1. Allgemeines	41
	Art. 77	2. Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung	41
	Art. 78	3. Übernahme durch die Gemeinde	42
	Art. 79	Sanierungsplanungen	42
V	Vollzugs- und Schlussbestimmungen		43
	Art. 80	Vollzug	43
	Art. 81	Rechtsmittel	43
	Art. 82	Gesetzessprache	43
	Art. 83	Inkrafttreten	43
	Stichwortverzeichnis		44

I Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich und Zweck

- 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.

Art. 2 Regionale Zusammenarbeit

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

Art. 3 Boden- und Baulandpolitik

Die Sicherung der Baulandverfügbarkeit im Sinne von Art. 19 Abs. 2 KRG erfolgt durch Abschluss von Verträgen als Voraussetzung für Neueinzonungen (vertragliche Überbauungsfristen mit vertraglichem Kaufrecht zugunsten der Gemeinde im Falle der Nichteinhaltung der Überbauungsfristen).

Art. 4 Gesetzliche Sicherung der Baulandverfügbarkeit

- 1 Der Bauzone zugewiesene unüberbaute Grundstücke sind innerhalb von zwölf Jahren seit Inkrafttreten der vorliegenden Bestimmung und fünf Jahren nach realisierter Groberschliessung entsprechend dem Zonenzweck zu überbauen, sofern keine anderen, längerfristigeren Entwicklungsziele vorliegen. Die Fristen stehen still, wenn sich der Baubeginn aus Gründen, welche die Grundeigentümer/ Grundeigentümerinnen oder die Bauherrschaft nicht zu vertreten haben, verzögert.
- 2 Werden die Grundstücke von den Grundeigentümern/ Grundeigentümerinnen nicht innerhalb der in Absatz 1 festgelegten Fristen überbaut beziehungsweise trotz vorhandener Nachfrage

und angemessenen Preisangeboten zur vorgesehenen Nutzung zur Verfügung gestellt, ist die Gemeinde unter nachstehenden Voraussetzungen berechtigt, sie zum vollen Verkehrswert zu übernehmen:

1. Die Gemeinde hat den Grundeigentümern/ Grundeigentümerinnen eine Nachfrist von mindestens zwei Jahren gesetzt, um das Grundstück entweder selbst zu nutzen oder durch Dritte der vorgesehenen baulichen Nutzung zuzuführen;
 2. Es liegt eine ausgewiesene Nachfrage für die bauliche Nutzung von Bauzonenflächen vor, für deren Befriedigung unter Beachtung des Zweckmässigkeits- und Verhältnismässigkeitsprinzips keine mildereren Massnahmen in Frage kommen;
 3. Das öffentliche Interesse an der Übernahme muss die entgegenstehenden privaten Interessen überwiegen;
 4. Die Auswahl der zu übernehmenden Grundstücke hat nach anerkannten Zielen und Grundsätzen der Raumplanung zu erfolgen.
- 3 Will die Gemeinde nach Vorliegen dieser Voraussetzungen das Übernahmerecht ausüben, teilt sie dies den Grundeigentümern/ Grundeigentümerinnen unter Bekanntgabe der beanspruchten Rechte und der angebotenen Entschädigung in Form einer anfechtbaren Übernahmeverfügung mit. Nach Inkrafttreten der Übernahmeverfügung entsteht ein Übernahmerecht und eine Übernahmepflicht der Gemeinde im Sinne von Art. 97 Abs. 3 KRG.
- 4 Können sich die Parteien über die Höhe der Entschädigung nicht einigen, kann jede Partei bei der zuständigen Enteignungskommission die Durchführung des Schätzungsverfahrens verlangen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der kantonalen Enteignungsgesetzgebung, namentlich für den Eigentumsübergang und das Rückübertragungsrecht. Die im Rahmen der Ausübung des Übernahmerechtes anfallenden Aufwendungen der Gemeinde gelten als gebundene Ausgaben.
- 5 Die von der Gemeinde übernommenen Grundstücke sind sobald als möglich der vorgesehenen Nutzung zuzuführen. Weiterveräusserungen haben in der Regel im Rahmen von öffentlichen Ausschreibungen zu erfolgen. In den entsprechenden Verträgen sind den bauwilligen Erwerberr/ Erwerberrinnen jene Auflagen und Bedingungen zu machen, welche für die umgehende Nutzung des Bodens zum festgelegten Zonenzweck erforderlich sind (Realisierungszeitpunkt, Vorgaben betr. Grad der Ausnützung, Regelung im Falle der Weiterveräusserung, Rückkaufsrecht, Vorkaufsrecht, Konventionalstrafe bei Nichteinhaltung der Vorgaben etc.).
- 6 Die Kompetenz für die Anwendung dieser Regelung steht gemeindeintern dem Gemeindevorstand zu. Der Gemeindevorstand ist insbesondere zuständig für die Ausübung des Übernahmerechtes und die Weiterveräusserung der übernommenen Grundstücke im erwähnten Sinne. Die Weiterveräusserung erfolgt zum Selbstkostenpreis der Gemeinde (Erwerbskosten, Zinsen, Erschliessungskosten).
- 7 Die Gemeinde richtet eine Anlaufstelle für die Nachfrage nach Bauland ein.
- 8 Der Gemeindevorstand ist befugt, zur vorliegenden Vorschrift die erforderlichen Ausführungsbestimmungen zu erlassen (z.B. Organisation der Anlaufstelle für Nachfrage nach Bauland, Festlegung der Auswahlkriterien für die Übernahme und der Kriterien bei Veräusserungen etc.).

Art. 5 Grundlagen

- 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. Sie stimmt die Beschaffung der Grundlagen mit den Nachbargemeinden, mit der Region und mit den kantonalen Fachstellen ab und sorgt für deren Austausch.
- 2 Die Gemeinde kann gestützt auf Grundlagen auch Programme zur Umsetzung von Massnahmen eines Raumentwicklungskonzepts oder eines Leitbilds erarbeiten und entsprechende Aktionen durchführen.

Art. 6 Förderung

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

Behördenorganisation

Art. 7 1. Baubehörde

- 1 Baubehörde ist der Gemeindevorstand. Sie sorgt für eine fachlich kompetente, wirksame, zeitgerechte und koordinierte Erfüllung ihrer Aufgaben.
- 2 Sie setzt hierfür Fachleute und geeignete technische Hilfsmittel ein und sorgt für eine kontinuierliche Weiterbildung der mit Bauaufgaben betrauten Gemeindemitarbeitenden.

Art. 8 2. Bauberatung

- 1 Für Bauvorhaben an geschützten und erhaltenswerten Bauten und Anlagen sowie für alle Bauten und Anlagen innerhalb des Erhaltungsbereichs, der Moorlandschaft von nationaler Bedeutung Alp Flix und in den Erhaltungszonen ist die Bauberatung obligatorisch. Diese Bauvorhaben sind vor der Ausarbeitung des Bauprojektes bei der Baubehörde anzumelden und durch die Bauberatung zu beurteilen und zu begleiten.
- 2 Für alle übrigen Bauvorhaben kann die Baubehörde externe Fachleute zur unabhängigen und vertieften Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen, energetischen oder gestalterischen Fragen beiziehen.

II Grundordnung

1. Allgemeines

Art. 9 Zuständigkeit

1. Zuständig für Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellen Gestaltungsplänen und Generellen Erschliessungsplänen ist die Gemeindeversammlung.
2. Zuständig für den Erlass von Arealplänen ist die Baubehörde.
3. Die Gemeinde macht die Erarbeitung und den Erlass von projektbezogenen Planungen von einer angemessenen Kostenbeteiligung der Interessenz abhängig.

2. Zonenplan

A. Allgemeines

Art. 10 Festlegungen

1. Der Zonenplan beinhaltet folgende Zonenarten und Festlegungen:

- a) Bauzonen

- Dorfzone (ES III) Art. 20 BauG
- Wohnzone (ES II) Art. 21 BauG
- Wohnmischzone (ES III) Art. 22 BauG
- Gewerbezone (ES III) Art. 23 BauG
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ES II/III¹) Art. 28 KRG
- Erhaltungszone (ES III) 31 KRG/ Art. 24 BauG

¹Aufstufungen siehe Plan

- b) Landwirtschaftszonen

- Landwirtschaftszone (ES III) Art. 32 KRG
- Zone für landwirtschaftliche Bauten (ES III) Art. 25 BauG

- c) Schutzzonen

- Naturschutzzone Art. 33 KRG
- Landschaftsschutzzone Art. 34 KRG
- Archäologiezone/ Archäologische Schutzzone Art. 36 KRG
- Grundwasser- und Quellschutzzone Art. 37 KRG
- Gefahrenzone 1 Art. 38 KRG
- Gefahrenzone 2 Art. 38 KRG
- Wald- und Wildschonzone Art. 26 BauG
- Trockenstandortzone Art. 27 BauG

- | | |
|--|--------------|
| d) Weitere Zonen | |
| - Parkierungszone (ES III) | Art. 28 BauG |
| - Zone für künftige bauliche Nutzung | Art. 40 KRG |
| - Zone übriges Gemeindegebiet (ES III) | Art. 41 KRG |
| e) Folgeplanungen | Art. 41 BauG |
| - Arealplanpflicht | Art. 46 KRG |
| - Quartierplanpflicht | Art. 51 KRG |
| f) Weitere Festlegungen | |
| - Statische Waldgrenzen | Art. 13 WaG |
- 2 Erschliessungsflächen innerhalb oder am Rand der Bauzonen gelten als Bauzone, weshalb für Bauvorhaben auf solchen Flächen kein Baubewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone durchzuführen ist.
- 3 Zonenplan und Zonenschema bezeichnen die Empfindlichkeitsstufen. Zuweisung und Anwendung der Empfindlichkeitsstufen richten sich nach den Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

B. Bauzonen

a) Regelbauweise

Art. 11 Grundsatz

- 1 Das Mass der Nutzung, die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die zulässigen Gebäudeabmessungen in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema und den zugehörigen baugesetzlichen Umschreibungen.
- 2 Für Begriffe und Messweisen, die Gegenstand der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) bilden, gelten die in den Anhängen zur IVHB und den zugehörigen Erläuterungen enthaltenen Umschreibungen (Anhang 1).
- 3 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind Nutzungsziffern (IVHB 8) und Grenzabstände (IVHB 7.1) in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.
- 4 Im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen kann von der Regelbauweise abgewichen werden, sofern damit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei überdurchschnittlicher Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird. Abstände, Längenmasse und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Nutzungsziffern (IVHB 8) um max. 10%) erhöht werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb eines Areal- oder Quartierplangebietes gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.

- 1 Für den Abbruch und Wiederaufbau rechtmässig erstellter Gebäude innerhalb der Bauzonen gilt das Hofstattrecht im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen.
- 2 Werden rechtmässig erstellte Gebäude, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, durch höhere Gewalt zerstört, dürfen sie ohne Rücksicht auf die geltenden Vorschriften der Regelbauweise in ihrer bisherigen Lage und Ausdehnung und mit der bisherigen Zweckbestimmung wieder aufgebaut werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen und das Baugesuch für den Wiederaufbau innert vier Jahren nach Zerstörung eingereicht wird. Abweichungen bezüglich Lage und Ausdehnung sind gestattet, wenn dadurch der bisherige Zustand verbessert wird und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen.
- 3 Vorbehalten bleiben besondere gesetzliche Anpassungs- oder Sanierungspflichten sowie besondere Regelungen des eidgenössischen oder kantonalen Rechts für bestehende Bauten und Anlagen, wie Vorschriften in Gefahrenzonen, Abstandsvorschriften gegenüber Kantonsstrassen, besondere Zonenbestimmungen betreffend Ersatzbauten und Ersatzanlagen, Schutzanordnungen des Generellen Gestaltungsplans oder Baulinien.

Art.	Zone	AZ	Vollgeschosse (IVHB 6.1)	Gesamthöhe ¹⁾ Art. 16	Fassadenhöhe traufseitig ¹⁾ Art. 16	Gebäuelänge ²⁾ Art. 17	Grenzabstand Art. 18	Wohnanteil Art. 47	ES ³⁾
Art. 20	Dorfzone	-	3	14.00+z m	10.50+z m	20.00 m	2.50 m		III
Art. 21	Wohnzone	0.5	2	10.00+z m	7.00+z m	20.00 m	6.00 m ¹		II
Art. 22	Wohnmischzone	0.6	3	13.00+z m	10.00+z m	25.00 m	4.00 m	70%	III
Art. 23	Gewerbezone	0.8		13.00+z m	10.00+z m	25.00 m	4.00 m		III
Art. 28 KRG	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen								II/III
Art. 28	Parkierungszone	-	-	Nach Bedarf	-	-	2.50 m		III

1) Die Gesamt- und traufseitigen Fassadenhöhen gemäss Zonenschema dürfen im geneigten Gelände um den Zuschlag z überschritten werden. Z ergibt sich aus dem Mittel der Summe der Meereshöhen des massgebenden Terrains in den tal- und bergseitigen Gebäudeecken (projizierte Fassadenlinie) abzüglich der Meereshöhe des tiefsten Punktes. In der Regel:

$$\frac{(h1+h2+h3+h4)}{4} - h1 \quad (h1 = \text{geringste Meereshöhe}); \text{ bei gegliederten Gebäudegrundrissen} \quad \frac{(h1+h2+h3+h4+..+hn)}{n} - h1; z \text{ maximal} = 3 \text{ m}$$

- 2) Bei geschlossener Gebäudezeile frei; Zulässigkeit siehe Zonenvorschriften.
 3) Gemäss Umweltschutzgesetzgebung und Zuweisung im Zonenplan; Aufstufungen siehe Zonenplan.

¹ Zur Überarbeitung zurückgewiesen durch RB Nr. 986 14. November 2017

Art. 14 Nutzungsziffer

- 1 Als Nutzungsziffer gilt die im Zonenschema festgelegte Ausnutzungsziffer AZ. Sie darf nicht überschritten werden.
- 2 Wird von einem teilweise überbauten Grundstück der unüberbaute Teil abgetrennt, darf die neue Teilparzelle nur soweit überbaut werden, als die Nutzungsziffer über das ganze ursprüngliche Grundstück eingehalten wird.
- 3 Wird die zulässige Nutzungsziffer durch ein Bauvorhaben um mehr als 50% unterschritten, muss das Gebäude so platziert werden, dass die verbleibende Nutzungsziffer auf der unbebauten Grundstücksfläche realisierbar ist. Die Bauherrschaft erbringt den Nachweis im Baugesuch.

Art. 15 Nutzungsübertragung

- 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 Grundeigentümern vorliegt und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans, eines Arealplans oder eines Quartierplans.
- 2 Die Baubehörde führt eine Kontrolle über den realisierten Anteil der zulässigen Nutzungsziffer auf den Grundstücken. Sie lässt Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken.

Art. 16 Gesamthöhe und Fassadenhöhe (IVHB 5)

- 1 Die Gesamthöhe (IVHB 5.1) und/ oder die Fassadenhöhe (IVHB 5.2) von Gebäuden darf die Werte gemäss Zonenschema nicht überschreiten.
- 2 Bei Flachdachbauten reduziert sich die zulässige Gesamthöhe um 2 m.
- 3 Bei Gebäuden, die in der Höhe oder Situation um mindestens 3 m gestaffelt sind, werden die Gesamthöhen und Fassadenhöhen für jeden Gebäudeteil separat ermittelt. Gebäudeinterne höhenmässige Staffelungen der Geschosse sind bis zu 4.5 m je Vollgeschoss zulässig.

Art. 17 Gebäudelänge (IVHB 4.1)

- 1 Gebäude die das massgebende Terrain (IVHB 1.1) überragen, dürfen die Gebäudelänge (IVHB 4.1) gemäss Zonenschema nicht überschreiten.
- 2 Die Länge und die Breite von unterirdischen Bauten (IVHB 2.4) sind frei.

Art. 18 Grenz- und Gebäudeabstand (IVHB 7)

- 1 Die Grenzabstände (IVHB 7.1) gemäss Zonenschema sind einzuhalten. Vorbehalten sind Baulinien (IVHB 7.3) und Unterschreitungen gemäss KRG.
- 2 Der minimale Gebäudeabstand ergibt sich aus der Summe der einzuhaltenden Grenzabstände (IVHB 7.2) und kann ebenfalls gemäss KRG unterschritten werden.
- 3 Vorspringende Gebäudeteile (IVHB 3.4) im Abstandsbereich müssen mindestens 3 m über dem Trottoir- und 4.5 m über dem Strassenniveau liegen. Vorbehalten sind Baulinien (IVHB 7.3). Gegenüber öffentlichen oder öffentlichen Zwecken dienenden Strassen haben alle Gebäude einen minimalen Abstand von 3.5 m vom Fahrbahnrand einzuhalten.
- 4 Gegenüber Grenzen haben vorspringende Gebäudeteile (IVHB 3.4) immer den minimalen Abstand von 1.5 m einzuhalten.
- 5 Unterirdische Bauten (IVHB 2.4) und jene Teile von Unterniveaubauten (IVHB 2.5), die das massgebende Terrain nicht überragen, müssen keinen Grenzabstand (IVHB 7.1) einhalten.
- 6 Wo das Baugesetz keine Grenzabstände vorschreibt sowie für An- und Kleinbauten (IVHB 2.2, 2.3) gelten die minimalen, kantonalen Abstandsvorschriften.

Art. 19 Masse gemäss IVHB

- 1 Bei den nachstehenden Begriffen und Messweisen nach IVHB gelten folgende Masse:
 1. Kleinbauten (IVHB 2.2)
 - maximal zulässige Gesamthöhe (IVHB 5.1): 5 m
 - maximal anrechenbare Gebäudefläche (IVHB Anhang 1): 30 m²
 2. Anbauten (IVHB 2.3)
 - maximal zulässige Gesamthöhe: 5 m
 - maximal anrechenbare Gebäudefläche: 30 m²
 3. Unterniveaubauten (IVHB 2.5)
 - maximales Durchschnittsmass b über dem massgebenden Terrain: 0.90 m
 - maximales Mass f über dem massgebenden Terrain: 3.0 m
 4. Vorspringende Gebäudeteile (IVHB 3.4)
 - maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 2 m
 - maximal zulässiges Mass b für die Breite: 5 m
 - maximale zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes: 1/2
 5. Unbedeutend zurückspringende Gebäudeteile (IVHB 3.5)
 - maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 1 m
 - maximal zulässiges Mass b für die Breite: 2 m
 6. Technisch bedingte Dachaufbauten (IVHB 5.1)
 - maximal zulässige Höhe (Überschreitung der Dachfläche): 1.5 m

7. Dachaufbauten (IVHB 5.2)
 - maximale zulässige Höhe (Überschreitung der Dachfläche): 20 cm unter dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion (IVHB 5.1)
8. Untergeschosse (IVHB 6.2)
 - maximal zulässiges Durchschnitmsmass b über der Fassadenlinie: 1.40 m
9. Dachgeschosse (IVHB 6.3)
 - maximale Kniestockhöhe b: 1.2 m
 - maximal zulässige Breite von Dachaufbauten: 4 m; in der Summe maximal die halbe Breite der zugehörigen Dachfläche (ohne Vordach)

b) Zonenvorschriften

Art. 20 Dorfzone

- 1 Die Dorfzone ist für Wohnnutzungen sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe, ausgenommen Landwirtschaftsbetriebe, bestimmt.
- 2 Neue Gebäude sowie Umbau und Erweiterung bestehender Gebäude haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung gut in die bestehende Siedlung einzufügen.

Art. 21 Wohnzone

Die Wohnzone ist für Wohnnutzungen bestimmt. Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sind zulässig, sofern sie aufgrund ihrer optischen Erscheinung, ihres Charakters und ihrer Auswirkungen auf Raum, Umwelt, Erschliessung und Befindlichkeit in ein Wohnquartier passen.

Art. 22 Wohnmischzone

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

Art. 23 Gewerbezone

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

Art. 24 Erhaltungszone²

- 1 Die im Generellen Gestaltungsplan Alp Flix bezeichneten schützenswerten Bauten haben in ihrer Bauweise und Materialisierung dem Charakter der Walsersiedlung Rechnung zu tragen und dem Schutzziel der Moorlandschaft nicht zu widersprechen.
- 2 In den Erhaltungszone ist der Wiederaufbau nach Abbruch von nicht schützenswerten Bauten zulässig. Die übrigen Bestimmungen richten sich nach Art. 31 KRG.
- 3 Bei Bauvorhaben an allen Gebäuden ist zwingend eine Gestaltungsberatung beizuziehen.
- 4 Mittels der Ausweisung einer Erhaltungszone kann die moortypische Besiedlung auf der Alp Flix beibehalten werden.
- 5 Die im Generellen Gestaltungsplan Alp Flix bezeichneten Bauten und Anlagen mit Störelementen entsprechen in ihrer Form und/ oder Materialisierung nicht der traditionellen Bauweise. Bei baulichen Massnahmen an Bauten und Anlagen mit Störelementen müssen die Störelemente entfernt, angepasst oder verbessert werden. Die Störelemente sind im Gebäudeinventar Alp Flix bezeichnet.
- 6 Die Gemeinde informiert die kantonale Fachstelle über Bauten und Anlagen sowie Bodenveränderungen in Moorlandschaften. Gemäss Art. 27 Abs. 2 lit. e NHV informiert der Kanton das BAFU (Art. 23b NHG).

²Genehmigt mit Anweisung und Vorbehalte (vgl. Ziffer 1, lit. c) des Dispositivs) durch RB Nr. 986 vom 14. November 2017

C. Landwirtschaftszonen

Art. 25 Zone für landwirtschaftliche Bauten

Die Zone für landwirtschaftliche Bauten bezeichnet die zulässigen Standorte für landwirtschaftliche Bauten innerhalb der Landwirtschaftszone. Die landwirtschaftlichen Bauten müssen zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gemäss Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht gehören, dessen Betriebszentrum auf der Alp Flix liegt und für die Bewirtschaftung von Landwirtschaftsboden in der Moorlandschaft von nationaler Bedeutung erforderlich ist. Bauten für oder mit Wohnnutzung sind nicht zulässig.

D. Schutzzonen

Art. 26 Wald- und Wildschonzone

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

Art. 27 Trockenstandortzone

- 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 Bewirtschaftserinnen 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.

E. Weitere Zonen

Art. 28 Parkierungszone

- 1 Die Parkierungszone umfasst Flächen, welche für das Parkieren von Fahrzeugen bestimmt sind.
- 2 Nicht ortsfeste Bauten und Anlagen, welche für das Parkieren oder Unterstellen von Fahrzeugen und Maschinen benötigt werden sind zulässig.
- 3 Parkierungsanlagen, die das massgebende oder das tiefer gelegte Terrain überragen, sind so zu gestalten, dass sie sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Art. 29 Spielplatzzone

- 1 Die Spielplatzzone ist dem Aufenthalt und für die spielerische Betätigung von Kindern bestimmt.
- 2 Es sind ausschliesslich Kleinbauten und Anlagen, die einem geordneten Spielbetrieb dienen, zulässig. Sie bedürfen einer forstrechtlichen Bewilligung.
- 3 Bei der Spielplatzzone handelt es sich um eine Nichtbauzone. Bauten und Anlagen unterliegen dem BAB-Verfahren.

