



Baugesetz der Gemeinde Fanas

Das Baugesetz wurde mit Bemerkungen (blau) betreffend der am 1. November 2005 in Kraft getretene kantonale Raumplanungsgesetzgebung (KRG und KRVO) ergänzt. Bei Bestimmungen des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG), welche gemäss Art. 107 Abs. 2 KRG unmittelbar anwendbar sind, wurden die entsprechenden Artikel im vorliegenden Baugesetz gestrichen. Bestimmungen, welche strenger sind als in der kantonalen Gesetzgebung, gelten weiterhin.

INHALTSÜBERSICHT

I.	ALLGEMEINES	5
Art. 1	Zweck	5
Art. 2	Geltungsbereich	5
Art. 3	Natur- und Heimatschutz	5
Art. 4	Baubehörde	5
Art. 5	Baukommission	6
Art. 6	Bauberatung	6
Art. 7	Ausnahmen	6
Art. 8	Hofstattrecht	7
Art. 9	Planungszone	7
II.	GRUNDORDNUNG	8
1.	ALLGEMEINES	8
Art. 10	Grundordnung	8
Art. 11	Zonenplan	8
Art. 12	Genereller Gestaltungsplan	8
Art. 13	Genereller Erschliessungsplan	9
Art. 14	Verfahren	9
2.	BAUVORSCHRIFTEN	10
2.1.	<i>Bauvoraussetzungen</i>	10
Art. 15	Baubewilligung	10
Art. 16	Bedingungen und Auflagen, Revers	11
Art. 17	Baureife	11
2.2.	<i>Gestaltung und Situierung von Bauten und Anlagen</i>	12
Art. 18	Architektur, Gestaltung	12
Art. 19	Dächer	12
Art. 20	Einfriedungen	13
Art. 21	Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern	13
Art. 22	Reklamen und Hinweistafeln	13
Art. 23	Antennen, Sonnenkollektoren	13
Art. 24	Waldabstand, Gewässerabstand	13
2.3.	<i>Verkehrs- und Versorgungsanlagen</i>	14
Art. 25	Verkehrssicherheit	14
Art. 26	Abstellplätze für Motorfahrzeuge	14
Art. 27	Werkleitungen	15
2.4.	<i>Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen</i>	15

Art. 28	Ausführung von Bauten und Anlagen, Grundsatz	15
Art. 29	Ausführung von Bauten und Anlagen, Wohnhygiene	16
Art. 30	Energiehaushalt	16
Art. 31	Schallschutz	16
Art. 32	Emissionen	16
Art. 33	Unverschmutztes Abwasser und Schnee	17
Art. 34	Bauarbeiten	17
Art. 35	Unterhalt	17
2.5.	<i>Öffentlicher und privater Grund und Luftraum</i>	18
Art. 36	Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraumes	18
Art. 37	Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	18
3.	ZONEN	18
3.1.	<i>Bauzonen</i>	18
3.1.1	Allgemeines	18
Art. 38	Nutzungsetappen	18
Art. 39	Lagerplätze	19
3.1.2	Zonenarten	19
Art. 40	Dorfkernzone	19
Art. 41	Dorfzone	19
Art. 42	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	19
3.1.3	Zonenordnung	20
Art. 43	Zonenschema	20
Art. 44	Ausnutzungsziffer	20
Art. 45	Nutzungsübertragung und Parzellierung	22
Art. 46	Gebäude- und Firsthöhe	22
Art. 47	Gebäudelänge	23
Art. 48	Grenz- und Gebäudeabstand	23
Art. 49	An- und Nebenbauten	24
3.2.	<i>Weitere Zonen</i>	25
Art. 50	Landwirtschaftszone	25
Art. 51	Forstwirtschaftszone	25
Art. 52	Materialablagerungszone	25
Art. 53	Landschaftsschutzzone	26
Art. 55bis	Naturschutzzone	26
Art. 54	Archäologische Schutzzone	27
Art. 54bis	Archäologiezone	27
Art. 55	Wintersportzone	27
Art. 56	Grundwasser- und Quellschutzzone	28
Art. 57	Gefahrenzone	28
Art. 58	Übriges Gemeindegebiet	28

4.	GESTALTUNG	29
Art. 59	Geschützte Natur- und Kulturobjekte	29
Art. 60	Schutzbereich	29
Art. 61	Erhaltungsbereich	29
Art. 62	Anpassungsbereich	30
Art. 63	Freihaltebereich	30
5.	ERSCHLIESSUNG	30
5.1.	<i>Allgemeines</i>	30
Art. 64	Grund- und Groberschliessung	30
Art. 65	Feinerschliessung	31
Art. 66	Erschliessungsetappen	31
5.2.	<i>Projektierung, Ausführung und Unterhalt</i>	31
Art. 67	Baulinien, Niveaulinien	31
Art. 68	Generelle Projekte und Bauprojekte	32
Art. 69	Verfahren	32
Art. 70	Ausführung und Unterhalt öffentlicher Erschliessungsanlagen	32
Art. 71	Ausführung und Unterhalt privater Erschliessungsanlagen	33
5.3.	<i>Finanzierung</i>	33
Art. 72	Finanzierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen	33
Art. 73	Grundeigentümerbeiträge	33
III.	QUARTIERPLANUNG	35
1.	GRUNDSATZ	35
Art. 74	Quartierplan	35
Art. 75	Quartierplanbestimmungen	35
Art. 76	Quartiergestaltungsplan	36
Art. 77	Quartiererschliessungsplan	36
Art. 78	Quartiererschliessung, Erstellung	36
Art. 79	Quartiererschliessung, Finanzierung	37
	BAULANDUMLEGUNG	37
Art. 80	Baulandumlegung	37
Art. 81	Alter Bestand	38
Art. 82	Abzüge für den Gemeinbedarf	38
Art. 83	Neuzuteilung, Wertausgleich	38
Art. 84	Bereinigung von Rechten, Vormerkungen und Anmerkungen	38
Art. 85	Grenzbereinigung	39
	QUARTIERPLANVERFAHREN	39
Art. 86	Einleitung	39

Art. 87	Erstellung	39
Art. 88	Öffentliche Auflage, Einsprache	40
Art. 89	Erlass	40
Art. 90	Planungskosten	40
Art. 91	Aufhebung oder Abänderung	41
Art. 92	Vorbehalt der Baubewilligung	41

IV. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN 42

Art. 93	Baugesuch	42
Art. 94	Baugespann	43
Art. 95	Vorprüfung	43
Art. 96	Auflage, Publikation und Einsprache	44
Art. 97	Baubescheid	44
Art. 98	Vorentscheid	44
Art. 99	Baubeginn und Baufristen	45
Art. 100	Bauausführung, Änderungen	45
Art. 101	Baukontrollen, Bauabnahme	45
Art. 102	Gebühren	46

V. VOLLZUGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN 46

Art. 103	Verantwortlichkeit	46
Art. 104	Strafbestimmungen	46
Art. 105	Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes	47
Art. 106	Rechtsmittel	47
Art. 107	Inkrafttreten	47

I. Allgemeines

Art. 1 Zweck

Das Baugesetz ordnet die zweckmässige Nutzung des Bodens und die bauliche Entwicklung der Gemeinde. Es fördert insbesondere die Entstehung und Erhaltung wohnlicher Siedlungen, die Wahrung der Schönheit und Eigenart von Siedlungen und Landschaft sowie den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen.

Art. 2 Geltungsbereich

Das Baugesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet. Seine Vorschriften finden Anwendung auf sämtliche der Bewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen.

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

Neben den Gemeindebauvorschriften sind die für ein Bauvorhaben anwendbaren Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts einzuhalten. Im Verhältnis unter Nachbarn gelten neben den Gemeindebauvorschriften insbesondere die Bestimmungen des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des bündnerischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGzZGB).

Art. 3 Natur- und Heimatschutz

Wertvolle Landschaften, Naturobjekte und Biotope sowie Bauten und Anlagen von historischem, künstlerischem oder architektonischem Wert dürfen nicht zerstört oder abgebrochen werden.

Die notwendigen Schutzmassnahmen nach Raumplanungsrecht und nach Natur- und Heimatschutzrecht werden im Rahmen der Ortsplanung getroffen. Dazu dienen der Erlass von Schutzzonen, Schutz- und Erhaltungsbereichen sowie die Aufnahme der zu schützenden Objekte in den Zonenplan bzw. den Generellen Gestaltungsplan.

Zur vorsorglichen Unterschutzstellung kann der Gemeindevorstand provisorische Massnahmen, insbesondere Schutzverfügungen erlassen.

Art. 4 Baubehörde

Baubehörde ist der Gemeindevorstand.

Der Baubehörde obliegt der Vollzug dieses Gesetzes sowie die Anwendung eidgenössischer und kantonalen Vorschriften, soweit die Gemeinde hierfür zuständig ist.

Die Baubehörde kann bei Bedarf sachkundige Berater beziehen.

Art. 5 Die Baukommission

Die Baukommission besteht aus einem Präsidenten und 2 Mitgliedern, die von der Gemeindeversammlung für die gleiche Amtsdauer wie die Baubehörde gewählt werden. Sie dürfen nicht dem Gemeindevorstand angehören.

Sie ist beschlussfähig, wenn mindestens 2 Mitglieder anwesend sind.

Die Baukommission amtiert als beratendes Organ der Baubehörde in allen Angelegenheiten, in welchen diese eine Entscheidung auf Grund eines Baugesuches zu fällen hat. Die Baukommission prüft die Baugesuche auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und stellt der Baubehörde Antrag.

Der Baufachchef kann an den Sitzungen der Baukommission, ohne Stimmrecht, teilnehmen.

Art. 6 Die Bauberatung

Die Baubehörde kann einen ausgewiesenen Fachmann als Bauberater beziehen. Dieser darf nicht in der Gemeinde wohnhaft sein und daselbst während der Amtsdauer keine Projektierungs- und Bauaufträge übernehmen.

Der Bauberater orientiert und berät Bauherrschaften und Architekten in bezug auf die Gestaltung von Bauvorhaben in den Bauzonen und in der Landwirtschaftszone. Er ist auch bei Bauvorhaben an geschützten und erhaltenswerten Bauten sowie bei Quartierplanungen beizuziehen.

Die Bauberatung kann im Generellen Gestaltungsplan für weitere Bauzonen oder Teile davon als obligatorisch erklärt werden.

Art. 7 Ausnahmen

Art. 82 KRG ist unmittelbar anwendbar.

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

~~Ein Anspruch auf Gewährung von Ausnahmen besteht nicht.~~

~~Die Ausnahmegewährung kann mit Bedingungen und Auflagen verknüpft, befristet und insbesondere davon abhängig gemacht werden, dass sich der Grundeigentümer in einem Revers verpflichtet, auf Verlangen der Baubehörde unverzüglich den gesetzlichen Zustand wieder herzustellen.~~

Art. 8 Besitzstandsgarantie (Hofstattrecht)

Vgl. Art. 81 KRG

Bestehende Bauten, die mit den neuen Vorschriften in Widerspruch stehen, dürfen weiterhin wie bisher genutzt und unterhalten werden. Für sie gilt das Hofstattrecht gemäss Art. 91 EG zum ZGB.

Wird eine Baute abgerissen oder zerstört, so darf sie innert zwei Jahren im bisherigen Umfang wiederhergestellt werden. Wer sich auf diese Bestimmung beruft, ist für das Ausmass der alten Bauten beweispflichtig. Zweckänderungen sind zulässig, sofern die Bauten den Anforderungen der Verkehrssicherheit, der Beschaffung von Parkplätzen und der Empfindlichkeitsstufe sowie den Ausführungen, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen entsprechen.

Im Ausmass der bisherigen sichtbaren Kubatur können Abweichungen vom alten Grundriss und von der alten Gebäude- und Firsthöhe zugelassen oder angeordnet werden. Eine Erhöhung des Gebäudes ist jedoch nur zulässig, sofern dadurch die zonengemässe Gebäude- und Firsthöhe nicht überschritten wird.

Quartier- und Baulinienpläne sowie die eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen über Bauten ausserhalb der Bauzonen bleiben vorbehalten.

Art. 9 Planungszone

Art. 21 KRG ist unmittelbar anwendbar.

~~Wird eine Planungsmassnahme in die Wege geleitet, so kann die Baubehörde für die entsprechenden Gebiete eine Planungszone erlassen. Diese ist im Kantonsamtsblatt und aufortsübliche Weise bekanntzugeben.~~

~~In der Planungszone werden Bauten und Anlagen nicht bewilligt, wenn sie der vorgesehenen Massnahme widersprechen oder ihre Ausführung beeinträchtigen könnten.~~

~~Die Planungszone kann von der Baubehörde für längstens ein Jahr angeordnet und mit Zustimmung des zuständigen kantonalen Departements angemessen verlängert werden.~~

II. Grundordnung

1. Allgemeines

Art. 10 Grundordnung

Art. 22 KRG ist unmittelbar anwendbar.

~~Die Grundordnung besteht aus dem Baugesetz, dem Zonenplan, dem Generellen Gestaltungsplan, und dem Generellen Erschliessungsplan.~~

~~Das Baugesetz und die Pläne der Grundordnung sind für jedermann verbindlich.~~

Art. 11 Zonenplan

Der Zonenplan ordnet die Nutzung des Gemeindegebietes. Er bezeichnet die Bauzonen, die Land- und Forstwirtschaftszonen, die Schutz- und Erholungszonen sowie das übrige Gemeindegebiet.

