



Kanton Graubünden
Gemeinde Urmein

Baugesetz

Beschluss		Genehmigung		
27. Juni 1989	Gemeindeversammlung	26. Februar 1990	RB Nr. 461	Regierung
8. Oktober 2012	Gemeindeversammlung	12. März 2013	RB Nr. 200	Regierung
7. Oktober 2014	Gemeindeversammlung	17. März 2015	RB Nr. 194	Regierung

Gültig sind die unterschriebenen Originalgesetze

Das Baugesetz wurde ergänzt mit Eintragungen bezogen auf das am 1. November 2005 in Kraft getretene Kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) mit Kantonaler Raumplanungsverordnung (KRVO).

Soweit das neue kantonale Raumplanungsrecht Bestimmungen enthält, die gemäss Art. 107 Abs. 2 KRG als „unmittelbar anwendbar“ gelten, sind die entsprechenden Regelungen im vorliegenden Baugesetz gestrichen worden (es sei denn, es handle sich um eine Materie, bezüglich derer die Gemeinde nach Art. 22 Abs. 3 KRG „strengere Bestimmungen“ erlassen hat).

Im Übrigen wurden einige nützliche Hinweise und Bemerkungen angebracht.

Inhaltsverzeichnis

I	Allgemeine Bestimmungen	6
Art. 1	Zweck	6
Art. 2	Geltungsbereich	6
Art. 3	Baubehörde	6
Art. 4	Ausnahmebewilligung	7
Art. 5	Hofstattrecht	7
II	Planung	8
Art. 6	Planungsmittel	8
Art. 7	Bausperre (Planungszone)	8
Art. 8	Zonenplan	9
Art. 9	Genereller Gestaltungsplan	9
Art. 10	Genereller Erschliessungsplan	10
Art. 11	Bau- und Baugestaltungs-linien	10
Art. 12	Verfahren	11
III	Bauvorschriften	11
1.	Voraussetzungen	11
Art. 13	Baureife	11
2.	Gestaltung und Situierung von Bauten	12
Art. 14	Orts- und Landschaftsbild	12
Art. 15	Dachgestaltung	12
Art. 16	Reklamen, Sonnenkollektoren und Freileitungen	12
Art. 17	Einfriedungen, Böschungen, Stützmauern	13
Art. 18	Deponien und Materialentnahmen	13
Art. 19	Gewässer- und Waldabstand	13
3.	Verkehrs- und Versorgungsanlagen	13
Art. 20	Strassenabstand	13
Art. 21	Parkierung und Garagen	14
Art. 22	Zu- und Ausfahrten	14
Art. 23	Rastplätze, öffentliche Feuerstellen, Zeltlager	14
4.	Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen	15
Art. 24	Ausführung und Unterhalt	15
Art. 25	Emissionen	15
Art. 26	Dach-, Fremdwasser und Schneerutschungen	16
5.	Öffentlicher und privater Grund und Luftraum	16
Art. 27	Beanspruchung des öffentlichen Grundes sowie der öffentlichen Gewässer	16
Art. 28	Benützung des öffentlichen Luftraumes	17
Art. 29	Beanspruchung des Privatbodens	17

IV	Zonenvorschriften	18
1.	Zonen der Grundnutzung	18
Art. 30	Dorfzone	18
Art. 31	Dorferweiterungszone	18
Art. 32	Wohnzone	18
Art. 32a	Wohnzone für Einheimische	18
Art. 33	Zone für öffentliche Wohnbauten	19
Art. 34	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	19
Art. 35	Erholungszone	19
Art. 35a	Ferienhauszone Aclas Heinzenberg	19
Art. 36	Landwirtschaftszone	20
Art. 37	Forstwirtschaftszone	20
Art. 38	Übriges Gemeindegebiet	21
2.	Zonen der überlagerten Nutzungen	21
Art. 39	Quellschutzzone	21
Art. 40	Gefahrenzonen	21
Art. 41	Landschaftsschutzzone	22
Art. 42	Wintersportzone	22
3.	Zonenschema, Massvorschriften und Messweise	23
Art. 43	Zonenschema	23
Art. 44	Ausnützungsziffer	24
Art. 45	Gebäude- und Firsthöhe	24
Art. 46	Gebäudelänge	25
Art. 47	Grenz- und Gebäudeabstand	25
Art. 48	Näher- und Grenzbaurecht	25
V	Erschliessung	26
Art. 49	Erstellung und Finanzierung der Erschliessungsanlagen	26
VI	Quartierplanung	27
1.	Allgemeines	27
Art. 50	Zweck und Inhalt	27
Art. 51	Quartiergestaltungsplan	27
Art. 52	Quartiererschliessungsplan	28
2-	Quartierplanvorschriften	28
Art. 53	Einleitung	28
Art. 54	Erstellen des Quartierplanes	29
Art. 55	Kosten des Verfahrens	29
Art. 56	Öffentliche Auflage, Einsprachen	29
Art. 57	Genehmigung, Anmerkung und Eintragung im Grundbuch, Inkrafttreten	30
Art. 58	Aufhebung oder Abänderung von Quartierplänen	30

VII	Baubewilligungsverfahren	30
Art. 59	Bewilligungspflicht	31
Art. 60	Unterlagen zum Baugesuch	31
Art. 61	Baugespann	32
Art. 62	Planauflage	32
Art. 63	Vereinfachtes Verfahren	33
Art. 64	Baubescheid	33
Art. 65	Baubeginn	33
Art. 66	Baukontrolle, Bauabnahme	34
Art. 67	Bauausführung, Änderungen	34
Art. 68	Gebühren	34
VIII	Schlussbestimmungen	35
Art. 69	Verantwortlichkeit	35
Art. 70	Widerhandlungen / Busse	35
Art. 71	Wiederherstellung	35
Art. 72	Rechtsmittel	36
Art. 73	Inkrafttreten	36

Anhang – Reglement Wohnzone für Einheimische

Gestützt auf das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) und das Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG) erlässt die Gemeinde Urmein nachstehendes

BAUGESETZ

I Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Zweck

Die Bauvorschriften dienen dazu,

- den Boden zweckmässig zu nutzen,
- die zeitgerechte und geordnete bauliche Entwicklung zu gewährleisten,
- die Land- und Forstwirtschaft und das bestehende Orts- und Landschaftsbild zu erhalten,
- das Wohl und die Sicherheit der Einwohner zu wahren.

Art. 2

Geltungsbereich

Das Baugesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet.

Seine Vorschriften finden Anwendung auf sämtliche ~~der Bewilligungspflicht unterliegenden~~ Bauten, Anlagen und baulichen Massnahmen

Bestehende Bauten, die diesem Baugesetz nicht entsprechen, dürfen nur unterhalten werden. Geringfügige Änderungen können bewilligt werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Vorbehalten bleiben die zwingenden Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechtes.

Art. 3

Baubehörde

Baubehörde ist der Gemeindevorstand.

Ihr obliegt der Vollzug des Baugesetzes, sowie die Anwendung eidgenössischer und kantonaler Vorschriften, soweit die Gemeinde hierfür zuständig ist. Sie kann bei Bedarf sachkundige Berater zuziehen.

Die Baubehörde vertritt die Gemeinde bei den sich aus dem Vollzug ergebenden Rechtsgeschäften und Streitigkeiten.

Art. 4

Ausnahmebewilligung

Art. 82 KRG ist unmittelbar anwendbar

~~Liegen ausserordentliche Verhältnisse vor und bedeutet die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen eine unverhältnismässige Härte, so kann der Gemeindevorstand Ausnahmen von einzelnen Vorschriften gewähren, wenn dadurch keine öffentlichen Interessen verletzt werden.~~

~~Ein Anspruch auf Erteilung einer Ausnahmebewilligung besteht nicht.~~

~~Die Ausnahmebewilligung kann mit Bedingungen und Auflagen verknüpft, befristet und davon abhängig gemacht werden, dass sich der Grundeigentümer verpflichtet, auf Verlangen des Gemeindevorstandes den gesetzlichen Zustand wieder herzustellen (Revers). Reverse sind auf Kosten des Bauherrn im Grundbuch anmerken zu lassen.~~

~~Bedingungen und Auflagen, die an die Erteilung von Ausnahmebewilligungen geknüpft werden, müssen mit der Anwendung des Baugesetzes in Zusammenhang stehen.~~

Art. 5

Hofstattrecht

Art. 81 KRG ist unmittelbar anwendbar. Gemäss Abs. 3 können die Gemeinden den Wiederaufbau nach Zerstörung oder Abbruch für zulässig erklären (Hofstattrecht).

