

I. ALLGEMEINES

- | | | | |
|----------------------|---|--|--------|
| Geltungs-
bereich | 1 | Das Baugesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet. Seine Vorschriften finden Anwendung auf sämtliche der Bewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen. | Art. 1 |
| Baubehörde | 1 | Baubehörde ist der Gemeinderat. | Art. 2 |
| | 2 | Der Baubehörde obliegt der Vollzug dieses Gesetzes sowie die Anwendung eidgenössischer und kantonaler Vorschriften, soweit die Gemeinde hiefür zuständig ist. | |
| | 3 | Die Baubehörde kann bei Bedarf sachkundige Berater bezeichnen. | |
| Bau-
kommission | 1 | Die Baukommission besteht aus 3 Mitgliedern. Der Baufachchef gehört ihr von Amtes wegen an, die übrigen Mitglieder werden von der Gemeindeversammlung für die gleiche Amtsdauer wie die Baubehörde gewählt. | Art. 3 |
| | 2 | Die Baukommission konstituiert sich selbst. Sie ist beschlussfähig, wenn mindestens 2 Mitglieder anwesend sind. | |
| | 3 | Die Baukommission amtet 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. | |
| Bauberatung | 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. | Art. 4 |
| | 2 | Der Bauberater kann bei Neu- und Umbauten in der Dorf- und Dorferweiterungszone sowie bei Quartierplanungen beigezogen werden. Die Kosten für den Bauberater gehen zu Lasten des Baugesuchstellers | |

- | | | | |
|-------------------------|---|---|--------|
| Hofstattrecht | 1 | Wird ein Gebäude ganz oder teilweise zerstört oder abgebrochen, so darf es binnen fünf Jahren ohne Rücksicht auf die Vorschriften des Baugesetzes bezüglich Ausnützungsziffer, Gebäudehöhe, Gebäudelänge und Grenzabstände im bisherigen Umfang wiederhergestellt werden. Zweckänderungen im Rahmen der Nutzungs- und Gestaltungsvorschriften sind zulässig, soweit dadurch die Interessen Dritter nicht über Gebühr beeinträchtigt werden. | Art. 5 |
| | 2 | Abweichungen von einzelnen Massen des Altbaus im Rahmen der bestehenden Gebäudekubatur können gestattet oder angeordnet werden, wenn damit eine bessere Gesamtgestaltung ermöglicht wird oder wenn dies aus anderen wichtigen Gründen des öffentlichen Interesses erforderlich ist. | |
| | 3 | Die Gebäudemasse sind vor dem Abbruch des Gebäudes oder binnen zwei Monaten nach dessen Zerstörung in einem vom Grundbuchgeometer zu erstellenden und von der Gemeinde zu genehmigenden Plan festzuhalten. | |
| | 4 | Bau- und Niveaulinien sowie Quartierpläne bleiben vorbehalten. | |
| Ausnahmen | 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. | Art. 6 |
| | 2 | Ein Anspruch auf Gewährung von Ausnahmen besteht nicht. | |
| | 3 | Die Ausnahmebewilligung 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. | |
| Natur- und Heimatschutz | 1 | Wertvolle Landschaften, Naturobjekte und Biotope dürfen nicht zerstört werden. Bauten und Anlagen von historischem oder architektonischem Wert sind zu erhalten. Sie dürfen nur nach Massgabe der Gestaltungsvorschriften verändert werden. | Art. 7 |
| Planungszone | 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. | Art. 8 |
| | 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.

Land-
schaftsinventar,
Siedlungs-
inventar

- 1 Das Landschaftsinventar enthält die wertvollen Landschaften, Naturobjekte und Biotope. Das Siedlungsinventar erfasst und bewertet die bestehende Siedlungsstruktur und Bausubstanz.
- 2 Die Inventare bilden die Grundlage für den Erlass von Schutzzonen und Gestaltungsvorschriften sowie für die Aufnahme wertvoller Bauten, Baugruppen, Natur- und Kulturobjekte in den Zonenplan und den Generellen Gestaltungsplan.
- 3 Zur vorsorglichen Unterschutzstellung kann der Gemeinderat provisorische Massnahmen, insbesondere Schutzverfügungen erlassen.
- 4 Landschafts- und Siedlungsinventare dienen der Gemeindebehörde als Richtlinie. Das Siedlungsinventar steht den Grundeigentümern bei Erneuerungen und Umbauten als Projektierungshilfe zur Verfügung.

Art. 9

II. GRUNDORDNUNG

1. Allgemeines

Grund-
ordnung

- 1 Die Grundordnung besteht aus:
- a. Baugesetz mit Zonenschema
 - b. Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1 : 2'000 (Siedlungsgebiet)
 - c. Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1 : 10'000 (ganzes Gemeindegebiet),
 - d. Genereller Gestaltungsplan 1 : 1'000 (Dorfkerngebiet)
 - e. Zonen- und Genereller Gestaltungsplan "Siechenstudien" 1 : 1'000
 - f. Genereller Erschliessungsplan 1 : 2'000 (Siedlungsgebiet)
 - g. Genereller Erschliessungsplan 1 : 10'000 (ganzes Gemeindegebiet)
 - h. Gefahrenzonenplan 1 : 10'000
- 2 Das Baugesetz und die Pläne der Grundordnung sind für jedermann verbindlich.

Art. 10

- | | | | |
|-------------------------------|---|--|---------|
| Zonenplan | 1 | Der Zonenplan ordnet die Nutzung des Gemeindegebietes. Er bezeichnet die Bauzonen, die Land- und Forstwirtschaftszonen, die Schutz- und Erholungszonen sowie das übrige Gebiet. | Art. 11 |
| | 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 | 1 | Der Generelle Gestaltungsplan ordnet die Gestaltung und Erhaltung der Siedlungsstruktur und der Bauten. Der Geltungsbereich ist im Generellen Gestaltungsplan 1 : 1'000 festgehalten. | Art. 12 |
| | 2 | Der Generelle Gestaltungsplan bezeichnet schützenswerte und erhaltenswerte Bauten, Freihaltebereiche und erhaltenswerte Einfriedungsmauern u.a. | |
| | 3 | Zur Gestaltung des Ortsbildes, von Strassenzügen, Plätzen oder Hofräumen werden im Generellen Gestaltungsplan Baugestaltungslinien oder Baugestaltungsbereiche festgelegt. Der Generelle Gestaltungsplan bezeichnet Gebiete, in denen Bauvorhaben nur aufgrund rechtskräftiger Quartierpläne bewilligt werden. | |
| Genereller Erschliessungsplan | 1 | Der Generelle Erschliessungsplan legt die öffentlichen Erschliessungsanlagen für das ganze Gemeindegebiet fest. | Art. 13 |
| | 2 | Im Generellen Erschliessungsplan können Gemeinschaftsanlagen, wie Parkieranlagen, Heizungsanlagen und dgl. festgelegt werden. | |
| | 3 | Der Generelle Erschliessungsplan dient als Grundlage für die generellen Projekte und für die Finanzierung der Erschliessung. | |
| Verfahren | 1 | Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellen Gestaltungsplänen und Generellen Erschliessungsplänen unterliegen der Abstimmung in der Gemeinde. | Art. 14 |

- 2 Bauvorschriften und Pläne sind vor der Abstimmung während 30 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 Gemeinderat schriftlich Abänderungswünsche und Anträge einreichen. Dieser entscheidet über die Eingaben und gibt den Antragstellern seinen Entscheid vor der Volksabstimmung 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.