3. Genereller Gestaltungsplan

A. Allgemeines

Art. 30 Festlegungen

1 Der Generelle Gestaltungsplan enthält folgende Festlegungen:

- a) Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum
 - Erhaltungsbereich Art. 31 BauG
- b) Gestaltungsobjekte
 - Generell geschützte Einzelbauten Art. 43 / 74 KRG
 - Wertvolle Natur- und Kulturobjekte Art. 32 BauG / 44 KRG
 - Störende Bauten und Anlagen Art. 24 BauG
 - Baulinien (IVHB 7.3) für die bauliche Gestaltung Art. 33 BauG / 55 KRG

Art. 31 Erhaltungsbereich

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

³ Genehmigt mit Präzisierung (vgl. Ziffer 1, lit. d) des Dispositivs) durch RB Nr. 986 vom 14. November 2017

B. Gestaltungsobjekte

Art. 32 Wertvolle Natur- und Kulturobjekte

- 1 Für die in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommenen geschützten Natur- und Kulturobjekte gelten die Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.
- 2 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten erhaltenswerten Natur- und Kulturobjekte wie historische Wege, Schalen- und Zeichensteine, Brunnenanlagen, traditionelle Hochstammobstanlagen, Trockensteinmauern, Findlinge sind in besonderem Masse zu pflegen und in ihrem Bestand zu erhalten.
- 3 Die Baubehörde unterstützt Massnahmen zur Weiterentwicklung der Natur- und Kulturlandschaft und zur Erhaltung der wertvollen Objekte. Bei Bauvorhaben trifft sie notwendige Anordnungen zur Erhaltung wertvoller Objekte im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

Art. 33 Baulinien für die bauliche Gestaltung (IVHB 7.3)

- 1 Baulinien des Typs A gelten wie Grenzabstandsvorschriften. Unterschreitungen gemäss KRG sind nicht zulässig.
- 2 Baulinien für die bauliche Gestaltung werden im Generellen Gestaltungsplan oder in Folgeplänen festgelegt.

4. Genereller Erschliessungsplan

A. Allgemeines

Art. 34 Festlegungen

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan enthält folgende Festlegungen:
 - a) Erschliessungsanlagen
 - Kantonsstrasse und kantonale Verbindungsstrasse kant. Strassengesetz
 - Erschliessungsstrassen Art. 36 BauG
 - Land- und Forstwirtschaftswege Art. 37 BauG
 - Langsamverkehr Art. 38 BauG
 - Öffentliche Parkieranlagen Art. 39 BauG
 - Versorgungs- und Entsorgungsanlagen Art. 40 BauG
 - b) Weitere Festlegungen
 - Baulinien (IVHB 7.3) Art. 55 KRG

- 2 Verkehrs-, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, die einem spezialrechtlichen Plan- oder Projektgenehmigungsverfahren unterliegen, werden im Generellen Erschliessungsplan als Hinweis erfasst.

C. Erschliessungsanlagen

Verkehrsanlagen

Art. 35 1. Allgemeines

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

Art. 36 2. Erschliessungsstrassen

- 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 Aussenräume für gemeinschaftliche Zwecke des Quartiers und als Zufahrt benutzt werden können.
- 3 Die Erschliessungsstrassen samt Ausstattungen sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung von jedermann begangen und befahren werden.

Art. 37 3. Land- und Forstwirtschaftswege

- 1 Land- und Forstwirtschaftswege dienen den Nutzungen des angeschlossenen Nichtsiedlungsgebietes, insbesondere der land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung.

- 2 Sie sind grundsätzlich als Naturstrassen anzulegen und nur dort zu asphaltieren, wo sich dies aus zwingenden Gründen als notwendig erweist.
- 3 Die Benutzung der Wald- und Güterstrassen richtet sich nach den Vorschriften der Wald- und Meliorationsgesetzgebung sowie der örtlichen Verkehrsregelung der Gemeinde.
- 4 Die Gemeinde erlässt nach Bedarf Nutzungsbeschränkungen für den Langsamverkehr.

Art. 38 4. Langsamverkehr

- 1 Fusswege und Fussgängerzonen zur Erschliessung des Siedlungsgebietes sind wenn immer möglich vom rollenden Verkehr getrennt anzulegen. Sie sind attraktiv zu gestalten und werden in der Regel beleuchtet.
- 2 Wanderwege ausserhalb der Siedlungen sind zu kennzeichnen. Neue Wanderwege ausserhalb der Siedlungen sind als Naturwege anzulegen.
- 3 Radwege auf Strassen mit erheblichem Verkehrsaufkommen sind auf eigenständigen Spuren zu führen. Mountainbikerouten sind nach Möglichkeit getrennt vom Fuss- und Wanderwegnetz festzulegen.
- 4 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 wie Reitverbote auf den ausschliesslich als Fuss-, Wander- und Radwegen bestimmten Wegen.

Art. 39 5. Öffentliche Parkieranlagen

- 1 Die Gemeinde sorgt für ein ausreichendes Angebot an öffentlichen Parkieranlagen für Motorfahrzeuge und Fahrräder.
- 2 Öffentliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge dürfen in der Regel nur gegen Entgelt benützt werden. Die Parkplatzgebühren für Motorwagen und Motorräder werden in einem von der Gemeinde zu erlassenden Reglement festgelegt.
- 3 Die Baubehörde erlässt bei Bedarf für öffentliche Parkplätze sowie für Gemeinschaftsanlagen, die von der Gemeinde erstellt werden, eine Benützungsordnung.

Art. 40 Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

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

- 2 Die im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen sind öffentlich. Der Anschluss privater Grundstücke an die öffentlichen Anlagen sowie die Entsorgung von Abfällen richten sich nach den Erschliessungsreglementen.
- 3 Wo der Generelle Erschliessungsplan für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

5. Folgeplanungen

Art. 41 Folgeplanung

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

III Kommunale Bauvorschriften

1. Bauvoraussetzungen

Baubewilligung

Art. 42 1. Anzeigepflicht

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

Art. 43 2. Entscheid über Baubewilligungspflicht und die Art des Verfahrens

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

Art. 44 3. Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens

- 1 Die Baubehörde teilt der Bauherrschaft ihre Entscheide gemäss Art. 43 innert 15 Arbeitstagen seit der Anzeige in einer anfechtbaren Verfügung mit. Bei baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben gibt sie gleichzeitig die abzugebende Anzahl Baugesuche sowie die erforderlichen Baugesuchsunterlagen bekannt.
- 2 Bei allen Vorhaben orientiert die Baubehörde die Bauherrschaft zudem über allfällig nötige Zusatzbewilligungsgesuche.
- 3 Nach Eingang des formellen Baugesuchs führt die Baubehörde das festgelegte Verfahren durch, sorgt bei Bedarf für die Einleitung des BAB-Verfahrens und stellt bei Bauvorhaben, die Zusatzbewilligungen erfordern, die notwendige Koordination mit den zuständigen Behörden sicher.

- 1 Das Baugesuch ist auf amtlichem Formular in drei, bei BAB-Gesuchen in vier Ausfertigungen einzureichen. In besonderen Fällen kann die Baubehörde die Einreichung weiterer Ausfertigungen verlangen.
- 2 Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:
 1. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, projizierte Fassadenlinie (IVHB 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 sowie ein bauhistorisches Objektinventar bei schützenswerten und erhaltenswerten Gebäuden und Anlagen in Erhaltungszonen;
 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 (IVHB 3.3) im Grundriss des 1. Vollgeschosses (IVHB 6.1); Zweckbestimmung der Räume;
 5. Fassadenfluchten (Ansichten) (IVHB 3.1) und Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben zu massgeblichen Höhenmassen gemäss IVHB, mit Verlauf des massgebenden und neuen Terrains bis zur Grenze, sowie Strassenhöhen; (Weicht das massgebende Terrain ausnahmsweise vom natürlichen, resp. bestehenden Verlauf ab, bedingt dies die vorgängige Zustimmung der Baubehörde.);
 6. detaillierte Berechnung der anzuwendenden Nutzungsziffer (IVHB 8) mit Darstellung der Geschossflächenkomponenten nach SIA 416 und den für die jeweilige Nutzungsziffer massgeblichen Elementen gemäss IVHB Figur 8.1 und der Abstellplätze;
 7. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen, Bepflanzungen usw.;
 8. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
 9. Angabe der approximativen Baukosten; kubische Berechnung nach SIA-Norm 416;
 10. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
 11. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
 12. Bei Gebäuden und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen die erforderlichen Bewilligungen gemäss kantonalen Vorschriften;

13. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular. Für historisch wertvolle Gebäude gelten bezüglich Energienachweis besondere Bestimmungen;
14. Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;
15. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Gebäuden in der Gefahrenzone;
16. bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;
17. Detailpläne der Abwasserreinigungsanlagen (Einzelkläranlagen) bzw. der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser sowie Angaben zur Dimensionierung der Anlagen;
18. bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
19. bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstands gemäss ART-Bericht und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;
20. bei Bauvorhaben mit erheblichen Emissionen von Luftverunreinigungen, Immissionsprognose gemäss eidgenössischen Vorschriften (auf Verlangen der Baubehörde);
21. bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung verursachen, Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;
22. bei Bauvorhaben mit eigenen Lärmquellen Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften (Lärmprognose auf Verlangen der Baubehörde);
23. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
24. Unterlagen für 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;
25. Angaben über Art und Menge der bei Ausführung des Bauvorhabens anfallenden Abfälle und Angaben über deren Entsorgung auf besonderem Formular (Entsorgungserklärung vom Amt für Natur und Umwelt);
26. bei Abfallanlagen (z.B. Deponien, Anlagen zum Sammeln und Aufbereiten von Abfällen aller Art, Abfallzwischenlager, Kompostieranlagen ab einer Kapazität von 100 Tonnen pro Jahr, KVA) Angaben und Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
27. Bestätigung, dass die erforderlichen Massnahmen zum Schutz gegen Radon getroffen werden auf besonderem Formular;
28. allfällige vertragliche Vereinbarungen und entsprechende Auszüge über Grundbucheinträge oder Anmerkungen; Grundbuchauszug in besonderen Fällen.

29. allfällige Angaben zu NHG-Schutzobjekten sind den Baugesuchsunterlagen beizulegen.

30. Lärmmachweis nach Vorgaben der Kantonalen Lärmschutzfachleute (Cercle Bruit) sofern Luft/Luft- oder Luft/Wasserwärmepumpen vorgesehen sind.

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

- 3 Bei Bauvorhaben, die dem Meldeverfahren unterliegen, ist das Baugesuch in vereinfachter Ausführung und lediglich mit den für das Verständnis des Vorhabens notwendigen Unterlagen einzureichen.
- 4 Die Baugesuchsunterlagen sind von der Grundeigentümerin bzw. dem Grundeigentümer, der Bauherrschaft und von den Projektverfassenden zu unterzeichnen. In besonderen Fällen ersetzt ein Nachweis der Verfügungsberechtigung die Unterschrift von Grundeigentümerin bzw. Grundeigentümer.
- 5 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).
- 6 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.

Art. 46 Revers

- 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.

2. Wohnförderung

Art. 47 Wohnanteile

- 1 Bei Neubauten sowie wesentlichen Umbauten und Erweiterungen dürfen die im Zonenschema festgelegten Wohnanteile ausschliesslich als Wohnraum genutzt werden.
- 2 Wohnanteile werden in Prozenten der anrechenbaren Geschossfläche angegeben. Sie sind in der Regel auf jedes einzelne Gebäude anzuwenden. Die Baubehörde kann für angrenzende Grundstücke oder bei mehreren Gebäuden auf dem gleichen Grundstück die Verlegung oder

Zusammenfassung der Wohnanteile bewilligen, sofern der vorgeschriebene Wohnanteil bezogen auf alle Gebäude eingehalten ist.

- 3 Die Zweckbestimmung der Wohnräume ist durch Auflagen in der Baubewilligung sicherzustellen.

3. Sicherheit und Gesundheit

Art. 48 Wohnhygiene

- 1 Räume mit Hauptnutzflächen (IVHB Anhang 1) müssen genügend belichtet und lüftbar sein. Gegebenenfalls sind durch entsprechende technische Ausrüstungen einwandfreie Verhältnisse zu schaffen.
- 2 Wohn- und Schlafräume sind mit Fenstern zu versehen, die über dem Erdreich liegen, ins Freie führen und in ausreichendem Masse geöffnet werden können; die Fensterfläche hat wenigstens einen Zehntel der Nettogeschossfläche (IVHB Anhang 1) zu betragen.

Art. 49 Energiehaushalt

- 1 Die Gemeinde unterstützt und fördert den gezielten Einsatz und die Nutzung von erneuerbaren Energien. Bei allen Gebäuden und Gebäudeteilen ist der sparsamen und umweltgerechten Energienutzung besondere Beachtung zu schenken.

Art. 50 Vorkehren bei Bauarbeiten

- 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 geringe Immissionen entstehen und die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften eingehalten sind. Bauarbeiten, die Verkehrs- oder andern Lärm sowie Staub, Erschütterungen oder lästige Gerüche verursachen, dürfen nur werktags von 07.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 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

Art. 51 Dächer

- 1 Dächer sind als ästhetisch ansprechende, gestalterische Einheit mit Bezug zur umgebenden Bausubstanz (Dachformen, Materialien) und Siedlungsstruktur zu gestalten.
- 2 Es sind nur Giebel- und Walmdächer mit einer Neigung von 30-80% zulässig. Flacher geneigte Pultdächer und Flachdächer können für Anbauten und Kleinbauten sowie für Dachterrassen bis 40 m² gestattet werden.
- 3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dachfenster und Oberlichter sind innerhalb der zulässigen Masse erlaubt, sofern eine ästhetisch ansprechende Dach- und Gesamtgestaltung sichergestellt ist. Schleppegauben weisen eine minimale Neigung von 10% auf. In der Dorfzone sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte nicht erlaubt. In der Dorfzone sowie bei den im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Schutzobjekten besteht kein Anspruch, sofern nicht eine positive Beurteilung der Gestaltungsberatung vorliegt.
- 4 Die Baubehörde kann bei guter Gestaltung und nachvollziehbarer Begründung oder im Zusammenhang mit der Nutzung von erneuerbaren Energien Ausnahmen von Absatz 2 gestatten, wenn eine positive Beurteilung der Gestaltungsberatung vorliegt.

Art. 52 Energie

- 1 Anlagen zur Nutzung von alternativen Energiequellen sind im Rahmen der technischen Möglichkeiten gut ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Die Baubehörde zieht bei Bedarf externe Fachleute für die technische und gestalterische Beurteilung bei.
- 2 Werden an bestehenden Bauten oder Anlagen Nachisolationen ausgeführt, darf von Gebäude- und Firsthöhen, Gebäudelängen sowie Grenz- und Gebäudeabständen um Isolationsstärke abgewichen werden.

Art. 53 Vor- und rückspringende Gebäudeteile

- 1 Vor- und rückspringende Gebäudeteile müssen eine gestalterische Einheit mit dem Gebäude bilden (Grösse, Proportionen, Materialien).
- 2 In der Dorfzone müssen Balkone und dergleichen die Massevorgaben für vorspringende Gebäudeteile (IVHB 3.4) gemäss Art. 19 einhalten.
- 3 Die Baubehörde kann bei guter Gestaltung und nachvollziehbarer Begründung Ausnahmen gestatten, wenn eine positive Beurteilung der Gestaltungsberatung vorliegt.

Art. 54 Einfriedungen und Pflanzen

- 1 Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Mobile Weidezäune sind nach erfolgter Beweidung 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 Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1.0 m ab gewachsenem Boden dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Einfriedungen müssen um das Mass der Mehrhöhe zurückversetzt werden, jedoch um maximal 2.5 m. Gegenüber (öffentlichen) Strassen muss ein Abstand von mindestens 0.5 m eingehalten werden.
- 4 Beeinträchtigen Pflanzen fremdes Eigentum, die öffentliche Sicherheit oder verunstalten sie das Orts- und Landschaftsbild, kann die Baubehörde die Beseitigung der Pflanzen anordnen.

Art. 55 Lagerung von Siloballen

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

Art. 56 Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern

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

Art. 57 Reklamen und Hinweistafeln

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

Art. 58 Antennen

- 1 Die Standorte von Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen sind so zu wählen, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.
- 2 Die Baubehörde kann bei neuen Gebäuden, wesentlichen Umbauten oder Erweiterungen innerhalb eines Schutz- oder Erhaltungsbereichs die Erstellung von Gemeinschaftsantennen vorschreiben und das anschlusspflichtige Gebiet bestimmen.

5. Verkehr

Art. 59 Verkehrssicherheit

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

Art. 60 Zu- und Ausfahrten

- 1 Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf verkehrsreiche kommunale Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 5 m Länge und 3 m Breite aufweisen. Dienen sie zur Unterbringung von Fahrzeugen mit mehr als 5 m Länge, ist der Vorplatz entsprechend zu vergrössern.
- 2 Rampen dürfen eine maximale Neigung von 12% aufweisen. Bei Rampen an verkehrsreichen Strassen muss zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung ein Vorplatz mit einer Neigung von höchstens 5% und von mindestens 4 m Länge vorhanden sein.
- 3 Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in Kerngebieten, kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten.
- 4 An Kantonsstrassen bedingen neue Anlagen oder Änderungen an bestehenden Anlagen eine zusätzliche Bewilligung des kantonalen Tiefbauamtes.

Art. 61 Abstellplätze für Fahrzeuge 1. Pflichtplätze

- 1 Bei neuen Gebäuden sowie bei Umbauten und Erweiterungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, hat die Bauherrschaft auf eigenem Boden während des ganzen Jahrs zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offen zu halten oder die erforderlichen Rechte für die dauernde Benützung von Abstellplätzen auf fremdem Boden nachzuweisen.
- 2 Grundsätzlich sind bereitzustellen bei
 - Wohngebäude 1 Platz pro Wohnung bis 100 m² Hauptnutzfläche, darüber 2 Plätze
 - Gewerbe-/ Bürogebäude 1 Platz pro 50 m² Hauptnutzfläche
 - Verkaufslokale 1 Platz pro 30 m² Ladenfläche
 - Pensionen, Hotels 1 Platz pro 3 Fremdenbetten
 - Restaurants 1 Platz pro 5 Sitzplätze (ohne Hotelspeisesäle)

Für weitere Gebäude bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze gemäss den Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS-Normen). Sie kann in besonderen Fällen die Anzahl Pflichtparkplätze gegen Revers herabsetzen.
- 3 Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Gebäude und Anlagen werden zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet, sofern es die Verhältnisse erfordern.

Art. 62 2. Ersatzabgabe für Autoabstellplätze

- 1 Ist die Anlage der vorgeschriebenen Abstellplätze auf eigenem oder durch vertragliche Abmachung gesichertem fremdem Boden nicht möglich und können die Abstellplätze auch nicht in einer Gemeinschaftsanlage bereitgestellt werden, ist für jeden fehlenden Abstellplatz eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen.
- 2 Die Ersatzabgabe beträgt pro Abstellplatz Fr. 3'000.-. Dieser Betrag entspricht dem Zürcher Baukostenindex am 1. April 2012 von 102.4 Punkten. Verändert sich der Index um jeweils 10% der Punkte, erhöht oder ermässigt sich die Ersatzabgabe ebenfalls um 10%.
- 3 Die Ersatzabgabe wird der Bauherrschaft bei Erteilung der Baubewilligung in Rechnung gestellt und ist vor Baubeginn zu bezahlen. Der Ertrag der Abgaben ist für die Erstellung öffentlicher Parkplätze oder die Förderung des öffentlichen Verkehrs zu verwenden.

6. Versorgung und Entsorgung

Art. 63 Werkleitungen

- 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.

Art. 64 Abwässer

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

Art. 65 Kompostierungsanlagen

Kompostierungsanlagen sind so anzulegen und zu betreiben, dass keine unnötigen Geruchsemissionen oder andere Belästigungen für Dritte entstehen und dass die Verbreitung invasiver Neophyten bestmöglich ausgeschlossen werden kann.

7. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Art. 66 Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums

- 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 Grundes nicht erschwert wird, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine anderen öffentlichen Interessen entgegenstehen. Bestehende vorspringende Gebäudeteile wie Vorsprünge, Sockel, Erker, Vordächer dürfen bewilligungsfrei nachisoliert werden.
- 4 Bewilligungen für gesteigerter Gemeingebrauch und Sondernutzungen können von der Leistung einer Entschädigung abhängig gemacht werden.

Art. 67 Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

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

Art. 68 Nutzung von fremdem Eigentum für private Zwecke

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

IV Erschliessungsordnung

1. Allgemeines

Art. 69 Erschliessungsreglemente

- 1 Die Erschliessungsreglemente regeln in Ergänzung des Baugesetzes die Projektierung, die Erstellung und technische Gestaltung, die Benützung, den Unterhalt und die bedarfsgerechte Erneuerung der öffentlichen und privaten Erschliessungsanlagen, insbesondere in den Bereichen der Wasserversorgung, der Abwasserbehandlung, der Abfallbewirtschaftung sowie der Energieversorgung und der Telekommunikation, soweit nicht einzelne Aufgaben Gemeindeverbindungen, konzessionierten Trägerschaften oder Privaten übertragen sind. Die Reglemente legen die Anschlusspflichten und Anschlussvoraussetzungen fest.
- 2 Die Erschliessungsreglemente regeln ausserdem die Deckung der Aufwendungen der Gemeinde für den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung der Versorgungs- und Entsorgungsanlagen. Sie legen insbesondere fest, welche Versorgungsanlagen nach den Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung über Beiträge und welche über Gebühren finanziert werden. Soweit Gebühren erhoben werden, bestimmen die Reglemente den Kreis der Gebührenpflichtigen, die Bemessungsgrundlagen und die Gebührenansätze sowie das Verfahren für die Veranlagung und den Bezug der Gebühren.
- 3 Bei der Ausgestaltung der Erschliessungsreglemente sind die Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebung, namentlich das Verursacherprinzip, zu beachten. Zuständig für den Erlass der Erschliessungsreglemente ist die Gemeindeversammlung.
- 4 Vorbehalten bleiben besondere Regelungen im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen.

Art. 70 Erschliessungsprogramm

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

Art. 71 Strassennamen

- 1 Die Baubehörde entscheidet über die Benennung der öffentlichen und privaten Strassen, Wege und Plätze auf Gemeindegebiet.
- 2 Die Gemeinde führt ein Verzeichnis mit den Strassennamen.

2. Projektierung und Bewilligung

Art. 72 Generelle Projekte und Bauprojekte

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

3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

Öffentliche Erschliessungsanlagen

Art. 73 1. Ausführung

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

Art. 74 2. Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

- 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.

Art. 75 3. Schneeräumung

- 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 Verwendung chemischer Auftaumittel ist nur ausnahmsweise gestattet.
- 3 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.

Private Erschliessungsanlagen

Art. 76 1. Allgemeines

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

Art. 77 2. Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung

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

- 2 Eigentümerinnen und Eigentümer privater Verkehrs- oder Versorgungsanlagen können von der Baubehörde verpflichtet werden, Anlagen wie Privatstrassen, Zufahrten, Zugangswege, Wasserleitungen, Kanalisationsleitungen gegen angemessene Entschädigung auch Dritten zur Verfügung zu stellen, soweit die Mitbenutzung im öffentlichen Interesse liegt.
- 3 Die Kostenanteile an Gemeinschaftsanlagen sowie die Entschädigungen für die Mitbenutzung privater Anlagen werden von der Baubehörde nach dem Vorteilsprinzip festgesetzt.

Art. 78 3. Übernahme durch die Gemeinde

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

Die Kosten werden von der Baubehörde nach dem Vorteilsprinzip auf die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer aufgeteilt.
- 2 Die Baubehörde kann 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.

Art. 79 Sanierungsplanungen

- 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

Art. 80 Vollzug

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

Art. 81 Rechtsmittel

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

Art. 82 Gesetzessprache

Das vorliegende Gesetz besteht in deutscher Sprache.

Art. 83 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 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 22. August 1976, als aufgehoben.

