



Kanton Graubünden
Gemeinde Gräsch

Baugesetz

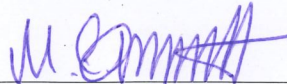
In Genehmigung

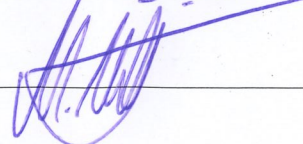
Information zum neuen Baugesetz

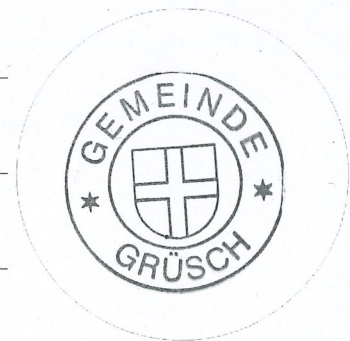
Das vorliegende Baugesetz wurde von der Urnenabstimmung am 27. November 2022 beschlossen. Es tritt erst mit Genehmigung der Regierung in Kraft. Das Genehmigungsverfahren ist noch im Gange.

Bis zur Genehmigung des neuen Baugesetzes können Bauvorhaben nur bewilligt werden, wenn sie sowohl das rechtskräftige Baugesetz als auch das neue Baugesetz einhalten (Art. 48 Abs. 6 und Art. 21 Abs. 2 des kantonalen Raumplanungsgesetzes KRG).

Von der Urnenabstimmung angenommen am: 27. 11. 2022

Der Gemeindepräsident: 

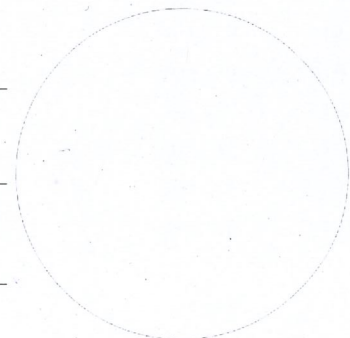
Der Gemeindeschreiber: 



Von der Regierung genehmigt am: _____

Der Präsident: _____

Der Kanzleidirektor: _____



Inhalt

Präambel		6
I Allgemeines		6
Geltungsbereich und Zweck	Art. 1	6
Regionale Zusammenarbeit	Art. 2	6
Boden- und Baulandpolitik	Art. 3	6
Mehrwertabgabe	Art. 4	6
Gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen	Art. 5	7
Grundlagen	Art. 6	7
1. Baubehörde	Art. 7	7
2. Baukommission	Art. 8	8
3. Bauamt	Art. 9	8
4. Bauberatung	Art. 10	8
II Richtplanung		9
Gemeinderichtplan	Art. 11	9
III Grundordnung		9
1. Allgemeines		9
Bestandteile und Zuständigkeit	Art. 12	9
2. Zonenplan		10
A. Bauzonen		10
a) Regelbauweise		10
Grundsatz	Art. 13	10
Besitzstand und Hofstattrecht	Art. 14	10
Zonenschema	Art. 15	12
Ausnützungsziffer	Art. 16	13
Haushälterische Bodennutzung	Art. 17	13
Fassadenhöhe	Art. 18	14
Gebäudelänge	Art. 19	14
Grenz-, Gebäude- und Strassenabstand	Art. 20	15
Masse für die Anwendung von Definitionen gemäss IVHB	Art. 21	15
b) Zonenvorschriften		16
Dorfzonen	Art. 22	16
Dorferweiterungszone	Art. 23	16
Dorfzone Pussanal-Zwy	Art. 24	16
Wohnzonen	Art. 25	17
Wohnzone Sagaplatz	Art. 26	17
Ferienhauszone	Art. 27	17
Gewerbezone	Art. 28	18
Industriezone	Art. 29	18
Hotelzone	Art. 30	18
Parkplatzzone	Art. 31	18
Zone für Grünflächen	Art. 32	19

B. Schutzzonen		19
Wald- und Wildschonzone	Art. 33	19
Zone Wildtierkorridor	Art. 34	19
Trockenstandortzone	Art. 35	20
C. Weitere Zonen		20
Wintersportzone	Art. 36	20
Campingzone	Art. 37	21
Materialabbauzone	Art. 38	21
Zone Wertstoffsammelstelle	Art. 39	22
Gebäude mit Sonderregelung Gefahrenzone	Art. 40	22
3. Genereller Gestaltungsplan		23
Ortsbildschutzbereich	Art. 41	23
Geschützte Bauten	Art. 42	23
Erhaltenswerte Baugruppe	Art. 43	24
Geschützte Natur- und Kulturobjekte	Art. 44	24
Erhaltenswerte Mauern	Art. 45	24
Baugestaltungslinien	Art. 46	24
4. Genereller Erschliessungsplan		26
Allgemeines	Art. 47	26
Sammel- und Erschliessungsstrassen	Art. 48	26
Land- und Forstwirtschaftswege	Art. 49	26
Langsamverkehr	Art. 50	26
Öffentliche Parkieranlagen	Art. 51	27
Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	Art. 52	27
Sport- und Freizeitanlagen	Art. 53	27
5. Folgeplanungen		27
Folgeplanung	Art. 54	27
IV Kommunale Bauvorschriften		29
1. Formelles Baurecht		29
Baubewilligungspflicht	Art. 55	29
Baugesuch	Art. 56	29
Revers	Art. 57	30
2. Sicherheit und Gesundheit		30
Wohnhygiene	Art. 58	30
Nebenräume	Art. 59	30
Bauarbeiten	Art. 60	30
Siloballen	Art. 61	31
3. Gestaltung		31
Architektur	Art. 62	31
Dächer	Art. 63	31
Solaranlagen	Art. 64	32
Einfriedungen und Pflanzen	Art. 65	32

Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern	Art. 66	33
Reklamen und Hinweistafeln	Art. 67	33
Antennen	Art. 68	33
4. Verkehr		34
Verkehrssicherheit	Art. 69	34
Zu- und Ausfahrten	Art. 70	34
1. Pflichtplätze	Art. 71	34
2. Ersatzabgabe	Art. 72	35
5. Versorgung und Entsorgung		36
Werkleitungen	Art. 73	36
Abwässer	Art. 74	36
6. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum		36
Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums	Art. 75	36
Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	Art. 76	37
Nutzung von fremdem Eigentum für private Zwecke	Art. 77	37
V Erschliessungsordnung		38
1. Allgemeines		38
Erschliessungsgesetzgebung	Art. 78	38
Erschliessungsprogramm	Art. 79	38
2. Projektierung und Bewilligung		39
Generelle Projekte und Bauprojekte	Art. 80	39
3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung		39
Öffentliche Erschliessungsanlagen	Art. 81	39
Private Erschliessungsanlagen	Art. 82	39
Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung	Art. 83	40
Schneeräumung	Art. 84	40
VI Vollzugs- und Schlussbestimmungen		41
Vollzug	Art. 85	41
Rechtsmittel	Art. 86	41
Inkrafttreten	Art. 87	41

Präambel

Personen- und Funktionsbezeichnungen in diesem Gesetz beziehen sich grundsätzlich auf beide Geschlechter, soweit sich aus dem Sinn des Gesetzes nicht etwas anderes ergibt.

I Allgemeines

Geltungsbereich und Zweck Art. 1

- 1 Das Baugesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet. Es dient der zielgerichteten räumlichen Entwicklung des Siedlungs- und Landschaftsraums im kommunalen und regionalen Zusammenhang und regelt das Bau- und Planungswesen, soweit die Gemeinde hierfür zuständig ist.
- 2 Bei Planungen und bei der Erteilung von Baubewilligungen sind neben den kommunalen Vorschriften die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts einzuhalten.

Regionale Zusammenarbeit Art. 2

- 1 Die Gemeinde arbeitet in Fragen der Raumentwicklung aktiv mit den benachbarten Gemeinden und mit der regionalen Organisation zusammen. Sie wirkt insbesondere in überkommunalen Richtplanungen sowie bei der Erfüllung weiterer überkommunaler Raumentwicklungsaufgaben mit. Sie kann Verpflichtungen zur Zusammenarbeit (Kooperationen) im regionalen Rahmen eingehen und die gemeinsamen Bestrebungen anteilmässig mitfinanzieren.
- 2 Die Gemeinde kann Aufgaben im Bereich des formellen Baurechts wie Baubera- tung, Baukontrolle und dergleichen gemeinsam mit anderen Gemeinden oder regional lösen. Die Entscheidkompetenzen bleiben indessen bei der Gemeinde. Einzelheiten werden vertraglich geregelt.

Boden- und Baulandpolitik Art. 3

- 1 Die Verwirklichung der ortsplannerischen Ziele erfolgt durch eine den örtlichen Verhältnissen angepasste aktive Boden- und Baulandpolitik.
- 2 Die Gemeinde stimmt ihre Bodenpolitik und Baulandentwicklung regional ab.

Mehrwertabgabe Art. 4

- 1 Der Vollzug der Mehrwertabgabe durch die Gemeinde erfolgt nach den Vor- schriften des kantonalen Rechts.
- 2 Die Höhe der Abgabe beträgt:

1. Bei Einzonungen: 30% des Mehrwertes
2. Bei Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht: 20% des Mehrwertes

Gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen Art. 5

- 1 Die Gemeinde stellt sicher, dass die Bauzonen zeitgerecht ihrer Bestimmung zugeführt werden können.
- 2 Die Mobilisierung von Bauland erfolgt nach den Vorschriften des kantonalen Rechts und den nachfolgenden ergänzenden kommunalen Bestimmungen.
- 3 Im Zonenplan sind jene Bauzonenflächen speziell bezeichnet, bei denen Bauverpflichtungen im Sinne von Art. 19g KRG in Verbindung mit Art. 19c KRG und Art. 19d bis Art. 19f KRG bestehen.
- 4 Die Frist für die Überbauung beträgt acht Jahre.
- 5 Die Gemeinde richtet auf der Gemeindeverwaltung eine Anlaufstelle für die Nachfrage nach Bauland ein.
- 6 Der Gemeindevorstand ist befugt, zur vorliegenden Vorschrift die erforderlichen Ausführungsbestimmungen zu erlassen (z.B. Organisation der Anlaufstelle für Nachfrage nach Bauland, Festlegung der Auswahlkriterien für die Übernahme und der Kriterien bei Veräusserungen etc.).