Wird ein Gebäude in der Bauzone ganz oder teilweise zerstört oder abgebrochen, so darf es binnen 3 Jahren ohne Rücksicht auf die Vorschriften des Baugesetzes bezüglich Gebäudehöhe, Gebäudelänge und Grenzabstände im bisherigen Umfange wiederhergestellt werden. Zweckänderungen im Rahmen der Nutzungs- und Gestaltungsvorschriften sind zulässig, soweit dadurch die Interessen Dritter nicht über Gebühr beeinträchtigt werden. Für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen bleiben die übergeordneten Bestimmungen vorbehalten.

Abweichungen von einzelnen Massen des Altbaues im Rahmen der bestehenden Gebäudekubatur können gestattet oder angeordnet werden, wenn damit eine bessere Gesamtgestaltung ermöglicht wird oder wenn dies aus anderen wichtigen Gründen des öffentlichen Interesses erforderlich ist.

Die Gebäudemasse sind vor dem Abbruch des Gebäudes oder binnen zwei Monaten nach dessen Zerstörung in einem von der Gemeinde zu genehmigenden Plan festzuhalten.

Für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen kann das Hofstattrecht im Sinne von Abs. 1 nur bedingt angewendet werden. Beim Wiederaufbau gelten die Bestimmungen des kantonalen Raumplanungsgesetzes. Vorbehalten bleiben auch Bau- und Baugestaltungslinien sowie Quartierpläne.

II Planung

Art. 6

Planungsmittel

Als Planungsmittel der Gemeinde gelten:

1. Baugesetz
2. Zonenplan
3. Genereller Gestaltungsplan
4. Genereller Erschliessungsplan
5. Bau- und Baugestaltungslinien
6. Quartierplan

Art. 7

Bausperre (Planungszone)

Art. 21 KRG ist unmittelbar anwendbar

~~Wird die Aufstellung oder Änderung des Baugesetzes, des Zonen-, Erschliessungs-, Gestaltungs- oder Quartierplanes in die Wege geleitet, so kann der Gemeindevorstand für die entsprechenden Gebiete eine Bausperre erlassen.~~

~~Die Bausperre ist im Kantonsamtsblatt und auf ortsübliche Weise bekanntzugeben.~~

~~Während der Bausperre dürfen keine Neubauten oder bauliche Veränderungen bewilligt werden, wenn sie den vorgesehenen neuen Vorschriften widersprechen und die Ausführung der Pläne beeinträchtigen können.~~

Zonenplan

Art. 8

Der Zonenplan unterteilt das Gemeindegebiet nach Art und Mass der Nutzung in Zonen der Grundnutzung und Zonen überlagerter Nutzung. Die Vorschriften einer überlagerten Nutzungszone gelten neben den Bestimmungen der Zone der Grundnutzung.

Zonen der Grundnutzung:

- Dorfzone
- Dorferweiterungszone
- Wohnzone
- Zone für öffentliche Wohnbauten
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Erholungszone
- Ferienhauszone Aclas Heinzenberg
- Landwirtschaftszone
- Forstwirtschaftszone
- Übriges Gemeindegebiet

Zonen der überlagerten Nutzung:

- Grundwasser- und Quellschutzzone
- Gefahrenzonen
- Landschaftsschutzzone
- Wintersportzone

Art. 9

Genereller Gestaltungsplan

Der generelle Gestaltungsplan kann in Ergänzung von Baugesetz und Zonenplan Vorschriften und Massnahmen über die Erhaltung und Gestaltung einzelner Bauten, Anlagen und Naturobjekte, über die Erhaltung und Pflege der Siedlung und der Landschaft enthalten. Er bezeichnet ferner Gebiete, die mit einem Hochbauverbot belegt sind und die zu erhaltenden Feldgehölze. Der generelle Gestaltungsplan kann als separater Plan erstellt werden oder im Zonenplan integriert sein.

Die im generellen Gestaltungsplan als geschützte Bauten bezeichneten Gebäude dürfen weder vollständig abgebrochen noch vollständig ausgekernt werden. Der Gemeindevorstand kann Teilabbrüche gestatten, soweit die abzubrechenden Gebäudeteile nicht für den festgelegten Schutz mitbestimmend sind. Änderungen der Nutzung und der Gestaltung haben sich unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz auf

das Unerlässliche zu beschränken. Die besonderen Vorschriften für die von Bund und Kanton geschützten Baudenkmäler bleiben vorbehalten.

Die im generellen Gestaltungsplan mit einem Hochbauverbot belegten Flächen dürfen oberirdisch nicht überbaut werden. Sie dürfen jedoch in die Berechnung einer allfälligen Ausnützungsziffer einbezogen werden. Kleinere Nebenbauten, die der Pflege und Nutzung dieser Teilflächen dienen und keine Wohn- und Arbeitsräume enthalten, können zugelassen werden. Ferner sind in Oberurmein Abschränkungen und andere Massnahmen, die die freie Begehrbarkeit der Hochbauverbotsflächen einschränken, nicht zulässig.

Die zu erhaltenden Feldgehölze dürfen, soweit sie nicht der Forstgesetzgebung unterstellt sind, im Interesse der landwirtschaftlichen Nutzung und ihrer Pflege zurückgeschnitten, jedoch nicht gerodet werden.

Art. 10

Genereller
Erschliessungsplan

Der generelle Erschliessungsplan legt die Erschliessung des Gemeindegebietes mit Verkehrs- und Versorgungsanlagen fest. Der generelle Erschliessungsplan dient als Grundlage für die generellen Projekte und die Erschliessungsbeiträge.

Art. 11

Bau- und
Baugestaltungslinien

Mit Baulinien können Strassenräume, Wege und Plätze, Werkanlagen, Waldränder, Gewässerufer, Aussichtslagen und Landschaftsteile vor Verbauung geschützt werden. Ferner können durch Baulinien Nutzungsverlegungen, Freiflächen und Standorte von Gebäuden bestimmt werden.

Der mit einer Baulinie belastete Boden darf oberirdisch und bei Baulinien zum Schutze von Verkehrs- und Versorgungsanlagen auch unterirdisch nicht überbaut werden, bleibt aber im Privateigentum. In besonderen Fällen können Ausnahmen gegen Revers bewilligt werden. Einzelne Vorsprünge wie Erker, Balkone und Vordächer dürfen höchstens 1.50 m über die Baulinie hinausragen. Sie sind in der Regel nur zulässig, wenn sie mindestens 4.50 m über dem Strassenniveau liegen.

Zur Erhaltung des Dorfbildes oder zur Schaffung und Sicherung von Strassen- und Gassenräumen und Plätzen können Baugestaltungslinien gezogen werden. Diese bestimmen zwingend die Lage von Gebäuden oder Gebäudeseiten.

Verfahren

Art. 12

Art. 47 - 50 KRG und Art. 12 -15 KRVO sind unmittelbar anwendbar

Art. 57 KRG ist unmittelbar anwendbar für Bau- und Niveaulinien

~~Erlass und Änderung des Baugesetzes, des Zonenplanes, des generellen Erschliessungs- und Gestaltungsplanes sowie der Bau- und Baugestaltungslinienplan~~ unterliegen der Abstimmung in der Gemeindeversammlung.

Pläne ~~und Bauvorschriften~~ sind vor der Abstimmung während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist in der ortsüblichen Weise bekanntzugeben.

Abänderungswünsche und Anträge sind während der Auflagefrist schriftlich der Baubehörde einzureichen. Diese entscheidet über die Eingaben und gibt diesen den Antragstellern schriftlich bekannt. Sie verabschiedet die bereinigten Pläne ~~und Bauvorschriften~~ zuhanden der Gemeindeversammlung.

~~Beschlüsse der Gemeindeversammlung über Erlass oder Abänderung der Bauvorschriften, des Zonen-, des generellen Erschliessungs- und Gestaltungsplanes sowie des Bau- und Baugestaltungslinienplanes~~ sind öffentlich unter Hinweis auf die Beschwerdemöglichkeit bekanntzugeben.

