



Kanton
Graubünden



Gemeinde
Untervaz

Gemeinde Untervaz

Baugesetz

Beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 15. Dezember 2010
Genehmigt von der Regierung mit Beschluss Nr. 560 vom 21. Juni 2011

Letzte Änderung:

Beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 7. Juni 2021
Genehmigt von der Regierung mit Beschluss Nr. 114 vom 14. Februar 2022

Inhaltsverzeichnis

I	Allgemeines		5
	Geltungsbereich und Zweck	Art. 1	5
	Boden- und Baulandpolitik	Art. 2	5
	Förderung	Art. 3	5
	Behördenorganisation		6
	1. Baubehörde	Art. 4	6
	2. Baukommission	Art. 5	6
	3. Bauamt	Art. 6	6
	4. Bauberatung	Art. 7	7
II	Richtplanung		7
	Kommunaler Richtplan	Art. 8	7
III	Grundordnung		8
1.	Allgemeines		8
	Zuständigkeit	Art. 9	8
2.	Zonenplan		8
A.	Allgemeines		8
	Festlegungen Zonenplan	Art. 10	8
B.	Bauzonen		10
a)	Regelbauweise		10
	Grundsatz	Art. 11	10
	Hofstattrecht	Art. 12	10
	Zonenschema	Art. 13	11
	Nutzungsziffer	Art. 14	11
	Nutzungsübertragung	Art. 15	12
	Gesamthöhe und Fassadenhöhe (5)	Art. 16	12
	Gebäudelänge	Art. 17	12
	Grenz- und Gebäudeabstand	Art. 18	13
	Masse gemäss IVHB	Art. 19	13
b)	Zonenvorschriften		14
	Wohnbauzonen		14
	Dorfkernzone	Art. 20	14
	Wohnzone	Art. 21	15
	Wohnmischzone	Art. 22	15
	Gewerbe- und Industriezonen		15
	Industriezone	Art. 23	15
	Industrie- und Gewerbezone I	Art. 24	15
	Industrie- und Gewerbezone II	Art. 25	16
	Zonen für besondere bauliche Nutzungen		16
	Zone für Sportbauten und Sportanlagen	Art. 26	16
	Schrebergartenzone	Art. 27	16
C.	Weitere Zonen		16
	Intensivlandwirtschaftszone	Art. 27 a	16

Materialabbau, Materialverwertung und Deponierung		17
Materialabbauzone	Art. 28	17
Kompostierzone	Art. 29	17
Schutz		17
Zone für Vorranggebiete von Trockenstandorten	Art. 30	17
Trockenstandortzone	Art. 30 ^{bis}	18
Wald- und Wildschonzone	Art. 31	18
3. Genereller Gestaltungsplan		19
A. Allgemeines		19
Festlegungen Genereller Gestaltungsplan	Art. 32	19
B. Gestaltungsobjekte		19
Wertvolle Gebäude und Anlagen	Art. 33	19
Wertvolle Natur- und Kulturobjekte	Art. 34	20
Baulinien für die bauliche Gestaltung (7.3)	Art. 35	20
4. Genereller Erschliessungsplan		21
A. Allgemeines		21
Festlegungen Genereller Erschliessungsplan	Art. 36	21
B. Erschliessungsanlagen		21
Verkehrsanlagen	Art. 37	21
Sammel- und Erschliessungsstrassen	Art. 38	22
Fuss- und Wanderwege	Art. 39	22
Wirtschaftswege	Art. 40	22
Öffentliche Parkieranlagen	Art. 41	22
Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	Art. 42	23
5. Folgeplanungen		23
Folgeplanung	Art. 43	23
IV. Kommunale Bauvorschriften		24
1. Bauvoraussetzungen		24
Baubewilligung, Anzeigepflicht	Art. 44	24
Entscheid über Baubewilligungspflicht und die Art des Verfahrens	Art. 45	24
Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens	Art. 46	24
Baugesuch	Art. 47	25
Revers	Art. 48	27
Etappierung grosser Bauvorhaben	Art. 49	27
2. Gestaltung		27
Dächer	Art. 50	27
Energieanlagen	Art. 51	28
Einfriedungen und Pflanzen	Art. 52	28
Reklamen und Hinweistafeln	Art. 53	28
Antennen	Art. 54	28
3. Verkehr, Versorgung und Entsorgung		29
Verkehrssicherheit	Art. 55	29
Zu- und Ausfahrten	Art. 56	29

Abstellplätze für Motorfahrzeuge, 1. Pflichtparkplätze	Art. 57	29
2. Ersatzabgabe	Art. 58	30
Werkleitungen	Art. 59	30
Abwässer	Art. 60	31
4. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum		31
Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraums	Art. 61	31
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	Art. 62	31
V. Erschliessungsordnung		32
1. Allgemeines		32
Erschliessungsprogramm	Art. 63	32
Erschliessungsreglemente	Art. 64	32
2. Projektierung und Bewilligung		33
Generelle Projekte und Bauprojekte	Art. 65	33
3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung		33
Öffentliche Erschliessungsanlagen	Art. 66	33
Private Erschliessungsanlagen	Art. 67	33
Sanierungsplanungen	Art. 68	34
VI Vollzugs- und Schlussbestimmungen		34
Vollzug	Art. 69	34
Rechtsmittel	Art. 70	35
Inkrafttreten	Art. 71	35

Anhang

0 Abkürzungsverzeichnis

Beilage –separate Dokumente

I Skizzen aus dem Anhang zur interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

II Auszüge Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG)

(1) Die Nummern in Klammern verweisen auf die entsprechenden Ziffern der IVHB¹ im Anhang I

¹ IVHB: Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe

I Allgemeines

Geltungsbereich und Zweck

Art. 1

- 1 Das Baugesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet. Es dient der zielgerichteten räumlichen Entwicklung des Siedlungs- und Landschaftsraums im kommunalen und regionalen Zusammenhang und regelt das Bau- und Planungswesen, soweit die Gemeinde hierfür zuständig ist.
- 2 Bei Planungen und bei der Erteilung von Baubewilligungen sind neben den kommunalen Vorschriften die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts einzuhalten.
- 3 Personen-, Funktions- oder Berufsbezeichnungen in diesem Gesetz beziehen sich auf beide Geschlechter.