Grundlagen Art. 6

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

Baubehördenorganisation

1. Baubehörde Art. 7

- 1 Baubehörde ist der Gemeindevorstand.
- 2 Der Baubehörde obliegt im Rahmen der Zuständigkeit der Gemeinde der Vollzug dieses Gesetzes sowie die Anwendung eidgenössischer und kantonaler Vorschriften. Sie sorgt für eine fachlich kompetente, wirksame, zeitgerechte und koordinierte Erfüllung ihrer Aufgaben.

- 3 Sie setzt hierfür Fachleute und geeignete technische Hilfsmittel ein und sorgt für eine kontinuierliche Weiterbildung der mit Bauaufgaben betrauten Gemein- demitarbeitenden.

2. Baukommission Art. 8

- 1 Die Baukommission besteht aus drei Mitgliedern. Das mit dem Bauwesen be- traute Mitglied des Gemeindevorstandes gehört ihr von Amtes wegen an und ist deren Präsident. Die übrigen Mitglieder werden vom Gemeindevorstand für eine Amtsdauer von 3 Jahren gewählt. Der Leiter des Bauamtes nimmt mit be- ratender Stimme an den Sitzungen der Baukommission teil. Die Baukommis- sion ist beschlussfähig, wenn zwei Mitglieder anwesend sind.
- 2 Die Baukommission amtet als beratendes Organ der Baubehörde in allen Ange- legenheiten, in welchen diese einen Entscheid auf Grund eines Baugesuches zu fällen hat. Die Baukommission prüft die Baugesuche auf ihre Recht- und Zweck- mässigkeit und stellt der Baubehörde Antrag.

3. Bauamt Art. 9

- 1 Die Gemeinde betreibt ein Bauamt.
- 2 Die Aufgaben des Bauamtes werden von der Baubehörde bestimmt.

4. Bauberatung Art. 10

- 1 Die Baubehörde bezeichnet eine ausgewiesene Fachperson als ständigen Bau- berater. Der Bauberater darf nicht in der Gemeinde Grüşch wohnhaft sein und hier während seiner Amtsdauer keine Projektierungs- und Bauaufträge über- nehmen.
- 2 Die Baubehörde und die Baukommission können externe Fachleute zur unab- hängigen und vertieften Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, techni- schen, energetischen oder gestalterischen Fragen beziehen.
- 3 Dem Bauberater obliegt die Information und Beratung von Bauherren und Archi- tekten in Bezug auf die Gestaltung von Neu- und Umbauten. Er kann zu den Sit- zungen der Baubehörde oder der Baukommission mit beratender Stimme bei- gezogen werden.
- 4 Die Kosten für die Beratung sind von der Bauherrschaft zu übernehmen.

II Richtplanung

Gemeinderichtplan

Art. 11

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

III Grundordnung

1. Allgemeines

Bestandteile und Zuständigkeit

Art. 12

- 1 Die Grundordnung besteht aus dem Baugesetz, dem Zonenplan, dem Generellen Gestaltungsplan und dem Generellen Erschliessungsplan. Für Teilgebiete kann ein Arealplan erlassen werden.
- 2 Die Zuständigkeit für Erlass und Änderung der Grundordnung richtet sich nach der Gemeindeverfassung.
- 3 Zuständig für Erlass und Änderung von Areal- und Quartierplänen ist der Gemeindevorstand.

2. Zonenplan

A. Bauzonen

a) Regelbauweise

Grundsatz

Art. 13

- 1 Das Mass der Nutzung, die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die zulässigen Gebäudeabmessungen in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema und den zugehörigen baugesetzlichen Umschreibungen.
- 2 Für Begriffe und Messweisen, die Gegenstand der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) bilden, gelten die in den Anhängen zur IVHB und den zugehörigen Erläuterungen enthaltenen Umschreibungen.
- 3 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind Ausnützungsziffer und Grenzabstände in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.
- 4 Im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen kann von der Regelbauweise abgewichen werden, sofern damit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei überdurchschnittlicher Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird:
 1. Die Grenz- und Gebäudeabstände, die Gebäudelängen, der Zusammenbau mehrerer Baukörper und die Dachgestaltung können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb des Areal- oder Quartierplangebiets gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.
 2. Die Ausnützungsziffern können um maximal 10% erhöht werden.
 3. Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Berechnung der Gesamthöhe ab neuem Terrain vorgeschrieben werden.
 4. Die Fassadenhöhen können um maximal 1.5 m überschritten werden.

Besitzstand und Hofstattrecht

Art. 14

- 1 Für Erhalt und Erneuerung sowie Umbau, massvolle Erweiterung und Nutzungsänderung von rechtmässig erstellten Bauten, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, gelten die Vorschriften der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.
- 2 Für den Abbruch und Wiederaufbau rechtmässig erstellter Bauten und Anlagen innerhalb der Dorfzone A, der Dorfzone B, der Dorferweiterungszone sowie der Wohnzone Bahnhof gilt das Hofstattrecht im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen.

- 3 Werden rechtmässig erstellte Bauten oder Anlagen, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, durch höhere Gewalt zerstört oder ganz oder teilweise abgebrochen, dürfen sie ohne Rücksicht auf die geltenden Vorschriften der Regelbauweise in ihrer bisherigen Lage und Ausdehnung wieder aufgebaut werden, wenn folgende Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:
 1. die bestehende oder beabsichtigte Nutzung entspricht dem Zonenzweck;
 2. es stehen keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegen;
 3. die Gebäudemasse des Altbaus wurden vor dem Abbruch bzw. binnen zweier Monate seit der Zerstörung im Einvernehmen mit der Baubehörde durch Pläne festgehalten und diese bei der Gemeinde deponiert;
 4. das Baugesuch für den Wiederaufbau wurde innert drei Jahren nach der Zerstörung bzw. dem Abbruch eingereicht.
- 4 Geringfügige Abweichungen bezüglich Lage und Ausdehnung sind gestattet, wenn dadurch der bisherige Zustand verbessert wird und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen.
- 5 Vorbehalten bleiben besondere gesetzliche Anpassungs- oder Sanierungspflichten sowie besondere Regelungen des eidgenössischen oder kantonalen Rechts für bestehende Bauten und Anlagen, wie Vorschriften in Gefahrenzonen, Abstandsvorschriften gegenüber Kantonsstrassen, besondere Zonenbestimmungen betreffend Ersatzbauten und Ersatzanlagen, Schutzanordnungen des Allgemeinen Gestaltungsplans oder Baulinien.

Zonenschema

Art. 15

1 In den einzelnen Bauzonen gelten folgende Grundmasse:

	Zone	AZ ¹⁾	Fassaden- höhe ²⁾ (m)	Höhe First- linie ³⁾ (Überragen der Fassa- denhöhe) (m)	Gebäude- länge (m)	Grenzab- stand	ES ⁴⁾	
DA	Dorfzone A	-	9.5 ⁵⁾	4.5	Art. 22	2.5	III	
DB	Dorfzone B	-	8.0 ⁵⁾	3.0	25.0	2.5	III	
DE	Dorferweiterungszone	0.80	9.0 ⁵⁾	3.0	25.0 ⁷⁾	3.0	III	
D PZ	Dorfzone Pussanal-Zwy	0.60	7.0 ⁶⁾	3.0 ⁶⁾	20.0	3.0	III	
W2	Wohnzone 2	0.55	7.0	3.5	20.0 ⁷⁾	3.0	II	
W3	Wohnzone 3	0.80	9.0	3.5	25.0	4.0	II	
WB	Wohnzone Bahnhof	0.90	11.0	3.0	30.0	5.0	III	
WS	Wohnzone Sagaplatz	Art. 26					3.0	II
F1	Ferienhauszone 1	0.20	3.0	2.5	10.0	2.5	II	
F2	Ferienhauszone 2	0.40	6.0	2.5	12.0	3.0	II	
G	Gewerbezone	-	12.0	3.0	25.0	2.5	III	
I	Industriezone	-	18.0	-	-	5.0	III	
H	Hotelzone	0.85	9.5	4.5	30.0	4.0	III	
ZöBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ⁸⁾	-	-	-	-	2.5	II/III	

1) Ausnützungsziffer, vgl. Art. 16

2) Massgebend ist die mittlere, traufseitige Fassadenhöhe (vgl. Art. 18)

3) Vgl. Art. 18

4) Zonenplan und Zonenschema bezeichnen die Empfindlichkeitsstufen. Zuweisung und Anwendung der Empfindlichkeitsstufen richten sich nach den Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

5) Ein Anspruch auf die Höchstmasse besteht nicht, insbesondere wenn Gründe der ortsbaulichen Einordnung oder Gestaltung dagegensprechen.

6) Vgl. Art. 24

7) Beim Zusammenbau von Einzelbauten (in der Wohnzone mindestens drei Einzelbauten) kann die zulässige Gebäudelänge um 10 m überschritten werden.

8) Gegenüber angrenzenden Zonen gelten sinngemäss deren Grenz- und Gebäudeabstände. Die übrigen Zonenvorschriften der angrenzenden Zonen sind angemessen zu berücksichtigen.

2 Für Wohnbauten in der Landwirtschaftszone gelten die Grundmasse der Wohnzone 3.

Ausnützungsziffer

Art. 16

- 1 Die Definition der Ausnützungsziffer (AZ) richtet sich nach Art. 37a KRVO.
- 2 Wird von einem teilweise überbauten Grundstück der unüberbaute Teil abgetrennt, darf die neue Teilparzelle nur soweit überbaut werden, als die Nutzungsziffer über das ganze ursprüngliche Grundstück eingehalten wird.
- 3 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 und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans, eines Arealplans oder eines Quartierplans.
- 4 Die Baubehörde führt eine Kontrolle über den realisierten Anteil der zulässigen Ausnützungsziffer auf den Grundstücken. Sie lässt Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken.