2. Bauvorschriften

2.1 Bauvoraussetzungen

Baubewilligung

- | | | |
|---|--|---------|
| 1 | Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) bedürfen einer Baubewilligung. | Art. 15 |
| 2 | Der Bewilligungspflicht unterliegen insbesondere: <ol style="list-style-type: none"> 1. Neubauten sowie Umbauten und Erweiterungen an bestehenden Gebäuden; 2. Änderung der Zweckbestimmung bestehender Bauten und Anlagen oder einzelner Räume; 3. Erneuerungen, soweit sie nach aussen in Erscheinung treten; 4. Abbruch von Bauten oder Gebäudeteilen; 5. Kleinbauten und provisorische Bauten sowie Fahrnisbauten, Wohnwagen und ähnliche Objekte; 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, die Grundwasser oder Erdwärme nutzen;
 11. Private Verkehrsanlagen, wie Strassen, Wege, Parkplätze sowie Beförderungsanlagen aller Art;
 12. Freileitungen aller Art ausgenommen Telefonleitungen;
 13. Aussenantennen, Funkmasten, permanente Krananlagen und Silos;
 14. Reklameeinrichtungen wie Firmentafeln, Schaukästen, Leuchtreklamen;
 15. Terrainveränderungen, Stütz- und Futtermauern;
 16. Einfriedungen im Baugebiet;
 17. Lagerplätze für Material und Güter aller Art;
 18. Materialentnahmestellen wie Kiesgruben, Steinbrüche;
 19. Materialablagerungen für unverschmutztes Aushub- und Abraummaterial;
 20. Deponien für Abfälle, Bauschutt und dgl., Düngerstätten;
 21. Campingplätze.
- 3 Unterhalts- und Reparaturarbeiten, die das äussere Erscheinungsbild von Bauten und Anlagen nicht verändern, bedürfen keiner Baubewilligung.
 - 4 Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen bedürfen der Zustimmung des zuständigen kantonalen Departementes. Ohne Zustimmung erteilte Baubewilligungen sind nichtig.

Bedingungen 1
und Auflagen,
Revers

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.

Art. 16

- 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 wieder hergestellt wird (Revers).
- 3 Die Baubehörde lässt Reverse sowie dauernde Auflagen auf Kosten der Bauherrschaft im Grundbuch anmerken.

- | | | |
|----------|---|---------|
| Baureife | <ol style="list-style-type: none"> 1 Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen werden nur bewilligt, sofern das Grundstück baureif ist. Ein Grundstück gilt als baureif, wenn <ol style="list-style-type: none"> 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, vorschriftgemässe 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. | Art. 17 |
|----------|---|---------|

2.2. Gestaltung und Situierung von Bauten und Anlagen

- | | | |
|-------------|---|---------|
| Architektur | <ol style="list-style-type: none"> 1 Bauten und Anlagen sind architektonisch gut zu gestalten und haben auf ihre Umgebung Bezug zu nehmen. | Art. 18 |
| Dächer | <ol style="list-style-type: none"> 1 Die Dachgestaltung ist den üblichen Formen, Farben und Materialien anzupassen. Es sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 20° - 45° a.T. gestattet. Die Firstrichtung hat in der Regel parallel zu der längeren Gebäudefassade zu verlaufen. 2 Für An- und Nebenbauten sowie Gewerbe- und landwirtschaftliche Bauten können ausnahmsweise auch andere Dachformen gestattet werden. | Art. 19 |

- 3 Dachaufbauten und Fassadenaufbauten dürfen gesamthaft nicht mehr als zwei Drittel der Fassadenlänge ausmachen. Dachaufbauten haben sich in das Dorf- und Siedlungsbild einzuordnen.

Erhaltens-
werte Einfrie-
dungsmauern

- 1 Die im Generellen Gestaltungsplan als erhaltenswert bezeichneten Einfriedungsmauern sind zu erhalten. Die Baubehörde kann einzelne Durchbrüche und geringfügige Verschiebungen (Abbruch/Wiederaufbau) bewilligen, wenn dadurch das Gassenbild nicht beeinträchtigt wird.
- 2 Stütz- und Einfriedungsmauern in traditioneller Bauweise bis 1.5 m Höhe können auf die Parzellengrenze gestellt werden. Entlang von Gemeindestrassen ist im ganzen Gemeindegebiet ein Abstand von 40 cm einzuhalten.
- 3 Stacheldrahtzäune sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten.
- 4 Der Gemeinderat kann störende Zäune, Mauern, Wände und Lebhäge verbieten, ihre Beseitigung anordnen oder einen angemessenen Unterhalt verlangen.

Art. 20

Balkone,
Lauben, Winter-
gärten

- 1 Balkone, Lauben und Wintergärten sind mit besonderer Sorgfalt zu gestalten. Sie haben sich bezüglich Anzahl, Grösse, Form und Proportionen der Gesamtgestaltung des Gebäudes unterzuordnen.
- 2 In der Dorf- und Dorferweiterungszone sind Balkone, Lauben und Wintergärten nur mit grösster Zurückhaltung zulässig.

Art. 21

Wald- und
Gewässerab-
stand

- 1 Hochbauten haben gegenüber dem im Zonenplan ausgeschiedenen Wald einen Abstand von 20 m einzuhalten. Der Waldabstand ist beim vermessenen Waldareal ab Waldarealgrenze, in andern Fällen ab Stockgrenze zu messen.
- 2 Gegenüber öffentlichen Gewässern ist in den Bauzonen ein Abstand von 3 m, ausserhalb der Bauzonen von 10 m einzuhalten. 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.

Art. 22

2.3 Verkehrs- und Versorgungsanlagen

Abstellplätze
für Motorfahr-
zeuge: Pflicht-
parkplätze

- 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. Art. 23
- 2 Für Wohnbauten muss ein Platz pro Wohnung bis 100 m² Bruttogeschossfläche erstellt werden, für grössere Wohnungen zwei Plätze.
- 3 Für andere Bauten und Anlagen bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze, wobei die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachmänner (VSS) als Richtlinien gelten.
- 4 In der Dorfzone kann die Baubehörde Ausnahmen von diesen Vorschriften bewilligen.
- 5 Bei Überbauungen mit dem Quartierplanverfahren sind die Parkplätze zu einem angemessenen Teil in Einstellhallen unterzubringen.
- 6 Die Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen werden zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet, sofern es die Verhältnisse erfordern.

