



Kanton Graubünden  
**Gemeinde Val Müstair**

# Baugesetz

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 7. August 2013  
Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 800 vom 13. September 2013

Letzte Änderung:

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 28. April 2021  
Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 550 vom 28. Juni 2022

## Inhaltsübersicht

<b>I</b>	<b>ALLGEMEINES</b>		<b>5</b>
	Geltungsbereich und Zweck	Art. 1	5
	Boden- und Baulandpolitik	Art. 2	5
	Grundlagen	Art. 3	5
	1. Baubehörde	Art. 4	5
	2. Bau- und Planungskommission	Art. 5	5
	3. Bauamt	Art. 6	6
	4. Bauberatung	Art. 7	6
<b>II</b>	<b>GRUNDORDNUNG</b>		<b>7</b>
<b>1.</b>	<b>Allgemeines</b>		<b>7</b>
	Zuständigkeit	Art. 8	7
<b>2.</b>	<b>Zonenplan</b>		<b>7</b>
	<b>A. Allgemeines</b>		<b>7</b>
	Festlegungen	Art. 9	7
	<b>B. Bauzonen</b>		<b>8</b>
	<b>a) Regelbauweise</b>		<b>8</b>
	Regelbauweise	Art. 10	8
	Hofstattrecht	Art. 11	9
	Geschlossene Bauweise	Art. 12	9
	Zonenschema	Art. 13	11
	<b>b) Begriffe und Messweisen</b>		<b>12</b>
	Konkrete Masse für einzelne IVHB-Begriffe	Art. 14	12
	Ausnützungsziffer	Art. 15	13
	Nutzungsübertragung	Art. 16	13
	Fassadenhöhe und Gesamthöhe	Art. 17	13
	Gebäudelänge	Art. 18	13
	<b>c) Zonenvorschriften</b>		<b>14</b>
	<b>Wohnbauzonen</b>		<b>14</b>
	Dorfzone	Art. 19	14
	Wohnzone	Art. 20	14
	Touristikzone	Art. 21	14
	Hotelzone A	Art. 22	14
	Hotelzone B	Art. 23	15
	Klosterzone	Art. 24	16
	Parkierungszone	Art. 25	16
	Pferdeausbildungs- und Pferdepensionszone	Art. 26	16
	Kinderspielplatzzone	Art. 27	16
	<b>Gewerbebezonen</b>		<b>17</b>
	Gewerbe- und Wohnzone	Art. 28	17
	Gewerbezone	Art. 29	17
	<b>C. Schutzzonen</b>		<b>17</b>
	Wald- und Wildschonzone	Art. 30	17
	Trockenstandortszone	Art. 31	18
	<b>D. Weitere Zonen</b>		<b>18</b>
	Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit	Art. 32	18
	Zone für Sonnenenergieanlagen	Art. 33	19
	Wintersportzone	Art. 34	20
	Campingzone	Art. 35	20

Spielplatz- und Freizeitzone	Art. 36	21
Zone Multikomponentensammel- und Kompostierplatz	Art. 37	21
Materialablagerungszone	Art. 38	22
Materialabbauzone	Art. 39	22
Lagerzone	Art. 40	23
<b>3. Genereller Gestaltungsplan</b>		<b>23</b>
<b>A. Gestaltungsbereiche</b>		<b>23</b>
Schutzbereich ‚UNESCO Weltkulturerbe Kloster St. Johann Müstair‘	Art. 41	23
Gewässernutzung gemäss Schutz- und Nutzungsplanung	Art. 42	23
Ortsbildschutzbereiche	Art. 43	24
Geschützte Bauten	Art. 44	24
Zu erhaltende Bauten	Art. 45	25
Ortsbildprägende Bauten	Art. 45A	25
Bereich für An- und Kleinbauten	Art. 46	26
Freihaltebereich	Art. 47	26
Hochbauverbotsbereich	Art. 48	26
<b>B. Gestaltungsobjekte</b>		<b>27</b>
Wertvolle Natur- und Kulturobjekte, Mauern	Art. 49	27
Baugestaltungslinien	Art. 50	27
<b>4. Genereller Erschliessungsplan</b>		<b>28</b>
<b>A. Erschliessungsanlagen</b>		<b>28</b>
1. Allgemeines	Art. 51	28
2. Sammel- und Erschliessungsstrassen	Art. 52	28
3. Fuss- und Wanderwege	Art. 53	28
4. Wirtschaftswege	Art. 54	29
5. Öffentliche Parkierungsanlagen	Art. 55	29
Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	Art. 56	29
<b>5. Folgeplanungen</b>		<b>30</b>
Folgeplanung	Art. 57	30
<b>III KOMMUNALE BAUVORSCHRIFTEN</b>		<b>31</b>
<b>1. Bauvoraussetzungen</b>		<b>31</b>
Baubewilligung		31
1. Anzeigepflicht	Art. 58	31
2. Entscheid Baubewilligungspflicht und Art des Verfahrens	Art. 59	31
3. Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens	Art. 60	31
Meldepflicht	Art. 61	31
Baugesuch	Art. 62	32
Revers	Art. 63	34
<b>2. Kommunale Bestimmungen zum Zweitwohnungsbau</b>		<b>35</b>
Wohnungen im Zusammenhang mit Beherbergungsbetrieben	Art. 63A	35
Neue Wohnungen in ortsbildprägenden und geschützten Bauten	Art. 63B	35
Mehrwertabgabe	Art. 63C	36
Veranlagung und Bezug	Art. 63D	36
<b>3. Sicherheit und Gesundheit</b>		<b>36</b>
Wohnhygiene	Art. 64	36
Energiehaushalt, Energieanlagen	Art. 65	37
Vorkehren bei Bauarbeiten	Art. 66	37
Siloballen	Art. 67	37
Neophyten	Art. 68	38

<b>4. Gestaltung</b>		<b>38</b>
Dächer	Art. 69	38
Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge	Art. 70	39
Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern	Art. 71	39
Reklamen und Hinweistafeln, Lichtemissionen	Art. 72	39
Strassennamen	Art. 73	40
<b>5. Verkehr, Versorgung und Entsorgung</b>		<b>40</b>
Verkehrssicherheit	Art. 74	40
Zu- und Ausfahrten	Art. 75	40
1. Pflichtparkplätze	Art. 76	41
2. Ersatzabgabe für Autoabstellplätze	Art. 77	42
3. Benützung öffentlicher Parkplätze	Art. 77A	42
Werkleitungen	Art. 78	43
Abwässer	Art. 79	43
<b>6. Temporäre Nutzungen</b>		<b>43</b>
Lagerplätze	Art. 80	43
<b>7. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum</b>		<b>43</b>
Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraums	Art. 81	43
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	Art. 82	44
<b>IV ERSCHLIESSUNGSORDNUNG</b>		<b>45</b>
<b>1. Allgemeines</b>		<b>45</b>
Erschliessungsreglemente	Art. 83	45
Erschliessungsprogramm	Art. 84	45
<b>2. Projektierung und Bewilligung</b>		<b>46</b>
Generelle Projekte und Bauprojekte	Art. 85	46
<b>3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung</b>		<b>46</b>
1. Allgemeines	Art. 86	46
2. Schneeräumung	Art. 87	46
1. Allgemeines	Art. 88	47
2. Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung	Art. 89	47
3. Übernahme durch die Gemeinde	Art. 90	47
<b>V VOLLZUGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>		<b>49</b>
Vollzug	Art. 91	49
Rechtsmittel	Art. 92	49
Inkrafttreten	Art. 93	49

## ABKÜRZUNGEN

BauG:	Baugesetz
KRG:	Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden
KRVO:	Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden
RPG:	Bundesgesetz über die Raumplanung
RPV:	Raumplanungsverordnung (Bund)
IVHB:	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
AZ:	Ausnützungsziffer
ES:	Empfindlichkeitsstufe

## 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.

### Boden- und Baulandpolitik

Art. 2

- 1 Die Verfügbarkeit von Bauzonen für den festgelegten Zonenzweck wird gemäss Art. 32 durch ein Übernahmerecht zugunsten der Gemeinde sichergestellt.

### Grundlagen

Art. 3

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

### Behördenorganisation

#### 1. Baubehörde

Art. 4

- 1 Die Baubehörde ist der Gemeindevorstand. Sie sorgt für eine professionelle und sachgerechte Erfüllung ihrer Aufgaben innert nützlicher Frist. Sie kann hierfür Fachleute und geeignete technische Hilfsmittel beiziehen.
- 2 Die Baubehörde kann ihre Aufgaben und Befugnisse an eine Baukommission oder an ein kommunales Bauamt delegieren, soweit sie dazu ermächtigt ist.

#### 2. Bau- und Planungskommission

Art. 5

- 1 Die Bau- und Planungskommission besteht aus vier Mitgliedern. Das mit dem Bauwesen betraute Mitglied des Gemeindevorstandes gehört ihr von Amts wegen an. Die übrigen Mitglieder werden von der Gemeindeversammlung für die gleiche Amtsdauer wie die Baubehörde gewählt. Die Bau- und Planungskommission konstituiert sich selbst. Sie ist beschlussfähig, wenn drei Mitglieder anwesend sind.

- 2 Die Bau- und Planungskommission bereitet Bau- und Planungsgeschäfte für die Baubehörde vor, trifft Entscheide im Rahmen ihrer Befugnisse oder stellt der Baubehörde Antrag.
- 3 Sind wichtige Bau- und Planungsvorhaben vorzubereiten, kann die Bau- und Planungskommission von der Gemeindeversammlung auf Antrag der Baubehörde durch die Wahl weiterer Personen ergänzt werden.

### 3. Bauamt

Art. 6

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

### 4. Bauberatung

Art. 7

- 1 Die Baubehörde kann externe Fachleute zur Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen, energetischen oder gestalterischen Fragen beiziehen.
- 2 Die Baubehörde bezeichnet einen ausgewiesenen Fachmann als Gestaltungsberater. Der Gestaltungsberater darf nicht in der Cumün da Val Müstair wohnhaft sein und hier während seiner Amtsdauer keine Projektierungs- und Bauaufträge übernehmen.
- 3 Dem Gestaltungsberater obliegt die Information und Beratung von Bauherren und Architekten in Bezug auf die Gestaltung von Neu- und Umbauten. Er kann zu den Sitzungen der Baubehörde mit beratender Stimme beigezogen werden.
- 4 Die Kosten der Gestaltungsberatung für die erstmalige Beurteilung des Bauvorhabens werden von der Gemeinde übernommen. Weitergehende Kosten für die Beratung gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

## **II Grundordnung**

### **1. Allgemeines**

Zuständigkeit Art. 8

---

1. Zuständig für Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellen Gestaltungsplänen, Generellen Erschliessungsplänen und Richtplänen ist die Gemeindeversammlung.
2. Zuständig für den Erlass von Arealplänen und Quartierplänen ist die Baubehörde.
3. Bei projektbezogenen Planungen werden die Planungskosten ganz oder teilweise jenen Personen überbunden, die in besonderem Mass aus der Planung Vorteile ziehen.