III Bauvorschriften

1. Voraussetzungen

Art. 13

Baureife

Art. 72 KRG ist unmittelbar anwendbar

~~Neubauten und Umbauten mit Zweckänderungen dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden.~~

~~Ein Grundstück gilt als baureif, wenn~~

- ~~1. seine Form und Grösse eine zonengemässe Überbauung gestatten und wenn eine im betreffenden Gebiet notwendige Baulandumlegung nicht präjudiziert wird, und~~
- ~~2. alle für die betreffende Nutzung erforderlichen, vorschriftsgemässen Anlagen für die Zufahrt, die Wasser- und Energieversorgung und die Abwasserbeseitigung vorhanden sind oder die verbindliche Zusicherung des Bauwilligen vorliegt, dass die notwendigen Anlagen nach den Plänen der Gemeinde innert gegebener Frist ausgeführt werden.~~

2. Gestaltung und Situierung von Bauten

Art. 14

Orts- und Landschaftsbild

Art. 73/1 KRG ist unmittelbar anwendbar

~~Bauten und Bauteile aller Art, einschliesslich Umgebungs- und Terraingestaltung, Reklameanlagen und Bemalungen, sind so zu gestalten, dass sie sich in das Dorf- und Landschaftsbild gut einordnen.~~

Es dürfen nur ortsübliche Materialien verwendet werden.

Art. 15

Dachgestaltung

Die Dachgestaltung hat sich den ortsüblichen Formen, Farben und Materialien anzugleichen. Wirtschaftsbauten ausserhalb der Bauzonen können ausnahmsweise mit Welleternit oder gefärbtem Wellblech eingedeckt werden, sofern dadurch das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

Es sind nur Satteldächer und angelehnte Pultdächer gestattet und beide Dachflächen müssen gleiche Neigung aufweisen. Für An- und Nebenbauten kann die Baubehörde auch andere Dachformen zulassen.

Dachdurchbrüche und Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn sie nicht mehr als 1/5 der Fassadenlänge ausmachen und nicht mehr als 1.00 m über die Dachhaut hinausragen.

Art. 16

Reklamen, Sonnenkollektoren und Freileitungen

Plakate, Hinweistafeln und Reklamen dürfen nur an den vom Gemeindevorstand bezeichneten Stellen angebracht werden. Sie sind so zu gestalten, dass sie das Orts- und Landschaftsbild und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Im Bereiche der Kantonsstrassen ist zudem die Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde erforderlich.

Sonnenkollektoren und dergleichen sind nur zulässig, soweit sie sich in den Bau und die Umgebung gut einfügen.

Neue Strom- und Telefonleitungen sind innerhalb der Bauzonen nach Möglichkeit unterirdisch zu verlegen.

Art. 17

Einfriedungen, Böschungen,
Stützmauern

Einfriedungen, Pflanzen, Mauern und Böschungen dürfen das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Stacheldrahtzäune sind untersagt. Gegenüber dem Fahrbahnrand ist ein Abstand von mindestens 0.60 m einzuhalten.

In den Bauzonen von Oberurmein sind nur Einfriedungen entlang öffentlichen Strassen und den äusseren Bauzonengrenzen erlaubt.

Der Gemeindevorstand kann die Anpassung oder Entfernung bestehender Pflanzen oder Anlagen verlangen, die diesen Vorschriften widersprechen.

Art. 18

Deponien und Materialentnahmen

Deponien und Materialentnahmen dürfen weder das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen noch unzumutbare Emissionen verursachen. Für Standorte ausserhalb der Bauzonen ist die Genehmigung der zuständigen kantonalen Behörde einzuholen.

Deponien und Materialentnahmen von mehr als 2000 m³ dürfen nur in den im Zonenplan festgelegten Abbau- und Deponiezone bewilligt werden.

Art. 19

Gewässer- und Waldabstand

Art. 78 KRG ist unmittelbar anwendbar

~~Gegenüber Gewässern und Waldrändern ist unter Vorbehalt von Baulinien ein Gebäudeabstand von 10.00 m einzuhalten. Der Waldabstand ist ab der vermessenen Waldgrenze einzuhalten. Wo eine solche fehlt, gilt ein Abstand von 2.00 m ab den am nächsten stehenden Baumstämmen als Waldgrenze.~~

3. Verkehrs- und Versorgungsanlagen

Art. 20

Strassenabstand

Wo keine Baulinien bestehen, ist gegenüber Gemeindestrassen ein Abstand von mindestens 2.50 m einzuhalten. Der Gemeindevorstand kann in der Dorfzone Ausnahmen gewähren oder ein höheres Mass anordnen, wenn die bestehenden Baufluchten oder die Verkehrssicherheit es gestatten oder erfordern.

Art. 21

Parkierung und Garagen

Bei sämtlichen Neubauten sowie bei grösseren Umbauten von Wohn- und Geschäftshäusern, Hotels und gewerblichen Betrieben hat der Bauherr auf seinem Grund genügend Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu errichten und diese dauernd für die Parkierung offenzuhalten. Garagenvorplätze gelten nicht als Abstellplätze.

Für Wohnbauten ist je neu erstellte Wohnung ein Abstellplatz vorzusehen, bei Wohnungen mit mehr als 80.00 m² Wohnfläche 2 Abstellplätze. Für die übrigen Bauten und Anlagen bestimmt der Gemeindevorstand die Anzahl der Abstellplätze in Berücksichtigung der Richtlinien der Schweizerischen Strassenfachmänner.

Ist die Errichtung von Abstellplätzen auf eigenem Grund nicht möglich, ist der Grundeigentümer durch den Gemeindevorstand zur Leistung oder Sicherstellung von Beträgen für den Bau und Unterhalt solcher Anlagen auf öffentlichen Grund verpflichtet.

Art. 22

Zu- und Ausfahrten

Zu- und Ausfahrten sind so zu gestalten, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Vor Autogaragen mit direkter Ausfahrt auf die Strasse muss ein Fahrzeug abgestellt werden können, ohne den öffentlichen Strassenraum zu beanspruchen.

Entlang von Erschliessungsstrassen, deren Breite 3.00 m oder weniger beträgt, dürfen Garageausfahrten nicht mit Abschränkungen versehen werden. Diese Ausfahrten dürfen für das Kreuzen und Wenden von Fahrzeugen benutzt werden.

Art. 23

Rastplätze, öffentliche Feuerstellen, Zeltlager

Die Errichtung und den Betrieb von Rastplätzen und öffentlichen Feuerstellen kann der Gemeindevorstand gestatten, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Organisierte Zeltlager sind mit Bewilligung des Gemeindevorstandes zulässig.

4. Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen

Art. 24

Ausführung und Unterhalt

Art. 79/1 und 2 KRG sind unmittelbar anwendbar

~~Alle Bauten und Anlagen sind so zu erstellen und zu unterhalten, dass sie ihren Zweck in technischer und hygienischer Hinsicht genügen. Sie müssen den zeitgemässen Anforderungen bezüglich Festigkeit, Energieverbrauch, Wärme-, Schall- und Feuerschutz genügen.~~

Art. 73/3 und 79/4 KRG sind unmittelbar anwendbar

~~Gefährdet ein Bauwerk wegen mangelhafter Konstruktion oder Unterhaltes Menschen oder fremdes Eigentum, verunstaltet es das Orts- und Landschaftsbild, so ist es vom Eigentümer instand zu stellen.~~

Art. 25

Emissionen

Jedermann ist gehalten Lärm, Erschütterungen, lästige Dünste, Staub oder starke Rauchentwicklung zu vermeiden.

Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen, die Emissionen verursachen, werden nur bewilligt, wenn sie den geltenden Vorschriften zur Begrenzung der Umweltbelastung genügen.

Ortsfeste Anlagen, wie Bauten und Verkehrswege, haustechnische Anlagen und andere nicht bewegliche Einrichtungen, die Emissionen verursachen, werden nur in den hierfür vorgesehenen Zonen und unter Einhaltung der Bedingungen der massgeblichen Lärmempfindlichkeitsstufe bewilligt. Bei der Beurteilung der Emissionen ist auch das zu erwartende Verkehrsaufkommen zu berücksichtigen.

Es werden nicht störende, mässig störende und stark störende ortsfeste Anlagen unterschieden.

Als nicht störend gelten ortsfeste Anlagen, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und das ruhige und gesunde Wohnen in keiner Weise beeinträchtigen. Sie haben mindestens die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe II zu erfüllen.

Als mässig störend gelten ortsfeste Anlagen mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben und sich auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränken. Sie haben mindestens die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe III zu erfüllen.

Ortsfeste Anlagen mit weitergehenden Emissionen gelten als stark störend. Sie haben mindestens die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe IV zu erfüllen.

Bestehende ortsfeste Anlagen, die den geltenden Vorschriften nicht genügen, sind zu sanieren.

Art. 26

Dach-, Fremdwasser und
Schneerutschungen

Es ist untersagt Wasser, Dachwasser und Abwasser von Grundstücken auf die öffentlichen Strassen, Wege und Plätze abzuleiten.