Verkehrssicherheit, Ausfahrten, Garagen

- 1 Ausfahrten sind so zu gestalten, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Neue Anlagen oder Abänderungen bestehender Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen bedürfen einer zusätzlichen Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde. Art. 24
- 2 Vor Autogaragen mit direkter Ausfahrt auf die Strasse muss ein Fahrzeug abgestellt werden können, ohne den öffentlichen Strassenraum zu beanspruchen. In der Dorfzone kann der Gemeinderat Ausnahmen bewilligen.
- 3 Die Baubehörde kann die Erstellung gemeinschaftlicher Zu- und Ausfahrten vorschreiben oder die Eigentümer bestehender Anlagen verpflichten, Dritten die Mitbenützung gegen angemessene Entschädigung zu gestalten, sofern sich dies im öffentlichen Interesse als notwendig erweist.

2.4. Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen

Ausführung von Bauten und Anlagen

- a) Grundsatz 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. Art. 25
- 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.
- b) Wohnhygiene 1 Wohn- und Schlafräume müssen im Mittel um 1/2 der Raumhöhe und mit mindestens einer Fassade vollständig über den Erdboden hinausragen. Art. 26
- 2 Arbeitsräume im Untergeschoss sind erlaubt. Diese müssen jedoch einwandfrei belüftet und isoliert sein.
- Emissionen 1 Bauten und Anlagen werden nur bewilligt, wenn sie den geltenden Vorschriften zur Begrenzung der Umweltbelastung genügen. Ihre Zulässigkeit in den verschiedenen Zonen richtet sich nach dem Mass der von ihnen erzeugten Emissionen. Bei der Beurteilung der Emissionen ist auch das zu erwartende Verkehrsaufkommen zu berücksichtigen. Art. 27
- 2 Es werden nicht störende, mässig störende und stark störende Bauten und Anlagen unterschieden.
1. Als nicht störend gelten Bauvorhaben, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und das ruhige und gesunde Wohnen in keiner Weise beeinträchtigen. Sie haben die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe II zu erfüllen.
2. Als mässig störend gelten Bauvorhaben mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben und sich auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränken. Sie haben die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe III zu erfüllen.
3. Bauvorhaben mit weitergehenden Emissionen gelten als stark störend. Sie haben die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe IV zu erfüllen.

- 3 Bestehende Bauten und Anlagen, die den geltenden Vorschriften nicht genügen, unterliegen der Sanierungspflicht nach der Umweltschutzgesetzgebung.

Unverschmutztes Abwasser und Schnee 1 Unverschmutztes Abwasser ist auf dem Grundstück versickern zu lassen oder mit Bewilligung der Baubehörde in die Kanalisation abzuleiten. Es darf nicht auf öffentliche Strassen, Wege und Plätze abgeleitet werden. Art. 28

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

Bauarbeiten 1 Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen. Art. 29

- 2 Bei Bauarbeiten, die Emissionen verursachen, bestimmt die Baubehörde die Bauzeiten.

- 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.

Unterhalt 1 Bauten und Anlagen sind stets in gutem Zustand zu halten. Dem Unterhalt geschützter und erhaltenswerter Bauten sowie der Pflege geschützter Natur- und Kulturobjekte ist besondere Beachtung zu schenken. Art. 30

- 2 Gefährdet ein mangelhaft unterhaltenes Bauwerk Menschen, Tiere oder fremdes Eigentum oder wird eine geschützte 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.

2.5. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

- | | | | |
|--|---|--|---------|
| Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums | 1 | Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Grund oder öffentlichen Gewässern ist nur mit Bewilligung des Gemeinderates zulässig. | Art. 31 |
| | 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 die Benützung des öffentlichen Grundes nicht erschwert wird, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine andern öffentlichen Interessen entgegenstehen. | |

- | | | | |
|--|---|---|---------|
| Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke | 1 | Die Gemeinde ist berechtigt, Hydranten, Tafeln mit Strassen-namen, 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. | Art. 32 |
|--|---|---|---------|

3. Zonen

3.1. Bauzonen

3.1.1. Zonenarten

- | | | | |
|----------|---|--|--------|
| Dorfzone | 1 | Die Dorfzone ist für Wohnbauten, Dienstleistungs-, Gewerbe- und Rebbau-betriebe bestimmt. | Art 33 |
| | 2 | In der Dorfzone ist die bestehende Siedlungsstruktur und Bauweise zu erhalten und zu ergänzen. Wo Baugestaltungsbereiche fehlen, sind bei Neubauten und Umbauten die bestehenden Baufluchten beizubehalten. Alle Neu- und Umbauten haben auf den Charakter des Dorfbildes Rücksicht zu nehmen. | |
| | 3 | Bei wesentlichen Veränderungen bestehender Strassenzüge, von Plätzen und Hofräumen kann der Gemeinderat Quartiergestaltungspläne vorschreiben. | |
| | 4 | Bei sämtlichen Neubauten und wesentlichen Umbauten in der Dorfzone sind die Bauabsichten der Baubehörde zu Beginn der Projektierungsarbeiten bekanntzugeben. Die Baubehörde entscheidet, ob der Bauberater beizuziehen ist. | |

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

Dorferweiterungszone	1	In der Dorferweiterungszone gelten die Vorschriften der Dorfzone vorbehältlich der Masse gemäss Zonenschema.	Art. 34
Wohnzone	1	Die Wohnzone ist für die Erstellung von Wohnbauten bestimmt.	Art. 35
	2	Dienstleistungs-, Gewerbe- und Rebbetriebe einschliesslich Gastgewerbebetriebe sind zulässig.	
Gewerbezone	1	Die Gewerbezone ist für Gewerbebetriebe bestimmt. Büroräume für die Verwaltung sind nur für Gewerbebetriebe mit Standort in der Gewerbezone zulässig. Pro Betrieb kann eine Wohnung für den Betriebsinhaber oder das Betriebspersonal und Arbeiterunterkünfte für das Betriebspersonal gestattet werden.	Art. 36
	2	In der Gewerbezone sind Flachdächer und Giebeldächer zulässig. Sheddächer sind nicht zulässig. Pultdächer sind nur für Neben- und Anbauten zulässig.	
	3	Maximal 2 Hauptbauten dürfen seitlich zusammengebaut werden, wenn sie als bauliche Einheit in Erscheinung treten und eine einheitliche Gestaltung aufweisen. Bei Nebenbauten müssen keine Grenzabstände eingehalten werden.	
	4	Die Lagerung von Material im Freien soll geordnet erfolgen und darf das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Bei Lagerplätzen, die das Landschaftsbild verunstalten oder übermässige Emissionen verursachen, ordnet die Baubehörde Massnahmen zur Verbesserung oder deren Beseitigung auf Kosten der Eigentümer oder des Betreibers an.	
Hotelzone	1	Die Hotelzone ist für Gastgewerbebetriebe bestimmt. Kulturelle Einrichtungen sowie Produktion und Verkauf von Wein sind zulässig. Die zulässige Wohnfläche beträgt 16% der totalen Bruttogeschossfläche.	Art. 36 ^{bis*)}
	2	Als Gastgewerbebetriebe gelten Gaststätten, traditionelle Hotels, Garni-Hotels und Pensionen. Aparthotels sind nicht zulässig.	
	3	Bestehende Hotels dürfen ohne Rücksicht auf die Vorschriften über Gebäude- und Frishöhen, Gebäudelängen sowie Grenz- und Gebäudeabstände umgebaut werden, sofern der Zweck des Gebäudes und das Gebäudevolumen nicht verändert werden.	

