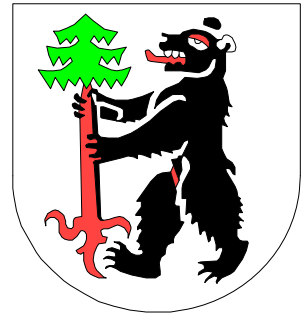


KANTON GRAUBÜNDEN



GEMEINDE ZERNEZ

---

# BAUGESETZ

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 29.November 2006

Genehmigt von der Regierung

RB Nr. 1422 vom 11.Dezember 2007

Ergänzt mit Art. 50: Zone für einheimischen Wohnungsbau

Beschluss der Gemeindeversammlung vom 30.November 2007  
Genehmigt von der Regierung RB Nr. 130 vom 11.Februar 2008

## ARBEITSEXEMPLAR

inkl. massgebende Bestimmungen (kursiv gedruckt) aus dem  
· Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG) vom 6.12.2004 und  
· Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) vom 24.05.2005

**Stand März 2008**

---



## INHALTSÜBERSICHT

---

	Seite
<b><u>I</u></b> <b><u>ALLGEMEINES</u></b>	<b><u>1</u></b>
<b><u>II</u></b> <b><u>GRUNDORDNUNG</u></b>	<b><u>4</u></b>
1. <b>Allgemeines</b>	<b>4</b>
2. <b>Zonenplan</b>	<b>7</b>
A. Allgemeines	7
B. Bauzonen	9
C. Weitere Zonen	16
3. <b>Genereller Gestaltungsplan</b>	<b>20</b>
A. Allgemeines	20
B. Gestaltungsbereiche	21
C. Gestaltungsobjekte	23
4. <b>Genereller Erschliessungsplan</b>	<b>24</b>
A. Allgemeines	24
B. Erschliessungsbereiche	25
C. Erschliessungsanlagen	25
5. <b>Folgeplanungen</b>	<b>26</b>
<b><u>III</u></b> <b><u>KOMMUNALE BAUVORSCHRIFTEN</u></b>	<b><u>29</u></b>
1. <b>Bauvoraussetzungen</b>	<b>29</b>
2. <b>Wohnbauförderung</b>	<b>32</b>
3. <b>Gestaltung und Situierung von Bauten und Anlagen</b>	<b>33</b>
4. <b>Verkehrs-, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen</b>	<b>35</b>
5. <b>Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen</b>	<b>37</b>
6. <b>Öffentlicher und privater Grund und Luftraum</b>	<b>38</b>
<b><u>IV</u></b> <b><u>ERSCHLIESSUNGSORDNUNG</u></b>	<b><u>39</u></b>
1. <b>Allgemeines</b>	<b>39</b>
2. <b>Projektierung, Ausführung</b>	<b>40</b>
3. <b>Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung</b>	<b>41</b>
4. <b>Finanzierung</b>	<b>42</b>
<b><u>V</u></b> <b><u>VOLLZUGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN</u></b>	<b><u>44</u></b>

# Anhang

[Stichwortverzeichnis](#)

[Skizzen zur Erläuterung einzelner Artikel](#)

[Merkblatt\\_Baubewilligung](#)

## I ALLGEMEINES

### Zweck Art. 1

---

- <sup>1</sup> Das Baugesetz regelt die zweckmässige Nutzung des Bodens und die geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinde. Wegweisend für die Anwendung des Baugesetzes sind die Ziele und Grundsätze des Raumplanungsrechtes sowie die raumwirksamen Zielsetzungen der Gemeinde, der Region und des Kantons.

### Geltungsbereich Art. 2

---

- <sup>1</sup> Das Baugesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet. Seine Vorschriften finden Anwendung auf sämtliche Bauten und Anlagen.
- <sup>2</sup> Bestehende Bauten und Anlagen, die diesem Baugesetz nicht entsprechen, dürfen nur unterhalten werden. Geringfügige Änderungen können bewilligt werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

### Baubehörde Art. 3

---

- <sup>1</sup> Baubehörde ist der Gemeindevorstand.
- <sup>2</sup> Dem Gemeindevorstand obliegt der Vollzug dieses Gesetzes sowie die Anwendung eidgenössischer und kantonaler Vorschriften, soweit die Gemeinde hiefür zuständig ist.
- <sup>3</sup> Der Gemeindevorstand kann bei Bedarf sachkundige Beraterinnen und Berater bezeichnen und beratende Kommissionen einsetzen.

### Kommissionen:

#### a) Baukommission Art. 4

---

- <sup>1</sup> Die Baukommission besteht aus 3 Mitgliedern und zwei Stellvertretern. Das mit dem Bauwesen betraute Mitglied des Gemeindevorstandes (Baufachchef) gehört ihr von Amtes wegen an. Die übrigen Mitglieder werden vom Gemeindevorstand gewählt.
- <sup>2</sup> Die Baukommission konstituiert sich selbst. Sie ist beschlussfähig, wenn mindestens 2 Mitglieder anwesend sind.
- <sup>3</sup> Die Baukommission amtet als beratendes Organ des Gemeindevorstandes 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 dem Gemeindevorstand Antrag. Bei Bauvorhaben in Schutz-, Erhaltungs- und Freihaltbereichen sowie bei geschützten oder erhaltenswerten Objekten zieht sie die Dorfbildkommission bei. Die Baukommission ist zuständig für die Durchführung der Baukontrollen und Bauabnahmen.