Stichwortverzeichnis

Abfallanlagen	30	Entsorgungsanlagen.....	42
Abwässer.....	37	Erneuerung	40, 42
Abwasserreinigungsanlagen	30	Ersatzabgabe.....	36
Allgemeines.....	8, 12, 23, 24, 25, 39, 41	Erschliessung.....	19, 25
An- und Nebenbauten.....	18	Erschliessungsanlagen	24, 25, 40, 41, 42
Antennen	35	Erschliessungsbereiche	40
Archäologiezone	12	Erschliessungsordnung	39
Areal- und Quartierplanung	13	Erschliessungsplan	24, 25, 40
Arealplan.....	12, 13	Erschliessungsprogramm	39
Ausfahrten	35	Fassadenflucht	29
Ausführung.....	30, 31, 40, 41	Feinerschliessung.....	25, 40
Ausnützungsziffer.....	15	Festlegungen.....	10, 12, 13, 23, 24
Aussenrenovation	29	Folgeplanung.....	13, 25, 27
BAB- Bewilligungen	31	Fotodokumentation	29
Bauarbeiten.....	31, 32	Fuss- und Wanderwege	25, 26
Baubehörde....	10, 11, 12, 28, 29, 30, 31, 32, 34, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 42, 43	Garagen.....	35
Bauberatung.....	8, 11	Gebäudeabstände.....	18, 29
Baubeschrieb	29	Gebäudelänge.....	15, 17
Baubewilligung.....	8, 28, 36	Gebäudeversicherung.....	30
Baubewilligungsverfahren	25, 40	Gefahrenzonen	12, 30
Baugesetz.....	8, 12, 18, 43	Geltungsbereich	8
Baugesuch	14, 29, 31, 43	Gemeindeversammlung.....	12
Baugesuchsunterlagen.....	31	Gemeingebrauch.....	37, 42
Bauherrschaft.....	28, 31, 36	gemeinschaftliche Nutzung	41
Baukontrollen.....	8	Gemeinschaftsanlagen.....	36, 41, 42
Baukosten	29	Gestaltung.....	13, 19, 23, 24, 33, 40, 43
Baulandentwicklung.....	8	Gewässerschutz	30
Baulandpolitik	8	Grenzabstand.....	13, 15, 18
Baulinie	18, 23, 24, 29, 36	Groberschliessung.....	40
Baustellenabwasser	32	Grundbuchauszug	30
Bauten ausserhalb der Bauzone	29, 31	Grundbucheintrag.....	30
Bauvoraussetzungen	28	Grundeigentümer	31, 35, 41, 42
Bauvorhaben.....	30, 31, 43	Grundordnung	10, 12
Bauzonen	12, 13, 14	Grundrisse.....	29
Bepflanzung	29, 34, 41	Grundsatz.....	13
Berechnung.....	29, 30	Grundstücksfläche	29
Bestimmungen	8, 14, 30, 34, 43	Grundwasser- und Quellschutzzone	12
Betrieb und Unterhalt.....	40, 42, 43	Hotels.....	36
Bewilligung.....	29, 30, 32, 37, 40	Kleinbauten	18
Bewilligungspflicht	29	Kompostieranlagen	30
Bodenpolitik.....	8	Kostenbeteiligung	12
Böschungen.....	34	Kulturobjekte	23, 24
Dachaufbauten.....	18, 19	Landschaftsschutzzone	12
Dächer, Dachgestaltung	19, 33	Landwirtschaft	30
Dachgeschosse.....	19	Landwirtschaftszone	12
Einfriedungen.....	29, 34	Luftverunreinigung	30
Emissionen	30	Mauern	34
Empfindlichkeitsstufen	13	Meldeverfahren	31
Energienachweis	30	Mindestabstand	30
Enteignungskommission	37	Naturschutzzone	12
Entsorgung	30	Nutzung.....	13, 20, 32, 37, 38
		öffentliche Parkieranlagen	25

Parzellennummer.....	29	Vereinbarung	8, 30
Pflichtplätze für Motorfahrzeuge.....	36	Verkehr	35, 36
Planunterlagen.....	31	Verkehrsanlagen	25, 35, 40, 41
Private Erschliessungsanlagen	41	Verkehrssicherheit.....	34, 35, 37
Quartierplanung.....	13	Versorgung.....	36
Rampen	35	Versorgung und Entsorgung	36
Raumentwicklung	8, 10	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	24, 26
Raumplanungsgesetzgebung	43	Versorgungsanlagen	42
Rechtsmittel.....	43	Vollgeschosse.....	15, 17
Regelbauweise	13, 14	Vollzug.....	43
Regionalverband	8	Vollzugs- und Schlussbestimmungen.....	43
Reklamen und Hinweistafeln	34	Vorteilsprinzip.....	42
Revers.....	31, 36	VSS- Normen	36
Sammel- und Erschliessungstrassen	24, 25	Werkleitungen	36
Sanierungsplanungen.....	42	Wirtschaftswege	24, 25
Schallschutz.....	30	Wohnhygiene.....	32, 43
Schneefangvorrichtungen	35	Wohnmischzonen	12, 15, 20
Schneeräumung	41	Wohnzone.....	12, 15, 19
Schutzzonen	12, 21, 22	Zaun	34
SIA- Normen.....	15, 29	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.....	12, 15
Situationsplan	29	Zonenplan	12, 13
Sondernutzung.....	37	Zonenschema.....	13, 15, 17, 18
Strassennamen.....	40	Zonenvorschriften.....	19
Terrainveränderungen	29, 34	Zu- und Ausfahrten	35
Umweltschutzgesetzgebung	13	Zufahrten	25, 29, 42
Untergeschosse.....	19	Zuständigkeit.....	12
Unterniveaubauten.....	18		

Baugesetz Sur Anhänge

Begriffe und Messweisen gemäss

- Interkantonaler Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe IVHB und
- Art. 37a KRVO (Ausnützungsziffer)

Inhaltsverzeichnis

1.	Terrain	5
1.1	Massgebendes Terrain	5
2.	Gebäude	6
2.1	Gebäude	6
2.2	Kleinbauten	6
2.3	Anbauten	6
2.4	Unterirdische Bauten	7
2.5	Unterniveaubauten	7
3.	Gebäudeteile	8
3.1	Fassadenflucht	8
3.2	Fassadenlinie	8
3.3	Projizierte Fassadenlinie	8
3.4	Vorspringende Gebäudeteile	9
3.5	Rückspringende Gebäudeteile	10
4.	Längenbegriffe, Längenmasse	12
4.1	Gebäudelänge	12
4.2	Gebäudebreite	12
5.	Höhenbegriffe, Höhenmasse	13
5.1	Gesamthöhe	13
5.2	Fassadenhöhe	14
5.3	Kniestockhöhe	15
5.4	Lichte Höhe	16
6.	Geschosse	17
6.1	Vollgeschosse	17
6.2	Untergeschosse	17
6.3	Dachgeschosse	18
6.4	Attikageschosse	19
7.	Abstände und Abstandsbereiche	21
7.1	Grenzabstand	21
7.2	Gebäudeabstand	21
7.3	Baulinien	21
7.4	Baubereich	22
8.	Nutzungsziffern	23
8.1	Anrechenbare Grundstücksfläche	23
9.	SIA 416 (Definitionen aus der Norm SIA 416)	24

1. Terrain

1.1 Massgebendes Terrain

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

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

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

2. Gebäude

2.1 Gebäude

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

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

2.2 Kleinbauten

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

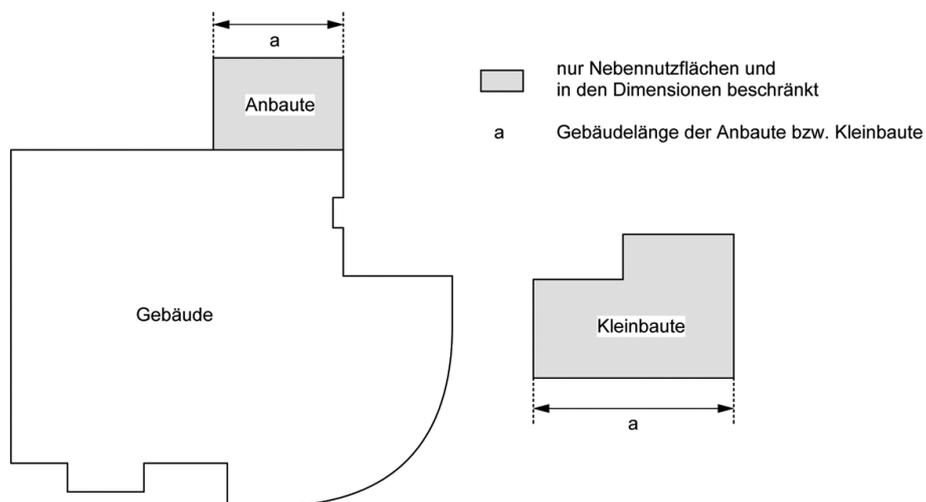
Kleinbauten sind beispielsweise Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser, Pavillons; sie dürfen die zulässigen Masse beispielsweise bezüglich Fassadenhöhe und Gebäudelänge nicht überschreiten.

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

2.3 Anbauten

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

Anbauten überschreiten mindestens eines der zulässigen Masse für vorspringende Gebäudeteile.



Figur 2.1 – 2.3 Gebäude, Anbauten und Kleinbauten

2.4 Unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden, respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen.

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

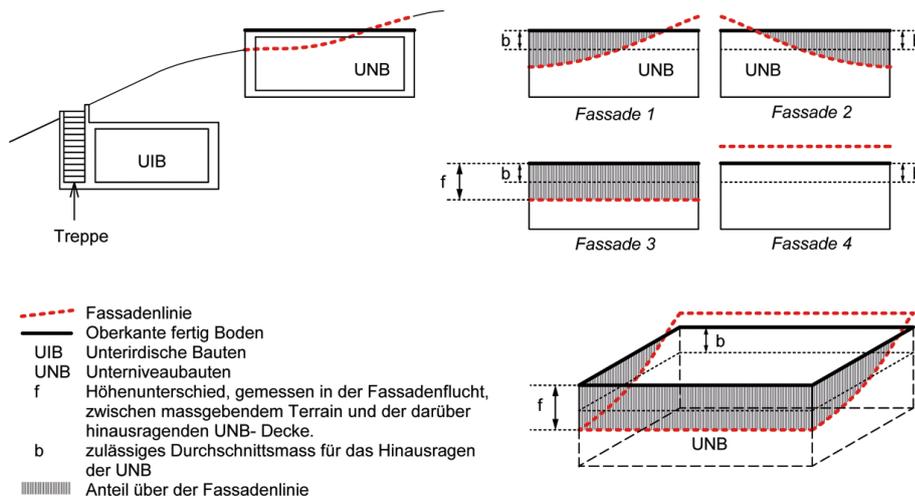
2.5 Unterniveaubauten

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

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

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

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



Figur 2.4 und 2.5 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten

3. Gebäudeteile

3.1 Fassadenflucht

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

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

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

3.2 Fassadenlinie

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

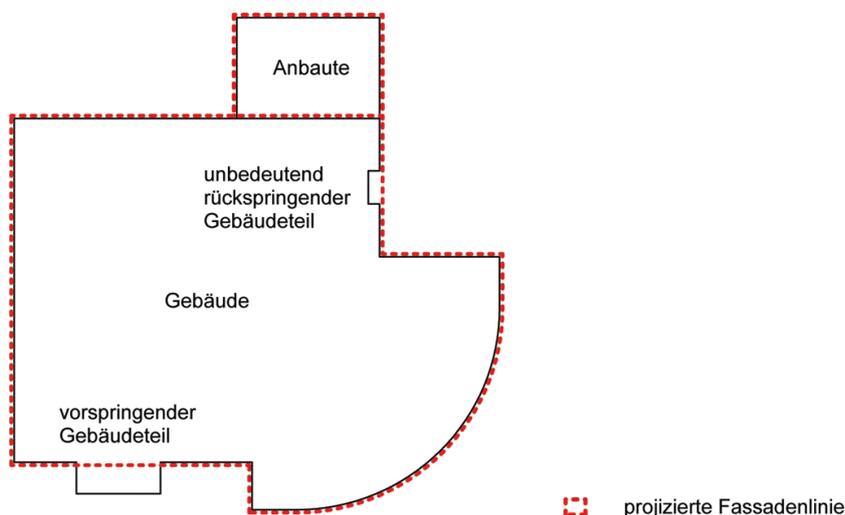
Die Fassadenlinie dient als Hilfsgrösse zur Bestimmung der Höhenmasse von Gebäuden und der Untergeschosse sowie zur Definition der Überbauungsziffer.

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

3.3 Projizierte Fassadenlinie

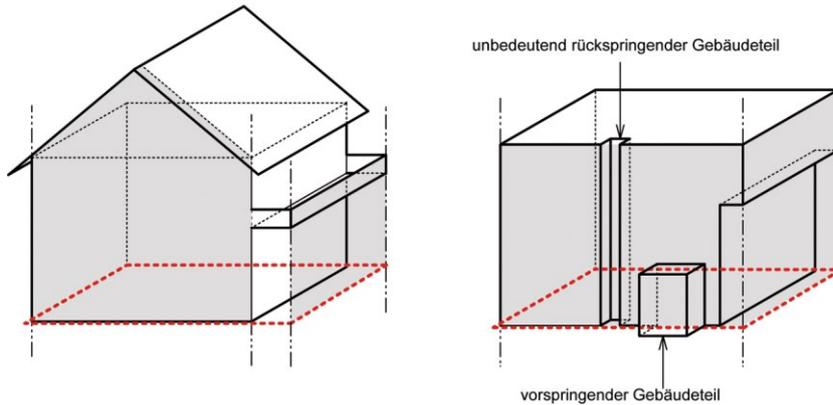
Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.

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

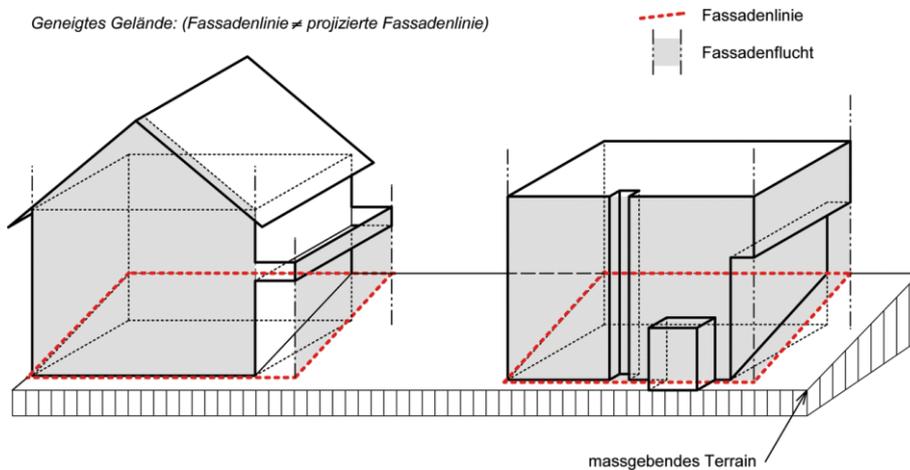


Figur 3.3 Projizierte Fassadenlinie

Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)



Geneigtes Gelände: (Fassadenlinie \neq projizierte Fassadenlinie)



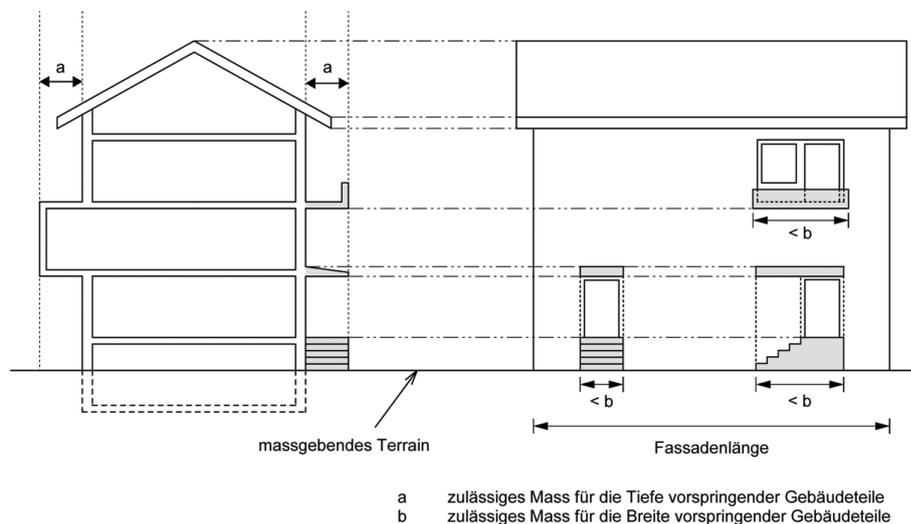
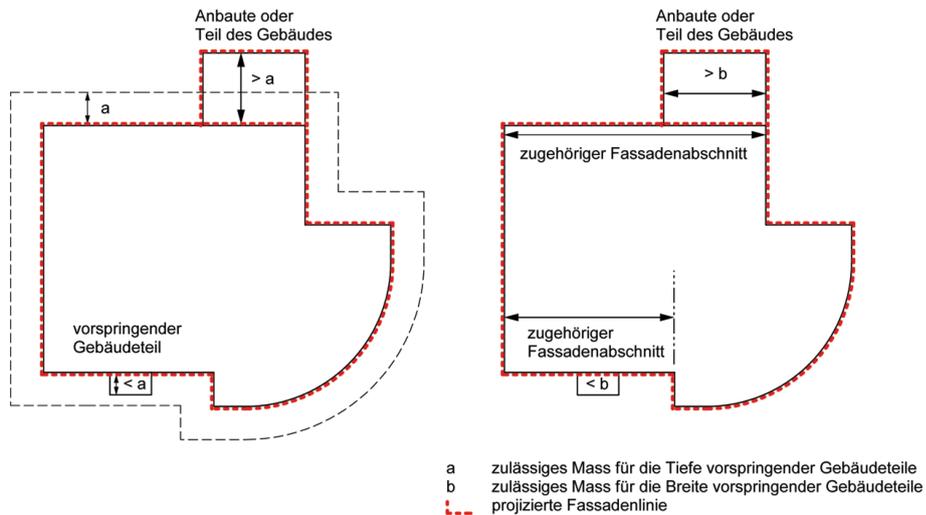
Figur 3.1 – 3.3 Fassadenflucht und Fassadenlinie

3.4 Vorspringende Gebäudeteile

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

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

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



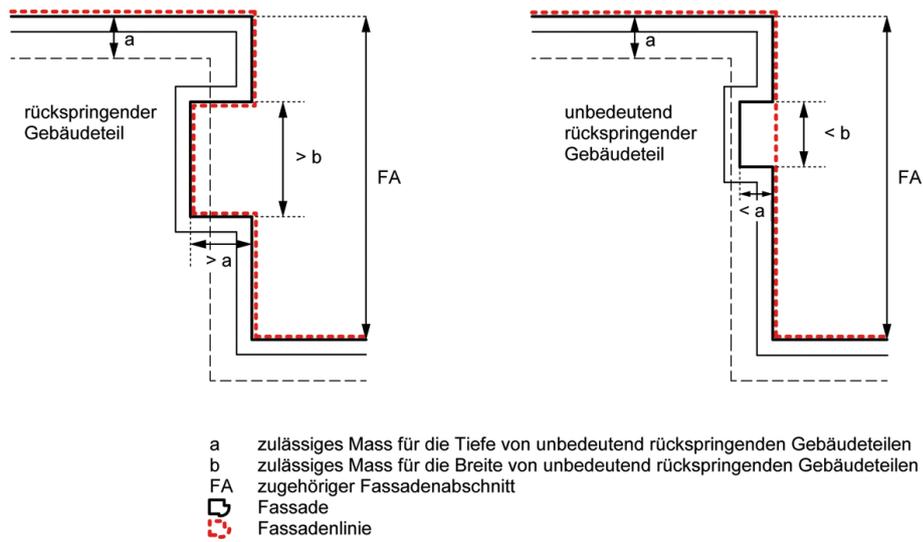
Figur 3.4 Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt und Seitenansicht)

3.5 Rückspringende Gebäudeteile

Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.

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

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



Figur 3.5 Rückspringende und unbedeutende rückspringende Gebäudeteile

4. Längenbegriffe, Längenmasse

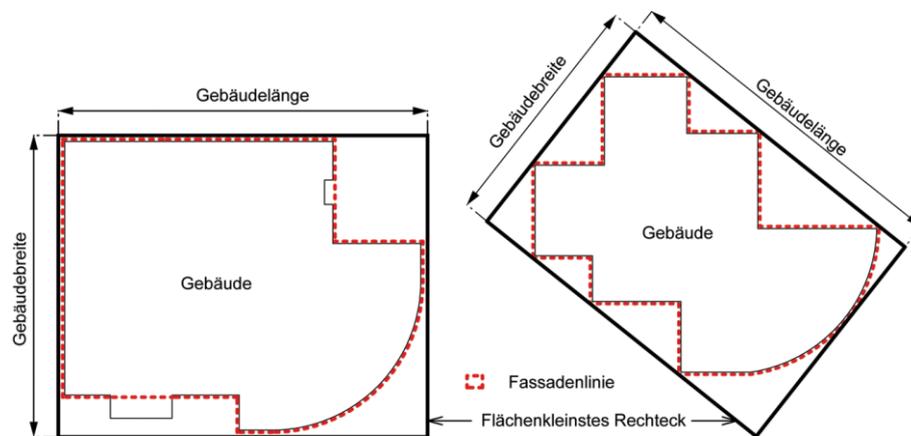
4.1 Gebäudelänge

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

4.2 Gebäudebreite

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

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



Figur 4.1 und 4.2 Gebäudelänge und Gebäudebreite

5. Höhenbegriffe, Höhenmasse

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

5.1 Gesamthöhe

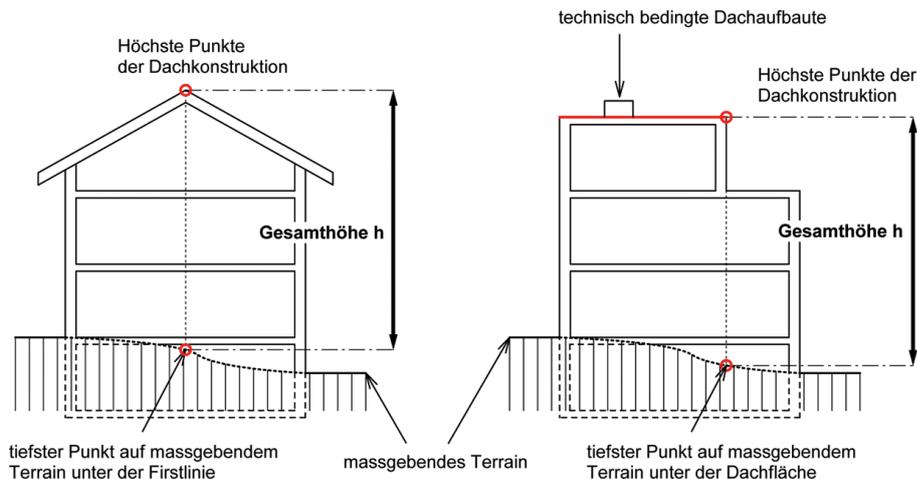
Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

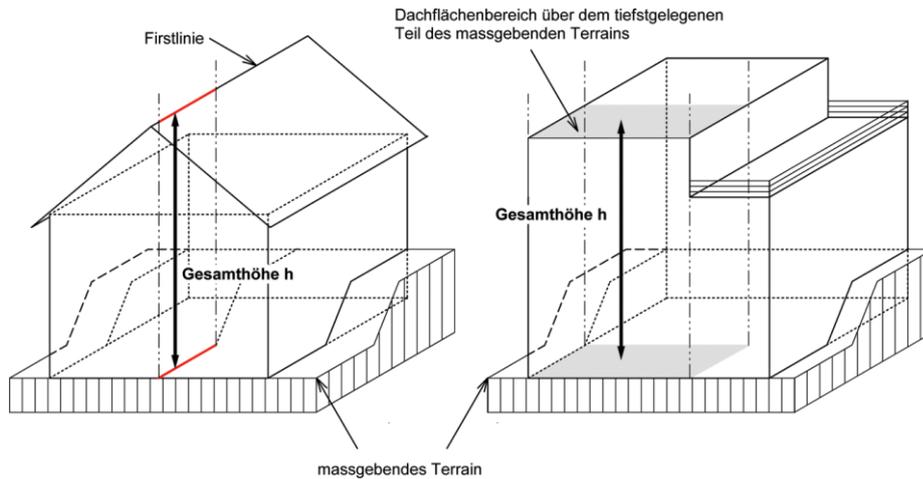
Bei den höchsten Punkten der Dachkonstruktion handelt es sich bei Giebeldächern um die Firsthöhe, bei Flachdächern um die Dachfläche, beziehungsweise um den Dachflächenbereich über dem tiefstgelegenen Teil des massgebenden Terrains.