*) Neuer Art. 36bis (Hotelzone) gemäss RB Nr. 1553 vom 26. September 2000.

- Zone für öff. Bauten und Anlagen
- 1 Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen bestimmt.
 - 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.
- Parkierungszone "Chrüzli"
- 1 Die Parkierungszone "Chrüzli" ist für die Parkierung von Personenwagen, Bussen und LKW bestimmt.

3.1.2 Zonenordnung

- Zonenschema
- 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.

Zonenschema

Zone	Dorfzone	Dorferweiterungszone	W2	Gewerbezone	ZöBA	Landwirtschaftszone	Hotelzone*)
Gebäudevorschriften	Art.	Art.	Art.	Art.	Art.	Art.	Art.
Bauweise					-		
offen	+	+	+	+		+	+
halboffen	+	+	+	+		-	-
geschlossen	+	1)	1)	+		-	-
Ausnutzungsziffer	-	0.6	0.5	-	-	-	-
Grenzabstände 3)					2)		
von der Hauptfassade	3m	6.0m 4)	6.0m	4.5m	-	6.0m	5.0m
von den übrigen Fassaden	2.5m	2.5m 4)	3.0m	2.5m	-	3.0m	2.5m
max. Gebäudemasse					2)		
Gebäudehöhe	9.0m 5)	9.0m 5)	7.0m	9.0m	-	7.0m 6)	8.5m
Gebäuelänge	30.0m	30.0m	20.0m	40.0m	-	20.0m 6)	40.0m
Firsthöhe	15m	15m	10.5m	15m	-	10.5m 6)	12.0m
Emissionsgrad 7)	1+ 2	1+ 2	1	1+ 2	1		2
Empfindlichkeitsstufe LSV	III	III	II	III	II	III	III

- 1) Geschlossene Bauweise nur mit Quartierplanung.
- 2) Gegenüber angrenzenden Zonen gelten sinngemäss deren Grenz- und Gebäudeabstände, mindestens aber von 2.5m bzw. 5m.
- 3) Befindet sich auf dem Nachbargrundstück ein Gebäude, muss der Abstand von diesem mindestens 4m betragen (Art. 90 Abs. 2 EG zum ZGB)
- 4) Nur gültig, wenn keine Baugestaltungsbereiche (siehe Genereller Gestaltungsplan) ausgetrennt wurden.
- 5) Gebäudehöhe: höchstens 9m und maximal 3 in Erscheinung tretende Vollgeschosse.
- 6) Nur für Wohngebäude ausserhalb der Bauzone.
- 7) Emissionsgrade:
 - 1 = nicht störend
 - 2 = mässig störend
 - 3 = stark störend

*) Ergänzung Zonenschema für Hotelzone gemäss RB 1553 vom 26. September 2000.

- Geschlossene Bauweise 1 Bei geschlossener Bauweise dürfen mindestens drei selbständige Gebäude entlang einer Strasse oder Gasse durch seitliches Zusammenbauen zu einer Häuserzeile vereinigt werden. Neue geschlossene Bauweise wird nur im Rahmen von Quartiergestaltungsplänen bewilligt. Art. 40
- 2 Bei geschlossener Bauweise sind seitlich und gegenüber Strassen und Gassen keine Grenzabstände einzuhalten. Der rückwärtige Grenzabstand richtet sich nach dem Zonenschema. Die Länge der einzelnen Häuserreihen wird durch die Strassenzüge begrenzt.
- 3 Bei bestehenden Häuserzeilen bleibt die geschlossene Bauweise seitlich und in der Tiefe auf zusammengebaute Gebäudeseiten oder freistehende Brandmauern beschränkt. Bei neuer geschlossener Bauweise oder Erweiterung einer bestehenden ist der seitliche Zusammenbau in der Tiefe im Quartiergestaltungsplan oder bei der Begründung der Grenzbaurechte festzulegen.
- Halboffene und offene Bauweise 1 Bei halboffener (verdichteter) Bauweise werden wenigstens drei an sich selbständige Gebäude zu einer baulichen Einheit (Reihenhaus) vereinigt. Art. 41
- 2 Bei halboffener Bauweise gelten innerhalb der Häuserreihen sinngemäss die Vorschriften über die geschlossene Bauweise. Gegen aussen gilt jede Reihe in bezug auf die Abstandsvorschriften als Einzelbaute.
- 3 Offene Bauweise liegt vor bei Einzelbauten oder wenn zwei an sich selbständige Gebäude zu einer baulichen Einheit vereinigt werden.
- Ausnutzungsziffer 1 Die Ausnutzungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche (LF). Sie wird berechnet: Art. 42
- $$AZ = \frac{\text{Anrechenbare Bruttogeschossfläche}}{\text{Anrechenbare Landfläche}}$$
- 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 Aussentreppen und Zwischengeschossen.

- 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 nur anzurechnen, wenn sie mehr als 1.60 m über das gewachsene oder abgegrabene Terrain hinausragen und als Wohn- und Arbeitsräume genutzt werden.
- 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.
- 6 Grundstücke, die in der gleichen Bauzone liegen und die an die Bauparzelle unmittelbar angrenzen oder lediglich durch Strassen oder Bäche von ihr getrennt sind, können für die Berechnung der Ausnützungsziffer miteinbezogen werden, sofern sie mit einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung belegt werden, die im Grundbuch anzumerken ist.
- 7 Wird von einem überbauten Grundstück ein Teil abgetrennt, so darf die neue Parzelle nur soweit überbaut werden, dass die Ausnützungsziffer über das Ganze gerechnet eingehalten wird.

Gebäude-
und Firsthöhe

- 1 Als Gebäudehöhe gilt das Mittel aller Hauptgebäudeecken, gemessen vom gewachsenen Boden bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut. Bei Abgrabungen ist die Gebäudehöhe vom neugestalteten Terrain aus zu messen.
- 2 Die Firsthöhe wird ab Niveaupunkt bis Oberkant First gemessen.
- 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.

Art. 43

Gebäude
länge

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

Art. 44

- 2 Als Gebäudelänge gilt die grössere Seite des kleinsten das Gebäude begrenzenden Rechteckes.
- 3 Nebenbauten, die bei der Ermittlung der Ausnützungsziffer nicht angerechnet werden, fallen für die Berechnung der Gebäudelänge ausser Betracht.