Ist die Versickerung von Dach- und Fremdwasser (Sicker-, Drainage- und Quellwasser usw.) an Ort und Stelle nicht möglich oder nicht zweckmässig, sind diese in öffentliche Gewässer oder Meteorwasserleitungen abzuführen.

Wo sich die Traufseite der Strasse zukehrt, ist durch zweckentsprechende Massnahmen dafür zu sorgen, dass Schneerutschungen auf die Strasse ausgeschlossen sind.

5. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Art. 27

Beanspruchung des öffentlichen Grundes sowie der öffentlichen Gewässer

Über den normalen Gemeingebrauch hinausgehende Benützung des öffentlichen Grundes, wie z.B. das Aufstellen von Gerüsten oder Deponieren von Material ist nur mit Bewilligung des Gemeindevorstandes möglich. Sie kann eine Gebühr verlangen.

Mit der Bewilligung sind die für die Sicherung des öffentlichen Verkehrs und der öffentlichen Anlagen notwendigen Bedingungen und Auflagen zu verbinden.

Eine über den gesteigerten Gemeingebrauch hinausgehende Sondernutzung am öffentlichen Grund und Boden oder an öffentlichen Gewässern ist nur mit Konzession der Gemeindeversammlung zulässig.

Art. 28

Benützung des öffentlichen
Luftraumes

Die Benützung des öffentlichen Luftraumes kann gestattet werden für:

1. Fensterläden, Tür- und Torflügel, sofern keine andere Lösung möglich ist.
2. Erker und andere ausladende Gebäudeteile sowie Dachvorsprünge, wenn sie mindestens 3.00 m über öffentlich begehbaren Flächen und 4.50 m über dem Strassenniveau angebracht werden und nicht mehr als 1.00 m in den öffentlichen Luftraum ragen.

Art. 29

Beanspruchung des
Privatbodens

Die Gemeinde ist befugt, im öffentlichen Interesse auf Privatgrundstücken Verkehrsschilder, Strassentafeln, Beleuchtungskörper, Hausnummern, Hydranten, Höhen- und Vermessungspunkte und dgl. entschädigungslos anzubringen. Die berechtigten Wünsche der Grundeigentümer sind zu berücksichtigen.

IV Zonenvorschriften

1. Zonen der Grundnutzung

Art. 30

Dorfzone

In der Dorfzone ist der Charakter der bestehenden Siedlung zu erhalten. Es können Wohnbauten und mässig störende Gewerbebetriebe sowie landwirtschaftliche Bauten erstellt werden.

Neubauten sowie An- und Nebenbauten haben sich in Höhe, Stellung, Proportion, Dachform, Material, Farbe und Gestaltung gut in die bestehende Siedlung einzufügen. Sie sind in einem an die traditionelle Bebauung anknüpfenden Stil zu errichten.

Art. 31

Dorferweiterungszone

Die Dorferweiterungszone ist für Wohnbauten und mässig störendes Kleingewerbe bestimmt.

Im weitem gelten die Vorschriften der Dorfzone.

Art. 32

Wohnzone

In den Wohnzonen von Oberurmein sind neben Wohnbauten auch nicht störende Betriebe zugelassen. Bei der Festlegung der Dachformen und der Firstrichtungen ist auf das Orts- und Landschaftsbild Rücksicht zu nehmen.

Hotels, Appartements und Restaurationsbetriebe sind nur in der Wohnzone A zulässig.

Art. 32a

Wohnzone für Einheimische

In der Wohnzone für Einheimische dürfen nur Wohnbauten für ortsansässige Personen, welche in der Gemeinde Wohnsitz im Sinne von Art. 23 ZGB haben, erstellt werden.

Die Nutzung als Zweitwohnung ist untersagt.

Die jeweilige Parzelle muss innerhalb von 3 Jahren vollständig überbaut sein. Wird diese Bedingung nicht erfüllt, verfügt die Gemeinde über ein Rückkaufsrecht.

Dasselbe Rückkaufsrecht kommt im Falle eines Verkaufes der jeweiligen Parzelle zum Tragen.

Der Verkauf und die Nutzung von Parzellen in der Wohnzone für Einheimische richtet sich nach einem von der Gemeindeversammlung zu beschliessenden Reglement „Wohnzone für Einheimische“.

Art. 33

Zone für öffentliche Wohnbauten

Die Zone für öffentlichen Wohnungsbau dient der Erstellung von öffentlichen Wohnbauten.

Als öffentliche Wohnbauten gelten Wohn- und Ferienhäuser, die von Gemeinden, von andern öffentlichen Körperschaften oder Anstalten sowie von privaten Einrichtungen mit öffentlicher Zweckbestimmung erstellt und betrieben werden, wie beispielsweise Schulferienheime.

Art. 34

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Diese Zone ist bestimmt für bestehende und künftige Bauten und Anlagen, die der Öffentlichkeit dienen.

Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Vorschriften (Art.43) hinsichtlich Gebäude- und Firsthöhe sowie Gebäudelänge angemessen zu berücksichtigen.

Für die Übernahme privater Grundstücke durch die Gemeinde gelten die Bestimmungen des kantonalen Raumplanungsgesetzes.

Art. 35

Erholungszone

Diese Zone umfasst Flächen, die der Erholung und der Freizeitgestaltung dienen. Bauten und Anlagen sind zulässig, soweit sie sich gut in das Landschaftsbild einfügen, der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen und dem Zonenzweck entsprechen. Terrainveränderungen die der zonen gemässen Nutzung dienen, sind gestattet.

Art. 35a

Ferienhauszone
Aclas Heinzenberg

Die Ferienhauszone Aclas Heinzenberg ist für die Errichtung einer Feriensiedlung mit bewirtschafteten Zweitwohnungen im Maiensässstil bestimmt.

Neben der Wohnnutzung sind betrieblich notwendige Bauten und Anlagen wie Rezeption, Personalräume, Putzräume, Verpflegungs- und Verkaufsstätten, Parkieranlagen etc. zulässig.

Die Wohnungen sind auf Dauer über eine kommerzielle Vertriebsorganisation, ein Reservationssystem einer Tourismusorganisation oder einer anderen geeigneten Einrichtung einer gewerbmässigen touristischen Nutzung zuzuführen.

Zugelassen ist eine im Voraus vertraglich festgelegte minimale Eigennutzung durch den Eigentümer der Zweitwohnung von maximal sechs Wochen pro Jahr, wovon maximal drei Wochen in der Hochsaison liegen dürfen.

Für die Sicherung der vorgeschriebenen Nutzung sind der Baubehörde bis zum Nutzungsbeginn und später bei jeder Handänderung die entsprechenden Verträge mit den erwähnten Organisationen vorzulegen und von dieser genehmigen zu lassen.

Die Umwandlung der in der Zone zulässigen Wohnungen in nicht bewirtschaftete Zweitwohnungen ist nicht zulässig.

Art. 36

Landwirtschaftszone

Die Landwirtschaftszone umfasst das für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau geeignete, sowie das im Gesamtinteresse landwirtschaftlich zu nutzende und für diesen Zweck zu erhaltende Land.

Neu- und Umbauten dürfen nur bewilligt werden, soweit sie der landwirtschaftlichen Nutzung des Bodens, den Wohnbedürfnissen der bäuerlichen Bevölkerung und ihrer Hilfskräfte oder der Sicherung der bäuerlichen Existenz dienen.

Die Erneuerung, teilweise Änderung und der Wiederaufbau nicht standortgebundener Bauten sind im Rahmen der eidgenössischen und kantonalen Vorschriften gestattet.

Der Gemeinde dürfen durch die Zulassung von Bauvorhaben in der Landwirtschaftszone keine Kosten erwachsen. Es besteht kein Anspruch auf Anschluss an die öffentlichen Erschliessungsanlagen.

Art. 37

Forstwirtschaftszone

Die Forstwirtschaftszone umfasst den Wald im Sinne der Forstgesetzgebung und die zur Aufforstung vorgesehenen Gebiete.

In der Forstwirtschaftszone dürfen nur Bauten bewilligt werden, die der Forstwirtschaft dienen.

Art. 38

Übriges Gemeindegebiet

Das übrige Gemeindegebiet umfasst die öffentlichen Gewässer, das nicht kulturfähige Land sowie Flächen, die noch keiner Nutzungszone zugewiesen sind.

Es dürfen nur standortgebundene Bauten im Sinne des eidgenössischen und kantonalen Raumplanungsgesetzes erstellt werden. Bauten und Anlagen, die einen künftigen Zonenzweck beeinträchtigen, sind nicht zulässig. Im übrigen findet Art. 36 Abs. 3 und 4 ebenfalls Anwendung.

