

# Gemeinde Grüşch



## Baugesetz

### Hinweise:

Normalschrift (schwarz): rechtskräftiger Text

*Kursivschrift (rot):* *Ergänzungen der Revisionen vom:*  
*22. Oktober 1996*  
*22. Juni 1999*  
*14. November 2000*  
*03. September 2002*

*Schriftart (blau)* *Streichungen und Hinweise aufgrund der Revision vom*  
*Kantonalen Raumplanungsgesetz 2005*

---

vom 18. Januar 1996

# INHALTSÜBERSICHT

<b>I Allgemeine Bestimmungen</b>	Artikel
Zweck	1
Geltungsbereich	2
Natur- und Heimatschutz	3
Baubehörde	4
Baukommission	5
Bauberatung	6
Ausnahmen	7
Planungszone (Bausperre)	8
Bestandesgarantie (Hofstattrecht)	9
<b>II Grundordnung</b>	
<b>1. Allgemeines</b>	
Grundordnung	10
Zonenplan	11
Genereller Gestaltungsplan	12
Genereller Erschliessungsplan	13
Verfahren	14
<b>2. Bauvorschriften</b>	
<b>2.1. Bauvoraussetzungen</b>	
Baubewilligung	15
Bedingungen und Auflagen, Revers	16
Baureife	17
<b>2.2. Gestaltung und Einordnung von Bauten und Anlagen</b>	
Architektur	18
Dächer	19
Einfriedungen	20
Düngereinrichtungen	21
Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern	22
Reklamen und Hinweistafeln	23
Antennen	24
Waldabstand, Gewässerabstand	25
<b>2.3. Verkehrs- und Versorgungsanlagen</b>	
Verkehrssicherheit	26
Zu- und Ausfahrten	27
Abstellplätze für Motorfahrzeuge	
a) Pflichtparkplätze	28
b) Ersatzabgabe	29
Werkleitungen	30

## **2.4. Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen**

Ausführung von Bauten und Anlagen	
a) Grundsatz	31
b) Wohnhygiene	32
c) Energiehaushalt	33
d) Schallschutz	34
e) Umweltbelastung	35
Unverschmutztes Abwasser und Schnee	36
Bauarbeiten	37
Unterhalt	38

## **2.5. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum**

Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraumes	39
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	40

## **3. Zonen**

### **3.1. Bauzonen**

#### **3.1.1. Allgemeines**

Kinderspielplätze, Nebenräume	41
Lagerplätze	42
Störungsgrad von Betrieben	43

#### **3.1.2. Zonenarten**

Kern- und Kernerweiterungszone	44
Dorf- und Dorferweiterungszone	45
Wohnzone	46
Ferienhauszone	47
Gewerbe- und Wohnzone	48
Gewerbezone	49
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	50
Hotelzone	51
Parkplatzzone	52

#### **3.1.3. Zonenordnung**

Zonenschema	53
Ausnutzungsziffer	54
Nutzungsübertragung und Parzellierung	55
Gebäude- und Firsthöhe	56
Gebäuelänge	57
Grenz- und Gebäudeabstand	58

### **3.2. Weitere Zonen**

Landwirtschaftszone	59
Forstwirtschaftszone	60
Archäologiezone	61
Naturschutzzone	62
Landschaftsschutzzone	63
Wintersportzone	64
Campingzone	65
Grundwasser- und Quellschutzzone	66
Gefahrenzone	67
Abbau- und Materialablagerungszone	68
Bauschuttzubereitungszone	69
Übriges Gemeindegebiet	70

### **4. Gestaltung**

Schützenswerte, zu erhaltende und erhaltenswerte Bauten	71
Zu erhaltende Baugruppen	72
Erhaltenswerte Mauern	73
Freihaltebereich	74
Baugestaltungslinien	75
Nutzungsverlegung	76
Geschützte Natur- und Kulturobjekte	77

### **5. Erschliessung**

#### **5.1. Allgemeines**

Grund- und Groberschliessung	78
Feinerschliessung	79
Erschliessungsetappen	80

#### **5.2. Projektierung, Ausführung**

Baulinien, Niveaulinien	81
Generelle Projekte und Bauprojekte	82
Verfahren	83
Ausführung	
a) Öffentliche Erschliessungsanlagen	84
b) Private Erschliessungsanlagen	85

#### **5.3. Finanzierung**

Öffentliche Erschliessungsanlagen	86
Grundeigentümerbeiträge	87

### **III Quartierplanung**

#### **1. Quartierplan**

Quartierplan	88
Quartierplanbestimmungen	89
Quartiergestaltungsplan	90
Quartierschliessungsplan	91
Quartierschliessung	
a) Erstellung	92
b) Finanzierung	93

#### **2. Baulandumlegung**

Baulandumlegung	94
Alter Bestand	95
Abzüge für den Gemeinbedarf	96
Neuzuteilung, Wertausgleich	97
Bereinigung von Rechten, Vormerkungen und Anmerkungen	98
Grenzbereinigung	99

#### **3. Quartierplanverfahren**

Einleitung	100
Erstellung	101
Öffentliche Auflage, Einsprache	102
Erlass	103
Planungskosten	104
Aufhebung oder Abänderung	105
Vorbehalt der Baubewilligung	106

### **IV Baubewilligungsverfahren**

Baugesuch	107
Baugespann	108
Vorprüfung, Umweltverträglichkeitsprüfung	109
Auflage, Publikation und Einsprache	110
Baubescheid	111
Vorentscheid	112
Baubeginn und Baufristen	113
Bauausführung, Änderungen	114
Baukontrollen, Bauabnahme	115
Gebühren	116

### **V Vollzugs- und Schlussbestimmungen**

Verantwortlichkeit	117
Strafbestimmungen	118
Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes	119
Rechtsmittel	120
Inkrafttreten	121

# Baugesetz der Gemeinde Grüsch

## I Allgemeine Bestimmungen

Zweck Art. 1

---

- 1 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.

Geltungsbereich Art. 2

---

- 1 Das Baugesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet. Seine Vorschriften finden Anwendung auf sämtliche ~~der Bewilligungspflicht unterliegenden~~ Bauten und Anlagen.
- 2 Bestehende Bauten und Anlagen, die diesem Baugesetz nicht entsprechen, dürfen nur unterhalten werden. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Art. 9 (Bestandesgarantie). Geringfügige Änderungen können bewilligt werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.
- 3 ~~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), wobei die Anwendungen dieser Gesetze Sache der Zivilgerichtlichen Instanzen ist.~~

[Zu Abs. 2: Der Besitzstand wird in Art. 81 KRG geregelt.](#)

Natur- und Heimatschutz Art. 3

---

- 1 Wertvolle Landschaften, Naturobjekte und Biotope sowie Bauten und Anlagen von besonderem historischem, künstlerischem oder architektonischem Wert dürfen nicht zerstört oder abgebrochen werden.
- 2 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.
- 3 Zur vorsorglichen Unterschutzstellung kann der Gemeindevorstand provisorische Massnahmen, insbesondere Schutzverfügungen erlassen.

- 1 Baubehörde ist der Gemeinderat.
- 2 Der Baubehörde obliegt der Vollzug dieses Gesetzes sowie die Anwendung eidgenössischer und kantonaler Vorschriften, soweit die Gemeinde hierfür zuständig ist.
- 3 Die Baubehörde kann bei Bedarf sachkundige Berater bezeichnen.

- 1 Die Baukommission besteht aus 5 Mitgliedern. Der Baufachchef gehört ihr von Amtes wegen an und ist deren Präsident, die übrigen Mitglieder werden von der Gemeindeversammlung für eine Amtsdauer von 2 Jahren gewählt.
- 2 Die Baukommission konstituiert sich selbst. Sie ist beschlussfähig, wenn mindestens 3 Mitglieder anwesend sind.
- 3 Die Baukommission amtiert als beratendes Organ der Baubehörde in allen Angelegenheiten, in welchen diese einen Entscheid auf Grund eines Baugesuches zu fällen hat. Die Baukommission prüft die Baugesuche auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und stellt der Baubehörde Antrag.

- 1 Die Baubehörde bezeichnet einen ausgewiesenen Fachmann als Bauberater. Dieser darf nicht in der Gemeinde wohnhaft sein und daselbst während seiner Amtsdauer keine Projektierungs- und Bauaufträge übernehmen.
- 2 Die Baubehörde oder die Baukommission können den Bauberater bei Bedarf beiziehen, insbesondere bei Bauvorhaben in der Kern- und Dorfzone sowie bei Quartierplanungen. Der Bauberater orientiert und berät Bauherrschaften und Architekten in Bezug auf die Gestaltung von Bauvorhaben. Die Kosten für die Bauberatung gehen zu Lasten des Baugesuchstellers.

- ~~1 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.~~
- ~~2 Ein Anspruch auf Gewährung von Ausnahmen besteht nicht.~~
- ~~3 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. 82 KRG ist unmittelbar anwendbar.](#)

- ~~1 Wird eine Planungsmassnahme in die Wege geleitet, so kann die Baubehörde für die entsprechenden Gebiete eine Planungszone erlassen. Diese ist im Kantonsamtsblatt und auf ortsübliche Weise bekanntzugeben.~~
- ~~2 In der Planungszone werden Bauten und Anlagen nicht bewilligt, wenn sie der vorgesehenen Massnahme widersprechen oder ihre Ausführung beeinträchtigen könnten.~~
- ~~3 Die Planungszone kann von der Baubehörde für längstens ein Jahr angeordnet und mit Zustimmung des zuständigen kantonalen Departementes angemessen verlängert werden.~~

[Zu Art. 8: Die kommunale Planungszone wird abschliessend in Art. 21 KRG geregelt.](#)

- 1 Der Weiterbestand bestehender Bauten, welche seinerzeit gesetzeskonform erstellt worden sind, heute aber in Widerspruch zu den neuen Vorschriften stehen, bleibt unter dem Vorbehalt der Anordnungen des Generellen Gestaltungsplanes gewährleistet.
- 2 Zerstörte oder abgebrochene Bauten dürfen unter dem Vorbehalt von Baulinien sowie der Anordnungen des Generellen Gestaltungsplanes ohne Rücksicht auf die Vorschriften über die Ausnützung, die Gebäudeabmessungen und die Abstandsvorschriften im gleichen Umfang wieder aufgebaut werden. Dabei darf die bisherige Nutzungsart beibehalten werden. Eine Anpassung an die in der betreffenden Zone vorgeschriebenen Nutzungsarten ist zulässig.
- 3 Ein Anspruch auf eine Behandlung im Sinne von Abs. 2 besteht nur, insofern die Gebäudemasse des Altbaus vor dem Abbruch bzw. binnen zwei Monaten seit der Zerstörung im Einvernehmen mit der Gemeinde durch Pläne festgehalten wurden und der Wiederaufbau innerhalb von drei Jahren seit der Zerstörung bzw. dem Abbruch erfolgt. Die vorerwähnten Pläne sind bei der Gemeinde zu deponieren.