Grenz- und
Gebäudeab-
stand

- 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 Ausnützungsziffer nicht angerechnet werden, beträgt der Grenzabstand in allen Bauzonen 2.50 m.
- 3 Nachbarn können mit Bewilligung durch die Baubehörde eine Veränderung der Grenzabstände vereinbaren, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.
Die Baubehörde hält die sich aus der Vereinbarung ergebenden öffentlich-rechtlichen Beschränkungen in der Baubewilligung oder einer separaten Verfügung fest und lässt sie nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch anmerken.
- 4 Befindet sich auf dem Nachbargrundstück ein Gebäude, muss der Abstand von diesem mindestens 4 m betragen (Art. 90 Abs. 2 EG zum ZGB).
- 5 Zwischen mehreren Bauten auf dem gleichen Grundstück ist die Summe des grossen und kleinen Grenzabstandes als Gebäudeabstand einzuhalten. Die Baubehörde kann geringere Gebäudeabstände bewilligen, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.
- 6 Auskragende Gebäudeteile wie offene Balkone, Erker, Vordächer (mit Ausnahme der Hauptdächer), Vortreppen usw. dürfen höchstens 1.50 m in den Grenz- und Gebäudeabstand hineinragen. Ihre Gesamtlänge darf 2/5 der Fassadenlänge nicht überschreiten.

Art. 45

3.2. Weitere Zonen

Landwirt-
schaftszone

- 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. Die Erstellung von Gärtnereien ist zulässig.

Art. 46

- 3 Bauten in der Landwirtschaftszone haben sich gut in die Landschaft einzu-
fügen. Die Baubehörde trifft notwendige Anordnungen bezüglich Stellung,
Grösse, Lage und Ausgestaltung der Bauten.
- 4 Auf der Allmeind ist der lockere Bestockungsgrad zu erhalten.
- Forstwirtschaftszone
- 1 Die Forstwirtschaftszone umfasst den bestehenden Wald, Wald-Weiden
und grössere Flächen, die für die Aufforstung bestimmt sind. Art. 47
- 2 Die Nutzung richtet sich nach der Waldgesetzgebung und den Bestimmun-
gen über Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen.
- 3 Im Bereich der Bauzonen gilt der statische Waldbegriff nach Art. 10 und
Art. 13 Waldgesetz.
- Grünzone
- 1 In der Grünzone sind unterirdische Bauten und Anlagen sowie der Bau von
Wegen gestattet, sofern das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt
werden. Unterhaltsarbeiten an Mauern und Wegen sind zulässig. Art. 48
- Naturschutz-
zone
- 1 Die Naturschutzzone schützt Biotope wie Naturweiher, Tümpel, Riedgebie-
te und Moore sowie Hecken, Feldgehölze, Trockenstandorte, Magerwiesen
und weitere naturnahe Standorte, die sich durch besondere Artenvielfalt
oder das Vorkommen seltener Arten auszeichnen, vor der Zerstörung. Art. 49
- 2 In der Naturschutzzone sind neue Bauten und Anlagen aller Art, Terrainver-
änderungen, Entwässerungen, Düngungen, Materialablagerungen unter-
sagt.
- 3 Extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung ist im Rahmen der bisheri-
gen Nutzung zulässig.
- Grundwas-
ser- und Quell-
schutzzone
- 1 Die Grundwasser- und Quellschutzzone umfasst Gebiete, die für die Si-
cherstellung der Trinkwasserversorgung vor Störungen geschützt werden.
Innerhalb der Grundwasser- und Quellschutzzone sind Bauten und Anla-
gen sowie Nutzungen nicht zulässig, welche die Wasservorkommen ge-
fährden könnten. Art. 50
- 2 Die Gemeinde erlässt ein Reglement über die zulässigen Nutzungen in den
Grundwasser- und Quellschutzzonen.

- | | | | |
|------------------------------|---|---|---------|
| Abbauzone | 1 | Die Abbauzone bezeichnet die für die Materialentnahmen bestimmten Flächen. | Art. 51 |
| | 2 | Nach dem Abbau einzelner Etappen muss das Gelände im Sinne der künftigen Nutzung gestaltet und rekultiviert werden. | |
| | 3 | Es sind keine festen Bauten und Anlagen zulässig. | |
| | 4 | Für grössere Abbauvorhaben erlässt die Gemeinde einen Generellen Gestaltungsplan. | |
| | | | |
| Materialablag-
erungszone | 1 | Die Materialablagungszone ist für Materialablagerungen von unverschmutztem Aushub- und Abraummaterial bestimmt. | Art. 52 |
| | 2 | Die Materialablagerungsflächen sind ordnungsgemäss zu unterhalten. Nach Abschluss der Ablagerungen oder einzelner Etappen sind sie im Sinne der künftigen Nutzung zu gestalten und zu rekultivieren. | |
| | 3 | Für grössere Materialablagerungen erlässt die Gemeinde einen Generellen Gestaltungsplan. | |
| | | | |
| Gefahren-
zone | 1 | Die Gefahrenzone bezeichnet die durch Lawinen, Rutschungen, Stein-
schlag, Überschwemmung oder andere Naturereignisse bedrohten Gebie-
te. | Art. 53 |
| | 2 | In der Gefahrenzone mit hoher Gefahr (Gefahrenzone 1) dürfen keine Bau-
ten erstellt und erweitert werden, die dem Aufenthalt von Menschen und
Tieren dienen. Zerstörte Bauten dürfen nur in Ausnahmefällen wieder auf-
gebaut werden. Standortgebundene Bauten, die nicht dem Aufenthalt von
Menschen und Tieren dienen, sind mit entsprechendem Objektschutz zu-
lässig. | |
| | 3 | In der Zone mit geringer Gefahr (Gefahrenzone 2) bedürfen Bauvorhaben
(Neu- und Erweiterungsbauten, Umbauten mit erheblicher Wertver-
mehrung) der Genehmigung durch die Gebäudeversicherung des Kantons
Graubünden. Diese umschreibt die erforderlichen baulichen Schutz-
massnahmen als Bauauflagen. | |
| | | | |
| Archäologie-
zone | 1 | Die Archäologiezone umfasst jene Flächen, auf denen mit grosser Wahr-
scheinlichkeit archäologische Funde und Befunde zu erwarten sind. | Art. 54 |

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

4. Gestaltung

Schützens-
werte und erhal-
tenswerte Bau-
ten

Als schützenswerte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten, die wegen ihrer Stellung, Form und Bausubstanz von hohem siedlungsbaulichem und bauhistorischem Wert sind.

Art. 55

Die schützenswerten Bauten werden unterschieden in:

- a. Integral zu erhaltende Bauten und Bausubstanz (im Generellen Gestaltungsplan als Bauten mit besonderer Qualität bezeichnet)
- b. Weitgehend zu erhaltende Bauten und Bausubstanz.

Sie dürfen nicht abgebrochen und ausgekernt werden. Bei weitgehend zu erhaltenden Bauten sind Teilabbrüche nach vorgängiger Untersuchung der Bausubstanz zulässig. Umbauten, die sich für die Modernisierung der Baute als unerlässlich erweisen, sind unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig.