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

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

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





Figur 5.1 Gesamthöhe

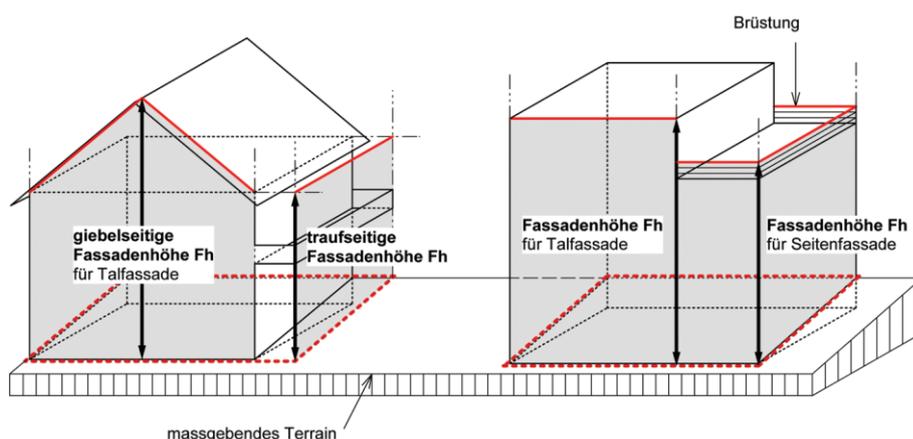
5.2 Fassadenhöhe

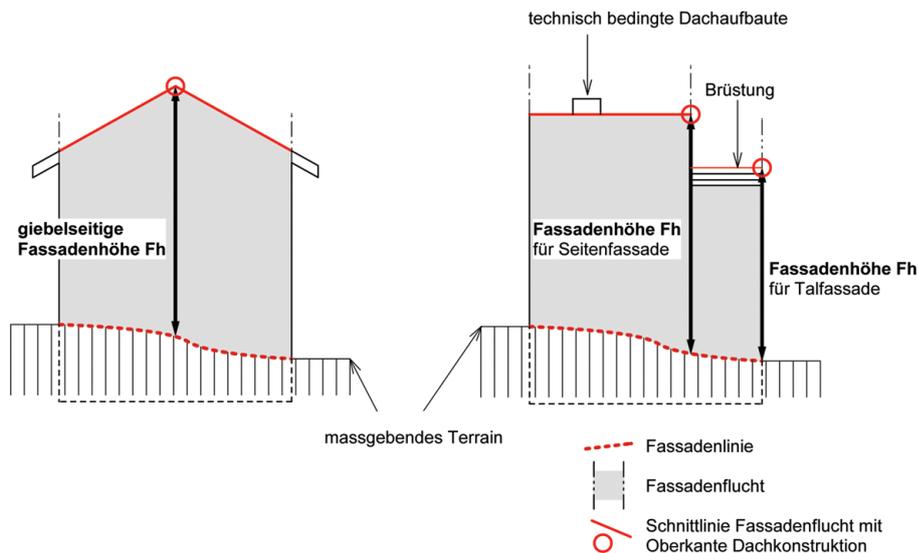
Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

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

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

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





Figur 5.2 Fassadenhöhe

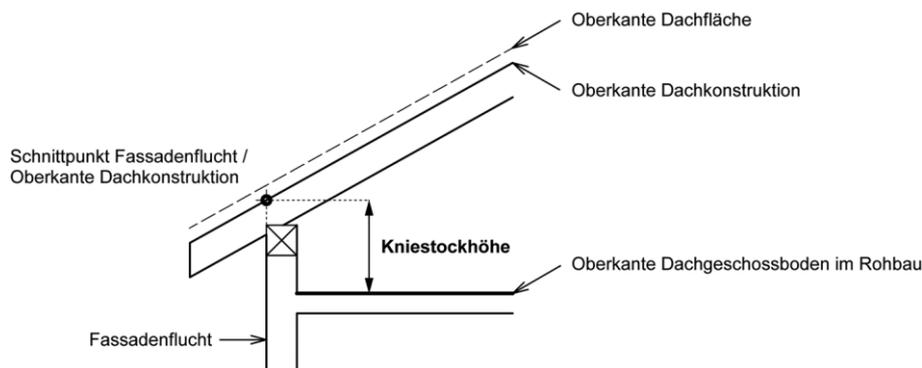
Die Fassadenhöhe wird bemessen bis zur Oberkante der Dachkonstruktion ohne Dachhaut und darf deshalb nicht verwechselt werden mit der Profilierungshöhe, welche in der Regel die Oberkante der Dachfläche markiert.

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

5.3 Kniestockhöhe

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

Die Kniestockhöhe dient als Hilfsgrösse zur Definition des Dachgeschosses.



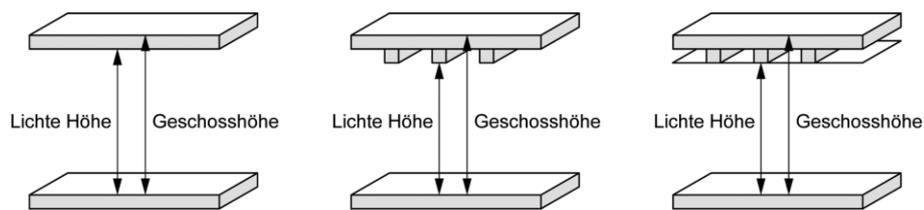
Figur 5.3 Kniestockhöhe

5.4 Lichte Höhe

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

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

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



Figur 5.4 Lichte Höhe

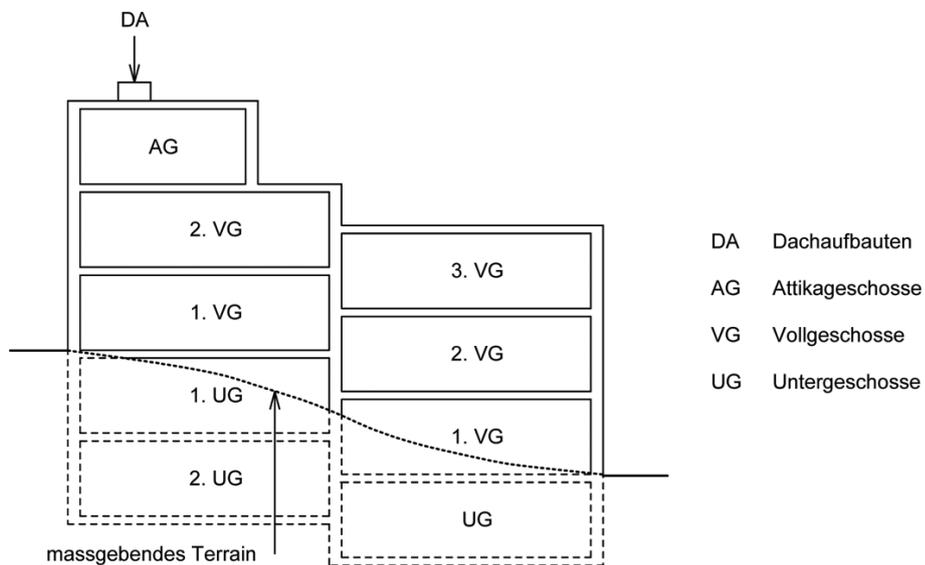
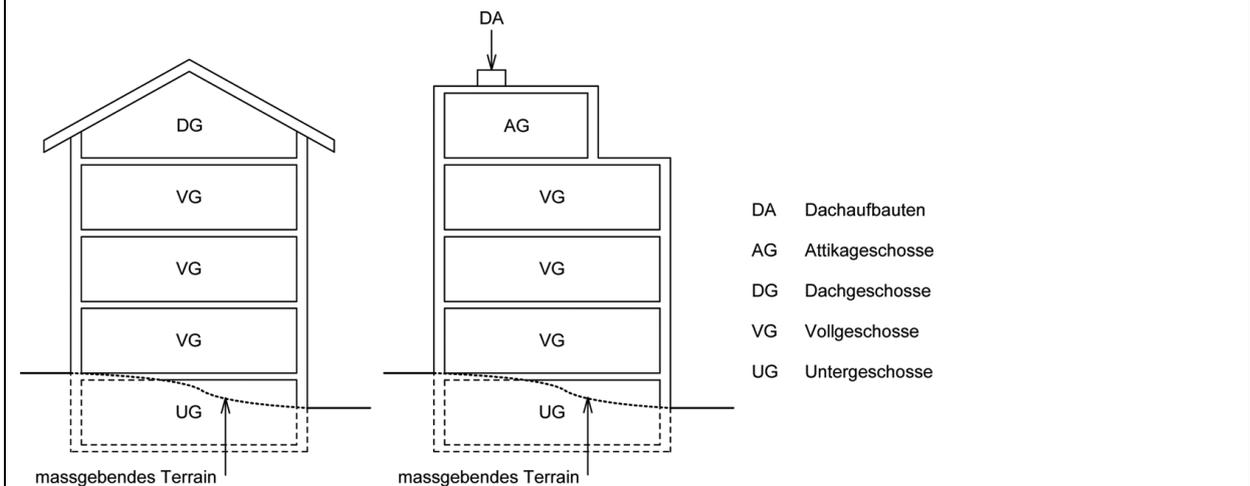
6. Geschosse

Begriffe und Festlegungen betreffend Geschosse dienen der Differenzierung verschiedener Bauzonen und der Regelungen in Sondernutzungsplänen.

6.1 Vollgeschosse

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

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



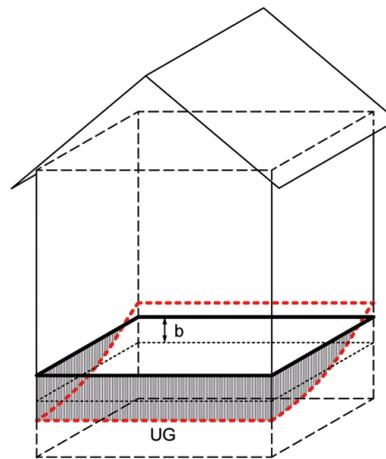
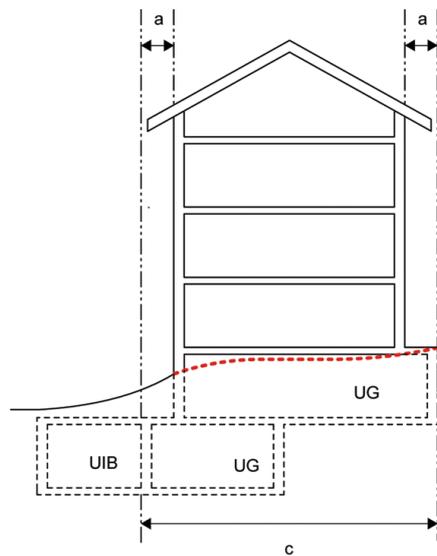
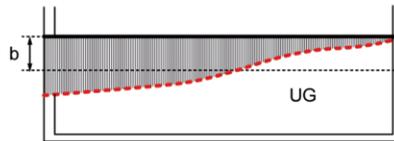
Figur 6.1 Geschosse und Geschossezahl

6.2 Untergeschosse

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

Untergeschosse können höchstens bis zum zulässigen Mass für vorspringende Gebäudeteile über die Fassadenlinie hinausragen. Ragen sie darüber hinaus, dann handelt es sich um Unterniveaubauten oder um unterirdische Bauten.

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



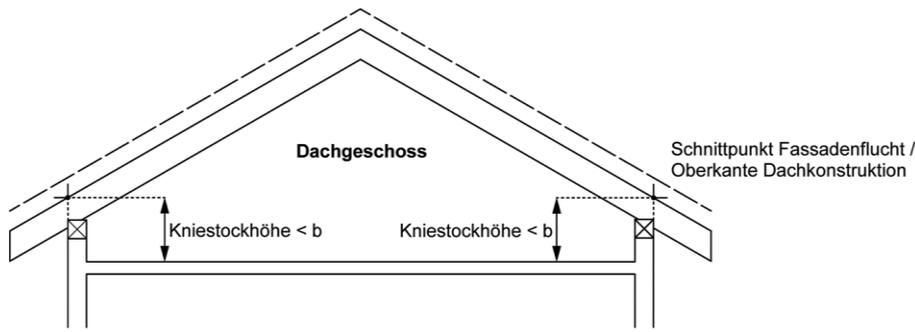
Figur 6.2 Untergeschosse

6.3 Dachgeschosse

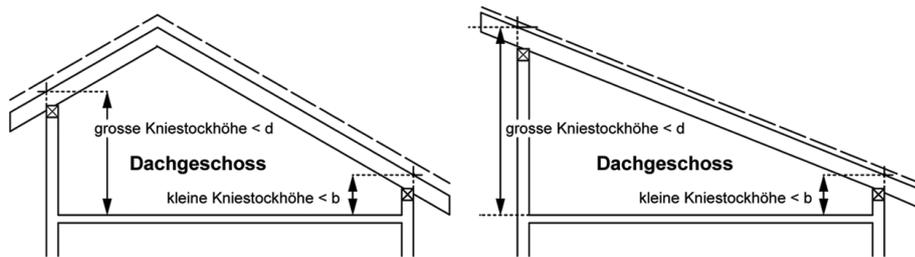
Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten.

Wo asymmetrische Giebedächer oder Pultdächer zulässig sind, können für die Definition des Dachgeschosses kleine und grosse Kniestockhöhen bezeichnet werden.

Die Dachfläche darf nur bis zum zulässigen Mass (für die Breite) durch Dachaufbauten durchbrochen werden. Wird dieses Mass überschritten, zählt das Geschoss als Vollgeschoss.

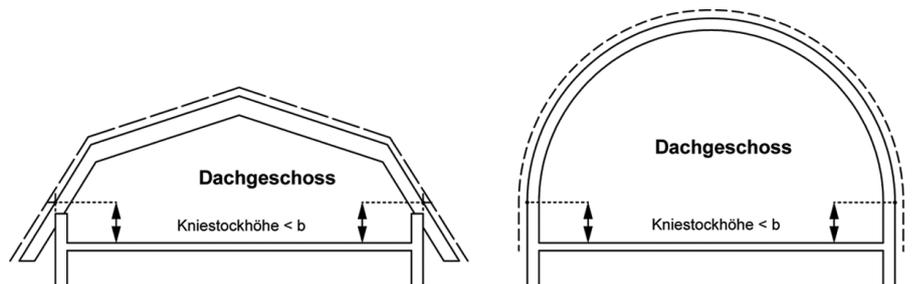


b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen



b zulässiges Mass für die kleine Kniestockhöhe von Dachgeschossen

d zulässiges Mass für die grosse Kniestockhöhe von Dachgeschossen



b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen

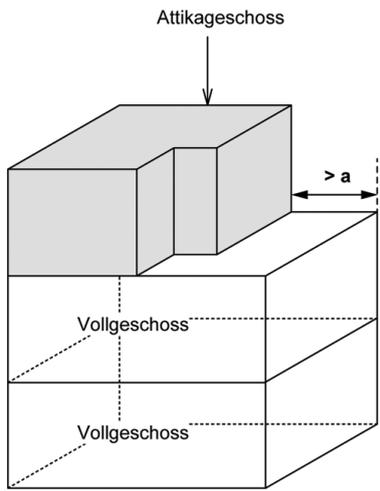
Figur 6.3 Dachgeschosse

6.4 Attikageschosse

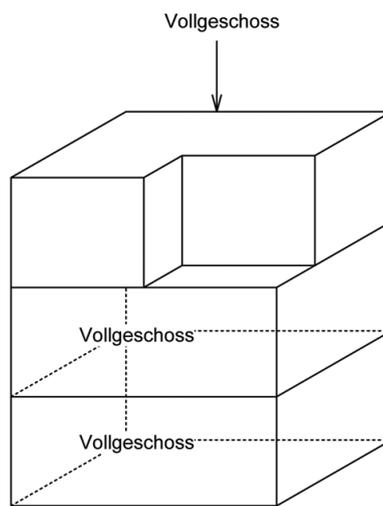
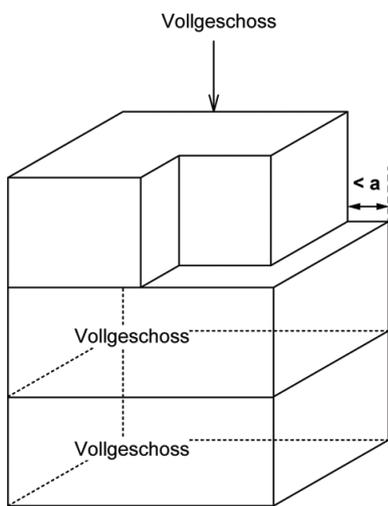
Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um ein festgelegtes Mass zurückversetzt sein.

Attikageschosse können dank dieser Definition, insbesondere in Hanglagen auf der Bergseite und auf weiteren Seiten, auch direkt auf die Fassadenfluchten des darunter liegenden Geschosses gebaut werden.

Diese Definition ermöglicht, dass in bestimmten Regionen, Gemeinden, Gebieten oder Zonen festgelegt werden kann, dass das Attikageschoss jeweils auf der talseitigen, auf der längeren oder bezogen auf mehrere Fassadenfluchten gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückversetzt sein muss.



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



Figur 6.4 Attikageschosse

7. Abstände und Abstandsbereiche

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

7.1 Grenzabstand

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

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

Der Grenzabstand von Anbauten wird separat gemessen.

7.2 Gebäudeabstand

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

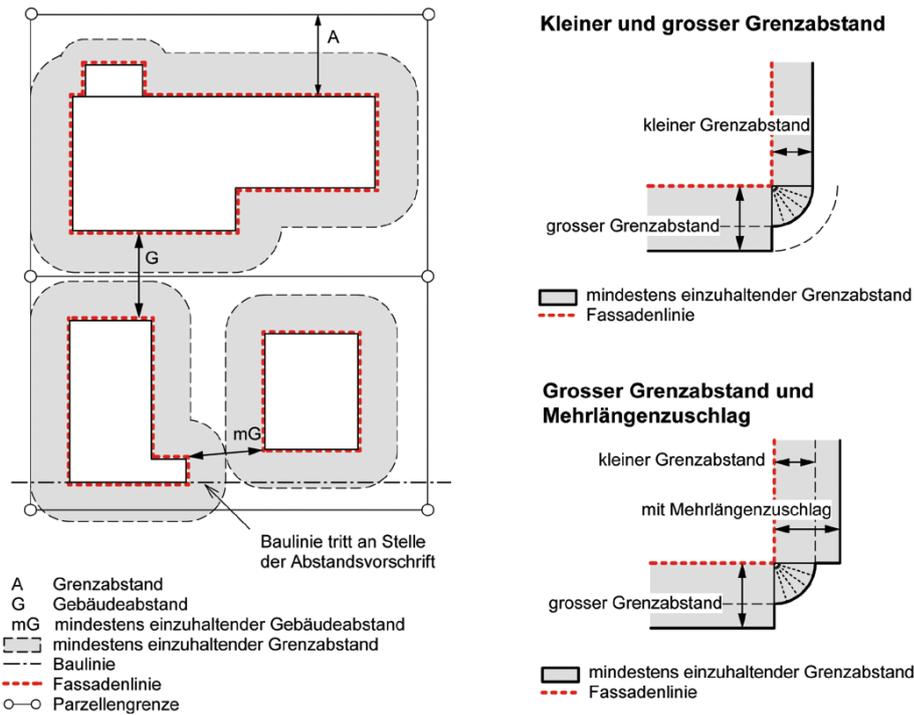
7.3 Baulinien

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

Die Baulinien treten an Stelle der generellen Abstandsvorschriften.

Die Baulinien beziehen sich auf die projizierten Fassadenlinien.

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

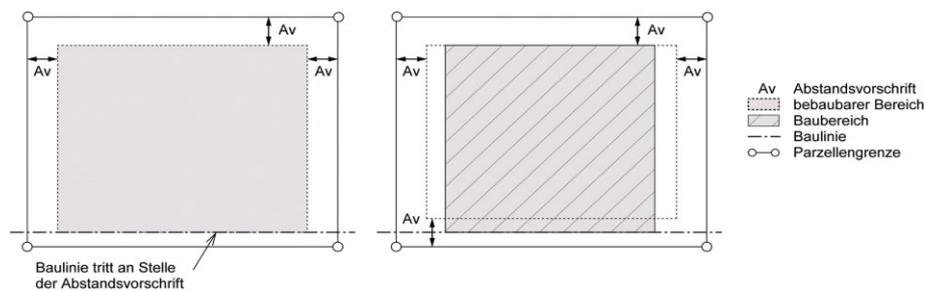


Figur 7.1 -7.3 Abstände und Abstandsbereiche

7.4 Baubereich

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

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



Figur 7.4 bebaubarer Bereich und Baubereich

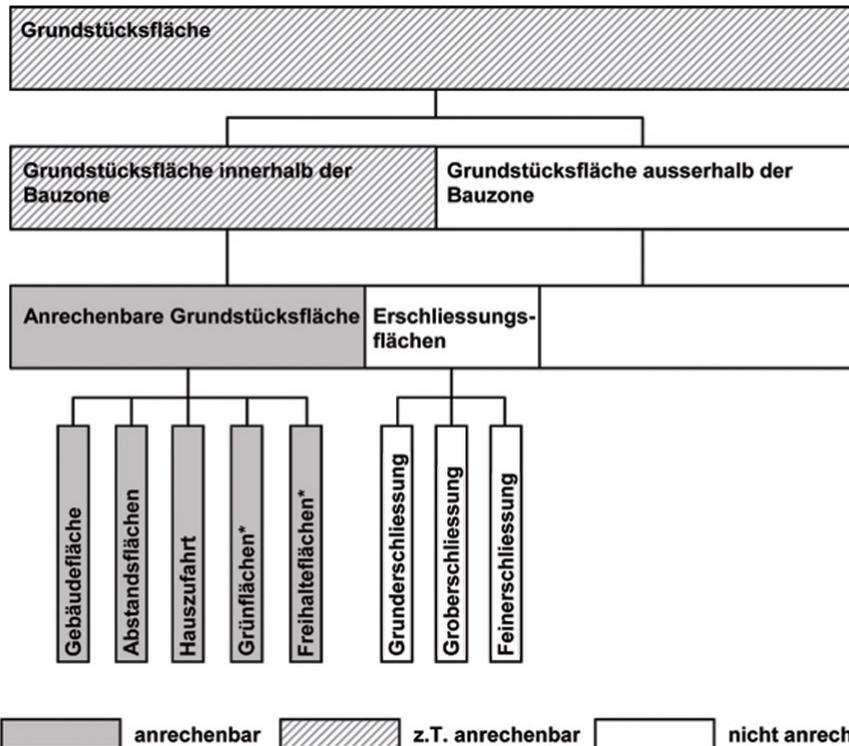
8. Nutzungsziffern

8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche

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

Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet.