### **2. Zonenplan**

#### **A. Allgemeines**

Festlegungen Art. 9

---

1. Die Zonenvorschriften für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, die Zone für Grünflächen, die Landwirtschaftszone, die Naturschutzzone, die Landschaftsschutzzone, die Freihaltezone, die Archäologiezone/Archäologische Schutzzone, die Grundwasser- und Quellschutzzone, die Gefahrenzonen, die Zone für künftige bauliche Nutzung sowie die Zone übriges Gemeindegebiet sind im Kantonalen Raumplanungsgesetz, die Zonenvorschriften der übrigen Zonen im vorliegenden Baugesetz umschrieben.
2. Der Zonenplan beinhaltet neben den unter Abs. 1 erwähnten Zonen folgende weiteren Zonenarten und Festlegungen:
  - a) Bauzonen

Dorfzone	Art. 19 BauG
Wohnzone	Art. 20 BauG
Touristikzone	Art. 21 BauG
Hotelzone A	Art. 22 BauG
Hotelzone B	Art. 23 BauG
Klosterzone	Art. 24 BauG
Parkierungszone	Art. 25 BauG
Pferdeausbildungs- und Pferdepensionszone	Art. 26 BauG
Kinderspielplatzzone	Art. 27 BauG
Gewerbe- und Wohnzone	Art. 28 BauG
Gewerbezone	Art. 29 BauG
  - b) Landwirtschaftszonen

Landwirtschaftszone (ES III)	Art. 32 KRG
------------------------------	-------------

- |   |                   |                 |
|---|-------------------|-----------------|
| c) Schutzzonen                                    |                   |                 |
| Wald- und Wildschonzone                           |                   | Art. 30 BauG    |
| Trockenstandortszone                              |                   | Art. 31 BauG    |
| d) Weitere Zonen                                  |                   |                 |
| Zone für Sonnenenergieanlagen                     |                   | Art. 33 BauG    |
| Wintersportzone                                   | Art. 39 KRG sowie | Art. 34 BauG    |
| Campingzone                                       |                   | Art. 35 BauG    |
| Spielplatz- und Freizeitzone                      |                   | Art. 36 BauG    |
| Zone Multikomponentensammel- und Sortierplatz     |                   | Art. 37 BauG    |
| Materialablagerungszone                           |                   | Art. 38 BauG    |
| Materialabbauzone                                 |                   | Art. 39 BauG    |
| Lagerzone   |                   | Art. 40 BauG    |
| e) Folgeplanungen                                 |                   |                 |
| - Arealplanpflicht                                |                   | Art. 46 KRG     |
| - Quartierplanpflicht                             |                   | Art. 51 KRG     |
| f) Weitere Festlegungen                           |                   |                 |
| - Statische Waldgrenzen                           |                   | Art. 13 WaG     |
| - Baulinie  |                   | Art. 55 KRG     |
| - Waldabstandslinie                               |                   | Art. 55, 78 KRG |
| - Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit |                   | Art. 32 BauG    |
- 3 Für Verkehrsflächen im Siedlungsgebiet gelten ausschliesslich die Vorgaben des Generellen Erschliessungsplans sowie der Erschliessungsordnung.
- 4 Zonenplan und Zonenschema bezeichnen die Empfindlichkeitsstufen. Zuweisung und Anwendung richten sich nach den Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

## **B. Bauzonen**

### **a) Regelbauweise**

Regelbauweise Art. 10

- 1 Das Mass der Nutzung, die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die zulässigen Gebäudeabmessungen in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema und den zugehörigen baugesetzlichen Umschreibungen.
- 2 Für Begriffe und Messweisen, die Gegenstand der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) bilden, gelten die in den Anhängen zur IVHB und den zugehörigen Erläuterungen enthaltenen Umschreibungen.
- 3 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind Ausnützungsziffer und Grenzabstände in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.

- 4 Im Rahmen des Arealplanes und Quartierplanes können folgende Abweichungen von der zonengemässen Regelbauweise festgelegt werden, wenn damit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei guter Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird:
1. Die Grenz- und Gebäudeabstände auf Grundstücken im Areal- oder Quartierplangebiet können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb des Quartierplangebiets resp. Arealplangebietes gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.
  2. Die Gebäudelängen und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Die Gesamt- bzw. Fassadenhöhe kann um max. 2.5 m erhöht werden.
  3. Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Berechnung der Gesamt- und Fassadenhöhen ab neuem Terrain vorgeschrieben werden.
  4. Die Ausnützungsziffer darf um 0.05 erhöht werden. Liegt ein konkretes Projekt für die ganze Überbauung vor, kann die zulässige Ausnützungsziffer insgesamt um 0.1 erhöht werden.

---

#### Hofstattrecht

Art. 11

- 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, zerstört oder ganz oder teilweise abgebrochen, 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, keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen und das Baugesuch für den Wiederaufbau innert drei Jahren nach Zerstörung beziehungsweise zusammen mit dem Abbruchgesuch eingereicht wird. Geringfügige Abweichungen bezüglich Lage und Ausdehnung sind gestattet, wenn dadurch der bisherige Zustand verbessert wird und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen.
- 3 Besondere Zonenbestimmungen betreffend Ersatzbauten, Gefahrenzonen, Schutzanordnungen des Generellen Gestaltungsplans, Baulinien und Baugestaltungslinien sowie Abstandsvorschriften gegenüber Kantonsstrassen gehen dem Hofstattrecht vor.

---

#### Geschlossene Bauweise

Art. 12

- 1 Geschlossene Bauweise liegt vor, wenn mindestens drei selbständige Gebäude entlang einer Strasse oder Gasse durch seitliches Zusammenbauen zu einer Häuserzeile vereinigt werden. Neue geschlossene Bauweise wird nur im Rahmen von Quartiergestaltungsplänen bewilligt.

- 2 Bei geschlossener Bauweise sind seitlich und gegenüber Strassen und Gassen keine Grenzabstände einzuhalten. Der rückwärtige Grenzabstand richtet sich nach dem Zonenschema. Die Länge der einzelnen Häuserreihen wird durch die Strassenzüge begrenzt.
- 3 Bei bestehenden Häuserzeilen bleibt die geschlossene Bauweise seitlich und in der Tiefe auf zusammengebaute Gebäudeseiten oder freistehende Brandmauern beschränkt. Bei neuer geschlossener Bauweise oder Erweiterung einer bestehenden ist der seitliche Zusammenbau in der Tiefe im Quartiergestaltungsplan oder bei der Begründung der Grenzbaurechte festzulegen.
- 4 Bei geschlossener Bauweise wird der Abbruch eines Gebäudes nur bewilligt, wenn gleichzeitig die Bewilligung für einen Neubau erteilt wird oder die Nichtüberbauung der Parzelle im öffentlichen Interesse liegt. Baulücken, die durch Brand oder andere Elementarereignisse entstehen, sind nach Regelung des Schadenfalles mit der kantonalen Gebäudeversicherungsanstalt innerhalb von 3 Jahren zu schliessen.

## Zonenschema

## Art. 13

	Zone	Max. AZ Art. 37a KRVO Art. 15	Max. Ge- samt- höhe Art. 17 [m]	Max. Fassaden- höhe trauf- seitig Art. 17 [m]	Max. Gebäude- länge Art. 18 [m]	Max. Gebäu- debreite Art. 18 [m]	Min. Grenzabstand <sup>3)</sup>		Emp- find- lich- keits- stufe
							gross [m]	klein [m]	
DA	Dorfzone A <sup>1)</sup>	Art. 19	13.5	10.5	30.0 <sup>2)</sup>	20.0	2.5	2.5	III
DB	Dorfzone B <sup>1)</sup> Craistas, Valpaschun, Lüsai, Lü	Art. 19	12.5	9.50	25.0 <sup>2)</sup>	15.0	2.5	2.5	III
W2	Wohnzone 2	0.50	11.5	8.50	20.0 <sup>2)</sup>	-	5.0	2.5	II
T	Touristikzone	0.60	12.5	9.5	25.0	15.0	2.5	2.5	III
HA	Hotelzone A	-	15.5	12.5	45.0	-	5.0	2.5	II
HB	Hotelzone B <sup>1</sup>	-	13.5	10.5	40.0	-	5.0	2.5	II
GW	Gewerbe- und Wohn- zonen	0.8	13.0	11.0	40.0	-	5.0	2.5	III
G	Gewerbezone	-	13.5	11.0	40.0	-	5.0	5.0	III
Pfz	Pferdeausbildungs- und Pferdepensions- zone	-	12.50	9.50	30.0		5.0	5.0	III
Kl	Klosterzone	-	-	-	-	-	2.5	2.5	III
ZöBA	Zone f. öffentliche Bauten u. Anlagen	-	- <sup>4)</sup>	- <sup>4)</sup>	-	-	2.5	2.5	II/III
ZGR	Zone für Grünflächen	-	-	-	-	-	2.5	2.5	-

- 1) Ein Anspruch auf die Höchstmasse in der Dorfzone besteht nicht. Vorbehalten bleibt Art. 19 .
- 2) Bei Doppelhäusern kann die Gebäudelänge um 5.0 m, bei drei selbständigen Bauten um 10.0 m, verlängert werden.
- 3) Der grosse Grenzabstand ist von zwei sich angrenzenden Gebäudefassaden, die kleinen Grenzabstände von den übrigen Fassaden aus einzuhalten. Bei An- und Kleinbauten sowie jenen Teilen von Unterniveaubauten, die das gewachsene oder abgegrabene Terrain überragen beträgt der Grenzabstand in allen Bauzonen 2.50 m (Definition siehe Anhang). Unterirdische Bauten und jene Teile von Unterniveaubauten, die das gewachsene oder abgegrabene Terrain nicht überragen, müssen keinen Grenzabstand einhalten. Vorbehalten bleiben die Abstandsvorschriften der kant. Strassengesetzgebung bei Kantonsstrassen.
- 4) Die Vorschriften angrenzender Zonen sind gebührend zu berücksichtigen.

<sup>1</sup> Sistiert durch RB Nr. 800 vom 13. September 2013

## **b) Begriffe und Messweisen**

Konkrete Masse für einzelne IVHB-Begriffe

Art. 14

---

Für die nachstehenden IVHB-Begriffe gelten die folgenden Masse:

- 1 Kleinbauten und Anbauten
  - maximal zulässige Gesamthöhe: 4.50 m
  - maximal zulässige Fassadenhöhe: 3.00 m
  - maximal anrechenbare Gebäudefläche: 42 m<sup>2</sup>
  - maximale Gebäudelänge: 7.00 m
- 2 Unterniveaubauten
  - maximales Durchschnittsmass b über dem massgebenden Terrain: 0.60 m
  - maximales Mass f über dem massgebenden Terrain: 2.50 m
- 3 Vorspringende Gebäudeteile
  - maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 1.50 m
  - maximal zulässiges Mass b für die Breite: 4.00 m
  - maximal zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes: 1/3
- 4 Unbedeutend zurückspringende Gebäudeteile
  - maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 2 m
  - maximal zulässiges Mass b für die Breite: 4 m
  - maximal zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes: 1/2
- 5 Technisch bedingte Dachaufbauten
  - maximal zulässiges Mass: 1.50 m
- 6 Zurückversetzte Brüstungen bei Flachdachbauten
  - minimal notwendiger Versatz: 1.50 m
- 7 Dachaufbauten
  - maximal zulässige Höhe (Überschreitung der Dachfläche):  
0.50 m unter dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion
- 8 ...<sup>1</sup>
- 9 ...<sup>1</sup>
- 10 ...<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Nicht genehmigt durch RB Nr. 800 vom 13. September 2013

## Ausnützungsziffer

Art. 15

- 1 Es gilt die Ausnützungsziffer gemäss Art. 37a KRVO.
- 2 Wird die zulässige AZ durch ein Bauvorhaben um mehr als 30 % unterschritten, ist das Gebäude auf dem Grundstück so zu platzieren, dass auch die verbleibende AZ sinnvoll genutzt werden kann.

## Nutzungsübertragung

Art. 16

- 1 Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen, Bäche getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümern vorliegt. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans, des Arealplans oder eines Quartierplans.
- 2 Die Baubehörde führt eine Kontrolle über die realisierte anrechenbare Geschossfläche auf den Grundstücken. Sie lässt Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken.

## Fassadenhöhe und Gesamthöhe

Art. 17

- 1 Die Gesamthöhe und die Fassadenhöhe von Gebäuden dürfen die Werte gemäss Zonenschema nicht überschreiten.
- 2 Für die Bestimmung der Fassadenhöhe ist bei Giebeldachbauten, Pultdachbauten und ähnlichen Dachformen die traufseitige Fassadenhöhe massgebend, bei Flachdachbauten die jeweils höchste Fassade.
- 3 Bei gegliederten Bauten wird die Fassaden- und die Gesamthöhe für jeden Baukörper ermittelt. Als Gliederung gilt nur ein Vor- und Rücksprung von mindestens 3.0 m, der vom Terrain bis zum Dach reicht.
- 4 Bei Abgrabungen sind die Gesamt- sowie die Fassadenhöhe vom neu gestalteten Terrain zu messen. Durch Aufschüttungen oder Abgrabungen dürfen die Höhenvorschriften nicht umgangen werden.

## Gebäudelänge

Art. 18

- 1 ....<sup>1</sup>
- 2 Die im Zonenschema festgelegten maximalen Gebäudelängen und Gebäudebreiten gelten für Einzelbauten und Reihenhäuser. Nicht angerechnet werden An- und Kleinbauten sowie unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten.

---

<sup>1</sup> Nicht genehmigt durch RB Nr. 800 vom 13. September 2013

## **c) Zonenvorschriften**

### **Wohnbauzonen**

---

#### Dorfzone Art. 19

---

- 1 Die Dorfzone ist für Wohnbauten, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe bestimmt. Neue Landwirtschaftsbetriebe sind nicht zulässig. Bestehende Landwirtschaftsbetriebe dürfen erhalten und massvoll erweitert werden, wobei die Abstandsregeln gemäss ART einzuhalten sind.
- 2 Siedlungsstruktur und Bauweise sind zu erhalten und zu ergänzen. Neubauten, Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten haben sich bezüglich Stellung, Grösse, Proportionen, Dachform, Materialisierung und Gestaltung in die bestehende Siedlung einzufügen. Auch neue Stallbauten haben betreffend Gesamt- und Fassadenhöhen Bezug zu den benachbarter Bauten zu nehmen.
- 3 Wesentliche Veränderungen bestehender Strassenzüge sowie von Plätzen und Hofräumen dürfen nur auf Grund eines Quartiergestaltungsplanes bewilligt werden.