## II Grundordnung

### 1. Allgemeines

Grundordnung Art. 10

---

- ~~1 Die Grundordnung besteht aus dem Baugesetz, dem Zonenplan, dem Generellen Gestaltungsplan und dem Generellen Erschliessungsplan.~~
- ~~2 Das Baugesetz und die Pläne der Grundordnung sind für jedermann verbindlich.~~

[Zu Art. 10: Begriff, Inhalt und planungsrechtliche Bedeutung der Grundordnung werden in Art. 22 KRG definiert.](#)

Zonenplan Art. 11

---

- 1 Der Zonenplan ordnet die Nutzung des Gemeindegebietes. Er bezeichnet die Bauzonen, die Land- und Forstwirtschaftszonen, die Schutz- und Erholungszonen sowie das übrige Gemeindegebiet.
- 2 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.
- 3 Im Zonenplan werden die Empfindlichkeitsstufen bezeichnet. Für ihre Ausscheidung und Anwendung gelten die Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

Genereller Gestaltungsplan Art. 12

---

- 1 Der Generelle Gestaltungsplan ordnet die Gestaltung und Erhaltung der Bauten oder Baugruppen, der Siedlung und der Landschaft.
- 2 Der Generelle Gestaltungsplan bezeichnet die schützenswerten, die zu erhaltenden und die erhaltenswerten Bauten sowie die zu erhaltenden Baugruppen, die erhaltenswerten Mauern, die Freihaltebereiche, die zu erhaltenden und die zu ergänzenden Hecken und Feldgehölze. Der Generelle Gestaltungsplan kann weitere gestaltungsplanerische Massnahmen vorschreiben.
- 3 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.
- 4 Durch den Generellen Gestaltungsplan können Kultur- und Naturobjekte unter Schutz gestellt werden.

[Zu Art. 12: In Art. 42 – 44 KRG wird das System der „Generellen Gestaltungsplanung \(Siedlung und Landschaft\) definiert.](#)

- 1 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.
- 2 Der Generelle Erschliessungsplan kann Anlagen der Feinerschliessung festlegen. Sie sind zwingend in den Generellen Erschliessungsplan aufzunehmen, wenn sie der Erschliessung von Bauzonen dienen und dabei durch Nichtbauzonen führen.
- 3 Der Generelle Erschliessungsplan kann Massnahmen zur Verkehrsberuhigung vorsehen. Er kann Gebiete bestimmen, in denen Erschliessungsanlagen nach einem besonderen Konzept (Parkierungskonzept, Versorgungskonzept) zu planen und zu erstellen sind.
- 4 Der Generelle Erschliessungsplan dient als Grundlage für die generellen Projekte und für die Finanzierung der Erschliessung.

- ~~1 Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellen Gestaltungsplänen und Generellen Erschliessungsplänen unterliegen der Abstimmung in der Gemeindeversammlung.~~
- ~~2 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.~~
- ~~3 Während der Auflagefrist kann jedermann beim Gemeindevorstand schriftlich Abänderungswünsche und Anträge einreichen. Dieser entscheidet über die Eingaben und gibt den Antragstellern seinen Entscheid vor der Abstimmung schriftlich bekannt.~~
- ~~4 Beschlüsse der Gemeinde über Erlass oder Abänderung des Baugesetzes sowie der Pläne der Grundordnung sind öffentlich unter Hinweis auf die Beschwerdemöglichkeit bekanntzugeben.~~

Zu Art. 14: Für die Verfahren zum Erlass und zur Abänderung der Instrumente der Grundordnung sind neu die Bestimmungen in den Art. 47 - 50 KRG und den Art. 12 - 15 KRVO (Verfahren für die Grundordnung) sowie Art. 101 KRG (Planungsbeschwerde) massgebend.

## 2. Bauvorschriften

### 2.1. Bauvoraussetzungen

Baubewilligung

Art. 15

- 
- ~~1. Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) bedürfen einer Baubewilligung.~~
  - ~~2. Der Bewilligungspflicht 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 ausserhalb der Campingzone und ähnliche Objekte, die mehr als einen Monat pro Jahr am gleichen Ort aufgestellt werden und als Ersatz für feste Bauten dienen;~~
    - ~~6. alle in den 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, Kehrichthäuschen;~~
    - ~~10. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, Wärmepumpen;~~
    - ~~11. Private Verkehrsanlagen, wie Strassen, Wege, Parkplätze sowie Beförderungsanlagen aller Art einschliesslich touristische Anlagen;~~
    - ~~12. Freileitungen aller Art ausgenommen Telefonleitungen;~~
    - ~~13. Aussenantennen, Funkmasten, permanente Krananlagen und Silos;~~
    - ~~14. Reklameeinrichtungen wie Firmentafeln, Schaukästen wenn grösser als 1 m<sup>2</sup>, Leuchtreklamen;~~
    - ~~15. Terrainveränderungen, Stütz- und Futtermauern;~~
    - ~~16. Einfriedungen aller Art, 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.~~~~
  - 3 Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen bedürfen **einer BAB-Bewilligung** der Zustimmung ~~der~~s zuständigen kantonalen **BAB-Behörde** Departementes. Ohne Zustimmung erteilte Baubewilligungen sind nichtig.

Zu Abs. 1 und 2: Für die Baubewilligungspflicht ist neu Art. 40 KRVO massgebend. Art. 40 KRVO stützt sich auf Art. 86/2 KRG ab und gehört daher gemäss Art. 107/2 Ziffer 6 KRG zu den unmittelbar anwendbaren Normen

- ~~1 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.~~
- ~~2 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 wiederhergestellt wird (Revers).~~
- ~~3 Die Baubehörde lässt Reverse sowie dauernde Auflagen auf Kosten der Bauherrschaft im Grundbuch anmerken.~~

Zu Art. 16: Für den Sachaspekt Auflagen, Bedingungen, Befristungen ist neu Art. 90 KRG (Nebenbestimmungen) massgebend.

- ~~1 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.~~~~
- ~~2 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.~~
- ~~3 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.~~

Zu Abs. 1: Die „Baureife“ ist neu in Art. 72 KRG geregelt.

Zu Abs. 3: Dieser Aspekt ist neu abschliessend in Art. 89/3 KRG geregelt.

## 2.2. Gestaltung und Einordnung von Bauten und Anlagen

### Architektur

Art. 18

~~1 Bauten und Anlagen sind architektonisch gut zu gestalten und haben auf ihre Umgebung Bezug zu nehmen.~~

2 Bauvorhaben, welche den Anforderungen an eine gute Gestaltung, insbesondere bezüglich Proportionen des Gebäudes, Gliederung der Fassaden, Dachgestaltung oder Farbgebung nicht genügen, sind bei Bedarf unter Beizug des Bauberaters zu überarbeiten.

Zu Abs. 1: Art. 73/1 KRG ist unmittelbar anwendbar.

### Dächer

Art. 19

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

2 Es sind nur Walm- und Satteldächer mit einer symmetrischen Neigung von 33% bis 100% zulässig. Auf *ingeschossigen* An- und Nebenbauten sowie auf Bauten in der Gewerbezone *und in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen* sind Flachdächer wie auch andere Dachformen zulässig.

Gemäss RB Nr. 1252 vom 3. Sept. 2002  
Amt für Raumplanung Graubünden

3 Geneigte Dächer haben einen umlaufenden Dachvorsprung aufzuweisen. Im Traufbereich hat der Dachvorsprung inkl. Dachrinne mindestens 5 % der mittleren Gebäudehöhe zu betragen. Bei An- und Nebenbauten sowie bei Bauten in der Gewerbezone kann der Dachabschluss frei gestaltet werden.

4 Die Gesamtbreite von Dach- und Fassadenaufbauten darf nicht mehr als 1/3 der Fassadenlänge betragen. ~~Dachflächenfenster dürfen eine Glasfläche von max. 0.9 m<sup>2</sup> aufweisen.~~

Gemäss RB Nr. 1252 vom 3. Sept. 2002  
Amt für Raumplanung Graubünden

5 Flachdachterrassen sind zulässig. Sie müssen mindestens ein Geschoss tiefer als die Traufe des Hauptgebäudes liegen. Ihre Gesamtfläche darf nicht mehr als 1/3 der Grundfläche des Hauptgebäudes betragen.

### Einfriedungen

Art. 20

1 Einfriedungen, wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

2 Einfriedungen dürfen nicht höher als 120 cm über den Fahrbahnrand reichen. Ihr Abstand vom Fahrbahnrand muss mindestens 30 cm betragen.

3 Stacheldrahtzäune sowie feste Zäune aus anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten. Bestehende Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind innert 3 Jahren seit Inkrafttreten dieser Bestimmung zu entfernen. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Anordnungen zur Beseitigung gefährlicher Zäune. Nötigenfalls ordnet sie die Ersatzvornahme an.

## Düngereinrichtungen

Art. 21

---

- 1 Misthaufen oder Jauchekasten sind so zu erstellen, dass sie keine Belästigung für die Umgebung darstellen. Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn und Bewilligung der Baubehörde dürfen sie mit weniger als 4 m Abstand vom benachbarten Gebäude oder weniger als 2,5 m von der Grenze des benachbarten Grundstückes erstellt werden. Das Ableiten von Jauche auf fremde Grundstücke ist verboten.

## Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern

Art. 22

---

- 1 Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufes sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- 2 Unumgängliche Abgrabungen und Aufschüttungen sind nach Abschluss der Arbeiten zu begrünen oder mit Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen. Die Baubehörde kann Wiederherstellungspläne verlangen.
- 3 Böschungen, Stütz- und Wandmauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken. Stütz- und Futtermauern dürfen bis auf eine Höhe von 1.00 m an die Nachbargrenze gestellt werden, höhere Mauern sind um das Mehrmass ihrer Höhe von der Grenze abzurücken.

## Reklamen und Hinweistafeln

Art. 23

---

- 1 Reklamen dürfen nur an den von der Gemeinde bezeichneten Stellen sowie an Geschäftshäusern für die dort hergestellten oder angebotenen Produkte oder Dienstleistungen angebracht werden.
- 2 Hinweistafeln sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

## Antennen

Art. 24

---

- 1 Neue Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen werden nur bewilligt, wenn kein Anschluss an eine bereits bestehende Antenne möglich und zumutbar ist.
- 2 Die Baubehörde kann bei der Erstellung von Gebäuden oder Gebäudegruppen die Erstellung von Gemeinschaftsantennen vorschreiben und das anschlusspflichtige Gebiet bestimmen.