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



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

Figur 8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche

9. SIA 416 (Definitionen aus der Norm SIA 416)

Geschossfläche GF	<p>Die Geschossfläche GF ist die allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche der zugänglichen Geschosse einschliesslich der Konstruktionsflächen.</p> <p>Nicht als Geschossflächen gerechnet werden Flächen von Hohlräumen unter dem untersten zugänglichen Geschoss.</p> <p>Die Geschossfläche GF gliedert sich in</p> <ul style="list-style-type: none">– Nettogeschossfläche NGF und– Konstruktionsfläche KF.
Nettogeschossfläche NGF	<p>Die Nettogeschossfläche NGF ist der Teil der Geschossfläche GF zwischen den umschliessenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteilen.</p> <p>Die Nettogeschossfläche NGF gliedert sich in</p> <ul style="list-style-type: none">– Nutzfläche NF,– Verkehrsfläche VF und– Funktionsfläche FF.
Nutzfläche NF	<p>Die Nutzfläche NF ist der Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im weiteren Sinne dient.</p> <p>Die Nutzfläche NF gliedert sich in</p> <ul style="list-style-type: none">– Hauptnutzfläche HNF und– Nebennutzfläche NNF
Hauptnutzfläche HNF	<p>Die Hauptnutzfläche HNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient.</p>
Nebennutzfläche NNF	<p>Die Nebennutzfläche NNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher die Hauptnutzfläche HNF zur Nutzfläche ergänzt. Sie ist je nach Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes zu definieren.</p> <p>Zu den Nebennutzflächen gehören z. B. im Wohnungsbau</p> <ul style="list-style-type: none">– Waschküchen– Estrich- und Kellerräume,– Abstellräume,– Fahrzeugeinstellräume,– Schutzräume und– Kehrtrräume.
Verkehrsfläche VF	<p>Die Verkehrsfläche VF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher ausschliesslich deren Erschliessung dient.</p> <p>Zur Verkehrsfläche gehören z. B. im Wohnungsbau die Flächen von ausserhalb der Wohnung liegenden Korridoren, Eingangshallen, Treppen, Rampen und Aufzugsschächten.</p>
Funktionsfläche FF	<p>Die Funktionsfläche FF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, der für haustechnische Anlagen zur Verfügung steht.</p> <p>Zur Funktionsfläche FF gehören Flächen wie</p>

Konstruktionsfläche KF	<ul style="list-style-type: none"> - Räume für Haustechnikanlagen, - Motorenräume von Aufzugs- und Förderanlagen, - Ver- und Entsorgungsschächte, Installationsgeschosse sowie Ver- und Entsorgungskanäle und - Tankräume. <p>Die Konstruktionsfläche KF ist die Grundrissfläche der innerhalb der Geschossfläche GF liegenden umschliessenden und innenliegenden Konstruktionsbauteile wie Aussen- und Innenwände, Stützen und Brüstungen.</p> <p>Einzuschliessen sind die lichten Querschnitte von Schächten und Kaminen sowie Tür- und Fensternischen, sofern sie nicht der Nettogeschossfläche NGF zugeordnet sind.</p> <p>Bauteile wie versetzbare Trennwände und Schrankwände sind keine umschliessenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteile im Sinne dieser Norm.</p> <p>Die Konstruktionsfläche KF gliedert sich in</p> <ul style="list-style-type: none"> - Konstruktionsfläche tragend KFT und - Konstruktionsfläche nichttragend KFN.
Grundstücksfläche GSF	<p>Das betrachtete Grundstück kann umfassen</p> <ul style="list-style-type: none"> - eine einzelne Parzelle, - mehrere Parzellen und - Teile einer oder mehrerer Parzellen <p>Die Fläche des Grundstücks gliedert sich in</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gebäudegrundfläche GGF und - Umgebungsfläche UF.
Umgebungsfläche UF	<p>Die Umgebungsfläche UF ist jene Fläche des Grundstücks, die nicht von Gebäudeteilen durchdrungen wird. Massgebend sind die Verhältnisse nach der Bauausführung.</p> <p>Flächen über ganz oder teilweise im Erdreich liegenden Bauten oder Teilen von Bauten gelten als Umgebungsfläche, sofern sie bepflanzt, begangen oder befahren werden können und mit dem anschliessenden Terrain in Verbindung stehen.</p> <p>Die Umgebungsfläche gliedert sich in</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bearbeitete Umgebungsfläche BUF (Hart- bzw. Grünflächen) und - Unbearbeitete Umgebungsfläche UUF

Auszug der kommunal verbindlichen, kantonalen Gesetze

- Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden
(KRG; BR 801.100)
- Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden
(KRVO; BR 801.110)
- Kantonales Waldgesetz
(KWaG; BR 920.100)
- Kantonale Waldverordnung
(KWaV, BR 920.110)
- Strassengesetz des Kantons Graubünden
(StrG; BR 807.100)
- Strassenverordnung des Kantons Graubünden
(StrV; 807.110)
- Kantonales Natur- und Heimatschutzgesetz
(KNHG, BR 496.000)

Inhaltsverzeichnis

1.	ALLGEMEINES	7
	Verfahren, Erledigungsfristen Art. 5 KRG	7
2.	KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG	7
	VORSORGLICHE MASSNAHMEN	7
	Kommunale Planungszonen Art. 21 KRG	7
	ZONENPLAN	8
	Zonenplan Art. 26 KRG	8
	Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen Art. 28 KRG	8
	Erhaltungszonen Art. 31 KRG	8
	Landwirtschaftszonen Art. 32 KRG	9
	1. Naturschutzzonen Art. 33 KRG	10
	2. Landschaftsschutzzonen Art. 34 KRG	10
	3. Freihaltezonen Art. 35 KRG	10
	4. Archäologiezonen, Archäologische Schutzzonen Art. 36 KRG	10
	5. Grundwasser- und Quellschutzzonen Art. 37 KRG	11
	1. Gefahrenzonen Art. 38 KRG	11
	2. Wintersportzonen Art. 39 KRG	12
	3. Zonen für künftige bauliche Nutzung Art. 40 KRG	12
	4. Zonen übriges Gemeindegebiet Art. 41 KRG	12
	GENERELLER GESTALTUNGSPLAN	13
	1. Inhalt Art. 42 KRG	13
	2. Siedlung Art. 43 KRG	13
	3. Landschaft Art. 44 KRG	13
	Siedlung und Landschaft Art. 73 KRG	13
	Geschützte Objekte Art. 74 KRG	14
	GENERELLER ERSCHIESSUNGSPLAN	14
	Genereller Erschliessungsplan Art. 45 KRG	14
	AREALPLAN 15	
	Arealplan Art. 46 KRG	15
	BAU- UND NIVEAULINIEN	15
	Baulinien Art. 55 KRG	15
	Niveaulinien Art. 56 KRG	16
	Ausnahmen, Verfahren Art. 57 KRG	16
3.	KANTONALE BAUVORSCHRIFTEN	16
	Baureife Art. 72 KRG	16
	NUTZUNGSZIFFERN	16
	Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO)	16

Nutzungsziffern	Art. 37 KRVO	16
Ausnutzungsziffer (AZ)	Art. 37a KRVO	17
MESSWEISEN DER ABSTÄNDE		18
Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO)		18
1. Gebäude	Art. 75 KRG	18
2. Weitere Bauten und Anlagen	Art. 76 KRG	19
3. Unterschreitungen, Vorbehalte	Art. 77 KRG	19
Gewässerabstand, Waldabstand	Art. 78 KRG	20
Kantonales Waldgesetz (KWaG)		20
Waldabstand 1. Grundsatz	Art. 29 KWaG	20
2. Ausnahmen	Art. 30 KWaG	21
Strassengesetz des Kantons Graubünden (StrG)		21
Baulinien	Art. 17 StrG	21
Bauten und Anlagen an Kantonsstrassen	Art. 45 StrG	21
Anpassung bestehender Bauten und Anlagen	Art. 46 StrG	22
Bewilligung von Anschlüssen	Art. 52 StrG	22
Strassenverordnung des Kantons Graubünden (StrV)		22
Abstände für Bauten und Anlagen	Art. 19 StrV	22
Baulinienabstand	Art. 20 StrV	23
Pflanzenabstand	Art. 21 StrV	23
Abstand von Einfriedungen	Art. 22 StrV	23
SICHERHEIT 24		
Im Allgemeinen	Art. 79 KRG	24
AUSNAHMEN INNERHALB DER BAUZONEN		24
Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG)		24
Ausnahmen	Art. 82 KRG	24
4. VERFAHREN		25
VERFAHREN FÜR DIE GRUNDORDNUNG		25
Einleitung, Vorprüfungs- und Mitwirkungsverfahren	Art. 47 KRG	25
Vorprüfungsverfahren	Art. 12 KRVO	25
Erlass	Art. 48 KRG	25
Mitwirkungsaufgabe	Art. 13 KRVO	26
Genehmigungsverfahren	Art. 14 KRVO	26
Genehmigung: Grundsätze	Art. 49 KRG	26
VERFAHREN FÜR WEITERE RAUMPLANUNGSINSTRUMENTE		27
WEITERE FÜR DIE NUTZUNGSPLANUNG RELEVANTE VERFAHREN		27
5. FORMELLES BAURECHT		27
BEWILLIGUNGEN		27
Baubewilligung	Art. 86 KRG	27
BAB-Bewilligung, BAB-Behörde	Art. 87 KRG	27

Koordination bei Zusatzbewilligungen	Art. 88 KRG	29
Bewilligungsvoraussetzungen	Art. 89 KRG	29
Nebenbestimmungen	Art. 90 KRG	29
Baubeginn, Erlöschen der Baubewilligung, Bauvollendung	Art. 91 KRG	29
Kantonales Natur- und Heimatschutzgesetz (KNHG)		30
Eingriffe in kantonal geschützte Objekte	Art. 29 KNHG	30
BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN		30
A. Ordentliches Baubewilligungsverfahren		30
Vorläufige Beurteilung	Art. 41 KRVO	30
Baugesuch, BAB-Gesuch	Art. 42 KRVO	31
Baugespann	Art. 43 KRVO	31
Vorläufige Prüfung	Art. 44 KRVO	32
Öffentliche Auflage, Einsprache	Art. 45 KRVO	32
Bauentscheid	Art. 46 KRVO	32
1. Weiterleitung	Art. 47 KRVO	33
2. Anhörung, Bereinigung, Schiedsstelle	Art. 48 KRVO	33
3. Entscheid, Eröffnung	Art. 49 KRVO	33
B. Meldeverfahren		33
Nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben	Art. 40 KRVO	34
1. Anwendungsfälle	Art. 50 KRVO	36
2. Verfahren	Art. 51 KRVO	36
KOORDINATION		36
A. Verfahrenskoordination		36
1. Vorbereitung	Art. 52 KRVO	36
2. Einreichung, vorläufige Prüfung	Art. 53 KRVO	37
3. Öffentliche Auflage, Einsprache	Art. 54 KRVO	37
B. Entscheidkoordination		37
Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen	Art. 55 KRVO	37
1. Überweisung, Einholung der Zusatzbewilligungen	Art. 56 KRVO	39
2. Bereinigung, Schiedsstelle	Art. 57 KRVO	39
3. Koordinierte Eröffnung der Entscheide	Art. 58 KRVO	40
4. Gesamtentscheid	Art. 59 KRVO	40
Kantonales Waldgesetz (KWaG)		40
Forstliche Kleinbauten und Kleinanlagen	Art. 26 KWaG	40
Nichtforstliche Bauten und Anlagen	Art. 27 KWaG	40
Kantonale Waldverordnung (KWaV)		41
Forstliche Kleinbauten und Kleinanlagen	Art. 16 KWaV	41
Nichtforstliche Kleinbauten und Kleinanlagen 1. Begriff	Art. 17 KWaV	41
2. Verfahrensgrundsätze	Art. 18 KWaV	41
BAUKONTROLLEN		41
Kontrolle der Bauausführung, Bauabnahme	Art. 60 KRVO	41

Baurechtswidrige Zustände	Art. 61 KRVO	42
VERANTWORTLICHKEIT, WIEDERHERSTELLUNG, STRAFE		42
Verantwortlichkeit, Haftung	Art. 93 KRG	42
Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands	Art. 94 KRG	42
Busse	Art. 95 KRG	43
Verfahrenskosten	Art. 96 KRG	44

1. ALLGEMEINES

Verfahren, Erledigungsfristen

Art. 5 KRG

- 1 Für die in diesem Gesetz und in der Verordnung festgelegten Verfahren für Planungen, Bauvorhaben, Landumlegungen und die Erhebung von Erschliessungsabgaben gilt ausschliesslich kantonales Recht, soweit die Gemeinden und Regionalverbände nicht ausdrücklich ermächtigt oder verpflichtet werden, abweichende oder ergänzende eigene Verfahrensvorschriften zu erlassen oder bestimmte Verfahren selbst zu regeln.
- 2 Die zuständigen Behörden erledigen Gesuche in den in diesem Gesetz oder in der Verordnung festgelegten Ordnungsfristen, sofern nichts anderes vereinbart wurde. Die Fristen beginnen, sobald die Gesuche formell richtig und vollständig vorliegen, sofern nichts anderes bestimmt ist.
- 3 Kann eine Frist ausnahmsweise nicht eingehalten werden, teilt die zuständige Behörde die Verzögerung den Betroffenen vor Ablauf der Frist mit kurzer Begründung und unter Bekanntgabe einer neuen Erledigungsfrist mit.

2. KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

VORSORGLICHE MASSNAHMEN

Kommunale Planungszonen

Art. 21 KRG

- 1 Wird der Erlass oder die Änderung der Grundordnung oder eines Quartierplans in die Wege geleitet, kann der Gemeindevorstand für die davon betroffenen Gebiete eine Planungszone erlassen.
- 2 In der Planungszone darf nichts unternommen werden, was die neue Planung erschweren oder dieser entgegenstehen könnte. Insbesondere dürfen Bauvorhaben nur bewilligt werden, wenn sie weder den rechtskräftigen noch den vorgesehenen neuen Planungen und Vorschriften widersprechen.
- 3 Die Planungszone kann für die Dauer von zwei Jahren erlassen und mit Zustimmung des Departements angemessen verlängert werden.
- 4 Die Gemeinde gibt den Erlass und Verlängerungen der Planungszone im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt. Die Planungszone tritt mit der Bekanntgabe in Kraft.

ZONENPLAN

Zonenplan

Art. 26 KRG

- 1 Der Zonenplan unterteilt das Gemeindegebiet in verschiedene Nutzungszonen. Die Zonen der Grundnutzung bestimmen allgemein die zulässige Nutzung des Bodens. Die Zonen überlagerter Nutzung enthalten ergänzende Nutzungsvorschriften.
- 2 Die Gemeinden scheiden entsprechend den örtlichen Bedürfnissen die Bauzonen, die Landwirtschaftszonen, die Schutzzonen sowie die weiteren Zonen aus.
- 3 In den in diesem Gesetz umschriebenen Zonen gelten ausschliesslich die kantonalen Vorschriften, soweit die Gemeinden nicht ausdrücklich ermächtigt oder verpflichtet werden, abweichende oder ergänzende Bestimmungen zu erlassen. Scheiden die Gemeinden Bau-, Schutz- oder weitere Zonen aus, die nicht in diesem Gesetz umschrieben sind, erlassen sie die erforderlichen Zonenvorschriften selbst.
- 4 Im Zonenplan können Gebiete bezeichnet werden, in denen eine Folgeplanung (Arealplanung, Quartierplanung) durchgeführt wird. Die Festlegung einer Folgeplanung hat für das betroffene Gebiet die Wirkung einer Planungszone. Die Folgeplanung wird von Amtes wegen oder auf Antrag von Betroffenen eingeleitet.

Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Art. 28 KRG

- 1 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sind für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen bestimmt. Untergeordnete private Nutzungen sind zulässig, wenn sie mit zonenkonformen Bauten baulich verbunden sind.
- 2 Bestehende Bauten und Anlagen, die dem Zonenzweck widersprechen, dürfen nur unterhalten werden.
- 3 Die Zone kann unterteilt werden in Zone für öffentliche Bauten und Zone für öffentliche Anlagen.

Erhaltungszonen

Art. 31 KRG

- 1 Erhaltungszonen dienen der Erhaltung von landschaftlich und kulturgeschichtlich wertvollen Kleinsiedlungen. Bauten und Anlagen sind in ihrem ursprünglichen Charakter und in ihrer Substanz zu erhalten. Die Umgebung ist im landschaftstypischen Zustand zu belassen. Neubauten sind nicht zulässig. Alle Bauvorhaben unterliegen der Gestaltungsberatung. Verbesserungen gestalterischer Art sind zulässig.
- 2 Gebäude, die im Zeitpunkt der Baueingabe noch bestimmungsgemäss nutzbar und im Zonenplan oder im Generellen Gestaltungsplan weder als integral geschützt noch als landwirtschaftlich notwendig bezeichnet sind, dürfen innerhalb des bestehenden Volumens umgebaut und in ihrer Nutzung geändert werden. Die bauliche Grundstruktur, die äussere Erscheinung sowie

der ursprüngliche Charakter des Gebäudes sind in den wesentlichen Zügen zu wahren. Störende frühere Eingriffe sind zu beseitigen. Untergeordnete Anbauten können im Interesse der Erhaltung historischer Bausubstanz bewilligt werden.

- 3 Der Wiederaufbau nach Zerstörung ist gestattet. Die Gemeinden können im Baugesetz auch den Wiederaufbau nach Abbruch für zulässig erklären. Baubewilligungen für Wiederaufbauten dürfen nur erteilt werden, wenn:
 1. die bisherige Baute noch bestimmungsgemäss nutzbar war;
 2. die Ersatzbaute in Bezug auf Lage, Grösse, Form, Stellung, Gestaltung, Konstruktion und Material der ursprünglichen Baute im Wesentlichen entspricht;
 3. das Gesuch für den Wiederaufbau innerhalb von drei Jahren nach der Zerstörung oder zusammen mit dem Abbruchgesuch eingereicht wird.
- 4 Verkehrs-, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen sowie Solaranlagen mit einer Absorberfläche von mehr als 1 m² sind nur nach den Vorgaben des Generellen Erschliessungsplans und des Generellen Gestaltungsplans gestattet. Erschliessungskosten sind vollumfänglich von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zu tragen. Wassereinleitungen in Gebäude und Wassertanks sind nur zulässig, wenn eine gesetzeskonforme Abwasserbehandlung gewährleistet ist.
- 5 Der Generelle Gestaltungsplan kann entsprechend den örtlichen Verhältnissen ergänzende Bestimmungen enthalten.

Landwirtschaftszonen

Art. 32 KRG

- 1 Die Gemeinden scheiden nach den Vorgaben des Bundesrechts die Landwirtschaftszonen aus. Sie tragen dabei den verschiedenen Funktionen der Landwirtschaftszonen angemessen Rechnung.
- 2 Für die Beurteilung der Zonenkonformität von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone ist das Bundesrecht massgebend. Vorbehalten bleiben eine engere Umschreibung der Zonenkonformität im Rahmen von Absatz 1 sowie die von der Regierung durch Verordnung erlassenen Bestimmungen über den landwirtschaftlichen Wohnraum.
- 3 Bauten und Anlagen, die über eine innere Aufstockung im Sinne des Bundesrechts hinausgehen, können in den von den Gemeinden ausgeschiedenen Zonen für bodenunabhängige Produktion als zonenkonform bewilligt werden.

Schutzzonen

1. Naturschutzzonen

Art. 33 KRG

- 1 Naturschutzzonen umfassen naturnahe Lebensräume (Biotope) oder Lebensgemeinschaften und weitere naturnahe Standorte, die sich durch besondere Artenvielfalt oder das Vorkommen seltener Arten auszeichnen, sowie wertvolle geologische oder erdgeschichtliche Bildungen (Geotope).
- 2 Neue Bauten und Anlagen sowie Eingriffe wie Ent- oder Bewässerungen und Düngungen sind nicht gestattet. Bestehende Bauten und Anlagen dürfen nur erneuert werden. Bauliche Eingriffe zur Renaturierung oder Revitalisierung sowie angepasste landwirtschaftliche Nutzung im Rahmen der Pflegemassnahmen sind zulässig. Vorbehalten bleiben weitergehende oder abweichende Anordnungen nach der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung sowie in Bewirtschaftungsverträgen.

2. Landschaftsschutzzonen

Art. 34 KRG

- 1 Landschaftsschutzzonen umfassen Landschaften von besonderer Schönheit und Eigenart oder mit ökologischer Funktion.
- 2 Neue Bauten und Anlagen sind nicht gestattet. Vorbehalten sind Eingriffe zur Revitalisierung oder Aufwertung, unterirdische Leitungen, land- und forstwirtschaftliche Bauten und Anlagen, sofern deren Erstellung an einem Standort ausserhalb der Landschaftsschutzzone nicht zumutbar ist, sowie Hochgebirgsunterkünfte.
- 3 Bestehende Bauten und Anlagen dürfen im Rahmen des Bundesrechts erneuert, teilweise geändert und innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens massvoll erweitert werden. Der Wiederaufbau nach Zerstörung, landwirtschaftsfremde Wohnnutzungen in landwirtschaftlichen Wohnbauten sowie die vollständige Zweckänderung von als schützenswert anerkannten Bauten und Anlagen können im Rahmen des Bundesrechts bewilligt werden.
- 4 Die Gemeinden legen innerhalb der Landschaftsschutzzonen die genauen Grenzen von Moorlandschaften von besonderer Schönheit und von nationaler Bedeutung fest. Für die Moorlandschaften gelten ausschliesslich die Bestimmungen des Bundesrechts.

3. Freihaltezonen

Art. 35 KRG

- 1 Freihaltezonen umfassen Flächen, die zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und von Aussichtslagen sowie zur Gliederung von Siedlungsgebieten freizuhalten sind.
- 2 Bauten und Anlagen dürfen dem Zonenzweck nicht widersprechen.

4. Archäologiezonen, Archäologische Schutzzonen

Art. 36 KRG

- 1 Archäologiezonen umfassen Flächen, auf denen mit grosser Wahrscheinlichkeit archäologische Funde und Befunde zu erwarten sind. Bauabsichten sind der Gemeinde vor Ausarbeitung der Projektpläne bekannt zu geben. Diese legt unter Beizug des Archäologischen Dienstes die erforderlichen Auflagen fest.
- 2 Archäologische Schutzzonen umfassen bekannte archäologische Fundstellen. Es werden nur Bauten und Anlagen bewilligt, die dem Zonenzweck dienen.

5. Grundwasser- und Quellschutzzonen

Art. 37 KRG

- 1 Grundwasser- und Quellschutzzonen umfassen Gebiete, die für die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen sind.
- 2 Gebiete innerhalb der Grundwasser- und Quellschutzzone gelten als besonders gefährdete Bereiche nach Gewässerschutzgesetzgebung. Die für die Bewilligung zuständige Behörde unterbreitet Baugesuche der zuständigen Fachbehörde.
- 3 Land- und forstwirtschaftliche, gartenbauliche und andere Nutzungen müssen so betrieben werden, dass ein ausreichender Schutz der Gewässer gewährleistet ist.

Weitere Zonen

1. Gefahrenzonen

Art. 38 KRG

- 1 Gefahrenzonen umfassen Gebiete, die durch Lawinen, Rutschungen, Steinschlag, Überschwemmung oder andere Naturereignisse bedroht sind. Sie werden nach den kantonalen Richtlinien in eine Gefahrenzone mit hoher Gefahr (Gefahrenzone 1) und in eine Gefahrenzone mit geringer Gefahr (Gefahrenzone 2) unterteilt.
- 2 In der Gefahrenzone 1 dürfen keine neuen Bauten und Anlagen erstellt werden, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen. Bestehende Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, dürfen nur erneuert werden. In Bauwerken wie Dämmen und dergleichen, die zum Schutze von Siedlungen errichtet werden, können gestützt auf ein Gesamtkonzept zonenkonforme oder standortgebundene Nutzungen bewilligt werden.
- 3 In der Gefahrenzone 2 bedürfen neue Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, besonderer baulicher Schutzmassnahmen. Bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Gebäuden sind die erforderlichen Schutzmassnahmen für das ganze Gebäude zu treffen.
- 4 Bauten und Anlagen, die nicht dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, bedürfen in Gefahrenzonen eines angemessenen Objektschutzes.
- 5 Baubewilligungen und BAB-Bewilligungen für Bauvorhaben in Gefahrenzonen werden nur erteilt, wenn eine Genehmigung der Gebäudeversicherung des Kantons Graubünden vorliegt. Diese erlässt Richtlinien für die baulichen Schutzmassnahmen und für den angemessenen Objektschutz.

2. Wintersportzonen

Art. 39 KRG

- 1 Wintersportzonen umfassen das für den Wintersport erforderliche Gelände.
- 2 Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen sowie Nutzungen wie Pflanzungen und Düngungen dürfen die Ausübung des Wintersports nicht beeinträchtigen. Einfriedungen im Bereich von Pisten sind während der üblichen Wintersaison zu entfernen.
- 3 Standortgebundene Bauten und Anlagen für den Wintersport sind zulässig. Unter den gleichen Voraussetzungen können Bauten und Anlagen bewilligt werden, die der sportlichen oder touristischen Nutzung ausserhalb der Wintersaison dienen.
- 4 Die Gemeinden können ergänzende Bestimmungen erlassen, insbesondere über das allgemeine Zutrittsrecht, über die Beanspruchung des Bodens für die Beschneigung und maschinelle Präparierung, über die Abgeltung von Ertragsausfällen und Schäden an Grundstücken sowie über die Aufteilung der daraus entstehenden Kosten auf die interessierten Unternehmen.