2. Zonen der überlagerten Nutzungen

Art. 39

Quellschutzzone

Die Gewässerschutzbereiche Zone A gemäss der von der Regierung beschlossenen Gewässerschutzkarte Graubünden (Landeskarte 1:25000, Blatt Thusis) gelten als Quellschutzzonen. Sie schützen Quelfassungen und ihre Umgebung. Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen sind die nach den Vorschriften der Gewässerschutzgesetzgebung erforderlichen Schutzmassnahmen zu ergreifen und auszuführen.

Art. 40

Gefahrenzonen

Art. 38 KRG ist unmittelbar anwendbar

~~Die Gefahrenzonen umfassen Gebiete, in welchen mit Naturgewalten wie Lawinen, Hochwasser, Rufen, Steinschlägen und Rutschungen zu rechnen ist, die Leben oder Sachwerte gefährden können.~~

~~In der Gefahrenzone mit hoher Gefahr (Gefahrenzone 1) dürfen keine Bauten erstellt und erweitert werden, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren bestimmt sind. Zerstörte Bauten dürfen nur in Ausnahmefällen wieder aufgebaut werden. Standortgebundene Bauten, die nicht dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, sind mit entsprechendem Objektschutz zulässig.~~

~~In der Gefahrenzone mit geringer Gefahr (Gefahrenzone 2) bedürfen Bauvorhaben (Neu- und Erweiterungsbauten, Umbauten mit erheblicher Wertvermehrung) der Genehmigung durch die Gebäudeversicherung des Kantons Graubünden. Diese umschreibt die erforderlichen Schutzmassnahmen als Bauauflagen.~~

Art. 41

Landschaftsschutzzone

Die Landschaftsschutzzone schützt öffentliche Gewässer und ihre Ufer, besonders schöne und naturkundlich bedeutsame Landschaften, Waldränder und Aussichtslagen vor Verbauung.

Die Erstellung von Hochbauten und Erschliessungsanlagen sowie wesentliche Terrainveränderungen sind untersagt. Bestehende Bauten dürfen erneuert und im Rahmen der Bestimmungen der Grundnutzung angemessen erweitert werden.

Wintersportzone

Art. 42

Die Wintersportzone umfasst das für die Ausübung des Wintersportes erforderliche Gelände wie Abfahrtspisten und Langlaufloipen, Schlittelwege u.ä.

- a) Jedermann steht zur Ausübung des Skisportes der freie Zutritt offen.
- b) Bauliche Anlagen, Pflanzungen und Terrainveränderungen, Düngungen sind nur zulässig, soweit sie die Ausübung des Wintersportes nicht beeinträchtigen.
- c) Einfriedungen von Grundstücken im Bereich von Skipisten können untersagt werden. Sie sind mindestens während der Zeit vom 1. Dezember bis 15. April zu entfernen.
- d) Nach Massgabe des Generellen Erschliessungsplanes und unter Vorbehalt der erforderlichen Baubewilligung ist es innerhalb der Wintersportzone zulässig, Skipisten selber zu beschneien und die hierfür erforderlichen Bauten und Anlagen zu erstellen. Die Beschneieung darf frühestens ab 1. November und nur auf dauernd gefrorenen Boden erfolgen.
- e) Die Gemeinde kann Grundstücke innerhalb der Wintersportzone enteignen, sofern sie für die Ausübung des Wintersportes unerlässlich sind.
- f) Schäden an Grundstücken oder Ertragsausfälle, die durch die Ausübung des Wintersportes an Grundstücken innerhalb der Wintersportzone entstehen, werden von der Gemeinde vergütet.
- g) Kosten, die der Gemeinde aus der Anwendung dieser Bestimmungen erwachsen, können direkt oder im Perimeterverfahren ganz oder teilweise den interessierten Unternehmungen und Betrieben auferlegt werden.
- h) Die Gemeinde erlässt bei Bedarf ein Reglement, in dem die Kostenfeststellung und Entschädigung festgelegt werden.

3. Zonenschema, Massvorschriften und Messweise

Art. 43

Zonenschema

Zone	Min. Ausnützung	Max. Ausnützung	Max. Gebäudehöhe (m)	Max. Firsthöhe (m)	Max. Gebäudelänge (m)	Min. Grenzabstand (m)		Dachneigung (°)	Emissionen Empfindlichkeitsstufe (ES)	Empfindlichkeitsstufe (ES)	
						gross	klein				
Dorfzone D	-	-	9.6 ⁴⁾	13.10 ⁴⁾	20.00 ^{3) 4)}	2.50	2.50	Art. 30	mässig störend	III	
Dorferweiterungszone DE	-	-	7.00	9.50	14.00 ³⁾	5.00	3.00	Art. 31	mässig störend	III	
Wohnzonen (Z1) WA	-	0.60	9.60	13.10	20.00 ¹⁾	7.00	5.00	18 – 21	nicht störend	II 5)	
	(Z2) WB	-	0.40	7.00	9.00	12.00 ²⁾	5.00	3.00	18 – 24	nicht störend	II
	(Z2) WC	-	0.35	7.00	9.50	14.00	5.00	3.00	18 – 24	nicht störend	II
Wohnzone für Einheimische WZE	0.3	0.4	7.00	9.50	14.00	5.00	3.00	18 – 24	nicht störend	II	
Zone für öffentliche Wohnbauten ZÖW	-	0.20	9.60	13.10	20.00	7.00	5.00	18 – 24	nicht störend	II	
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZÖBA	-	-	-	-	-	5.00	3.00	-	nicht störend	II 5)	
Ferienhauszone Aclas Heizenberg FA	-	0.40	7.00	9.00	12.00	5.00	3.00	18 – 24	nicht störend	II	

1) Hotels und Restaurants bis maximal 24.00 m Gebäudelänge

2) Gestaffelte Baugruppe bis maximal 40.00 m Gebäudelänge

3) Beim Zusammenbau von zwei und mehr Bauten bis maximal 224.00 m Gebäudelänge

4) Ein Anspruch auf diese Masse besteht nicht. Vorbehalten bleibt der Art. 30 (Dorfzone)

5) Einzelne Flächen der Wohnzonen WA, WC und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gehören der ESIII an und sind im Zonenplan besonders gekennzeichnet

Ausnutzungsziffer

Art. 44

Die Ausnutzungsziffer regelt das Verhältnis aller anrechenbaren Geschossflächen im Aussenmass zur anrechenbaren Landfläche.

Sie wird wie folgt berechnet:

$$AZ = \frac{\text{anrechenbare Bruttogeschossfläche}}{\text{anrechenbare Landfläche}}$$

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller Geschossflächen im Aussenmass.

Im Untergeschoss werden nur die Wohn- und Arbeitszwecken dienenden Räume mit Nebenräumen und Zugängen einbezogen.

Im Dachgeschoss werden für Wohn- und Arbeitszwecke ausgebaute oder ausbaubare Räume angerechnet, soweit die lichte Höhe mindestens 1.60 m beträgt.

Nicht angerechnet werden:

- a) Das Mehrmass von Aussenmauern mit Wandstärken über 0.30 m
- b) Nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume wie Garagen und Kellerräume usw. sowie Schutz-, Heiz- und Tankräume, Waschküchen und Maschinenräume von Lift-, Ventilations- und Klimaanlage
- c) Ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen, offene Erdgeschosshallen Dachterrassen sowie nicht künstlich beheizte Wintergärten
- d) Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen.

Die anrechenbare Landfläche ist die Fläche der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenutzten Grundstücke der Bauzone, abzüglich der im Zonen- und generellen Erschliessungsplan sowie in Quartierplänen festgelegten öffentlichen Strassen oder ev. weiteren öffentlichen Bedürfnissen vorbehaltenen Flächen.

Art. 45

Gebäude- und Firsthöhe

Als Gebäudehöhe gilt das Mittel der Höhe aller Hauptgebäudedecken, gemessen vom gewachsenen Boden bis zum Schnittpunkt mit der oberen Kante der Sparren.

Die Firsthöhe wird auf der Talseite ab gewachsenem oder mässig aufgeschüttetem Boden bis Oberkant Firstpfette gemessen. Bei Abgrabungen von mehr als 1/3 der Fassadenlänge wird vom neuen Geländeverlauf gemessen.

Art. 46

Gebäudelänge

Als Gebäudelänge gilt die grösste Seite des kleinsten Rechteckes, welches das Gebäude umfasst.

Bei sämtlichen Gebäuden dürfen die maximalen Gebäudelängen nicht überschritten werden.