- ~~1 Hochbauten haben gegenüber dem im Zonenplan im Bereich von Bauzonen festgestellten Wald einen Abstand von 10 m und gegenüber dem übrigen Wald einen solchen von 20 m einzuhalten. Der Waldabstand ist beim festgestellten Wald ab Waldarealgrenze, in andern Fällen ab Stockgrenze zu messen.~~
- ~~2 Gegenüber öffentlichen Gewässern ist in den Bauzonen ein Abstand von 10 m, ausserhalb der Bauzonen von 20 m einzuhalten. Als solche gelten Landquart, Tarschinibach, Schwellibächli, Pendlabach, Mundaditschbach, Schrankenbach und Valarbach. Der Gewässerabstand bemisst sich bei vermarkten Gewässern ab Parzellengrenze, bei nicht vermarkten Gewässern vom Schnittpunkt des mittleren Sommerwasserstandes mit der Uferböschung.~~
- ~~3 Vorbehalten bleiben besondere Wald- und Gewässerabstandslinien, die im Zonenplan oder im Generellen Gestaltungsplan festgelegt werden.~~

Zu Art. 25: Für den Waldabstand und den Gewässerabstand sind die Ausführungsbestimmungen zum Kantonalen Waldgesetz (Art. 26 ABzKWaG) resp. Art. 78 KRG massgebend.

### 2.3. Verkehrs- und Versorgungsanlagen

- 1 Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benutzer der Verkehrsanlagen nicht gefährden.
- 2 Die Baubehörde kann die Beseitigung bestehender verkehrsbehindernder Ausfahrten und Anlagen wie Mauern, Einfriedungen, Pflanzungen und Böschungen verfügen.
- 3 Die direkten Kosten sind von der Gemeinde dem Betroffenen zu ersetzen. Wenn aber der Eigentümer erneut verkehrsbehindernde Anlagen erstellt, hat er diese auf eigene Kosten zu beseitigen.
- 4 Anpassungen von Garagenausfahrten bei Strassenneubauten oder bei Verbreiterungen gehen zu Lasten des Grundeigentümers, wenn der Strassenbau die Bau- und Niveaulinien oder die Grenzabstände einhält.
- 5 Im Bereich von Kantonsstrassen erfordern neue Anlagen oder Abänderungen bestehender Anlagen eine zusätzliche Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde.

- 1 Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf verkehrsreiche öffentliche Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 5 m Länge und 3 m Breite aufweisen. Dienen sie zur Unterbringung von Fahrzeugen mit mehr als 5 m Länge, ist der Vorplatz entsprechend zu vergrössern.
- 2 Rampen dürfen eine maximale Neigung von 12 % aufweisen. Bei Rampen an verkehrsreichen Strassen muss zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung ein Vorplatz mit einer Neigung von höchstens 5 % und von mindestens 4 m Länge vorhanden sein.

- 3 Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in der Kern- und Dorfzone, kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten.
- 4 Die Baubehörde kann die Erstellung gemeinschaftlicher Zu- und Ausfahrten vorschreiben oder die Eigentümer bestehender Anlagen verpflichten, Dritten die Mitbenützung gegen angemessene Entschädigung zu gestatten, sofern sich dies im öffentlichen Interesse als notwendig erweist.

#### Abstellplätze für Motorfahrzeuge

##### a) Pflichtparkplätze

Art. 28

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

- 2 Es sind bereitzustellen bei

- Wohnbauten	1 Platz pro Wohnung bis 120 m <sup>2</sup> Bruttogeschossfläche, darüber 2 Plätze
- Bürobauten	1 Platz pro 50 m <sup>2</sup> Bruttogeschossfläche
- Verkaufslokale	1 Platz pro 30 m <sup>2</sup> Bruttogeschossfläche
- 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 hält. Sie kann in besonderen Fällen die Pflichtparkplätze gegen Revers herabsetzen.

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



- 1 Ist die Anlage der vorgeschriebenen Abstellplätze auf eigenem oder durch vertragliche Abmachung gesicherten fremdem Boden nicht möglich und hat sich der Grundeigentümer auch nicht an einer Gemeinschaftsanlage zu beteiligen, hat er eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen.
- 2 Die Ersatzabgabe beträgt für jeden fehlenden Abstellplatz Fr. 3000.-. Dieser Betrag entspricht dem Zürcher Index der Wohnbaukosten (Stand bei Inkrafttretung des Baugesetzes). Verändert sich der Index um jeweils 10 % der Punkte, erhöht oder ermässigt sich die Ersatzabgabe ebenfalls um 10 %.
- 3 Die Ersatzabgabe wird dem Abgabepflichtigen von der Baubehörde mit der Baubewilligung in Rechnung gestellt und ist vor Baubeginn zu bezahlen. Der Ertrag der Abgaben ist für die Erstellung öffentlicher Parkplätze zu verwenden.
- 4 Kann der Pflichtige nachträglich Abstellplätze im Sinne von Art. 28 schaffen, so sind bereits geleistete Ersatzabgaben zinslos zurückzuerstatten bzw. zu verrechnen.
- 5 Vorbehalten bleibt die Verordnung über das nächtliche Dauerparkieren auf öffentlichem Grund. Werkleitungen

- 1 Öffentliche Werkleitungen werden in der Regel im Strassengebiet oder innerhalb genehmigter Baulinien verlegt. Muss eine öffentliche Leitung Privatgrundstücke durchqueren, so sind die Grundeigentümer verpflichtet, den Bau der Leitung samt zugehörigen Anlagen auf ihrem Boden gegen angemessene Entschädigung zu dulden. Die Entschädigung wird im Streitfall durch die zuständige Enteignungskommission festgesetzt.
- 2 Ändern sich die Bedürfnisse des belasteten Grundstückes, so ist die Leitung auf Kosten der Gemeinde zu verlegen, sofern nicht bei der Begründung des Durchleitungsrechtes eine andere Regelung getroffen worden ist.
- 3 Das Durchleitungsrecht für private Leitungen richtet sich nach Art. 691 ZGB.

## 2.4. Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen

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

- 3 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.

Zu Abs. 1: Für an das behindertengerechte Bauen ist neu Art. 80 KRG massgebend.

Zu Abs. 2: Art. 79/1 und 2 KRG sind unmittelbar anwendbar

#### Ausführung von Bauten und Anlagen

##### b) Wohnhygiene

Art. 32

- 
- 1 Wohn- und Schlafräume müssen im Mittel auf zwei Seiten um 1/2 der Raumhöhe über den Erdboden hinausragen.
  - 2 Arbeitsräume im Untergeschoss sind erlaubt. Diese müssen jedoch einwandfrei belüftet und isoliert sein.

#### Ausführung von Bauten und Anlagen

##### c) Energiehaushalt

Art. 33

- 
- 1 Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen werden nur bewilligt, wenn sie in energetischer Hinsicht den geltenden Vorschriften entsprechen.
  - ~~2 Werden an bestehenden Bauten oder Anlagen Nachisolationen ausgeführt, darf von Gebäude- und Firsthöhen, Gebäudelängen sowie Grenz- und Gebäudeabständen um Isolationsstärke abgewichen werden.~~

Zu Abs. 2: Dieser Tatbestand ist neu in Art. 82/3 KRG geregelt.

#### Ausführung von Bauten und Anlagen

##### d) Schallschutz

Art. 34

- 
- 1 Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen werden nur bewilligt, wenn sie in bezug auf den Schallschutz den geltenden Vorschriften entsprechen.
  - 2 Die Empfindlichkeitsstufen zur Bestimmung der Belastungsgrenzwerte sind aus dem Zonenplan ersichtlich.

- 1 Bauten und Anlagen von denen Einwirkungen wie Lärm, Luftverunreinigungen, Erschütterungen, Licht, Strahlen oder Verunreinigungen des Bodens ausgehen, haben den geltenden eidgenössischen und kantonalen Vorschriften zur Begrenzung der Umweltbelastung zu genügen. Die Einwirkungen sind gesamtheitlich und unter Einbezug der zu erwartenden Entwicklung zu beurteilen.
- 2 Bauten und Anlagen, von denen Lärmemissionen ausgehen, haben die Vorschriften über Emissionsbegrenzungen der eidgenössischen Lärmschutzverordnung einzuhalten. Die Lärmimmissionen dürfen die in den betroffenen Gebieten geltenden Lärmbelastungsgrenzwerte nicht überschreiten. Die Baubehörde ermittelt die Aussenlärmimmissionen, wenn sie Grund zur Annahme hat, dass die massgebenden Belastungsgrenzwerte überschritten sind oder ihre Überschreitung zu erwarten ist.
- 3 Bauten und Anlagen, von denen Luftverunreinigungen ausgehen, haben die Vorschriften über Emissionsbegrenzungen der eidgenössischen Luftreinhalteverordnung einzuhalten. Bei Bauten und Anlagen, welche Luftverunreinigungen verursachen, ist mit dem Baugesuch eine Emissionserklärung einzureichen. Sind erhebliche Emissionen zu erwarten, kann die Baubehörde eine Immissionsprognose verlangen.
- 4 Bestehende Bauten und Anlagen, die den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften zum Schutz der Umwelt nicht genügen, sind nach den Anordnungen der zuständigen Behörde zu sanieren.

- 1 ~~Unverschmutztes Abwasser ist auf dem Grundstück versickern zu lassen sofern die Bodenverhältnissen es ermöglichen oder in offene Gewässer abzuleiten. Es darf nicht auf öffentliche Strassen, Wege und Plätze abgeleitet werden.~~  
*Wo dies die generelle Entwässerungsplanung (GEP, Entwässerungskonzept) vorsieht, ist unverschmutztes Abwasser auf dem Grundstück versickern zu lassen. Verunmöglichen dies die Bodenverhältnisse, (Beurteilung bei offener Baugrube), ist bei gegebener Verhältnismässigkeit das Wasser ins offene Gewässer, andernfalls in die Schmutzwasserkanalisation abzuleiten. Es darf nicht auf öffentliche Strassen, Wege und Plätze abgeleitet werden.*
- 2 Wo es die Verhältnisse erfordern, sind auf den Dächern Schneerangvorrichtungen anzubringen.
- 3 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.
- 4 *Sämtliches unverschmutztes Abwasser darf bei Neubauten und wesentlichen Umbauten / Renovationen bis ausserhalb des Gebäudes nicht mit verschmutztem Abwasser vermischt werden.*

Gemäss RB Nr. 1252 vom 3. Sept. 2002  
Amt für Raumplanung Graubünden

Gemäss RB Nr. 1252 vom 3. Sept. 2002  
Amt für Raumplanung Graubünden

- 1 Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen.
- 2 Bei Bauarbeiten, die Emissionen verursachen, bestimmt die Baubehörde die Bau- und Arbeitszeiten.
- 3 Baustellenabwasser ist je nach Abwasserart und Anfall zu behandeln, bevor es in die Kanalisation oder in einen Vorfluter eingeleitet wird. Das Verbrennen von Abfällen auf Baustellen ist untersagt.