Der Zonenplan unterscheidet Zonen der Grundnutzung und Zonen überlagerter Nutzung. Die Zonen der Grundnutzung bestimmen allgemein die zulässige Nutzung des Bodens. Die überlagerten Zonen enthalten ergänzende Nutzungsvorschriften.

Im Zonenplan werden die Empfindlichkeitsstufen bezeichnet. Für ihre Ausscheidung und Anwendung gelten die Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

Art. 12 Genereller Gestaltungsplan

Der Generelle Gestaltungsplan ordnet die Gestaltung und Erhaltung der Bauten oder Baugruppen, der Siedlung und der Landschaft.

Der Generelle Gestaltungsplan bezeichnet Schutzbereiche, Erhaltungsbereiche und Anpassungsbereiche. Er bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Bauten und Baugruppen.

Zur Gestaltung des Ortsbildes, von Strassenzügen, Plätzen oder Hofräumen können im generellen Gestaltungsplan Baugestaltungslinien festgelegt werden. Zur Schaffung von Freiflächen oder zur Freihaltung von Landschaftsteilen können Nutzungsverlegungen vorgeschrieben werden. Der Generelle Gestaltungsplan kann ferner Gebiete bezeichnen, in denen Bauvorhaben nur auf Grund rechtskräftiger Quartierpläne bewilligt werden.

Durch den Generellen Gestaltungsplan können Kultur- und Naturobjekte unter Schutz gestellt werden.

Art. 13 Genereller Erschliessungsplan

Der Generelle Erschliessungsplan legt die Anlagen der Grund- und Groberschliessung für das ganze Gemeindegebiet fest. Er kann Erschliessungsetappen bezeichnen und die zur Freihaltung von Verkehrsflächen und von wichtigen Leitungen erforderlichen Baulinien festlegen.

Im Generellen Erschliessungsplan können Gemeinschaftsanlagen, wie Parkieranlagen, Heizungsanlagen und dgl. festgelegt werden.

Der Generelle Erschliessungsplan dient als Grundlage für die generellen Projekte und für die Finanzierung der Erschliessung.

Art. 14 Verfahren

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

~~Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellen Gestaltungsplänen und Generellen Erschliessungsplänen unterliegen der Abstimmung in der Gemeinde.~~

~~Bauvorschriften und Pläne sind vor der Abstimmung während 20 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist in der ortsüblichen Weise bekanntzugeben. Die öffentliche Auflage ist zu wiederholen, wenn die Bauvorschriften oder Pläne nach der Planaufgabe wesentliche Änderungen erfahren. Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Grundeigentümer, so kann anstelle der öffentlichen Auflage diesen persönlich die Möglichkeit zu Abänderungswünschen und Anträgen eingeräumt werden.~~

~~Während der Auflagefrist kann jedermann Interessierte beim Gemeindevorstand schriftlich Abänderungswünsche und Anträge einreichen. Dieser entscheidet über die Eingaben und gibt den Antragstellenden seinen Entscheid vor der Volksabstimmung schriftlich bekannt.~~

~~Beschlüsse der Gemeinde über Erlass oder Abänderung des Baugesetzes sowie der Pläne der Grundordnung sind öffentlich unter Hinweis auf die Beschwerdemöglichkeit bekanntzugeben.~~

2. Bauvorschriften

Unmittelbar anwendbar sind

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

2.1 Bauvoraussetzungen

Art. 15 Baubewilligung

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

~~Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) bedürfen einer Baubewilligung.~~

~~Der Baubewilligungspflicht unterliegen insbesondere:~~

- ~~1. Neubauten sowie Umbauten und Erweiterungen an bestehenden Gebäuden;~~
- ~~2. Änderung der Zweckbestimmung bestehender Bauten und Anlagen oder einzelner Räume;~~
- ~~3. Erneuerungen, soweit sie nach aussen in Erscheinung treten;~~
- ~~4. Abbruch von Bauten oder Gebäudeteilen;~~
- ~~5. Kleinbauten und provisorische Bauten sowie Fahrnisbauten, Wohnwagen und ähnliche Objekte, die mehr als einen Monate pro Jahr am gleichen Ort aufgestellt werden und als Ersatz für feste Bauten dienen;~~
- ~~6. alle in der kantonalen Vorschriften über die Feuerpolizei aufgeführten Bewilligungsfälle;~~
- ~~7. Anlagen für die Lagerung und den Umschlag von Wasser gefährdenden Stoffen nach den Vorschriften über den Gewässerschutz;~~
- ~~8. Versorgungs- und Transportleitungen wie Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen, Kanalisationsleitungen sowie elektrische Leitungen, ausgenommen Telefonleitungen;~~
- ~~9. Versorgungsanlagen wie Wasserreservoirs, Kläranlagen, Kehrriechhäuschen;~~
- ~~10. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und Wärmepumpen;~~
- ~~11. Private Verkehrsanlagen, wie Strassen, Wege, Parkplätze sowie Beförderungsanlagen aller Art einschliesslich touristische Anlagen;~~
- ~~12. Freileitungen aller Art ausgenommen Telefonleitungen;~~
- ~~13. Aussenantennen, Parabolantennen, Funkmasten, permanente Krananlagen und Silos;~~
- ~~14. Reklameeinrichtungen wie Firmentafeln, Schaukästen, Leuchtreklamen;~~
- ~~15. Terrainveränderungen, Stütz- und Futtermauern;~~
- ~~16. Einfriedungen aller Art, über 1 m Höhe, ausgenommen bewegliche Weidezäune;~~
- ~~17. Lagerplätze für Material und Güter aller Art;~~

- ~~18. Materialentnahmestellen wie Kiesgruben, Steinbrüche;~~
- ~~19. Materialablagerungen für Aushub- und Abraummateriale;~~
- ~~20. Deponien für Abfälle, Bauschutt und dgl., Düngerstätten;~~
- ~~21. Camping- und Rastplätze;~~

~~Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen bedürfen der Zustimmung des zuständigen kantonalen Departementes. Ohne Zustimmung erteilte Baubewilligungen sind nichtig.~~

Art. 16 Bedingungen und Auflagen, Revers

Art. 90 KRG ist unmittelbar anwendbar.

~~Baubewilligungen können mit Bedingungen und Auflagen verknüpft werden, soweit diese im öffentlichen Interesse liegen, in einem sachlichen Zusammenhang mit dem getroffenen Entscheid stehen und notwendig sind, um einen rechtmässigen Zustand zu gewährleisten.~~

~~Die Bewilligung von Bauten und Bauteilen, welche nicht mit der gesetzlichen Regelung übereinstimmen, kann befristet oder an die Bedingung geknüpft werden, dass auf Verlangen der Baubehörde innert angemessener Frist der gesetzliche Zustand wieder hergestellt wird (Revers).~~

~~Die Baubehörde lässt Reverse sowie dauernde Auflagen auf Kosten der Bauherrschaft im Grundbuch anmerken.~~

Art. 17 Baureife

~~Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen werden nur bewilligt, sofern das Grundstück baureif ist. Ein Grundstück gilt als baureif, wenn~~

- ~~a) seine Form und Grösse eine zonengemässe Überbauung gestatten und wenn eine im betreffenden Gebiet vorgesehene Erschliessung oder Baulandumlegung nicht präjudiziert wird~~

~~und~~

- ~~b) die für die betreffende Nutzung erforderliche, vorschriftsgemässe Erschliessung vorhanden ist oder nach den gesetzlichen Vorschriften auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Gebäudes erstellt wird.~~

Art. 72 KRG ist unmittelbar anwendbar.

Die Baubehörde kann in Fällen, in denen die Erschliessungsanlagen erst im Zuge des Bauvorhabens erstellt werden, die Baubewilligung davon abhängig machen, dass die mutmasslichen Kosten für eine allfällige Vollendung der Erschliessungsanlagen durch die Gemeinde von der Bauherrschaft sichergestellt werden.

~~Ist die Bauherrschaft nicht Eigentümer der für die Erschliessung erforderlichen Anlagen oder des hierfür benötigten Bodens, wird die Baubewilligung nur erteilt, wenn sich die Bauherrschaft über den Besitz der erforderlichen Rechte für die Erstellung und Benützung der Anlagen ausweist.~~

Art. 89/3 KRG ist unmittelbar anwendbar.

2.2 Gestaltung und Situierung von Bauten und Anlagen

Art. 18 Architektur, Gestaltung

~~Bauten und Anlagen sind architektonisch gut zu gestalten und haben auf ihre Umgebung Bezug zu nehmen.~~

Art. 73/1 KRG ist unmittelbar anwendbar.

Die Baubehörde kann Bauvorhaben, welche den Anforderungen an eine gute Gestaltung, insbesondere bezüglich Proportionen des Gebäudes, Gliederung der Fassaden, Dachgestaltung oder Farbgebung nicht genügen, unter Beizug des Bauberaters zu Überarbeitung zurückweisen.

Anlagen der aktiven und passiven Sonnenenergienutzung haben sich gut ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

Art. 19 Dächer

Bei der Dachgestaltung ist auf die ortsüblichen Formen, Farben und Materialien Bezug zu nehmen.

Ausser bei An- Nebenbauten im Sinne von Art. 49 dieses Gesetzes dürfen nur Satteldächer mit einer Neigung von 30 – 60 % oder 17 – 31° a.T. gestattet werden.

Dachterrassen sind nur zuzulassen, wenn sie eine Fläche von weniger als einem Viertel der Gebäudegrundfläche aufweisen und nicht mehr als 3 m über dem gewachsenen Boden liegen.

Andere Steildächer als Satteldächer können gestattet werden, sofern die Zielsetzungen von Art. ~~18 (Architektur)~~ 73 KRG (Gestaltung) erreicht werden.

Die Baubehörde kann zudem für mehrgeschossige untergeordnete Gebäudeteile Abweichungen von der Vorschrift der geeigneten Dächer zulassen, wenn besondere Verhältnisse vorliegen, eine entsprechende Lösung architektonisch besser ist und die vorgesehene Dachart sich gut ins vorherrschende Ortsbild einfügt.

In der Dorfzone kann die Baubehörde zudem andere Dacharten gestatten, sofern diese der aktiven Sonnenenergienutzung dienen. Als minimale Vorgabe muss bei der Wärmeversorgung ein Eigenversorgungsgrad von 70 % und der Standard für Niedrigenergiehäuser (>40 kWh/m² Wohnfläche) erreicht werden. Zudem müssen die Zielsetzungen von Art. 73 KRG (Gestaltung) eingehalten werden. Der Gemeindevorstand entscheidet über allfällige Auflagen nach Beizug des Bauberaters oder der Denkmalpflege.

Art. 20 Einfriedungen

Die Baubehörde kann störende Zäune, Mauern, Wände und Lebhäge verbieten oder ihre Beseitigung anordnen.

Art. 21 Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern

Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufes sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigen.

Art. 22 Reklamen und Hinweistafeln

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

Art. 23 Antennen, Sonnenkollektoren

Neue Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen werden nur bewilligt, wenn kein Anschluss an eine bereits bestehende Antenne möglich und zumutbar ist.

Anlagen der aktiven und passiven Sonnenenergienutzung haben sich gut ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

Art. 24 Waldabstand, Gewässerabstand

Für den Waldabstand und den Gewässerabstand sind die Ausführungsbestimmungen zum Kantonalen Waldgesetz (Art. 26 ABzKWaG) resp. Art. 78 KRG massgebend.

~~Hochbauten haben gegenüber dem im Zonenplan ausgeschiedenen Wald einen Abstand von 15 m einzuhalten. Der Waldabstand ist beim vermessenen Waldareal ab Waldgrenze, in anderen Fällen ab Stockgrenze zu messen.~~

~~Gegenüber öffentlichen Gewässern ist in und ausserhalb der Bauzonen ein Abstand von 15 m einzuhalten.~~

~~Vorbehalten bleiben besondere Wald- und Gewässerabstandslinien die im Zonenplan oder im Generellen Gestaltungsplan festgelegt werden.~~

2.3 Verkehrs- und Versorgungsanlagen

Art. 25 Verkehrssicherheit

Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen Benutzer der Verkehrsanlagen nicht gefährden.

Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen verfügen. Die dadurch entstehenden Kosten sind dem betroffenen Grundeigentümer zu vergüten.

Im Bereich der kantonalen Verbindungsstrasse erfordern neue Anlagen oder Abänderungen bestehender Anlagen eine zusätzliche Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde.

Art. 26 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Bei Neubauten, sowie bei Umbauten und Erweiterungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, sind auf der Bauparzelle oder, wenn möglich in nächster Nähe auf privatem Boden während des ganzen Jahres zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offenzuhalten.

Werden Parkplätze auf fremdem Boden erstellt, so ist das entsprechende Recht im Grundbuch einzutragen.

Es sind bereitzustellen bei:

Wohnbauten	1 Platz pro Wohnung bis 100 m ² Bruttogeschossfläche, darüber 2 Parkplätze;
Bürobauten/Gewerbebauten	1 Platz pro 100 m ² Bruttogeschossfläche
Verkaufslokale	1 Platz pro 30 m ² Ladenfläche
Pensionen, Hotels	1 Platz pro 3 Fremdenbetten
Restaurants	1 Platz pro 5 Sitzplätze (ohne Hotelspeisesäle)

Für andere Bauten und Anlagen bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze, wobei sie sich an die VSS-Normen halten kann.