An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 48 Abs. 3 sind nicht anzurechnen.

Art. 47

Grenz- und Gebäudeabstand

~~Art. 75 – 77 KRG und Art. 37 KRVO sind unmittelbar anwendbar~~

~~Bei sämtlichen Bauten ist der vorgeschriebene Grenzabstand als die kürzeste, waagrechte Entfernung zwischen der Fassade und der Grundstücksgrenze einzuhalten.~~

Der grosse Grenzabstand ist an der Süd- oder der Talfassade, die kleinen Grenzabstände von den übrigen Fassaden einzuhalten.

~~Der Gebäudeabstand ergibt sich aus der Summe der beiden vorgeschriebenen Grenzabstände. Bei verschiedenen Bauten auf demselben Grundstück bemisst sich der Gebäudeabstand, wie wenn eine Grenze dazwischen läge.~~

Art. 48

Näher- und Grenzbaurecht

~~Mit Zustimmung des Nachbarn können die Grenzabstände ungleich auf die Grundstücke verteilt werden.~~

~~Auf Begehren der beteiligten Grundeigentümer kann der Gemeindevorstand eine Reduktion des Gebäudeabstandes bewilligen, sofern dadurch weder öffentliche, feuerpolizeiliche noch wesentliche private Interessen verletzt werden.~~

~~Eingeschossige An- und Nebenbauten bis 3.00 m Gebäudehöhe und weniger als 30.00 m² Grundfläche, welche keine Wohn- und Arbeitsräume enthalten, können bis an die Grenze gestellt werden, sofern keine feuer- und sicherheitspolizeilichen Vorschriften oder andere wichtige~~

~~Gründe entgegenstehen. Der Bauherr hat dem Gesuch das schriftliche Einverständnis des Nachbarn beizulegen.~~

Art. 82/3 KRG ist unmittelbar anwendbar

~~Bei Aussenisolationen von bestehenden Bauten darf der Grenz- und Gebäudeabstand um das entsprechende Mass unterschritten werden. Ausragende Gebäudeteile, wie offene Balkone, Erker, Vortreppen, Vordächer usw. dürfen bis zu 1.50 m in den Genzabstandsbereich hineinragen.~~

~~Der Gemeindevorstand kann den Zusammenbau selbstständiger Gebäude über die Grenze unter Einhaltung der Zonenvorschriften gestatten.~~

~~Die zwischen den Nachbarn getroffenen schriftlichen Vereinbarungen sind mit dem Baugesuch einzureichen und in das Grundbuch einzutragen. Der Nachweis der Eintragung ist spätestens vor Baubeginn einzureichen.~~

V Erschliessung

Art. 49

Erstellung und Finanzierung
der Erschliessungsanlagen

Die Gemeinde erstellt nach Massgabe der genehmigten Kredite die im generellen Erschliessungsplan vorgesehenen öffentlichen Strassen, Wege und Werkleitungen.

Die Erstellung der öffentlichen Strassen ist Sache der Gemeinde.

Die Gemeinde erhebt für den direkten oder indirekten Anschluss an die öffentlichen Werkanlagen gemäss den geltenden Reglementen Anschlussgebühren, die den Gesamtaufwand der Gemeinde für die betreffenden Anlagen decken sollen.

Für die Benützung der öffentlichen Werkanlagen erhebt die Gemeinde periodische Benützunggebühren.

VI Quartierplanung

Quartierplanung und Baulandumlegung:

Bezüglich der Instrumente Quartierplanung und Baulandumlegung sowie der entsprechenden Verfahren enthält das neue kantonale Raumplanungsrecht ein abschliessendes, geschlossenes und verbindliches Regelungssystem.

- Quartierplanung: Art. 51 – 54 KRG und Art. 16 – 21 KRVO sind unmittelbar anwendbar
- Baulandumlegung: Art. 65 – 71 KRG und Art. 28 – 35 KRVO sind unmittelbar anwendbar

1. Allgemeines

Art. 50

Zweck und Inhalt

~~Die Quartierplanung regelt die Gestaltung und Erschliessung eines bestimmten Gebietes im Rahmen der Grundordnung.~~

~~Der Quartierplan besteht aus den Quartierplanbestimmungen, dem Quartiergestaltungsplan und dem Quartiererschliessungsplan. Er ist nach Bedarf durch Pläne und Verzeichnisse der Baulandumlegung, durch den Grenzbereinigungsplan und durch weitere Pläne, Modelle und Berichte zu ergänzen.~~

Art. 51

Quartiergestaltungsplan

~~Durch den Quartiergestaltungsplan wird die Gestaltung der Bauten und ihrer Umgebung eines bestimmten Gebietes geregelt.~~

~~Der Quartiergestaltungsplan trennt wenigstens die überbaubaren und freizuhaltenden Flächen. Er kann Angaben über Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiflächen, deren Nutzung sowie allfällige Überbauungsetappen enthalten.~~

Gemäss Art. 25/4 KRG können die Gemeinden vorsehen, dass im Rahmen von Quartierplänen von der Regelbauweise abgewichen werden darf.

Abweichend von den Zonenvorschriften können bei besonderen ortsbau-lichen Leistungen im Quartiergestaltungsplan die Grenz- und Gebäudeabstände, die Gebäudelänge, der Zusammenbau mehrerer Baukörper sowie die Dachform und -neigung nach architektonischen Kriterien frei bestimmt werden. Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine erhebliche Terrainveränderung auf, so kann die Berechnung der Gebäude- und Firsthöhe ab neuem Terrain festgelegt werden.

Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb des Quartierplangebiets gelten die gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände.

Art. 52

Quartiererschliessungsplan

~~Der Quartiererschliessungsplan legt die Erschliessung des Quartierplangebietes mit den Verkehrs- und Versorgungsanlagen verbindlich fest.~~

~~Er kann Gemeinschaftsanlagen vorsehen und Etappen für die Erstellung der Erschliessung festlegen. Als Gemeinschaftsanlagen gelten insbesondere auch gemeinschaftliche Anlagen der Energieversorgung, der Abfallbeseitigung und für die Parkierung. Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen können zu einem Anschluss an Gemeinschaftsanlagen verpflichtet werden, sofern deren Anschluss zweckmässig und zumutbar ist.~~

2. Quartierplanvorschriften

Art. 53

Einleitung

~~Die Einleitung des Quartierplanverfahrens erfolgt durch Beschluss der Gemeindeversammlung.~~

~~Dieser Beschluss kann die Gemeinde selbstständig oder auf Antrag einer Mehrheit interessierter Grundeigentümer, die über mehr als die Hälfte eines sinnvoll abgegrenzten Quartierplangebietes verfügen, gefasst werden.~~

~~Der Beschluss über die Einleitung des Verfahrens hat Unterlagen über den Zweck der Quartierplanung, die Abgrenzung des Gebietes und Angaben über die allfällige Landverlegung und Nutzungsumlegung zu enthalten. Die betroffenen Grundeigentümer sind vor der Beschlussfassung zu orientieren und anzuhören.~~

~~Der Einleitungsbeschluss ist öffentlich bekanntzugeben. Den betroffenen Grundeigentümern ist er unter Angabe der Rekursmöglichkeiten schriftlich mitzuteilen.~~

~~Rekurse gegen die Durchführung einer Quartierplanung überhaupt, die Abgrenzung des Plangebietes und über die Durchführung einer Baulandumlegung oder Grenzbereinigung sind bei der Einleitung des Quartierplanverfahrens an den Gemeindevorstand zu erheben und können im nachfolgenden Verfahren nicht mehr erhoben werden.~~

Art. 54

Erstellen des Quartier-
planes

~~Nach Eintritt der Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses und Anhören der betroffenen Grundeigentümer lässt der Gemeindevorstand den Quartierplan durch Fachleute ausarbeiten. Den Grundeigentümern ist Gelegenheit zu bieten, bei der Ausgestaltung des Quartierplanes mitzuwirken.~~

~~Der Gemeindevorstand kann die Erstellung des Planes auch Fachleuten überlassen, welche von den Quartierplanbeteiligten beauftragt worden sind. Er kann dabei Weisungen über die formelle Gestaltung der Bestandteile des Quartierplanes erteilen und zudem Quartierpläne, die von den Beteiligten selbst erstellt werden, auf deren Kosten durch eigene Fachleute beurteilen lassen.~~

Art. 55

Kosten des Verfahrens

~~Die Kosten des Verfahrens sind in der Regel nach Massgabe der in das Verfahren einbezogenen Grundstücksfläche auf die Grundeigentümer zu verteilen. Verfahrenskosten, die bloss einzelne Grundeigentümer betreffen, sind unter diesen aufzuteilen.~~