Haushälterische Bodennutzung

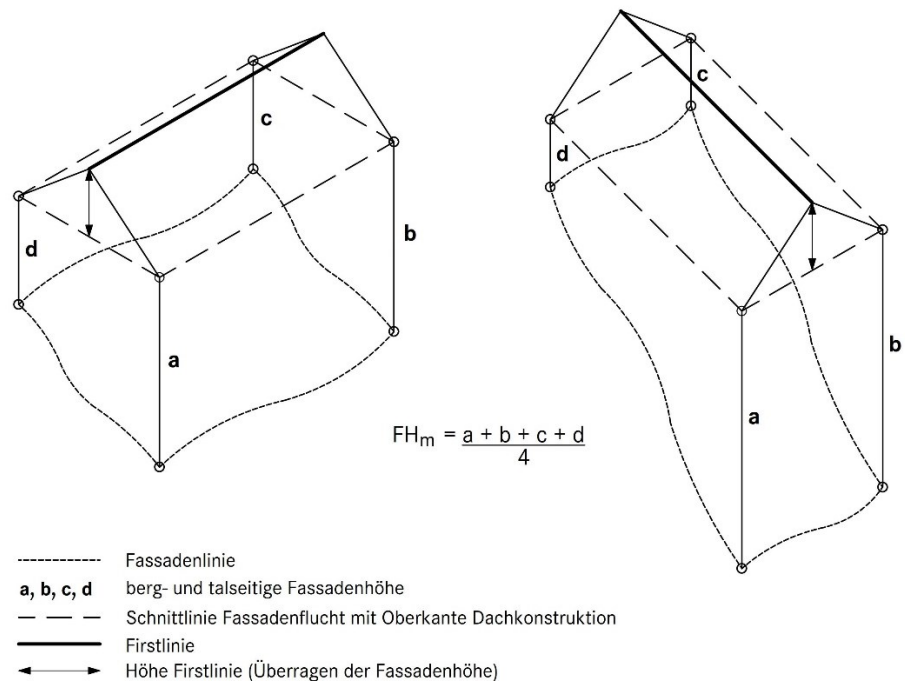
Art. 17

- 1 Alle Bauvorhaben haben dem Gebot des haushälterischen Umgangs mit dem Boden zu genügen. Insbesondere ist eine bodensparende, kompakte Bauweise sowie eine optimale Ausnützung und effiziente Erschliessung der Bauzonen anzustreben.
- 2 Bauvorhaben (Neubauten und wesentliche Erweiterungen) haben mindestens 80 % der geltenden Ausnützungsziffer auszuschöpfen. Für Bauvorhaben in Zonen ohne AZ gelten die Ziele gemäss Abs. 1 sinngemäss.
- 3 Wird die geltende Ausnützungsziffer «oberirdisch» um mehr als 20 % unterschritten, hat der Baugesuchsteller anhand eines konkreten Projektes nachvollziehbar aufzuzeigen, wie und wo die ganze restliche Ausnützung nachträglich in baulicher, funktionaler und organisatorischer Hinsicht sinnvoll realisiert werden kann.
- 4 Die Baubehörde kann die Baubewilligung mit Auflagen verbinden wie z. B. hinsichtlich der Erschliessung, der Baustandorte für die Restnutzung, die zeitliche Realisierung usw. oder die Einleitung einer Folgeplanung beschliessen. Baugesuche, welche die Anforderungen gemäss Abs. 2 bzw. 3 nicht erfüllen werden zur Überarbeitung zurückgewiesen.
- 5 Kann die Mindestausnützung infolge von Bauabständen (Waldabstände, Gewässerabstände, Strassenabstände etc.) oder Baulinien nachweislich nicht erreicht werden, kann die Baubehörde Ausnahmen bewilligen.

Fassadenhöhe

Art. 18

- 1 Die Fassadenhöhe von Gebäuden dürfen die Werte gemäss Zonenschema nicht überschreiten. Massgebend ist die mittlere traufseitige Fassadenhöhe (FH_m). Als FH_m gilt das Mittel aller traufseitigen Fassadenhöhen gemessen an den Hauptgebäudeecken. Bei Abgrabungen sind die Fassadenhöhen vom neu gestalteten Terrain aus zu messen.
- 2 Die Firstlinie darf die zulässige Fassadenhöhe maximal um das im Zonenschema festgelegte Mass überragen.
- 3 Die traufseitigen talseitigen Fassadenhöhen dürfen die Werte gemäss Zonenschema um max. 2.5 m überschreiten.
- 4 Bei gegliederten Bauten wird die FH_m für jeden Baukörper separat ermittelt. Als Gliederung gilt ein Vor- oder Rücksprung von mindestens 3 m, der vom massgebenden Terrain bis zum Dach reicht.



Gebäudelänge

Art. 19

- 1 Gebäude, die das massgebende Terrain überragen, dürfen die Gebäudelänge gemäss Zonenschema nicht überschreiten.
- 2 Die Gebäudelänge von unterirdischen Bauten beziehungsweise unterirdischen Teilen von Unterniveaubauten ist nicht beschränkt.
- 3 Anbauten werden bei der Ermittlung der Gebäudelänge nicht angerechnet.

Grenz-, Gebäude- und Strassenabstand

Art. 20

- 1 Die Grenzabstände gemäss Zonenschema sind einzuhalten. Vorbehalten sind Baulinien und Unterschreitungen gemäss KRG sowie abweichende Festlegungen in einem Quartierplan, Arealplan oder Generellen Gestaltungsplan.
- 2 Der minimale Gebäudeabstand ergibt sich aus der Summe der einzuhaltenden Grenzabstände und kann ebenfalls gemäss KRG unterschritten werden.
- 3 Vorspringende Gebäudeteile dürfen maximal 1.00 m in den Grenzabstand hineinragen.
- 4 Unterirdische Bauten und jene Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende Terrain nicht überragen, müssen keinen Grenzabstand einhalten.
- 5 Wo das Baugesetz keine Grenzabstände vorschreibt sowie für Klein- und Anbauten, Erdwärmesonden und jene Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende Terrain überragen, gelten die minimalen kantonalen Abstandsvorschriften.
- 6 Vorbehalten bleiben Abstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung bei Bauvorhaben an Kantonsstrassen (Art. 45 StrG).

Masse für die Anwendung von Definitionen gemäss IVHB

Art. 21

- 1 Die nachfolgenden in diesem Baugesetz verwendeten Definitionen und Begriffe richten sich nach der IVHB. Die in Klammer gesetzten Verweise beziehen sich auf die Begriffe der IVHB.
 1. Kleinbauten (2.2) und Anbauten (2.3)
 - Max. zulässige Fassadenhöhe: 3.0 m
 - Max. anrechenbare Gebäudefläche: 40 m²
 2. Unterniveaubauten UNB (2.5)
 - Max. Durchschnittsmass b für das Hinausragen der UNB: 1.0 m
 3. Vorspringende Gebäudeteile (3.4)
 - Max. zulässiges Mass a für die Tiefe: 2.0 m
 - Max. zulässiges Mass b für die Breite: 4.0 m
- 2 Überschreiten Bauten und Gebäudeteile die Masse gemäss Absatz 1, haben diese die zonengemässen Grenzabstände einzuhalten.

b) Zonenvorschriften

Dorfzonen

Art. 22

- 1 Die Dorfzonen sind für Wohnbauten, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe bestimmt. Neue Landwirtschaftsbetriebe sind nicht zulässig. Untergeordnete Erweiterungen bestehender Landwirtschaftsbetriebe sind zulässig¹.
- 2 Siedlungsstruktur und Bauweise sind zu erhalten und zu ergänzen. Wo Baulinien fehlen, sind bei neuen Gebäuden, einschliesslich Ersatzbauten und Umbauten, die bestehenden Fassadenfluchten beizubehalten. Die Fassadenhöhe sowie Dachform richten sich nach den umliegenden Bauten.
- 3 Wesentliche Veränderungen bestehender Strassenzüge sowie von Plätzen und Hofräumen erfolgen gestützt auf eine Folgeplanung.

Dorferweiterungszone

Art. 23

- 1 Die Dorferweiterungszone ist für Wohnbauten, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe bestimmt. Neue Landwirtschaftsbetriebe sind nicht zulässig. Untergeordnete Erweiterungen bestehender Landwirtschaftsbetriebe sind zulässig¹.
- 2 Neubauten und wesentliche Erweiterungen bestehender Bauten haben auf die Struktur und Gestaltung der angrenzenden Dorfzone Bezug zu nehmen. Wesentliche Veränderungen bestehender Strassenzüge sowie von Plätzen und Hofräumen erfolgen gestützt auf eine Folgeplanung.

Dorfzone Pussanal-Zwy

Art. 24

- 1 In der Dorfzone Pussanal-Zwy gelten die Bestimmungen der Dorferweiterungszone gemäss Art. 23 Abs. 1 und 2. Darüber hinaus gilt eine Arealplanpflicht mit folgenden Zielen und Rahmenbedingungen:
 - a) Ziele
 - Ortsbauliche Konzeption, welche auf die besondere Lage im Umgebungsbereich der historischen Siedlung Bezug nimmt sowie hinsichtlich Einordnung, Siedlungsstruktur und Ortsrandbildung hohen qualitativen Ansprüchen gerecht wird.
 - Attraktives Wohnquartier hinsichtlich Nutzung, Bebauungsstruktur, Dichte, Aussenraumgestaltung und Erschliessung.
 - Gewährleistung einer optimalen Ausschöpfung der zulässigen Ausnützung.

¹ Die Vorschriften der LRV resp. die Mindestabstände von Tierhaltungsanlagen gemäss FAT Bericht Nr. 476 (Forschungsanstalt für Agrarwirtschaft und Landtechnik; heute ART = Agroscope Reckenholz-Tänikon) sind einzuhalten.

- b) Rahmenbedingungen
 - Die ortsbauliche Konzeption hat im Rahmen eines qualifizierten Konkurrenzverfahrens zu erfolgen.
 - Alle Bauvorhaben unterliegen der Gestaltungsberatung.
- 2 Für Gebäude innerhalb der talseitigen, ersten Bautiefe entlang der im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Erschliessungsstrasse Pussanal-Zwy erfolgt die Bemessung der Fassadenhöhe ab Niveau der neuen Erschliessungsstrasse nach Vorgabe des Arealplanes. Für die Bemessung gilt das Mittel der bergseitigen Fassadenhöhen. Es gilt eine Fassadenhöhe von max. 6.0 m. Die Höhe der Firstlinie richtet sich nach der vorgeschriebenen Dachneigung im Arealplan.