Art. 27 Werkleitungen

Öffentliche Werkleitungen werden in der Regel im Strassengebiet oder innerhalb genehmigter Baulinien verlegt. Muss eine öffentliche Leitung Privatgrundstücke durchqueren, so sind Grundeigentümer verpflichtet, die Anlagen öffentlicher Leitungen, Schächte, Hydranten etc. auf ihrem Boden gegen angemessene Entschädigung des Ertragsausfalles zu dulden. Die Entschädigung wird im Streitfall durch die zuständige Enteignungskommission festgesetzt.

Berechtigten Wünschen der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer in bezug auf die Leitungsführung und den Standort von Hydranten und Schächten etc. ist Rechnung zu tragen.

Das Durchleitungsrecht für private Leitungen richtet sich nach Art. 691 ZGB.

Die Eigentümer bestehender privater Leitungen sind verpflichtet, anderen Grundeigentümern die Mitbenützung ihrer Leitungen, sofern die Dimensionierung genügt, gegen eine angemessene Entschädigung zu gestatten. Die Entschädigung wird im Streitfall durch die Baubehörde festgelegt.

2.4 Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen

Art. 28 Ausführung von Bauten und Anlagen, Grundsatz

Alle Bauten und Anlagen haben jede mögliche Rücksicht auf die Reinheit der Luft und der Gewässer, auf die Natur und das Wohlbefinden der Bewohner zu nehmen. ~~Bei Bauten mit erheblichem Publikumsverkehr und bei Verkehrsanlagen ist auf die Bedürfnisse behinderter Personen Rücksicht zu nehmen.~~

Art. 80 KRG ist unmittelbar anwendbar.

Bauten und Anlagen sind nach den anerkannten schweizerischen Regeln der Baukunde zu erstellen. Sie haben den geltenden gesundheits-, feuer- und gewerbepolizeilichen Bestimmungen sowie den Vorschriften des Arbeitsrechtes, der Energie-, der Gewässerschutz und der Umweltschutzgesetzgebung zu genügen.

~~Bestehende Bauten und Anlagen, die den gesetzlichen Anforderungen nicht mehr genügen, sind bei Umbauten und Renovationen den geltenden Vorschriften anzupassen, soweit dies technisch möglich und für den Eigentümer zumutbar ist.~~

Art. 81 KRG ist unmittelbar anwendbar.

Art. 29 Ausführung von Bauten und Anlagen, Wohnhygiene

Wohn- und Schlafräume müssen auf einer Fassade mindestens mit 2/3 der Raumhöhe über dem Erdboden liegen.

Art. 30 Energiehaushalt

Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen werden nur bewilligt, wenn sie in energetischer Hinsicht den geltenden Vorschriften entsprechen.

~~Werden an bestehenden Bauten oder Anlagen Nachisolierungen ausgeführt, darf von Gebäude- und Firsthöhen, Gebäudelängen sowie Grenz- und Gebäudeabständen um Isolationsstärke abgewichen werden.~~

Art. 82 Abs. 3 KRG ist unmittelbar anwendbar.

Art. 31 Schallschutz

Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen werden nur bewilligt, wenn sie in bezug auf den Schallschutz den geltenden Vorschriften entsprechen.

Die Empfindlichkeitsstufen zur Bestimmung der Belastungsgrenzwerte sind aus dem Zonenplan und dem Zonenschema ersichtlich.

Art. 32 Emissionen

Bauten und Anlagen werden nur bewilligt, wenn sie den geltenden Vorschriften zur Begrenzung der Umweltbelastung genügen. Ihre Zulässigkeit in den verschiedenen Zonen richtet sich nach dem Mass der von ihnen erzeugten Emissionen. Bei der Beurteilung der Emissionen ist auch das zu erwartende Verkehrsaufkommen zu berücksichtigen.

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

1. Als nicht störend gelten Bauvorhaben, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und das ruhige und gesunde Wohnen in keiner Weise beeinträchtigen. Sie haben die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe II zu erfüllen.
2. Als mässig störend gelten Bauvorhaben mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben und sich auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränken. Sie haben die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe III zu erfüllen.
3. Bauvorhaben mit weitergehenden Emissionen gelten als stark störend. Sie haben die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe IV zu erfüllen.

Art. 33 Unverschmutztes Abwasser und Schnee

Unverschmutztes Abwasser ist wenn möglich auf dem Grundstück versickern zu lassen oder in offene Gewässer abzuleiten. Es darf nicht auf öffentliche Strassen, Wege und Plätze abgeleitet werden.

Wo es die Verhältnisse erfordern, sind auf den Dächern Schneefangvorrichtungen anzubringen.

Wird durch abfliessendes Wasser, Eisschlag oder Schneerutsche von Bauten oder Anlagen die öffentliche Sicherheit gefährdet, hat der Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen. Bleibt er untätig, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf seine Kosten durch Dritte ausführen.

Art. 34 Bauarbeiten

Bei der Ausführung von Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutze der Arbeiter, der Anwohner und der Strassenbenützer sowie die zur Sicherung des öffentlichen Verkehrs und öffentlicher und privater Anlagen erforderlichen Massnahmen zu treffen.

Die Baubehörde ist befugt, bei Bauarbeiten, die Lärm, Staub oder lästige Gerüche verursachen, zum Schutze der Wohnbevölkerung die Bauzeiten zu bestimmen.

Art. 35 Unterhalt

Bauten und Anlagen sind stets in gutem Zustand zu halten. Dem Unterhalt geschützter und erhaltenswerter Bauten sowie der Pflege geschützter Natur- und Kulturobjekte ist besondere Beachtung zu schenken.

Gefährdet ein mangelhaft unterhaltenes Bauwerk Menschen, Tiere oder fremdes Eigentum, wirkt es verunstaltend oder wird eine geschützte oder erhaltenswerte Baute dem Zerfall ausgesetzt, verpflichtet die Baubehörde die Eigentümerin bzw. den Eigentümer zu den erforderlichen Massnahmen. Kommt er den Weisungen nicht nach, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf seine Kosten ausführen.

Diese Vorschriften gelten sinngemäss auch für Einfriedungen, Mauern, Werk-, Lager- und Bauplätze, Erschliessungswerke sowie Geländeänderungen, die durch Abgrabungen oder Auffüllungen entstanden sind.

2.5 Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Art. 36 Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraumes

Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Grund oder öffentlichen Gewässern ist nur mit Bewilligung des Gemeindevorstandes zulässig.

Eine über den gesteigerten Gemeingebrauch hinausgehende Sondernutzung an öffentlichem Grund oder an öffentlichen Gewässern bedarf einer Konzession der Gemeinde.

Die Baubehörde kann die Nutzung des öffentlichen Luftraumes durch Erker, Balkone oder andere ausladende Gebäudeteile bewilligen, wenn die Benützung des öffentlichen Grundes nicht erschwert wird, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine anderen öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Art. 37 Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

Die Gemeinde ist berechtigt, Tafeln mit Strassennamen, Verkehrssignale, Angaben über Wasserleitungen, Höhen- und Vermessungsfixpunkte sowie Vorrichtungen für die öffentliche Beleuchtung usw. auf Privatgrundstücken oder an Privatbauten unentgeltlich anzubringen. Berechtigten Wünschen der Grundeigentümer ist Rechnung zu tragen.

3. Zonen

3.1 Bauzonen

3.1.1 Allgemeines

Art. 38 Nutzungsetappen

Art. 40 KRG sieht für künftiges Baugebiet neu die Zone für künftige bauliche Nutzung vor. Diese Zone ersetzt die 2. Nutzungsetappe im Sinne des bisherigen Art. 38 BauG (vgl. dazu Art. 107/2 Ziffer 4 KRG).

~~Die Bauzonen werden im Interesse einer geordneten baulichen Entwicklung des Ortes in zwei Nutzungsetappen unterteilt.~~

~~Baubewilligungen werden nur für Bauvorhaben in der ersten Nutzungsetappe erteilt.~~

~~Die Gemeinde teilt Gebiete der zweiten Nutzungsetappe in die erste Nutzungsetappe um, sofern der Bedarf ausgewiesen ist. Das Verfahren richtet sich nach Art. 37 und 37 a des Kantonalen raumplanungsgesetzes.~~

Art. 39 Lagerplätze

Lagerplätze für Material und Güter aller Art dürfen ausschliesslich in Bauzonen erstellt werden, in den mässig oder stark störende Bauvorhaben zugelassen sind. Sie dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Die Baubehörde ordnet bei bestehenden Lagerplätzen, die das Orts- und Landschaftsbild verunstalten oder übermässige Emissionen verursachen, Massnahmen zur Verbesserung oder ihre Beseitigung an.

Die Kosten solcher Massnahmen gehen zulasten des Eigentümers oder Betreibers des Lagerplatzes.

3.1.2 Zonenarten

Art. 40 Dorfkernzone

Die Dorfkernzone ist für Wohnbauten sowie für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Landwirtschaftsbetriebe bestimmt.

In der Dorfkernzone ist die bestehende Siedlungsstruktur und Bauweise zu erhalten und zu ergänzen. Gebäude und Firsthöhen, sowie Dachformen richten sich nach den umliegenden Bauten. Auch neue Ställe dürfen die Gebäude- und Firsthöhen benachbarter Bauten nicht überschreiten.

Art. 41 Dorfzone

Die Dorfzone ist für Wohnbauten sowie für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Landwirtschaftsbetriebe bestimmt.

In der Dorfzone ist die bestehende Siedlungsstruktur und Bauweise zu erhalten und zu ergänzen. Gebäude und Firsthöhen, sowie Dachformen richten sich nach den umliegenden Bauten. Auch neue Ställe dürfen die Gebäude- und Firsthöhen benachbarter Bauten nicht überschreiten.

Art. 42 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen bestimmt.

Gegenüber angrenzenden Zonen gelten sinngemäss deren Grenz- und Gebäudeabstände. Die übrigen Zonenvorschriften der angrenzenden Zonen sind bei der Erstellung von Bauten und Anlagen angemessen zu berücksichtigen.

3.1.3 Zonenordnung

Art. 43 Zonenschema

Die Bauweise und das Mass der Nutzung in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema und den zugehörigen Begriffsbestimmungen.

Zonenbezeichnung		Az max.	Gebäudehöhe maximal (in m)	Firsthöhe maximal (in m)	Gebäuelänge maximal (in m)	Grenzabstand minimal		Emissionsgrad Art. 32 BauG	zul. Empf. stufe Art. 43 LSV (ES)
						klein (in m)	gross (in m)		
Dorfkernzone, Neubauten	DK	0.80	8.00	11.00	25.00	2.50	5.00	2	III
Dorfzone	D	0.50	7.00	10.00	20.00	5.00	6.00	2	III
Zone für öffentliche Bauten / Anlagen	ZöBA	-	Art. 41 (ZöBA)					1 / 2	II/III*

Das Zonenschema bestimmt ferner für jede Bauzone den zulässigen Emissionsgrad von Bauten und Anlagen (1 = nicht störend, 2= mässig störend, 3= stark störend).

Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind die Ausnützungsziffer, die Grenzabstände und die Emissionsbeschränkungen in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.

Art. 44 Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche (LF). Sie wird berechnet:

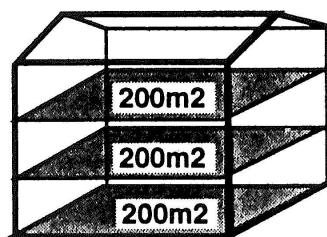
$$AZ = \frac{BGF}{LF}$$

Die massgebende AZ ist im Zonenschema festgelegt. Die maximale AZ darf bei Neubauten, wesentlichen Umbauten und Erweiterungen nicht überschritten werden.

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller oberirdischen Geschossflächen im Aussenmass in Haupt-, An- und Nebenbauten einschliesslich Aussentreppen und Zwischengeschossen mit Ausnahme des Mehrmasses von Aussenmauern mit Wandstärken über 30 cm.

Im Dachgeschoss sind ohne Rücksicht auf die Nutzung Raumteile anzurechnen, deren lichte Höhe gemessen bis Unterkant Dachsparren 1.60 m überschreitet.

**anrechenbare
Brutto-Geschossfläche**



**anrechenbare
Grundstückfläche**



Ausnützungsziffer

$$600\text{m}^2 : 1200\text{m}^2 = 0.5$$

In Geschossen, die nicht vollständig über dem gewachsenen oder abgegrabenen Boden liegen, sind Raumteile ohne Rücksicht auf die Nutzung anzurechnen, die mehr als 1.60 m über das gewachsene oder abgegrabene Terrain hinausragen. Bei Geschossen mit einer Höhe von über 4.30 m wird pro 2.70 m Gebäudehöhe ein Geschoss berechnet und die zugehörige Bruttogeschossfläche ermittelt.

Nicht angerechnet werden:

1. Nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen, Schutzräume, Keller, Heizraum, etc.
2. Holzschöpfe, Gartenhäuschen für Gartengeräte, Kleintierställe und dgl.
3. Offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen
4. Offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen.

Als anrechenbare Landfläche gilt die zusammenhängende Fläche der von der Baueingabe erfassten baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile in der Bauzone, abzüglich Wald, Gewässer sowie den im generellen Erschliessungsplan ausgeschiedenen Strassen- und Trottoirflächen.

Art. 45 Nutzungstransfer und Parzellierung

Die Baubehörde kann Nutzungstransporte innerhalb der gleichen Zone zulassen oder anordnen.

Die Beanspruchung eines Grundstückes zur Erhöhung der Ausnutzung eines anderen ist im Grundbuch anzumerken.