3. Zonen für künftige bauliche Nutzung

Art. 40 KRG

- 1 Zonen für künftige bauliche Nutzung umfassen Gebiete, die für eine spätere Erweiterung der Bauzone vorgesehen sind.
- 2 Zulässig sind Bauvorhaben, welche die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen erfüllen und dem künftigen Zonenzweck nicht entgegenstehen.
- 3 Landumlegungen in Zonen für künftige bauliche Nutzung sind nach den Grundsätzen für Landumlegungen in Bauzonen durchzuführen.

4. Zonen übriges Gemeindegebiet

Art. 41 KRG

- 1 Die Zonen übriges Gemeindegebiet umfassen das unproduktive Land, die Gewässer sowie Restflächen, für die keine andere Nutzungszone in Frage kommt.
- 2 Zulässig sind Bauvorhaben, welche die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen erfüllen.

GENERELLER GESTALTUNGSPLAN

1. Inhalt Art. 42 KRG

- 1 Der Generelle Gestaltungsplan ordnet in den Grundzügen die Gestaltung (Erhaltung, Erneuerung, Weiterentwicklung) der Siedlungen und der Landschaft.
- 2 Grundlage der Festlegungen bilden insbesondere Siedlungsanalysen, Gebäudeinventare, Landschaftsinventare, Studien sowie Ergebnisse von Wettbewerben.
- 3 Soweit sich die Rechtsfolgen der einzelnen Festlegungen nicht aus dem kantonalen Recht ergeben, werden sie in der Grundordnung geregelt.

2. Siedlung Art. 43 KRG

- 1 Siedlungsbereiche und Einzelbauten von besonderer künstlerischer, historischer, architektonischer oder landschaftsprägender Bedeutung werden gestützt auf Siedlungsanalysen oder andere Grundlagen als generell geschützte Siedlungsbereiche und Einzelbauten in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommen (geschützte Objekte).
- 2 Bauliche Änderungen an geschützten Objekten werden nur gestützt auf ein Gebäudeinventar bewilligt. Dieses ist vor der Ausarbeitung der Projektpläne zu erstellen und bildet die Grundlage für die Festlegung der zulässigen baulichen Änderungen und allfällige Erhaltungsanordnungen in der Baubewilligung.
- 3 Liegen bei Erarbeitung des Generellen Gestaltungsplans bereits Gebäudeinventare vor, können die zulässigen baulichen Änderungen an geschützten Objekten im Baugesetz festgelegt werden.
- 4 Der Generelle Gestaltungsplan kann weitere Festlegungen enthalten wie Erneuerungsbereiche, Freihaltebereiche, Baugestaltungslinien, Nutzungsverlegungen, Gebiete mit Pflicht zur Gestaltungsberatung.

3. Landschaft Art. 44 KRG

- 1 Natur- und Kulturobjekte von besonderer Bedeutung werden gestützt auf Landschaftsinventare oder gleichwertige Grundlagen als geschützte Natur- und Kulturobjekte in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommen, sofern sie nicht einer Schutzzone zugewiesen werden.
- 2 Geschützte Objekte und ihre Umgebung dürfen weder zerstört noch beeinträchtigt werden.

Siedlung und Landschaft Art. 73 KRG

- 1 Siedlungen, Bauten und Anlagen sind nach den Regeln der Baukunst so zu gestalten und einzuordnen, dass mit der Umgebung und der Landschaft eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- 2 Wo dieses Gesetz oder die Ortsplanung eine Pflicht zur Gestaltungsberatung vorsehen, haben sich die Bauherrschaft bei der Ausarbeitung der Projektpläne und die Baubehörde bei der Beurteilung des Bauvorhabens durch Fachleute in Fragen der Baugestaltung beraten zu lassen.
- 3 Verunstaltet eine Baute oder Anlage wegen mangelhaftem Unterhalt das Orts- oder Landschaftsbild, verpflichtet die für die Bewilligung zuständige Behörde die Eigentümerin oder den Eigentümer zu den notwendigen Massnahmen. Kommen diese den Anordnungen innert Frist nicht nach, lässt die Behörde nach erfolgter Androhung die Massnahmen auf Kosten der Säumigen durch Dritte vornehmen.

Geschützte Objekte

Art. 74 KRG

- 1 Geschützte Objekte nach Artikel 43 sind zu erhalten.
- 2 Bauliche Änderungen an geschützten Objekten unterliegen der Gestaltungsberatung. Die Bauabsichten sind vor der Ausarbeitung der Projektpläne der für die Bewilligung zuständigen Behörde bekannt zu geben. Diese legt zusammen mit der Bauherrschaft und den Fachleuten für Fragen der Baugestaltung, gestützt auf die Schutzziele gemäss Siedlungsanalyse und das Gebäudeinventar, die Erhaltungsanordnungen im Einzelnen fest. Liegt für das betroffene Objekt noch kein Gebäudeinventar vor, veranlasst sie die Inventarisierung.
- 3 Bauliche Änderungen werden bewilligt, wenn sie die Erhaltungsanordnungen berücksichtigen. Die Bewilligung kann mit entsprechenden Auflagen verknüpft werden.
- 4 Vorbehalten bleiben bereits bestehende Schutz- und Erhaltungsanordnungen der Gemeinden oder von kantonalen oder eidgenössischen Behörden, welche gestützt auf die Raumplanungs- oder die Natur- und Heimatschutzgesetzgebung getroffen wurden.

GENERELLER ERSCHLIESSUNGSPLAN

Genereller Erschliessungsplan

Art. 45 KRG

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan legt in den Grundzügen die Verkehrs-, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen zur Erschliessung der Bauzonen und anderer Nutzungszonen fest. Er enthält mindestens die Anlagen der Grund- und Groberschliessung und, wo keine Folgeplanung festgelegt ist, auch Anlagen der Feinerschliessung, die mehreren Grundstücken dienen.
- 2 Der Generelle Erschliessungsplan legt ferner bedeutende Erschliessungsanlagen mit Ausstattungscharakter wie Anlagen des öffentlichen Verkehrs, Parkieranlagen, Beschneiungsanlagen, Loipen, Fusswege, Wanderwege, Radwege und Reitwege fest.
- 3 Die Gemeinden unterscheiden im Generellen Erschliessungsplan bestehende und geplante Anlagen. Sie regeln in der Grundordnung die Rechtsfolgen der einzelnen Festlegungen, soweit sich diese nicht aus dem kantonalen Recht ergeben.

- 4 Bei der Projektierung geplanter Anlagen sind geringfügige Abweichungen gegenüber dem Generellen Erschliessungsplan zulässig, sofern die konzeptionellen Vorgaben gewahrt sind.

AREALPLAN

Arealplan

Art. 46 KRG

- 1 Der Arealplan legt die Entwicklung, Gestaltung und Erneuerung von Siedlungen sowie von Projekten in der Landschaft fest. Er kann Elemente des Zonenplans, des Generellen Gestaltungsplans und des Generellen Erschliessungsplans enthalten und mit Vorschriften ergänzt werden. In Arealplänen zur Siedlungserneuerung können Nutzungs- und Abbruchverpflichtungen festgelegt werden.
- 2 Abweichungen vom Zonenplan und von der Regelbauweise sind zulässig, wenn keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Art und Mass der Nutzung dürfen nur für räumlich begrenzte Flächen zur Entflechtung von Nutzungen oder Herstellung zweckmässiger Zonengrenzen geändert werden. Ist das Mass der Nutzung für einzelne Bauzonen als Richtwert oder Rahmen bestimmt, legt der Arealplan die genauen Gebäudeabmessungen und Nutzungsziffern fest.
- 3 Der Arealplan wird erlassen für Gebiete, für die eine Folgeplanung festgelegt ist. Er kann für weitere Gebiete innerhalb oder ausserhalb der Bauzonen erlassen werden.
- 4 Wird im Zonenplan eine Arealplanung vorgesehen, legen die Gemeinden zusammen mit der Abgrenzung des Gebietes die Rahmenbedingungen für die Folgeplanung fest.

BAU- UND NIVEAULINIEN

Baulinien

Art. 55 KRG

- 1 Baulinien dienen insbesondere der Freihaltung von Räumen entlang von Erschliessungsanlagen, Gewässern und Waldrändern sowie der Freihaltung von Flächen im Interesse des Ortsbildes und des Natur- und Umweltschutzes. Für verschiedene Bedürfnisse können unterschiedliche Baulinien festgelegt werden.
- 2 Baulinien gehen allen anderen öffentlichrechtlichen Abstandsvorschriften vor. Sie bestimmen die Grenze, bis zu der ober- und unterirdisch gebaut werden darf. Bestehende Bauten und Anlagen im Baulinienbereich dürfen nur unterhalten werden.
- 3 Vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Vordächer, Vortreppen, Erker, offene Balkone und dergleichen dürfen bis 1.5 m über die Baulinie hinausragen, bei Baulinien entlang von Verkehrsanlagen nur, sofern sie mindestens 3.0 m über dem Trottoir- und 4.5 m über dem Strassenniveau liegen.
- 4 Vorbehalten bleiben Vorschriften über Baulinien in anderen kantonalen Erlassen.

- 1 Niveaulinien bestimmen die Höhenlage projektiierter Verkehrsanlagen.
- 2 Bauten und Anlagen auf angrenzenden Grundstücken sind auf die Niveaulinien auszurichten.

- 1 Die für die Bewilligung zuständige Behörde kann ausser bei Gewässer- und Waldabstandslinien Ausnahmen von den Vorschriften über Bau- und Niveaulinien gewähren, wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen und die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer sich in einem Revers verpflichten, auf Verlangen der zuständigen Behörde den gesetzlichen Zustand herzustellen.
- 2 Werden Bau- und Niveaulinien als Bestandteil von Plänen der Grundordnung oder von Quartierplänen festgelegt, gelten die Verfahrensvorschriften für die betreffenden Pläne. Für eigenständige Bau- und Niveaulinienpläne richtet sich das Verfahren sinngemäss nach den Vorschriften über das Quartierplanverfahren.
- 3 Baulinien der Gemeinden entlang von Kantonsstrassen sind in einem Plan der Grundordnung festzulegen.

3. KANTONALE BAUVORSCHRIFTEN

- 1 Neubauten sowie wesentliche Umbauten und Erweiterungen werden nur bewilligt, sofern das Grundstück baureif ist.
- 2 Ein Grundstück gilt als baureif, wenn seine Form und Grösse eine zonengemässe und zweckmässige Überbauung gestatten und das Grundstück für die beabsichtigte Nutzung vorschriftsgemäss erschlossen ist oder die Erschliessung bis zum Abschluss des Bauvorhabens ausgeführt wird.

NUTZUNGSZIFFERN

Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO)

- 1 Die Gemeinden können zur Regelung des Nutzungsmasses neben oder anstelle der in der IVHB umschriebenen Nutzungsziffern auch das Instrument der Ausnützungsziffer (AZ) vorsehen.

- 2 Für die AZ gilt die Definition gemäss Art. 37a. Sofern die Gemeinden über abweichende Definitionen verfügen, passen sie diese innert der Frist von Art. 36 Absatz 1 an die Definition von Art. 37a an. Bis zur Anpassung gilt die Definition der geltenden kommunalen Baugesetze.
- 3 Die Baubehörde führt eine Kontrolle über die Ausnützung der Grundstücke.

Ausnützungsziffer (AZ)

Art. 37a KRVO

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

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

- 2 Als anrechenbare Geschossfläche (aGF) gelten folgende Flächen:
 1. Hauptnutzflächen (HNF);
 2. Nebennutzflächen (NNF), Verkehrsflächen (VF) und Konstruktionsflächen (KF), soweit sie Räume oder Raumteile betreffen, die mehr als 1.60 m über das massgebende oder tiefer gelegte Terrain hinausragen.
- 3 Nicht angerechnet werden:
 1. Alle Flächen unter 1.60 m lichter Höhe;
 2. Funktionsflächen (FF);
 3. Folgende Arten von Nebennutzflächen (NNF): Fahrzeugeinstellräume, Schutzräume, Kehrichträume, Gartenhäuschen für Gartengeräte und dergleichen, Holzschöpfe und Kleintierställe.
- 4 Die Definition der Flächen richtet sich nach der Norm SIA 416.
- 5 Zur Grundstücksfläche gehören die in der entsprechenden anrechenbaren Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile mit Einschluss der Flächen der Hauszufahrten. Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung.

Zusammenfassende Darstellung der AZ-Vorschrift von Art. 37a KRVO (Gemäss Erläuterungsbericht zur KRVO-Teilrevision mit RB Nr.856 vom 13.09.2011):

Flächen	Beschreibung	überall im Gebäude anrechenbar	anrechenbar, soweit Räume oder Raumteile betroffen sind, die mehr als 1.60 m über das massgebende oder tiefer gelegte Terrain hinausragen	nicht anrechenbar
Hauptnutzflächen	Wohnräume i.e.S. wie Stube, Küche, Schlafzimmer etc.	✓		
Nebennutzflächen	Abstellräume Waschküche Keller Estrich		✓	
	Fahrzeugeinstellräume Schutzräume Kehrichträume Gartenhäuschen Holzschöpfe Kleintierställe			✓
Verkehrsflächen	Ausserhalb der Wohnung liegende: - Korridore - Eingangshallen - Treppen - Rampen - Aufzugsschächte		✓	
Konstruktionsflächen	Grundrissfläche von umschliessenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteilen wie - Fassadenwände - Innenwände - Stützen - Brüstungen		✓	
Funktionsflächen	Haustechnikräume Motorenräume Schächte Kanäle Tankräume			✓
alle Flächen unter 1.60 lichter Höhe				✓

MESSWEISEN DER ABSTÄNDE

Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO)

Abstände:

1. Gebäude

Art. 75 KRG

- 1 Bei der Erstellung von Gebäuden, die den gewachsenen Boden überragen, ist gegenüber jedem Nachbargrundstück ein Grenzabstand von 2.5 m einzuhalten, sofern das Baugesetz der Gemeinde nicht grössere Grenzabstände vorschreibt.
- 2 Zwischen Gebäuden ist ein Gebäudeabstand von 5.0 m einzuhalten, sofern das Baugesetz der Gemeinde nicht grössere Gebäudeabstände vorschreibt.
- 3 Vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Vordächer, Vortreppen, Erker, offene Balkone dürfen bis zu 1.0 m in den Grenz- und Gebäudeabstand hineinragen. Bildet der vorspringende Gebäudeteil nach aussen eine Wand, gilt diese als Teil der Umfassungswand.

2. Weitere Bauten und Anlagen

Art. 76 KRG

- 1 Für offene überdachte Flächen wie Unterstände und dergleichen gelten die Grenzabstände für Gebäude, gemessen ab Dachtraufe bis zur Grundstücksgrenze.
- 2 Freistehende Mauern, hinterfüllte Mauern (Futtermauern), Böschungen und dergleichen dürfen an der Grenze errichtet werden, sofern sie nicht höher als 1.0 m sind. Überschreiten sie die Höhe von 1.0 m, haben sie einen Grenzabstand im Ausmass der Mehrhöhe, jedoch von maximal 2.5 m einzuhalten.
- 3 Bei Grabungen ist ein Grenzabstand von 0.5 m, gemessen von der Oberkante der Grabenböschung, einzuhalten. Wird das Nachbargrundstück durch eine Stützmauer oder vergleichbare bauliche Massnahmen gesichert, braucht kein Grenzabstand eingehalten zu werden.
- 4 Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Holzwände bis zu einer Höhe von 1.5 m ab gewachsenem Boden dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Einfriedungen müssen um das Mass der Mehrhöhe zurückversetzt werden, jedoch um maximal 2.5 m.
- 5 Lebhäge dürfen mit einem Abstand von 0.5 m von der Grenze angelegt werden, sofern sie jährlich auf die Grenze und eine Höhe von 1.5 m ab gewachsenem Boden zurückgeschnitten werden. Höhere Lebhäge sind um das Mass der Mehrhöhe zurück zu setzen, jedoch um maximal 2.5 m.

3. Unterschreitungen, Vorbehalte

Art. 77 KRG

- 1 Die kommunale Baubehörde kann Unterschreitungen der in diesem Gesetz und im Baugesetz der Gemeinde festgelegten Bauabstände bewilligen, wenn eine Vereinbarung zwischen den Betroffenen vorliegt und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Die kommunale Baubehörde verfügt die Anmerkung der Unterschreitung im Grundbuch.
- 2 Schreiben die Grundordnung oder ein Quartierplan eine bestimmte Lage einer Baute oder Anlage vor, gelten die Bauabstände dieses Gesetzes und der Baugesetze der Gemeinden nicht, soweit sie der Planung entgegenstehen.
- 3 Vorbehalten bleiben Abstandsvorschriften in anderen kantonalen Erlassen, Abstände aufgrund der Umweltschutzgesetzgebung sowie Strassenabstände der Gemeinden.

- 1 Bauten und Anlagen haben gegenüber Gewässern die in der Grundordnung festgelegten Gewässerabstandslinien einzuhalten.
- 2 Wo Gewässerabstandslinien fehlen, gilt innerhalb der Bauzone ein Gewässerabstand von 10 m und ausserhalb der Bauzone ein solcher von mindestens 20 m, gemessen ab Schnittlinie zwischen dem mittleren Sommerwasserstand und der Uferböschung. Bei Vorliegen besonderer Umstände, insbesondere bei Änderungen an bestehenden Bauten und Anlagen, kann die für die Bewilligung zuständige Behörde nach Anhören der kantonalen Fachbehörde Ausnahmen von diesen Abständen gewähren, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.
- 3 Der Abstand von Bauten und Anlagen gegenüber dem Wald richtet sich nach der kantonalen Waldgesetzgebung. Waldabstandslinien, die in der Grundordnung festgelegt sind, gehen dem Waldabstand gemäss Waldgesetzgebung vor.

Kantonales Waldgesetz (KWaG)

Der Mindestabstand von Bauten und Anlagen gegenüber Hochwald beträgt zehn Meter und gegenüber Niederwald fünf Meter.

- 1 Die Gemeinden können in Ausnahmefällen gestützt auf neue Baulinien oder Baugestaltungslinien kleinere Waldabstände vorsehen. Diese Abstände sind in der Nutzungsplanung festzulegen.
- 2 Bestehende Bauten und Anlagen im Waldabstandsbereich können erhöht, erweitert, mit Anbauten versehen oder nach Zerstörung oder Abbruch an Ort und Stelle wieder aufgebaut werden, sofern der Waldabstand dadurch nicht verringert wird und dies nach Massgabe des Bau- und Planungsrechts zulässig ist.
- 3 Für unterirdische Bauten und Anlagen, Kleinbauten, Hochspannungsmasten und dergleichen können die zuständigen Behörden im Rahmen des Leitverfahrens Ausnahmegewilligungen erteilen. Das Amt ist vorgängig anzuhören.

Strassengesetz des Kantons Graubünden (StrG)

- 1 Im Auflageprojekt können Baulinien festgelegt werden. Sie dienen der ober- und unterirdischen Freihaltung von Räumen entlang von Kantonsstrassen, namentlich im Interesse der Verkehrssicherheit, des Gesundheitsschutzes und des künftigen Strassenausbaus.
- 2 Legen Gemeinden im Bereich von Kantonsstrassen Bau- oder Baugestaltungslinien fest, haben sie diese vorgängig mit dem Tiefbauamt abzustimmen.

- 1 Bei der Erstellung sowie bei wesentlichen Umgestaltungen oder Nutzungsänderungen von Bauten und Anlagen an Kantonsstrassen sind angemessene Abstände einzuhalten. Die Regelung regelt die Einzelheiten.
- 2 Als Bauten und Anlagen gelten insbesondere ober- und unterirdische Gebäude, Fahrnisbauten, Mauern, Zufahrten, Zugänge, Parkplätze, Tankstellen, Über- und Unterführungen, Verkehrseinrichtungen, Transportvorrichtungen, Lagerplätze und erhebliche Geländeänderungen.

- 1 Rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den vorgeschriebenen Abständen nicht mehr entsprechen, dürfen unterhalten und erneuert sowie unwesentlich umgestaltet oder unwesentlich anders genutzt werden.
- 2 Werden diese Bauten und Anlagen wesentlich umgestaltet oder wesentlich anders genutzt, sind sie einschliesslich allfälliger Anbauten auf den vorgeschriebenen Abstand zurückzusetzen.
- 3 Sie dürfen nach ihrem Abbruch oder ihrer Zerstörung nicht wieder am selben Ort erstellt werden.

- 1 Die Erstellung und die Änderung von Zugängen und Zufahrten an Kantonsstrassen bedürfen nebst der Baubewilligung einer Bewilligung des Tiefbauamtes.
- 2 Eine Bewilligung ist auch erforderlich, wenn ein bestehender Anschluss einem wesentlich grösseren oder andersartigen Verkehr dienen soll.
- 3 Die Erteilung der Bewilligung kann von der Vorlage eines Erschliessungsplanes abhängig gemacht werden.
- 4 Die Bewilligung ist zu verweigern, wenn der Anschluss die Verkehrssicherheit der Kantonsstrasse wesentlich beeinträchtigt.

Strassenverordnung des Kantons Graubünden (StrV)

- 1 An Kantonsstrassen ohne Baulinien ist für Bauten und Anlagen ein Abstand von 5 m vom Fahrbahnrand einzuhalten. Bei Rad- und Gehwegen sowie bei Haltebuchten des öffentlichen Verkehrs ist ein Abstand von 3 m vom Rand dieser Anlagen, mindestens jedoch von 5 m vom Fahrbahnrand zu beachten.
- 2 Sofern die Zweckbestimmung der Bauten und Anlagen einen Vorplatz gegen die Strasse erfordert, ist ein Abstand von 7 m vom Fahrbahnrand zu beachten. Bei Rad- und Gehwegen sowie bei Haltebuchten des öffentlichen Verkehrs ist ein Abstand von 5 m vom Rand dieser Anlagen, mindestens jedoch von 7 m vom Fahrbahnrand einzuhalten.
- 3 Vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Vordächer, Vortreppen, Erker, offene Balkone und dergleichen dürfen die Abstände für Bauten und Anlagen um höchstens 1,50 m unterschreiten.

- 4 Ab der Grenze des Strassengrundstückes muss der Abstand in jedem Fall 2,50 m betragen.

Baulinienabstand

Art. 20 StrV

- 1 Der Abstand der Baulinien von der Fahrbahnmitte beträgt ausserorts 15 m.
- 2 Innerorts wird der Baulinienabstand unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten festgelegt. Er beträgt höchstens 15 m.
- 3 Vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Vordächer, Vortreppen, Erker, offene Balkone und dergleichen dürfen bis 1,50 m über die Baulinie hinausragen, sofern sie sich mindestens 3 m über dem Gehweg beziehungsweise 4,50 m über der Fahrbahn befinden.

Pflanzenabstand

Art. 21 StrV

- 1 Bäume und Sträucher haben folgende Abstände vom Rand der Fahrbahn aufzuweisen:
 - a) Hochstämme wie Waldbäume, Kastanien- und Nussbäume 6 m ab Stammmitte;
 - b) hochstämmige Obstbäume 4 m ab Stammmitte;
 - c) Zwergbäume, Hecken, Zier- und Beerensträucher sowie Reben 1 m ab dem Pflanzenrand.
- 2 Bei Rad- und Gehwegen sowie bei Haltebuchten des öffentlichen Verkehrs gelten die Abstände nach Absatz 1 vom Rand dieser Anlagen.
- 3 Der Raum über der Fahrbahn ist bis auf eine Höhe von 5 m von überhängenden Ästen freizuhalten. Rad- und Gehwegenanlagen sind bis auf eine Höhe von 3,50 m freizuhalten.
- 4 Bepflanzungen, welche die Verkehrssicherheit gefährden, sind untersagt.