Wohnzonen

Art. 25

- 1 Die Wohnzonen sind für Wohnnutzungen bestimmt. Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sind zulässig, sofern sie aufgrund ihrer optischen Erscheinung, ihres Charakters und ihrer Auswirkungen auf Raum, Umwelt, Erschliessung und Befindlichkeit in ein Wohnquartier passen.
- 2 In der Wohnzone 3 und der Wohnzone Bahnhof sind Neubauten oder Ersatzbauten als Mehrfamilienhäuser mit mindestens vier Wohnungen pro Gebäude zu erstellen. Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse kann die Baubehörde auf begründetes Gesuch hin die Mindestwohnungsanzahl herabsetzen.

Wohnzone Sagaplatz

Art. 26

- 1 In der Wohnzone Sagaplatz gelten die Bestimmungen der Wohnzone 3. Darüber hinaus gilt der rechtskräftige Arealplan «Sagaplatz».
- 2 Im Rahmen des Arealplans können:
 - Die Ausnützungsziffer bis auf max. 1.0 erhöht werden
 - Die Fassadenhöhe für Teilgebiete bis auf max. 11.20 m erhöht werden
 - Flachdächer gestattet werden

Ferienhauszone

Art. 27

- 1 Die Ferienhauszone umfasst die bestehenden Ferienhaussiedlungen in Cavadura, Underhof und Parwurst. Bestehende Bauten in der Ferienhauszone dürfen im Rahmen der Zweitwohnungsgesetzgebung und der baugesetzlichen Bestimmungen erneuert, umgebaut und wiederaufgebaut werden. Die Neuerstellung von Erstwohnungen ist nicht zulässig.
- 2 Verkehrs- und Versorgungsanlagen dürfen nur nach den Anordnungen des Generellen Erschliessungsplanes erstellt werden. Der Gemeinde dürfen aus der

Erstellung und der späteren Benützung der Bauten keine Infrastrukturkosten erwachsen.

Gewerbezone

Art. 28

- 1 Die Gewerbezone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe mit zugehörigem betriebsgebundenem Wohnraum bestimmt.
- 2 Der betriebsgebundene Wohnraum darf pro Betrieb 200 m² aGF nicht überschreiten.

Industriezone

Art. 29

- 1 Die Industriezone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe mit hoher Wertschöpfung und hoher Arbeitsplatzdichte bestimmt. Offene Lagerplätze sind zu vermeiden.
- 2 Ausgeschlossen sind Nutzungen mit grossem Landbedarf im Verhältnis zur Anzahl Arbeitsplätze, wie produktionsunabhängige Lagerhallen, Verkaufsgeschäfte, Fachmärkte, Logistikbetriebe, Autogaragen und dergleichen.
- 3 Die Qualitätssicherung der Bebauung erfolgt unter Beizug von Fachleuten und wird laufend der baulichen Entwicklung angepasst. Die Durchführung einer geeigneten Parzellierung erfolgt unter Aufsicht der Baubehörde. Die Einteilungen erfolgen im Hinblick auf künftige Entwicklungsmöglichkeiten.
- 4 Es ist nur Wohnraum für Betriebsinhaber sowie für Abwärts- und Betriebspersonal gestattet, deren ständige Anwesenheit im Betrieb unerlässlich ist.

Hotelzone

Art. 30

- 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.
- 2 Als Gastgewerbebetriebe gelten Gaststätten, traditionelle Hotels, Garni-Hotels, Massenlager und Pensionen. Aparthotels sind nicht zulässig.

Parkplatzzone

Art. 31

- 1 Die Parkplatzzone ist für Bauten und Anlagen für das Abstellen von Motorfahrzeugen bestimmt.
- 2 Die Erstellung von Einrichtungen für den Betrieb von mobilen Standplätzen, sowie das temporäre Aufstellen von Zeltanlagen ist zulässig.

- 3 Die Errichtung von Anlagen für Werbezwecke wie Tafeln, Fahnen oder Werbetürme ist zulässig.

Zone für Grünflächen

Art. 32

- 1 Die Zonenbestimmungen richten sich nach Art. 30 KRG.

B. Schutzzonen

Wald- und Wildschonzone

Art. 33

- 1 Die Wald- und Wildschonzone umfasst Lebensräume von Tieren, insbesondere die Wildeinstandsgebiete.
- 2 Die Anlage, Präparierung und Markierung von Abfahrtspisten, Langlaufloipen und Schlittelwegen oder anderen Einrichtungen zur Sportausübung sind im Winter nicht gestattet. Der Gemeindevorstand erlässt temporäre Betretungs- und Fahrverbote nach Absprache mit der Wildhut und dem Forstdienst.
- 3 Die Verwendung von Motorfahrzeugen ist nur für land- oder forstwirtschaftliche Nutzungen gestattet. Vorbehalten sind generell Not- und Rettungsmassnahmen sowie Pflege- und Hegemassnahmen in Absprache mit der Wildhut und dem Forstdienst.
- 4 Die Wald- und Wildschonzonen werden nach den Richtlinien des Amtes für Jagd und Fischerei und der kantonalen Hegekommission gekennzeichnet. Zweckmässige Pflegemassnahmen sind von den Grundeigentümern zu dulden.

Zone Wildtierkorridor

Art. 34

- 1 Die Zone Wildtierkorridor bezweckt die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere und die Funktionsfähigkeit der Wildtierkorridore zu erhalten oder gegebenenfalls wiederherzustellen.
- 2 Neue Bauten und Anlagen sowie Änderungen an bestehenden Bauten und Anlagen sind im Rahmen des Bundesrechts zulässig, sofern sie die Funktionsfähigkeit des Wildtierkorridors nicht beeinträchtigen.
- 3 Bestehende Hindernisse sind nach Möglichkeit zu entfernen.
- 4 Die Fachstelle für Jagd und Fischerei ist bei Bauvorhaben beizuziehen.

Trockenstandortzone

Art. 35

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

C. Weitere Zonen

Wintersportzone

Art. 36

- 1 In der Wintersportzone besteht ein allgemeines Zutrittsrecht zur Ausübung des Wintersportes. Die maschinelle Präparierung von Pisten innerhalb der Wintersportzone ist zulässig.
- 2 Die Errichtung und der Betrieb von Beschneiungsanlagen oder die Ausführung von Terrainanpassungen können bewilligt werden. Für grössere neue Bauten und Anlagen werden nutzungsplanerische Festlegungen im Generellen Erschliessungsplan vorausgesetzt. Die Beschneigung darf nur auf dauernd gefrorenem Boden erfolgen.
- 3 Bauten und Anlagen haben sich, soweit sie nicht unterirdisch angelegt werden können, gut in das Landschaftsbild einzufügen. Mobile Anlageteile, die das massgebende Terrain überragen, sind nach Saisonschluss nach Möglichkeit zu entfernen.
- 4 Wo sich Naturschutzzone und Wintersportzone überlagern, darf die Pistenpräparierung zu keiner Schädigung des zu schützenden Biotops führen (minimale Schneehöhe 30 cm).
- 5 Wo Strassen und Wege zu bewohnten Gebäuden von Skipisten überquert werden, sind die Pisten 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.

- 6 Schäden oder Ertragsausfälle, die durch die Ausübung des Wintersports und durch die Präparierung von Pisten an Grundstücken innerhalb der Wintersportzone entstehen, werden von einer Fachperson beurteilt und von der Gemeinde behoben oder entschädigt.
- 7 Kosten, die der Gemeinde aus der Freihaltung und Nutzung des Wintersportgeländes erwachsen, können den vom Wintersport profitierenden Unternehmungen und Vereinigungen wie Bergbahnen, Beherbergungsbetriebe, Tourismusorganisationen, Skischulen überbunden werden.
- 8 Das Verfahren für die Beurteilung und Entschädigung von Schäden und Ertragsausfällen gemäss Abs. 6 sowie für die Erhebung von Beiträgen gemäss Absatz 7 wird in dem von der Gemeinde zu erlassenden Reglement geregelt.

Campingzone

Art. 37

- 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 genehmigten Campingordnung und einer Betriebsbewilligung des Gemeindevorstandes. Die Betriebsbewilligung wird nur erteilt, wenn alle erforderlichen sanitären Anlagen sowie die Anlagen zur Schmutzwasserentsorgung bei der Eröffnung des Betriebes betriebsbereit sind.
- 4 Zeitlich befristete Zeltlager können vom Gemeindevorstand ausserhalb der Campingzone bewilligt werden.

Materialabbauzone

Art. 38

- 1 Die Materialabbauzone umfasst Flächen, die für die Gewinnung von natürlichen Materialien wie Steine, Kies, Sand, Lehm und andere mineralische Rohstoffe bestimmt sind.
- 2 Bauten und Anlagen, die unmittelbar dem Abbaubetrieb oder der Aufbereitung des an Ort gewonnenen Materials dienen, können für die Dauer des Abbaubetriebs bewilligt werden. Die Standorte solcher Gebäude und Anlagen sind im Generellen Gestaltungsplan festgelegt.

- 3 Die Abbauf Flächen sind nach der Materialentnahme im Sinne der künftigen Nutzung zu gestalten. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren. Sie kann insbesondere eine geeignete Sicherheit (zweckgebundenes Depositum) für die finanziellen Mittel verlangen, welche für den Abschluss der Arbeiten notwendig sind.
- 4 Für grössere Abbauvorhaben verlangt die Gemeinde einen Generellen Gestaltungsplan.

Zone Wertstoffsammelstelle

Art. 39

- 1 Die Zone Wertstoffsammelstelle dient der Sammlung und zeitlich begrenzten Lagerung von getrennt gesammelten Materialien, wie Bioabfällen, Papier, Karton, Glas, Metallen, Sperrgut, Kunststoffen und dergleichen sowie der Kompostaufbereitung.
- 2 Die Erstellung von Gebäuden ist nicht zulässig, mit Ausnahme von Überdachungen zwecks Witterungsschutz der gesammelten Materialien. Anlagen wie befestigte Plätze, Wege, Rampen, Bürocontainer und dergleichen sind zulässig, soweit sie betrieblich erforderlich sind. Das Abstellen mobiler Anlagen wie Container zwecks Sammlung der Wertstoffe ist zulässig.
- 3 Die Lagerung gefährlicher Stoffe richtet sich nach den übergeordneten Vorschriften. Die Betreiberin der Sammelstelle definiert in Zusammenarbeit mit der zuständigen kantonalen Fachstelle die zulässigen Stoffe und die erforderlichen Massnahmen hinsichtlich deren Lagerung.