#### b) Dorfbildkommission Art. 5

---

- <sup>1</sup> Die Dorfbildkommission besteht aus drei Mitgliedern, die nicht in Zernez wohnhaft sein müssen.

Die Mitglieder werden vom Gemeindevorstand ohne feste Amtsdauer gewählt.

- <sup>2</sup> Die Dorfbildkommission konstituiert sich selbst. Sie ist beschlussfähig, wenn mindestens 2 Mitglieder anwesend sind.
- <sup>3</sup> Die Dorfbildkommission amtiert als beratendes Organ des Gemeindevorstandes in allen Angelegenheiten, in welchen diese über Bauvorhaben in Schutz- und Erhaltungsbereichen sowie zu geschützten oder erhaltenswerten Bauten zu entscheiden hat. Sie prüft die Bauvorhaben auf ihre Übereinstimmung mit den gestalterischen Zielsetzungen des Generellen Gestaltungsplanes und des Siedlungsinventars und formuliert die erforderlichen Auflagen und Bedingungen. Sie erstattet der Baukommission zuhanden des Gemeindevorstandes Bericht und begleitet den Bauherrn bei der Projektierung und Ausführung des Bauvorhabens.

---

## Siedlungsinventar

Art. 6

- <sup>1</sup> Das Siedlungsinventar umfasst und bewertet die bestehende Bausubstanz und die Aussenräume.
- <sup>2</sup> Das Inventar bildet die Grundlage für den Erlass von Schutzbereichen und Gestaltungsvorschriften sowie für die Aufnahme wertvoller Bauten, Baugruppen, Natur- und Kulturobjekte in den Generellen Gestaltungsplan.
- <sup>3</sup> Das Siedlungsinventar ist vom Gemeindevorstand beizuziehen, wenn über Bauvorhaben in Schutz- und Erhaltungsbereichen sowie zu geschützten oder erhaltenswerten Bauten zu entscheiden ist. Es steht ausserdem bei Erneuerungen und Umbauten als Projektierungshilfe zur Verfügung.
- <sup>4</sup> Das Siedlungsinventar ist öffentlich aufzulegen und von der Gemeindeversammlung zur Kenntnis zu nehmen. Es gilt als Gestaltungsrichtlinie.

---

## Ausnahmen

INFORMATION / Art. 82 KRG

- <sup>1</sup> *Liegen ausserordentliche Verhältnisse vor und bedeutet die Einhaltung Ausnahmen der gesetzlichen Bestimmungen eine unverhältnismässige Härte, so kann die kommunale Baubehörde Ausnahmen von einzelnen Bau- und Zonenvorschriften gewähren, wenn dadurch keine überwiegenden öffentlichen und privaten Interessen verletzt werden.*
- <sup>2</sup> *Die Ausnahmebewilligung kann davon abhängig gemacht werden, dass sich die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer in einem Revers verpflichten, auf Verlangen der zuständigen Behörde den gesetzlichen Zustand herzustellen. Für wertvermehrende Aufwendungen wird in diesem Fall bei späterer Enteignung keine Entschädigung geleistet.*
- <sup>3</sup> *Werden an bestehenden Bauten oder Anlagen Aussenisolationen bewilligt, darf von Gebäude- und Firshöhen, Gebäudelängen, Ausnützungsziffern, Grenz- und Gebäudeabständen sowie Baulinien um die Konstruktionsstärke der Aussenisolation abgewichen werden.*

---

## Planungszone

INFORMATION / Art. 21 KRG

- <sup>1</sup> *Wird der Erlass oder die Änderung der Grundordnung oder eines Quartierplans in die Wege geleitet, kann der Gemeindevorstand für die davon betroffenen Gebiete eine Planungszone erlassen.*
- <sup>2</sup> *In der Planungszone darf nichts unternommen werden, was die neue Planung erschweren oder dieser entgegenstehen könnte. Insbesondere dürfen Bauvorhaben nur bewilligt werden, wenn sie weder den rechtskräftigen noch den vorgesehenen neuen Planungen und Vorschriften widersprechen.*

- <sup>3</sup> *Die Planungszone kann für die Dauer von zwei Jahren erlassen und mit Zustimmung des Departements angemessen verlängert werden.*
- <sup>4</sup> *Die Gemeinde gibt den Erlass und Verlängerungen der Planungszone im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt. Die Planungszone tritt mit der Bekanntgabe in Kraft.*