Boden- und Baulandpolitik

Art. 2

- 1 Die Verfügbarkeit von Bauzonen für den festgelegten Zonenzweck wird durch ein Kaufrecht zugunsten der Gemeinde oder andere wirksame Massnahmen sichergestellt.
- 2 Bei Planungsmassnahmen, die zu Vor- oder Nachteilen führen, kann der Gemeindevorstand für einen angemessenen Ausgleich sorgen. Ausgleichsleistungen für Planungsmassnahmen auf Stufe Grundordnung werden zwischen der Gemeinde und den Betroffenen vertraglich festgelegt. Erhebliche Vor- oder Nachteile aus Folgeplanungen werden im Rahmen der Folgeplanung ausgeglichen. Regionale Ausgleichsleistungen zwischen Gemeinden werden vom Regionalverband festgelegt oder zwischen den beteiligten Gemeinden vereinbart.
- 3 Die Gemeinde kann einen Fonds für den Ausgleich von Vor- und Nachteilen äufnen. Einzelheiten über die Verwendung der Mittel des kommunalen Ausgleichsfonds regelt das von der Gemeinde erlassene Reglement.

Förderung

Art. 3

- 1 Die Gemeinde fördert private Bau- und Planungsvorhaben und unterstützt weitere private Bestrebungen, wenn damit öffentliche Anliegen wie die Schaffung von Arbeitsplätzen, der vorbildliche Umgang mit Natur und Landschaft, eine qualitätsvolle Bau- und Siedlungsgestaltung oder die Erhaltung geschützter und schützenswerter Objekte erfüllt werden.

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

Behördenorganisation

1. Baubehörde Art. 4

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

2. Baukommission Art. 5

- 1 Die Baukommission besteht aus drei Mitgliedern. Die Mitglieder werden vom Gemeindevorstand für eine Amtsdauer von drei Jahren gewählt. Die Baukommission konstituiert sich selbst. Sie ist beschlussfähig, wenn zwei Mitglieder anwesend sind. Zusätzlich gehören ihr das mit dem Bauwesen betraute Mitglied des Gemeindevorstandes sowie der Leiter des Bauamts von Amtes wegen mit beratender Stimme bei. Der Leiter des Bauamts führt das Protokoll.
- 2 Der Gemeindevorstand erlässt ein Pflichtenheft, in welchem die Aufgaben und Befugnisse der Baukommission festgelegt sind. Die Baukommission bereitet Bau- und Planungsgeschäfte vor, trifft Entscheide im Rahmen ihrer Befugnisse oder stellt dem Gemeindevorstand Antrag. Verfügungen der Baukommission sind vom Präsidenten der Baukommission und vom Protokollführer zu unterzeichnen.
- 3 Die Baubehörde kann dem Gemeindevorstand zur Vorbereitung wichtiger Bau- und Planungsvorhaben die Wahl weiterer Personen in die Bau- und Planungskommission beantragen.

3. Bauamt Art. 6

- 1 Die Gemeinde betreibt ein Bauamt mit eigenen Fachleuten und geeigneter technischer Infrastruktur.
- 2 Das Bauamt ist für die sach- und fristgerechte Erfüllung aller ihm übertragenen Bau- und Planungsaufgaben verantwortlich. Der Gemeindevorstand regelt diese in einem Pflichtenheft. Aufgaben, die nicht in eigener Kompetenz bearbeitet werden können, sind externen Fachleuten zu übertragen.

- 1 Der Gemeindevorstand und die Baukommission können die Denkmalpflege oder weitere externe Fachleute zur vertieften und unabhängigen Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen oder gestalterischen Fragen beiziehen. Der Begriff Gestaltungsberatung gemäss KRG² entspricht der Bauberatung gemäss diesem Gesetz.

II Richtplanung

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

² KRG: Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden

III Grundordnung

1. Allgemeines

Zuständigkeit Art. 9

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 der Gemeindevorstand.
3. Die Gemeinde macht den Erlass von projektbezogenen Planungen von einer angemessenen Kostenbeteiligung der Interessenz abhängig.

2. Zonenplan

A. Allgemeines

Festlegungen Zonenplan * Art. 10

1. Der Zonenplan beinhaltet folgende Zonenarten und Festlegungen:

a) Bauzonen

- Dorfkernzone Art. 20 BauG³
- Wohnzone Art. 21 BauG
- Wohnmischzone Art. 22 BauG
- Industriezone Art. 23 BauG
- Industrie- und Gewerbezone I Art. 24 BauG
- Industrie- und Gewerbezone II Art. 25 BauG
- Zone für Sportbauten und Sportanlagen Art. 26 BauG
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ES⁴ II/III*) *Aufstufungen siehe Plan Art. 28 KRG⁵

b) Landwirtschaftszonen

- Landwirtschaftszone (ES III) Art. 32 KRG

³ BauG: Baugesetz der Gemeinde Untervaz

⁴ ES: Lärmempfindlichkeitsstufe

⁵ KRG: Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden

- Schrebergartenzone Art. 27 BauG
- Intensivlandwirtschaftszone Art. 27 a BauG

c) Schutzzonen

- Naturschutzzone Art. 33 KRG
- Landschaftsschutzzone Art. 34 KRG
- Archäologiezone Art. 36 KRG
- Archäologische Schutzzone Art. 36 KRG
- Grundwasser- und Quellschutzzone Art. 37 KRG
- Gewässerraumzone Art. 37a KRG
- Gefahrenzone I Art. 38 KRG
- Gefahrenzone II Art. 38 KRG
- Zone für Vorranggebiete von Trockenstandorten Art. 30 BauG
- Trockenstandortzone Art. 30^{bis} BauG
- Wald- und Wildschonzone Art. 31 BauG

d) Weitere Zonen

Übriges Gemeindegebiet, zukünftige Nutzung

- Zone übriges Gemeindegebiet (ES III), Gewässer Art. 41 KRG
- Zone für künftige bauliche Nutzung Art. 40 KRG

Materialabbau, Materialverwertung und Deponierung

- Materialabbauzone Art. 28 BauG
- Kompostierzone Art. 29 BauG

e) Folgeplanung

- Quartierplan Art. 43 BauG
- Quartierplan Art. 51 KRG

f) Weitere Festlegungen

- festgelegte Waldgrenzen Art. 13 WaG⁶
- Waldabstandslinie Art. 78 KRG
- Gewässerabstandslinie Art. 78 KRG

⁶ WaG: Waldgesetz

B. Bauzonen

a) Regelbauweise

Grundsatz

Art. 11

- 1 Die Bauweise und das Mass der Nutzung für Gebäude (2) in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema und den Massvorgaben gemäss KRVO⁷ und Baugesetz. Begriffsdefinitionen und Messweisen sind der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) mit den zugehörigen Erläuterungen im Anhang I zu entnehmen.
- 2 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind Ausnützungsziffer und Grenzabstände (7.1) in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.
- 3 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. Längenmasse und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Höhenmasse (5) dürfen um max. 2.0m, die Ausnützungsziffer um max. 10 % erhöht werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb eines Areal- oder Quartierplangebietes gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.