- 1 ~~Bauten und Anlagen sind stets in gutem Zustand zu halten. Dem Unterhalt schützenswerter, zu erhaltender und erhaltenswerter Bauten sowie der Pflege geschützter Natur- und Kulturobjekte ist besondere Beachtung zu schenken.~~
- 2 ~~Gefährdet ein mangelhaft unterhaltenes Bauwerk Menschen, Tiere oder fremdes Eigentum, wirkt es verunstaltend oder wird eine geschützte, zu erhaltende oder erhaltenswerte Baute dem Zerfall ausgesetzt, verpflichtet die Baubehörde den Eigentümer zu den erforderlichen Massnahmen. Kommt er den Weisungen nicht nach, lässt die Baubehörde die notwendigen Massnahmen auf seine Kosten ausführen.~~
- 3 Diese Vorschriften gelten sinngemäss auch für Einfriedungen, Mauern, Werk-, Lager und Bauplätze, Erschliessungswerke sowie Geländeänderungen, die durch Abgrabungen oder Auffüllungen entstanden sind.

Zu Abs. 1: Für die Unterhaltspflicht sind neu Art. 73/3 und 79/4 KRG massgebend.

## 2.5. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

- 1 Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Grund oder öffentlichen Gewässern ist nur mit Bewilligung des Gemeinderates zulässig.
- 2 Eine über den gesteigerten Gemeingebrauch hinausgehende Sondernutzung an öffentlichem Grund oder an öffentlichen Gewässern bedarf einer Konzession der Gemeinde.
- 3 Die Baubehörde kann die Nutzung des öffentlichen Luftraumes durch Erker, Balkone oder andere ausladende Gebäudeteile bewilligen, wenn diese mindestens 3 m über dem Trottoir oder 4,50 m über der Niveaulinie angebracht werden und nicht mehr als 1 m Ausladung aufweisen.

- 
- 1 Die Gemeinde ist berechtigt, Hydranten, 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

---

#### Kinderspielplätze, Nebenräume

Art. 41

- 
- 1 Beim Neubau von Wohnsiedlungen und Mehrfamilienhäusern sind auf privatem Grund besonnte und vor dem Verkehr geschützte Kinderspielplätze von ausreichender Grösse (in der Regel 15 - 20 % der gesamten Nettowohnungsfläche) zu erstellen.
  - 2 Beim Neubau von Wohnsiedlungen und Mehrfamilienhäusern sind mindestens 10 % der gesamten Nettowohnungsfläche als Estrich, Keller, Bastel- und allgemeine Nebenräume ausserhalb der Wohnungen bereitzustellen.

---

#### Lagerplätze

Art. 42

- 
- 1 Die Baubehörde ordnet bei Lagerplätzen, die das Orts- oder Landschaftsbild verunstalten oder übermässige Emissionen verursachen, Massnahmen zur Verbesserung oder ihre Beseitigung an.
  - 2 Die Kosten solcher Massnahmen gehen zulasten des Eigentümers oder Betreibers des Lagerplatzes.

---

#### Störungsgrad von Betrieben

Art. 43

- 
- 1 Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe werden nur bewilligt, wenn sie dem Zonen-zweck entsprechen und den im Zonenschema festgelegten Störungsgrad nicht überschreiten.
  - 2 Es werden nicht störende, mässig störende und stark störende Betriebe unterschieden.
    1. Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in ein Wohnquartier passen und keine Störungen verursachen, welche das gesunde Wohnen erheblich beeinträchtigen (Störungsgrad 1)
    2. Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben und sich auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränken (Störungsgrad 2).
    3. Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend (Störungsgrad 3).

~~1 Die Bauzonen werden im Interesse einer geordneten Entwicklung des Ortes in zwei Nutzungsetappen unterteilt.~~

~~2 Baubewilligungen werden nur für Bauvorhaben in der ersten Nutzungsetappe erteilt.~~

~~3 Umteilungen der zweiten Nutzungsetappe in die erste Nutzungsetappe unterliegen der Abstimmung in der Gemeindeversammlung und der Genehmigung durch die Regierung.~~

Gemäss RB-Nr. 1158 vom 22. Juni 1999  
Amt für Raumplanung Graubünden

Zu Art. 43bis: 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. 46

### 3.1.2. Zonenarten

#### Kern- und Kernerweiterungszone

Art. 44

- 1 Die Kern- und Kernerweiterungszone ist für Wohnbauten, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe bestimmt. Neue Landwirtschaftsbetriebe sind nicht zulässig.
- 2 In der Kernzone soll die bestehende Siedlungsstruktur und Bauweise erhalten und ergänzt werden. Wo Baugestaltungslinien fehlen, bestimmen die bestehenden Baufluchten die Lage der Hauptgebäude.
- 3 Werden in der Kernzone an einem Strassenzug einzelne Baulücken geschlossen oder bestehende Bauten ersetzt oder umgebaut, dürfen die Gebäude- und Firsthöhen der benachbarten Bauten nicht überschritten werden. In andern Fällen gelten die Gebäude- und Firsthöhen gemäss Zonenschema.
- 4 Neubauten in der Kernerweiterungszone haben auf die bestehende Bebauung in der angrenzenden Kernzone Bezug zu nehmen. Sie haben darüber hinaus die Vorschriften gemäss Zonenschema einzuhalten.
- 5 Wesentliche Veränderungen bestehender Strassenzüge sowie von Plätzen und Hofräumen in der Kern- und Kernerweiterungszone dürfen nur auf Grund eines Quartiergestaltungsplanes bewilligt werden.

#### Dorf- und Dorferweiterungszone

Art. 45

- 1 Die Dorf- und Dorferweiterungszone ist für Wohnbauten, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Landwirtschaftsbetriebe bestimmt.
- 2 In der Dorfzone ist die bestehende Siedlungsstruktur und Bauweise zu erhalten und zu ergänzen. Wo Baugestaltungslinien fehlen, sind bei Neubauten und Umbauten die bestehenden Baufluchten beizubehalten. Gebäude- und Firsthöhen sowie Dachform richten sich nach den umliegenden Bauten. Auch neue Ställe dürfen die Gebäude- und Firsthöhen benachbarter Bauten nicht überschreiten.
- 3 Neubauten in der Dorferweiterungszone haben auf die bestehende Bebauung in der angrenzenden Dorfzone Bezug zu nehmen. Sie haben darüberhinaus die Vorschriften gemäss Zonenschema einzuhalten.

- 4 Wesentliche Veränderungen bestehender Strassenzüge, von Plätzen und Hofräumen in der Dorf- und Dorferweiterungszone werden nur im Rahmen von Quartiergestaltungsplänen zugelassen.

#### Wohnzone

Art. 46

---

- 1 Die Wohnzone ist für die Erstellung von Wohnbauten bestimmt.
- 2 Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe einschliesslich Gastgewerbebetriebe sind zulässig, sofern sie ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und das Wohnen in keiner Weise beeinträchtigen.

#### Ferienhauszone

Art. 47

---

- 1 Die Ferienhauszone ist für die Erstellung von Ferienhäusern bestimmt.
- 2 Verkehrs- und Versorgungsanlagen dürfen nur nach den Anordnungen des Generellen Erschliessungsplanes erstellt werden. Der Gemeinde dürfen aus der Erstellung und der spätern Benützung der Bauten keine Infrastrukturkosten erwachsen.

#### Gewerbe- und Wohnzone

Art. 48

---

- 1 Die Gewerbe- und Wohnzone ist für Gewerbebetriebe und Wohnbauten bestimmt. Der Gewerbeanteil muss mindestens 25% der gemäss Zonenschema zulässigen Bruttogeschossfläche betragen und ist vor oder gleichzeitig mit dem Wohnanteil zu erstellen.

#### Gewerbezone

Art. 49

---

- 1 Die Gewerbezone ist für Produktions- und Lagerbetriebe bestimmt.
- 2 Es werden nur Wohnungen für den Betriebsinhaber sowie für Abwärts- und Betriebspersonal gestattet, deren ständige Anwesenheit im Betrieb unerlässlich ist.

#### Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Art. 50

---

- 1 Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen bestimmt. In der Zone für öffentliche Anlagen sind keine Hochbauten zulässig, ausgenommen betrieblich notwendige Kleinbauten.
- 2 Gegenüber angrenzenden Zonen gelten sinngemäss deren Grenz- und Gebäudeabstände, mindestens aber von 2.50 m bzw. 5 m. Die übrigen Zonenvorschriften der angrenzenden Zonen sind bei der Erstellung von Bauten und Anlagen angemessen zu berücksichtigen.

- 1 Die Hotelzone ist für Gastgewerbebetriebe bestimmt. Verkaufslokale, andere gewerbliche oder kulturelle Bauten und Anlagen sowie Personalwohnungen sind zulässig, wenn weder sie selbst noch ihre Benützung den Betrieb und die Erholung stören. In der Hotelzone Landquartsand und Cavadura sind zudem Betriebsgebäude von touristischen Transportanlagen zulässig.
- 2 Als Gastgewerbebetriebe gelten Gaststätten, traditionelle Hotels, Garni-Hotels, Massenlager und Pensionen. Aparthotels sind nicht zulässig.

- 1 Die Parkplatzzone ist für die Erstellung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge bestimmt. Hochbauten sind nicht zulässig.
- 2 Die Erstellung von Einrichtungen für den Betrieb von mobilen Standplätzen sowie das temporäre Aufstellen von Zeltanlagen ist zulässig.

*Störungsgrad 1 für Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)*

*Gemäss RB Nr.2371 vom 22. Okt. 1996  
Amt für Raumplanung Graubünden*

*Gebäude, Firsthöhe, Gebäudelänge und Grenzabstand nicht genehmigt betreffend Hotelzone „Cavadura“*

*Gemäss RB Nr.2371 vom 22. Okt. 1996  
Amt für Raumplanung Graubünden*



### 3.1.3. Zonenordnung

Zonenschema

Art. 53

- 1 Die Bauweise und das Mass der Nutzung in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema und den zugehörigen Begriffsbestimmungen.
- 2 Das Zonenschema bestimmt ferner für jede Bauzone den zulässigen Emissionsgrad von Bauten und Anlagen.
- 3 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.