---

#### Wohnzone Art. 20

---

- 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.

---

#### Touristikzone Art. 21

---

- 1 Die Touristikzone ist für Hotels, Gaststätten, Erholungs- und Sportbetriebe, für Wohnungen im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben nach Art. 8 des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (ZWG), für Dienstwohnungen für Personen, die insbesondere im Gastgewerbe, in Spitälern und in Heimen tätig sind (vgl. Art. 2 Abs. 3 lit. g ZWG) sowie Verkaufslokale bestimmt.

---

#### Hotelzone A Art. 22

---

- 1 Die Hotelzone ist für Gastgewerbebetriebe bestimmt. Verkaufslokale, andere gewerbliche oder kulturelle Gebäude und Anlagen sowie Personalwohnungen sind zulässig, wenn weder sie selbst noch ihre Benützung den Hotelbetrieb und die Erholung stören.
- 2 Als Gastgewerbebetriebe gelten Gaststätten, traditionelle Hotels, Garni-Hotels und Pensionen. Apparthotels sind nicht zulässig.
- 3 Bestehende traditionelle Hotels und Garni-Hotels dürfen ohne Rücksicht auf die Vorschriften über die Nutzungsziffer, Höhen- und Längenmasse sowie Abstände

und Abstandsbereiche umgebaut werden, sofern der Zweck des Gebäudes und das Gebäudevolumen nicht verändert werden und ein langfristiger Betrieb des Hotels sichergestellt ist. Die Umwandlung bestehender hotelmässig genutzter Flächen in Wohnraum ist nicht gestattet.

---

## Hotelzone B

Art. 23<sup>1</sup>

- 1 Die Hotelzone B ist für Gastgewerbebetriebe gemäss Art. 22 und Betriebe mit hotelähnlicher Nutzung bestimmt. Die hotelähnliche Nutzung zeichnet sich durch betriebliche Aspekte aus.
- 2 Die Wohnbauten beinhalten bewirtschaftete Betten. Die einzelnen Wohneinheiten können vollständig aus einzeln nutzbaren Wohneinheiten inkl. Küche bestehen. Zur Wohnnutzung dazugehörige Serviceeinrichtungen wie Reception, Restauration, Versorgungseinrichtungen, dazugehörige Sport- und Freizeiteinrichtungen und -anlagen sind zulässig.
- 3 Die Eigennutzung der touristisch bewirtschafteten Zweitwohnungen darf höchstens acht Wochen pro Jahr betragen, davon insgesamt max. drei Wochen in den Hauptsaisonzeiten. Die Eigennutzung darf einen wirtschaftlichen Betrieb der Gesamtanlage nicht gefährden. Die Belegung hat nach den in der Hotellerie üblichen Zeitspannen zu erfolgen. Längerfristig an Gäste zur Nutzung überlassene Wohneinheiten gelten als nicht bewirtschaftet.
- 4 Die Baubehörde kann im Rahmen von Baubewilligungsaufgaben weitere Vorgaben machen, damit die touristische Bewirtschaftung gesichert ist, so etwa mittels Auflagen bezüglich Ausstattung der betreffenden Räumlichkeiten.
- 5 Für die Renovation der touristisch bewirtschafteten Zweitwohnungen und der zentralen Anlagen sowie für die Erneuerung und Instandhaltung der Wohnungseinrichtungen sind jährlich angemessene Beiträge in den gemeinschaftlichen Fonds zu bezahlen.
- 6 Für die Sicherung der vorgeschriebenen Nutzung sind der Baubehörde bis zum Nutzungsbeginn und später bei jedem Wechsel die entsprechenden Verträge mit den erwähnten Organisationen vorzulegen und von dieser genehmigen zu lassen.
- 7 Die Umwandlung von touristisch bewirtschafteten in nicht touristisch bewirtschafteten Zweitwohnungen ist untersagt. Eine solche Umwandlung setzt in jedem Fall eine Umzonung und eine Abgeltung voraus, welche mindestens 50% des nach der Umwandlung bestehenden Landwerts entspricht. Diese Eventualverpflichtung ist auf den betreffenden Grundstücken als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

---

<sup>1</sup> Sistriert durch RB Nr. 800 vom 13. September 2013

## Klosterzone

Art. 24

- 1 Die Klosterzone umfasst den historischen Klosterbezirk. Sie bezweckt die Erhaltung und den Fortbestand der Anlage.
- 2 Baubewilligungen bedürfen der Zustimmung der kant. und der eidgen. Denkmalpflege.

## Parkierungszone

Art. 25

- 1 Die Parkierungszone ist für die privaten Parkierungsbedürfnisse von Produktions- und Gastgewerbebetrieben reserviert.
- 2 Es sind keine Hochbauten, ausgenommen gedeckte Zufahrten, zugelassen.

## Pferdeausbildungs- und Pferdepensionszone

Art. 26

- 1 In der Pferdeausbildungs- und Pferdepensionszone sind Bauten und Anlagen zulässig, die der Aufzucht und Ausbildung von Pferden dienen. Reitsportanlagen sind untersagt.

## Kinderspielplatzzone

Art. 27 <sup>1</sup>

- 1 Die Kinderspielplatzzone umfasst Flächen in denen Kinderspielanlagen errichtet werden dürfen.
- 2 Zulässig sind eingeschossige Spielhäuschen bis 10 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche und herkömmliche Anlageteile wie Schaukel, Rutschbahn, Klettergerüst, Feuerstelle etc.. Sämtliche Bauten und Anlagen unterliegen der Baubewilligungspflicht

---

<sup>1</sup> Genehmigt durch RB Nr. 800 vom 13. September 2013 mit dem Vermerk, dass es sich bei der Kinderspielplatzzone um eine Nichtbauzone handelt.

## **Gewerbebezonen**

### Gewerbe- und Wohnzone

Art. 28 <sup>1</sup>

- 1 Die Gewerbe- und Wohnzone ist für Gewerbebetriebe bestimmt.
- 2 In der Gewerbe- und Wohnzone darf der Anteil für das Wohnen höchstens 30% der anrechenbaren Landfläche betragen. Genügt der prozentuale Wohnanteil nicht, um eine Wohnung von mindestens 150 m<sup>2</sup> aGF zu erstellen, so kann der Gemeindevorstand den zulässigen prozentualen Wohnanteil entsprechend erhöhen.
- 3 Die Zweckbestimmung der gewerblich genutzten Flächen ist durch Auflagen in der Baubewilligung sicherzustellen.

### Gewerbezone

Art. 29

- 1 Die Gewerbezone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.
- 2 Es sind nur Wohnungen, welche im Zusammenhang mit Gewerbebauten stehen zulässig. Pro Betrieb darf maximal eine anrechenbare Geschossfläche von 200 m<sup>2</sup> erstellt werden.

## **C. Schutzzonen**

### Wald- und Wildschonzone

Art. 30

- 1 Die Wald- und Wildschonzonen umfassen Lebensräume von Tieren, insbesondere die Wildeinstandsgebiete. Es gelten Art. 27 und Art. 47 des kantonalen Jagdgesetzes.
- 2 Die Anlage, Präparierung und Markierung von 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.

---

<sup>1</sup> Genehmigt durch RB Nr. 800 vom 13. September 2013 mit Anweisung (Änderung in der Weise, dass die Zone entsprechend dem Zonenzweck vorwiegend mit Gewerbebetrieben überbaut und genutzt wird) sowie mit Ersatzanordnung (Wohnnutzungsanteil darf nur dann bewilligt werden, wenn der Gewerbenutzungsanteil im Verhältnis von mindestens sieben zu drei bereits existiert oder gleichzeitig erstellt wird).

- 4 Die Wald- und Wildschonzone werden nach den Richtlinien des Amtes für Jagd und Fischerei und der kantonalen Hegekommission gekennzeichnet. Der Vollzug erfolgt durch die Wildhut. Zweckmässige Pflegemassnahmen sind von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zu dulden.

---

#### Trockenstandortszone

Art. 31

- 1 Die Trockenstandortszone umfasst Trockenwiesen und Trockenweiden, deren Fläche und Qualität erhalten werden soll.
- 2 Innerhalb der Trockenstandortszone müssen neue standortgebundene Bauten und Anlagen einem überwiegenden öffentlichen Interesse dienen. Vorbehalten sind Bauten und Anlagen, welche für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung des betreffenden Gebietes notwendig sind oder dem Schutz vor Naturgefahren dienen und ein Standort ausserhalb der Trockenstandortzone nicht zumutbar ist. Für zonenwidrige Bauten und Anlagen gelten die Vorschriften der übergeordneten Gesetzgebung. Werden Trockenwiesen und -weiden beeinträchtigt, sind Ersatzmassnahmen zu leisten.
- 3 Für die Bewirtschaftung werden Verträge zwischen Kanton und Bewirtschafter abgeschlossen.

### **D. Weitere Zonen**

---

#### Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit

Art. 32

- 1 Gestützt auf Art. 19 Abs. 2 KRG werden im Zonenplan jene Bauzonenflächen speziell bezeichnet, bei denen die Verfügbarkeit des Bodens für den festgelegten Zonenzweck gemäss den nachstehenden Bestimmungen gewährleistet sein muss.
- 2 Überbauen die Grundeigentümer/Grundeigentümerinnen solche Bauzonenflächen nicht gemäss dem festgelegten Zonenzweck bzw. stellen sie diese trotz vorhandener Nachfrage und angemessenen Preisangeboten nicht zur vorgesehenen Nutzung zur Verfügung, ist die Gemeinde unter den nachstehenden Voraussetzungen berechtigt, diesen Boden zum vollen Verkehrswert zu übernehmen:
  - a. Die betreffenden Bauzonenflächen sind seit mindestens acht Jahren im Zonenplan gekennzeichnet.
  - b. Die betreffenden Bauzonenflächen sind seit mindestens fünf Jahren baureif.
  - c. Es liegt eine ausgewiesene Nachfrage für die bauliche Nutzung von Bauzonenflächen vor.
  - d. Die Gemeinde hat den Grundeigentümern/Grundeigentümerinnen eine Frist von mindestens zwei Jahren gesetzt um die betreffenden Bauzonenflächen

entweder selbst zu nutzen oder durch Dritte der vorgesehenen baulichen Nutzung zuzuführen.

- 3 Will die Gemeinde nach Vorliegen dieser Voraussetzungen das Übernahmerecht ausüben, teilt sie dies den Grundeigentümern/Grundeigentümerinnen unter Bekanntgabe der beanspruchten Rechte und der angebotenen Entschädigung schriftlich mit. Durch diese Mitteilung entsteht ein Übernahmerecht und eine Übernahmepflicht der Gemeinde im Sinne von Art. 97 Abs. 3 KRG.
- 4 Können sich die Parteien über die Höhe der Entschädigung nicht einigen, kann jede Partei bei der zuständigen Enteignungskommission die Durchführung des Schätzungsverfahrens verlangen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der kantonalen Enteignungsgesetzgebung, namentlich für den Eigentumsübergang und das Rückübertragungsrecht. Die im Rahmen der Ausübung des Übernahmerechtes anfallenden Aufwendungen der Gemeinde gelten als gebundene Ausgaben.
- 5 Die von der Gemeinde übernommenen Bauzonenflächen sind sobald als möglich der vorgesehenen Nutzung zuzuführen. Weiterveräusserungen haben in der Regel im Rahmen von öffentlichen Ausschreibungen zu erfolgen. In den entsprechenden Verträgen sind den bauwilligen Erwerber/innen jene Auflagen und Bedingungen zu machen, welche für die umgehende Nutzung des Bodens zum festgelegten Zonenzweck erforderlich sind (Realisierungszeitpunkt, Regelung im Falle der Weiterveräusserung, Rückkaufsrecht, Vorkaufsrecht, Konventionalstrafen bei Nichteinhaltung der Vorgaben etc.).
- 6 Die Kompetenz für die Anwendung dieser Regelung steht gemeindeintern dem Gemeindevorstand zu. Der Gemeindevorstand ist insbesondere zuständig für die Ausübung des Übernahmerechts und die Weiterveräusserung der übernommenen Bauzonenflächen im erwähnten Sinne. Die Weiterveräusserung erfolgt zum Selbstkostenpreis der Gemeinde (Erwerbskosten, Zinsen, Erschliessungskosten).
- 7 Die Gemeinde richtet eine Anlaufstelle für die Nachfrage nach Bauland ein.
- 8 Der Gemeindevorstand ist befugt, zu diesem Artikel die erforderlichen Ausführungsbestimmungen zu erlassen (z.B. Organisation der Anlaufstelle für Nachfrage nach Bauland, Festlegung der Kriterien bei Veräusserungen etc.).