## II GRUNDORDNUNG

### 1. Allgemeines

#### Grundordnung

INFORMATION / Art. 22 KRG

- <sup>1</sup> Die Grundordnung bestimmt die Nutzung sowie die Grundzüge der Gestaltung und Erschliessung des Gemeindegebietes. Sie ist für jedermann verbindlich.
- <sup>2</sup> Die Grundordnung besteht aus dem Baugesetz, dem Zonenplan, dem Generellen Gestaltungsplan und dem Generellen Erschliessungsplan. Für Teilgebiete kann ein Arealplan erlassen werden. Anstelle eines Generellen Gestaltungsplans können im Baugesetz Gestaltungsvorschriften erlassen werden.
- <sup>3</sup> Die Grundordnung berücksichtigt die Vorgaben und Vorschriften des übergeordneten Rechts. Die Gemeinde kann im Rahmen ihrer Zuständigkeit strengere Bestimmungen aufstellen, soweit es die örtlichen Verhältnisse erfordern und die übergeordnete Regelung dem nicht entgegensteht.
- <sup>4</sup> Die Kosten für die Erarbeitung und den Erlass der Grundordnung trägt in der Regel die Gemeinde. Bei projektbezogenen Planungen kann die Gemeinde die Planungskosten ganz oder teilweise jenen Personen überbinden, die in besonderem Mass aus der Planung Vorteile ziehen.

#### Zuständigkeit

Art. 7

- <sup>1</sup> Zuständig für Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellen Gestaltungsplänen und Generellen Erschliessungsplänen ist die Gemeindeversammlung.
- <sup>2</sup> Zuständig für den Erlass von Arealplänen ist der Gemeindevorstand.
- <sup>3</sup> Die Gemeinde macht den Erlass von projektbezogenen Planungen von einer angemessenen Kostenbeteiligung der Interessenz abhängig.

#### Einleitung, Vorprüfungs- und Mitwirkungsverfahren

INFORMATION / Art. 47 KRG

- <sup>1</sup> Die Gemeinden orientieren die Fachstelle vor dem Beschluss über die Einleitung von Verfahren für den Erlass oder die Änderung der Grundordnung.
- <sup>2</sup> Über Anträge von Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern auf Einleitung des Verfahrens entscheidet der Gemeindevorstand.
- <sup>3</sup> Die Regierung regelt durch Verordnung das Vorprüfungs- und das Mitwirkungsverfahren.

#### Erlass

INFORMATION / Art. 48 KRG

- <sup>1</sup> Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellen Gestaltungsplänen und Generellen Erschliessungsplänen unterliegen der Abstimmung in der Gemeinde. Für den Generellen Erschliessungsplan oder Teile davon können die Gemeinden den Gemeinderat für zuständig erklären.
- <sup>2</sup> Arealpläne werden vom Gemeindevorstand erlassen, sofern die Gemeinden nicht den Gemeinderat für zuständig erklären.

- <sup>3</sup> *Planänderungen von untergeordneter Bedeutung, wie geringfügige Anpassungen von Zonengrenzen an neue Plangrundlagen, können vom Gemeindevorstand beschlossen werden, sofern bei der Mitwirkungsaufgabe keine Einwendungen eingegangen sind.*
- <sup>4</sup> *Der Gemeindevorstand gibt Beschlüsse über den Erlass oder die Änderung der Grundordnung im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt und sorgt dafür, dass die beschlossenen. Planungsmittel sowie damit verbundene Gesuche für Zusatzbewilligungen während der Dauer der Beschwerdefrist öffentlich aufgelegt werden (Beschwerdeaufgabe).*
- <sup>5</sup> *Einsprachen gegen Gesuche für Zusatzbewilligungen sind während der Auflage bei der Genehmigungsbehörde einzureichen.*
- <sup>6</sup> *Beschlüsse über den Erlass oder die Änderung der Grundordnung entfalten bis zur Genehmigung der Vorlage die Wirkung einer kommunalen Planungszone.*

---

**Genehmigung: 1. Grundsätze****INFORMATION / Art. 49 KRG**

---

- <sup>1</sup> *Baugesetz und Pläne der Grundordnung wie auch Änderungen dieser Erlasse bedürfen der Genehmigung durch die Regierung und treten mit dem Genehmigungsbeschluss in Kraft. Planänderungen gemäss Artikel 48 Absatz 3 genehmigt das Departement.*
- <sup>2</sup> *Die Genehmigung wird erteilt, wenn keine Vorschriften verletzt sind.*
- <sup>3</sup> *Die Genehmigungsbehörde kann im Genehmigungsverfahren nach Anhören des Gemeindevorstands und Betroffener rechtswidrige Vorschriften ändern und formelle Mängel beheben.*
- <sup>4</sup> *Das Genehmigungsverfahren ist beförderlich durchzuführen. Es darf zusammen mit dem Vorprüfungsverfahren nicht länger als acht Monate dauern. Ortsplanungsrevisionen können gestaffelt genehmigt werden.*