Gebäude mit Sonderregelung Gefahrenzone

Art. 40

- 1 Für Bauten in Gefahrenzonen 1, die im Zonenplan als Gebäude mit Sonderregelung „Gefahrenzone“ festgelegt sind, gelten die nachstehenden Regelungen.
- 2 Im Bereich von festgelegten Gebäuden mit Sonderregelung „Gefahrenzone“ können alle nach Raumplanungsrecht zulässigen Bauvorhaben bewilligt werden, sofern nachgewiesen ist, dass auf der vom Bauvorhaben betroffenen Fläche durch bauliche Schutzmassnahmen ein genügend wirksamer Schutz gegen die vorherrschende Naturgefahr gewährleistet werden kann.
- 3 Im Hinblick auf das zum Zweck der Realisierung eines Bauvorhabens durchzuführende Baubewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen (BAB-Verfahren) prüft der zuständige Prüfingenieur der Gebäudeversicherung des Kantons Graubünden, ob allfällige bereits bestehende und / oder spätestens gleichzeitig mit dem Bauvorhaben zu erstellende bauliche Schutzmassnahmen einen genügend wirksamen Schutz gegen die vorherrschende Naturgefahr gewährleisten. Allfällige Auflagen des Prüfingenieurs werden in die BAB-Bewilligung aufgenommen.

- 4 Die BAB-Bewilligung darf erst erteilt werden, wenn mittels eines Protokolls der zuständigen Gefahrenkommission bescheinigt ist, dass nach der Realisierung des Bauvorhabens sämtliche Bauten und Anlagen, welche dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, am betreffenden Standort genügend wirksam gegen die vorherrschende Naturgefahr geschützt sind.
- 5 Wenn für Gebäude, welche dieser Sonderregel unterliegen, Verbesserungen oder der Neubau von Objektschutzmassnahmen erforderlich werden, können für die zu treffenden Massnahmen beim Kanton Graubünden Gesuche für Subventionsbeiträge im Rahmen von Art. 49 Abs. 1 des Kantonalen Waldgesetzes (KWaG) gestellt werden.

3. Genereller Gestaltungsplan

Ortsbildschutzbereich

Art. 41

- 1 Als Ortsbildschutzbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit Baugruppen, Bauten und Anlagen sowie Freiräumen, die auf Grund ihrer Gesamtform, Stellung und äussern Erscheinung von erheblicher räumlicher, architektonischer oder ortsbaulicher Bedeutung sind.
- 2 Im Ortsbildschutzbereich gelegene Bauten und Anlagen sowie wertvolle Gebäudeteile sind grundsätzlich zu erhalten. Erneuerungen und Umbauten sind im Rahmen der Zonenbestimmungen unter Wahrung der historischen Bausubstanz und der äussern Erscheinung möglich. Siedlungsstruktur und Bauweise sind zu erhalten und zu ergänzen. Für das Ortsbild bedeutende Freiräume wie Innenhöfe, Gärten sowie Mauern und Einfriedungen sind zu erhalten.
- 3 Die Baubehörde kann Abbrüche bewilligen, sofern ein Neubauprojekt vorliegt, welches bezüglich Stellung, Form und Gestaltung mindestens die gleichen ortsbaulichen Qualitäten aufweist wie das abzubrechende Objekt. Auf einen Ersatzneubau kann nur verzichtet werden, wenn dafür ein erhebliches öffentliches Interesse besteht sowie bei untergeordneten Bauten.
- 4 Alle Bauvorhaben sind der Baubehörde vor der Ausarbeitung der Projekte bekannt zu geben. Diese bestimmt in Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft die projektbezogenen Rahmenbedingungen. Bei Neubauten, Abbrüchen und Ersatzbauten sowie wesentlichen Umbauten zieht die Baubehörde in der Regel die Gestaltungsberatung oder die Denkmalpflege bei.

Geschützte Bauten

Art. 42

- 1 Als geschützte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten, die wegen ihrer Stellung, Form und Bausubstanz von hohem siedlungsbaulichem und bauhistorischem Wert sind. Geschützte Bauten dürfen nicht abgebrochen oder ausgekernt werden. Erneuerungen, Um- und Anbauten, die sich für die

bestimmungsgemässe Nutzung des Gebäudes als unerlässlich erweisen, sind unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig.

2. Bauvorhaben an geschützten Bauten sind vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden. Diese legt unter Beizug der Denkmalpflege bzw. der Gestaltungsberatung die erforderlichen Schutzanordnungen fest und entscheidet über allfällige Auflagen.

Erhaltenswerte Baugruppe

Art. 43

1. Als erhaltenswerte 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. Ein Ersatz bestehender Bauten ist in Ausnahmefällen zulässig. Ersatzbauten haben sich bezüglich Stellung, Konstruktion, Materialisierung und Volumen dem Altbau zu entsprechen.

Geschützte Natur- und Kulturobjekte

Art. 44

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.

Erhaltenswerte Mauern

Art. 45

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.

Baugestaltungslinien

Art. 46

1. 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. Sie bestimmen zwingend die Lage von Gebäuden oder Gebäudeseiten.

- 3 Baugestaltungslinien können im Generellen Gestaltungsplan oder in Folgeplänen festgelegt werden.
- 4 Bau- und Baugestaltungslinien im Bereich von Kantonsstrassen, welche von der Gemeinde festgelegt werden, sind vorgängig mit dem TBA abzustimmen. Gegenüber Kantonsstrassen sind nur Bau- und Baugestaltungslinien verbindlich, welche vom Kanton genehmigt wurden.

4. Genereller Erschliessungsplan

Allgemeines

Art. 47

- 1 Der GEP legt in den Grundzügen die Erschliessung des Gemeindegebietes mit Verkehrs-, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen fest. Er kann auch Anlagen der Feinerschliessung enthalten.
- 2 Wo der GEP für Erschliessungsanlagen der Feinerschliessung lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Sammel- und Erschliessungsstrassen

Art. 48

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

Land- und Forstwirtschaftswege

Art. 49

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

Langsamverkehr

Art. 50

- 1 Die Gemeinde sorgt dafür, dass die Fuss-, Wander- und Radwege von der Allgemeinheit (jedermann) im Rahmen ihrer Zweckbestimmung begangen und befahren werden können. Die Gemeinde erlässt bei Bedarf Nutzungsbeschränkungen.

- 2 Wanderwege ausserhalb der Siedlungen sind zu kennzeichnen. Neue Wanderwege ausserhalb der Siedlungen sind als Naturwege anzulegen.
- 3 Mountainbikerouten sind nach Möglichkeit getrennt vom Fuss- und Wanderwegnetz festzulegen.

Öffentliche Parkieranlagen

Art. 51

- 1 Die Gemeinde sorgt für ein ausreichendes Angebot an öffentlichen Parkieranlagen für Motorfahrzeuge.
- 2 Die Baubehörde erlässt bei Bedarf für öffentliche Parkplätze sowie für die von der Gemeinde erstellten Gemeinschaftsanlagen eine Benützungs- und Gebührenordnung.

Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

Art. 52

- 1 Der Generelle Erschliessungsplan bezeichnet die bestehenden und geplanten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, die für die hinreichende Erschliessung der Bauzonen notwendig sind. Dazu zählen namentlich Anlagen der Trinkwasserversorgung, der Energieversorgung, der Abfallbewirtschaftung und - nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans - Anlagen der Abwasserbeseitigung.
- 2 Die im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen sind öffentlich. Der Anschluss privater Grundstücke an die öffentlichen Anlagen sowie die Entsorgung von Abfällen richten sich nach der Erschliessungsgesetzgebung.

Sport- und Freizeitanlagen

Art. 53

- 1 Sport- und Freizeitanlagen wie Skilifte, Seilbahnen, Rodelbahnen, Rutschbahnen sowie die zugehörigen Betriebseinrichtungen wie Wasserbezugsquellen, Wasserleitungen und Zapfstellen für die Beschneigung sind nach Massgabe des Generellen Erschliessungsplans zulässig.
- 2 Im Generellen Erschliessungsplan als konzessionspflichtig bezeichnete Sport- und Freizeitanlagen wie Skilifte und Seilbahnen bedürfen zur Realisierung einer Konzession und Plangenehmigung von Bund oder Kanton.

5. Folgeplanungen

Folgeplanung

Art. 54

- 1 In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit Folgeplanung (Arealplanung, Quartierplanung, Landumlegung) werden Bauvorhaben nur bewilligt, wenn sie

den Erlass der Folgeplanung nicht beeinträchtigen und wenn sie den rechtskräftigen und vorgesehenen neuen Vorschriften und Vorgaben nicht entgegenstehen.

- 2 Die in der Grundordnung festgelegte Abgrenzung des Planungsgebiets ist für jedermann verbindlich. Die Baubehörde kann jedoch zu Beginn oder im Verlauf der Planung das Verfahren auf weitere Grundstücke ausdehnen, sofern sich dies als notwendig oder zweckmässig erweist.
- 3 Folgeplanungen können von der Baubehörde auch ausserhalb von Gebieten mit Folgeplanpflicht durchgeführt werden, wenn sich eine Folgeplanung zur Umsetzung der Grundordnung als notwendig oder zweckmässig erweist.
- 4 In Gebieten mit Folgeplanung stellt die Baubehörde mit geeigneten Mitteln sicher, dass der Boden gemäss den Nutzungsbestimmungen haushälterisch genutzt wird.

IV Kommunale Bauvorschriften

1. Formelles Baurecht

Baubewilligungspflicht

Art. 55

- 1 Sämtliche Bauvorhaben sind vorgängig der Projektierung und Ausführung ausnahmslos schriftlich der Baubehörde anzuzeigen. Die Baubehörde registriert das Vorhaben und die Bauherrschaft.
- 2 Betreffend den Entscheid, ob ein Bauvorhaben dem ordentlichen oder dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren unterstellt wird, richtet sich das Vorgehen nach Art. 40a Abs. 2 und Abs. 3 KRVO.
- 3 Nach Eingang des formellen Baugesuchs führt die Baubehörde das festgelegte Verfahren durch, sorgt bei Bedarf für die Einleitung des Verfahrens für Bauten ausserhalb der Bauzone und stellt bei Bauvorhaben, die Zusatzbewilligungen erfordern, die notwendige Koordination mit den zuständigen Behörden sicher.
- 4 Nicht bewilligungspflichtige Bauvorhaben gemäss Art. 40 KRVO unterstehen dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren gemäss Art. 50 und Art. 51 KRVO.
- 5 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.