---

#### Zone für Sonnenenergieanlagen

Art. 33

- 1 In dieser Zone dürfen nur der Sonnenenergienutzung dienende Anlagen errichtet werden.
- 2 Bauvorhaben sind vor Beginn der Projektierung bei der Gemeinde anzumelden. Diese zieht zur Begleitung für die technische und gestalterische Beurteilung externe Fachleute bei.

## Wintersportzone

## Art. 34

- 1 Es gilt Art. 39 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG). Darüber hinaus gelten nachfolgende Vorschriften.
- 2 In der Wintersportzone besteht ein allgemeines Zutrittsrecht zur Ausübung des Wintersportes. Die maschinelle Präparierung von Pisten sowie für die Ausübung des Wintersportes notwendige weitergehende Eingriffe wie die Errichtung und der Betrieb von Beschneiungsanlagen oder Terrainanpassungen sind innerhalb der Wintersportzone gestattet.
- 3 Gebäude und Anlagen haben sich, soweit sie nicht unterirdisch angelegt werden können, gut in das Landschaftsbild einzufügen. Sie sind nur zulässig, soweit sie die Ausübung des Wintersportes nicht beeinträchtigen. Mobile Anlageteile, die das massgebende Terrain überragen sind nach Saisonschluss nach Möglichkeit zu entfernen.
- 4 Bei gegenseitiger Überlagerung der Wintersportzone mit der Trockenstandortzone respektive mit der Naturschutzzone bleibt die Ausübung des Wintersports grundsätzlich gewährleistet. Die Pistenpräparation darf jedoch zu keiner Schädigung des zu schützenden Biotops führen und nur bei 30 cm minimaler Mächtigkeit gesetzten Schnees erfolgen.
- 5 Schäden oder Ertragsausfälle, die durch die Ausübung des Wintersports und durch die Präparierung von Pisten an Grundstücken innerhalb der Wintersportzone entstehen, werden von einer Fachperson beurteilt und von der Gemeinde behoben oder entschädigt.
- 6 Kosten, die der Gemeinde aus der Freihaltung und Nutzung des Wintersportgeländes erwachsen, werden den vom Wintersport profitierenden Unternehmungen und Vereinigungen wie Bergbahnen, Beherbergungsbetriebe, Tourismusorganisationen, Skischulen überbunden.
- 7 Das Verfahren für die Feststellung und Entschädigung von Ertragsausfällen sowie für die Erhebung von Beiträgen gemäss Absatz 6 wird in dem von der Gemeinde zu erlassenden Reglement über die Sicherung des Wintersports geregelt.

## Campingzone

## Art. 35

- 1 Die Campingzone ist für Campingplätze bestimmt. Es sind ausschliesslich betrieblich notwendige Bauten und Anlagen zulässig, wie sanitäre Anlagen, Verkaufskioske und Restaurants. Im Generellen Gestaltungsplan können zusätzlich einzelne Nutzungsbereiche und dazugehörige Bestimmungen festgelegt werden.
- 2 Bauten, Anlagen und Bepflanzungen haben sich gut in die Landschaft einzuordnen. Die Baubehörde trifft notwendige Anordnungen bezüglich Lage, Stellung und Gestaltung der Bauten.

- 3 Der Betrieb eines Campingplatzes bedarf einer Betriebsbewilligung der Baubehörde. Diese wird nur erteilt, wenn alle erforderlichen sanitären Anlagen bei der Eröffnung des Betriebes vorhanden sind und wenn die öffentlichen und nachbarlichen Interessen in keiner Weise beeinträchtigt werden. Für bewilligte Campingplätze ist eine Campingordnung aufzustellen, welche der Genehmigung durch die Baubehörde bedarf.
- 4 Das Aufstellen von Wohnwagen, Wohnmobilen, Zelten und ähnlichen Einrichtungen in der Campingzone während mehr als 9 Monaten ist verboten. Im übrigen gelten die Vorschriften der jeweiligen Campingordnung.
- 5 Zeitlich befristete Zeltlager können vom Gemeindevorstand ausserhalb der Campingzone bewilligt werden. Das Aufstellen von Wohnwagen zu Wohnzwecken ist ausserhalb der Campingzone verboten.

---

#### Spielplatz- und Freizeitzone

Art. 36

- 1 Die Spielplatz- und Freizeitzone umfasst Flächen für Spiel- und Freizeiteinrichtungen innerhalb des Waldareals und dient der Erholung.
- 2 Zulässig sind eingeschossige Spielhäuschen bis max. 10 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche und herkömmliche Anlageteile wie Schaukel, Rutschbahn, Klettergerüst, Feuerstelle, Sportpfade etc.. Sämtliche Bauten und Anlagen unterliegen der Baubewilligungspflicht. Die wichtigen Funktionen des beanspruchten Waldes müssen erhalten bleiben.
- 3 Alle Bauabsichten sind vor Einreichung des Baugesuches mit dem Amt für Wald abzusprechen. Sämtliche Bauten und Anlagen unterliegen dem Baubewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone (BAB-Verfahren) oder dem Meldeverfahren nach Art. 86 und Art. 87 des kantonalen Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG).

---

#### Zone Multikomponentensammel- und Kompostierplatz

Art. 37

- 1 Die Zone Multikomponentensammel- und Kompostierplatz dient der zeitlich begrenzten Lagerung von getrennt gesammelten und einer Weiterbehandlung zuzuführenden Materialien, wie kompostierbaren Gartenabfällen und Almetallen. Es dürfen nur Materialien zwischengelagert werden, welche die Umwelt nicht gefährden. Insbesondere ist die Lagerung von wassergefährdenden Flüssigkeiten sowie Sonderabfällen jeglicher Art untersagt. Auf Dauer erstellte Hochbauten sind nicht zulässig mit Ausnahme von für die Aufbereitung und Sammlung der Materialien notwendigen Anlagen und Geräten. Für die Errichtung und den Betrieb des „Multikomponentensammel- und Kompostierplatzes“ gelten im übrigen die einschlägigen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften.
- 2 Die temporäre Ablagerung sowie Aufbereitung von unverschmutztem Aushub- und Abraummateriale (Rüfenmateriale) ist zulässig.

### 3 Die Gemeinde erlässt für Betrieb und Unterhalt ein Reglement.

#### Materialablagerungszone

Art. 38

- 1 In der Materialablagerungszone darf nur unverschmutztes Ausbruch- und Abraummaterial abgelagert werden.
- 2 Die Materialablagerungsflächen sind nach Abschluss der Ablagerung oder einzelner Etappen im Sinne der künftigen Nutzung zu gestalten, zu rekultivieren und ordnungsgemäss zu unterhalten, Die Baubehörde trifft die notwendigen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren. Sie kann insbesondere eine geeignete Sicherstellung (zweckgebundenes Depositum) für die Kosten verlangen, welche für den Abschluss der Materialablagerung erforderlich sind.

#### Materialabbauzone

Art. 39

- 1 Die Abbauzone umfasst Flächen, die für die Gewinnung und Zwischenlagerung 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 Abbaubetriebes bewilligt werden. Die Standorte solcher Bauten und Anlagen sind im Generellen Gestaltungsplan festgelegt.
- 3 Die Gestaltung der Abbaufächen nach Abschluss der Materialentnahme oder einzelner Etappen sowie weitere Massnahmen über die Gestaltung des Abbaugeländes und den Schutz der Umgebung sind im Generellen Gestaltungsplan festgelegt.
- 4 Die Abbaufächen sind nach der Materialentnahme gemäss Generellem Gestaltungsplan 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.
- 5 In der Abbauzone Jondas ist für die Wiederauffüllung nur unverschmutztes Abraum- und Aushubmaterial zugelassen.

## Lagerzone

Art. 40 <sup>1</sup>

- 1 Die Lagerzone ist für Holzlagerung des Sägereibetriebes bestimmt.
- 2 Offene Überdachungen zum Schutze des Lagergutes sind gestattet, sofern sie nicht als Produktionsstätte dienen oder in anderer Form Arbeitsplätze aufweisen. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Massnahmen zu einer geordneten Lagerung im Baubewilligungsverfahren.

### **3. Genereller Gestaltungsplan**

#### **A. Gestaltungsbereiche**

#### Schutzbereich ‚UNESCO Weltkulturerbe Kloster St. Johann Müstair‘

Art. 41

- 1 Der Schutzbereich ‚UNESCO Welterbe Kloster St. Johann Müstair‘ umfasst die Siedlungs- und Landschaftsgebiete, welche für die kulturgeschichtlich wie architektonisch wertvolle Klosteranlage St Johann von Bedeutung sind. Ihr Charakter ist zu erhalten.
- 2 Die wertvollen Landschaftsräume, welche weitgehend der Landschaftsschutzzone oder der Freihaltezone zugewiesen sind sowie der angrenzende Dorfzonenteil bilden die unabdingbaren Bestandteile der Pufferzone.
- 3 Für sämtliche Neu- und Umbauten sowie wesentliche Erneuerungen innerhalb des Schutzgebietes ist ein Vorentscheid der Baubehörde einzuholen. Die Gestaltungsberatung ist obligatorisch. Die Gemeinde zieht einen privaten Bauberater oder die kantonale Denkmalpflege bei.
- 4 Im Rahmen der Interessensabwägung von Schutz- und Nutzungsinteressen sind die Bedürfnisse der betroffenen Grundeigentümer angemessen zu berücksichtigen.

#### Gewässernutzung gemäss Schutz- und Nutzungsplanung

Art. 42

- 1 In den Bereichen Gewässernutzung gemäss Schutz- und Nutzungsplanung gelten die Bestimmungen des Reglements zur Schutz- und Nutzungsplanung Val Müstair vom 1. April 1999.

---

<sup>1</sup> Genehmigt durch RB Nr. 800 vom 13. September 2013 mit dem Vermerk, dass es sich bei der Lagerzone um eine Bauzone handelt.

---

**Ortsbildschutzbereiche**

Art. 43

- 1 In den im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Ortsbildschutzbereichen sind Neubauten und Umbauten sowie Renovationen mit besonderer Sorgfalt zu gestalten und auszuführen. Räumliche Strukturen von Strassen, Gassen, Plätze, sowie Mauern, Gärten und Pflanzen von Bedeutung sind zu respektieren, zu erhalten und zu ergänzen.
- 2 Die Situierung von Hauptbauten richtet sich nach ortsbaulichen Kriterien, insbesondere nach den bestehenden Baufluchten. Die Grenzabstände gegenüber Strassen, Gassen und Plätzen, ausgenommen Kantonsstrasse, werden vom Gemeindevorstand im Einzelfall (0.5 m - 2.5 m) festgelegt.
- 3 Bauvorhaben sind vor der Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden und durch die Gestaltungsberatung zu beurteilen und zu begleiten. Die Baubehörde benachrichtigt umgehend die Denkmalpflege über angemeldete Bauvorhaben innerhalb des Ortsbildschutzbereiches.<sup>1</sup> Der Gemeindevorstand entscheidet nach Einholung einer Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege oder des Bauberaters über allfällige Auflagen.