---

**Genehmigung: 2. Koordination****INFORMATION / Art. 50 KRG**

---

- <sup>1</sup> *Die Genehmigungsbehörde sorgt für die inhaltliche Koordination der Genehmigung mit allfälligen Zusatzbewilligungen.*
- <sup>2</sup> *Die Genehmigungsbehörde entscheidet über Gesuche für kantonale Zusatzbewilligungen im Rahmen des Genehmigungsbeschlusses selbst, wenn ein Gesamtentscheid zur Verbesserung der Koordination beiträgt, der Verfahrensbeschleunigung dient oder unter den Parteien vereinbart wurde.*
- <sup>3</sup> *Wird die Zusatzbewilligung von den gemäss Spezialgesetzgebung zuständigen Behörden erteilt, sorgt die Genehmigungsbehörde möglichst für eine gleichzeitige Eröffnung.*
- <sup>4</sup> *Weitere Einzelheiten über die Koordination regelt die Regierung durch Verordnung.*

---

**Vorprüfungsverfahren****INFORMATION / Art. 12 KRVO**

---

- <sup>1</sup> *Die Gemeinden unterbreiten Entwürfe für genehmigungspflichtige Pläne und Vorschriften zusammen mit dem Planungsbericht, einem allfälligen UVB und Unterlagen für eventuelle Gesuche für Zusatzbewilligungen, welche Voraussetzung für die Genehmigung der Nutzungsplanung bilden, der Fachstelle zur Vorprüfung.*
- <sup>2</sup> *Sind für die Genehmigung einer Vorlage Zusatzbewilligungen erforderlich, äussert sich die Fachstelle im Vorprüfungsbericht gestützt auf die Stellungnahmen der zuständigen Fachbehörden, ob diese in Aussicht gestellt werden können.*

- <sup>3</sup> Die Fachstelle schliesst das Vorprüfungsverfahren bei Teilrevisionen, die keine verwaltungsinterne Vernehmlassung erfordern, innert zwei Monaten, bei den übrigen Teilrevisionen sowie bei Gesamtrevisionen innert sechs Monaten ab.

---

**Mitwirkungsaufgabe****INFORMATION / Art. 13 KRVO**

---

- <sup>1</sup> Nach Abschluss des Vorprüfungsverfahrens legt der Gemeindevorstand den Entwurf für die neuen Vorschriften und Pläne zusammen mit dem Planungsbericht, einem allfälligen UVB und eventuellen Gesuchen für Zusatzbewilligungen in der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich auf und gibt die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt.
- <sup>2</sup> Während der öffentlichen Auflage kann jedermann beim Gemeindevorstand Vorschläge und Einwendungen einbringen. Dieser prüft die Eingaben und nimmt dazu gegenüber den Mitwirkenden Stellung. Das Ergebnis des Mitwirkungsverfahrens wird zuhanden des beschlussfassenden Organs zusammengefasst.
- <sup>3</sup> Wird eine Vorlage nach der Mitwirkungsaufgabe geändert und erfolgt keine zweite Auflage, gibt der Gemeindevorstand die Änderungen in der Publikation des Beschlusses über den Erlass oder die Änderung der Grundordnung bekannt und teilt diese ausserdem direkt Betroffenen schriftlich mit.

---

**Genehmigungsverfahren****INFORMATION / Art. 14 KRVO**

---

- <sup>1</sup> Der Gemeindevorstand reicht die vom zuständigen Gemeindeorgan beschlossenen neuen Vorschriften und Pläne mit Antrag auf Genehmigung sowie allen Unterlagen und Gesuchen für Zusatzbewilligungen der Fachstelle ein.
- <sup>2</sup> Die Fachstelle holt bei den betroffenen Stellen beziehungsweise zuständigen Fachbehörden unter Ansetzung einer Erledigungsfrist die notwendigen Stellungnahmen beziehungsweise Entscheide über Zusatzbewilligungen und Einsprachen ein. Sie koordiniert Augenscheine.

---

**Genehmigungsentscheid****INFORMATION / Art. 15 KRVO**

---

- <sup>1</sup> Die Fachstelle erarbeitet nach Vorliegen aller Unterlagen den Genehmigungsentscheid.
- <sup>2</sup> Von Fachbehörden erteilte Zusatzbewilligungen werden in der Regel gleichzeitig mit dem Genehmigungsentscheid eröffnet. Im Einvernehmen der Parteien kann von einer gleichzeitigen Eröffnung abgesehen werden.
- <sup>3</sup> Die Genehmigungsbehörde erlässt einen Gesamtentscheid, wenn
1. die Fachstelle und die beteiligten Fachbehörden sich im konkreten Fall darauf geeinigt haben;
  2. das Departement und die Fachbehörden dies generell für bestimmte Zusatzbewilligungen vereinbart haben;
  3. Stellungnahmen von beschwerdeberechtigten Umweltorganisationen oder Planungsbeschwerden beziehungsweise Einsprachen gegen Gesuche für Zusatzbewilligungen vorliegen, oder
  4. Differenzen zwischen Fachbehörden und der Genehmigungsbehörde über die Erteilung von Zusatzbewilligungen bestehen.