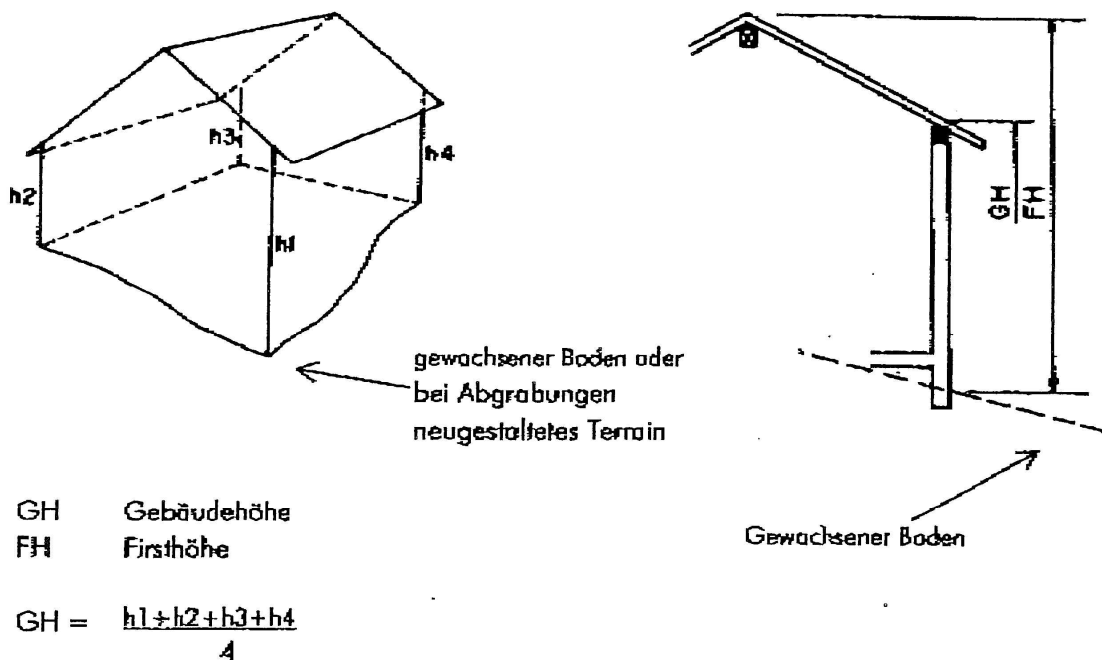
Durch nachträgliche Parzellierung von Grundstücken dürfen die Vorschriften über die Ausnutzung nicht umgangen werden. Wird von einem überbauten Grundstück ein Teil abgetrennt, so darf die neue Parzelle nur soweit überbaut werden, als die Ausnutzungsziffer über die ganze ursprüngliche Parzelle eingehalten ist.

Die Gemeinde führt eine Kontrolle über die Ausnutzung der Grundstücke.

Art. 46 Gebäude- und Firsthöhe

Als Gebäudehöhe gilt das Mittel aller Hauptgebäudeecken, gemessen vom gewachsenen Boden bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut. Als Firsthöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der tiefsten Stelle des gewachsenen Bodens längs der Umfassungswand und dem höchstgelegenen Punkt des geneigten Daches. Bei Abgrabungen ist die Gebäude- und Firsthöhe vom neu gestalteten Terrain aus zu messen.

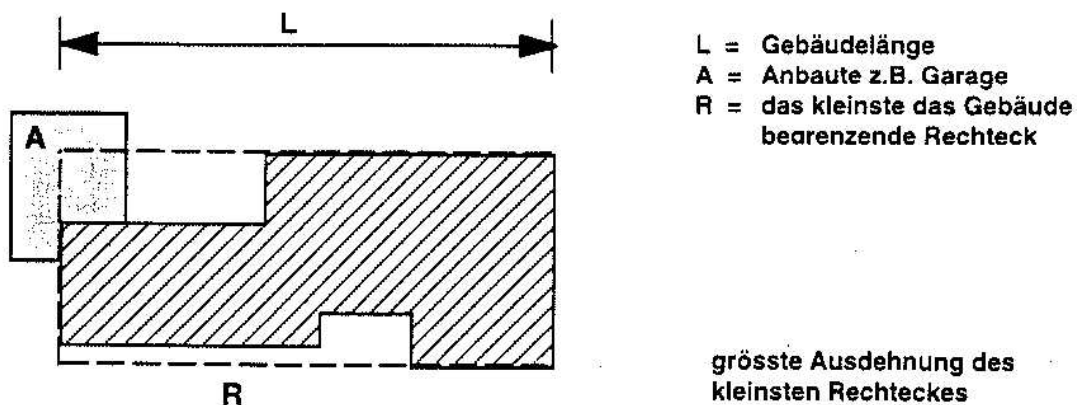
Bei gegliederten Bauten wird die Gebäude- und Firsthöhe für jeden Baukörper ermittelt. Als Gliederung gilt nur ein Vor- oder Rücksprung von mindestens 3 m, der vom Terrain bis zum Dach reicht.



Art. 47 Gebäudelänge

Als Gebäudelänge gilt die grössere Seite des kleinsten das Gebäude begrenzenden Rechteckes.

Bei offener Bauweise gelten die im Zonenschema festgelegten maximalen Gebäudelängen. Bei geschlossener und halboffener Bauweise bestehen keine Einschränkungen bezüglich Gebäudelänge.



Art. 48 Grenz- und Gebäudeabstand

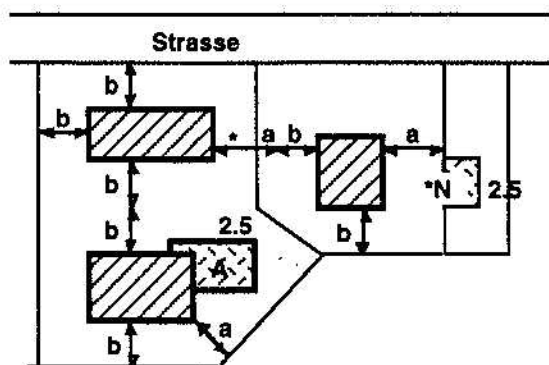
~~Als Grenzabstand gilt bei Hochbauten jeder Art die kürzeste, waagrecht gemessene Entfernung zwischen der Umfassungswand und der Grundstücksgrenze. Der grössere Grenzabstand gilt vor der Hauptfassade.~~

Die Definition des Grenzabstandes erfolgt in Art. 37 KRVO.

Bei eingeschossigen An- und Nebenbauten die bei der Ermittlung der Ausnutzungsziffer nicht angerechnet werden, beträgt der Grenzabstand in allen Bauzonen 2.5 m.

~~Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn und Genehmigung durch die Baubehörde können die Grenzabstände unterschritten werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. Die von der Baubehörde genehmigte Vereinbarung ist im Grundbuch anzumerken.~~

Art. 77 KRG ist unmittelbar anwendbar.



N = Nebenbau (ohne AZ)

A = Anbau (ohne AZ)

a = Grenzabstand gross

b = Grenzabstand klein

a+b = Gebäudeabstand

***** = Zustimmung Nachbar

BL = Baulinie

Zwischen mehreren Bauten auf dem gleichen Grundstück ist der doppelte Grenzabstand als Gebäudeabstand einzuhalten. ~~Die Baubehörde kann geringere Gebäudeabstände bewilligen, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.~~

Art. 75 ist unmittelbar anwendbar.

~~Ausragende Gebäudeteile wie offene Balkone, Erker, Vordächer, Vortreppen usw. dürfen höchstens 1.50 m in den Grenz- und Gebäudeabstand hineinragen.~~

~~Gegenüber Parzellen mit altrechtlichen Bauten ist nur der Grenzabstand einzuhalten.~~

Im weiteren sind betreffend Grenz- und Gebäudeabstände die Art. 75 bis 77 KRG zu beachten.

Wo eine Baulinie fehlt, ist von Gemeinde- und Privatstrassen sowie von Fahrwegen, die dem öffentlichen Verkehr zugänglich sind, ein Abstand von mindestens 5 m ab Fahrbahn- bzw. Trottoirgrenze einzuhalten.

Art. 49 An- und Nebenbauten

Ein Anbau ist ein nicht AZ-pflichtiger Teil einer Hauptbaute, welcher nur eingeschossig in Erscheinung tritt.

Ein Nebenbau ist ein Gebäude mit max. 60 m² Grundfläche, welches nicht AZ-pflichtig ist und nur eingeschossig in Erscheinung tritt.

~~Mit Zustimmung des Nachbarn können An- und Nebenbauten näher an die Grenze bzw. auf die Grenze gestellt werden. Hierfür Bedarf es der Einräumung entsprechender Dienstbarkeiten.~~

Dieser Absatz wird durch Art. 77 KRG ersetzt.

Die Summe der ausserhalb des ordentlichen Grenzabstandes befindenden An- und Nebenbauten dürfen 60 m² Gebäudefläche nicht überschreiten.

3.2 Weitere Zonen

Art. 50 Landwirtschaftszone

Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet und für diese Nutzung zu erhalten ist.

Bauten und Anlagen werden nur bewilligt, soweit sie für die landwirtschaftliche Nutzung des Bodens erforderlich sind oder den Wohnbedürfnissen der bäuerlichen Bevölkerung, ihrer Mitarbeiter sowie der Sicherung existenzfähiger Landwirtschaftsbetriebe dienen.

In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 51 Forstwirtschaftszone

Die Forstwirtschaftszone umfasst den bestehenden Wald und grössere Flächen, die für die Aufforstung bestimmt sind.

Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach der Forstgesetzgebung und den Bestimmungen über Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone.

In der Forstwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 52 Materialablagerungszone

In der Materialablagerungszone darf nur unverschmutztes Aushub- und Abräummaterial abgelagert werden.

Die Materialablagerungsflächen ist nach Abschluss oder nach einzelnen Etappen im Sinne der künftigen Nutzung zu gestalten, zu rekultivieren und ordnungsgemäss zu unterhalten. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren. Sie kann insbesondere eine geeignete Sicherstellung (zweckgebundenes Depositum) für die Kosten verlangen, welche für den Abschluss der Materialablagerung erforderlich ist.

Art. 53 Landschaftsschutzzone

Die Landschaftsschutzzone schützt Landschaften und Landschaftsteile von besonderer Schönheit und Eigenart, wie Umgebung von Siedlungen, See- und Flussufer, Aussichtslagen und Baumbestände vor der Zerstörung und Verbauung.

Die Erstellung von Bauten und Anlagen, wesentliche Terrainveränderungen, Abbauvorhaben, Materialablagerungen, Deponien und andere bauliche Vorkehren, die dem Zonenzweck entgegenstehen, sind nicht gestattet. Neue Strassen und Wege sind nur zulässig, soweit sie für die Nutzung des betreffenden Gebietes unerlässlich sind oder ein anderes überwiegendes Interesse nachgewiesen ist.

Bestehende Bauten dürfen erneuert werden.

Wertvolle Baumbestände wie Hecken, Feld- und Ufergehölze sowie Hochstammkulturen innerhalb der Landschaftsschutzzone dürfen in ihrem Bestand nicht verringert werden. Entfernung oder wesentliche Beeinträchtigungen der geschützten Baumbestände bedürfen einer Bewilligung. Diese wird nur erteilt, wenn überwiegende Interessen den Eingriff rechtfertigen und im gleichen Gebiet Realersatz geleistet wird.

Die Erteilung von Bewilligungen für die Entfernung oder wesentliche Beeinträchtigungen von Hecken, Feld- und Ufergehölzen richtet sich nach den eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen.

Art. 53bis Naturschutzzone

Die Naturschutzzone umfasst Biotop und weitere naturnahe Standorte, die sich durch besondere Artenvielfalt oder das Vorkommen seltener Arten auszeichnen.

In der Naturschutzzone sind Bauten und Anlagen aller Art, Terrainveränderungen, Entwässerungen, Rodungen, Düngung, Materialablagerungen und andere störende Eingriffe oder Nutzungen untersagt.

Die Baubehörde trifft notwendige Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Kennzeichnung der geschützten Gebiete. Sie kann insbesondere Zutrittsverbote erlassen. Angepasste landwirtschaftliche Nutzung ist im Rahmen der Pflegemassnahmen zulässig.

Für die Bewirtschaftung von Wald innerhalb von Naturschutzzonen gelten die Bestimmungen der forstlichen Planung.

Nutzungs- und Bewirtschaftungsbeschränkungen, Unterhalts- und Pflegeverpflichtungen sowie Entschädigungsleistungen können im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen vertraglich geregelt werden.

Art. 54 Archäologische Schutzzone

Die archäologische Schutzzone schützt bekannte archäologische Fundstellen wie z.B. Siedlungsplätze, Gräberfelder, archäologische bedeutende Bauten und Anlagen usw. vor willkürlicher Zerstörung und Veränderung jeder Art.

In der archäologischen Schutzzone sind Bauten und Anlagen, die den Zweck der Zone beeinträchtigen, untersagt. Unumgängliche Bodeneingriffe jeglicher Art sind nur mit ausdrücklicher Bewilligung des Archäologischen Dienstes gestattet.

Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung ist grundsätzlich gestattet. Die Baubehörde trifft nach Rücksprache mit dem Archäologischen Dienst notwendige Einschränkungen.

Art. 54bis Archäologiezone

Die Archäologiezone umfasst jene Flächen, auf denen mit grosser Wahrscheinlichkeit archäologische Funde und Befunde zu erwarten sind.

Alle Bauvorhaben und Grabarbeiten (Leitungsgräben, Schächte etc.) sind der Gemeinde und dem Archäologischen Dienst vor der Ausarbeitung der Projektpläne bekannt zu geben. Die Baubehörde entscheidet nach Einholung einer Stellungnahme des Archäologischen Dienstes über die notwendigen Auflagen.