---

**Geschützte Bauten**

Art. 44

- 1 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten geschützten Bauten dürfen weder vollständig abgebrochen noch vollständig ausgekernt werden. Der Gemeindevorstand kann Teilabbrüche gestatten, soweit die abzubrechenden Gebäudeteile nicht für den festgelegten Schutz mitbestimmend sind.
- 2 Änderungen der Nutzung und der Gestaltung der geschützten Bauten haben sich unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz auf das Unerlässliche zu beschränken. Die besonderen Vorschriften der von Bund und Kanton geschützten Baudenkmäler bleiben vorbehalten.
- 3 Bauvorhaben sind vor der Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden und durch die Gestaltungsberatung zu beurteilen und zu begleiten. Der Gemeindevorstand entscheidet nach Einholung einer Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege oder des Bauberaters über allfällige Auflagen.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 550 vom 28. Juni 2022

<sup>2</sup> Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 550 vom 28. Juni 2022

---

**Zu erhaltende Bauten**

Art. 45

- 1 Die als zu erhaltend bezeichneten Bauten sind in ihrer äusseren Erscheinung und in ihrem Charakter zu erhalten. Beim Umbau ist auf die historische Bausubstanz und die Fassaden Rücksicht zu nehmen. Wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und wenn ein gewichtiges, das Interesse an der Erhaltung der Baute überwiegendes Bedürfnis nachgewiesen wird, kann der Bau abgebrochen werden. Der Abbruch ist in der Regel nur zu gestatten, wenn Gewähr für einen Neubau besteht, der die ortsbauliche Bedeutung des abzubrechenden Baus wahrt.
- 2 Die zu erhaltenden Baufluchten bilden in gestalterischer Hinsicht den Abschluss des öffentlichen Raumes und sind zu erhalten. Bei Ersatz von bestehenden Baufluchten erlässt der Gemeindevorstand aufgrund von Detailabklärungen die notwendigen Massnahmen.
- 3 Bauvorhaben sind vor der Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden und durch die Gestaltungsberatung zu beurteilen und zu begleiten. Der Gemeindevorstand entscheidet nach Einholung einer Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege oder des Bauberaters über allfällige Auflagen.<sup>1</sup>

---

**Ortsbildprägende Bauten**Art. 45A<sup>2</sup>

- 1 Für Gebäude bzw. Gebäudeteile, welche im Generellem Gestaltungsplan als ortsbildprägende Bauten bezeichnet werden, gelten mit dem Inkrafttreten sämtliche bisherigen Schutzanordnungen als aufgehoben. Neu gelten für alle ortsbildprägenden Bauten die nachfolgenden Schutzbestimmungen.
- 2 Ortsbildprägende Bauten dürfen nicht abgebrochen werden. Bei Umbauten müssen die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur des Gebäudes im Wesentlichen unverändert bleiben. Störende Elemente sind zu beseitigen. Die Umgebung der Bauten ist zu erhalten und mit besonderer Sorgfalt zu gestalten. Das Inventar nach Art. 4 des kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes und die Empfehlungen gemäss der «Bestandesaufnahme ortsbildprägende Bauten» vom November 2016 sind zu berücksichtigen.
- 3 Bildet die ortsbildprägende Baute Bestandteil eines traditionellen Gebäudekomplexes (Wohnhaus und Stall), sind bauliche Massnahmen am übrigen Gebäudeteil mit besonderer Sorgfalt auszuführen. Insbesondere darf das Wohnhaus nicht abgebrochen werden. Bauvorhaben haben auf die Gesamtgestalt der Anlage Bezug zu nehmen und dürfen deren Schutzwert nicht schmälern. Im Falle von baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben am übrigen Gebäudeteil ordnet die Baubehörde unter Beizug der Gestaltungsberatung erforderliche gestalterische Massnahmen an und lässt störende Elemente zurückbauen.

---

<sup>1</sup> Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 550 vom 28. Juni 2022<sup>2</sup> Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 550 vom 28. Juni 2022

- 4 Wird eine ortsbildprägende Baute zu anderen Zwecken als zu Zweitwohnungen umgebaut (z.B. für gewerbliche Zwecke, Erstwohnung), hat das Bauvorhaben ebenfalls den Anforderungen von Abs. 2 und 3 zu genügen. Die Baubehörde kann jedoch bei positiver Beurteilung durch die Gestaltungsberatung geringfügige Ausnahmen (z.B. bei der Ausgestaltung von Öffnungen) gestatten, sofern gleichwohl eine gute Gestaltung gewährleistet ist. Eine solche Umnutzung schliesst eine spätere Umnutzung des Gebäudes zu Zweitwohnungszwecken aus.

---

#### Bereich für An- und Kleinbauten

Art. 46

- 1 Im Bereich für An- und Kleinbauten sind nur eingeschossige An- und Kleinbauten, die keine Wohn- und Arbeitsräume enthalten, eine max. Grundfläche von 42 m<sup>2</sup> sowie die Fassadenhöhe von 3.0 m und die Gesamthöhe von 4.5 m nicht übertreffen, zulässig.

---

#### Freihaltebereich

Art. 47

- 1 Als Freihaltebereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Aussenräume wie Gärten, Freiräume und Übergangsräume in den Landschaftsraum, die für das Ortsbild von besonderer Bedeutung sind.
- 2 Im Freihaltebereich sind nur 1-geschossige An- und Kleinbauten, die eine max. Grundfläche von 36 m<sup>2</sup> sowie die Fassadenhöhe von 3.0 m und die Gesamthöhe von 4.5 m nicht übertreffen, zulässig.<sup>1</sup>

---

#### Hochbauverbotsbereich

Art. 48

- 1 Die im Generellen Gestaltungsplan mit einem Hochbauverbotsbereich belegten Flächen dürfen oberirdisch nicht überbaut, jedoch in die Berechnung einer allfälligen Ausnützungsziffer miteinbezogen werden.

---

<sup>1</sup> Von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen durch RB Nr. 800 vom 13. September 2013 mit folgender Ersatzanordnung: Innerhalb der festgelegten Freihaltebereiche dürfen vorderhand eingeschossige An- und Nebenbauten ohne Wohn- und Arbeitsräume bis zu einer Grundfläche von 10 m<sup>2</sup>, bis zu einer Gebäudehöhe von 2.5 m und bis zu einer Firsthöhe von 3.5 m bewilligt werden.

## **B. Gestaltungsobjekte**

### Wertvolle Natur- und Kulturobjekte, Mauern

Art. 49

- 1 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Naturobjekte wie seltene Waldgesellschaften, erhaltenswerte Hecken, Feld- und Ufergehölze, Baumgruppen und Einzelbäume sowie geologische Einzelobjekte dürfen weder zerstört noch beeinträchtigt werden.
- 2 Erhaltenswerte Mauern sind in ihrem Bestand zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. In begründeten Fällen kann die Baubehörde geringfügige Veränderungen gestatten.
- 3 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Kulturobjekte wie Sakralbauten, Burgen, Mühlen, Talsperren, Schalensteine, historische Wege usw. und ihre Umgebung dürfen weder zerstört noch beeinträchtigt werden.
- 4 Die Baubehörde trifft notwendige Massnahmen zur Erhaltung und Pflege der geschützten Objekte.

### Baugestaltungslinien

Art. 50

- 1 Die Baugestaltungslinien dienen der Strukturierung von Überbauungen, der Gestaltung des Ortsbilds oder einzelner Strassenzüge sowie der Situierung von Bauten oder Anlagen innerhalb der Siedlung.
- 2 Baugestaltungslinien dürfen von Hochbauten nicht überschritten werden. Wo die Pläne es vorsehen, bestimmen die Baugestaltungslinien zwingend die Lage oder Ausdehnung von Gebäuden oder Gebäudeseiten.
- 3 Baugestaltungslinien werden im Generellen Gestaltungsplan, in Arealplänen oder in Quartierplänen festgelegt.

## **4. Genereller Erschliessungsplan**

### **A. Erschliessungsanlagen**

#### Verkehrsanlagen

##### 1. Allgemeines

Art. 51

- 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 die Baubehörde 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.
- 4 Für private Erschliessungsstrassen gelten unter Vorbehalt von Art. 88 die von den Beteiligten getroffenen privatrechtlichen Regelungen.

##### 2. Sammel- und Erschliessungsstrassen

Art. 52

- 1 Sammel- und Erschliessungsstrassen sind nach Art und Ausmass dem zu erschliessenden Gebiet anzupassen. Sie sind mit dem übergeordneten Strassenetz 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.

##### 3. Fuss- und Wanderwege

Art. 53

- 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.

---

#### 4. Wirtschaftswege

Art. 54

- 1 Land- und Forstwirtschaftswege dienen der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung des angeschlossenen Gebietes.
- 2 Sie sind grundsätzlich als Naturstrassen anzulegen und nur dort zu asphaltieren, wo sich dies aus zwingenden Gründen als notwendig erweist.
- 3 Die Benutzung der Wald- und Güterstrassen richtet sich nach den Vorschriften der Wald- und Meliorationsgesetzgebung sowie der örtlichen Verkehrsregelung der Gemeinde.

---

#### 5. Öffentliche Parkieranlagen

Art. 55

- 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 Parkplatzgebühren für Motorwagen und Motorräder werden in einem von der Gemeinde zu erlassenden Tarifreglement festgelegt.
- 3 Die Baubehörde erlässt bei Bedarf für öffentliche Parkplätze sowie für Gemeinschaftsanlagen, die von der Gemeinde erstellt werden, eine Benützungsordnung.

---

#### Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

Art. 56

- 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**

### Folgeplanung

Art. 57

---

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

### **III Kommunale Bauvorschriften**

#### **1. Bauvoraussetzungen**

##### Baubewilligung

##### 1. Anzeigepflicht Art. 58

---

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

##### 2. Entscheid Baubewilligungspflicht und Art des Verfahrens Art. 59

---

- 1 Die Baubehörde entscheidet, ob das angezeigte Vorhaben unter die baubewilligungsfreien Vorhaben gemäss Art. 40 KRVO fällt oder ob eine Baubewilligungspflicht besteht. Sie entscheidet zugunsten der Baubewilligungspflicht, wenn 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.

##### 3. Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens Art. 60

---

- 1 Die Baubehörde teilt der Bauherrschaft ihren Entscheid gemäss Art. 59 innert 15 Arbeitstagen seit der Anzeige in einer anfechtbaren Verfügung mit.
- 2 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.

##### Meldepflicht Art. 61

---

- 1 Der Gemeindevorstand bestimmt gemäss Art. 50 kantonale Raumplanungsverordnung (KRVO) die meldepflichtigen Bauvorhaben (siehe Anhang). Die meldepflichtigen Bauvorhaben werden im Meldeverfahren (Art. 51 KRVO) behandelt.

- 1 Für alle der Baubewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) ist bei der Baubehörde ein Baugesuch auf amtlichem Formular in vier, bei BAB-Gesuchen in fünf Ausfertigungen einzureichen. In besonderen Fällen kann die Baubehörde die Einreichung weiterer Ausfertigungen verlangen.
- 2 Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:
  1. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, projizierte Fassadenlinie (3.3), Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;
  2. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude;
  3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom und Telefon;
  4. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, alle relevanten Masse gemäss IVHB; projizierte Fassadenlinie (3.3) im Grundriss des 1. Vollgeschosses (6.1); Zweckbestimmung der Räume;
  5. Fassadenfluchten (Ansichten) (3.1) und Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben zu massgeblichen Höhenmassen gemäss IVHB, mit Verlauf des massgebenden und neuen Terrains in der Flucht der projizierten Fassadenlinie bis zur Grenze, sowie Strassenhöhen; Angabe der massgeblichen Längen-, Flächen- und Höhenmasse von Abgrabungen, zum Herausragen von Unterniveaubauten sowie von Dachaufbauten. (Weicht das massgebende Terrain ausnahmsweise vom natürlichen, resp. bestehenden Verlauf ab, bedingt dies die vorgängige Zustimmung der Baubehörde);
  6. Detaillierte und prüffähige Berechnung der anrechenbaren Geschossflächen (aGF), der anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) und der sich daraus ergebenden Ausnutzungsziffer (AZ) sowie kubische Berechnung nach SIA-Ordnung Nr. 416; Berechnung der bereit zu stellenden Abstellplätze für Motorfahrzeuge;
  7. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Baugrubensicherungen, 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 Bauten und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen die erforderlichen Gesuche gemäss kantonalen Vorschriften;
13. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular. Für geschützte und wertvolle Gebäude gelten bezüglich Energienachweis besondere Bestimmungen;
14. Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;
15. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Gebäuden in der Gefahrenzone;
16. bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;
17. Detailpläne der Abwasserreinigungsanlagen (Einzelkläranlagen) bzw. der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser sowie Angaben zur Dimensionierung der Anlagen;
18. bei Bauvorhaben, einschliesslich temporäre Anlagen wie Baustelleninstallationen, 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, einschliesslich temporäre Anlagen wie Baustelleninstallationen, 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, einschliesslich temporäre Anlagen wie Baustelleninstallationen, 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 die Bewilligung 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 Amt für Natur und Umwelt);<sup>3)</sup>
26. bei Abfallanlagen (z.B. Deponien, Anlagen zum Sammeln und Aufbereiten von Abfällen aller Art, Abfallzwischenlager, Kompostieranlagen ab einer Kapazität von 100 Tonnen pro Jahr, KVA) Angaben und Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften.

27. Bestätigung, dass die erforderlichen Massnahmen zum Schutz gegen Radon getroffen werden auf besonderem Formular.<sup>4)</sup>
  28. Angaben und Vereinbarungen über allfällige Näher- und Grenzbaurechte und dergleichen sowie über allfällige dauernde oder vorübergehende Beanspruchungen fremder öffentlicher oder privater Grundstücke im Sinne von Art. 100 und 102, unter Beilage allenfalls vorhandener Auszüge aus dem Grundbuch (Einträge, Vormerkungen, Anmerkungen).
  29. allfällige Angaben zu NHG-Schutzobjekten
- 3 Die Baubehörde kann auf einzelne Planunterlagen verzichten oder weitere anfordern, sofern dies für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist. Bei besonderen Bauvorhaben kann sie ein Modell verlangen.
  - 4 Bei Bauvorhaben, die dem Meldeverfahren unterliegen, ist das Baugesuch in vereinfachter Ausführung und lediglich mit den für das Verständnis des Vorhabens notwendigen Unterlagen einzureichen.
  - 5 Die Baugesuchsunterlagen sind von der Grundeigentümerin bzw. dem Grundeigentümer, der Bauherrschaft und von den Projektverfassenden zu unterzeichnen.
  - 6 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).
  - 7 Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Gemeinde unaufgefordert eine Dokumentation des ausgeführten Werks abzugeben (Ausführungspläne). Bei Bauvorhaben mit BAB- Bewilligung sind der Gemeinde zwei Ausfertigungen abzuliefern.