	Ausnützungsziffer	Gebäudehöhe (m)	Firsthöhe (m)	Gebäuelänge (m)	Grenzabstand klein (m)	Grenzabstand gross (m)	Störungsgrad *	Empfindlichkeitsstufe nach LSV **
Kernzone	Art. 44	9.5 2)	14.0 2)	Art. 44	2.5	2.5	2	III
Kernerweiterungszone	0.8 4)	9.5 2)	13.0 2)	30 3)	2.5	2.5	2	III
Dorfzone	Art. 45	7.5 2)	10.5 2)	Art.45	2.5	2.5	2	III
Dorferweiterungszone	0.7 4)	7.5 2)	10.5 2)	25 3)	3.0	3.0	2	III
Wohnzone 2	0.5 4)	7.0	10.5	20 3)	3.0	7.0	1	II
Wohnzone 3	0.6 4)	8.5	12.0	25	4.0	8.0	1	II
Ferienhauszone 1	0.2	3.0	5.5	10	2.5	5	1	II
Ferienhauszone 2	0.35 4) 4)	5.7	8.5	12	3.0	6.0	1	II
Gewerbe-/Wohnzone	0.8 4)	10.8	14.0	30	5.0	5.0	2	III
Gewerbezone		12.0	13.0		5.0	5.0	2	III
Zone für öff. Bauten und Anlagen	Art. 50				2.5	2.5	2 1	II
Hotelzone	0.8	9.5	14.0	30	6.0	6.0	2	III

- 1) Bei Neubauten, welche die zulässige Ausnützungsziffer um mehr als 25 % unterschreiten, muss im Baugesuch der Nachweis der späteren Nutzungsmöglichkeit für die restliche Ausnützung erbracht werden
- 2) Ein Anspruch auf die Höchstmasse besteht nicht.
- 3) Beim Zusammenbau von Einzelbauten (in der Wohnzone mindestens drei Einzelbauten) kann die zulässige Gebäudelänge um 10 m überschritten werden
- 4) Für die Ferienhauszone 2 „Cavadura – Oberhof“ gilt eine Ausnützungsziffer AZ = 0.4

Gemäss RB Nr. 1252 vom 3. Sept. 2002  
Amt für Raumplanung Graubünden

- \* Störungsgrade (siehe. Art. 43):  
 1 = nicht störend  
 2 = mässig störend  
 3 = stark störend

Gemäss RB Nr.2371 vom 22. Okt. 1996  
Amt für Raumplanung Graubünden

\*\*LSV = Lärmschutzverordnung

- 1 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 massgebenden AZ sind im Zonenschema festgelegt. Die maximale AZ darf bei Neubauten, wesentlichen Umbauten und Erweiterungen nicht überschritten werden.

- 2 Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller oberirdischen Geschossflächen im Aussenmass in Haupt-, An- und Nebenbauten einschliesslich Aussen- und Zwischengeschosson mit Ausnahme des Mehrmasses von Aussenmauern mit Wandstärken über 30 cm.
- 3 Im Dachgeschoss sind ohne Rücksicht auf die Nutzung Raumteile anzurechnen, deren lichte Höhe gemessen bis Unterkant Dachsparren 1,60 m überschreitet. 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.
- 4 Nicht angerechnet werden:
1. Nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen 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.
- 5 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 oder in einem Quartierplan über Landabzüge ausgeschiedenen Strassen- und Trottoirflächen.

- 1 Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen, Bäche oder Bahnen getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümern vorliegt. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplanes oder eines Quartiergestaltungsplanes.
- 2 Bei Abparzellierungen müssen die abgetrennten Flächen für sich allein zonengemäss überbaut werden können. Die neuen Parzellen dürfen nur soweit überbaut werden, als die Ausnützungsziffer über die ganze ursprüngliche Parzelle eingehalten wird.
- 3 Die Baubehörde führt eine Kontrolle über die Ausnützung der Grundstücke. Nutzungsübertragungen sind vor Baubeginn im Grundbuch anmerken zu lassen.

- 1 Als Gebäudehöhe gilt das Mittel aller Hauptgebäudeecken, gemessen vom gewachsenen Boden bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut. Bei Abgrabungen von mehr als 1/3 des Gebäudeumfanges ist die Gebäudehöhe vom neugestalteten Terrain aus zu messen, ausgenommen bei Gebäuden in der Gewerbezone.
- 2 Als Firsthöhe gilt der grösste senkrecht gemessene Abstand zwischen dem gewachsenen jedoch nicht aufgeschütteten Terrain und dem höchsten Punkt des geneigten Daches.
- 3 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.

- 1 Als Gebäuelänge gilt die grössere Seite des kleinsten das Gebäude begrenzenden Rechteckes.
- 2 Eingeschossige Anbauten, die nicht AZ-pflichtige Nutzungen enthalten, werden bei der Bemessung der Gebäuelänge nicht angerechnet.

- ~~1 Als Grenzabstand gilt bei Hochbauten jeder Art die kürzeste, waagrecht gemessene Entfernung zwischen der Umfassungswand und der Grundstücksgrenze.~~
- 2 Bei eingeschossigen An- und Nebenbauten, die bei der Ermittlung der Ausnutzungsziffer nicht angerechnet werden, beträgt der Grenzabstand in allen Bauzonen 2,50 m.
- ~~3 Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn und Genehmigung durch die Baubehörde können die Grenzabstände unterschritten werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. Die Vereinbarung ist vor Baubeginn im Grundbuch einzutragen.~~
- ~~4 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.~~
- ~~5 Auskragende Gebäudeteile wie offene Balkone, Erker, Vordächer, Vortreppen usw. dürfen höchstens 1.50 m in den Grenz- und Gebäudeabstand hineinragen.~~

~~Zu Art. 58: Grenzabstand und Gebäudeabstand sind – vorbehaltlich der genauen Masse bei Gebäuden – abschliessend in Art. 75 – 77 KRG geregelt.~~

### 3.2. Weitere Zonen

#### Landwirtschaftszone

Art. 59

- 1 Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet und für diese Nutzung zu erhalten ist.
- 2 Bauten und Anlagen werden nur bewilligt, soweit sie für die landwirtschaftliche Nutzung des Bodens erforderlich sind oder den Wohnbedürfnissen der bäuerlichen Bevölkerung und ihrer Mitarbeiter sowie der Sicherung existenzfähiger Landwirtschaftsbetriebe dienen.
- 3 Für Wohnbauten gelten die Vorschriften der Wohnzone 3.

#### Forstwirtschaftszone

Art. 60

- 1 Die Forstwirtschaftszone umfasst den bestehenden Wald und grössere Flächen, die für die Aufforstung bestimmt sind.
- 2 Die Nutzung richtet sich nach der Forstgesetzgebung und den Bestimmungen über Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen.

#### Archäologiezone

Art. 61

- 1 Die Archäologiezone umfasst jene Flächen, auf denen mit grosser Wahrscheinlichkeit archäologische Funde und Befunde zu erwarten sind.
- 2 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.

#### Naturschutzzone

Art. 62

- 1 Die Naturschutzzone schützt Biotopie wie Riedgebiete und Moore und weitere naturnahe Standorte, die sich durch besondere Artenvielfalt oder das Vorkommen seltener Arten auszeichnen, vor der Zerstörung.
- 2 In der Naturschutzzone sind Bauten und Anlagen aller Art, Terrainveränderungen, Entwässerungen, Rodungen, Düngungen, Materialablagerungen und andere störende Eingriffe oder Nutzungen untersagt. Vorbehalten bleiben die Anordnungen des Generellen Erschliessungsplanes.
- 3 Die Baubehörde trifft notwendige Massnahmen zur Pflege und Kennzeichnung der geschützten Gebiete. Sie kann Zutrittsverbote erlassen. Land- und forstwirtschaftliche Nutzung ist im Rahmen der Pflegemassnahmen zulässig.
- 4 Die maschinelle Präparation von Skipisten innerhalb der Naturschutzzone ist nur bei genügend hoher Schneedecke erlaubt.

- 1 Die Landschaftsschutzzone schützt Landschaften und Landschaftsteile von besonderer Schönheit und Eigenart, wie Umgebung von Siedlungen, Flussufer, Aussichtslagen und Baumbestände vor der Zerstörung und Verbauung.
- 2 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 öffentliches Interesse nachgewiesen ist.

- 1 Die Wintersportzone umfasst das für die Ausübung des Wintersportes erforderliche Gelände wie Aufstiegs- und Abfahrtsgebiete für Skifahrer, Langlaufloipen, Übungsgelände, Schlittelwege u.ä.
- 2 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 können vom interessierten Unternehmen in der Zeit vom 1. Dezember bis 15. April entfernt werden.
- 3 Die Ausscheidung von Wintersportzonen beeinflusst die privatrechtlichen Beziehungen zwischen den Pisten- bzw. Bahnbetreibern einerseits und den Grundeigentümern andererseits nicht.
- 4 Nach Massgabe des Generellen Erschliessungsplanes und unter Vorbehalt der erforderlichen Baubewilligung ist es innerhalb der Wintersportzone zulässig, Skipisten selber zu beschneien und die hierfür erforderlichen Bauten und Anlagen zu erstellen. Die Beschneieung darf frühestens ab 15. November und nur auf dauernd gefrorenem Boden erfolgen.
- 5 Wo Strassen und Wege zu bewohnten Heimwesen von Skipisten überquert werden, sind sie von den Pisten- bzw. Bahnbetreibern so anzulegen, dass die Durchfahrt für die betroffenen Grundeigentümer stets ohne unzumutbare Belastungen gewährleistet ist. Öffentliche und private Strassen sind, wo sie von Skipisten überquert werden, unmittelbar nach Saisonschluss von den interessierten Pisten- bzw. Bahnbetreibern zu öffnen. Strassenüberquerungen müssen täglich durch die letzte Pistenkontrolle geöffnet werden.
- 6 Schäden an Grundstücken oder Ertragsausfälle, die durch die Ausübung des Wintersportes an Grundstücken innerhalb der Wintersportzone entstehen, werden nach den allgemeinen privatrechtlichen Bestimmungen vergütet.
- 7 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.

- 1 Die Campingzone ist für Campingplätze bestimmt. Es sind ausschliesslich betrieblich notwendige Bauten und Anlagen zulässig, wie sanitäre Anlagen, Verkaufskioske und Restaurants.
- 2 Bauten und Anlagen haben sich gut in die Landschaft einzuordnen. Die Baubehörde trifft notwendige Anordnungen bezüglich Lage, Stellung und Gestaltung der Bauten.
- 3 Der Betrieb eines Campingplatzes bedarf einer Betriebsbewilligung des Gemeinderates. Diese wird nur erteilt, wenn alle erforderlichen sanitären Anlagen bei der Eröffnung des Betriebes vorhanden sind. Für bewilligte Campingplätze hat der Bewilligungsempfänger eine Campingordnung aufzustellen, welche durch den Gemeinderat genehmigt wird.