Art. 55 Wintersportzone

Die Wintersportzone umfasst das für die Ausübung des Wintersports erforderliche Gelände wie Aufstiegs- und Abfahrtsgebiete für Skifahrer, Langlaufloipen, Übungsgelände, Schlittelwege u.ä.

In der Wintersportzone steht jedermann der freie Zutritt zur Ausübung des Wintersportes offen. Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, Pflanzungen und Düngungen, welche die Ausübung des Wintersportes beeinträchtigen, sind nicht zulässig. Einfriedungen im Bereich von Skipisten sind von Grundeigentümern in der Zeit vom 1. Dezember bis 30. April zu entfernen.

Schäden an Grundstücken oder Ertragsausfälle, die durch die Ausübung des Wintersportes an Grundstücken innerhalb der Wintersportzone entstehen, werden von der Gemeinde vergütet. Allfällige Schäden und Ertragsausfälle werden von einer unabhängigen Kommission geschätzt.

Kosten, die der Gemeinde aus der Freihaltung des Wintersportgeländes erwachsen, können ganz oder teilweise den interessierten Unternehmungen und Vereinigungen (Bergbahnen, Beherbergungsbetriebe, Skischulen, Verkehrsverein und dgl.) überbunden werden.

Art. 56 Grundwasser- und Quellschutzzone

Die Grundwasser- und Quellschutzzone umfasst Gebiete, die für die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung vor Störungen geschützt werden. Innerhalb der Grundwasser und Quellschutzzone sind Bauten und Anlagen sowie Nutzungen nicht zulässig, welche die Wasservorkommen gefährden könnten. Die zulässigen Nutzungen können in einem Reglement umschrieben werden.

Der Gemeindevorstand erlässt für Grundwasserfassungen und bei Bedarf für Quelfassungen detaillierte Schutzzonenpläne mit den Zonen S I (Fassungsbereich), S II (engere Schutzzone) und S III (weitere Schutzzone) samt zugehörigen Reglementen nach der Gewässerschutzgesetzgebung. Nutzungsbeschränkungen auf Parzellen innerhalb der detaillierten Schutzzonen sind im Grundbuch anzumerken.

Bauten und Anlagen in Grundwasser- und Quellschutzzonen können nur mit Auflagen bewilligt werden. Sie werden unter Beizug einer Fachperson und des Amtes für Natur und Umweltschutz festgelegt und sind Bestandteil der Baubewilligung.

Art. 57 Gefahrenzone

Zu Art. 59: In Art. 38 KRG werden die Gefahrenzonen 1 und 2 kantonal abschliessend geregelt. Es handelt sich bei diesem Art. 38 KRG um eine unmittelbar anzuwendende Zonenvorschrift (Art. 107 KRG). Art. 59 BauG ist daher als verdrängt zu betrachten.

~~Die Gefahrenzone bezeichnet die durch Lawinen, Rutschungen, Steinschlag, Überschwemmung oder andere Naturereignisse bedrohten Gebiete.~~

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

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

Art. 58 Übriges Gemeindegebiet

Das übrige Gemeindegebiet umfasst das unproduktive Land und jene Flächen, für die noch keine Grundnutzung festgelegt ist.

Bauten und Anlagen, die einen künftigen Zonenzweck beeinträchtigen, sind nicht zulässig. Der Gemeinde dürfen durch die Bewilligung zulässiger Bauvorhaben keine Kosten erwachsen. Es besteht kein Anspruch auf Anschluss an öffentliche Erschliessungsanlagen.

4. Gestaltung

Art. 59 Geschützte Natur- und Kulturobjekte

Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Naturobjekte, wie Hecken, Feld- und Ufergehölze, Einzelbäume und Baumgruppen, geologische Einzelobjekte sowie Kulturobjekte dürfen nicht zerstört werden.

Die Baubehörde trifft notwendige Massnahmen zur Erhaltung und Pflege der geschützten Objekte.

Art. 60 Schutzbereich

Als Schutzbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit vollständig geschützter Bausubstanz und Ortsstruktur. Dazu gehören insbesondere Bauten und Anlagen, Dächer, Fassaden, Gassen, Plätze, Mauern, Gärten und Pflanzen von ausserordentlicher Bedeutung.

Im Schutzbereich gelegene Bauten, Baugruppen und Bauteile müssen unterhalten und dürfen nicht abgebrochen oder ausgekernt werden. Bei Erneuerungen oder Umbauten ist die architektonisch sowie historisch bedeutende Bausubstanz im Innern des Gebäudes und Aussen zu wahren. Bei störenden Elementen ist der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.

Bauvorhaben sind vor Beginn der Projektierung bei der Gemeinde anzumelden. Diese zieht die kantonale Denkmalpflege beratend bei.

Die Gemeinde kann an Schutzmassnahmen angemessene Beiträge leisten.

Art. 61 Erhaltungsbereich

Als Erhaltungsbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit Baugruppen, Bauten und Anlagen sowie Freiräumen, die auf Grund ihrer Gesamtform, Stellung und äusseren Erscheinung von erheblicher räumlicher, architektonischer oder ortsbaulicher Bedeutung sind.

Im Erhaltungsbereich gelegene Bauten und Anlagen sowie wertvolle Bauteile und Konstruktionsformen sind zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Erneuerungen und Umbauten sind im Rahmen der Zonenbestimmungen unter Wahrung der äusseren Erscheinung möglich. Neubauten sind an bezeichneten Baustandorten innerhalb eines vorgegebenen Bauvolumens mit Auflagen gestattet.

Bauvorhaben im Erhaltungsbereich sind vor der Ausarbeitung des Bauprojektes der Baubehörde mitzuteilen. Diese zieht den Bauberater bei.

Art. 62 Anpassungsbereich

Als Anpassungsbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit Baugruppen, Bauten und Anlagen sowie Freiräumen, die auf Grund ihrer besonderen Stellung, Form und Gliederung von ortsbaulicher Bedeutung sind.

Im Anpassungsbereich gelegene Bauten können nur abgebrochen werden, wenn sie in Anlehnung an ihre ursprüngliche Form und Stellung wieder aufgebaut werden. Erneuerungen und Umbauten sind im Rahmen der Zonenbestimmungen möglich. Neubauten sind gestattet, sofern sie sich in bezug auf Grösse, Form und Stellung an die bestehende Bauweise in der Umgebung anpassen.

Für Bauvorhaben im Anpassungsbereich zieht die Baubehörde in der Regel den Bauberater bei.

Art. 63 Freihaltebereich

Als Freihaltebereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Flächen, welche der Gliederung der Siedlung sowie der Schaffung und Erhaltung von Freiflächen dienen.

Im Freihaltebereich dürfen keine oberirdischen Bauten und Anlagen neu erstellt werden (Hochbauverbot).

5. Erschliessung

5.1 Allgemeines

Art. 64 Grund- und Groberschliessung

Die Grunderschliessung umfasst das übergeordnete Strassennetz, Wasserversorgung und Elektrizitätswerke, Abwasserreinigungs- und Kehrrichtbeseitigungsanlagen sowie die Transportanlagen bis zu den Anlagen der Groberschliessung.

Die Groberschliessung umfasst die Sammelstrassen sowie die Hauptleitungen und zugehörige Anlagen der Wasser- und Energieversorgung, der Abwasserbeseitigung und der Telekommunikation.

Zu den Anlagen der Grund- oder der Groberschliessung zählen je nach Bedeutung die Land- und Forstwirtschaftswege, die Rad- und Reitwege, die Fuss- und Wanderwege sowie die touristischen Transportanlagen.

Für die Ausgestaltung und Benützung der gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung gelten die Vorschriften der von der Gemeinde zu erlassenden Erschliessungsreglemente.

Art. 65 Feinerschliessung

Die Feinerschliessung umfasst die Erschliessungsstrassen, namentlich Quartierstrassen, sowie wie die Anschlüsse der einzelnen Grundstücke an die Hauptstränge der öffentlichen Erschliessungsanlagen. Zur Feinerschliessung zählen ferner Gemeinschaftsanlagen, wie Parkierungsanlagen, Energieversorgungsanlagen, Anlagen für die Bereitstellung von Kehricht und dgl.

Anlagen der Feinerschliessung, die mehreren Grundeigentümern dienen, werden in der Regel im Quartierplanverfahren festgelegt.

Für die Ausgestaltung und Benützung der Anlagen der Feinerschliessung gelten die Vorschriften der von der Gemeinde zu erlassenden Erschliessungsreglemente sowie die Bestimmungen der Quartierpläne.

Art. 66 Erschliessungsetappen

Grund- und Groberschliessung werden im Interesse einer haushälterischen Verwendung der verfügbaren Mittel in zwei Erschliessungsetappen unterteilt.

Die Baubehörde sorgt nach der Entwicklung und Einholung der erforderlichen Kredite für die zeitgerechte Ausführung der Erschliessungsanlagen der ersten Etappe.

In der ersten Etappe ist die Erschliessung ausgeführt oder abgeklärt. In den Gebieten der zweiten Etappe erstellt die Gemeinde in der Regel keine Erschliessungsanlagen. Baubewilligungen werden nur erteilt, wenn die Erschliessung nach dem Generellen Erschliessungsplan auf Kosten des Bauherren sichergestellt ist.

5.2 Projektierung, Ausführung und Unterhalt

Art. 67 Baulinien, Niveaulinien

Baulinien dienen der Sicherung bestehender oder geplanter Verkehrs- und Versorgungsanlagen. Der im Baulinienbereich gelegene Boden darf ober- und unterirdisch nicht überbaut werden.

Einzelne Vorsprünge wie Vordächer, Erker und Balkone dürfen bis 1.50 m über die Baulinie hinausragen, sofern sie mindestens 3 m über dem Trottoir- und 4.50 m über dem Strassenniveau liegen.

Bauliche Veränderungen an Bauten im Baulinienbereich dürfen nur ausnahmsweise vorgenommen werden. Der entstehende Mehrwert ist auf Kosten des Eigentümers im Grundbuch anzumerken. Er wird im Enteignungsfall nicht vergütet.

Niveaulinien bestimmen die Höhenlage projektierter Verkehrsanlagen. Eingänge, Einfahrten etc. sind auf die Niveaulinien auszurichten.

Art. 68 Generelle Projekte und Bauprojekte

Die Projektierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen ist Sache der Gemeinde.

Die generellen Projekte umfassen die Hauptanlagen der Wasserversorgung (GWP) und der Abwasserbehandlung (GEP; GKP), die Verkehrsanlagen der Groberschliessung sowie Anlagen der Energieversorgung und der Abfallbeseitigung.

Die Bauprojekte bestimmen Art, Umfang, Lage und bautechnische Gestaltung und weitere Einzelheiten.

Art. 69 Verfahren

Die Verfahren werden im Wesentlichen neu kantonal abschliessend geregelt, ausgenommen das Verfahren für generelle Projekte und für Bauprojekte. Dies trifft insbesondere für den Erlass von Bau und Niveaulinien zu. Massgebend sind hier die Verfahrensvorschriften, nach welchen die entsprechenden Planungsinstrumente, welche die Bau- und Niveaulinien enthalten, erlassen werden. In Frage kommen das Verfahren für die Grundordnung oder das Quartierplanverfahren. Für eigenständige Bau- und Niveaulinienpläne richtet sich das Verfahren sinngemäss nach den Vorschriften über das Quartierplanverfahren (Art. 57/2 KRG).

~~Bau- und Niveaulinien~~, Generelle Projekte und Bauprojekte sind während 20 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 dem Einsprecher schriftlich und begründet bekannt. ~~Der Erlass von Bau- und Niveaulinien sowie~~ Die Genehmigung von generellen und von Bauprojekten ist in ortsüblicher Weise bekanntzugeben.

~~Für Bau- und Niveaulinien, die in einem Generellen Erschliessungsplan oder in einem Quartierplan festgelegt werden, gelten ausschliesslich die Verfahrensvorschriften der betreffenden Planungsmassnahme.~~

Art. 70 Ausführung und Unterhalt öffentlicher Erschliessungsanlagen

Die Ausführung und der Unterhalt gemeindeeigener Anlagen der Grund- und Groberschliessung sind Sache der Gemeinde.

Die Gemeinde sorgt für angemessene Schneeräumung auf den in ihrem Eigentum stehenden oder von ihr unterhaltenen Strassen. Privatstrassen und Zufahrten sind von den Grundeigentümern

selbst zu räumen. Die Gemeinde kann die Räumung von Privatstrassen gegen Entschädigung übernehmen.

Die Gemeindeversammlung bestimmt, welche öffentlichen Strassen in welcher Art geräumt werden.

Die Gemeinde ist befugt, bei der Schneeräumung den Schnee unter möglicher Schonung von Bauten und Kulturen auf angrenzende private Grundstücke werfen zu lassen. Die betroffenen Grundstücke sind von der Gemeinde nach der Schneeschmelze von Splitt und Abfällen zu reinigen. Schäden an Bauten, Zäunen oder Pflanzen werden vergütet.

Art. 71 Ausführung und Unterhalt privater Erschliessungsanlagen

Die Ausführung und der Unterhalt von privaten Erschliessungsanlagen sind Sache der Grundeigentümer.

5.3 Finanzierung

Art. 72 Finanzierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen

Die Finanzierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen ist grundsätzlich Sache der Gemeinde. Die Grundeigentümer beteiligen sich in der Regel an den Kosten durch Bezahlung von Grundeigentümerbeiträgen, Anschluss- und Benutzungsgebühren.