Abstand von Einfriedungen

Art. 22 StrV

- 1 Für Einfriedungen wie Zäune, Mauern ohne Stützfunktion und dergleichen bis zu einer Höhe von 90 cm ist vom Fahrbahnrand innerorts ein Abstand von 50 cm und ausserorts von 1 m zu beachten.
- 2 Bei Einfriedungen mit Höhen zwischen 90 cm und 2 m ist ein Abstand von 1 m vom Fahrbahnrand einzuhalten. Bei höheren Einfriedungen gelten die Abstände von Bauten und Anlagen gemäss Artikel 19.
- 3 Bei Rad- und Gehwegen entlang von Kantonsstrassen sowie bei Haltebuchten des öffentlichen Verkehrs gelten die Abstände nach Absatz 1 und 2 vom Rand dieser Anlagen.
- 4 Einfriedungen, welche die Verkehrssicherheit beeinträchtigen, sind untersagt.

SICHERHEIT

Im Allgemeinen

Art. 79 KRG

- 1 Bauten und Anlagen haben den gesundheits-, feuer- und gewerbepolizeilichen Bestimmungen sowie den Vorschriften der Arbeits-, Energie-, Gewässerschutz- und Umweltschutzgesetzgebung zu entsprechen.
- 2 Bauten und Anlagen haben den anerkannten Regeln der Baukunde zu genügen und dürfen weder bei der Erstellung noch durch ihren Bestand und ihre Nutzung Personen, Tiere und Sachen gefährden.
- 3 Die Regierung kann durch Verordnung vorschreiben, dass bestimmte Bauten und Anlagen einer besonderen behördlichen Prüfung auf ihre Sicherheit gegenüber Einwirkungen der Natur wie Erdbeben, Schnee, Wind zu unterziehen sind.
- 4 Gefährdet eine Baute oder Anlage Menschen oder Tiere, oder werden Menschen oder Tiere durch die Benützung gefährdeter Bauten oder Anlagen einer unmittelbaren Gefahr ausgesetzt, verpflichtet die kommunale Baubehörde die Eigentümerin oder den Eigentümer zu den notwendigen Massnahmen. Kommen diese den Anordnungen innert Frist nicht nach, lässt die kommunale Baubehörde nach erfolgter Androhung die Massnahmen auf Kosten der Säumigen durch Dritte vornehmen.

AUSNAHMEN INNERHALB DER BAUZONEN

Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG)

Ausnahmen

Art. 82 KRG

- 1 Liegen ausserordentliche Verhältnisse vor und bedeutet die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen eine unverhältnismässige Härte, so kann die kommunale Baubehörde Ausnahmen von einzelnen Bau- und Zonenvorschriften gewähren, wenn dadurch keine überwiegenden öffentlichen und privaten Interessen verletzt werden.
- 2 Die Ausnahmegewilligung kann davon abhängig gemacht werden, dass sich die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer in einem Revers verpflichten, auf Verlangen der zuständigen Behörde den gesetzlichen Zustand herzustellen. Für wertvermehrnde Aufwendungen wird in diesem Fall bei späterer Enteignung keine Entschädigung geleistet.
- 3 Werden an bestehenden Bauten oder Anlagen Aussenisolationen bewilligt, darf von Gebäude- und Firsthöhen, Gebäudelängen, Ausnützungsziffern, Grenz- und Gebäudeabständen sowie Baulinien um die Konstruktionsstärke der Aussenisolation abgewichen werden.

4. VERFAHREN

VERFAHREN FÜR DIE GRUNDORDNUNG

Einleitung, Vorprüfungs- und Mitwirkungsverfahren Art. 47 KRG

- 1 Die Gemeinden orientieren die Fachstelle vor dem Beschluss über die Einleitung von Verfahren für den Erlass oder die Änderung der Grundordnung.
- 2 Über Anträge von Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern auf Einleitung des Verfahrens entscheidet der Gemeindevorstand.
- 3 Die Regierung regelt durch Verordnung das Vorprüfungs- und das Mitwirkungsverfahren.

Vorprüfungsverfahren Art. 12 KRVO

- 1 Die Gemeinden unterbreiten Entwürfe für genehmigungspflichtige Pläne und Vorschriften zusammen mit dem Planungsbericht, einem allfälligen UVB und Unterlagen für eventuelle Gesuche für Zusatzbewilligungen, welche Voraussetzung für die Genehmigung der Nutzungsplanung bilden, der Fachstelle zur Vorprüfung.
- 2 Sind für die Genehmigung einer Vorlage Zusatzbewilligungen erforderlich, äussert sich die Fachstelle im Vorprüfungsbericht gestützt auf die Stellungnahmen der zuständigen Fachbehörden, ob diese in Aussicht gestellt werden können.
- 3 Die Fachstelle schliesst das Vorprüfungsverfahren bei Teilrevisionen, die keine verwaltungsinterne Vernehmlassung erfordern, innert zwei Monaten, bei den übrigen Teilrevisionen sowie bei Gesamtrevisionen innert sechs Monaten ab.

Erlass Art. 48 KRG

- 1 Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellen Gestaltungsplänen und Generellen Erschliessungsplänen unterliegen der Abstimmung in der Gemeinde. Für den Generellen Erschliessungsplan oder Teile davon können die Gemeinden den Gemeinderat für zuständig erklären.
- 2 Arealpläne werden vom Gemeindevorstand erlassen, sofern die Gemeinden nicht den Gemeinderat für zuständig erklären.
- 3 Planänderungen von untergeordneter Bedeutung, wie geringfügige Anpassungen von Zonengrenzen an neue Plangrundlagen, können vom Gemeindevorstand beschlossen werden, sofern bei der Mitwirkungsaufgabe keine Einwendungen eingegangen sind.
- 4 Der Gemeindevorstand gibt Beschlüsse über den Erlass oder die Änderung der Grundordnung im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt und sorgt da-

für, dass die beschlossenen Planungsmittel sowie damit verbundene Gesuche für Zusatzbewilligungen während der Dauer der Beschwerdefrist öffentlich aufgelegt werden (Beschwerdeauf-
lage).

- 5 Einsprachen gegen Gesuche für Zusatzbewilligungen sind während der Auflage bei der Genehmigungsbehörde einzureichen.
- 6 Beschlüsse über den Erlass oder die Änderung der Grundordnung entfalten bis zur Genehmigung der Vorlage die Wirkung einer kommunalen Planungszone.

Mitwirkungsaufgabe

Art. 13 KRVO

- 1 Nach Abschluss des Vorprüfungsverfahrens legt der Gemeindevorstand den Entwurf für die neuen Vorschriften und Pläne zusammen mit dem Planungsbericht, einem allfälligen UVB und eventuellen Gesuchen für Zusatzbewilligungen in der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich auf und gibt die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt.
- 2 Während der öffentlichen Auflage kann jedermann beim Gemeindevorstand Vorschläge und Einwendungen einbringen. Dieser prüft die Eingaben und nimmt dazu gegenüber den Mitwirkenden Stellung. Das Ergebnis des Mitwirkungsverfahrens wird zuhanden des beschlussfassenden Organs zusammengefasst.
- 3 Wird eine Vorlage nach der Mitwirkungsaufgabe geändert und erfolgt keine zweite Auflage, gibt der Gemeindevorstand die Änderungen in der Publikation des Beschlusses über den Erlass oder die Änderung der Grundordnung bekannt und teilt diese ausserdem direkt Betroffenen schriftlich mit.

Genehmigungsverfahren

Art. 14 KRVO

- 1 Der Gemeindevorstand reicht die vom zuständigen Gemeindeorgan beschlossenen neuen Vorschriften und Pläne mit Antrag auf Genehmigung sowie allen Unterlagen und Gesuchen für Zusatzbewilligungen der Fachstelle ein.
- 2 Die Fachstelle holt bei den betroffenen Stellen beziehungsweise zuständigen Fachbehörden unter Ansetzung einer Erledigungsfrist die notwendigen Stellungnahmen beziehungsweise Entscheide über Zusatzbewilligungen und Einsprachen ein. Sie koordiniert Augenscheine.

Genehmigung: Grundsätze

Art. 49 KRG

- 1 Baugesetz und Pläne der Grundordnung wie auch Änderungen dieser Erlasse bedürfen der Genehmigung durch die Regierung und treten mit dem Genehmigungsbeschluss in Kraft. Planänderungen gemäss Artikel 48 Absatz 3 genehmigt das Departement.
- 2 Die Genehmigung wird erteilt, wenn keine Vorschriften verletzt sind.

- 3 Die Genehmigungsbehörde kann im Genehmigungsverfahren nach Anhören des Gemeindevorstands und Betroffener rechtswidrige Vorschriften ändern und formelle Mängel beheben.
- 4 Das Genehmigungsverfahren ist beförderlich durchzuführen. Es darf zusammen mit dem Vorprüfungsverfahren nicht länger als acht Monate dauern. Ortsplanungsrevisionen können gestaffelt genehmigt werden.

VERFAHREN FÜR WEITERE RAUMPLANUNGSINSTRUMENTE

- Quartierplanverfahren (Art. 51 - 54 KRG und Art. 16 - 21 KRVO)
- Beitragsverfahren (Art. 22 - 27 KRVO)
- Verfahren für Landumlegungen und Grenzberichtigungen (Art. 28 - 35 KRVO)

WEITERE FÜR DIE NUTZUNGSPLANUNG RELEVANTE VERFAHREN

- Waldfeststellungsverfahren (Art. 10 – 14 KWaG)

5. FORMELLES BAURECHT

BEWILLIGUNGEN

Baubewilligung

Art. 86 KRG

- 1 Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) dürfen nur mit schriftlicher Baubewilligung der kommunalen Baubehörde errichtet, geändert, abgebrochen oder in ihrem Zweck geändert werden. Der Baubewilligungspflicht unterliegen auch Zweckänderungen von Grundstücken, sofern erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung zu erwarten sind.
- 2 Zeitlich begrenzte Bauvorhaben sowie solche, die weder öffentliche noch private Interessen berühren, unterliegen nicht der Baubewilligungspflicht. Die Regierung bestimmt durch Verordnung, welche Bauvorhaben keiner Baubewilligung bedürfen. Sie trifft für Bauten und Anlagen innerhalb und ausserhalb der Bauzonen die gleiche Regelung, soweit das Bundesrecht dies zulässt.
- 3 Die Gemeinden können im Baugesetz nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben dem Meldeverfahren unterstellen.
- 4 Vorbehalten bleiben abweichende eidgenössische oder kantonale Bestimmungen für Bauvorhaben, die nicht der kommunalen Baubewilligungshoheit unterliegen.

BAB-Bewilligung, BAB-Behörde

Art. 87 KRG

- 1 Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen (BAB) erfordern neben der Baubewilligung eine kantonale Bewilligung (BAB-Bewilligung).
- 2 Zuständig für Entscheide über Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen ist das Departement (BAB-Behörde). Die Regierung kann durch Verordnung die Zuständigkeit ganz oder teilweise einer anderen kantonalen Behörde übertragen.
- 3 Die kommunale Baubehörde überweist Gesuche für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen (BAB-Gesuch), bei denen sie die Voraussetzungen für eine Baubewilligung und eine BAB-Bewilligung als erfüllt betrachtet, mit begründetem Antrag auf Erteilung der BAB-Bewilligung der Fachstelle. Andernfalls weist sie das Gesuch von sich aus ab.
- 4 Erteilt die BAB-Behörde die BAB-Bewilligung, wird sie von der kommunalen Baubehörde zusammen mit der Baubewilligung eröffnet. In diesem Fall ist die Baubewilligung ohne Rücksicht auf allfällige kommunale Rechtsmittel direkt beim Verwaltungsgericht anfechtbar.
- 5 Verweigert die BAB-Behörde die BAB-Bewilligung, eröffnet sie den ablehnenden BAB-Entscheid direkt den Gesuchstellenden, wodurch das Baugesuch als abgewiesen gilt. Für die Verfahrenskosten der Gemeinde erlässt die kommunale Baubehörde einen separaten Kostenentscheid.
- 6 Bauten und Anlagen, die von der Regierung durch Verordnung von der Baubewilligungspflicht ausgenommen werden, erfordern keine BAB-Bewilligung, auch wenn die Gemeinden sie dem Meldeverfahren unterstellen.

- 1 Erfordern Bauvorhaben neben der Baubewilligung und einer allfälligen BAB-Bewilligung zusätzliche Bewilligungen, Ausnahmbewilligungen, Genehmigungen oder Zustimmungen weiterer Behörden (Zusatzbewilligungen) und besteht zwischen den Bewilligungen ein derart enger Sachzusammenhang, dass sie nicht getrennt und unabhängig voneinander erteilt werden können, sondern inhaltlich abgestimmt werden müssen, werden erfahren und Entscheide im Baubewilligungsverfahren und im BAB-Verfahren koordiniert.
- 2 Bei Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen ist die Koordination Sache der kommunalen Baubehörde. Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen entscheidet die BAB-Behörde über kantonale Zusatzbewilligungen selbst, wenn ein Gesamtentscheid zur Verbesserung der Koordination beiträgt, der Verfahrensbeschleunigung dient oder unter den Parteien vereinbart wurde.
- 3 Weitere Einzelheiten über die Koordination regelt die Regierung durch Verordnung.

- 1 Bauvorhaben und Zweckänderungen werden bewilligt, wenn alle Vorschriften des kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Rechts eingehalten sind.
- 2 Baugesuche werden nach dem Recht beurteilt, das zur Zeit des Entscheids gilt.
- 3 Ist die Bauherrschaft nicht Eigentümerin des Baugrundstücks, ist das Baugesuch durch den Eigentümer oder die Eigentümerin mit zu unterzeichnen. Ist sie nicht Eigentümerin des für die Erschliessung benötigten Bodens, wird die Baubewilligung nur erteilt, wenn die erforderlichen Rechte für die Erschliessung des Bauvorhabens im Baugesuch nachgewiesen werden.

- 1 Können inhaltliche oder formale Mängel des Bauvorhabens ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden oder drängen sich Anordnungen zur Schaffung oder Erhaltung des rechtmässigen Zustands auf, sind mit der Bewilligung die gebotenen Nebenbestimmungen (Auflagen, Bedingungen, Befristungen) zu verknüpfen.
- 2 Nebenbestimmungen mit längerer zeitlicher Wirkung oder von erheblicher Bedeutung sind vor Baubeginn auf Kosten der Baugesuchstellenden im Grundbuch anzumerken. Das Grundbuchamt bescheinigt der anmeldenden Behörde den Vollzug der Anmerkung.
- 3 Für die richtige Erfüllung von Nebenbestimmungen in unmittelbarem Zusammenhang mit der Bauausführung kann Sicherstellung verlangt werden. Sie ist in der Regel vor Baubeginn zu leisten.

- 1 Bauvorhaben dürfen begonnen werden, sobald die Baubewilligung schriftlich vorliegt. Vorbehalten bleiben anderslautende Anordnungen in einem Rechtsmittelverfahren.
- 2 Baubewilligungen und BAB-Bewilligungen erlöschen, wenn mit den Bauarbeiten nicht innert Jahresfrist seit zulässigem Baubeginn begonnen worden ist. Bauvorhaben sind innert zwei Jahren nach Baubeginn zu vollenden. Die für die Bewilligung zuständige Behörde kann diese Fristen auf begründetes Gesuch hin angemessen verlängern.
- 3 Wird ein Bauvorhaben nicht vollendet, sind unvollendete Bauteile zu entfernen und der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.

Kantonales Natur- und Heimatschutzgesetz (KNHG)

Eingriffe in kantonale geschützte Objekte

Art. 29 KNHG

- 1 Eingriffe in vom Kanton unter Schutz gestellten Objekten bedürfen der Bewilligung des Kantons.
- 2 Eingriffe werden bewilligt, wenn sie entweder:
 - a) im Einklang mit den angestrebten Schutzziele stehen;
 - b) einem überwiegenden öffentlichen Interesse entsprechen;
 - c) im Interesse der Erhaltung des Schutzobjektes liegen oder
 - d) geboten sind durch Verhältnisse, welche die Einhaltung des Schutzzieles als unzumutbar erscheinen lassen.
- 3 Das Verfahren richtet sich nach den Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung über Gesuche für koordinationsbedürftige Zusatzbewilligungen.

BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

A. Ordentliches Baubewilligungsverfahren

Vorläufige Beurteilung

Art. 41 KRVO

- 1 Die kommunale Baubehörde kann vor der Einreichung eines Baugesuchs um eine vorläufige Beurteilung wesentlicher Punkte des Bauvorhabens ersucht werden.
- 2 Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen kann die Fachstelle über die Gemeinde um eine vorläufige Beurteilung ersucht werden.

- 3 Die vorläufige Beurteilung gibt weder den Gesuchstellenden Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung noch bindet sie die entscheidende Behörde bei der Beurteilung des ordentlichen Baugesuchs und allfälliger Einsprachen.

Baugesuch, BAB-Gesuch

Art. 42 KRVO

- 1 Baugesuche und Gesuche für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen (BAB-Gesuch) sind bei der Gemeinde zusammen mit den für die Beurteilung erforderlichen Unterlagen und Nachweisen auf amtlichem Formular in der von der Gemeinde festgelegten Anzahl Ausfertigungen einzureichen.
- 2 Die Gemeinden bestimmen unter Beachtung des übergeordneten Rechts, welche Unterlagen und Nachweise dem Baugesuch beizulegen sind. Für grössere Bauvorhaben und insbesondere für Bauvorhaben an Standorten mit besonderer Bedeutung für das Orts- oder Landschaftsbild kann ein Modell oder eine vergleichbare Visualisierung verlangt werden.
- 3 Baugesuchen für Bauvorhaben in Gefahrenzonen ist ein Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung des Kantons Graubünden beizulegen.
- 4 Bei Änderung bestehender Bauten und Anlagen sowie bewilligter Pläne muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach der Änderung ersichtlich sein (bestehend: grau/ schwarz; neu: rot; Abbruch: gelb).

Baugespann

Art. 43 KRVO

- 1 Bei Bauvorhaben, die nach aussen in Erscheinung treten, ist gleichzeitig mit der Einreichung des Baugesuchs ein Baugespann aufzustellen. Dieses muss die Lage, Höhe und Gestalt der Bauteile klar erkennen lassen. Aufschüttungen und Böschungen von mehr als 0.8 m Höhe sind ebenfalls zu profilieren.
- 2 Die Höhenlage des Erdgeschosses ist an den Profilen zu markieren. Die Grenzsteine sind freizulegen.
- 3 Das Baugespann darf vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuchs nur mit Bewilligung der kommunalen Baubehörde entfernt werden. Es ist in jedem Falle während der Dauer der öffentlichen Auflage stehen zu lassen. Nach Eintritt der Rechtskraft des Bauentscheides ist das Baugespann umgehend zu entfernen.

- 1 Die kommunale Baubehörde prüft eingehende Baugesuche und BAB-Gesuche umgehend auf Vollständigkeit und unterzieht sie einer materiellen Vorprüfung. Gleichzeitig wird geprüft, ob das Baugesuch richtig gestellt ist.
- 2 Bei unvollständigen Gesuchen sowie Gesuchen mit offenkundigen materiellen Mängeln setzt die kommunale Baubehörde beziehungsweise die Fachstelle den Gesuchstellenden innert 20 Tagen seit Eingang eine angemessene Frist zur Vervollständigung oder Verbesserung des Baugesuchs.
- 3 Wird das Gesuch innert der angesetzten Frist nicht vervollständigt oder verbessert, gilt es als zurückgezogen.

- 1 Nach Abschluss der vorläufigen Prüfung legt die kommunale Baubehörde das Baugesuch beziehungsweise das BAB-Gesuch während 20 Tagen in der Gemeinde öffentlich auf. Erfordert das Bauvorhaben eine UVP, wird gleichzeitig der UVB aufgelegt.
- 2 Die Auflage des Baugesuchs wird im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde bekannt gegeben. Bei BAB-Gesuchen, Gesuchen mit UVP sowie Gesuchen mit Zusatzbewilligungen, die im Kantonsamtsblatt zu publizieren sind, ist die öffentliche Auflage gleichzeitig auch im Kantonsamtsblatt bekannt zu geben.
- 3 Die Publikation hat Angaben über die Bauherrschaft, den Standort des Bauvorhabens, die betroffenen Nutzungszonen und Bundesinventare nach der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung, die Auflagezeit, den Auflageort und die Einsprachemöglichkeit zu enthalten.
- 4 Einsprachen sind während der Auflagefrist bei der Gemeinde einzureichen. Den Gesuchstellenden ist Gelegenheit zu geben, zu Einsprachen innert 20 Tagen schriftlich Stellung zu nehmen.

- 1 Nach Abschluss des Auflageverfahrens sowie Einholung notwendiger Stellungnahmen anderer betroffener Behörden entscheidet die kommunale Baubehörde über das Baugesuch und allfällige Einsprachen und erlässt den Bauentscheid.
- 2 Bauentscheide sind den Baugesuchstellenden und allfälligen Einsprechenden gleichzeitig zu eröffnen. Sie sind zu begründen, wenn Einsprachen oder Baugesuche abgewiesen werden.
- 3 Bauentscheide sind innert zwei Monaten seit Ablauf der öffentlichen Auflage zu eröffnen. Bei Bauvorhaben mit Einsprachen beträgt die Erledigungsfrist maximal drei und bei Bauvorhaben mit UVP maximal fünf Monate.

BAB-Entscheid:

1. Weiterleitung

Art. 47 KRVO

- 1 Nach Abschluss des Auflageverfahrens leitet die kommunale Baubehörde BAB-Gesuche, sofern sie die Voraussetzungen für eine Bewilligung als erfüllt betrachtet, umgehend in mindestens drei Exemplaren mit allen Unterlagen und begründetem Antrag an die Fachstelle weiter. Gleichzeitig übermittelt sie der Fachstelle allfällige Einsprachen zusammen mit ihrer Stellungnahme.
- 2 BAB-Gesuche können bereits während der Auflage an die Fachstelle weitergeleitet werden. Diesfalls orientiert die zuständige kommunale Baubehörde die Fachstelle umgehend über allfällige Einsprachen.

2. Anhörung, Bereinigung, Schiedsstelle

Art. 48 KRVO

- 1 Nach Eingang des Gesuchs holt die Fachstelle bei den betroffenen Stellen die notwendigen Stellungnahmen ein.
- 2 Ist die Fachstelle mit den Stellungnahmen nicht einverstanden oder bestehen zwischen den Stellungnahmen Widersprüche, führt die Fachstelle mit den betroffenen Stellen ein Bereinigungsgespräch.
- 3 Misslingt die Bereinigung, unterbreitet die Fachstelle den Konflikt der Schiedsstelle, welche die Fachstelle anweist, wie zu entscheiden ist. Schiedsstelle ist das Departement.

3. Entscheid, Eröffnung

Art. 49 KRVO

- 1 Nach Vorliegen aller Unterlagen entscheidet die Fachstelle über das BAB-Gesuch und allfällige Einsprachen und erteilt, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind, die BAB-Bewilligung. Andernfalls weist sie das BAB-Gesuch ab.
- 2 Über BAB-Gesuche entscheidet die Fachstelle innert eineinhalb Monaten seit Eingang der vollständigen Baugesuchsakten. Bei Bauvorhaben, die eine verwaltungsinterne Vernehmlassung oder eine Zusatzbewilligung erfordern, beträgt die Erledigungsfrist maximal drei Monate. Bei Bauvorhaben mit Einsprachen, UVP oder besonders grossem Koordinationsbedarf beträgt die Erledigungsfrist maximal fünf Monate.
- 3 BAB-Bewilligungen und allfällige Einspracheentscheide werden Gesuchstellenden und Einsprechenden von der kommunalen Baubehörde nach Eingang so rasch als möglich zusammen mit der Baubewilligung eröffnet.
- 4 Die Kosten des BAB-Verfahrens werden in der BAB-Bewilligung in Rechnung gestellt.