## 2. Zonenplan

### A. Allgemeines

#### Zonenplan

INFORMATION / Art. 26 KRG

- <sup>1</sup> Der Zonenplan unterteilt das Gemeindegebiet in verschiedene Nutzungszonen. Die Zonen der Grundnutzung bestimmen allgemein die zulässige Nutzung des Bodens. Die Zonen überlagerter Nutzung enthalten ergänzende Nutzungsvorschriften.
- <sup>2</sup> Die Gemeinden scheiden entsprechend den örtlichen Bedürfnissen die Bauzonen, die Landwirtschaftszonen, die Schutzzonen sowie die weiteren Zonen aus.
- <sup>3</sup> In den in diesem Gesetz (KRG) umschriebenen Zonen gelten ausschliesslich die kantonalen Vorschriften, soweit die Gemeinden nicht ausdrücklich ermächtigt oder verpflichtet werden, abweichende oder ergänzende Bestimmungen zu erlassen. Scheiden die Gemeinden Bau-, Schutz- oder weitere Zonen aus, die nicht in diesem Gesetz umschrieben sind, erlassen sie die erforderlichen Zonenvorschriften selbst.
- <sup>4</sup> Im Zonenplan können Gebiete bezeichnet werden, in denen eine Folgeplanung (Arealplanung, Quartierplanung) durchgeführt wird. Die Festlegung einer Folgeplanung hat für das betroffene Gebiet die Wirkung einer Planungszone. Die Folgeplanung wird von Amtes wegen oder auf Antrag von Betroffenen eingeleitet.

#### Festlegungen im Zonenplan

Art. 8

- <sup>1</sup> Für die folgenden Festlegungen im Zonenplan gelten kantonale respektive eidgenössische Bestimmungen:
- a) Bauzonen
    - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Art. 28 KRG
  - b) Landwirtschaftszonen
    - Landwirtschaftszone Art. 32 KRG
  - c) Schutzzonen
    - Naturschutzzone Art. 33 KRG
    - Landschaftsschutzzone Art. 34 KRG
    - Freihaltezone Art. 35 KRG
    - Archäologiezone Art. 36 KRG
    - Archäologische Schutzzone Art. 36 KRG
    - Grundwasser- und Quellschutzzone Art. 37 KRG
    - Gefahrenzone Art. 38 KRG
  - d) Weitere Zonen
    - Wintersportzone Art. 39 KRG
    - Zone für künftige bauliche Nutzung Art. 40 KRG
    - Zone übriges Gemeindegebiet Art. 41 KRG
  - e) Folgeplanungen
    - Arealplan Art. 46 KRG
    - Quartierplan Art. 61 KRG

- f) Waldgrenzen
- Statische Waldgrenzen Art. 13 WaG
- g) Baulinien (inkl. Gewässerabstandslinien und Waldabstandslinien)
- Baulinien Art. 55 und 78 KRG, Art. 27 RABzKWaG
- <sup>2</sup> Der Zonenplan enthält weitere Festlegungen nach kommunalem Recht.
- <sup>3</sup> Im Zonenplan werden die ferner Empfindlichkeitsstufen zugeordnet. Für ihre Anwendung gelten die Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

---

## Nationalpark

Art. 9

- <sup>1</sup> Innerhalb der Grenzen des Nationalparkes auf Gemeindegebiet von Zernez gelten die kantonalen und eidgenössischen Bestimmungen über den Nationalpark und die Verträge zwischen der Stiftung Schweizerischer Nationalpark und der Gemeinde Zernez.

## B. Bauzonen

### Bauzonen 1. Allgemeines

INFORMATION / Art. 27 Abs. 2 KRG

- <sup>1</sup> Erschliessungsflächen innerhalb oder am Rand der Bauzonen gelten als Bauzonen.

### a) Regelbauweise

#### Regelbauweise

Art. 10

- <sup>1</sup> Die Bauweise und das Mass der Nutzung in den Bauzonen richten sich, soweit in der KRVO Vorschriften über Begriffe und Messweisen fehlen, nach dem Zonenschema und den zugehörigen Begriffsbestimmungen.
- <sup>2</sup> Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind Nutzungsziffern 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.
- <sup>3</sup> Im Quartierplan sowie im Arealplan kann im Rahmen der im Zonenschema festgelegten Möglichkeiten von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn
5. ein Quartiergestaltungs- resp. Arealplan wenigstens die überbaubaren und freizuhaltenden Flächen trennt und
  6. zusammen mit den übrigen Quartier- resp. Arealplanakten nachweist, dass eine bessere ortsbauliche Lösung getroffen werden kann als mit der Regelbauweise.  
Bessere Lösungen zeichnen sich insbesondere aus durch einen haushälterischer Umgang mit dem Boden, gemeinsame Infrastrukturanlagen, Aussenräume von ortsbaulicher Bedeutung oder verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten sowie einem ortsbaulich begründeten, baugestalterischen Charakter.
- Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb des Quartier- resp. Arealplangebiets gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.  
Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Berechnung der Gebäude- und Firshöhen ab neuem Terrain vorgeschrieben werden.
- <sup>4</sup> Für Verkehrsflächen im Siedlungsgebiet gelten ausschliesslich die Vorgaben des Generellen Erschliessungsplans sowie der Erschliessungsordnung.