Grundeigentümerbeiträge werden erhoben für alle Verkehrsanlagen sowie für die Versorgungsanlagen der Feinerschliessung (Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallbeseitigung), soweit den Grundeigentümern aus der Erstellung, dem Ausbau oder der Abänderung solcher Anlagen ein wirtschaftlicher Sondervorteil erwächst.

Anschlussgebühren werden erhoben für den Anschluss an Versorgungsanlagen der Grund- und Groberschliessung (Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung).

Benutzungsgebühren werden erhoben zur Deckung der laufenden Kosten der Gemeinde für den Betrieb und Unterhalt der öffentlichen Anlagen für Wasserversorgung sowie Abwasser- und Abfallbeseitigung.

Die Details über die Finanzierung sind in den einschlägigen, von der Gemeinde erlassenen Reglementen enthalten, wie: Wasser- und Kanalisationsreglement, Strassenreglement, Verordnung über die Beseitigung von Abfällen etc.

Art. 73 Grundeigentümerbeiträge

Der Anteil an den Kosten der öffentlichen Verkehrsanlagen sowie von Versorgungsanlagen der Feinerschliessung, welcher von der Gesamtheit der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer

zu tragen ist, wird durch die Baubehörde festgelegt. Massgebend ist der Anteil der öffentlichen bzw. privaten Interessen an den Anlagen. Dabei gelten folgende Richtlinien:

	Gemeinde- anteil	Grundeigen- tümeranteil
Verkehrsanlagen:		
- kantonale Verbindungsstrasse (Restkosten)	70 %	30 %
- Sammelstrassen	40 %	60 %
- Erschliessungsstrassen	00 %	100 %
- Erschliessungsstrassen mit angeschlossenem Wirtschaftsweg	20 %	80 %
Versorgungsanlagen:		
- Feinerschliessung	30 - 0 %	70 - 100 %

Dienen Erschliessungsanlagen ausschliesslich der Überbauung und Nutzung eines Gebietes durch die Grundeigentümer, sind ihnen die Erschliessungskosten ganz zu überbinden.

Bei kleinen Erschliessungsanlagen kann auf die Erhebung von Grundeigentümerbeiträgen verzichtet werden, falls der damit verbundene Aufwand in keinem Verhältnis zu den erwartenden Beiträgen steht.

Der Beitragspflicht unterliegen sämtliche für das öffentliche Werk notwendigen Aufwendungen, insbesondere auch Projektierungs-, Landerwerbs- und Bauleitungskosten sowie Bauzinsen und die Aufwendungen für die Erstellung des Kostenverteilers.

Bei Gesamthandsverhältnissen sind die Grundeigentümer, bei Miteigentumsverhältnissen die einzelnen Mit- bzw. Stockwerkeigentümer, bei Baurechtsverhältnissen der Bauberechtigte beitragspflichtig. Massgebend für die Beitragspflicht ist der Grundbucheintrag zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage des Kostenverteilers.

III. Quartierplanung

Zur Quartierplanung

Bezüglich der Instrumente Quartierplanung / Landumlegung sowie bezüglich der entsprechenden Verfahren enthält das neue kantonale Raumplanungsrecht ein abschliessendes, geschlossenes und verbindliches Regelungssystem (vgl. Art. 51 – 54 KRG und Art. 16 – 21 KRVO betreffend Quartierplanung; Art. 65 – 71 KRG und Art. 28 – 35 KRVO betreffend Landumlegungen). Für Quartierplanungen und Landumlegungen gelten daher die entsprechenden Bestimmungen des KRG; die Art. 74 – 92 BauG können als obsolet betrachtet werden.

1. Grundsatz

Art. 74 Quartierplan

~~Der Quartierplan regelt die Gestaltung und Erschliessung eines umgrenzten Teils einer Bauzone. Er kann Anlagen der Quartierausstattung vorsehen.~~

~~Der Quartierplan besteht aus den Quartierplanbestimmungen, dem Quartiergestaltungsplan und dem Quartiererschliessungsplan. Für gemeinschaftliche Versorgungsanlagen können selbständige Quartierversorgungspläne erlassen werden.~~

~~Der Quartierplan umfasst nach Bedarf zusätzlich Pläne und Verzeichnisse der Baulandumlegung oder den Grenzbereinigungsplan.~~

Art. 75 Quartierplanbestimmungen

~~Die Quartierplanbestimmungen enthalten Vorschriften über die Gestaltung der Bauten und Anlagen.~~

~~Sie regeln mindestens die Erstellung und Finanzierung der Quartiererschliessung sowie die Grundsätze für die Verteilung der Planungs- und der Erschliessungskosten unter den Grundeigentümern.~~

~~Die Quartierplanbestimmungen können die Bauvorschriften der Grundordnung ergänzen. Sie können im Rahmen der Grundordnung Nutzungspflichten vorsehen. Abweichungen von allgemeinen Bauvorschriften und von Zonenvorschriften sind nur nach Massgabe der Bestimmungen über den Quartiergestaltungsplan zulässig.~~

Art. 76 Quartiergestaltungsplan

~~Der Quartiergestaltungsplan gewährleistet die Einordnung neuer Quartiere in die gewachsene Siedlung und in die Landschaft. Er schafft für bestehende Quartiere die Voraussetzungen für ihre Erneuerung und Verbesserung.~~

Der Quartiergestaltungsplan trennt wenigstens die überbaubaren und freizuhaltenden Flächen. Enthält er weitergehende Anordnungen über die zulässigen Baukörper, ihre Nutzung und Gestaltung und bietet er Gewähr für eine gute Beziehung der geplanten Bauten zur baulichen und landschaftlichen Umgebung und untereinander, können darin folgende Abweichungen von allgemeinen Bauvorschriften und von Zonenvorschriften festgelegt werden:

1. Die Gebäude- und Grenzabstände, die Gebäudelängen und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei bestimmt werden.
2. Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Berechnung der Gebäude- und Firsthöhen ab neuem Terrain vorgeschrieben werden.

Gegenüber Nachbargrundstücken, die nicht in das Quartierplanverfahren einbezogen sind, gelten die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände.

Gemäss Art. 25/4 KRG können die Gemeinden vorsehen, dass im Rahmen von Quartierplänen von der Regelbauweise abgewichen werden darf. Demnach bleiben die „materiellen“ Vorschriften im Sinne von Art. 76/2 und 3 BauG grundsätzlich in Kraft.

Art. 77 Quartiererschliessungsplan

~~Der Quartiererschliessungsplan legt die Erschliessung des Quartierplangebietes mit Verkehrs- und Versorgungsanlagen verbindlich fest. Er ist auf den Quartiergestaltungsplan, den Generellen Erschliessungsplan und die generellen Projekte der Gemeinde abzustimmen.~~

~~Der Quartiererschliessungsplan kann Gemeinschaftsanlagen wie Einstellgaragen, Energieversorgungsanlagen und dgl. vorschreiben. Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen können zu einem Anschluss an eine Gemeinschaftsanlage verpflichtet werden, sofern deren Anschluss zweckmässig und zumutbar ist.~~

~~Der Quartiererschliessungsplan kann Etappen für die Ausführung der Erschliessungsanlagen festlegen.~~

Art. 78 Quartiererschliessung, Erstellung

~~Anlagen der Quartiererschliessung, die nach Abschluss des Verfahrens von der Gemeinde übernommen werden, sind durch die Gemeinde zu erstellen. Der hierfür benötigte Boden ist durch die Baulandumlegung auszuscheiden und in das Eigentum der Gemeinde überzuführen.~~

~~Anlagen der Quartiererschliessung, die nicht übernommen werden, erstellen die Quartierplanbeteiligten unter Aufsicht der Gemeinde. Die Rechte und Pflichten der Beteiligten an diesen Anlagen sind in den Quartierplanbestimmungen zu regeln.~~

Art. 79 Quartiererschliessung, Finanzierung

~~Die Kosten der Quartiererschliessung gehen grundsätzlich zu Lasten der beteiligten grundeigentümer. Die Gemeinde leistet Beiträge, wenn an der Erstellung der Anlagen ein unmittelbares öffentliches Interesse besteht, das über die gemeinschaftlichen Interessen der Grundeigentümer hinausgeht.~~

~~Der Kostenverteiler ist nach den für die Grundeigentümerbeiträge geltenden Grundsätzen aufzustellen und in die Quartierplanbestimmungen aufzunehmen.~~

~~Die Kostenanteile werden mit der Fertigstellung der Erschliessungsanlagen zur Bezahlung fällig. Die Baubehörde kann jedoch die Quartierplanbeteiligten bereits während der Bauausführung zu Akontozahlungen verpflichten. In Rechnung gestellte Kostenanteile sind innert 60 Tagen zu bezahlen.~~

~~Bei verspäteter Zahlung wird ein Verzugszins in der Höhe des Zinssatzes der Graubündner Kantonalbank für 1. Hypotheken zuzüglich ½ % berechnet.~~

~~Werden durch diese finanziellen Verpflichtungen finanziell schwächer gestellte Personen hart getroffen, kann die Baubehörde die Abzahlung der geschuldeten Beiträge in Raten gestatten.~~

Baulandumlegung

Art. 80 Baulandumlegung

~~Die Baulandumlegung dient der Neuordnung der Eigentumsverhältnisse im Umlegungsgebiet. Sie schafft die Voraussetzungen für die Verwirklichung des Quartiergestaltungs- und des Quartiererschliessungsplanes.~~

~~Die Baulandumlegung kann von der Baubehörde von Amtes wegen angeordnet werden. Sie ist ausserdem zu beschliessen, wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümer verlangt, denen mehr als die Hälfte des Umlegungsgebietes gehört.~~

~~Zum Schutz der Baulandumlegung kann die Baubehörde einen Umlegungsbann beschliessen. Während des Umlegungsbannes dürfen ohne Zustimmung der Baubehörde keine rechtlichen oder tatsächlichen Verfügungen über die Grundstücke getroffen werden, welche die Baulandumlegung beeinträchtigen oder erschweren. Im übrigen gelten für den Umlegungsbann sinngemäss die Vorschriften über den Erlass von Planungszonen.~~

Art. 81 Alter Bestand

~~Für alle Grundstücke im Umlegungsgebiet sind gestützt auf das Grundbuch ein Bestandesplan und ein Bestandesverzeichnis zu erstellen. Daraus sind die Eigentumsverhältnisse an den einbezogenen Grundstücken mit Einschluss der beschränkten dinglichen Rechte, ausgenommen Pfandrechte, sowie die Vormerkungen und die Anmerkungen ersichtlich.~~

~~Bestandesplan und Bestandesverzeichnis sind während 20 Tagen aufzulegen. Den Betroffenen ist Gelegenheit zu geben, Änderungen oder Ergänzungen zu beantragen.~~

~~Streitigkeiten, welche den Bestand und Umfang des Eigentums betreffen, sind auf den Zivilweg zu verweisen.~~

Art. 82 Abzüge für den Gemeinbedarf

~~Von der Gesamtfläche des Umlegungsgebietes ist das Land unentgeltlich in Abzug zu bringen, welches benötigt wird für die Erschliessung sowie für Gemeinschaftsanlagen, die überwiegend den Bedürfnissen im Umlegungsgebiet dienen. Die verbleibende Fläche bildet die Verteilungsmasse für die Neuzuteilung.~~

~~Die Abtretung von Boden oder Rechten zu weitergehenden öffentlichen Zwecken richtet sich, sofern keine Einigung erzielt wird, nach den Vorschriften des Enteignungsgesetzes.~~

Art. 83 Neuzuteilung, Wertausgleich

~~Jeder Grundeigentümer erhält durch den Umlegungsplan und das Neuzuteilungsverzeichnis aus der Verteilungsmasse Boden zugewiesen, der anteilmässig dem Land entspricht, das er in die Umlegung eingeworfen hat. Grundeigentümer, deren Anteil an der Verteilungsmasse nicht ausreicht, um ein überbaubares Grundstück zu bilden, haben keinen Anspruch auf eine Landzuteilung.~~

~~Durch Boden nicht ausgleichbare Mehr oder Minderwerte sind in Geld voll auszugleichen.~~

~~Bei etappenweiser Erschliessung des Quartiers ist bei der Zuteilung der Grundstücke auf die Bauabsichten der Grundeigentümer Rücksicht zu nehmen. Bauwilligen Grundeigentümern ist Boden in der ersten Etappe zuzuweisen. Bei Baulandumlegungen zur Erschliessung von Land für den Wohnungsbau kann die Neuzuteilung mit der Verpflichtung verbunden werden, dass die Grundstücke in einer für den Eigentümer zumutbaren Frist überbaut oder für Zwecke, die der Überbauung dienen, zur Verfügung gestellt werden (Bauverpflichtung).~~

Art. 84 Bereinigung von Rechten, Vormerkungen und Anmerkungen

~~Beschränkte dingliche Rechte sowie Vormerkungen und Anmerkungen, die durch die Baulandumlegung gegenstandslos werden oder dem Umlegungszweck entgegenstehen, sind nicht~~

~~in die Neuzuteilung aufzunehmen. Alle übrigen sind durch Rechte gleichen Inhalts im Neuzustand zu ersetzen. Rechte, die nicht in die Neuzuteilung übernommen werden, sind mit Ausnahme der gegenstandslos gewordenen Rechte voll zu entschädigen.~~