B. Meldeverfahren

- 1 Folgende Bauvorhaben bedürfen keiner Baubewilligung:
 1. Reparatur- und Unterhaltsarbeiten an bestimmungsgemäss nutzbaren Bauten und Anlagen, sofern sie nur der Werterhaltung dienen und die Baute und Anlage dadurch keine Änderung oder Zweckänderung erfährt;
 2. Geringfügige Änderungen im Innern von Bauten und Anlagen mit Ausnahme von Änderungen der Nutzfläche oder der Anzahl Räume, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;
 3. Zweckänderungen ohne erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;
 4. Neueindeckung von Dächern mit gleichem oder ähnlichem Dachmaterial;
 5. Gebäude mit einem Volumen bis zu 5 m³ (Kleinbauten) sowie Fahrradunterstände mit einer Grundfläche bis zu 4.0 m²;
 6. Bauten und Anlagen, die nicht für länger als sechs Monate pro Jahr aufgestellt oder errichtet werden, wie
 - Verpflegungs- und Verkaufsstätten,
 - Service-Stationen für Sport- und Freizeitgeräte,
 - Stände, Hütten, Buden, Zelte für Feste, Vorführungen, Ausstellungen und sonstige Anlässe,
 - Kinderspielplätze,
 - Kleinskilifte, Skiförderbänder, Natureisbahnen,
 - Einrichtungen für Rennstrecken und Trendsportarten,
 - Strassenreklamen,
 - unbeleuchtete Reklamen an touristischen Einrichtungen mit einer Fläche bis zu 5 m²;
 7. Iglus, Tipizelte und dergleichen für Übernachtungen in Skigebieten während der Wintersaison oder bei Bauernhöfen von Mai bis Oktober, sofern keine festen sanitären Einrichtungen erstellt werden;
 8. Anlagen der Gartenraumgestaltung wie Fusswege, Gartenplätze, Storen, Treppen, Feuerstellen, Biotope, Pflanzentröge, Kunstobjekte, Fahnenstangen, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;
 9. Reklameeinrichtungen wie Firmentafeln, Schaukästen, Leuchtreklamen und Hinweistafeln mit einer Fläche bis zu 1.5 m²;
 10. Satellitenempfangsanlagen für Radio und Fernsehen mit einer Fläche bis zu 1.5 m²;
 11. Schilder und Tafeln wie Verkehrssignale, Strassentafeln, Wanderwegmarkierungen, Vermessungszeichen;

12. unbeleuchtete Zeichen wie Kreuze bis 3.0 m Höhe, Kunstobjekte;
 13. Technische Einrichtungen wie Strassenbeleuchtungsanlagen, Schaltkästen, Hydranten, Messeinrichtungen, Pfähle, Stangen, Bänke;
 14. Sicherheitsvorrichtungen wie
 - Schneefangnetze entlang von Verkehrswegen,
 - Sicherheitszäune, Netze, Absperrungen, Polsterungen und dergleichen für Sport- und Freizeitanlagen,
 - Sicherheitsgeländer;
 15. Erschliessungsanlagen, soweit sie im Rahmen einer Planung mit der Genauigkeit eines Baugesuchs profiliert und festgelegt worden sind;
 16. nicht reflektierende Sonnenkollektoren oder Solarzellen mit einer Absorberfläche bis maximal 6.0 m² pro Fassade oder Dachseite innerhalb der Bauzonen und bis maximal 2.0 m² ausserhalb der Bauzonen;
 17. Terrainveränderungen bis zu 0.8 m Höhe oder Tiefe und einer veränderten Kubatur von 100 m³, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;
 18. Einfriedungen bis zu 1.0 m Höhe sowie Stütz- und Futtermauern bis zu 1.0 m Höhe, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;
 19. bewegliche Weidezäune während der Weidezeit;
 20. Fundamentfreie Unterstände und dergleichen bis 25 m² Grundfläche für Nutztiere, fundamentfreie Plastiktunnels und Melkstände sowie ähnliche Einrichtungen der Landwirtschaft und des Gartenbaus wie kleine Vorrichtungen für den Verkauf von Produkten;
 21. Materialdepots, die nur einmal im Jahr für maximal vier Monate eingerichtet werden;
 22. Baustelleninstallationen, sofern sie keine erheblichen Immissionen verursachen, ausgenommen Arbeiterunterkünfte.
- 2 Die Befreiung von der Baubewilligungspflicht gilt nicht für in Gefahrenzonen vorgesehene Bauvorhaben, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, sowie allgemein für Bauvorhaben, die Gewässer und Moorbiotope gefährden könnten.
 - 3 Die Befreiung von der Baubewilligungspflicht entbindet nicht von der Einhaltung von materiellen Vorschriften und der Einholung anderer Bewilligungen. Bestehen Anzeichen dafür, dass durch ein bewilligungsfreies Bauvorhaben materielle Vorschriften verletzt sein könnten, leitet die kommunale Baubehörde von Amtes wegen, auf Ersuchen der Fachstelle oder auf Hinweis von Dritten hin das Baubewilligungsverfahren ein.
 - 4 Bauten und Anlagen gemäss Absatz 1 Ziffer 6, 7, 19, 21 und 22 sind nach Ablauf der zulässigen Dauer, solche gemäss Ziffer 14 nach Gebrauch zu entfernen. Das beanspruchte Gelände ist in den ursprünglichen Zustand zurückzusetzen. Die entfernten Bau- oder Anlageteile sind zu entsorgen oder an zulässiger Stelle zu lagern.

Meldeverfahren:

1. Anwendungsfälle

Art. 50 KRVO

- 1 Das Meldeverfahren ist ein vereinfachtes Baubewilligungsverfahren. Es findet Anwendung auf untergeordnete Bauvorhaben, bei welchen mit keinen Einsprachen zu rechnen ist, wie insbesondere
 1. geringfügige Projektänderungen bereits bewilligter Bauvorhaben;
 2. bauliche Massnahmen, die nach aussen nicht in Erscheinung treten, zonenkonform sind und zu keinen Veränderungen bezüglich Verkehrsbelastung oder Ausnützung führen.
- 2 Das Meldeverfahren findet überdies Anwendung auf Bauvorhaben, die gemäss Artikel 40 von der Baubewilligungspflicht ausgenommen, jedoch gemäss kommunalem Baugesetz dem Meldeverfahren unterstellt sind.

2. Verfahren

Art. 51 KRVO

- 1 Gesuche und Gesuchsunterlagen können in vereinfachter Ausführung eingereicht werden. Auf das Baugespann und die öffentliche Auflage samt Publikation wird verzichtet.
- 2 Gesuchstellende erhalten innert Monatsfrist seit Einreichung des Gesuchs einen Entscheid der kommunalen Baubehörde. Bei Bauvorhaben, die neben der Baubewilligung eine BAB-Bewilligung erfordern, sind der Entscheid der kommunalen Baubehörde und der BAB-Entscheid innert eineinhalb Monaten zu eröffnen. Der BAB-Entscheid ist innert zwei Wochen seit Eingang des Gesuchs bei der Fachstelle zu fällen.
- 3 Bauvorhaben, die lediglich einer kommunalen Baubewilligung bedürfen, gelten als bewilligt, sofern innert Monatsfrist seit Einreichung des Gesuchs kein anders lautender Entscheid ergeht.
- 4 Im Übrigen gelten die Bestimmungen über das ordentliche Baubewilligungsverfahren.

KOORDINATION

A. Verfahrenskoordination

Gesuche für koordinationsbedürftige Zusatzbewilligungen

1. Vorbereitung

Art. 52 KRVO

- 1 Das Departement führt im Einvernehmen mit den betroffenen Departementen eine Liste mit den zu koordinierenden Zusatzbewilligungen.

- 2 In der Liste der koordinationsbedürftigen Zusatzbewilligungen werden jene Zusatzbewilligungen bezeichnet, bei denen die Gesuche in der Regel vor der Einreichung mit den betroffenen Fachbehörden vorabzuklären und zu bereinigen sind.

2. Einreichung, vorläufige Prüfung

Art. 53 KRVO

- 1 Gesuche für koordinationsbedürftige Zusatzbewilligungen sind zusammen mit dem Baugesuch, einem allfälligen BAB-Gesuch sowie allen für die Beurteilung notwendigen Unterlagen bei der Gemeinde einzureichen. Soweit Gesuchsformulare bestehen, sind diese zu verwenden.
- 2 Die kommunale Baubehörde prüft eingehende Gesuche für Zusatzbewilligungen umgehend auf Vollständigkeit. Sie klärt insbesondere ab, ob für alle erforderlichen Zusatzbewilligungen Gesuche mit den nötigen Formularen und Unterlagen vorliegen und die notwendigen Vorabklärungen erfolgt sind.
- 3 Reichen Baugesuchstellende Gesuche für Zusatzbewilligungen direkt bei den für die Zusatzbewilligung zuständigen Behörden ein, leiten diese das Gesuch an die für die Koordination zuständige Behörde weiter, sofern das Gesuch ein baubewilligungspflichtiges Vorhaben betrifft und noch keine Baubewilligung vorliegt.

3. Öffentliche Auflage, Einsprache

Art. 54 KRVO

- 1 Gesuche für koordinationsbedürftige Zusatzbewilligungen sind zusammen mit dem Baugesuch und einem allfälligen BAB-Gesuch öffentlich aufzulegen und auszuschreiben. In der Publikation sind die Gesuche für Zusatzbewilligungen einzeln aufzuführen.
- 2 Einsprachen gegen Gesuche für Zusatzbewilligungen sind während der für das Baugesuch und BAB-Gesuch geltenden Auflagefrist bei der Gemeinde einzureichen.
- 3 Im Übrigen gelten die Vorschriften über das Baubewilligungsverfahren.

B. Entscheidkoordination

Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen

Art. 55 KRVO

- 1 Bei Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen stellt die kommunale Baubehörde, sofern sie die Voraussetzungen für eine Baubewilligung als erfüllt betrachtet, Gesuche für Zusatzbewilligungen nach Abschluss des Auflageverfahrens umgehend mit allen erforderlichen Unterlagen und allfälligen Einsprachen direkt den für die Zusatzbewilligung zuständigen Behörden zu.
- 2 Die für die Zusatzbewilligung zuständigen Behörden übermitteln ihren Entscheid sowie einen allfälligen Einspracheentscheid direkt der Gemeinde. Die kommunale Baubehörde eröffnet Entscheide über Zusatzbewilligungen nach Überprüfung der inhaltlichen Abstimmung gleichzeitig mit dem Bauentscheid.

- 3 Von der gleichzeitigen Eröffnung kann im Einvernehmen der Parteien abgesehen werden, wenn alle Bewilligungen wenigstens in Aussicht gestellt und mit einem Vorbehalt zugunsten der jeweils anderen Bewilligungen versehen sind.
- 4 Wird eine Zusatzbewilligung verweigert, weist die kommunale Baubehörde auch das Baugesuch ab, sofern dieses nicht teilweise oder mit Nebenbestimmungen bewilligt werden kann.

1. Überweisung, Einholung der Zusatzbewilligungen

Art. 56 KRVO

- 1 Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen leitet die kommunale Baubehörde, sofern sie die Voraussetzungen für die Erteilung der Baubewilligung als erfüllt betrachtet, Gesuche für Zusatzbewilligungen zusammen mit dem BAB-Gesuch mit allen Unterlagen und begründetem Antrag an die Fachstelle weiter. Gleichzeitig übermittelt sie der Fachstelle allfällige Einsprachen zusammen mit ihrer Stellungnahme.
- 2 Die Fachstelle holt, sofern sie die Voraussetzungen für die Erteilung der BAB-Bewilligung als erfüllt betrachtet, bei der zuständigen Behörde unter Ansetzung einer Erledigungsfrist den Entscheid über die Zusatzbewilligung und Einsprachen ein.
- 3 Zusatzbewilligungen nach der Feuerpolizei- und Zivilschutzgesetzgebung sowie Bewilligungen für Anlagen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten nach der Gewässerschutzgesetzgebung holt die Gemeinde auch bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen direkt bei den dafür zuständigen Behörden ein.

2. Bereinigung, Schiedsstelle

Art. 57 KRVO

- 1 Erachtet die für eine Zusatzbewilligung zuständige kantonale Fachbehörde die Voraussetzungen für die Erteilung einer Zusatzbewilligung zu einem Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone für nicht gegeben, teilt sie dies der Fachstelle in einer vorläufigen Stellungnahme mit.
- 2 Hält die Fachstelle die Voraussetzungen für die Erteilung der BAB-Bewilligung für erfüllt, führt sie mit der betreffenden Behörde ein Bereinigungsgespräch.
- 3 Einigen sich die beteiligten Behörden auf Erteilung der Zusatzbewilligung, wird diese den Parteien gemäss den nachfolgenden Artikeln eröffnet. Einigen sie sich auf eine Verweigerung der Zusatzbewilligung, weist die Fachstelle das BAB-Gesuch ab und eröffnet den Entscheid zusammen mit dem ablehnenden Entscheid über die Zusatzbewilligung den Parteien.
- 4 Kommt keine Einigung zustande, unterbreitet die Fachstelle den Konflikt der Schiedsstelle. Schiedsstelle ist bei Konflikten mit Amtsstellen, die dem gleichen Departement unterstehen wie die Fachstelle, das Departement, ansonsten die Regierung.

3. Koordinierte Eröffnung der Entscheide

Art. 58 KRVO

- 1 Liegen alle Zusatzbewilligungen vor, übermittelt die Fachstelle diese zusammen mit der BAB-Bewilligung der kommunalen Baubehörde, welche die Entscheide den Gesuchstellenden zusammen mit dem Bauentscheid eröffnet.
- 2 Von der gleichzeitigen Eröffnung kann im Einvernehmen der Parteien abgesehen werden, wenn alle Bewilligungen wenigstens in Aussicht gestellt und mit einem Vorbehalt zugunsten der jeweils anderen Bewilligungen versehen sind.

4. Gesamtentscheid

Art. 59 KRVO

- 1 Die Fachstelle erlässt einen Gesamtentscheid, wenn
 1. sie und die beteiligten Fachbehörden sich im konkreten Fall darauf geeinigt haben,
 2. sie und die Fachbehörden dies generell für eine bestimmte Art von Zusatzbewilligungen vereinbart haben, oder
 3. Stellungnahmen von beschwerdeberechtigten Umweltorganisationen oder Einsprachen vorliegen.
- 2 Die Fachstelle teilt den Gesamtentscheid der kommunalen Baubehörde mit, die ihn den Parteien zusammen mit dem Bauentscheid eröffnet.

Kantonales Waldgesetz (KWaG)

Forstliche Kleinbauten und Kleinanlagen

Art. 26 KWaG

Forstliche Kleinbauten und Kleinanlagen im Wald bewilligt die Gemeinde. Das Amt ist vorgängig anzuhören.

Nichtforstliche Bauten und Anlagen

Art. 27 KWaG

- 1 Für nichtforstliche Bauten und Anlagen im Wald ist eine Rodungsbewilligung erforderlich.
- 2 Für nichtforstliche Kleinbauten und Kleinanlagen im Wald entfällt die Rodungsbewilligung. BAB-Bewilligungen setzen die Zustimmung des Amtes voraus.

Forstliche Kleinbauten und Kleinanlagen

Art. 16 KWaV

Forstliche Kleinbauten und Kleinanlagen sind namentlich Begehungswege, Winterwege, Wildschutzzäune, Löschteiche, Verbauungen aus Holz und Stein sowie Holzlagerplätze.

Nichtforstliche Kleinbauten und Kleinanlagen 1. Begriff

Art. 17 KWaV

Nichtforstliche Kleinbauten und Kleinanlagen sind insbesondere Anbauten, Masten, Feuerstellen, Sport- und Lehrpfade, erdverlegte Leitungen, Passhütten, Wildfutterstellen, Bienenhäuser, Niederhaltungen bei oberirdischen Leitungen sowie entlang von Strassen und Bahnen, Wildbachsperrern und Geschiebesammler.

2. Verfahrensgrundsätze

Art. 18 KWaV

Die für nichtforstliche Bauten und Anlagen erforderliche Rodungsbewilligung beziehungsweise die für nichtforstliche Kleinbauten und Kleinanlagen nötige Zustimmung des Amtes sind auch dann einzuholen, wenn das Bauvorhaben keiner Bewilligung nach Raumplanungsrecht bedarf.

BAUKONTROLLEN

Kontrolle der Bauausführung, Bauabnahme

Art. 60 KRVO

- 1 Die kommunale Baubehörde prüft die Ausführung der Bauvorhaben auf ihre Übereinstimmung mit der Baubewilligung, der BAB-Bewilligung und allfälligen Zusatzbewilligungen, soweit die Kontrollen nicht den für die Zusatzbewilligung zuständigen Behörden obliegen. Sie kontrolliert mindestens das Schnurgerüst und die Höhenfixpunkte. Anschlüsse an öffentliche Versorgungs- und Entsorgungsanlagen werden vor dem Eindecken kontrolliert.
- 2 Die Bauherrschaft meldet der kommunalen Baubehörde unverzüglich die Bauvollendung. Diese führt die Bauabnahme durch. Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen meldet die kommunale Baubehörde der Fachstelle, ob das ausgeführte Bauvorhaben der BAB-Bewilligung entspricht. Bei Abweichungen übermittelt sie der Fachstelle die Ausführungspläne.
- 3 Die kommunale Baubehörde kann Private mit den Baukontrollen beauftragen.
- 4 Wird ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung in Angriff genommen oder abweichend von bewilligten Plänen oder Auflagen in der Baubewilligung ausgeführt, verfügt die kommunale Baubehörde, in dringlichen Fällen eines ihrer Mitglieder oder der Vorsteher beziehungsweise die Vorsteherin des Bauamtes oder der Gemeindeschreiber beziehungsweise die Gemeindeschrei-

berin, die Einstellung der Bauarbeiten. Gleichzeitig fordert die verfügende Behörde oder Amtsperson die Bauherrschaft zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs auf.

- 5 Baueinstellungsverfügungen sind sofort vollstreckbar.

Baurechtswidrige Zustände

Art. 61 KRVO

- 1 Bestehen Anzeichen für formell oder materiell baurechtswidrige Zustände, wird nach einer Vorankündigung eine nachträgliche Baukontrolle durchgeführt.
- 2 Ergibt die Baukontrolle Anhaltspunkte für eine Verletzung von Bauvorschriften, fordert die kommunale Baubehörde die Betroffenen auf, ein nachträgliches Baugesuch einzureichen.
- 3 Stellt die zuständige Behörde bei der Prüfung des nachträglichen Baugesuchs beziehungsweise BAB-Gesuchs eine Verletzung materieller Bauvorschriften fest, eröffnet sie ein Verfahren auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands und ein Bussverfahren.

VERANTWORTLICHKEIT, WIEDERHERSTELLUNG, STRAFE

Verantwortlichkeit, Haftung

Art. 93 KRG

- 1 Für die Beachtung der gesetzlichen Vorschriften, die Übereinstimmung der ausgeführten Bauten und Anlagen mit den bewilligten Plänen und dem Baugespann sowie für die Einhaltung von Nebenbestimmungen sind Bauherrschaften, Eigentümerinnen und Eigentümer, sonstige Berechtigte sowie die mit der Projektierung und Ausführung von Bauvorhaben beauftragten Personen verantwortlich.
- 2 Kanton und Gemeinden übernehmen durch die Bewilligung und Kontrolle von Bauten und Anlagen keine Haftung für Konstruktion, Festigkeit, Materialeignung und Sicherheit der ausgeführten Bauten und Anlagen.

Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands

Art. 94 KRG

- 1 Materiell vorschriftswidrige Zustände sind auf Anordnung der zuständigen Behörde zu beseitigen, gleichgültig, ob für deren Herbeiführung ein Bussverfahren durchgeführt wurde.
- 2 Zuständig für den Erlass und die Durchsetzung von Wiederherstellungsverfügungen ist die kommunale Baubehörde. Bei vorschriftswidrigen Zuständen ausserhalb der Bauzonen trifft die BAB-Behörde die erforderlichen Massnahmen, sofern die kommunale Baubehörde trotz Aufforderung durch den Kanton untätig bleibt. Die dem Kanton daraus erwachsenden Kosten werden der Gemeinde belastet, soweit sie nicht den Pflichtigen überbunden werden können oder uneinbringlich sind.
- 3 Die Pflicht zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands obliegt sowohl den Eigentümerinnen oder Eigentümern als auch Personen, die den rechtswidrigen Zustand herbeigeführt

haben. Kommen die Pflichtigen einer rechtskräftigen Wiederherstellungsverfügung innert Frist nicht nach, lässt die zuständige Behörde nach erfolgter Androhung die verfügten Massnahmen auf Kosten der Säumigen durch Dritte vornehmen.

- 4 Muss die zuständige Behörde aus Gründen der Verhältnismässigkeit oder des Vertrauensschutzes von der Anordnung von Wiederherstellungsmassnahmen ganz oder teilweise absehen, erlässt sie eine Verfügung, dass der gesetzwidrige Zustand geduldet wird (Duldungsverfügung).

Busse

Art. 95 KRG

- 1 Wer dieses Gesetz oder darauf beruhende Erlasse und Verfügungen des Kantons oder der Gemeinden verletzt, wird mit Busse zwischen 200 Franken und 40 000 Franken bestraft. In besonders schweren Fällen, insbesondere bei Gewinnsucht, ist die zuständige Behörde an dieses Höchstmass nicht gebunden. Widerrechtliche Gewinne werden nach den Bestimmungen des Schweizerischen Strafgesetzbuches eingezogen.¹
- 2 Strafbar ist die vorsätzliche oder fahrlässige Widerhandlung, begangen durch die nach Artikel 93 verantwortlichen Personen. Anstelle einer juristischen Person, einer Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft, einer Einzelfirma oder einer Personengesamtheit ohne Rechtspersönlichkeit sind die natürlichen Personen strafbar, die für sie gehandelt haben oder hätten handeln sollen. Für Bussen und Kosten haftet die juristische Person, die Gesellschaft oder die Personengesamtheit solidarisch.
- 3 Zuständig für die Bestrafung ist die kommunale Baubehörde. In Fällen, wo die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands von der BAB-Behörde angeordnet wird, ist diese für die Bestrafung zuständig.
- 4 Der Strafanspruch verjährt innerhalb von fünf Jahren seit Beendigung der strafbaren Handlung. Die absolute Verjährung tritt nach zehn Jahren ein. Die Strafe einer Widerhandlung verjährt in fünf Jahren.

¹ SR 311.0

- 1 Die Gemeinden erheben für ihren Aufwand im Baubewilligungsverfahren und in weiteren baupolizeilichen Verfahren Gebühren. Auslagen für Leistungen Dritter wie Fachgutachten, Beratungen sowie Grundbuchkosten sind der Gemeinde zusätzlich zu vergüten.
- 2 Kostenpflichtig ist, wer den Aufwand durch Gesuche aller Art oder durch sein Verhalten verursacht hat. Die sich aus der Behandlung von Einsprachen ergebenden Kosten sind den Einsprechenden zu überbinden, wenn die Einsprache abgewiesen oder darauf nicht eingetreten wird. Diesfalls können die Einsprechenden ausserdem zur Leistung einer angemessenen ausseramtlichen Entschädigung an die Gesuchstellenden verpflichtet werden.
- 3 Die Gemeinden regeln die Bemessung und Erhebung der Gebühren in einer Gebührenverordnung.
- 4 Die BAB-Behörde erhebt für BAB-Entscheide sowie für Buss- und Wiederherstellungsverfügungen bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen von den Gesuchstellenden beziehungsweise Parteien Gebühren, welche aus einer Staatsgebühr bis 3 000 Franken, einer Kanzleigebür und dem Ersatz allfälliger Barauslagen bestehen. Bei ausserordentlichen Umständen kann die Staatsgebühr angemessen erhöht werden.
- 5 Vorbehalten bleiben Gebühren für Zusatzbewilligungen und Umweltverträglichkeitsprüfungen nach Massgabe der jeweiligen Spezialgesetzgebung.