Hofstattrecht

Art. 12

- 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 wieder aufgebaut werden, wenn die bestehende oder beabsichtigte neue Nutzung dem Zonenzweck entspricht, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen und das Baugesuch für den Wiederaufbau innert fünf 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 Ein Anspruch auf das Hofstattrecht besteht nur, wenn die Gebäudemasse des Altbaus vor dem Abbruch bzw. binnen zwei Monaten seit der Zerstörung im Einvernehmen mit der Gemeinde durch den Geometer oder durch ein geeignetes Fachbüro planerisch festgehal-

⁷ KRVO: Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden

ten wurden. Die Aufnahmepläne sind mit dem Baugesuch einzureichen und bei der Gemeinde zu deponieren.

- 4 Besondere Zonenbestimmungen betreffend Ersatzbauten, Gefahrenzonen, Schutzanordnungen des Generellen Gestaltungsplans, Baulinien sowie Abstandsvorschriften gegenüber Kantonsstrassen gehen dem Hofstattrecht vor.

Zonenschema *

Art. 13

Art. BauG	Zone	Abkürzung	AZ Art. 14	Gesamthöhe 1) Art. 16	Fassadenhöhe traufseitig (Fht) 2) Art. 16	Gebäuelänge 3) Art. 17	Grenzabstand		ES 4)
							gross Art. 18	klein Art. 18	
Bauzonen									
20	Dorfkernzone	DK	/	14.50 m + z m	11.00 m + z m	23.00 m	5.00 m	3.00 m	III
21	Wohnzone II	WII	0.70	11.50 m + z m	8.00 m + z m	23.00 m	8.00 m	4.00 m	II
21	Wohnzone III	WIII	0.90	14.50 m + z m	11.00 m + z m	23.00 m	8.00 m	4.00 m	II
22	Wohnmischzone	WM	0.90	14.50 m + z m	11.00 m + z m	W 23.00 m G 40.00 m	8.00 m	4.00 m	III
23	Industriezone	I	/			/	2.50 m	2.50 m	IV
24	Industrie- und Gewerbezone I	IGI	/	27.50 m + z m	24.00 m + z m	/	2.50 m	2.50 m	IV
25	Industrie- und Gewerbezone II	IGII	/	18.50 m + z m	15.00 m + z m	/	2.50 m	2.50 m	IV
28 KRG	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ZöBA	/	/	/	/	2.50 m	2.50 m	II/III
26	Zone für Sportbauten und Sportanlagen	SS	/			/	2.50 m	2.50 m	III
Nichtbauzonen									
32 KRG	Landwirtschaftszone	L	/	16.50 m + z m ⁵⁾		/	10.00 m 2.50m ⁶⁾	10.00 m 2.50m ⁶⁾	III
27a	Intensivlandwirtschaftszone	IL	/	/	/	/	10.00 m 2.50m ⁶⁾	10.00 m 2.50m ⁶⁾	III

- 1) Die zulässige Gesamthöhe ergibt sich im geeigneten Gelände aus der festgelegten Gesamthöhe und einem Zuschlag z, welcher der halben Höhendifferenz des massgebenden Terrains gemessen bei den berg- und talseitigen, giebelseitigen Fassadenhöhe entspricht; maximaler Zuschlag z = 3.00 m.
- 2) Die zulässige Fassadenhöhe ergibt sich im geeigneten Gelände aus der festgelegten Fassadenhöhe und einem Zuschlag z, welcher der halben Höhendifferenz des massgebenden Terrains gemessen bei den berg- und talseitigen, traufseitigen Fassaden entspricht; maximaler Zuschlag 3.00 m.
- 3) Bei geschlossener Gebäudezeile frei; Zulässigkeit siehe Zonenvorschriften
- 4) gemäss Umweltschutzgesetzgebung und Zuweisung im Zonenplan; Aufstufungen siehe Zonenplan
- 5) Futtersilos: Gesamthöhe nach Bedarf
- 6) Grenzabstand in der Landwirtschaftszone/Intensivlandwirtschaftszone: 10.0m gegenüber Liegenschaften in den Bauzonen, 2.50m gegenüber solchen in Nicht-Bauzonen

Nutzungsziffer *

Art. 14

- 1 Als Nutzungsziffer gilt die im Zonenschema festgelegte Ausnutzungsziffer AZ (B 8.5). Sie darf unter Berücksichtigung nachfolgender Bestimmungen nicht überschritten werden.
- 2 Für gemeinschaftlich genutzte Nutzflächen in unterirdischen Bauten (2.4), in Unterniveaubauten (2.5) und in Untergeschossen (6.2) kann die Baubehörde einen Bonus von maximal 10 % auf die AZ bewilligen.
- 3 Wird von einem teilweise überbauten Grundstück der unüberbaute Teil abgetrennt, darf die neue Teilparzelle nur soweit überbaut werden, als die AZ über das ganze ursprüngliche Grundstück eingehalten wird.

- 4 Wird die zulässige AZ durch ein Bauvorhaben um mehr als 30 % unterschritten, muss das Gebäude so platziert werden, dass die verbleibende AZ auf der unbebauten Grundstücksfläche realisierbar ist. Die Bauherrschaft erbringt den Nachweis im Baugesuch.
- 5 Die Baubehörde führt eine Kontrolle über den realisierten Anteil der zulässigen Ausnutzungsziffer auf den Grundstücken. Sie lässt Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken.

Nutzungsübertragung

Art. 15

- 1 Der Gemeindevorstand kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen oder Bäche getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümern vorliegt. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans, eines Arealplans oder eines Quartierplans.
- 2 Der Gemeindevorstand führt eine Kontrolle über den realisierten Anteil der zulässigen Nutzungsziffer auf den Grundstücken. Er lässt Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken.

Gesamthöhe und Fassadenhöhe (5)

Art. 16

- 1 Die Gesamthöhe (5.1) und die Fassadenhöhe (5.2) von Gebäuden dürfen die Werte gemäss Zonenschema nicht überschreiten.
- 2 Die zulässige Gesamthöhe ergibt sich im geneigten Gelände aus der im Zonenschema festgelegten Höhen und einem Zuschlag z, welcher der halben Höhendifferenz des massgebenden Terrains gemessen bei den berg- und talseitigen, giebelseitigen Fassadenhöhen entspricht. Der maximale Zuschlag z beträgt 3.00 m.
- 3 Die zulässige Fassadenhöhe ergibt sich im geneigten Gelände aus der im Zonenschema festgelegten Höhen und einem Zuschlag z, welcher der halben Höhendifferenz des massgebenden Terrains gemessen bei den berg- und talseitigen, traufseitigen Fassadenhöhen entspricht. Der maximale Zuschlag z beträgt 3.00 m.
- 4 Bei Gebäuden, die in der Höhe oder Situation um mindestens 3 m gestaffelt sind, werden die Gesamthöhen, Fassadenhöhen und Geschossezahlen für jeden Gebäudeteil separat ermittelt. Gebäudeinterne höhenmässige Staffelungen der Geschosse sind bis zu 4.5 m je Vollgeschoss zulässig.