## Zonenschema

## Art. 11

Zonenschema	Ausnützungsziffer	max. mit Quartier-Gestaltungsplan	Firsthöhe	Gebäude-länge ***)	geschlossene Bauweise möglich	Grenzabstände		Lärm-schutz  Empfindlichkeitsstufe ES
						Gross ***)	klein ***)	
Dorfzone alt (1) *)	-	-	10.00	18	ja	2.50	2.50	II
Dorfzone neu (2) *)	-	-	12.00	22	ja	2.50	2.50	III
Wohnzone 2	0.5	0.6	10.00	20	Mit QP	5.00	2.50	II
Wohnzone 3	0.6	0.7	11.50	24	Mit QP	5.00	2.50	II
Wohn-Gewerbezone								
Bauten mit Gewerbeanteil ≤ 60%	0.6	0.7	11.50	24	Mit QP	5.00	2.50	III
Bauten mit Gewerbeanteil > 60%	1.0	-	11.50	30	Mit QP	5.00	2.50	III
Gewerbezone	-	-	13.00 **)			2.50	2.50	III
Zone für öffentl. Bauten, Anlagen						2.50	2.50	II****)
Sportzone			4.50	6.00		2.50	2.50	
Parkierungszone	Nur Parkierungsanlagen zulässig							
Materialaufbereitungszone	Nur zonenkonforme Gewerbebauten zulässig							III
Ausserhalb der Bauzonen			(Wohnbauten wie Dorfzone 1)					III
Campingzone (ortsfeste Bauten)	-	-	10.00	18		2.50	2.50	II

ES Lärmempfindlichkeitsstufe wird im Zonenplan verbindlich festgelegt, hier nur zur Information

\*) Bauvorhaben sind vor der Detailbearbeitung dem Gemeindevorstand anzuzeigen

\*\*\*) Bei Flachdachbauten Firsthöhe = 11.00 m

\*\*\*\*) Mit Quartiergestaltungsplan unter den Voraussetzungen von Art. 10, Abs. 3 nach architektonischen Kriterien frei

\*\*\*\*\*) Für die ZöBA am Bahnhof gilt eine ES III; keine ES gibt es in der Zone für öffentliche Anlagen

---

**Hofstattrecht****Art. 12**

- <sup>1</sup> Werden Bauten in der Dorfzone 1 und 2 ganz oder teilweise zerstört oder abgebrochen, so dürfen sie binnen dreier Jahre im bisherigen Umfang wieder hergestellt werden. Regelungen im Generellen Gestaltungsplan, Baulinien, Quartierpläne und Arealpläne bleiben vorbehalten. Zweckänderungen im Rahmen der Zonenvorschriften sind zulässig.<sup>1</sup>
- <sup>2</sup> Der Grundeigentümer, der sich auf das Hofstattrecht berufen will, hat die Pläne der Altbaute vor dem Abbruch oder nach der Zerstörung innert 6 Monaten auf der Gemeinde zu deponieren.

---

**Geschlossene Bauweise****Art. 13**

- <sup>1</sup> Geschlossene Bauweise liegt vor, wenn mindestens drei selbständige Gebäude entlang einer Strasse oder Gasse durch seitliches Zusammenbauen zu einer Häuserzeile vereinigt werden. Neue geschlossene Bauweise wird nur im Rahmen von Quartiergestaltungsplänen bewilligt.
- <sup>2</sup> 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.<sup>2</sup>
- <sup>3</sup> 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.
- <sup>4</sup> Bei geschlossener Bauweise wird der Abbruch eines Gebäudes nur bewilligt, wenn gleichzeitig die Bewilligung für einen Neubau erteilt wird oder die Nichtüberbauung der Parzelle im öffentlichen Interesse liegt. Baulücken, die durch Brand oder andere Elementarereignisse entstehen, sind innerhalb von 3 Jahren zu schliessen.

---

**Halboffene und offene Bauweise****Art. 14**

- <sup>1</sup> Halboffene (verdichtete) Bauweise liegt vor, wenn wenigstens 3 an sich selbständige Gebäude zu einer baulichen Einheit (Reihenhaus) vereinigt werden.
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> Offene Bauweise liegt vor bei Einzelbauten oder wenn zwei an sich selbständige Gebäude zu einer baulichen Einheit vereinigt werden.

---

<sup>1</sup> Hinweis zu Art. 12 Abs. 1: Laut Art. 46 des Strassengesetzes des Kantons Graubünden (StrG) gilt das Hofstattrecht für an Kantonsstrassen anliegende Bauten und Anlagen, welche die vorgeschriebenen Strassenabstände nicht einhalten, nicht.