---

## Revers

Art. 63

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

## **2. Kommunale Bestimmungen zum Zweitwohnungsbau**

### Wohnungen im Zusammenhang mit Beherbergungsbetrieben Art. 63A<sup>1</sup>

- 1 Gestützt auf Art. 8 ZWG werden neue Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen bewilligt, wenn neben den bundesrechtlichen Anforderungen die nachfolgenden kommunalen Anforderungen erfüllt sind.
- 2 Die Baubehörde kann die Bewilligung von Zweitwohnungen zur Querfinanzierung von neuen oder bestehenden strukturierten Beherbergungsbetrieben (Art. 8 Abs. 1 - 3 ZWG) von sichernden Auflagen im Rahmen einer projektbezogenen Nutzungsplanung auf Stufe Grundordnung oder im Baubewilligungsverfahren abhängig machen.
- 3 Umnutzungen von bestehenden Hotels bzw. strukturierten Beherbergungsbetrieben gemäss Art. 8 Abs. 4 ZWG sind zulässig. Für neu geschaffene Zweitwohnungsflächen, welche gestützt auf Art. 8 Abs. 4 ZWG bewilligt werden, ist eine Mehrwertabgabe gemäss Art. 63C dieses Gesetzes zu bezahlen.

### Neue Wohnungen in ortsbildprägenden und geschützten Bauten Art. 63B<sup>2</sup>

- 1 Gestützt auf Art. 9 ZWG werden neue Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung in geschützten sowie in ortsbildprägenden Bauten bewilligt, wenn neben den bundesrechtlichen Anforderungen die nachfolgenden Anforderungen erfüllt sind.
- 2 Als ortsbildprägende Bauten gelten ausschliesslich Gebäude, welche im Generellen Gestaltungsplan mit einer besonderen Signatur als ortsbildprägende Baute bezeichnet sind.
- 3 Bei Umbauten sind innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens genügend Nebennutzflächen auszuweisen.
- 4 Das Verfahren für die Bewilligung von Bauvorhaben gemäss Art. 9 ZWG richtet sich nach Art. 35d KRVO.
- 5 Für neu geschaffene Zweitwohnungsflächen, welche gestützt auf Art. 9 ZWG bewilligt werden, ist eine Mehrwertabgabe gemäss Art. 63C dieses Gesetzes zu bezahlen.

---

<sup>1</sup> Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 550 vom 28. Juni 2022

<sup>2</sup> Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 550 vom 28. Juni 2022

---

**Mehrwertabgabe**Art. 63C<sup>1</sup>

- 1 Die Gemeinde erhebt auf neuen Wohnungen, welche gestützt auf Art. 8 Abs. 4 ZWG oder Art. 9 ZWG ohne Nutzungsbeschränkungen bewilligt werden, eine Mehrwertabgabe. Schuldner der Mehrwertabgabe sind die im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung im Grundbuch eingetragenen Eigentümerinnen und Eigentümer der Liegenschaft.
- 2 Die Höhe der Abgabe beträgt für jede neu geschaffene Zweitwohnungsfläche Fr. 100.- pro m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche.
- 3 Der Ertrag der Mehrwertabgabe ist zweckgebunden für gestalterische Massnahmen zwecks Erhalt und Aufwertung des Ortsbildes zu verwenden.
- 4 Die Gemeinde führt über die Einnahmen und die Verwendung der Mehrwertabgaben eine separate Rechnung.
- 5 Der Gemeindevorstand legt die Grundsätze für Verteilung des Ertrags der Mehrwertabgaben in einer Ausführungsverordnung fest. Über die Verwendung der Mittel entscheidet die Gemeindeversammlung im Rahmen des jährlichen Budgets.

---

**Veranlagung und Bezug**Art. 63D<sup>2</sup>

- 1 Die Mehrwertabgaben werden von der Baubehörde bei Erteilung der Baubewilligung auf Grund der geplanten Hauptnutzflächen gemäss Baugesuch provisorisch veranlagt. Die definitive Veranlagung erfolgt nach Eingang der Ausführungspläne auf Grund der tatsächlich ausgeführten Hauptnutzfläche.
- 2 Die Mehrwertabgaben werden mit Baubeginn zur Bezahlung fällig. Provisorisch oder definitiv veranlagte Mehrwertabgaben sind innert 60 Tagen seit Zustellung der entsprechenden Rechnung zu bezahlen. Bei verspäteter Zahlung wird ein Verzugszins in der Höhe der jeweils geltenden kantonalen Ansätze berechnet.
- 3 Definitiv veranlagte und bezahlte Mehrwertabgaben werden nicht zurückerstattet.

---

**3. Sicherheit und Gesundheit**

---

**Wohnhygiene**

Art. 64

- 1 Wohnbauten sind nach den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner so zu gestalten und auszuführen, dass sie einem möglichst weiten Kreis von Personen dienen können.

---

<sup>1</sup> Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 550 vom 28. Juni 2022<sup>2</sup> Genehmigt von der Regierung mit RB Nr. 550 vom 28. Juni 2022

- 2 Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume im Untergeschoss sind erlaubt, sofern sie genügend belichtet, einwandfrei belüftet und isoliert sind.

---

## Energiehaushalt, Energieanlagen

Art. 65

- 1 Die Gemeinde unterstützt und fördert den gezielten Einsatz und die Nutzung von erneuerbaren Energien. Bei allen Gebäuden und Gebäudeteilen ist der sparsamen und umweltgerechten Energienutzung besondere Beachtung zu schenken.
- 2 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.
- 3 Bei Neubauten mit einer Dachfläche von mehr als 250 m<sup>2</sup> ist im Hinblick auf die Durchführung des Baubewilligungsverfahrens seitens des Bauherrn der konzeptionelle und konstruktive Nachweis zu erbringen, dass auf der neu geschaffenen Dachfläche eine technisch sinnvolle und effiziente sowie eine architektonisch und gestalterisch gut integrierte Nachrüstung mit einer Solaranlage möglich ist. Von dieser Pflicht ausgenommen sind Neubauten in der Dorf- und Klosterzone.

---

## Vorkehren bei Bauarbeiten

Art. 66

- 1 Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen.
- 2 Bauarbeiten sind so zu planen und auszuführen, dass möglichst wenig Immissionen/Emissionen entstehen und die massgeblichen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften eingehalten sind. Bauarbeiten, die Verkehrs- oder anderen Lärm sowie Staub, Erschütterungen oder lästige Gerüche verursachen, dürfen nur werktags von 07.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 20.00 Uhr ausgeführt werden. In besonderen Fällen kann die Baubehörde Ausnahmen gestatten oder weitere Einschränkungen verfügen.
- 3 Baustellenabwasser ist je nach Abwasserart und Anfall zu behandeln, bevor es mit Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (Amt für Natur und Umwelt) in die Kanalisation oder in einen Vorfluter eingeleitet oder versickert wird. Die auf Baustellen anfallenden Abfälle sind nach den eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Vorschriften zu entsorgen.

---

## Siloballen

Art. 67

- 1 Siloballen sind ausserhalb der Vegetationszeit grundsätzlich in der Umgebung des Betriebszentrums oder eines Betriebsgebäudes zu lagern. Sie dürfen weder auf offenem Feld, noch im Wald, noch entlang von öffentlichen Verkehrsanlagen und nur unter Berücksichtigung der baupolizeilichen Vorschriften in unmittelbarer Nähe von Wohnsiedlungen deponiert werden, ausser es liegt eine Vereinbarung

zwischen den Betroffenen vor und es stehen keine öffentlichen Interessen entgegen.

- 2 Siloballen sind angemessen und in geeigneter Weise gegen Wildschäden und dgl. zu schützen.
- 3 Eine dauerhafte Anhäufung von Rundballensilagen (mehr als 6 Monate), die in Ausmass und Funktion einer Hochsilo- oder Fahrsiloanlage gleichkommen, ist bewilligungspflichtig.
- 4 Bei dem vorübergehenden, beziehungsweise kurzfristigen Abstellen von Rundballensilagen (weniger als 6 Monate), sind die materiellrechtlichen Bestimmungen (Grenzabstände, Höhenbegrenzungen, Wald-, Gewässer- und Strassenabstände, Verunstaltungsverbot etc.) einzuhalten.

---

## Neophyten

Art. 68

- 1 Treten invasive Neophyten auf, werden diese von der Gemeinde unverzüglich bekämpft. Die Bekämpfung erfolgt nach Rücksprache mit dem Amt für Natur und Umwelt.

## 4. Gestaltung

---

### Dächer

Art. 69

- 1 Die Dachgestaltung hat auf die ortsüblichen Formen, Farben und Materialien Bezug zu nehmen. Das Bedachungsmaterial ist der Umgebung anzupassen.
- 2 In der Dorf- und Klosterzone sind bei Hauptbauten nur Sattel- und Walmdächer zulässig. Die Dachneigung beträgt dabei zwischen 30% und 70%. Die Gestaltung der Dächer hat mit grösster Sorgfalt zu erfolgen. Die Baubehörde kann für An- und Kleinbauten sowie für untergeordnete Bauten oder Bauteile (max. 15 m<sup>2</sup> Grundfläche) Abweichungen von der Vorschrift der geneigten Dächer machen, wenn besondere Verhältnisse vorliegen, eine entsprechende Lösung architektonisch besser ist und die vorgesehene Dachart sich gut ins vorherrschende Ortsbild einfügt.
- 3 In der Wohnzone sind die Dacharten, ausgenommen Fusswalm-, Falt-, Zwiebel-, Glocken-, Kuppel-, Hängedächer und Mansarddächer mit Fusswalm, frei wählbar.
- 4 In den übrigen Zonen ist die Dachart frei wählbar.
- 5 Die Summe aller Dachaufbauten (Dacheinschnitte, Dachaufbauten und liegende Fenster) darf pro zusammenhängende Dachfläche höchstens 1/3 der Dachlänge und max. 1.6 m Höhe betragen. Die Dachaufbauten dürfen nicht störend in Erscheinung treten. Ein Anspruch auf diese Höchstwerte besteht nicht.

- 6 Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis 10° Neigung, die nicht als Terrasse oder für alternative Energiequellen genutzt werden, sind zu begrünen. Bei kleinen Dachflächen sowie in begründeten Fällen kann der Gemeindevorstand Ausnahmen gewähren.

---

#### Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge

Art. 70

- 1 Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Mobile Weidezäune sind nach erfolgter Beweidung umgehend wieder zu entfernen. Gegenüber dem Fahrbahnrand ist mindestens ein Abstand von 0.5 m einzuhalten. Wenn die Verkehrsverhältnisse oder die Verkehrssicherheit es erfordern, kann der Gemeindevorstand einen grösseren Abstand verlangen.
- 2 Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten. Bestehende Zäune aus solchen Materialien sind innert einem Jahr 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.

---

#### Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern

Art. 71

- 1 Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufs sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- 2 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nach Abschluss der Arbeiten zu begrünen oder mit einheimischen Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen.
- 3 Böschungen und Stützmauern sowie hinterfüllte Mauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken.

---

#### Reklamen und Hinweistafeln, Lichtemissionen

Art. 72

- 1 Reklamen und Hinweistafeln sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Sie sind in Romanisch zu beschriften. Zusätzlich ist für die Beschriftung eine weitere Sprache erlaubt.
- 2 Zum Schutze von Natur, Landschaft und Umwelt gegen Lichtemissionen (Art. 18 NHG) kann die Baubehörde im Rahmen des Baubewilligungsverfahren eine Beleuchtungskonzept (Lichtdurchlässigkeit der Fenster, Strahlungswinkel der Ausenbeleuchtung Lichtfrequenz) verlangen. Der Betrieb von himmelwärts gerichteten Anlagen, welche keine Sicherheits- oder Beleuchtungsfunktionen von Bauten erfüllen [Skybeamer, Laserscheinwerfer, Reklamescheinwerfer oder ähnliche

künstliche Lichtquellen (Direktbeleuchtungen und Reklameanlagen)] ist technisch und betrieblich auf das Unvermeidliche zu beschränken.

- 3 Leuchtreklamen und Beleuchtungen von Gebäuden zu Werbe- und Tourismuszwecken sind auf ein Minimum zu beschränken. Leuchtreklamen und Beleuchtungen von Gebäuden sind von 24.00 Uhr (spätestens jedoch bei Betriebschluss) bis 6.00 Uhr abzuschalten.