Gebäudelänge

Art. 17

- 1 Gebäude die das massgebende Terrain (1.1) überragen, dürfen die Gebäudelänge (4.1) gemäss Zonenschema nicht überschreiten.
- 2 Wird eine Fassade zum Teil zurückversetzt, reduziert sich die anrechenbare Gebäudelänge um die Hälfte des Rücksprungs.

3 Die Länge von unterirdischen Bauten (2.4) ist frei.

Grenz- und Gebäudeabstand *

Art. 18

- 1 Die Grenzabstände (7.1) von Gebäuden gemäss Zonenschema sind einzuhalten. Vorbehalten sind Baulinien (7.3) und Unterschreitungen gemäss KRG⁸.
- 2 Der minimale Gebäudeabstand ergibt sich aus der Summe der einzuhaltenden Grenzabstände (7.2, Fig. 7.1) und kann ebenfalls gemäss KRG unterschritten werden.
- 3 Gegenüber öffentlichen oder öffentlichen Zwecken dienenden Strassen haben alle Gebäude einen minimalen Abstand von 3.0 m von der Grundstücksgrenze einzuhalten. Vorspringende Gebäudeteile (3.4) im minimalen Abstandsbereich müssen mindestens 3 m über dem Trottoir- und 4.5 m über dem Strassenniveau liegen. Vorbehalten sind Baulinien (7.3).
- 4 Unterirdische Bauten (2.4) und jene Teile von Unterniveaubauten (2.5), die das massgebende Terrain nicht überragen, müssen keinen Grenzabstand (7.1) einhalten.
- 5 Wo das Baugesetz keine Grenzabstände vorschreibt sowie für An- und Kleinbauten (2.2, 2.3), gelten die minimalen, kantonalen Abstandsvorschriften.

Masse gemäss IVHB *

Art. 19

- 1 Bei Definitionen gemäss IVHB⁹ gelten die folgenden Masse für
 1. Kleinbauten (2.2)
 - maximal zulässige Gesamthöhe (5.1): 3.00 m
 - maximal anrechenbare Gebäudefläche (Anhang IVHB): 30.00 m²
 2. Anbauten (2.3)
 - maximal zulässige Gesamthöhe: 3.00 m
 - maximal anrechenbare Gebäudefläche: 30.00 m²
 3. Unterniveaubauten (2.5)
 - maximales Durchschnittsmass b über dem massgebenden Terrain: 0.60 m
 - maximales Mass f über dem massgebenden Terrain: 3.00 m
 4. Vorspringende Gebäudeteile (3.4)
 - maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 2.00 m
 - maximal zulässiges Mass b für die Breite: 5.00 m
 - maximale zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes: 1/2

⁸ KRG: Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden

⁹ IVHB Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe, siehe Beilage I

5. Unbedeutend zurückspringe Gebäudeteile (3.5)
 - maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 1.00 m
 - maximal zulässiges Mass b für die Breite: 2.00 m
 - maximal zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes: $\frac{1}{3}$
6. Technisch bedingte Dachaufbauten (5.1)
 - maximal zulässiges Mass: 1.50 m
7. Dachaufbauten (5.2)
 - maximale zulässige Höhe (Überschreitung der Dachfläche): 0.50 m unter dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion (5.1)
8. Untergeschosse (6.2)
 - maximal zulässiges Durchschnitmsmass b über der Fassadenlinie: 1.00 m
9. Dachgeschosse (6.3)
 - maximale Kniestockhöhe b: 1.20 m
 - grosse Kniestockhöhe d: wie kleine Kniestockhöhe
 - maximal zulässige Breite von Dachaufbauten: 5.00 m; in der Summe maximal die halbe Breite der zugehörigen Dachfläche (ohne Vordach)
10. Zurückversetzte Brüstungen und Geländer bei Flachdachbauten (5.2)
 - minimal notwendiger Versatz wird durch die Mehrhöhe bestimmt.

b) Zonenvorschriften

Wohnbauzonen

Dorfkernzone *

Art. 20

- 1 Die Dorfkernezone ist für Wohnzwecke und mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe bestimmt. Bestehende Landwirtschaftsbetriebe sind zulässig. Neue Landwirtschaftsbetriebe sind nicht zulässig.
- 2 Siedlungsstruktur und Bauweise sollen erhalten und ergänzt werden. Wo Baugestaltungslinien fehlen, sind bei Neubauten einschliesslich Ersatzbauten und Umbauten die bestehenden Baufluchten beizubehalten. Bei geschlossenen Gebäudezeilen entlang von Strassen und Gassen richten sich die Gebäudelänge, die Gesamthöhe und die Fassadenhöhe sowie die Dachform nach den umliegenden Bauten und Strukturen. In andern Fällen gelten die Gesamt- und Fassadenhöhen gemäss Zonenschema.
- 3 Alle Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung der Projekte der Baubehörde mitzuteilen. Diese bestimmt in Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft die projektbezogenen Rahmenbedingungen.
- 4 Der Gemeindevorstand kann jederzeit für die Dorfkernezone resp. Teilen davon einen Quartiergestaltungsplan erlassen.

- 1 Die Wohnzone ist für Wohnzwecke bestimmt. Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sind zulässig, sofern sie aufgrund ihrer optischen Erscheinung und ihrer Auswirkungen auf Raum, Umwelt und Erschliessung in ein Wohnquartier passen. Bestehende Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe sind zulässig.

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

Gewerbe- und Industriezonen

- 1 Die Industriezone ist für industrielle Produktionsbetriebe bestimmt.
- 2 Es ist nur Wohnraum für Personal gestattet, deren ständige Anwesenheit im Betrieb unerlässlich ist.