<sup>2</sup> Hinweis zu Art.13 Abs.2: Für Bauten und Anlagen gegenüber Kantonsstrassenparzellen sind die speziellen Abstandsvorschriften gemäss Art. 19 der Strassenverordnung des Kantons Graubünden (StrV) zu beachten.

**b) Begriffe und Messweisen****Ausnutzungsziffer**

Art. 15

- <sup>1</sup> Die Ausnutzungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche (LF). Sie wird berechnet:

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

- <sup>2</sup> Die massgebenden AZ sind im Zonenschema festgelegt. Die maximale AZ darf bei Neubauten, wesentlichen Umbauten und Erweiterungen nicht überschritten werden; bei Neubauten muss mindestens die minimale AZ erreicht werden.
- <sup>3</sup> Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller oberirdischen Geschossflächen im Aussenmass in Haupt-, An- und Nebenbauten einschliesslich Aussentreppen und Zwischengeschossen mit Ausnahme des Mehrmasses von Aussenmauern mit Wandstärken über 30 cm.
- <sup>4</sup> Im Dachgeschoss sind ohne Rücksicht auf die Nutzung Raumteile anzurechnen, deren lichte Höhe gemessen bis Unterkant Dachsparren 1,60 m überschreitet. In Geschossen, die nicht vollständig über dem gewachsenen oder abgegrabenen Boden liegen, sind Raumteile ohne Rücksicht auf die Nutzung anzurechnen, die mehr als 1,60 m ab UK Decke über das gewachsene oder abgegrabene Terrain hinausragen; dabei ist eine Raumtiefe von mindestens 4 m mitzurechnen. Bei Geschossen mit einer Höhe von über 4,30 m wird pro 2,70 m Gebäudehöhe ein Geschoss berechnet und die zugehörige Bruttogeschossfläche ermittelt.
- <sup>5</sup> 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. Wintergärten, bis max. 10 % der restlichen BGF des jeweiligen Geschosses.
- <sup>6</sup> 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. [Skizze zu AZ](#)

**Nutzungsübertragung und Parzellierung**

Art. 16

- <sup>1</sup> Der Gemeindevorstand 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 Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümern vorliegt. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplanes.
- <sup>2</sup> Bei Abparzellierungen müssen die abgetrennten Flächen für sich allein zonengemäss überbaut werden können. Die neuen Parzellen dürfen nur soweit überbaut werden, als die Ausnutzungsziffer über die ganze ursprüngliche Parzelle eingehalten wird.
- <sup>3</sup> Der Gemeindevorstand führt eine Kontrolle über die Ausnutzung der Grundstücke. Er kann Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken lassen.

---

**Firsthöhe**

Art. 17

- <sup>1</sup> Die Firsthöhe wird vom tiefsten Schnittpunkt der Fassade mit dem gewachsenen oder abgegrabenen Terrain bis zum höchsten Punkt der Dachfläche gemessen. [Skizze zu Firsthöhe](#)
- <sup>2</sup> Bei gegliederten Bauten wird die Firsthöhe für jeden Baukörper ermittelt. Als Gliederung gilt nur ein Vor- oder Rücksprung von mindestens 3 m, der vom Terrain bis zum Dach reicht.
- <sup>3</sup> Bei Bauten in den Wohnzonen W2 und W3, in der Wohn- und Gewerbezone sowie in der Campingzone mit einer Dachneigung von weniger als 35 % wird die massgebende Firsthöhe mit einer angenommenen Dachneigung von 35 % ab Traufe senkrecht zur massgebenden Gebäudelänge gemessen.

---

**Gebäudelänge**

Art. 18

- <sup>1</sup> Bei offener Bauweise gelten die im Zonenschema festgelegten maximalen Gebäudelängen. Bei geschlossener und halboffener Bauweise bestehen keine Einschränkungen bezüglich Gebäudelänge. [Skizze zu Gebäudelänge](#)
- <sup>2</sup> Als Gebäudelänge gilt die grössere Seite des kleinsten das Gebäude begrenzenden Rechteckes.

---

**Bauabstände: 1. Gebäude**

INFORMATION / Art. 75 KRG

- <sup>1</sup> *Bei der Erstellung von Gebäuden, die den gewachsenen Boden überragen, ist gegenüber jedem Nachbargrundstück ein Grenzabstand von 2.5 m einzuhalten, sofern das Baugesetz der Gemeinde nicht grössere Grenzabstände vorschreibt.*
- <sup>2</sup> *Zwischen Gebäuden ist ein Gebäudeabstand von 5.0 m einzuhalten, sofern das Baugesetz der Gemeinde nicht grössere Gebäudeabstände vorschreibt.*
- <sup>3</sup> *Vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Vordächer, Vortreppen, Erker, offene Balkone dürfen bis zu 1.0 m in den Grenz- und Gebäudeabstand hineinragen. Bildet der vorspringende Gebäudeteil nach aussen eine Wand, gilt diese als Teil der Umfassungswand.*