- 1 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 weitergehenden Nutzungsbeschränkungen bzw. die zulässigen Nutzungen können in einem Reglement umschrieben werden.
- 2 Der Gemeinderat erlässt für Grundwasserfassungen und bei Bedarf für Quellsfassungen 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.
- 3 Bauten und Anlagen in Grundwasser- und Quellschutzzonen können nur mit Auflagen bewilligt werden. Sie werden unter Beizug einer Fachperson festgelegt und sind Bestandteil der Baubewilligung.

- ~~1 Die Gefahrenzone bezeichnet die durch Lawinen, Rutschungen, Steinschlag, Überschwemmung oder andere Naturereignisse bedrohten Gebiete.~~
- ~~2 In der Gefahrenzone mit hoher Gefahr (Gefahrenzone I) 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.~~
- ~~3 In der Zone mit geringer Gefahr (Gefahrenzone II) bedürfen Bauvorhaben (Neu- und Erweiterungsbauten, Umbauten mit erheblicher Wertvermehrung) der Genehmigung durch die Gebäudeversicherung. Diese umschreibt die erforderlichen baulichen Schutzmassnahmen als Bauauflagen.~~

[Zu Art. 67: In Art. 38 KRG werden die Gefahrenzonen 1 und 2 kantonal abschliessend geregelt.](#)

- 1 Die Abbau- und Materialablagerungszone ist für Materialentnahmen (Kiesgruben, Steinbrüche usw.) und Materialablagerungen bestimmt.
- 2 In der Materialablagerungszone darf nur unverschmutztes Aushubmaterial und Abräummateriale aus Kiesgruben und Steinbrüchen abgelagert werden.
- 3 Die Abbau- und Ablagerungsflächen sind nach Abschluss des Abbaus bzw. der Ablagerung oder einzelner 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 Materialentnahme oder der Materialablagerung erforderlich sind.
- 4 Für grössere Abbau- oder Ablagerungsvorhaben verlangt die Gemeinde einen Gestaltungsplan.

#### Bauschuttzubereitungszone

Art. 69

- 
- 1 Die Bauschuttzubereitungszone bezeichnet jene Flächen, welche als Standort für eine mobile Bauschuttzubereitungsanlage bestimmt sind.
  - 2 Innerhalb der Bauschuttzubereitungszone dürfen nur mobile Anlagen und Geräte aufgestellt werden, welche in Zusammenhang mit der Zubereitung, Zwischenlagerung, Sortierung und Verwertung von Bauschutt notwendig sind. Es sind keine ortsfesten Bauten und Anlagen gestattet.
  - 3 Die Lagerung giftiger Substanzen und das Abstellen betriebsfremder Maschinen, Baumaterialien, Geräten und dergleichen ist nicht erlaubt.

#### Übriges Gemeindegebiet

Art. 70

- 
- 1 Das übrige Gemeindegebiet umfasst das unproduktive Land und jene Flächen, für die noch keine Grundnutzung festgelegt ist.
  - 2 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

### Schützenswerte, zu erhaltende und erhaltenswerte Bauten

Art. 71

- 1 Als schützenswerte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten, die wegen ihrer Stellung, Form und Bausubstanz von hohem siedlungsbaulichem und bauhistorischem Wert sind. Schützenswerte Bauten sind integral zu erhalten. Sie dürfen nicht abgebrochen oder ausgekernt werden. Umbauten, die sich für die Modernisierung der Baute als unerlässlich erweisen, sind unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig.
- 2 Als zu erhaltende Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten, die wegen ihrer Stellung, Form und Bausubstanz von siedlungsbaulichem und bauhistorischem Wert sind. Bei zu erhaltenden Bauten ist die historische Bausubstanz samt Grundstruktur des Gebäudes im wesentlichen zu erhalten. Die Baubehörde kann Teilabbrüche bewilligen, sofern sie sich für die bessere Nutzung des Gebäudes als unerlässlich erweisen und dem Erhaltungsziel nicht widersprechen. Bei Erneuerungen und Umbauten ist auf die historische Bausubstanz und Bauweise Rücksicht zu nehmen.
- 3 Als erhaltenswerte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten, die wegen ihrer Stellung und Form von ortsbaulicher Bedeutung sind. Erhaltenswerte Bauten sind grundsätzlich zu erhalten. Die Baubehörde kann den Abbruch bewilligen, sofern ein Neubauprojekt vorliegt, welches bezüglich Stellung, Form und Gestaltung mindestens die gleichen ortsbaulichen Qualitäten aufweist wie das abzubrechende Objekt. Auf einen Ersatzbau kann nur dann verzichtet werden, wenn ein gewichtiges, das öffentliche Interesse am Wiederaufbau überwiegendes Bedürfnis nachgewiesen wird.
- 4 Neubauten im Bereiche schützenswerter, zu erhaltender und erhaltenswerter Bauten können gestattet werden, wenn die Gruppe durch den Neubau sinnvoll ergänzt und in ihrem Charakter nicht beeinträchtigt wird.

### Zu erhaltende Baugruppen

Art. 72

- 1 Als zu erhaltende Baugruppen bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Baugruppen, welche das Orts- und Landschaftsbild prägen.
- 2 In der Baugruppe gelegene Bauten und Anlagen sind zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Erneuerungen und Umbauten, inkl. Versetzungen, sind im Rahmen der Zonenbestimmungen unter Wahrung der äusseren Erscheinung möglich. Neubauten haben sich in Bezug auf Stellung, Form und Bauweise in die Baugruppe einzuordnen.

### Erhaltenswerte Mauern

Art. 73

- 1 Die im Generellen Gestaltungsplan als erhaltenswert bezeichneten Mauern dürfen nicht abgebrochen werden. Sie sind vom Eigentümer instandzuhalten.
- 2 Die Baubehörde kann unerlässliche Teilabbrüche oder Verschiebungen erhaltenswerter Mauern bewilligen, wenn dadurch das Gassenbild nicht beeinträchtigt wird.



- 
- 1 Als Freihaltebereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Flächen, welche der Gliederung der Siedlung sowie der Schaffung oder Erhaltung von Freiflächen dienen.
  - 2 Im Freihaltebereich dürfen keine oberirdischen Bauten und Anlagen neu erstellt werden (Hochbauverbot). Die Baubehörde kann eingeschossige Kleinbauten wie Gartenhäuser mit einer max. Gebäudegrundfläche von 9 m<sup>2</sup> zulassen.

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

- 
- 1 Nutzungsverlegungen dienen der Schaffung grösserer, zusammenhängender Freiflächen oder zur Freihaltung von Landschaftsteilen. Die überbaubaren Flächen (Baustandorte) und die freizuhaltenden Flächen können im Generellen Gestaltungsplan bezeichnet werden.
  - 2 Flächen ausserhalb der bezeichneten Baustandorte dürfen nicht überbaut werden, sind jedoch bei der Berechnung der Ausnützungsziffer anzurechnen.
  - 3 Die Durchführung der Nutzungsverlegung erfolgt im Quartierplanverfahren. Erweist sich zur Durchführung eine Baulandumlegung als erforderlich, sind der zu überbauende Boden und die Freiflächen im Verhältnis des eingeworfenen Landes anteilmässig auf die Grundeigentümer aufzuteilen. Nach Möglichkeit sind die überbaubaren und die freizuhaltenden Flächen je in einer Parzelle zusammenzufassen. Ein Anspruch auf ungeteilte Zuteilung des Bodens besteht indessen nicht.

- 
- 1 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Naturobjekte wie Hecken, Feld- und Ufergehölze, Einzelbäume und Baumgruppen sowie Kulturobjekte dürfen nicht zerstört werden. Wo der Generelle Gestaltungsplan es vorsieht, sind Hecken, Feld- und Ufergehölze zu ergänzen.
  - 2 Die Baubehörde trifft notwendige Massnahmen zur Erhaltung und Pflege der geschützten Objekte sowie zur Ergänzung der Hecken, Feld- und Ufergehölze.

## 5. Erschliessung

### 5.1. Allgemeines

#### Grund- und Groberschliessung

Art. 78

- 1 Die Grunderschliessung umfasst das übergeordnete Strassennetz, Wasserversorgungs- und Elektrizitätswerke, Abwasserreinigungs- und Abfallanlagen sowie die Transportanlagen bis zu den Anlagen der Groberschliessung.
- 2 Die Groberschliessung umfasst die Sammelstrassen sowie die Hauptleitungen und zugehörige Anlagen der Wasser- und Energieversorgung sowie der Abwasserbehandlung.
- 3 Zu den Anlagen der Grund- oder der Groberschliessung zählen je nach Bedeutung die Wirtschaftswege, die Rad- und Reitwege, die Fuss- und Wanderwege sowie Parkierungs- und Transportanlagen.
- 4 Für die Ausgestaltung, die Benützung, den Unterhalt und die Erneuerung der gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und der Groberschliessung gelten die Vorschriften der von der Gemeinde erlassenen Erschliessungsreglemente.

#### Feinerschliessung

Art. 79

- 1 Die Feinerschliessung umfasst die Erschliessungsstrassen, namentlich Quartierstrassen, sowie Plätze und Fussgängerbereiche wie auch die Anschlüsse der einzelnen Grundstücke an die Hauptstränge der öffentlichen Erschliessungsanlagen. Zur Feinerschliessung zählen ferner Gemeinschaftsanlagen, wie Parkierungsanlagen, Energieversorgungsanlagen, Abfallsammelstellen und dgl.
- 2 Die Baubehörde kann die Grundeigentümer eines Quartiers und benachbarter Grundstücke verpflichten, private Gemeinschaftsanlagen zu erstellen. Für grössere Gemeinschaftsanlagen sind Quartierplanverfahren durchzuführen.
- 3 Die Eigentümer privater Verkehrs- oder Versorgungsanlagen können von der Baubehörde verpflichtet werden, ihre Anlagen gegen angemessene Entschädigung auch Dritten zur Verfügung zu stellen, soweit diese Mitbenutzung im öffentlichen Interesse liegt. Die Entschädigung wird durch die Baubehörde festgesetzt.
- 4 Für die Ausgestaltung, die Benützung, den Unterhalt und die Erneuerung der Anlagen der Feinerschliessung gelten im übrigen die Vorschriften der von der Gemeinde erlassenen Erschliessungsreglemente sowie die Bestimmungen der Quartierpläne.