- 1 Die Industrie- und Gewerbezone I ist für industrielle Produktions- und Gewerbebetriebe bestimmt. Dienstleistungsbetriebe sind zulässig, sofern sie nicht den Charakter von Freizeit- und Unterhaltungseinrichtungen haben. Statthaft sind ebenfalls Gastwirtschaftsbetriebe, sofern und soweit dafür ein aktuelles Bedürfnis besteht, welches aus der Nutzung der Industriezone oder der Industrie- und Gewerbezone I und II resultiert.
- 2 Zulässig sind ferner Läden und Ladengruppen bis zur Grösse eines Vollgeschosses mit einer maximalen Bruttogeschossfläche von 2'000m², sofern im betreffenden Gebäude bezogen auf die effektive verwirklichte Nutzung eine mindestens doppelt so grosse Nutzfläche für andere industrielle oder gewerbliche Zwecke realisiert wird. Nicht betroffen von dieser Einschränkung ist der Verkauf von Gütern, welche in den Industrie- und Gewerbebezonen I und II erzeugt werden.
- 3 Nicht statthaft sind reine Verteilzentren, reine Lagerhallen sowie Beherbergungsbetriebe, Gemeinschaftsunterkünfte, Freizeit- und Unterhaltungseinrichtungen sowie jede Art von Wohnnutzung. Ausgenommen davon sind Wohnungen für standortgebundenes Personal.

- 1 Die Industrie- und Gewerbezone II ist für industrielle Produktions- und Gewerbebetriebe bestimmt. Dienstleistungsbetriebe sind zulässig, sofern sie nicht den Charakter von Freizeit- und Unterhaltungseinrichtungen haben. Statthaft sind ebenfalls Gastwirtschaftsbetriebe, sofern und soweit dafür ein aktuelles Bedürfnis besteht, welches aus der Nutzung der Industriezone oder der Industrie- und Gewerbezone I und II resultiert.
- 2 Nicht statthaft sind Läden und Ladengruppen mit Ausnahme von solchen Betrieben, die dem Verkauf von Investitionsgütern dienen. Nicht zulässig sind ferner reine Verteilzentren, reine Lagerhallen, Beherbergungsbetriebe, reine Gemeinschaftsunterkünfte, Freizeit- und Unterhaltungseinrichtungen sowie jede Art von Wohnnutzung. Ausgenommen davon sind Wohnungen für standortgebundenes Personal.
- 3 Bei Produktionsanlagen kann der Gemeindevorstand eine Überschreitung der vorgeschriebenen Gebäudehöhe für einzelne Anlageteile gestatten, sofern diese aus technischer und betrieblicher Sicht erforderlich ist.

Zonen für besondere bauliche Nutzungen

Zone für Sportbauten und Sportanlagen

Art. 26

- 1 Die Zone für Sportbauten und Sportanlagen ist für die Erstellung von Gebäuden und Anlagen bestimmt, die der Ausübung von Sport- und Freizeitaktivitäten im Freien, in gedeckten Anlagen oder Gebäuden dienen.

Schrebergartenzone

Art. 27

- 1 Die Schrebergartenzone umfasst Gärten, die der Nutzung für die Selbstversorgung vorbehalten sind.
- 2 Für die Schrebergartenzone besteht ein Pflanzlandreglement, welches durch den Gemeindevorstand genehmigt wurde. Bauten und Anlagen, welche dem genehmigten Pflanzlandreglement entsprechen, bedürfen keiner Baubewilligung.

C. Weitere Zonen

Intensivlandwirtschaftszone *

Art. 27 a

- 1 Die Intensivlandwirtschaftszone umfasst Flächen für die überwiegend oder ausschliesslich bodenunabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzung im Bereich des Pflanzenanbaus. Ebenso zulässig sind der Verkauf von gartenbaulichen Produkten.

- 2 Diesen Zwecken dienende Bauten und Anlagen sind zulässig.

Materialabbau, Materialverwertung und Deponierung

Materialabbauzone

Art. 28

- 1 Die Abbauzone umfasst Flächen, die für die Gewinnung von natürlichen Materialien wie Steine, Kies, Sand, Lehm und andere mineralische Rohstoffe bestimmt sind.
- 2 Bauten und Anlagen, die unmittelbar dem Abbaubetrieb oder der Aufbereitung des an Ort gewonnenen Materials dienen, können für die Dauer des Abbaubetriebs bewilligt werden. Die Standorte solcher Bauten und Anlagen sind im Generellen Gestaltungsplan festgelegt.
- 3 Die Gestaltung vom Abbaugelände nach Abschluss der Materialentnahme oder einzelner Etappen sowie weitere Gestaltungsmassnahmen im Abbaugelände und Massnahmen zum Schutz der Umgebung sind im Generellen Gestaltungsplan oder in einem Arealplan festgelegt.
- 4 Die Abbauflächen sind nach der Materialentnahme gemäss Generellem Gestaltungsplan oder Arealplan zu gestalten. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren. Sie kann insbesondere eine geeignete Sicherheit (zweckgebundenes Depositum) für die finanziellen Mittel verlangen, welche für den Abschluss der Arbeiten notwendig sind.

Kompostierzone

Art. 29

- 1 Die Kompostierzone dient der Zwischenlagerung und der umweltgerechten Aufbereitung von kompostierbaren Abfällen.
- 2 Die Errichtung von mobilen Anlagen und das Aufstellen von mobilen Geräten ist zulässig. Die Erstellung von auf Dauer ausgelegten Hochbauten ist nicht zulässig.

Schutz

Zone für Vorranggebiete von Trockenstandorten

Art. 30

- 1 Die Zone für Vorranggebiete von Trockenstandorten umfasst eine oder mehrere nahe beieinander liegende Trockenwiesen und –weiden. Sie enthält zusätzlich weitere Lebensräume von hohem ökologischem Wert und grossem ökologischem Aufwertungspotenzial.

- 2 Die Funktionsfähigkeit der Trockenwiesen und –weiden soll erhalten oder verbessert werden. Die ökologische Qualität der anderen naturnahen Lebensräume und die ökologische Vernetzung sollen gefördert werden.
- 3 Innerhalb der Zone für Vorranggebiete von Trockenstandorten sind Bauten und Anlagen für die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung sowie standortgebundene Bauten und Anlagen unter Schonung der landschaftlichen und ökologischen Werte zulässig. Für zonenwidrige Bauten und Anlagen gelten die Vorschriften der übergeordneten Gesetzgebung. Werden Trockenwiesen und –weiden, naturnahe Lebensräume oder die ökologische Vernetzung beeinträchtigt, sind innerhalb der Zone für Vorranggebiete von Trockenstandorten Ersatzmassnahmen zu leisten.
- 4 Die Trockenwiesen und –weiden innerhalb einer Zone für Vorranggebiete von Trockenstandorten sind im Zonenplan als Hinweis bezeichnet.
- 5 Für die Bewirtschaftung werden Verträge zwischen Kanton und Bewirtschafter abgeschlossen.