---

## Strassennamen

Art. 73

- 1 Der Gemeindevorstand entscheidet über die Benennung aller öffentlichen und privaten Strassen, Wege und Plätze. Es sind romanische Bezeichnungen zu verwenden. Berechtigten Wünschen der Anstösser ist nach Möglichkeit Rechnung zu tragen.
- 2 Die Gemeinde führt ein Verzeichnis mit den Namen von Strassen, Wege und Plätze auf dem Gemeindegebiet.

## 5. Verkehr, Versorgung und Entsorgung

---

### Verkehrssicherheit

Art. 74

- 1 Die Baubehörde sorgt dafür, dass die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen, insbesondere die Anlagen für den Langsamverkehr, gefahrlos benützt werden können.
- 2 Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benützerinnen und Benützer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen auf Kosten der Eigentümerin oder des Eigentümers der Anlage verfügen.
- 3 Auf Dächern entlang von öffentlich nutzbaren Räumen sind Dachrinnen und Schneefangvorrichtungen anzubringen. Wird durch abfliessendes Dachwasser, Dachlawinen oder Meteorwasser die öffentliche Sicherheit gefährdet, haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen. Meteorwasser darf nicht auf öffentliche Strassen, Wege und Plätze abgeleitet werden. Bleiben die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer untätig, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf ihre Kosten ausführen.

---

### Zu- und Ausfahrten

Art. 75

- 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 15% aufweisen. Bei Rampen an 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 Autogaragen mit direkter Ausfahrt auf die Strasse muss bei Neubauten das Garagentor mindestens 5 m von der Strassengrenze entfernt sein. Rampen dürfen eine maximale Neigung von 15 % aufweisen.
- 4 Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse in der Dorfzone oder bei grösseren gemeinschaftlichen Parkieranlagen in den übrigen Zonen, kann die Baubehörde Abweichungen gegenüber den in Abs. 1 bis 3 genannten Massen gestatten. Dabei kann die Baubehörde betriebliche wie verkehrstechnische Anordnungen (elektronische Türöffnungssystem oder seitliche Kurzparkierungen) verlangen, damit durch die Benützung der Anlage der öffentliche Raum nicht über Gebühr beansprucht wird.
- 5 Die Baubehörde kann die Erstellung gemeinschaftlicher Zu- und Ausfahrten vorschreiben oder die Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Anlagen verpflichten, Dritten die Mitbenützung gegen angemessene Entschädigung zu gestatten, sofern sich dies im öffentlichen Interesse als notwendig erweist.
- 6 Im Bereich von Kantonsstrassen erfordern neue Anlagen oder Abänderungen bestehender Anlagen eine zusätzliche Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde.

## Abstellplätze für Motorfahrzeuge

### 1. Pflichtparkplätze

Art. 76

- 1 Bei sämtlichen Neubauten sowie bei Umbauten und Zweckänderungen, sind gemäss nachstehender Aufstellung, Abstellplätze und Garagen auf privatem Boden zu erstellen und ganzjährig zu unterhalten:<sup>1</sup>

- Wohnbauten	1	Platz pro Wohnung
- Gewerbe-/Bürobauten	1	Platz pro 100 m <sup>2</sup> aGF
- Verkaufslokale	1	Platz pro 30 m <sup>2</sup> Ladenfläche
- Pensionen, Hotels	1	Platz pro 5 Fremdenbetten
- Restaurants	1	Platz pro 5 Sitzplätze (ohne Hotelspeisesäle)
- Heime	1	Platz pro 3 Angestellte
- 2 Für weitere Gebäude bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze gemäss den Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (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.

<sup>1</sup> Genehmigt durch RB Nr. 290 vom 23. April 2019

- 3 Der Generelle Erschliessungsplan kann Gebiete bestimmen, in denen die Lage und die Anzahl Pflichtparkplätze nach einem Parkierungskonzept angeordnet werden. Die Anzahl Pflichtparkplätze können von Abs. 1 und 2 abweichen.
- 4 Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Gebäude und Anlagen sind zur Schaffung einer genügenden Anzahl von Abstellplätzen gemäss Abs. 1 oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet.<sup>1</sup>

---

## 2. Ersatzabgabe für Autoabstellplätze

Art. 77

- 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 Ersatzabgabe zu bezahlen.<sup>1</sup>
- 2 Die Ersatzabgabe bei Neubauten sowie bei Umbauten und Zweckänderungen beträgt pro Abstellplatz einmalig Fr. 5000.-. Dieser Betrag entspricht dem Baupreisindex für die Region Ostschweiz vom April 2013 von 102.0 Punkten (Basis Oktober 2010 = 100). Verändert sich der Index um jeweils 10% der Punkte, erhöht oder ermässigt sich die Ersatzabgabe ebenfalls um 10 %. Wird die Ersatzabgabe aufgrund baulicher Veränderungen hinfällig, kann die Ersatzabgabe innerhalb von 5 Jahren zurückgefordert werden.<sup>1</sup>
- 3 Die Ersatzabgabe nach Abs. 2 wird der Bauherrschaft bei Erteilung der Baubewilligung in Rechnung gestellt und ist vor Baubeginn zu bezahlen.<sup>1</sup>
- 4 Die Ersatzabgabe bei bestehenden Gebäuden und Anlagen beträgt pro Abstellplatz und Jahr Fr. 100.-<sup>1</sup>
- 5 Der Ertrag der Ersatzgaben ist für die Erstellung öffentlicher Parkplätze oder die Förderung des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs zu verwenden.<sup>1</sup>

---

## 3. Benützung öffentlicher Parkplätze

Art. 77A<sup>1</sup>

- 1 Die permanente Benützung eines Stellplatzes auf öffentlichen Parkplätzen ist ausschliesslich jenen erlaubt, die hierfür eine Ersatzabgabe entrichtet haben.
- 2 Für alle anderen Benützer öffentlicher Parkplätze gilt, wenn nicht anders signalisiert (Kurzparkzone, Campingverbot, usw.), dass ein Stellplatz für maximal 8 aufeinander folgende Tage benutzt werden darf.

---

<sup>1</sup> Genehmigt durch RB Nr. 290 vom 23. April 2019

---

**Werkleitungen**

Art. 78

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

---

**Abwässer**

Art. 79

- 1 Abwässer von Bauten und Anlagen sind nach den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über den Schutz der Gewässer sowie nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans zu behandeln und zu entsorgen.
- 2 Einzelheiten bestimmt das Reglement über die Abwasserbehandlung.
- 3

---

**6. Temporäre Nutzungen**

---

**Lagerplätze**

Art. 80

- 1 Die Lagerung von Materialien und Güter aller Art usw. ist nur an den vom Gemeindevorstand bezeichneten Stellen zulässig. Sie dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- 2 Die Baubehörde ordnet bei bestehenden Lagerplätzen und Ablagerungen, die das Orts- oder Landschaftsbild verunstalten oder übermässige Emissionen verursachen, Massnahmen zur Verbesserung oder ihre Beseitigung an.
- 3 Die Kosten solcher Massnahmen gehen zulasten des Eigentümers oder Betreibers des Lagerplatzes.

---

**7. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum**

---

**Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraums**

Art. 81

- 1 Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Grund oder öffentlichen Gewässern ist nur mit Bewilligung des Gemeindevorstandes 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. 82

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

## IV Erschliessungsordnung

### 1. Allgemeines

#### Erschliessungsreglemente

Art. 83

- 1 Die Erschliessungsreglemente regeln in Ergänzung des Baugesetzes die Projektierung, die Erstellung und technische Gestaltung, die Benützung, den Unterhalt und die bedarfsgerechte Erneuerung der öffentlichen und privaten Erschliessungsanlagen, insbesondere in den Bereichen der Wasserversorgung, der Abwasserbehandlung, der Abfallbewirtschaftung sowie der Energieversorgung und der Telekommunikation, soweit nicht einzelne Aufgaben Gemeindeverbindungen, konzessionierten Trägerschaften oder Privaten 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.

#### Erschliessungsprogramm

Art. 84

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

## **2. Projektierung und Bewilligung**

### Generelle Projekte und Bauprojekte

Art. 85

- 1 Die generellen Projekte umfassen die Verkehrsanlagen der Groberschliessung, die Hauptanlagen der Wasserversorgung und der Abwasserentsorgung sowie Anlagen der Energieversorgung und der Abfallbewirtschaftung.
- 2 Generelle Projekte sind während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen. Während der Auflage kann bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Nach Ablauf der Auflagefrist entscheidet die Baubehörde über allfällige Einsprachen und gibt ihren Entscheid den Einsprechenden schriftlich und begründet bekannt.
- 3 Die Bauprojekte bestimmen Art, Umfang, Lage und bautechnische Gestaltung von Erschliessungsanlagen und weitere Einzelheiten.
- 4 Die Bewilligung der Erschliessungsanlagen erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

## **3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung**

### Öffentliche Erschliessungsanlagen

#### 1. Allgemeines

Art. 86

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

#### 2. Schneeräumung

Art. 87

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

## Private Erschliessungsanlagen

### 1. Allgemeines

Art. 88

- 1 Die Ausführung und Finanzierung von privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Private Erschliessungsanlagen 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 Schneeräumung auf Privatstrassen und die Freilegung privater Zugänge ist Sache der Privaten. Bei Vernachlässigung dieser Verpflichtung trifft die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen. Sofern notwendig, ordnet sie die Ersatzvornahme an.

### 2. Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung

Art. 89

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

### 3. Übernahme durch die Gemeinde

Art. 90

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

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

- 2 Die Baubehörde 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.

## **V Vollzugs- und Schlussbestimmungen**

### Vollzug

Art. 91

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

### Rechtsmittel

Art. 92

- 1 Beschlüsse oder Verfügungen der Baubehörde auf Grund dieses Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 30 Tagen seit Mitteilung durch Beschwerde an das Verwaltungsgericht angefochten werden.
- 2 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 bei der Baubehörde angefochten werden.
- 3 Jeder Partei steht es offen, die Sistierung des Verfahrens zugunsten einer Mediation zu beantragen. Das Verfahren richtet sich nach der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.

### Inkrafttreten

Art. 93

- 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 die Baugesetze der Gemeinde Müstair, Sta. Maria, Valchava, Fuldera Tschierv und Lü als aufgehoben.

# Anhang

---

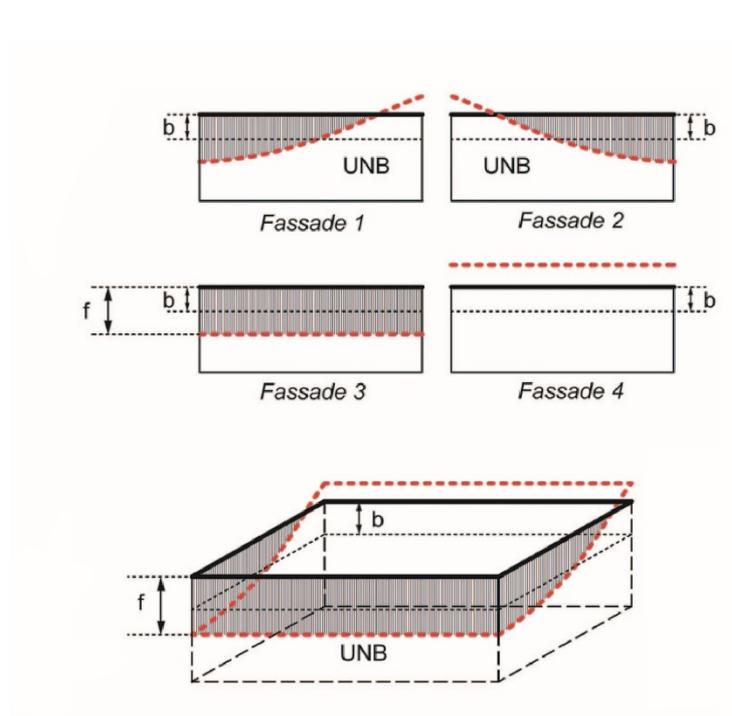
**Meldepflicht**

(Art. 61 )