- 1 Grund- und Groberschliessung werden im Interesse einer haushälterischen Verwendung der verfügbaren Mittel in zwei Erschliessungsetappen unterteilt.
- 2 Die Baubehörde sorgt nach der Entwicklung und Einholung der erforderlichen Kredite für die zeitgerechte Ausführung der Erschliessungsanlagen der ersten Etappe.
- 3 Anlagen der zweiten Erschliessungsetappe werden erstellt, wenn ein ausgewiesener Bedarf an Bauland besteht. Sie sind ausserdem zu erstellen, wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümer, denen mehr als die Hälfte des zu erschliessenden Gebietes gehört, schriftlich beantragt. Die Baubehörde kann in diesem Fall die Erschliessung davon abhängig machen, dass ein allfälliger Gemeindeanteil an der Finanzierung von den Grundeigentümern bis zur Umteilung der Anlage in die erste Etappe zinslos vorfinanziert wird.

## 5.2. Projektierung, Ausführung

- 1 Baulinien dienen der Sicherung bestehender oder geplanter Verkehrs- und Versorgungsanlagen. Der im Baulinienbereich gelegene Boden darf ober- und unterirdisch nicht überbaut werden.
- 2 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.
- 3 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.
- 4 Niveaulinien orientieren über die Höhenlage projektierter Verkehrsanlagen. Eingänge, Einfahrten etc. sind auf die Niveaulinien auszurichten.

- 1 Die Projektierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen ist Sache der Gemeinde.
- 2 Die generellen Projekte umfassen die Hauptanlagen der Wasserversorgung (Generelles Wasserversorgungsprojekt) und der Abwasserbehandlung (Generelles Entwässerungsprojekt; Generelles Kanalisationsprojekt), die Verkehrsanlagen der Groberschliessung sowie Anlagen der Energieversorgung und der Abfallbewirtschaftung.
- 3 Die Bauprojekte bestimmen Art, Umfang, Lage und bautechnische Gestaltung von Erschliessungsanlagen und weitere Einzelheiten.

- 1 ~~Bau- und Niveaulinien~~, generelle Projekte und Bauprojekte sind während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen. Während der Auflage kann bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden.
- 2 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.~~
- 3 ~~Für Bau- und Niveaulinien, die in einem Generellen Erschliessungsplan oder in einem Quartierplan festgelegt werden, gelten ausschliesslich die Verfahrensvorschriften der betreffenden Planungsmassnahme.~~

Zu Art. 83: Die Verfahren für Bau- und Niveaulinien werden neu im KRG und KRVO geregelt.

#### Ausführung

##### a) Öffentliche Erschliessungsanlagen

Art. 84

- 1 Die Ausführung der gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung ist Sache der Gemeinde.
- 2 Anlagen der Feinerschliessung werden von der Gemeinde erstellt, wenn diese einer grösseren Anzahl von Grundeigentümern dienen. Lehnt die Gemeinde die Durchführung der Feinerschliessung ab, sind die Grundeigentümer berechtigt, diese Anlagen nach den Plänen der Gemeinde als private Erschliessungsanlagen zu erstellen.

##### b) Private Erschliessungsanlagen

Art. 85

- 1 Die Ausführung von privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümer.
- 2 Die Baubehörde hat auf Antrag des Eigentümers private Erschliessungsanlagen, die dem Gemeingebrauch dienen und den technischen Anforderungen genügen, zu übernehmen, sofern die Anlagen unentgeltlich und in gutem Zustand abgetreten werden. Vorbehalten bleibt die Übernahme privater Erschliessungsanlagen auf dem Enteignungsweg.

### 5.3. Finanzierung

#### Öffentliche Erschliessungsanlagen

Art. 86

- 1 Die Gemeinde deckt ihre Auslagen für die Erstellung, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung der öffentlichen Erschliessungsanlagen durch die Erhebung von Grundeigentümerbeiträgen, Anschlussgebühren und Benutzungsgebühren. Soweit besondere Umstände vorliegen, trägt die Gemeinde die Restkosten aus allgemeinen Mitteln.
- 2 Die Modalitäten für die Erhebung von Grundeigentümerbeiträgen, Anschlussgebühren und Benutzungsgebühren werden in den entsprechenden Erschliessungsreglementen der Gemeinde geregelt.

- 
- 1 Die Finanzierung der privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümer.
  - 2 Dienen Erschliessungsanlagen mehreren Grundeigentümern gemeinsam, sind die Kosten für die Erstellung, den Unterhalt und die Erneuerung von den Grundeigentümern selbst aufzuteilen. Besondere Regelungen bei Quartierplanungen bleiben vorbehalten.
  - 3 Werden Grundeigentümer von der Gemeinde zur Erstellung von gemeinschaftlichen Erschliessungsanlagen verpflichtet oder ist eine bestehende Anlage auf Anordnung der Baubehörde auch Dritten zur Verfügung zu stellen, legt die Baubehörde den Kostenanteil jedes Grundeigentümers fest.
  - 4 Die Gemeinde kann den Unterhalt und die Reinigung von privaten Erschliessungsanlagen gegen Berechnung der Selbstkosten übernehmen, wenn
    - a) es die Mehrheit der beteiligten Grundeigentümer beantragt, oder
    - b) die Grundeigentümer ihrer Unterhaltspflicht nicht in genügender Weise nachkommen.

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

### III Quartierplanung

Zur Quartierplanung / Landumlegung

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).

#### 1. Quartierplan

Gemäss RB Nr. 1823 vom 14. Nov. 2000  
Amt für Raumplanung Graubünden

Quartierplan

Art. 88

- ~~1 Der Quartierplan regelt die Gestaltung und Erschliessung eines umgrenzten Teils einer Bauzone *erster und zweiter Nutzungsetappe*. Er kann Anlagen der Quartierausstattung vorsehen.~~
- ~~2 Der Quartierplan besteht aus den Quartierplanbestimmungen, dem Quartiergestaltungsplan und dem Quartiererschliessungsplan. Für gemeinschaftliche Versorgungsanlagen können selbständige Quartierversorgungspläne erlassen werden.~~
- ~~3 Der Quartierplan umfasst nach Bedarf zusätzlich Pläne und Verzeichnisse der Bau- landumlegung oder den Grenzberichtigungsplan.~~

Quartierplanbestimmungen

Art. 89

- ~~1 Die Quartierplanbestimmungen enthalten Vorschriften über die Gestaltung der Bauten und Anlagen.~~
- ~~2 Sie regeln mindestens die Erstellung und Finanzierung der Quartiererschliessung sowie die Grundsätze für die Verteilung der Planungs- und der Erschliessungskosten unter den Grundeigentümern.~~
- ~~3 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.~~

Quartiergestaltungsplan

Art. 90

- ~~1 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.~~
- ~~2 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, der Zusammenbau mehrerer Baukörper und die Dachgestaltung können nach architektonischen Kriterien frei bestimmt werden. Die vorgeschriebene Gebäudehöhe kann um 1,5 m, *in der Gewerbezone 6 m* überschritten werden.~~~~

Gemäss RB Nr. 1158 vom 22. Juni 1999  
Amt für Raumplanung Graubünden

2. Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Berechnung der Gebäude- und Firsthöhen ab neuem Terrain vorgeschrieben werden.
3. Gegenüber Nachbargrundstücken, die nicht in das Quartierplanverfahren einbezogen sind, gelten die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände.

#### Quartiererschliessungsplan

Art. 91

- ~~1. 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.~~
- ~~2. 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.~~
- ~~3. Der Quartiererschliessungsplan kann Etappen für die Ausführung der Erschliessungsanlagen festlegen.~~

#### Quartiererschliessung

##### a) Erstellung

Art. 92

- ~~1. 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.~~
- ~~2. Anlagen der Quartiererschliessung, die nicht übernommen werden, erstellen die Grundeigentümer unter Aufsicht der Gemeinde. Die Rechte und Pflichten der Grundeigentümer an diesen Anlagen sind in den Quartierplanbestimmungen zu regeln.~~

#### Quartiererschliessung

##### b) Finanzierung

Art. 93

- ~~1. 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.~~
- ~~2. Der Kostenverteiler ist nach den für die Grundeigentümerbeiträge geltenden Grundsätzen aufzustellen und in die Quartierplanbestimmungen aufzunehmen.~~
- ~~3. 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 2. Hypotheken zuzüglich 1/2 % berechnet.~~

## 2. Baulandumlegung

- 1 ~~Die Baulandumlegung dient der Neuordnung der Eigentumsverhältnisse im Umlegungsgebiet. Sie schafft die Voraussetzungen für die Verwirklichung des Quartiergestaltungs- und des Quartiererschliessungsplanes.~~
- 2 ~~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.~~
- 3 ~~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.~~

- 1 ~~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.~~
- 2 ~~Bestandesplan und Bestandesverzeichnis sind während 20 Tagen aufzulegen. Den Betroffenen ist Gelegenheit zu geben, Änderungen oder Ergänzungen zu beantragen.~~
- 3 ~~Streitigkeiten, welche den Bestand und Umfang des Eigentums betreffen, sind auf den Zivilweg zu verweisen.~~

- 1 ~~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.~~
- 2 ~~Die Abtretung von Boden oder Rechten zu weitergehenden öffentlichen Zwecken richtet sich, sofern keine Einigung erzielt wird, nach den Vorschriften des Enteignungsgesetzes.~~



- ~~1 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.~~
- ~~2 Durch Boden nicht ausgleichbare Mehr- oder Minderwerte sind in Geld voll auszugleichen.~~
- ~~3 Bei etappenweiser Erschliessung des Quartiers ist bei der Zuteilung der Grundstücke nach Möglichkeit auf die Bauabsichten der Grundeigentümer Rücksicht zu nehmen. 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).~~

#### ~~Bereinigung von Rechten, Vormerkungen und Anmerkungen~~

- ~~1 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.~~
- ~~2 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 abtretenden Grundstücken oder Teilen davon auf die zum Ersatz zugewiesenen Parzellen verlegt. Sofern ein Grundeigentümer kein neues Grundstück zugewiesen erhält, sind die Grundpfandrechte abzulösen.~~

#### ~~Grenzbereinigung~~

- ~~1 Befinden sich im Quartierplangebiet ungünstig abgegrenzte Parzellen, die jedoch keine eigentliche Baulandumlegung erfordern, kann die Baubehörde auf Begehren eines Grundeigentümers die Grenzbereinigung anordnen, wenn den andern Grundeigentümern hieraus keine nennenswerten Nachteile erwachsen.~~
- ~~2 In gleicher Weise kann die Grenzbereinigung auch bei Randparzellen des Planungsgebietes angeordnet werden, wenn diese gegenüber Parzellen ausserhalb des Planungsgebietes ungünstige Grenzen aufweisen.~~