~~Mit Ausnahme der Grundpfandrechte gehen mit dem Erwerb des Eigentums an den neu zugeteilten Parzellen sämtliche beschränkten dinglichen Rechte des alten Bestandes unter. Die Grundpfandrechte werden nach Massgabe von Art. 802 ZGB von den abzutretenden Grundstücken oder Teilen davon auf die zum Ersatz zugewiesenen Parzellen verlegt. Sofern ein Grundeigentümer kein neues Grundstück zugewiesen erhält, sind die Grundpfandrechte abzulösen.~~

Art. 85 Grenzberichtigung

~~Befinden sich im Quartierplangebiet ungünstig abgegrenzte Parzellen, die jedoch keine eigentliche Baulandumlegung erfordern, kann die Baubehörde auf Begehren eines Grundeigentümers die Grenzberichtigung anordnen, wenn den anderen Grundeigentümern hieraus keine nennenswerten Nachteile erwachsen.~~

~~In gleicher Weise kann die Grenzberichtigung auch bei Randparzellen des Planungsgebietes angeordnet werden, wenn diese gegenüber Parzellen ausserhalb des Planungsgebietes ungünstige Grenzen aufweisen.~~

Quartierplanverfahren

Art. 86 Einleitung

~~Die Quartierplanung wird nach Orientierung der Betroffenen durch Beschluss der Baubehörde eingeleitet. Die Einleitung erfolgt von Amtes wegen. Sie ist ausserdem zu beschliessen, wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verlangt, denen mehr als die Hälfte des Quartierplangebietes gehört.~~

~~Der Einleitungsbeschluss hat Angaben über den Zweck der Quartierplanung und die Abgrenzung des Planungsgebietes zu enthalten. Er ist öffentlich bekannt zu geben und den Betroffenen schriftlich mitzuteilen.~~

~~Gegen die Einleitung des Verfahrens und die Abgrenzung des Planungsgebietes kann innert 20 Tagen bei der Baubehörde Einsprache erhoben werden.~~

Art. 87 Erstellung

~~Nach Eintritt der Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses lässt die Baubehörde den Quartierplan ausarbeiten. Den Grundeigentümern ist Gelegenheit zu geben, dabei mitzuwirken.~~

~~Auf Antrag der Quartierplanbeteiligten kann die Baubehörde die Erstellung des Planes den beteiligten Grundeigentümern überlassen, wenn sie den Quartierplan nicht selbst in Auftrag geben will. Ein Anspruch auf Auflage eines solchen Quartierplanes besteht nicht.~~

~~Vor der öffentlichen Auflage ist der Quartierplan dem zuständigen Grundbuchamt zur formellen Prüfung zu unterbreiten.~~

~~Die Baubehörde kann ferner Quartierpläne, die von den Beteiligten selbst erstellt werden, auf deren Kosten beurteilen lassen.~~

Art. 88 Öffentliche Auflage, Einsprache

~~Die Baubehörde legt den Quartierplan während 30 Tagen öffentlich auf und gibt die Auflage in ortsüblicher Weise bekannt. Die beteiligten Grundeigentümer sowie allfällige von einer Baulandumlegung betroffene Dienstbarkeitsberechtigte sowie Inhaber vorgemerkter persönlicher Rechten sind vor der Auflage schriftlich zu benachrichtigen.~~

~~Während der öffentlichen Auflage kann bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Diese entscheidet über die Einsprachen.~~

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

Art. 89 Erlass

~~Nach Abschluss des Auflage- und Einspracheverfahrens sorgt die Baubehörde für die Erstellung der Mutationsdokumente für Baulandumlegungen und Grenzbereinigungen. Gestützt darauf entscheidet sie über den Erlass des Quartierplanes.~~

~~Der Erlass ist den betroffenen Grundeigentümern und allfälligen Einsprechern, bei Baulandumlegungen ausserdem den weiteren Betroffenen schriftlich mitzuteilen.~~

~~Der Eigentumserwerb erfolgt mit dem Eintritt der Rechtskraft des Quartierplans.~~

~~Die Baubehörde lässt den Quartierplan nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch anmerken. Gleichzeitig meldet sie Rechtsänderungen aus Baulandumlegungen und Grenzbereinigungen zum grundbuchlichen Vollzug an.~~

Art. 90 Planungskosten

~~Die Kosten der Quartierplanung einschliesslich der Kosten einer allfälligen Baulandumlegung oder Grenzbereinigung mit den zugehörigen Vermessungs- und Vermarkungskosten sowie der~~

~~Aufwand der Gemeinde für die Prüfung des Quartierplanes gehen vollumfänglich zu Lasten der Quartierplanbeteiligten.~~

~~Die Planungskosten sind nach dem Vorteilsprinzip auf die Grundeigentümer zu verteilen. Planungskosten, die bloss einzelne Grundeigentümer betreffen, sind allein diesen zu belasten.~~

~~Die Kosten werden nach Abschluss der Quartierplanung mit der Zustellung des Kostenverteilers zur Bezahlung fällig. Die Baubehörde kann jedoch die Quartierplanbeteiligten bereits während des Verfahrens zur Leistung von Kostenvorschüssen verpflichten. In Rechnung gestellte Kostenanteile sind innert 60 Tagen zu bezahlen. Bei verspäteter Zahlung wird ein Verzugszins in der Höhe des Zinssatzes der Graubündner Kantonalbank für 1. Hypotheken zuzüglich 1/2 % berechnet.~~

Art. 91 Aufhebung oder Abänderung

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

~~Die Baubehörde ist zur Aufhebung oder Abänderung verpflichtet, wenn ein Quartierplan geänderten Nutzungs- oder Erschliessungsvorschriften nicht mehr entspricht.~~

~~Für Aufhebung oder Abänderung von Quartierplänen gelten sinngemäss die Bestimmungen über deren Einleitung und Erlass.~~

Art. 92 Vorbehalt der Baubewilligung

~~Vor der Erstellung der einzelnen Bauten und Anlagen im Quartierplangebiet ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen.~~

~~Bauten oder Anlagen der Quartiererschliessung dürfen erst nach Genehmigung der Ausführungsprojekte durch die Baubehörde erstellt werden.~~

IV. Baubewilligungsverfahren

Unmittelbar anwendbar sind

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

Art. 93 Baugesuch

Für alle der Bewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) ist bei der Baubehörde ein Baugesuch in zweifacher Ausfertigung auf amtlichem Formular einzureichen. Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich beizulegen:

1. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, 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 mindestens im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, Zweckbestimmung der Räume;
5. Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben über Stockwerk- und Gebäudehöhe, alter und neuer Geländeverlauf bis zur Grenze, Strassenhöhen;
6. Fassadenpläne 1:100 mit bestehenden und neuen Terrainlinien;
7. detaillierte Berechnung der Ausnutzungsziffer und der Abstellplätze; kubische Berechnung nach SIA-Ordnung Nr. 116;
8. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen usw.;
9. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
10. Angabe der approximativen Baukosten;
11. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
12. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
13. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular;
14. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Bauten in der Gefahrenzone;
15. Detailpläne der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser;
16. bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
17. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten oder mit eigenen Lärmquellen, Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;

18. Unterlagen für Bewilligungen von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme gemäss den Weisungen des Amtes für Umweltschutz auf amtlichem Formular;
19. allfällige vertragliche Vereinbarungen mit Anstössern und entsprechende Auszüge über Grundbucheinträge oder Anmerkungen; Grundbuchauszug in besonderen Fällen.

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

~~Das Baugesuch, die Planbeilagen, die Berechnung der AZ und BZ, der Energienachweis und die Emissionserklärung sind vom Grundeigentümer, der Bauherrschaft und vom Projektverfasser zu unterzeichnen.~~

Art. 89/3 KRG ist unmittelbar anwendbar.

~~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).~~

Art. 42/4 KRVO ist unmittelbar anwendbar.

Art. 94 Baugespann

~~Gleichzeitig mit der Einreichung des Baugesuches ist für Bauvorhaben, die nach aussen in Erscheinung treten, ein Baugespann aufzustellen. Dieses muss Lage, Höhe und Gestalt der Bauteile klar erkennen lassen. Aufschüttungen und Böschungen von mehr als 1 m Höhe sind ebenfalls zu profilieren.~~

~~Die Erdgeschosshöhe ist an den Profilen zu markieren. Die Grenzsteine sind freizulegen. Bei Bauten an der Kantonsstrasse sorgt die Baubehörde für die Orientierung des zuständigen kantonalen Tiefbauamtes über die Profilierung.~~

~~Das Baugespann darf vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches nur mit Bewilligung der Baubehörde entfernt werden. In jedem Falle ist es wenigstens während der öffentlichen Auflage stehen zu lassen. Nach Eintritt der Rechtskraft des Baubescheides ist das Baugespann umgehend zu entfernen.~~

Art. 95 Vorprüfung

~~Nach Eingang ist das Baugesuch auf Vollständigkeit zu prüfen und festzustellen, ob die Bauprofile ordnungsgemäss gestellt sind.~~

~~Bei mangelhafter Baueingabe oder Profilierung ist dem Gesuchsteller Gelegenheit zur Behebung der Mängel zu geben, bevor das Baugesuch publiziert wird.~~

Art. 96 Auflage, Publikation und Einsprache

~~Bauvorhaben werden während 20 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufgelegt. Bei Bauvorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, sind gleichzeitig der Bericht und die Ergebnisse der UVP öffentlich aufzulegen.~~

~~Die Auflage ist rechtzeitig und unter Angabe der Bauherrschaft, der Bauparzelle, des Bauvorhabens und der Einsprachemöglichkeit in ortsüblicher Weise bekannt zu geben. Während der öffentlichen Auflage kann bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden.~~

~~Auf die Auflage und Publikation kann verzichtet werden, wenn eine Beeinträchtigung von Rechten Dritter ausgeschlossen ist.~~

Art. 97 Baubescheid

~~Bei Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen erlässt die Baubehörde nach Prüfung des Baugesuches und allfälliger Einsprachen sowie nach Vorliegen der gemäss eidgenössischem oder kantonalem Recht erforderlichen Bewilligungen den Baubescheid.~~

~~Das Verfahren für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen.~~

~~Der Baubescheid ist dem Gesuchsteller und allfälligen Einsprechern schriftlich zu eröffnen. Ablehnende Baubescheide und Einspracheentscheide sind zu begründen. Privatrechtliche Einsprachen werden auf den Zivilweg verwiesen.~~

Art. 98 Vorentscheid

~~Bei grösseren oder aussergewöhnlichen Bauvorhaben kann die Baubehörde vor Einreichung eines Baugesuches um ihre grundsätzliche Stellungnahme über einzelne wesentliche Punkte des Bauvorhabens ersucht werden.~~

~~Der Vorentscheid gibt weder dem Gesuchsteller Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung noch bindet er die Baubehörde bei der Beurteilung des ordentlichen Baugesuches und allfälliger Einsprachen.~~

Art. 99 Baubeginn und Baufristen

~~Mit den Bauarbeiten einschliesslich Abbruch und Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung rechtskräftig ist.~~

~~Die Baubewilligung erlischt, wenn nicht innert eines Jahres seit Eintritt der Rechtskraft mit dem Bau begonnen worden ist. Ein angefangener Bau ist mit Einschluss der Umgebungsarbeiten binnen 2 Jahren nach Baubeginn zu vollenden. Die Baubehörde kann diese Fristen auf begründetes Gesuch hin angemessen verlängern.~~

~~Wird ein begonnener Bau nicht vollendet, so hat die Baubehörde die Möglichkeit, unvollendete Bauteile entfernen, die Baugrube auffüllen und den ursprünglichen Zustand wieder herstellen zu lassen.~~

Art. 100 Bauausführung, Änderungen

~~Bauten und Anlagen sind nach den bewilligten Plänen auszuführen.~~

~~Änderungen gegenüber den genehmigten Plänen müssen von der Baubehörde vor der Ausführung genehmigt werden.~~

~~Die Baubehörde entscheidet, ob für die Änderung ein neues Baubewilligungsverfahren durchzuführen ist.~~

Art. 101 Baukontrollen, Bauabnahme

~~Die Baukontrolleure üben die Kontrolle über die Bauten und Anlagen aus. Sie prüfen die Ausführung von Bauvorhaben auf ihre Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und der Baubewilligung und überwachen die Einhaltung von Sicherheits- und Schutzbestimmungen. Sie können bei bestehenden Bauten und Anlagen Baukontrollen durchführen, wenn Anzeichen für eine Übertretung baugesetzlicher Vorschriften vorliegen.~~

~~Der Baukommission und den Baukontrolleuren ist der Zutritt zu den kontrollierten Bauten und Anlagen jederzeit zu gestatten. Baukontrollen an bestehenden Bauten und Anlagen sind dem Eigentümer rechtzeitig anzuzeigen.~~

~~Die Baukontrollen für bewilligte Bauvorhaben werden der Bauherrschaft im Baubescheid mitgeteilt. Die Bauherrschaft hat den Abschluss der einzelnen Baustadien rechtzeitig zu melden.~~

~~Bei Neubauten und Erweiterung bestehender Gebäudegrundrisse ist ein Schnurgerüst zu erstellen, das von den Baukontrolleuren vor Beginn der Maurerarbeiten zu kontrollieren ist.~~

~~Die Vollendung des Baues ist der Baubehörde zu melden. Nach der Vollendung nehmen die Baukontrolleure den Bau ab.~~

Art. 102 Gebühren

Für die Behandlung des Baugesuches hat der Gesuchsteller eine Gebühr von 1.5 0/00 der Neuwertschätzung zu entrichten. Die Gebühr beträgt mindestens Fr. 50.-, sofern das Gesuch ausgeschrieben wird, mindestens Fr. 100.-.