~~Die Kostenbeiträge werden mit Abschluss des Verfahrens fällig. Die Quartierplanbeteiligten können bereits während des Verfahrens zu Kostenbeiträgen verpflichtet werden.~~

Art. 56

Öffentliche Auflage,
Einsprachen

~~Der Quartierplan ist in der Gemeinde während 20 Tagen öffentlich aufzulegen und in ortsüblicher Weise bekanntzugeben.~~

~~Die Auflage hat in der Regel folgende Dokumente und Planunterlagen enthalten:~~

- ~~1.— Quartierplanvorschriften~~
- ~~2.— Quartiergestaltungsplan~~
- ~~3.— Quartiererschliessungsplan~~
- ~~4.— Die Auflageakten der Baulandumlegung~~
- ~~5.— Kostenverteiler der Verfahrens-, Projektierungs- und Baukosten mit allfälliger Regelung der Vorfinanzierung~~

~~Unmittelbar betroffene Grundeigentümer sind vor der öffentlichen Auflage schriftlich zu benachrichtigen.~~

~~Einsprachen sind während der öffentlichen Auflage schriftlich an den~~

~~Gemeindevorstand zu richten.~~

~~Die Auflage ist zu wiederholen, wenn auf Grund von Einsprachen der Quartierplan geändert wird. Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Grundeigentümer, so ist diesen Gelegenheit zur Einsprache innert einer Frist von 20 Tagen zu geben.~~

Art. 57

~~Genehmigung, Anmerkung und Eintragung im Grundbuch, Inkrafttreten~~

~~Nach Ablauf der Auflagefrist entscheidet die Gemeindeversammlung über die eingegangenen Einsprachen und die Genehmigung des Quartierplanes.~~

~~Der Gemeindevorstand lässt den Quartierplan nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch anmerken. Gleichzeitig sind Rechtsveränderungen aus der Baulandumlegung und Grenzbereinigungen im Grundbuch eintragen zu lassen.~~

~~Der Gemeindevorstand teilt allen betroffenen Grundeigentümern das Inkrafttreten der Quartierplanung ohne Verzug mit und gibt das Inkrafttreten in ortsüblicher Weise bekannt.~~

Art. 58

~~Aufhebung oder Abänderung von Quartierplänen~~

~~Haben sich die Verhältnisse seit dem Erlass erheblich geändert, kann die Gemeindeversammlung Quartierpläne von Amtes wegen oder auf Antrag von Grundeigentümern ganz oder teilweise aufheben oder abändern. Die Betroffenen sind vor der Einleitung des Verfahrens anzuhören.~~

~~Für die Änderung der Quartierpläne gelten sinngemäss die Bestimmungen über deren Einleitung und Erlass.~~

VII Baubewilligungsverfahren

Unmittelbar anwendbar sind

- für das Baubewilligungsverfahren Art. 86 – 92 KRG und Art. 41 – 49 KRVO;
- für die Koordination Art. 88 KRG und Art. 52 – 59 KRVO;
- für die Verfahrenskosten Art. 96 KRG und
- für die Baukontrollen Art. 60 – 61 KRVO.

Art. 59

Bewilligungspflicht

Art. 86 KRG und Art. 40 KRVO sind unmittelbar anwendbar

~~Für alle Neubauten, baulichen Veränderungen und Abbrüche ist vor Beginn jeglicher Bauarbeiten ein Baugesuch einzureichen.~~

Die Bewilligungspflicht gilt insbesondere für:

- ~~a) Neubauten~~
 - ~~b) Um-, An- und Aufbauten sowie Aussenrenovationen~~
 - ~~c) Änderung der Zweckbestimmung bestehender Bauten~~
 - ~~d) Abbruch von Bauten und Bauteilen~~
 - ~~e) Verkehrsanlagen inkl. Parkplätze, Werkleitungen und Kläranlagen~~
 - ~~f) Alle in den kantonalen Vorschriften über die Feuerpolizei und den Gewässerschutz aufgeführten Bewilligungsfälle~~
 - ~~g) Einfriedungen entlang öffentlichem Eigentum, Stützmauern und wesentliche Terrainveränderungen~~
 - ~~h) Anbringen von festen oder beweglichen Firmentafeln, Schaukästen, Lichtreklamen und Sonnenkollektoren~~
 - ~~i) Fahrnisbauten, die mehr als 30 Tage am gleichen Ort stationiert werden (z.B. Wohnwagen)~~
 - ~~j) Aussenantennen, Freileitungen (ausgenommen Telefon)~~
 - ~~k) Deponien und Materialentnahmen~~
 - ~~l) Rastplätze, öffentliche Feuerstellen~~
- ~~Projektänderungen sind vor der Ausführung anzuzeigen. Der Gemeindevorstand entscheidet, ob eine neue Publikation zu erfolgen hat.~~

Art. 60

Unterlagen zum Baugesuch

Dem Baugesuch sind die zum Verständnis des Baugesuches notwendigen Planunterlagen in doppelter Ausfertigung beizulegen, nämlich:

- a) Situationsplan 1:500/1:2000 des Bauplatzes und seiner Umgebung mit Einzeichnung der Zufahrt und aller Anschlussleitungen sowie der Grenzabstände
- b) Grundrisse sämtlicher Stockwerke mit Einschluss des Kellers und des Dachstockes 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse, Mauerstärken, Fenster- und Türmasse sowie Zweckbestimmung der Räume
- c) Pläne sämtlicher Fassaden 1:100, inkl., bestehendem und projektier-

tem Terrainverlauf

- d) Querschnitt durch das Gebäude mit Angabe der Stockwerkshöhen, des Strassenniveaus, bestehender und projektierter Terrainhöhen, Bezeichnung des versicherten Höhenfixpunktes, Angabe der Anschlüsse der Werkleitungen
- e) Baubeschrieb auf amtlichem Formular mit Angaben über Material und Farbe, Kostenschätzung
- f) Berechnung der Baukubatur (nach SIA) und der Ausnützungsziffer
- g) Unterlagen für die Anlagen, die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellt sind
- h) Energienachweis auf amtlichem Formular
- i) Alle Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften
- k) Für Bauvorhaben in der Gefahrenzone: Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung

Der Gemeindevorstand kann auf einzelne Unterlagen verzichten oder weitere anfordern, soweit dies für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist.

Art. 61

Baugespann

~~Gleichzeitig mit der Einreichung des Baugesuches ist für Bauten und Anlagen, die nach Aussen in Erscheinung treten, ein Baugespann aufzustellen, das die Gestalt und Höhe des Vorhabens klar erkennen lässt. Die Grundstücksgrenzen sind soweit erforderlich zu markieren. Am Baugespann ist das Niveau des Erdgeschosses anzugeben. Das Baugespann ist bis zur rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches stehen zu lassen und nachher innert angemessener Frist zu entfernen.~~

~~Mit dem Baugespann ist ein Höhenfixpunkt zu versichern, der bis zur Bauvollendung für Baukontrollen verwendet werden kann.~~

Art. 62

Planaufgabe

~~Die Baugesuche werden während 14 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufgelegt. Diese Auflage wird unter Angabe des Bauherrn, der Bauparzelle und des Bauvorhabens im Publikationsorgan der Gemeinde publiziert.~~

~~Innert 14 Tagen seit der Publikation können beim Gemeindevorstand Einsprachen öffentlich-rechtlicher Natur erhoben werden.~~

Art. 63

Vereinfachtes Verfahren

~~Für geringfügige Umbauten, die nach Aussen nicht in Erscheinung treten, sowie für bauliche Anlagen gemäss Art. 59 lit. d – j kann der Gemeindevorstand auf die Profilierung und/oder Publikation verzichten, wenn durch das Bauvorhaben keine schützenswerten Nachbarinteressen verletzt werden oder der betroffene Nachbar zum voraus seine Zustimmung schriftlich erteilt hat.~~

Art. 64

Baubescheid

~~Nach Ablauf der Einsprachefrist erlässt der Gemeindevorstand für Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen den Baubescheid, in welchem auch über allfällige Einsprachen entschieden wird.~~

~~Gesuche für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen, bei denen der Gemeindevorstand die Voraussetzungen für die Bewilligung als erfüllt betrachtet, sind dem kantonalen Departement des Innern und der Volkswirtschaft zu unterbreiten.~~

~~Die Baubewilligung wird erst nach Vorliegen aller Bewilligungen gemäss übergeordnetem Recht erteilt.~~