Trockenstandortzone *

Art. 30^{bis}

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

Wald- und Wildschonzone

Art. 31

- 1 Die Wald- und Wildschonzone umfasst Lebensräume von Tieren, insbesondere die Wild- einstandsgebiete.
- 2 Die Anlage, Präparierung und Markierung von Abfahrtspisten, 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 Wildschonzone werden nach den Richtlinien des Amtes für Jagd und Fischerei und der kantonalen Hegekommission gekennzeichnet. Zweckmässige Pflegemassnahmen sind von den Grundeigentümern zu dulden.

3. Genereller Gestaltungsplan

A. Allgemeines

Festlegungen Genereller Gestaltungsplan Art. 32

1 Der Generelle Gestaltungsplan der Gemeinde enthält folgende Festlegungen:

a) Gestaltungsobjekte

- | | | |
|---|----------------------------|-------------|
| - Wertvolle Gebäude und Anlagen | Art. 33 BauG ¹⁰ | |
| - Wertvolle Natur- und Kulturobjekte | Art. 34 BauG | |
| - Baulinien für die bauliche Gestaltung (7.3) | Art. 35 BauG, | Art. 55 KRG |
| - Gewässerabstandslinien | Art. 55 KRG, | Art. 78 KRG |
| - Waldabstandslinien | Art. 55 KRG, | Art. 78 KRG |

B. Gestaltungsobjekte

Wertvolle Gebäude und Anlagen Art. 33

- 1 Bauvorhaben an wertvollen Gebäuden und Anlagen sind vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden. Diese legt unter Beizug der Denkmalpflege bzw. der Bauberatung die erforderlichen Schutzanordnungen fest und entscheidet über allfällige Auflagen.
- 2 Geschützte Gebäude und Anlagen dürfen weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Erneuerungen, Um- und Anbauten, die sich für die bestimmungsgemässe Nutzung eines Gebäudes oder einer Anlage als unerlässlich erweisen, sind unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig. Bauvorhaben sind durch die Denkmalpflege zu begleiten.

¹⁰ BauG: Baugesetz der Gemeinde Untervaz

- 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 sowie Hecken und Feldgehölze 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.

Baulinien für die bauliche Gestaltung (7.3)

- 1 Baulinien des Typs A gelten wie Grenzabstandsvorschriften. Unterschreitungen gemäss KRG sind nicht zulässig.
- 2 Baulinien des Typs B gelten wie Grenzabstandsvorschriften. Unterschreitungen gemäss KRG sind zulässig.
- 3 Baulinien des Typs C bestimmend zwingend die Lage von Fassadenfluchten (3.1)¹¹.
- 4 Baulinien des Typs D bestimmend zwingend die vertikale und horizontale Ausdehnung von Gebäuden.
- 5 Baulinien für die bauliche Gestaltung werden im Generellen Gestaltungsplan oder in Folgeplänen (Quartierpläne, Arealpläne) festgelegt.

¹¹ Die Nummern in Klammern verweisen auf die entsprechenden Ziffern der IVHB im Anhang I; IVHB = Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe

4. Genereller Erschliessungsplan

A. Allgemeines

Festlegungen Genereller Erschliessungsplan

Art. 36

1 Der Generelle Erschliessungsplan der Gemeinde enthält folgende Festlegungen:

Erschliessungsanlagen

- | | |
|---------------------------------------|----------------------------|
| - Verkehrsanlagen | Art. 37 BauG ¹² |
| - Sammel- und Erschliessungsstrassen | Art. 38 BauG |
| - Fuss- und Wanderwege | Art. 39 BauG |
| - Wirtschaftswege | Art. 40 BauG |
| - Öffentliche Parkierungsanlagen | Art. 41 BauG |
| - Versorgungs- und Entsorgungsanlagen | Art. 42 BauG |

2 Für Verkehrsanlagen wie Kantonsstrassen, Eisenbahnen oder Seilbahnen sowie für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen wie Hochspannungsleitungen, Telefonleitungen, bei denen Bund, Kanton oder Dritte Träger sind, gelten die jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften.

B. Erschliessungsanlagen

Verkehrsanlagen

Art. 37

- 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 das Enteignungsrecht mit der Genehmigung des Plans erteilt wird. Liegen Verkehrsanlagen auf privatem Grundbesitz, sorgt der Gemeindevorstand für einen rechtzeitigen 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.

¹² BauG: Baugesetz der Gemeinde Untervaz

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

- 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 als Naturwege anzulegen und zu kennzeichnen.
- 3 Die Fuss- und Wanderwege sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung von jedermann begangen werden. Die Gemeinde erlässt Fahrverbote für Fahrräder sowie Reitverbote auf den ausschliesslich als Fuss- und Wanderwege bestimmten Wegen.

- 1 Land- und Forstwirtschaftswege dienen der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung des angeschlossenen Gebietes.
- 2 Die Benutzung der Wald- und Güterstrassen richtet sich nach den Vorschriften der Wald- und Meliorationsgesetzgebung sowie dem kommunalen Reglement für das Befahren der Gemeindestrassen im Berggebiet mit Motorfahrzeugen (600.200).

- 1 Die Gemeinde sorgt für ein ausreichendes Angebot an öffentlichen Parkieranlagen für Motorfahrzeuge und für Fahrräder.
- 2 Öffentliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge dürfen in der Regel nur gegen Entgelt benützt werden. Die Benützung öffentlicher Parkplätze sowie die Parkplatzgebühren für Motorwagen und Motorräder richten sich nach der Verordnung über das nächtliche Dauerparkieren auf öffentlichem Grund der Gemeinde Untervaz (300.110).

- 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

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

IV. Kommunale Bauvorschriften

1. Bauvoraussetzungen

Baubewilligung, Anzeigepflicht Art. 44

- 1 Alle Bauvorhaben sind vorgängig der Projektierung und Ausführung ausnahmslos schriftlich der Baubehörde anzuzeigen.
- 2 Die Baubehörde registriert das Vorhaben und die Bauherrschaft.

Entscheid über Baubewilligungspflicht und die Art des Verfahrens Art. 45

- 1 Die Baubehörde entscheidet, ob das angezeigte Vorhaben unter die baubewilligungsfreien Vorhaben gemäss Art. 40 KRVO¹³ fällt oder ob eine Baubewilligungspflicht besteht. Sie entscheidet zugunsten der Baubewilligungspflicht, wenn sie dies im öffentlichen Interesse oder zur Wahrung von Rechten Dritter für notwendig oder angemessen hält.
- 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 KRVO erfüllt sind. Für Vorhaben gemäss Art. 40 KRVO, die nach Absatz 1 einer Bewilligungspflicht unterstellt werden, kommt ausschliesslich das Meldeverfahren gemäss Art. 50 und 51 KRVO zur Anwendung.

Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens Art. 46

- 1 Die Baubehörde teilt der Bauherrschaft ihren Entscheid über Baubewilligungspflicht und die Art des Verfahrens Art. 45 in der Regel innert 10 Arbeitstagen seit der Anzeige in einer anfechtbaren Verfügung mit. Bei baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben gibt sie gleichzeitig die abzugebende Anzahl Baugesuche, die erforderlichen Baugesuchsunterlagen sowie allfällige nötige Gesuche für Zusatzbewilligungen bekannt.
- 2 Bei den nicht baubewilligungspflichtigen Vorhaben orientiert die Baubehörde die Bauherrschaft ebenfalls über allfällige nötige andere Bewilligungen.
- 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.

¹³ KRVO: Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden

- 1 Das Baugesuch ist auf amtlichem Formular in zwei, bei Bauvorhaben in der Gefahrenzone in drei sowie 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 (aktueller Katasterplan der amtlichen Vermessung) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Strassennamen, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, projizierte Fassadenlinie (3.3), Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte; bei Bauvorhaben im Meldeverfahren: aktueller Plan 1:500, welcher auch online erstellt und anschliessend ausgedruckt werden kann.
 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 IVHB¹⁴; projizierte Fassadenlinie (3.3) im Grundriss des 1. Vollgeschosses (6.1); Zweckbestimmung der Räume, die Parzellengrenzen sind auf den Plänen ebenfalls einzutragen;
 5. Fassadenfluchten (Ansichten) (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.), die Parzellengrenzen sind auf den Plänen ebenfalls einzutragen;
 6. detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer mit Darstellung der Geschossflächenkomponenten nach SIA 416 und den massgeblichen Elementen gemäss Figur 8.2, 8.3 oder 8.4 und der Abstellplätze;
 7. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Parzellengrenzen 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;

¹⁴ IVHB: Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe

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 das Entwässerungskonzept, 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 FAT-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, KVA¹⁵) Angaben und Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
27. allfällige vertragliche Vereinbarungen und entsprechende Auszüge über Grundbucheinträge oder Anmerkungen; Grundbuchauszug in besonderen Fällen.

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

¹⁵ KVA: Kehrichtverbrennungsanlage

- 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 vom Grundeigentümer, der Bauherrschaft und von den Projektverfassenden zu unterzeichnen. In besonderen Fällen ersetzt ein Nachweis der Verfügungsberechtigung die Unterschrift des Grundeigentümers.
- 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 BAB¹⁶-Bewilligung sind der Gemeinde zwei Ausfertigungen abzuliefern.

Revers

Art. 48

- 1 Werden Gebäude 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.

Ettappierung grosser Bauvorhaben

Art. 49

- 1 Die Baubehörde kann bei grösseren Bauvorhaben im Baubewilligungsverfahren Baue-tappen festlegen.
- 2 Baue-tappen dürfen höchstens auf eine Zeitspanne von 5 Jahren seit Rechtskraft der Bau-bewilligung festgelegt werden.

2. Gestaltung

Dächer *

Art. 50

- 1 Dächer sind als gestalterische Einheit mit Bezug zur umgebenden Bausubstanz (Dach-formen, Materialien) und Siedlungsstruktur zu gestalten.

¹⁶ BAB: Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen

- 2 In der Dorfkernzone sind ausschliesslich Giebeldächer mit einer Dachneigung nicht kleiner als 3° ($\sim 5.2\%$) zulässig, Pult- und Flachdächer sind nur für Anbauten (2.3) und Kleinbauten (2.2) erlaubt. In den übrigen Zonen sind alle Dachformen ausser Flachdächer zulässig. Als Flachdächer gelten sämtliche Dächer, die eine Dachneigung kleiner als 3° ($\sim 5.2\%$) aufweisen. In den Industrie- und Gewerbezon I und II, in der Industriezone und in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) sind auch Flachdächer zulässig.
- 3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dachfenster und Oberlichter sind innerhalb der zulässigen Masse erlaubt, sofern eine ästhetische Dach- und Gesamtgestaltung sichergestellt ist. Schleppegauben weisen eine minimale Neigung von 10% auf. Kombinationen von Dacheinschnitten mit Dachaufbauten sind nicht zulässig.
- 4 Terrassen und Attikaterassen dürfen höchstens einen Drittel der direkt darunter liegenden Geschossfläche umfassen.

Energieanlagen

Art. 51

- 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.

Einfriedungen und Pflanzen

Art. 52

- 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 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 Beeinträchtigen Pflanzen fremdes Eigentum, die öffentliche Sicherheit oder verunstalten sie das Orts- und Landschaftsbild, kann die Baubehörde die Beseitigung der Pflanzen anordnen.

Reklamen und Hinweistafeln

Art. 53

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

Antennen

Art. 54

- 1 Die Standorte von Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen sind so zu wählen, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

3. Verkehr, Versorgung und Entsorgung

Verkehrssicherheit *

Art. 55

- 1 Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benützer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Bei privaten Ausfahrten ist beidseitig auf einer Länge von mindestens 5m eine Sichtzone ab einer Höhe von 0.6m freizuhalten. Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen auf Kosten des Eigentümers der Anlage verfügen und in der Dorfkernzone (DK) Ausnahmen zulassen.
- 2 Auf Dächern entlang von öffentlich nutzbaren Räumen sind Dachkännel und Schneefangvorrichtungen anzubringen. Wird durch abfliessendes Wasser oder Dachlawinen die öffentliche Sicherheit gefährdet, haben Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen. Bleiben sie untätig, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf ihre Kosten ausführen.

Zu- und Ausfahrten

Art. 56

- 1 Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf verkehrsreiche kommunale Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 5 m Länge und 3 m Breite aufweisen. Dienen sie zur Unterbringung von Fahrzeugen mit mehr als 5 m Länge, ist der Vorplatz entsprechend zu vergrössern.
- 2 Rampen dürfen eine maximale Neigung von 12% aufweisen. Bei Rampen an verkehrsreichen Strassen muss zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung ein Vorplatz mit einer Neigung von höchstens 5% und von mindestens 4 m Länge vorhanden sein.
- 3 Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in Kerngebieten, kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten.
- 4 Die Baubehörde kann die Erstellung gemeinschaftlicher Zu- und Ausfahrten vorschreiben oder die Eigentümer bestehender Anlagen verpflichten, Dritten die Mitbenützung gegen angemessene Entschädigung zu gestatten, sofern sich dies im öffentlichen Interesse als notwendig erweist.

Abstellplätze für Motorfahrzeuge, 1. Pflichtparkplätze

Art. 57

- 1 Bei Neubauten 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 das Benützungsrecht von Abstellplätzen auf fremdem Boden nachzuweisen.