~~Auslagen für die Einholung von Fachgutachten und für Bauberatungen sowie allfällige Grundbuchkosten gehen grundsätzlich zu Lasten des Gesuchstellers und sind zusätzlich zur ordentlichen Baubewilligungsgebühr zu entrichten. Die Baubehörde kann die Bevorschussung dieser Kosten verlangen.~~

~~Die Kosten offensichtlich unbegründeter Einsprachen sind dem Einsprecher zu überbinden.~~

V. Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Art. 103 Verantwortlichkeit

~~Für die Befolgung der gesetzlichen Vorschriften und der Anordnungen von Baubehörde und Baukommission, die Übereinstimmung der ausgeführten Bauten und Anlagen mit den genehmigten Plänen und dem Baugespann sowie für die Erfüllung der an die Baubewilligung geknüpften Bedingungen und Auflagen sind Bauherrschaft, Architekt, Bauleiter und Unternehmer verantwortlich.~~

~~Die von der Gemeinde durchgeführten Baukontrollen entlasten diese Personen nicht von ihrer Verantwortlichkeit.~~

Art. 93 KRG ist unmittelbar anwendbar.

Art. 104 Strafbestimmungen

~~Wer vorsätzlich oder fahrlässig dieses Gesetz oder darauf beruhende Erlasse und Verfügungen verletzt, wird von der Baubehörde mit Busse bis zu Fr. 30'000.— bestraft. Handelt der Täter aus Gewinnsucht, so ist die Baubehörde an das Höchstmass der Busse nicht gebunden.~~

~~Wird eine Widerhandlung beim Besorgen der Angelegenheit einer juristischen Person oder sonst in Ausübung geschäftlicher oder dienstlicher Verrichtung für einen anderen begangen, so sind die Strafbestimmungen auf die Personen anwendbar, die in deren Namen gehandelt haben oder hätten handeln sollen. Für Bussen und Kosten haftet die juristische Person, die Gesellschaft oder die Personengesamtheit solidarisch.~~

~~Die Baubehörde ermittelt den Sachverhalt und die wirtschaftlichen Verhältnisse des Betroffenen. Dieser ist vor Ausfällung der Busse anzuhören.~~

Art. 95 KRG ist unmittelbar anwendbar.

Art. 105 Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes

~~Der Eigentümer hat einen vorschriftswidrigen Zustand auf Aufforderung der Baubehörde hin zu beseitigen, gleichgültig, ob er für dessen Herbeiführung bestraft worden ist oder nicht.~~

~~Kommt der Eigentümer dieser Aufforderung innert Frist nicht nach, so lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf deren Kosten durch Dritte vornehmen.~~

~~Für die Kosten der Ersatzmassnahme steht der Gemeinde ein gesetzliches Pfandrecht gegenüber dem Grundeigentümer zu.~~

Art. 94 KRG ist unmittelbar anwendbar.

Art. 106 Rechtsmittel

~~Beschlüsse der Gemeinde über Erlass oder Abänderung des Baugesetzes, des Zonenplanes, des Generellen Gestaltungsplanes und des Generellen Erschliessungsplanes können innert 20 Tagen seit der öffentlichen Bekanntgabe durch Beschwerde bei der Regierung angefochten werden.~~

Art. 100 – 104 KRG sind unmittelbar anwendbar.

Beschlüsse und Verfügungen der Baubehörde auf Grund dieses Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Rekurs beim Verwaltungsgericht angefochten werden.

Verfügungen und Anordnungen der Baukommission oder einzelner Gemeindefunktionäre bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Einsprache bei der Baubehörde angefochten werden.

Art. 107 Inkrafttreten

Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Gemeinde mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.

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

Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften, insbesondere das Baugesetz vom 14. Oktober 1977 der Gemeinde als aufgehoben.

Von der Gemeindeversammlung Fanas beschlossen

Am 31. Mai 1996
11. Dezember 1997

Der Präsident:

sign. M. Thöny
sign. P. Pollett

Der Aktuar:

sign. H.U. Gansner

Von der Regierung genehmigt gemäss Beschluss vom 25. Februar 1997
11. August 1998
Protokoll Nr. 383/1514)

Namens der Regierung:

Der Präsident:

sign. Dr. Maissen

Der Kanzleidirektor:

sign. Lic. iur. W. Frizzoni

Anhang

STICHWORTVERZEICHNIS

<i>Stichwort</i>	<i>Artikel</i>
<i>Abänderung</i>	14, 15, 72, 81, 88, 91, 93, 100, 106
<i>Abstellplätze</i>	26, 93
<i>Abweichungen von Bauvorschriften</i>	8, 75, 76
<i>Abzüge für den Gemeinbedarf</i>	82
<i>Alter Bestand</i>	81
<i>Anbauten</i>	19, 44, 47, 48, 49
<i>Änderung</i>	91
<i>Anmerkung</i>	84
<i>Anpassungsbereich</i>	12, 62
<i>Antennen</i>	15, 23
<i>Archäologische Schutzzone</i>	54
<i>Archäologiezone</i>	54bis
<i>Architektur</i>	18
<i>Aufhebung</i>	91
<i>Auflage, Auflagefristen</i>	14, 16, 56, 61, 69, 87, 88, 96
<i>Ausfahrten</i>	25
<i>Ausführung der Bauten und Anlagen</i>	9, 28, 29, 34, 66, 70, 71, 101
<i>Ausführung und Unterhalt</i>	70, 71
<i>Auskragende Gebäudeteile</i>	48
<i>Ausnahmen</i>	7, 44, 57, 84
<i>Ausnutzungsziffer</i>	43, 44, 45, 48, 93
<i>Balkone</i>	36, 44, 48, 67
<i>Bauarbeiten</i>	34, 99
<i>Bauausführung, Änderungen</i>	79, 93, 100
<i>Baubeginn und Baufristen</i>	99
<i>Baubehörde</i>	4, 18
<i>Bauberater</i>	6, 18, 62
<i>Baubescheid</i>	94, 97, 101
<i>Baubewilligungspflicht</i>	15, 16, 17, 66, 92, 98, 99, 101
<i>Baubewilligungsverfahren</i>	38, 92, 100
<i>Baugespann</i>	94, 103
<i>Baugestaltungslinien</i>	12
<i>Baugesuch</i>	5, 91, 94, 95, 97, 98
<i>Baukommission</i>	5, 101, 103, 106
<i>Baukontrolle, Bauabnahme</i>	101
<i>Baulandumlegung</i>	17, 74, 78, 80, 83, 84, 85, 88, 89
<i>Baulinien</i>	8, 13, 27, 67, 93

<i>Baumgruppen</i>	53, 59
<i>Bauprofile</i>	95
<i>Baureife</i>	17
<i>Bausperre (Planungszone)</i>	9
<i>Besitzstandgarantie</i>	8
<i>Betrieb und Unterhalt von Bauten</i>	8, 28, 35, 70, 71, 72
<i>Böschungen</i>	21
<i>Bruttogeschossfläche</i>	26, 44
<i>Dächer</i>	19, 33, 60
<i>Deponien</i>	15, 53
<i>Dienstleistungsbetriebe</i>	40, 41
<i>Dorfkernzone</i>	40
<i>Dorfzone</i>	41
<i>Einfriedungen</i>	15, 19, 35, 55, 93
<i>Einleitung</i>	86
<i>Einsprache</i>	69, 88, 97, 98, 102
<i>Einzelbäume</i>	59
<i>Emissionen</i>	32, 39
<i>Empfindlichkeitsstufen</i>	11, 31
<i>Energiehaushalt</i>	30
<i>Energienachweis</i>	93
<i>Entfernen</i>	53
<i>Erhaltungsbereich</i>	3, 12, 61
<i>Erker</i>	36, 48, 67
<i>Erschliessungsetappen</i>	13, 66
<i>Erstellung</i>	87
<i>Feinerschliessung</i>	65, 72
<i>Feld- und Ufergehölz</i>	53
<i>Finanzierung</i>	72
<i>Firshöhen</i>	8, 30, 40, 41, 46, 76
<i>Forstwirtschaftszone</i>	11, 51
<i>Freiflächen</i>	12, 63
<i>Freihaltebereich</i>	63
<i>Gebäudeabstand</i>	48
<i>Gebäudehöhe</i>	46, 93
<i>Gebäudelänge</i>	30, 47, 76
<i>Gebühren</i>	72, 102
<i>Gefahrenzone</i>	57, 93
<i>Geltungsbereich</i>	2
<i>Gemeinschaftsanlagen</i>	13, 65, 77, 82
<i>Generelle Projekte</i>	68

<i>Genereller Erschliessungsplan</i>	13
<i>Genereller Gestaltungsplan</i>	12
<i>Geschützte Bauten</i>	60
<i>Gesteigerter Gemeingebrauch</i>	36
<i>Gewässerabstand</i>	24
<i>Gewerbebetriebe</i>	32, 40, 41
<i>Grabarbeiten</i>	54bis
<i>Grenzabstand</i>	48, 49
<i>Grenzbereinigung</i>	74, 85, 89, 90
<i>Groberschliessung</i>	13,64, 66, 68, 70, 72
<i>Grundeigentümerbeiträge</i>	72, 73, 79
<i>Grund- und Groberschliessung</i>	64, 66, 70, 72
<i>Grundnutzungen</i>	11, 58
<i>Grundordnung</i>	10, 14, 75
<i>Grundwasser- und Quellschutzzonen</i>	56, 93
<i>Hauptbauten</i>	49
<i>Hecken</i>	53
<i>Heizraum</i>	43
<i>Hofstattrecht</i>	8
<i>Inkrafttreten</i>	107
<i>Keller</i>	43
<i>Kleinbauten</i>	15
<i>Kostenanteile bei Quartierplanverfahren</i>	79, 90
<i>Kulturobjekte</i>	35, 59
<i>Lagerplätze</i>	15, 39
<i>Landschaftsschutzzone</i>	53
<i>Landwirtschaftsbetriebe</i>	40, 41, 50
<i>Landwirtschaftszone</i>	50
<i>Materiallagerungszone</i>	15, 53, 53bis
<i>Nachisolationen</i>	30
<i>Natur- und Heimatschutz</i>	3
<i>Naturobjekte</i>	3,12, 59
<i>Naturschutzzone</i>	53bis
<i>Nebenbauten</i>	19, 44, 47, 48, 49
<i>Neuzuteilung</i>	82, 83, 84
<i>Niveaulinien</i>	67, 69
<i>Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraumes</i>	36
<i>Nutzung des Privateigentums für öff. Zwecke</i>	37

<i>Nutzungsbeschränkung</i>	53bis
<i>Nutzungssetappen</i>	38
<i>Nutzungsübertragung</i>	45
<i>Nutzungsverlegung</i>	12
<i>Öffentliche Auflage, Einsprache</i>	88
<i>Öffentliche Erschliessungsanlagen</i>	58
<i>Öffentliche Fuss- und Wanderwege</i>	65
<i>Parkierungsanlagen</i>	13, 65
<i>Pflichtparkplätze</i>	26
<i>Planungskosten / Quartierplan</i>	90
<i>Planungszone</i>	9, 80
<i>Publikation</i>	96
<i>Quartiererschliessungsplan</i>	74, 77, 80
<i>Quartiergestaltungsplan</i>	74, 75, 76, 77
<i>Quartierplan</i>	74
<i>Quartierplanbestimmungen</i>	74, 75, 79
<i>Quartierplanverfahren</i>	65, 76, 86
<i>Quartierstrassen</i>	65
<i>Quellschutzzone</i>	56
<i>Rad- und Reitwege</i>	64
<i>Rechtsmittel</i>	106
<i>Reklamen</i>	22
<i>Renovationen</i>	28
<i>Revers</i>	6, 16
<i>Rodungen</i>	53bis
<i>Schallschutz</i>	31
<i>Schnurgerüst</i>	101
<i>Schutz des Orts- und Landschaftsbildes</i>	21, 22, 39
<i>Schutzbereich</i>	12, 60
<i>Schutzraum</i>	43
<i>Strafbestimmungen</i>	105
<i>Stützmauern</i>	93
<i>Terrainveränderungen</i>	15, 21, 53, 53bis, 55, 76, 93
<i>Überlagerte Zonen</i>	11
<i>Übriges Gemeindegebiet</i>	58
<i>Umbauten</i>	15, 17, 26, 44, 57, 60, 61, 62, 93
<i>Umweltverträglichkeitsprüfung</i>	96

<i>Unterhalt der Bauten</i>	8, 28, 35, 67, 70, 71
<i>Unterirdische Bauten</i>	67
<i>Unverschmutztes Abwasser und Schnee</i>	33
<i>Verantwortlichkeit</i>	103
<i>Verfahren</i>	14, 55, 69, 86, 89, 91, 97
<i>Verkehrssicherheit</i>	22, 25, 36
<i>Vor- und Anmerkungen</i>	81, 84, 93
<i>Vorbehalt der Baubewilligung</i>	92
<i>Vorentscheid</i>	98
<i>Vorprüfung</i>	95
<i>Waldabstand</i>	24
<i>Werkleitungen</i>	27
<i>Wertausgleich</i>	83
<i>Wiederherstellung</i>	105
<i>Wintersportzone</i>	55
<i>Zäune</i>	15, 20, 67
<i>Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</i>	42
<i>Zonenplan</i>	10, 11, 14, 24, 31, 106
<i>Zonenschema</i>	43
<i>Zu- und Ausfahrten</i>	70, 93
<i>Zweck</i>	1
<i>Zweckänderungen</i>	8