- 2 Erhaltenswerte Bauten sind wegen ihrer Stellung und Form von ortsbaulicher Bedeutung. Diese Bauten sind grundsätzlich zu erhalten. Die Baubehörde kann den Abbruch bewilligen, sofern ein Neubauprojekt vorliegt, welches 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.

Freihalte-
bereich

- 1 Als Freihaltebereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan nicht überbaute Flächen, welche der Gliederung der Siedlung sowie der Schaffung oder Erhaltung von Freiflächen dienen. Es dürfen keine oberirdischen Bauten und Anlagen erstellt werden.

Art. 56

- 2 Die Baubehörde kann eingeschossige Kleinbauten wie Gartenhäuser und Geräteschuppen mit einer max. Gebäudegrundfläche von 9 m² bewilligen, wenn dies mit den ortsbaulichen Zielen der Freihaltung vereinbar ist.

- | | | | |
|---|---|---|---------|
| Baugestaltungslinien,
Baugestaltungsbereiche | 1 | Die Baugestaltungslinien und -bereiche dienen der Gestaltung des Ortsbildes oder einzelner Strassenzüge sowie der Situierung von Bauten innerhalb der Siedlung. | Art. 57 |
| | 2 | Baugestaltungslinien bestimmen die Lage von Gebäuden oder Gebäude-seiten. | |
| | 3 | Baugestaltungslinien und -bereiche können im Generellen Gestaltungsplan oder in Quartierplänen festgelegt werden. | |
| | 4 | Bei den im Generellen Gestaltungsplan 1 : 1'000 eingetragenen Baugestaltungsbereichen A beträgt der Abstand gegenüber der Strasse 0m bis max. 4m. Die definitive Lage der Baugestaltungslinie wird Rahmen der Quartierplanung aufgrund eines Überbauungskonzeptes festgelegt. | |
| | 5 | Bei den im Generellen Gestaltungsplan 1 : 1'000 eingetragenen Baugestaltungsbereichen B kann im Ausmass von 0 - 2 m von den Fassaden des bestehenden Gebäudes gegenüber der Strasse bei einem Ersatzbau abgewichen werden. Die definitive Lage bestimmt die Baubehörde im Einvernehmen mit dem Gesuchsteller zu Beginn der Projektierung. | |
| Hecken | 1 | Hecken (Lebhänge) sind ökologisch wertvolle Landschaftselemente, die zu erhalten und zu pflegen sind. Sie sind im Zonenplan 1 : 10'000 bezeichnet und gelten nicht als bestockte Flächen gemäss Forstgesetz. | Art. 58 |
| | 2 | Falls übergeordnete Interessen lokal eine Beseitigung von Hecken erfordern, sind neue Hecken im Sinne von Ersatzmassnahmen anzupflanzen. | |
| 5. Erschliessung | | | |
| 5.1. Allgemeines | | | |
| Grund- und Groberschliessung | 1 | Die öffentlichen Erschliessungsanlagen sind im Generellen Erschliessungsplan festgelegt und nach Funktion unterschieden. | Art. 59 |
| | 2 | Die Grunderschliessung umfasst das übergeordnete Strassennetz, Wasserversorgungs- und Elektrizitätswerke, Abwasserreinigungs- und Kehrichtbeseitigungsanlagen bis zu den Anlagen der Groberschliessung. | |
| | 3 | Die Groberschliessung umfasst die Sammelstrassen sowie die Hauptleitungen und zugehörige Anlagen der Wasser- und Energieversorgung, der Abwasserbeseitigung und der Telekommunikation. | |

- 4 Zu den Anlagen der Grund- oder der Groberschliessung zählen je nach Bedeutung die Land- und Forstwirtschaftswege, die Rad- und Reitwege, die Fuss- und Wanderwege.
- 5 Für die Ausgestaltung und Benützung der gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und der Groberschliessung gelten die Vorschriften der von der Gemeinde zu erlassenden Erschliessungsreglemente.

Fein-
erschliessung

- 1 Die Feinerschliessung umfasst die Erschliessungsstrassen, namentlich Quartierstrassen, sowie die Anschlüsse der einzelnen Grundstücke an die Hauptstränge der öffentlichen Erschliessungsanlagen. Zur Feinerschliessung zählen ferner Gemeinschaftsanlagen, wie Parkieranlagen, Energieversorgungsanlagen, Anlagen für die Bereitstellung von Kehricht und dgl.
- 2 Anlagen der Feinerschliessung, die mehreren Grundeigentümern dienen, werden in der Regel im Quartierplanverfahren festgelegt.
- 3 Für die Ausgestaltung und Benützung der Anlagen der Feinerschliessung gelten die Vorschriften der von der Gemeinde zu erlassenden Erschliessungsreglemente sowie die Bestimmungen der Quartierpläne.

Art. 60

5.2. Projektierung, Ausführung und Unterhalt

Baulinien,
Niveaulinien

- 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 projektieter Verkehrsanlagen. Eingänge, Einfahrten etc. sind auf die Niveaulinien auszurichten.

Art. 61

Generelle
Projekte und
Bauprojekte

- 1 Die Projektierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen ist Sache der Gemeinde.

Art. 62

- 2 Die generellen Projekte umfassen die Hauptanlagen der Wasserversorgung (GWP) und der Abwasserbeseitigung (GKP), die Verkehrsanlagen der Groberschliessung sowie Anlagen der Energieversorgung und der Abfallbeseitigung.
- 3 Die Bauprojekte bestimmen Art, Umfang, Lage und bautechnische Gestaltung von Erschliessungsanlagen und weitere Einzelheiten.

- | | | | |
|-----------|---|--|---------|
| Verfahren | 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. | Art. 63 |
| | 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. | |

Ausführung und Unterhalt

- | | | | |
|----------------------------------|---|--|---------|
| a) Öff. Erschliessungsanlagen | 1 | Die Ausführung und der Unterhalt der öffentlichen Erschliessungsanlagen sind Sache der Gemeinde. | Art. 64 |
| | 2 | Die Gemeinde gewährleistet auf sämtlichen öffentlichen Strassen die Schneeräumung. | |
| | 3 | Die Gemeinde ist befugt, bei der Schneeräumung den Schnee unter möglicher Schonung von Bauten und Kulturen auf angrenzende private Grundstücke werfen zu lassen. | |
| b) Private Erschliessungsanlagen | 1 | Die Ausführung und der Unterhalt von privaten Erschliessungsanlagen sind Sache der Grundeigentümer. | Art. 65 |
| | 2 | Die Gemeinde kann durch Beschluss der Baubehörde den Unterhalt privater Erschliessungsanlagen gegen Ersatz der Kosten übernehmen. | |