Baugesuch

Art. 56

- 1 Das Baugesuch ist auf amtlichem Formular in zwei, bei BAB-Gesuchen in vier Ausfertigungen sowie zusätzlich in elektronischer Form einzureichen. In besonderen Fällen kann die Baubehörde die Einreichung weiterer Ausfertigungen verlangen.
- 2 Die dem Baugesuch beizulegenden Unterlagen sind in Anhang 1 des Baugesetzes enthalten.
- 3 Die Baubehörde kann auf einzelne Planunterlagen verzichten oder weitere anfordern, sofern dies für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist. Bei besonderen Bauvorhaben kann sie ein Modell verlangen. Bei Bauvorhaben, die dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren unterliegen, ist das Baugesuch in vereinfachter Ausführung und lediglich mit den für das Verständnis des Vorhabens notwendigen Unterlagen einzureichen.
- 4 Die Baugesuchsunterlagen sind von der Grundeigentümerin bzw. vom Grundeigentümer, von der Bauherrschaft und von den Projektverfassenden zu

unterzeichnen. In besonderen Fällen ersetzt ein Nachweis der Verfügungsbe-
rechtigung die Unterschrift der Grundeigentümerschaft.

- 5 Bei Änderung bestehender Bauten und Anlagen sowie bewilligter Pläne muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach der Ände-
rung ersichtlich sein (bestehend: grau/schwarz; neu: rot; Abbruch: gelb).
- 6 Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Baubehörde unaufgefordert eine Doku-
mentation des ausgeführten Werks abzugeben (Ausführungspläne). Bei Bauvor-
haben mit BAB- Bewilligung sind der Baubehörde zwei Ausfertigungen abzulie-
fern.

Revers

Art. 57

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

2. Sicherheit und Gesundheit

Wohnhygiene

Art. 58

- 1 Räume mit Hauptnutzflächen müssen genügend belichtet und lüftbar sein. Ge-
gebenenfalls sind durch entsprechende technische Ausrüstungen einwandfreie
Verhältnisse zu schaffen.
- 2 Wohn- und Schlafräume müssen im Mittel auf einer Seite um 1/2 der Raum-
höhe über den Erdboden hinausragen.

Nebenräume

Art. 59

- 1 Beim Neubau von Wohnsiedlungen und Mehrfamilienhäusern sind mindestens
10 % der gesamten Hauptnutzfläche der Wohnungen als Keller, Bastel- und all-
gemeine Nebenräume ausserhalb der Wohnungen bereitzustellen.

Bauarbeiten

Art. 60

- 1 Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen, Sachen und Um-
welt erforderlichen Massnahmen zu treffen.
- 2 Bauarbeiten sind so zu planen und auszuführen, dass möglichst wenig Immissi-
onen entstehen und die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften

eingehalten sind. Bei Bauarbeiten, die Verkehrs- oder anderen Lärm sowie Staub, Erschütterungen oder lästige Gerüche verursachen, bestimmt die Baubehörde die Bauzeiten.

- 3 Baustellenabwasser ist je nach Abwasserart und Anfall zu behandeln, bevor es mit Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (Amt für Natur und Umwelt) in die Kanalisation oder in einen Vorfluter eingeleitet oder versickert wird. Die auf Baustellen anfallenden Abfälle sind nach den eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Vorschriften zu entsorgen.

Siloballen

Art. 61

- 1 Siloballen sind grundsätzlich beim Betriebszentrum oder bei einem Betriebsgebäude zu lagern.
- 2 Die Siloballen sind vor dem Wild zu schützen.
- 3 Standorte abseits von Ballenlagern, dürfen maximal 5 Monate pro Jahr eingerichtet resp. betrieben werden.
- 4 Die materiellrechtlichen Bestimmungen (Grenzabstände, Wald-, Gewässer- und Strassenabstände, Verunstaltungsverbot etc.) sind bei der Lagerung von Siloballen in jedem Fall einzuhalten.

3. Gestaltung

Architektur

Art. 62

- 1 Bauvorhaben, welche den Anforderungen an eine gute Gestaltung, insbesondere bezüglich Stellung und Proportionen des Gebäudes, Gliederung der Fassaden, Dachgestaltung oder Farbgebung nicht genügen, werden zur Überarbeitung unter Beizug der Bauberatung zurückgewiesen.
- 2 Der Gemeindevorstand kann Baubewilligungen mit Auflagen in Bezug auf die Gestaltung der Umgebung und Bepflanzung verbinden.

Dächer

Art. 63

- 1 Bei der Dachgestaltung ist auf die örtlichen Formen, Farben und Materialien Bezug zu nehmen.
- 2 Es sind grundsätzlich nur Satteldächer mit einer Neigung zwischen 18°-30° zulässig. In der Ortschaft Grüşch sind zusätzlich auch Walmdächer zulässig. In der Industriezone, Gewerbezone und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie auf An- und Kleinbauten sind auch andere Dachformen, insbesondere Flachdächer, zulässig.

- 3 Flachdachterrassen sind zulässig. Sie müssen mindestens ein Geschoss tiefer als die Traufe des Hauptgebäudes liegen. Ihre Gesamtfläche darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudefläche des Hauptgebäudes betragen.
- 4 Geneigte Dächer haben in jedem Fall einen umlaufenden Dachvorsprung von mindestens 20 cm (Trauf und Ort) aufzuweisen. Im Traufbereich hat der Dachvorsprung inkl. Dachrinne mindestens 5 % der mittleren Fassadenhöhe zu betragen. Bei An- und Kleinbauten sowie bei Bauten in der Gewerbezone kann der Dachabschluss frei gestaltet werden.
- 5 Dacheinschnitte und Dachaufbauten dürfen in der Summe höchstens 1/3 der Fassadenlänge betragen. Die Breite von Dachaufbauten darf pro Einzelement max. 2.5 m betragen.

Solaranlagen

Art. 64

- 1 Das Erstellen von Solaranlagen richtet sich grundsätzlich nach den Vorschriften der eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung. Bewilligungsfreie Solaranlagen nach Art. 18a Abs. 1 RPG und Art. 32a RPV sind der Baubehörde zu melden.
- 2 Die Anordnung der Solaranlagen muss gestalterisch auf die vorhandenen Bauteile auf dem Dach sowie auf die Gebäudegliederungen abgestimmt werden. Solaranlagen sind als möglichst zusammenhängende und kompakte Flächen auszubilden.
- 3 Solaranlagen an Fassaden und Brüstungen sowie freistehende Solaranlagen sind in jedem Fall bewilligungspflichtig.
- 4 Im Ortsbildschutzbereich ist grundsätzlich nur die Indachmontage zulässig. Eine flächenbündige Aufdachmontage ist bei einer nachträglichen Erstellung der Solaranlage, d.h. wenn keine anderen baulichen Massnahmen an der Dachhaut erfolgen, erlaubt.
- 5 Das Aufständern von Sonnenkollektoren und Solarzellen ist grundsätzlich nur auf Flachdächern oder auf wenig einsehbaren Klein- oder Anbauten erlaubt. Aufgeständerte Solaranlagen dürfen die Dachfläche um maximal 1.00 m überragen. Die Anlagen müssen ferner innerhalb eines 45°-Winkels, gemessen ab Dachrand, liegen.

Einfriedungen und Pflanzen

Art. 65

- 1 Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge haben sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Mobile Weidezäune sind nach erfolgter Beweidung umgehend wieder zu entfernen und dürfen nicht im Freien gelagert werden.

- 2 Einfriedungen dürfen nicht höher als 1.20 m über den Fahrbahnrand reichen. Ihr Abstand vom Fahrbahnrand muss mindestens 30 cm betragen. Höhere Einfriedungen müssen um das Mass der Mehrhöhe zurückversetzt werden.
- 3 Beim Ersatz von bestehenden Einfriedungen sind die Vorschriften gemäss Absatz 2 einzuhalten.
- 4 Beeinträchtigen Pflanzen fremdes Eigentum, die öffentliche Sicherheit oder das Orts- und Landschaftsbild, kann die Baubehörde deren Beseitigung anordnen.
- 5 Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten.
- 6 An Kantonsstrassen vorbehalten bleiben die Abstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung für Pflanzen sowie für Einfriedungen.

Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern

Art. 66

- 1 Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungen, Stützmauern sowie hinterfüllte Mauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken und dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- 2 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nach Abschluss der Arbeiten mit einheimischen Bäumen, Sträuchern oder Pflanzen zu begrünen. Die Baubehörde kann Wiederherstellungspläne verlangen.

Reklamen und Hinweistafeln

Art. 67

- 1 Reklamen und Hinweistafeln sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.
- 2 Im Bereich von Kantonsstrassen erfordern Reklamen und Hinweistafeln eine Bewilligung des TBA.

Antennen

Art. 68

- 1 Die Standorte von Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen sind so zu wählen, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.
- 2 Die Baubehörde kann bei Neubauten sowie wesentlichen Umbauten oder Erweiterungen die Erstellung von Gemeinschaftsantennen vorschreiben und das anschlusspflichtige Gebiet bestimmen.

4. Verkehr

Verkehrssicherheit

Art. 69

- 1 Die Baubehörde sorgt dafür, dass die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen, insbesondere die Anlagen für den Langsamverkehr, gefahrlos benützt werden können.
- 2 Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benützer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen auf Kosten der Eigentümerin oder des Eigentümers der Anlage verfügen.
- 3 An Kantonsstrassen bedingen neue Anlagen oder Änderungen an bestehenden Anlagen eine zusätzliche Bewilligung des kantonalen Tiefbauamtes.
- 4 Auf Dächern entlang von öffentlich nutzbaren Räumen sind Dachkännel und Schneefangvorrichtungen anzubringen. Wird durch abfliessendes Wasser oder Dachlawinen die öffentliche Sicherheit gefährdet, haben Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen. Bleiben sie untätig, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf deren Kosten ausführen.