2 Grundsätzlich sind bereitzustellen bei

- Wohnbauten 1 Platz pro Wohnung bis 100 m² Hauptnutzfläche, darüber 2 Plätze
zusätzlich ein Platz pro drei Wohnungen
- Bürobauten/Gewerbebauten 1 Platz pro 30 m² Hauptnutzfläche
- Verkaufslokale 1 Platz pro 40 m² Ladenfläche
- Pensionen, Hotels 1 Platz pro 3 Fremdenbetten
- Restaurants 1 Platz pro 5 Sitzplätze (ohne Hotelspeisesäle)

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

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

2. Ersatzabgabe

Art. 58

- 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. 10'000.-. Dieser Betrag entspricht dem Stand des Landesindex der Konsumentenpreise im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes (Genehmigung durch die Regierung)¹⁷. Er wird alle fünf Jahre den Veränderungen des Index angepasst.
- 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, die Förderung des öffentlichen Verkehrs oder den Langsamverkehr zu verwenden.

Werkleitungen

Art. 59

- 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 ange-

¹⁷ Genehmigt von der Regierung mit Beschluss Nr. 560 vom 21. Juni 2011

messene Entschädigung zu dulden. Die Entschädigung wird im Streitfall durch die zuständige Enteignungskommission festgesetzt.

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

Abwässer

Art. 60

- 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 Erstellung und den Betrieb von Erschliessungsanlagen.

4. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraums

Art. 61

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

Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

Art. 62

- 1 Die Gemeinde ist berechtigt, Schilder und Tafeln wie Verkehrssignale, Strassentafeln, Wegmarkierungen, Vermessungszeichen, Angaben über Werkleitungen sowie technische Einrichtungen wie Untergrundcontainer, Hydranten, Vorrichtungen für die öffentliche Beleuchtung, Schaltkästen, Messeinrichtungen auf Privatgrundstücken oder an Privatbauten unentgeltlich anzubringen. Berechtigten Wünschen der Grundeigentümer ist Rechnung zu tragen.

V. Erschliessungsordnung

1. Allgemeines

Erschliessungsprogramm

Art. 63

- 1 Der Gemeindevorstand ist zuständig für den Erlass des Erschliessungsprogramms. Dieses wird vom Bauamt unter Mitwirkung der Baukommission erarbeitet.
- 2 Der Gemeindevorstand 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 beim Gemeindevorstand Vorschläge und Einwendungen einbringen. Dieser prüft die Eingaben, entscheidet über allfällige Anpassungen und erlässt das Erschliessungsprogramm.
- 3 Der Gemeindevorstand sorgt dafür, dass die sich aus dem Erschliessungsprogramm ergebenden finanziellen Verpflichtungen im jährlichen Budget der Gemeinde vorgesehen werden.
- 4 Bei wesentlichen Anpassungen des Erschliessungsprogramms ist das Auflageverfahren zu wiederholen.

Erschliessungsreglemente

Art. 64

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

- 4 Vorbehalten bleiben besondere Regelungen im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen.

2. Projektierung und Bewilligung

Generelle Projekte und Bauprojekte

Art. 65

- 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. 66

- 1 Die gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung werden von der Gemeinde nach Massgabe des Erschliessungsprogramms ausgeführt. Vorbehalten bleiben besondere Erschliessungsanordnungen der im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Erschliessungsbereiche.
- 2 Anlagen der Feinerschliessung werden von der Gemeinde erstellt, wenn diese einer grösseren Anzahl von Grundstücken dienen. 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.
- 3 Die Gemeinde sorgt für einen einwandfreien Betrieb und Unterhalt sowie die rechtzeitige Erneuerung aller gemeindeeigenen Anlagen.

Private Erschliessungsanlagen

Art. 67

- 1 Die Ausführung und Finanzierung von privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümer. Die Anlagen sind dauernd in gutem und funktionsfähigem Zustand zu halten und rechtzeitig zu erneuern. Bei Vernachlässigung dieser Verpflichtung trifft die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen. Sofern notwendig, ordnet sie die Ersatzvornahme an.

- 2 Die Baubehörde kann die Grundeigentümer eines Quartiers und benachbarter Grundstücke verpflichten, private Gemeinschaftsanlagen zu erstellen oder auch Dritten gegen angemessene Entschädigung zur Verfügung zu stellen. Die Baubehörde legt in solchen Fällen die Entschädigungen und den Kostenanteil für jedes angeschlossene Grundstück fest. Für grössere Gemeinschaftsanlagen sind Quartierplanverfahren durchzuführen.
- 3 Die Baubehörde hat auf Antrag private Erschliessungsanlagen, die dem Gemeingebrauch dienen und den technischen Anforderungen genügen, zu übernehmen, sofern die Anlagen unentgeltlich und in gutem Zustand abgetreten werden. Vorbehalten bleibt die Übernahme privater Erschliessungsanlagen auf dem Enteignungsweg.
- 4 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 Grundeigentümer beantragt, oder
 - b) die Grundeigentümer ihrer Unterhaltspflicht nicht in genügender Weise nachkommen.

Die Kosten werden von der Baubehörde nach dem Vorteilsprinzip auf die Grundeigentümer aufgeteilt.

Sanierungsplanungen

Art. 68

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

VI Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Vollzug

Art. 69

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

Rechtsmittel

Art. 70

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

Inkrafttreten

Art. 71

- 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 6. November 1986 und 28. August 1987 mit allen seither erfolgten Teilrevisionen, als aufgehoben. Die projektbezogenen Planungen Kieswerk Untervaz und Holcim behalten ihre Gültigkeit und werden durch diesen Beschluss nicht aufgehoben.

* Änderungstabelle:

Beschluss Gemeinde	Genehmigung Regierung	Änderung
15. Dezember 2010	RB Nr. 560 vom 21. Juni 2011	Totalrevision
16. Dezember 2015	RB 475 vom 17. Mai 2016	Art.
7. Juni 2021	RB 114 vom 14. Februar 2022	Art. 10

a.T.	alte Teilung (basierend auf 360°)
aGF	anrechenbare Geschossfläche
aGSF	anrechenbare Grundstücksfläche
Art.	Artikel
AZ	Ausnutzungsziffer
BAB	Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen
BauG	Baugesetz
ES	Lärmempfindlichkeitsstufe
etc.	et cetera
HNZ	Hauptnutzfläche
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
KF	Konstruktionsfläche
KRG	Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden
KRVO	Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden
m	Meter
MBauG	Musterbaugesetz
Nr.	Nummer
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung, Raumplanungsgesetz
RPV	Raumplanungsverordnung des Bundes
SIA	Schweizer Ingenieur- und Architektenverein
VF	Verkehrsfläche