- 3 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

Finanzierung 1
der Erschliessungsanlagen

- Die Finanzierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen ist grundsätzlich Sache der Gemeinde. Die Grundeigentümer beteiligen sich an den Kosten durch Bezahlung von Grundeigentümerbeiträgen, Anschluss- und Benützungsgebühren. Werden Erschliessungsanlagen durch die Gemeinde ausgeführt, kann der Beitragspflichtige zur Sicherstellung der mutmasslichen Kosten verpflichtet werden.
- 2 In den Gebieten mit Quartierplanpflicht ist die Groberschliessung vorhanden. Die Kosten für den Neu- oder Ausbau der Verkehrs- und Versorgungsanlagen sind durch die Grundeigentümer zu tragen.
- 3 In den übrigen Bauzonen werden für neue Sammelstrassen Grundeigentümerbeiträge erhoben, soweit den Grundeigentümern aus der Erstellung solcher Anlagen ein wirtschaftlicher Sondervorteil erwächst. Neue Erschliessungsstrassen werden durch die Grundeigentümer finanziert.
- 4 Der Gemeinde dürfen durch die Bewilligung zulässiger Bauten ausserhalb der Bauzone keine Kosten erwachsen. Ausserhalb der Bauzone besteht kein Anspruch auf Anschluss an öffentliche Erschliessungsanlagen.
- 5 Ausbau und Unterhalt der Sammelstrassen und öffentlichen Erschliessungsstrassen (im Eigentum der Gemeinde) werden aus allgemeinen Mitteln finanziert.
- 6 Die Grundeigentümer haben für den Anschluss an die Ver- und Entsorgungsanlagen nach Massgabe der besonderen Gesetzgebung zu bezahlen.
- 7 Benützungsgebühren für den Betrieb und Unterhalt der öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen werden nach den entsprechenden Reglementen der Gemeinde erhoben.

Art. 66

Grundeigentümerbeiträge

- a) Anteile und Beitragspflicht 1 Der Anteil an den Kosten der öffentlichen Verkehrsanlagen sowie von Versorgungsanlagen der Feinerschliessung, welcher von der Gesamtheit der Grundeigentümer zu tragen ist, wird durch die Baubehörde festgelegt. Massgebend ist der Anteil der öffentlichen bzw. privaten Interessen an den Anlagen. Dabei gelten folgende Richtlinien:
- Art. 67
- Die Kosten der geplanten Sammelstrasse werden zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern aufgeteilt. Der Anteil der Grundeigentümer beträgt 50%.
- Die Kosten der Erschliessungsstrassen sind ganz durch die Grundeigentümer zu tragen.
- Ausbau und Unterhalt der bestehenden Sammelstrassen gehen zulasten der Gemeinde.
- Erstellung, Ausbau und Unterhalt der öffentlichen Versorgungsanlagen gehen zulasten der Gemeinde.
- Erstellung, Ausbau und Unterhalt der Versorgungsanlagen der Feinerschliessung gehen zulasten der Grundeigentümer.
- 2 Der Beitragspflicht unterliegen sämtliche für das öffentliche Werk notwendigen Aufwendungen, insbesondere auch Projektierungs-, Landerwerbs- und Bauleitungskosten sowie Bauzinsen und die Aufwendungen für die Erstellung des Kostenverteilers.
- 3 Bei Gesamthandsverhältnissen sind die Gesamteigentümer, bei Miteigentumsverhältnissen die einzelnen Mit- bzw. Stockwerkeigentümer, bei Baurechtsverhältnissen der Bauberechtigte beitragspflichtig. Massgebend für die Beitragspflicht ist der Grundbucheintrag im Zeitpunkt der öffentlichen Auflage des Kostenverteilers.
- b) Kostenverteiler 1 Der auf die Gesamtheit der Grundeigentümer entfallende Anteil an den Erschliessungskosten ist in einem Kostenverteiler auf die Grundeigentümer aufzuteilen. Massgebend sind die ihnen durch die Erschliessung erwachsenden Vor- und Nachteile.
- Art. 68
- 2 Werden weitgehend unüberbaute Grundstücke in das Verfahren einbezogen, sind die Kosten im Verhältnis der Grundstücksflächen aufzuteilen. Unterschiedliche Ausnützungsziffern oder Übernutzungen bei bestehenden Gebäuden sind zu berücksichtigen.
- c) Verfahren, Fälligkeit 1 Werden beitragspflichtige Erschliessungsanlagen im Rahmen einer Quartierplanung erstellt, sind die Grundeigentümerbeiträge im Quartierplanverfahren festzulegen.
- Art. 69

- 2 In andern Fällen erfolgt die Einleitung des Verfahrens, die Aufstellung des Kostenverteilers und die Rechnungsstellung gemäss der kantonalen Raumplanungsverordnung.
- 3 Die Grundeigentümerbeiträge werden mit der Rechnungsstellung zur Bezahlung fällig. Die Baubehörde kann bei grösseren Anlagen oder langdauernden Arbeiten Abschlagszahlungen bis zur Höhe der mutmasslichen Anteile festlegen. In Rechnung gestellte Beiträge sowie Abschlagszahlungen sind innert 60 Tagen seit Rechnungsstellung zu bezahlen. Für verspätete Zahlungen wird ein Verzugszins in der Höhe des Zinssatzes der Graubündner Kantonalbank für 2. Hypotheken zuzüglich 1/2 % berechnet.

III. QUARTIERPLANUNG

1. Quartierplan

- | | | |
|-------------------------------|---|---------|
| Quartierplan | <ol style="list-style-type: none"> 1 Der Quartierplan regelt die Gestaltung und Erschliessung eines umgrenzten Teils einer Bauzone. 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 Baulandumlegung oder den Grenzbereinigungsplan. | Art. 70 |
| Quartierplan-
bestimmungen | <ol style="list-style-type: none"> 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. | Art. 71 |

- | | | | |
|----------------------------|---|--|---------|
| Quartiergestaltungsplan | 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. | Art. 72 |
| | 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 und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien bestimmt werden. | |
| | | 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 | 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. | Art. 73 |
| | 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 | 1 | Anlagen der Quartiererschliessung erstellen die Grundeigentümer unter Aufsicht der Gemeinde. Die Rechte und Pflichten der Grundeigentümer an diesen Anlagen sind in den Quartierplanbestimmungen zu regeln. | Art. 74 |

- | | | | |
|----------------------|---|---|---------|
| b) Finanzie-
rung | 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. | Art. 75 |
| | 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 | | | |
| Baulandum-
legung | 1 | Die Baulandumlegung dient der Neuordnung der Eigentumsverhältnisse im Umlegungsgebiet. Sie schafft die Voraussetzungen für die Verwirklichung des Quartiergestaltungs- und des Quartiererschliessungsplanes. | Art. 76 |
| | 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 Umlegungsban beschliessen. Während des Umlegungsbanes 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 Umlegungsban sinngemäss die Vorschriften über den Erlass von Planungszonen. | |
| Alter
Bestand | 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. | Art. 77 |
| | 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.

Abzüge für
den Gemeinbe-
darf 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.

Art. 78

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

Neuzuteilung 1
Wertausgleich

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

Art. 79

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

Bereinigung 1
von Rechten,
Vormerkungen
und Anmerkun-
gen

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.