Zu- und Ausfahrten

Art. 70

- 1 Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf kommunale Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 5 m Länge und 3 m Breite aufweisen. Bei direkter Zufahrtsmöglichkeit, wie beispielsweise bei offenen Unterständen oder Toren mit Funksteuerung, können Unterschreitungen der Mindestmasse gewährt werden.
- 2 Rampen dürfen eine maximale Neigung von 12% aufweisen (ausgenommen überdeckte Rampen). Bei Rampen an verkehrsreichen Strassen muss zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Rampe ein Vorplatz mit einer Neigung von höchstens 5% und von mindestens 4 m Länge vorhanden sein.
- 3 Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in der Dorfzone und der Dorferweiterungszone, kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten.
- 4 An Kantonsstrassen bedingen neue Anlagen oder Änderungen an bestehenden Anlagen eine zusätzliche Bewilligung des kantonalen Tiefbauamtes.

Abstellplätze für Fahrzeuge

1. Pflichtplätze

Art. 71

- 1 Bei Neubauten sowie bei Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, hat die Bauherrschaft in

angemessener Distanz während des ganzen Jahrs zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offen zu halten oder die erforderlichen Rechte für die dauernde Benützung von Abstellplätzen auf fremdem Boden nachzuweisen.

2 Grundsätzlich sind bereitzustellen bei

- | | |
|------------------------|---|
| – Wohngebäuden | 1 Platz pro Wohnung bis 120m ² Hauptnutzfläche, darüber 2 Plätze
Bei Gebäuden mit drei oder mehr Wohnungen zusätzlich 1 Besucherparkplatz pro 6 Pflichtparkplätze |
| – Gewerbe-/Bürogebäude | 1 Platz pro 50 m ² Hauptnutzfläche |
| – Verkaufslokale | 1 Platz pro 30 m ² Ladenfläche |
| – Pensionen, Hotels | 1 Platz pro 3 Gastbetten |
| – Restaurants | 1 Platz pro 5 Sitzplätze (ohne Hotelspeisesäle) |

- 3 Für weitere Bauten und Anlagen bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze gemäss den Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS-Normen). Sie berücksichtigt bei der Festlegung der Anzahl Pflichtparkplätze die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und den Anteil des Langsamverkehrs am erzeugten Verkehrsaufkommen. Sie kann in besonderen Fällen die Anzahl Pflichtparkplätze gegen Revers herabsetzen.
- 4 Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen werden zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet, sofern es die Verhältnisse erfordern.
- 5 Werden Pflichtparkplätze durch nachträgliche Abparzellierung von der zugehörigen Baute oder Anlage getrennt, ist durch die Grundeigentümer der Nachweis für Realersatz im Sinne von Abs. 1 zu erbringen.
- 6 Wertvolle Baumbestände und Gärten sowie für das Ortsbild bedeutsame Räume wie Innenhöfe, Plätze oder Mauern und Einfriedungen dürfen nicht für die Anlage von Abstellplätzen beseitigt oder beansprucht werden.

2. Ersatzabgabe

Art. 72

- 1 Ist die Anlage der vorgeschriebenen Abstellplätze auf eigenem oder durch vertragliche Abmachung gesichertem fremdem Boden nicht möglich und können die Abstellplätze auch nicht in einer Gemeinschaftsanlage bereitgestellt werden, ist für jeden fehlenden Abstellplatz eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen.
- 2 Die Ersatzabgabe beträgt pro Abstellplatz Fr. 7'500.-. Dieser Betrag entspricht dem schweizerischen Baupreisindex (Hochbau, Grossregion Ostschweiz) vom April 2021 von 101.4 Punkten (Basis = Oktober 2020). Verändert sich der

Index um jeweils 10% der Punkte, erhöht oder ermässigt sich die Ersatzabgabe ebenfalls um 10 %.

- 3 Die Ersatzabgabe wird der Bauherrschaft bei Erteilung der Baubewilligung in Rechnung gestellt und ist vor Baubeginn zu bezahlen. Der Ertrag der Abgaben ist für die Erstellung öffentlicher Parkplätze zu verwenden.
- 4 Kann der Pflichtige nachträglich die geforderten Pflichtparkplätze schaffen, so sind die bereits geleisteten Ersatzabgaben zinslos zurückzuerstatten bzw. zu verrechnen.

5. Versorgung und Entsorgung

Werkleitungen

Art. 73

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

Abwässer

Art. 74

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

6. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums

Art. 75

- 1 Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Grund oder öffentlichen Gewässern ist nur mit Bewilligung des Gemeindevorstandes zulässig.
- 2 Eine über den gesteigerten Gemeingebrauch hinausgehende Sondernutzung an öffentlichem Grund oder an öffentlichen Gewässern bedarf einer Konzession der Gemeinde.

- 3 Die Baubehörde kann die Nutzung des öffentlichen Luftraums durch Erker, Balkone oder andere ausladende Gebäudeteile bewilligen, wenn die Benützung des öffentlichen Grundes nicht erschwert wird, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine anderen öffentlichen Interessen entgegenstehen. Bestehende vorspringende Gebäudeteile wie Vorsprünge, Sockel, Erker, Vordächer dürfen bewilligungsfrei nachisoliert werden.
- 4 Bewilligungen für gesteigerter Gemeingebrauch und Sondernutzungen können von der Leistung einer Entschädigung abhängig gemacht werden. Einzelheiten über die Bemessung und Erhebung regelt der Gemeindevorstand in einer Gebührenverordnung.

Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

Art. 76

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

Nutzung von fremdem Eigentum für private Zwecke

Art. 77

- 1 Die Bauherrschaft ist bei Bauvorhaben in der Bauzone berechtigt, fremden Privatboden vorübergehend als Baustellenzufahrt, zur Lagerung von Material und Maschinen, zur Einlassung von Erdankern oder zu vergleichbaren Zwecken in Anspruch zu nehmen, sofern dies für Vorbereitungshandlungen oder für die Ausführung des Bauvorhabens unumgänglich ist.
- 2 Die Ausübung dieses Rechts hat für das Eigentum des Betroffenen möglichst schonend zu erfolgen und darf dieses nicht in unzumutbarer Weise gefährden oder beeinträchtigen. Die Bauherrschaft hat die Massnahmen und Vorrichtungen nach Beendigung der Bauarbeiten zu entfernen, sofern dies technisch möglich ist und keinen unverhältnismässigen Aufwand verursacht.
- 3 Der Betroffene hat Anspruch auf angemessene Entschädigung für die vorübergehende Beanspruchung und auf vollen Schadenersatz.
- 4 Der Ansprecher hat die beabsichtigte Inanspruchnahme dem Betroffenen genau und rechtzeitig schriftlich mitzuteilen. Stimmt der Betroffene innert 30 Tagen seit der Mitteilung nicht zu oder können sich die Beteiligten über die Höhe der angemessenen Entschädigung nicht einigen, entscheidet auf Begehren des Ansprechers die kommunale Baubehörde innert 20 Tagen mittels anfechtbarer Verfügung über die Zulässigkeit der Inanspruchnahme und / oder die Höhe der Entschädigung.

- 5 Allfällige Schadenersatzansprüche hat der Betroffene auf dem Zivilweg geltend zu machen.

V Erschliessungsordnung

1. Allgemeines

Erschliessungsgesetzgebung

Art. 78

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

Erschliessungsprogramm

Art. 79

- 1 Die Baubehörde ist zuständig für den Erlass des Erschliessungsprogramms.
- 2 Die Baubehörde legt den Entwurf für das Erschliessungsprogramm in der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich auf und gibt die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt. Während der öffentlichen Auflage können Betroffene bei der Baubehörde Vorschläge und

Einwendungen einbringen. Diese prüft die Eingaben, entscheidet über allfällige Anpassungen und erlässt das Erschliessungsprogramm.

- 3 Die Baubehörde sorgt dafür, dass die sich aus dem Erschliessungsprogramm ergebenden finanziellen Verpflichtungen in das jährliche Budget der Gemeinde aufgenommen werden.
- 4 Bei wesentlichen Anpassungen des Erschliessungsprogramms ist das Auflageverfahren zu wiederholen.

2. Projektierung und Bewilligung

Generelle Projekte und Bauprojekte

Art. 80

- 1 Die generellen Projekte umfassen die Verkehrsanlagen der Grund- und Groberschliessung, die Hauptanlagen der Wasserversorgung und der Abwasserentsorgung sowie Anlagen der Energieversorgung und der Abfallbewirtschaftung. Sie können auch Anlagen der Feinerschliessung enthalten.
- 2 Die Bauprojekte bestimmen Art, Umfang, Lage und bautechnische Gestaltung von Erschliessungsanlagen und weitere Einzelheiten.
- 3 Die Bewilligung der Erschliessungsanlagen erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

Öffentliche Erschliessungsanlagen

Art. 81

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

Private Erschliessungsanlagen

Art. 82

- 1 Die Ausführung und Finanzierung von privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümer. Private Erschliessungsanlagen sind dauernd in gutem und funktionsfähigem Zustand zu halten und rechtzeitig zu erneuern. Bei

Vernachlässigung dieser Verpflichtung trifft die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen. Sofern notwendig, ordnet sie die Ersatzvornahme an.

- 2 Die Baubehörde hat auf Antrag private Erschliessungsanlagen, die dem Gemeindegebrauch 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.
- 3 Die Gemeinde kann den Unterhalt und die Reinigung von privaten Verkehrs-, Versorgungs- oder Entsorgungsanlagen sowie den Winterdienst auf Privatstrassen gegen Verrechnung der Selbstkosten übernehmen, wenn
 - a) es die Mehrheit der beteiligten Grundeigentümer beantragt, oder
 - b) die Grundeigentümer ihrer Unterhaltspflicht nicht in genügender Weise nachkommen.
- 4 Die Kosten werden von der Baubehörde nach dem Vorteilsprinzip auf die Grundeigentümer aufgeteilt.

Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung

Art. 83

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

Schneeräumung

Art. 84

- 1 Die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen werden während des Winters von der Gemeinde offengehalten, soweit es den öffentlichen Bedürfnissen entspricht.
- 2 Die Gemeinde ist befugt, bei der Schneeräumung den Schnee unter möglicher Schonung von Bauten und Kulturen auf angrenzenden privaten Grundstücken abzulagern. Die betroffenen Grundstücke sind von der Gemeinde nach der

Schneeschnelze von Abfällen zu reinigen. Schäden an Bauten, Zäunen oder Pflanzen, welche nachweislich durch die Schneeschnelzung verursacht wurden, werden vergütet.