~~Wird das Baugesuch oder eine Einsprache abgewiesen, so ist der Entscheid zu begründen. Einspracheentscheide sind gleichzeitig mit dem Baubescheid dem Gesuchsteller und den Einsprechern zu eröffnen.~~

Art. 65

Baubeginn

~~Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung vorliegt.~~

~~Eine Baubewilligung erlischt, wenn der Gesuchsteller nicht innert eines Jahres seit Eintritt der Rechtskraft mit den Bauarbeiten beginnt und ohne erhebliche Unterbrechungen weiterführt. Der Gemeindevorstand kann die Frist auf begründetes Gesuch hin angemessen verlängern.~~

Art. 66

Baukontrolle, Bauabnahme

~~Die Ausführung der Bauarbeiten wird durch den und Gemeindevorstand kontrolliert.~~

~~Es sind folgende Baustadien zu melden:~~

- ~~a) — Erstellung des Schnurgerüstes;~~
- ~~b) — Vollendung des Rohbaus;~~
- ~~c) — Anschluss Kanalisation und Wasser (jeweils vor dem Eindecken des Grabens);~~
- ~~d) — Bauabnahme nach Vollendung des Baues.~~

~~Die Kontrollen sind innert 3 Arbeitstagen nach Empfang der Meldung durchzuführen.~~

~~Vor der Bauabnahme darf er in der Regel nicht bezogen werden.~~

Art. 67

Bauausführung, Änderungen

~~Bauten und Anlagen sind nach den bewilligten Plänen auszuführen. Änderungen gegenüber den ursprünglich genehmigten Plänen müssen vom Gemeindevorstand vor der Ausführung genehmigt werden.~~

~~Wenn die Projektänderung nach aussen in Erscheinung tritt, wie insbesondere bei einer Vergrösserung der Gebäudemasse, einer Veränderung der Situation oder wenn eine Zweckänderung vorgesehen wird, ist ein neues Baubewilligungsverfahren durchzuführen.~~

Art. 68

Gebühren

~~Für das Baubewilligungsverfahren, die Baukontrollen und die Bauabnahme erhebt die Gemeinde eine ihren Aufwand deckende Gebühr. In der Regel wird pro Kubikmeter umbauten Raumes 0.10 – 1.00 Fr., wenigstens jedoch Fr. 20.–, verlangt.~~

~~Erfordert die Behandlung eines Baugesuches den Beizug eines Beraters (Juristen, Baufachleute usw.), können die Kosten dem Bauherrn auferlegt werden.~~

VIII Schlussbestimmungen

Art. 69

Verantwortlichkeit

Art. 93 KRG ist unmittelbar anwendbar

~~Bauherr, Architekt, Bauleitung und Unternehmer sind für die Einhaltung der baupolizeilichen Vorschriften und für die sachgemässe Ausführung des Baues verantwortlich.~~

~~Durch die Erteilung der Baubewilligung und die Ausführung der Kontrollen übernimmt der Gemeindevorstand keine Garantie für Konstruktion, Festigkeit oder Materialeignung und Sicherheit der erstellten Bauten und Anlagen.~~

Art. 70

Widerhandlungen / Busse

Art. 95 KRG sind unmittelbar anwendbar

~~Widerhandlungen gegen die Vorschriften des Baugesetzes oder darauf beruhender Erlasse und Verfügungen werden vom Gemeindevorstand mit Busse bis zu Fr. 30'000.– geahndet. Handelt der Täter aus Gewinnsucht, so ist der Gemeindevorstand nicht an das Höchstmass der Busse gebunden. Ist die Widerhandlung durch eine juristische Person, eine Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft oder eine Personengesamtheit ohne Rechtspersönlichkeit begangen worden, so ist die Strafe gegenüber denjenigen Personen auszusprechen, die in deren Namen gehandelt haben oder hätten handeln müssen. Für Bussen und Kosten haftet die juristische Person, die Gesellschaft oder die Personengesamtheit solidarisch.~~

Art. 71

Wiederherstellung

Art. 94 KRG ist unmittelbar anwendbar

~~Wird ein Bau entgegen den Vorschriften des Baugesetzes oder der Baubewilligung erstellt, so kann der Gemeindevorstand die erforderlichen Änderungen oder den Abbruch anordnen. Wenn der Bauherr dieser Aufforderung nicht nachkommt, erfolgt die Vollstreckung durch Beauftragte des Gemeindevorstandes auf Kosten des Bauherrn.~~

Art. 72

Rechtsmittel

Art. 100 – 104 KRG sind unmittelbar anwendbar

~~Beschlüsse der Gemeinde über Erlass oder Änderung des Baugesetzes, des Zonenplanes, des generellen Erschliessungsplanes können nach den Bestimmungen des kantonalen Raumplanungsgesetzes innert 20 Tagen seit öffentlicher Bekanntgabe des Erlasses bei der Regierung durch Beschwerde angefochten werden.~~

Beschlüsse und Verfügungen des Gemeindevorstandes auf Grund dieses Gesetzes ~~oder der darauf beruhenden Erlasse sowie Beschlüsse der Gemeinde über den Erlass oder die Änderung von Bau- und Baugestaltungslinien~~ können nach den Bestimmungen des Verwaltungsgerichtsgesetzes innert 20 Tagen durch Rekurs beim Verwaltungsgericht angefochten werden.

Art. 73

Inkrafttreten

Dieses Baugesetz tritt nach Annahme durch die Gemeindeversammlung mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.

Seine Bestimmung sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die bis zum Inkrafttreten noch nicht bewilligt bzw. genehmigt sind.

Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde, insbesondere die Bauordnung vom 15. Juli 1968, die Ergänzung der Bauordnung vom 19. Juni 1972 sowie die Teilrevisionen vom 7. Mai 1979 und 31. August 1981, als aufgehoben.

Anhang – Reglement Wohnzone für Einheimische

KANTON
GRAUBÜNDEN



GEMEINDE
URMEIN



Reglement Wohnzone für Einheimische Teilrevision Ortsplanung Baltermeins

Von der Gemeindeversammlung
beschlossen am: 8. Oktober 2012

Der Präsident:

Walter Grass

Handwritten signature of Walter Grass in blue ink.

Der Aktuar:

Johann Biechler

Handwritten signature of Johann Biechler in blue ink.

Dieses Reglement wird gestützt auf Art. 32a des Baugesetzes der Gemeinde Urmein erlassen.

Art. 1 Zweck und Geltungsbereich

- 1 Die Bestimmungen dieses Reglements gewährleisten, dass in der Wohnzone für Einheimische ausschliesslich Wohnbauten für ortsansässige Personen geschaffen werden, welche in der Gemeinde Wohnsitz im Sinne von Art. 23 ZGB haben.
- 2 Hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse gelten in dieser Zone keine besonderen Vorschriften.

Art. 2 Sicherstellung

- 1 Baubescheide in der Wohnzone für Einheimische werden mit den entsprechenden Auflagen bezüglich der eingeschränkten Nutzung der Liegenschaft erlassen. Die Baubehörde lässt diese auf Kosten des Bauherrn als dauernde öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken.

Art. 3 Wechsel des Benutzers

- 1 Wird eine Baute oder Anlage in der Wohnzone für Einheimische durch Wegzug, gesundheitliche Gründe oder Tod des Eigentümers frei, darf sie nur an Ortsansässige vermietet werden. Dies gilt auch für eine unentgeltliche Überlassung zum Gebrauch.

Art. 4 Ortsübliche Bauweise

- 1 Urmein möchte sich sein ursprüngliches Ortsbild erhalten. Folgende Vorgaben sind für Bauten in der Wohnzone für Einheimische einzuhalten:
 - Bauten und Anlagen sind landschaftlich und architektonisch gut zu gestalten und haben auf ihre Umgebung Bezug zu nehmen.
 - Bauvorhaben, welche den Anforderungen an eine gute Gestaltung, insbesondere bezüglich Proportionen des Gebäudes, Gliederung der Fassaden, Dachgestaltung oder Farbgebung nicht genügen, sind zu überarbeiten. Im Zweifelsfall ist ein Bauberater beizuziehen.
 - Es dürfen keine durchgehenden Hecken gepflanzt werden.
 - Der natürliche Terrainverlauf ist beizubehalten. Massive Aufschüttungen und Abgrabungen sind untersagt.

Art. 5 Inkrafttreten

- 1 Das vorliegende Reglement tritt nach erfolgtem Beschluss der Gemeindeversammlung und mit der Genehmigung von Art. 32a des Baugesetzes von Urmein durch die Regierung des Kantons Graubünden in Kraft.