Art. 80

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

Grenzbe-
reinigung

- 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.

Art. 81

3. Quartierplanverfahren

Einleitung

- 1 Die Baubehörde kann von Amtes wegen oder auf Antrag der Mehrheit der interessierten Grundeigentümer, denen mehr als die Hälfte des Quartierplangebietes gehört, für Teilgebiete Quartierpläne erlassen. Die Quartierplanung wird nach Orientierung der Betroffenen durch Beschluss der Baubehörde eingeleitet.
- 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.

Art. 82

Erstellung

- 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.

Art. 83

- 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, Ein-
sprache

- 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.

Art. 84

Erlass

- 1 Nach Abschluss des Auflage- und Einspracheverfahrens sorgt die Baubehörde für die Erstellung der Mutationsdokumente für Baulandumlegungen und Grenzberichtigungen. 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 Grenzberichtigungen zum grundbuchlichen Vollzug an.

Art. 85

Planungs-
kosten

- 1 Die Kosten der Quartierplanung einschliesslich der Kosten einer allfälligen Baulandumlegung oder Grenzberichtigung mit den zugehörigen Vermessungs- und Vermarktungskosten sowie der Aufwand der Gemeinde für die Prüfung des Quartierplanes gehen vollumfänglich zu Lasten der Quartierplanbeteiligten.

Art. 86

- 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 $\frac{1}{2}$ % berechnet.

Aufhebung
oder Abänderung

- 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.

Art. 87

Vorbehalt
der Baubewilligung

- 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.

Art. 88

IV. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Baugesuch

- 1 Für alle der Bewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) ist bei der Baubehörde ein Baugesuch in dreifacher Ausfertigung einzureichen. Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:

Art. 89

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, Telefon;
4. Grundrisse aller Geschosse 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 oder Baumasseziffer und der Abstellplätze; kubische Berechnung nach SIA-Ordnung Nr. 116;
8. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen usw.;
9. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
10. Angabe der approximativen Baukosten;
11. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
12. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
13. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular;
14. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Bauten in der Gefahrenzone;
15. Detailpläne der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser;
16. Bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;

17. 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).

- | | | | |
|------------|---|---|---------|
| Baugespann | 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 Baute klar erkennen lassen. Aufschüttungen und Böschungen von mehr als 1 m Höhe sind ebenfalls zu profilieren. | Art. 90 |
| | 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. | |

- | | | | |
|-------------------------------------|---|--|---------|
| Auflage, Publikation und Einsprache | 1 | Bauvorhaben werden während 20 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufgelegt. Bei Bauvorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, sind gleichzeitig der Bericht und die Ergebnisse der UVP öffentlich aufzulegen. | Art. 91 |
| | 2 | Die Auflage ist rechtzeitig und unter Angabe der Bauherrschaft, der Bau-parzelle, des Bauvorhabens und der Einsprachemöglichkeit in ortsüblicher Weise bekanntzugeben. Während der öffentlichen Auflage kann bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. | |
| | 3 | Auf die Auflage und Publikation kann verzichtet werden, wenn eine Beeinträchtigung von Rechten Dritter ausgeschlossen ist. | |

- | | | | |
|---------------------------|---|--|---------|
| Baubescheid | 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. Der Gemeinderat entscheidet in der Regel spätestens binnen einem Monat nach Ablauf der Einsprachefrist über das Baugesuch. | Art. 92 |
| | 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. | |
| Baubeginn und Baufristen | 1 | Mit den Bauarbeiten einschliesslich Abbruch und Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung rechtskräftig ist. | Art. 93 |
| | 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. | |
| Bauausführung, Änderungen | 1 | Bei der Ausführung sind die zum Schutze der Arbeiter, der Anwohner und der Strassenbenützer erforderlichen Massnahmen zu treffen. Die Baugerüste sind nach den Vorschriften der SUVA zu erstellen. | Art. 94 |
| | 2 | Bauten und Anlagen sind nach den bewilligten Plänen auszuführen. | |
| | 3 | Änderungen gegenüber den genehmigten Plänen müssen von der Baubehörde vor der Ausführung genehmigt werden | |
| | 4 | Können durch eine Projektänderung Rechte Dritter beeinträchtigt werden, ist ein neues Auflageverfahren durchzuführen. | |
| Baukontrollen, Bauabnahme | 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 und überwacht die Einhaltung von Sicherheits- und Schutzbestimmungen. Sie kann bei bestehenden Bauten und Anlagen Baukontrollen durchführen, wenn Anzeichen für eine Übertretung baugesetzlicher Vorschriften vorliegen. | Art. 95 |

- 2 Der Baukommission und den von ihr beauftragten Aufsichtspersonen ist der Zutritt zu den kontrollierten 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 Nach der Vollendung nimmt die Baukommission den Bau ab. Vor dieser Abnahme dürfen Neubauten und umgebaute, während des Umbaus nicht bewohnte Gebäude nicht bezogen werden.

- | | | |
|----------|--|---------|
| Gebühren | <ol style="list-style-type: none"> 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 Gestuchstellers 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. | Art. 96 |
|----------|--|---------|

V. VOLLZUGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- | | | |
|--------------------|--|---------|
| Verantwortlichkeit | <ol style="list-style-type: none"> 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. | Art. 97 |
|--------------------|--|---------|

- | | | | |
|--|---|---|----------|
| Strafbestimmungen | 1 | <p>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.</p> <p>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.</p> <p>3 Die Baubehörde ermittelt den Sachverhalt und die wirtschaftlichen Verhältnisse des Betroffenen. Dieser ist vor Ausfällung der Busse anzuhören.</p> | Art. 98 |
| Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes | 1 | <p>Die Bauherrschaft hat einen vorschriftswidrigen Zustand auf Aufforderung der Baubehörde hin zu beseitigen, gleichgültig, ob sie für dessen Herbeiführung bestraft worden ist oder nicht.</p> <p>2 Kommt die Bauherrschaft dieser Aufforderung innert Frist nicht nach, so lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf deren Kosten durch Dritte vornehmen.</p> <p>3 Für die Kosten der Ersatzmassnahme steht der Gemeinde ein gesetzliches Pfandrecht gegenüber dem Grundeigentümer zu.</p> | Art. 99 |
| Rechtsmittel | 1 | <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | Art. 100 |
| Inkrafttreten | 1 | <p>Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Gemeinde mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.</p> | Art. 101 |

- 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, insbesondere das Baugesetz vom 4. Dezember 1978, teilweise revidiert 1983 und 1990, und der Zonenplan vom Dezember 1977, teilweise revidiert 1983, als aufgehoben.

Beschlossen in der Gemeindeversammlung vom 30. August 1995

Der Gemeindepräsident: Georg Obrecht
Der Gemeindeschreiber: Gian Reto Hohl

Von der Regierung genehmigt gemäss Beschluss vom 16. April 1996 (Protokoll Nr. 744)

Namens der Regierung:

Der Präsident: J. Caluori Der Kanzleidirektor: Dr. Riesen