VI Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Vollzug

Art. 85

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

Rechtsmittel

Art. 86

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

Inkrafttreten

Art. 87

- 1 Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Urnenabstimmung mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.
- 2 Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Baugesetzes noch nicht bewilligt oder genehmigt sind.
- 3 Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde, insbesondere das Baugesetz Fanas vom 31. Mai 1996, das Baugesetz Gräsch vom 18. Januar 1996, und das Baugesetz Valzeina vom 20. Dezember 2002, als aufgehoben.

Anhang 1: Dem Baugesuch beizulegende Unterlagen (soweit erforderlich)

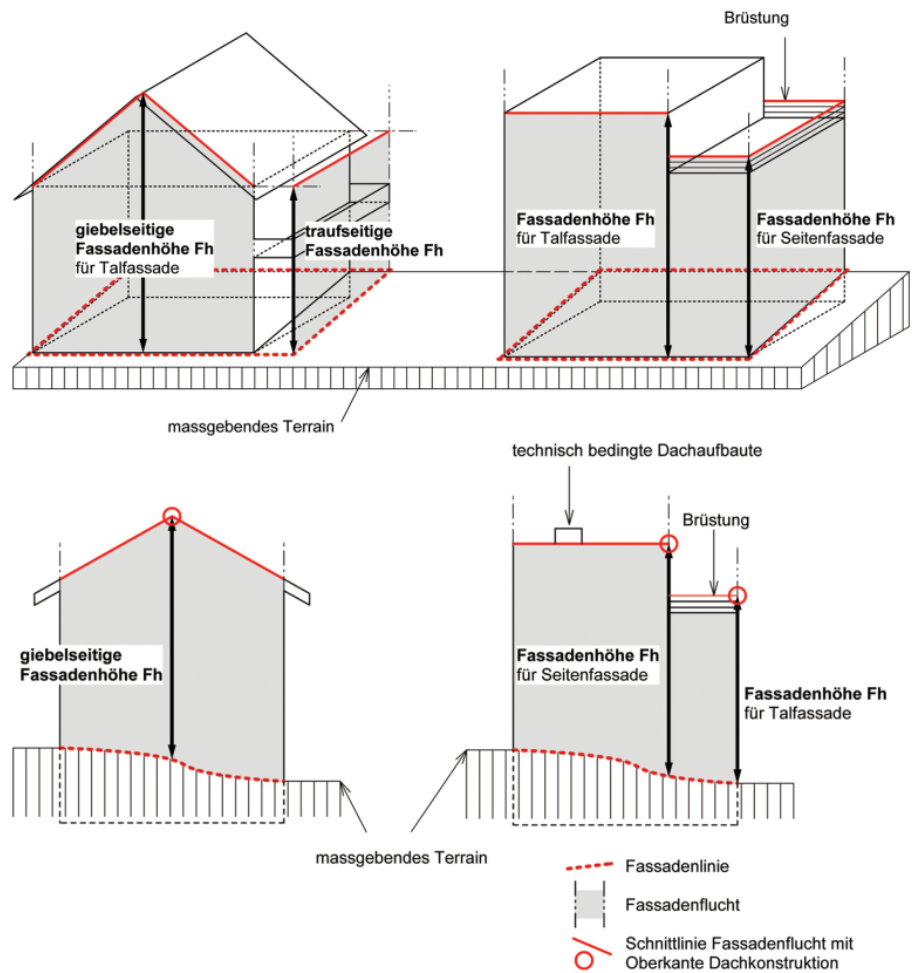
1. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellenummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, projizierte Fassadenlinie (3.3), Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;
2. Bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude;
3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom und Telefon;
4. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, alle relevanten Masse gemäss IVHB; projizierte Fassadenlinie (3.3) im Grundriss des 1. Vollgeschosses (6.1); Zweckbestimmung der Räume;
5. Ansichten und Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben zu massgeblichen Höhenmassen gemäss IVHB, mit Verlauf des massgebenden und neuen Terrains in der Flucht der projizierten Fassadenlinie bis zur Grenze, sowie Strassenhöhen; Angabe der massgeblichen Längen-, Flächen- und Höhenmasse von Abgrabungen, zum Herausragen von Unterniveaubauten sowie von Dachaufbauten;
6. Detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer mit Darstellung der Geschossflächenkomponenten nach SIA 416 und den für die Ausnützungsziffer massgeblichen Elementen;
7. Detaillierte Berechnung der Pflichtparkplätze (Autoabstellplätze);
8. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Baugrubensicherungen, Parkplätzen, Bepflanzungen usw.;
9. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
10. Angabe der approximativen Baukosten; kubische Berechnung nach SIA-Norm 416;
11. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
12. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
13. Bei Bauten und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen die erforderlichen Gesuche gemäss kantonalen Vorschriften;
14. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular. Für geschützte und wertvolle Gebäude gelten bezüglich Energienachweis besondere Bestimmungen;

15. Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;
16. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Gebäuden in der Gefahrenzone;
17. Bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;
18. Detailpläne der Abwasserreinigungsanlagen (Einzelkläranlagen) bzw. der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser sowie Angaben zur Dimensionierung der Anlagen;
19. Bei Bauvorhaben, einschliesslich temporäre Anlagen wie Baustelleninstallationen, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
20. Bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstands gemäss FAT-Bericht und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;
21. Bei Bauvorhaben, einschliesslich temporäre Anlagen wie Baustelleninstallationen, mit erheblichen Emissionen von Luftverunreinigungen, Immissionsprognose gemäss eidgenössischen Vorschriften (auf Verlangen der Baubehörde);
22. Bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung verursachen, Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;
23. Bei Bauvorhaben, einschliesslich temporäre Anlagen wie Baustelleninstallationen, mit eigenen Lärmquellen Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften (Lärmprognose auf Verlangen der Baubehörde);
24. Bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
25. Unterlagen für die Bewilligung von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme gemäss den Weisungen der kantonalen Fachstelle für Gewässerschutz;
26. Lärmmachweis nach den Vorgaben der kantonalen Lärmschutzfachleute (Cercle Bruit) sofern Luft/Luft- oder Luft-/Wasserwärmepumpen vorgesehen sind;
27. Angaben über Art und Menge der bei Ausführung des Bauvorhabens anfallenden Abfälle und Angaben über deren Entsorgung auf besonderem Formular (Entsorgungserklärung Amt für Natur und Umwelt);
28. Bei Abfallanlagen (z.B. Deponien, Anlagen zum Sammeln und Aufbereiten von Abfällen aller Art, Abfallzwischenlager, Kompostieranlagen ab einer Kapazität von 100 Tonnen pro Jahr) Angaben und Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
29. Bestätigung, dass die erforderlichen Massnahmen zum Schutz gegen Radon getroffen werden auf besonderem Formular;

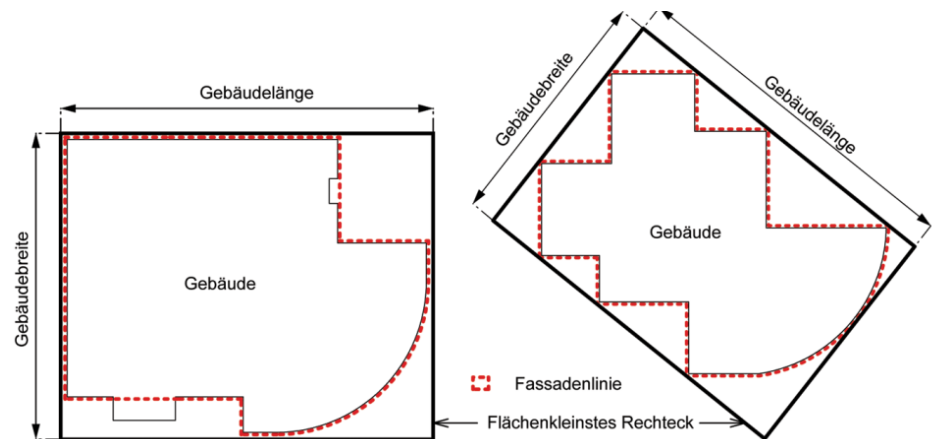
30. Angaben und Vereinbarungen über allfällige Näher- und Grenzbau-rechte und dergleichen sowie über allfällige dauernde oder vorüberge-hende Beanspruchungen fremder öffentlicher oder privater Grundstü-cke, unter Beilage allenfalls vorhandener Auszüge aus dem Grundbuch (Einträge, Vormerkungen, Anmerkungen);
31. allfällige Angaben zu NHG-Schutzobjekten.

Anhang 2 (Auszug Erläuterungsskizzen IVHB)

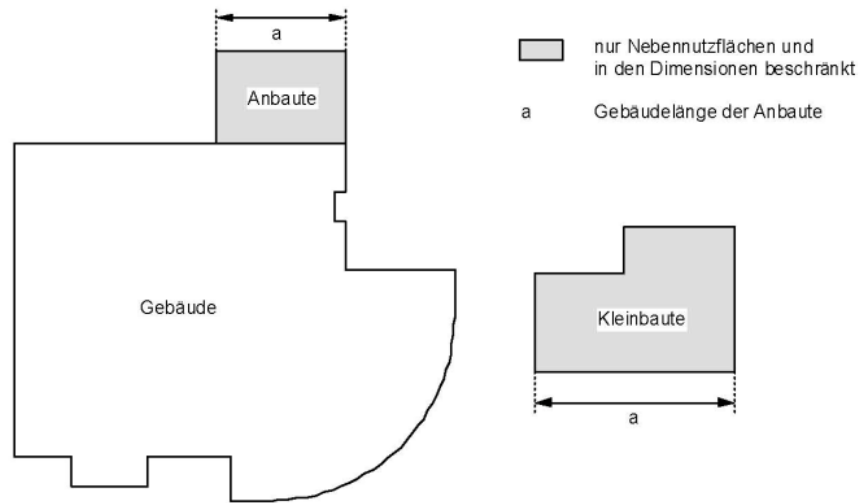
Fassadenhöhe (Art. 18)



Gebäudelänge (Art. 19)



An- und Kleinbauten (Art. 21)



Unterniveaubaute (Art. 21)