- 1 Der Gemeindevorstand beschloss an der Sitzung vom 03.07.2013 nachfolgende Bauvorhaben (Nummerierung gemäss Art. 40 KRVO) dem Meldeverfahren zu unterstellen:
  1. Reparatur- und Unterhaltsarbeiten an bestimmungsgemäss nutzbaren Bauten und Anlagen, sofern sie nur der Werterhaltung dienen und die Baute und Anlage dadurch keine Änderung oder Zweckänderung erfährt;
  2. Geringfügige Änderungen im Innern von Bauten und Anlagen mit Ausnahme von Änderungen der Nutzfläche oder der Anzahl Räume, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;
  3. Zweckänderungen ohne erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;
  4. Neueindeckung von Dächern mit gleichem oder ähnlichem Dachmaterial;
  5. Gebäude mit einem Volumen bis zu 5 m<sup>3</sup> (Kleinbauten) sowie Fahrradunterstände mit einer Grundfläche bis zu 4.0 m<sup>2</sup>;
  6. Bauten und Anlagen, die nicht für länger als sechs Monate pro Jahr aufgestellt oder errichtet werden, wie
    - Verpflegungs- und Verkaufsstätten,
    - Service-Stationen für Sport- und Freizeitgeräte,
    - Stände, Hütten, Buden, Zelte für Feste, Vorführungen, Ausstellungen und sonstige Anlässe,
    - Kinderspielplätze,
    - Kleinskilifte, Skiförderbänder, Natureisbahnen,
    - Einrichtungen für Rennstrecken und Trendsportarten,
    - Strassenreklamen
    - unbeleuchtete Reklamen an touristischen Einrichtungen mit einer Fläche bis zu 5 m<sup>2</sup>;
  7. Iglus und Tipizelte für Übernachtungen in Skigebieten während der Wintersaison oder bei Bauernhöfen von Mai bis Oktober, sofern keine festen sanitären Einrichtungen erstellt werden;
  8. Anlagen der Gartenraumgestaltung wie Fusswege, Gartenplätze, Storen, Treppen, Feuerstellen, Biotope, Pflanzentröge, Kunstobjekte, Fahnenstangen, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;
  9. Reklameeinrichtungen wie Firmentafeln, Schaukästen, Leuchtreklamen und Hinweistafeln mit einer Fläche bis zu 1.5 m<sup>2</sup>;
  10. Satellitenempfangsanlagen für Radio und Fernsehen mit einer Fläche bis zu 1.5 m<sup>2</sup>;
  11. Schilder und Tafeln wie Verkehrssignale, Strassentafeln, Wanderwegmarkierungen, Vermessungszeichen;
  12. unbeleuchtete Zeichen wie Kreuze bis 3.0 m Höhe, Kunstobjekte;
  13. technische Einrichtungen wie Strassenbeleuchtungsanlagen, Schaltkästen, Hydranten, Messeinrichtungen, Pfähle, Stangen, Bänke;
  14. Sicherheitsvorrichtungen wie
    - Schneefangnetze entlang von Verkehrswegen,
    - Sicherheitszäune, Netze, Absperrungen, Polsterungen und dergleichen für Sport- und Freizeitanlagen,
    - Sicherheitsgeländer;
  15. Erschliessungsanlagen, soweit sie im Rahmen einer Planung mit der Genauigkeit eines Baugesuchs profiliert und festgelegt worden sind;
  16. nicht reflektierende Sonnenkollektoren oder Solarzellen mit einer Absorberfläche bis maximal 6.0 m<sup>2</sup> pro Fassade oder Dachseite innerhalb der Bauzonen und bis maximal 2.0 m<sup>2</sup> ausserhalb der Bauzonen;

17. Terrainveränderungen bis zu 0.8 m Höhe oder Tiefe und einer veränderten Kubatur von 100 m<sup>3</sup>, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;
  18. Einfriedungen bis zu 1.0 m Höhe sowie Stütz- und Futtermauern bis zu 1.0 m Höhe, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;
  19. bewegliche Weidezäune während der Weidezeit;
  20. fundamentfreie Unterstände und dergleichen bis 25 m<sup>2</sup> Grundfläche für Nutztiere, fundamentfreie Plastiktunnels und Melkstände sowie ähnliche Einrichtungen der Landwirtschaft und des Gartenbaus wie kleine Vorrichtungen für den Verkauf von Produkten.
  21. Materialdepots, die nur einmal im Jahr für maximal vier Monate eingerichtet werden;
  22. Baustelleninstallationen, sofern sie keine erheblichen Immissionen verursachen, ausgenommen Arbeiterunterkünfte.
- 
- 2 Gesuche und Gesuchsunterlagen können in vereinfachter Ausführung eingereicht werden. Auf das Baugespann und die öffentliche Auflage samt Publikation wird verzichtet (Art. 51 Abs. 1 KRVO).
  - 3 Die übrigen in Art. 40 KRVO aufgeführten Bauvorhaben sind dem Bauamt vor Baubeginn mitzuteilen. Entsprechende Formulare können bei der Gemeindekanzlei bezogen werden.
  - 4 Die Befreiung von der Bewilligungspflicht entbindet nicht von der Einhaltung von materiellen Vorschriften und der Einholung anderer Bewilligungen. Bestehen Anzeichen dafür, dass ein bewilligungsfreies Bauvorhaben materielle Vorschriften verletzen könnte, leitet die Baubehörde das Baubewilligungsverfahren ein.

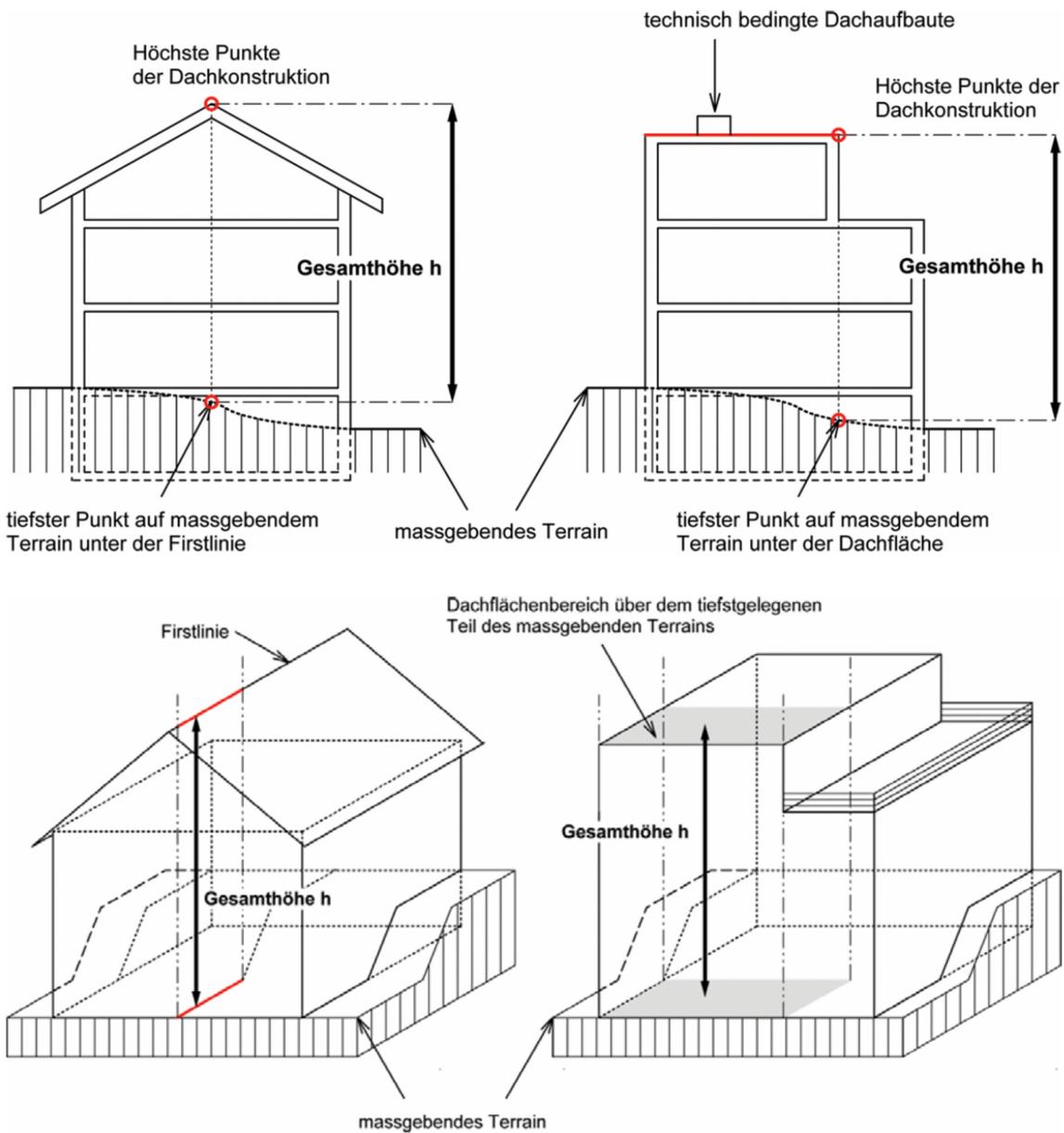
## Unterniveaubauten (Art. 14 ) Auszug IVHB



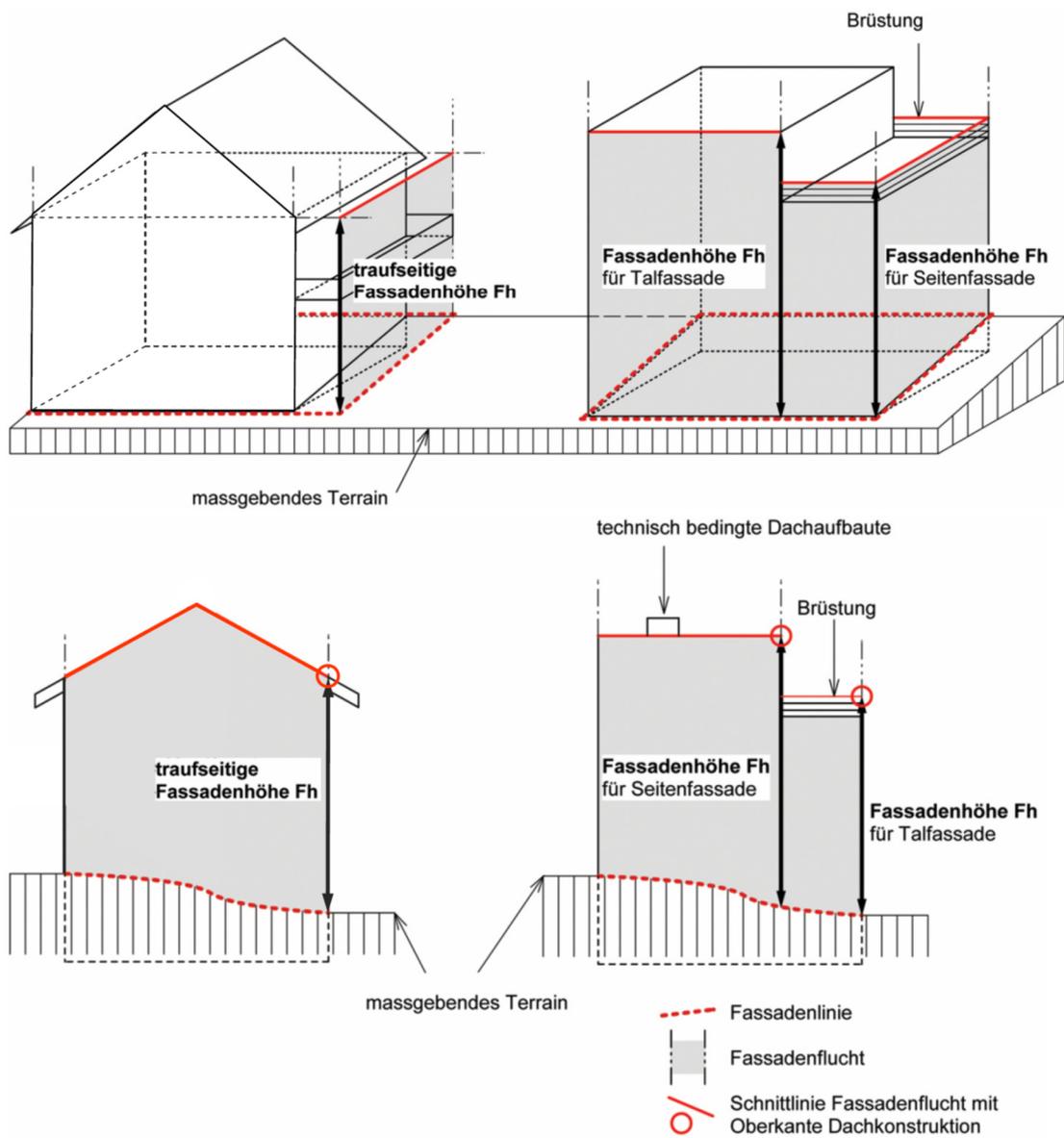
- b = zulässiges Durchschnitssmass für das Hinausragen des Unterniveaubäudes  
f = Höhenunterschied zwischen dem gewachsenen oder abgegrabenen Terrain und der darüber hinausragenden Decke des Unterniveaubäudes  
UNB = Unterniveaubauten  
..... = gewachsenes oder abgegrabenes Terrain

## Gesamthöhe und Fassadenhöhe (Art. 17 ) Auszug IVHB

### 1 Gesamthöhe:



## 2 Fassadenhöhe:



## Gebäudelänge (Art. 18) Auszug IVHB