### 3. Quartierplanverfahren

#### Einleitung

Art. 100

- 1 ~~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 Grundeigentümer verlangt, denen mehr als die Hälfte des Quartierplangebietes gehört.~~
- 2 ~~Der Einleitungsbeschluss hat Angaben über den Zweck der Quartierplanung und die Abgrenzung des Planungsgebietes zu enthalten. Er ist öffentlich bekanntzugeben und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitzuteilen.~~
- 3 ~~Gegen die Einleitung des Verfahrens und die Abgrenzung des Planungsgebietes kann innert 20 Tagen bei der Baubehörde Einsprache erhoben werden.~~

#### Erstellung

Art. 101

- 1 ~~Nach Eintritt der Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses lässt die Baubehörde den Quartierplan ausarbeiten. Den Grundeigentümern ist Gelegenheit zu geben, dabei mitzuwirken.~~
- 2 ~~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.~~
- 3 ~~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.~~

#### Öffentliche Auflage, Einsprache

Art. 102

- 1 ~~Die Baubehörde legt den Quartierplan während 30 Tagen öffentlich auf und gibt die Auflage in ortsüblicher Weise bekannt. Die beteiligten Grundeigentümer und allfällige von einer Baulandumlegung betroffene Dienstbarkeitsberechtigte sowie Inhaber vorgemerakter persönlicher Rechte sind vor der Auflage schriftlich zu benachrichtigen.~~
- 2 ~~Während der öffentlichen Auflage kann bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Diese entscheidet über die Einsprachen.~~
- 3 ~~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.~~

- ~~1 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.~~
- ~~2 Der Erlass ist den betroffenen Grundeigentümern und allfälligen Einsprechern, bei Baulandumlegungen ausserdem den weiteren Betroffenen schriftlich mitzuteilen.~~
- ~~3 Der Eigentumserwerb erfolgt mit dem Eintritt der Rechtskraft des Quartierplans.~~
- ~~4 Die Baubehörde lässt den Quartierplan nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch anmerken. Gleichzeitig meldet sie Rechtsänderungen aus Baulandumlegungen und Grenzbereinigungen zum grundbuchlichen Vollzug an.~~

- ~~1 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.~~
- ~~2 Die Planungskosten sind nach dem Vorteilsprinzip auf die Grundeigentümer zu verteilen. Planungskosten, die bloss einzelne Grundeigentümer betreffen, sind allein diesen zu belasten.~~
- ~~3 Die Kostenanteile 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 2. Hypotheken zuzüglich 1/2 % berechnet.~~

- ~~1 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.~~
- ~~2 Die Baubehörde ist zur Aufhebung oder Abänderung verpflichtet, wenn ein Quartierplan geänderten Nutzungs- oder Erschliessungsvorschriften nicht mehr entspricht.~~
- ~~3 Für Aufhebung oder Abänderung von Quartierplänen gelten sinngemäss die Bestimmungen über deren Einleitung und Erlass.~~

- ~~1 Vor der Erstellung der einzelnen Bauten und Anlagen im Quartierplangebiet ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen.~~
- ~~2 Bauten oder Anlagen der Quartiererschliessung dürfen erst nach Genehmigung der Ausführungsprojekte durch die Baubehörde erstellt werden.~~

## **IV Baubewilligungsverfahren**

Das Baubewilligungsverfahren wird neu abschliessend durch das KRG (Art. 85 – 96) und die KRVO (Art. 41 – 51) geregelt. Das gilt auch für die Koordination (Art. 88 KRG und Art. 52 – 59 KRVO) und für die Baukontrollen (Art. 60 – 61 KRVO)

- 1 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 Ausnützungsziffer 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. bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;
  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.

- 2 Das Baugesuch, die Planbeilagen, die Berechnung der AZ, der Energienachweis und die Emissionserklärung sind vom Grundeigentümer, der Bauherrschaft und vom Projektverfasser zu unterzeichnen.
- 3 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).

Zu Abs. 2: Art. 89/3 KRG ist unmittelbar anwendbar

Zu Abs. 3: Art.42/4 KRVO ist unmittelbar anwendbar

#### Baugespann Art. 108

---

- ~~1 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.~~
- ~~2 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.~~
- ~~3 Das Baugespann darf vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches nur mit Bewilligung der Baubehörde entfernt werden. In jedem Falle ist es wenigstens 30 Tage stehen zu lassen. Nach Eintritt der Rechtskraft des Baubescheides ist das Baugespann umgehend zu entfernen.~~

#### Vorprüfung, Umweltverträglichkeitsprüfung Art. 109

---

- ~~1 Nach Eingang ist das Baugesuch auf Vollständigkeit zu prüfen und festzustellen, ob die Bauprofile ordnungsgemäss gestellt sind.~~
- ~~2 Bei mangelhafter Bau eingabe sind die Mängel durch den Gesuchsteller zu beheben, bevor das Baugesuch publiziert wird.~~
- ~~3 Ist für den Entscheid über ein Bauvorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erforderlich, sorgt die Baubehörde nach den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften für die Durchführung der UVP.~~

- ~~1 Bauvorhaben werden während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufgelegt. Bei Bauvorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, sind gleichzeitig der Bericht und die Ergebnisse der UVP öffentlich aufzulegen.~~
- ~~2 Die Auflage ist rechtzeitig und unter Angabe der Bauherrschaft, der Bauparzelle, des Bauvorhabens und der Einsprachemöglichkeit in ortsüblicher Weise bekanntzugeben. Während der öffentlichen Auflage kann bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Zur Einsprache berechtigt ist, wer ein unmittelbares, durch das öffentliche Recht geschütztes Interesse hat, sich dem Bauvorhaben zu widersetzen.~~
- ~~3 Auf die Auflage und Publikation kann verzichtet werden, wenn eine Beeinträchtigung von Rechten Dritter ausgeschlossen ist.~~

- ~~1 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.~~
- ~~2 Das Verfahren für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen.~~
- ~~3 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.~~

- ~~1 Die Baubehörde kann vor Einreichung eines Baugesuches um ihre grundsätzliche Stellungnahme über einzelne wesentliche Punkte des Bauvorhabens ersucht werden.~~
- ~~2 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.~~

- ~~1 Mit den Bauarbeiten einschliesslich Abbruch und Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung rechtskräftig ist.~~
- ~~2 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.~~
- ~~3 Wird ein begonnener Bau nicht vollendet, so sind unvollendete Bauteile unverzüglich zu entfernen, die Baugrube ist aufzufüllen und der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.~~

- 1 ~~Bauten und Anlagen sind nach den bewilligten Plänen auszuführen.~~
- 2 ~~Änderungen gegenüber den genehmigten Plänen bedürfen vor der Ausführung der Genehmigung durch die Baubehörde.~~
- 3 ~~Können durch eine Projektänderung Rechte Dritter beeinträchtigt werden, ist ein neues Auflageverfahren durchzuführen.~~

- 1 ~~Die Baukommission übt die Kontrolle über die Bauten und Anlagen aus. Sie prüft die Ausführung von Bauvorhaben auf ihre Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und der Baubewilligung. Sie kann bei bestehenden Bauten und Anlagen Baukontrollen durchführen, wenn Anzeichen für eine Übertretung baugesetzlicher Vorschriften vorliegen.~~
- 2 ~~Der Baukommission und den von ihr beauftragten Aufsichtspersonen ist der Zutritt zu den zu kontrollierenden Bauten und Anlagen jederzeit zu gestatten. Baukontrollen an bestehenden Bauten und Anlagen sind dem Eigentümer rechtzeitig anzuzeigen.~~
- 3 ~~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 der Baukommission vor Beginn der Maurerarbeiten zu kontrollieren ist.~~
- 4 ~~Anschlüsse an öffentliche Versorgungsanlagen sind der Gemeinde vor dem Eindecken zur Abnahme anzumelden. Die angeschlossenen Anlagen dürfen erst nach vollzogener Abnahme in Betrieb genommen werden.~~
- 5 ~~Nach der Vollendung nimmt die Baukommission den Bau ab.~~

- 1 ~~Die Gemeinde erhebt für ihre Umtriebe im Baubewilligungsverfahren kostendeckende Gebühren. Sie erlässt eine Gebührenordnung.~~
- 2 ~~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.~~
- 3 ~~Die Kosten offensichtlich unbegründeter Einsprachen sind dem Einsprecher zu überbinden.~~

## V Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Verantwortlichkeit Art. 117

---

- ~~1 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.~~
- ~~2 Die von der Gemeinde durchgeführten Baukontrollen entlasten diese Personen nicht von ihrer Verantwortlichkeit.~~

[Zu Art. 117: Die Verantwortlichkeit und Haftung sind in Art. 93 KRG kantonal abschliessend geregelt.](#)

Strafbestimmungen Art. 118

---

- ~~1 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.~~
- ~~2 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.~~
- ~~3 Die Baubehörde ermittelt den Sachverhalt und die wirtschaftlichen Verhältnisse des Betroffenen. Dieser ist vor Ausfällung der Busse anzuhören.~~

[Zu Art. 118: Die Bestrafung bei Bauverstössen wird in Art. 95 KRG kantonal abschliessend geregelt.](#)

Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes Art. 119

---

- ~~1 Der Eigentümer hat einen vorschriftswidrigen Zustand auf Aufforderung der Baubehörde hin zu beseitigen, gleichgültig, ob er für dessen Herbeiführung bestraft worden ist oder nicht.~~
- ~~2 Kommt der Eigentümer dieser Aufforderung innert Frist nicht nach, so lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf deren Kosten durch Dritte vornehmen.~~
- ~~3 Für die Kosten der Ersatzmassnahme steht der Gemeinde ein gesetzliches Pfandrecht gegenüber dem Grundeigentümer zu.~~

[Zu Art. 119: Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes wird in Art. 94 KRG kantonal abschliessend geregelt.](#)



- 
- ~~1 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.~~
  - 2 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.
  - 3 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.

Zu Abs. 1: Der Rechtsschutz wird grundsätzlich in den Art. 100 – 104 KRG geregelt.

- 
- 1 Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Gemeinde mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.
  - 2 Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die bis zum Inkrafttreten des Baugesetzes noch nicht bewilligt bzw. genehmigt sind.
  - 3 Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde als aufgehoben.

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 18. Januar 1996

Der Gemeindepräsident:

Der Aktuar:

sig. H. Thöny

sig. H. Flury

Von der Regierung genehmigt gemäss Beschluss vom 22. 10. 1996 (Prot. Nr. 2371)

Namens der Regierung:

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:

sig. J. Caluori

sig. Dr. Riesen