---

**Bauabstände: 2. Weitere Bauten und Anlagen**

INFORMATION / Art. 76 KRG

- <sup>1</sup> *Für offene überdachte Flächen wie Unterstände und dergleichen gelten die Grenzabstände für Gebäude, gemessen ab Dachtraufe bis zur Grundstücksgrenze.*
- <sup>2</sup> *Freistehende Mauern, hinterfüllte Mauern (Futtermauern), Böschungen und dergleichen dürfen an der Grenze errichtet werden, sofern sie nicht höher als 1.0 m sind. Überschreiten sie die Höhe von 1.0 m, haben sie einen Grenzabstand im Ausmass der Mehrhöhe, jedoch von maximal 2.5 m einzuhalten.*
- <sup>3</sup> *Bei Grabungen ist ein Grenzabstand von 0.5 m, gemessen von der Oberkante der Grabenböschung, einzuhalten. Wird das Nachbargrundstück durch eine Stützmauer oder vergleichbare bauliche Massnahmen gesichert, braucht kein Grenzabstand eingehalten zu werden.*
- <sup>4</sup> *Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Holzwände bis zu einer Höhe von 1.5 m ab gewachsenem Boden dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Einfriedungen müssen um das Mass der Mehrhöhe zurückversetzt werden, jedoch um maximal 2.5 m.*
- <sup>5</sup> *Lebhäge dürfen mit einem Abstand von 0.5 m von der Grenze angelegt werden, sofern sie jährlich auf die Grenze und eine Höhe von 1.5 m ab gewachsenem Boden zurückgeschnitten werden. Höhere Lebhäge sind um das Mass der Mehrhöhe zurück zu setzen, jedoch um maximal 2.5 m.*

---

Bauabstände: 3. Unterschreitungen, VorbehalteINFORMATION / Art. 77 KRG

---

- <sup>1</sup> Die kommunale Baubehörde kann Unterschreitungen der in diesem Gesetz und im Baugesetz der Gemeinde festgelegten Bauabstände bewilligen, wenn eine Vereinbarung zwischen den Betroffenen vorliegt und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Die kommunale Baubehörde verfügt die Anmerkung der Unterschreitung im Grundbuch.
- <sup>2</sup> Schreiben die Grundordnung oder ein Quartierplan eine bestimmte Lage einer Baute oder Anlage vor, gelten die Bauabstände dieses Gesetzes (KRG) und der Baugesetze der Gemeinden nicht, soweit sie der Planung entgegenstehen.
- <sup>3</sup> Vorbehalten bleiben Abstandsvorschriften in anderen kantonalen Erlassen, Abstände aufgrund der Umweltschutzgesetzgebung sowie Strassenabstände der Gemeinden.

**c) Zonenvorschriften**

---

Dorfzone alt, neu (1+2)Art. 19

---

- <sup>1</sup> Die Dorfzonen bezwecken die Erhaltung des der Entstehung entsprechenden verschiedenartigen Dorfbildes. In beiden Zonen haben sich die Bauten und Anlagen in Bezug auf Grösse, Proportion, Stellung, Fassaden- und Dachgestaltung sowie Bauart der bestehenden Bauweise anzupassen.
- <sup>2</sup> Bestehende Strassen-, Gassen- und Platzräume dürfen mit An- und Nebenbauten in ihrer ortsbaulichen Bedeutung nicht beeinträchtigt werden.
- <sup>3</sup> Vorgärten sind zu erhalten. Der Hauptfassade vorgelagerte Bereiche sollen entsprechend der ortsbaulichen Bedeutung des Gebäudes und des Strassen- und Platzraumes gestaltet werden.
- <sup>4</sup> Die Dorfzone alt (1) (vom Brand 1872 verschonter Dorfteil) soll angenehme Wohnverhältnisse gewährleisten. Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, welche der überlieferten Bauweise Rechnung tragen, können zugelassen werden.
- <sup>5</sup> Die Dorfzone neu (2) (nach dem Brand von 1872 neu errichteter Ortsteil) ist neben dem Wohnen vor allem für attraktive Dienstleistungs- und Kleingewerbebetriebe bestimmt. Deren Entstehung ist vor allem entlang der Kantonsstrasse zu fördern. Bei Neu- und Umbauten sowie Nutzungsänderungen sind die typischen ortsbaulichen Merkmale wie Dachform, Fassadengliederung, Sockelgeschosshöhen usw. zu beachten.

---

Wohnzonen 2+3Art. 20

---

- <sup>1</sup> Die Wohnzonen 2 + 3 sind für Wohnbauten und nicht störende Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt.
- <sup>2</sup> Ihre optische Erscheinung und ihre Auswirkungen auf Raum, Umwelt und Erschliessung hat in ein Wohnquartier zu passen.

---

Wohn- und GewerbezoneArt. 21

---

- <sup>1</sup> In dieser Zone dürfen neben Wohnbauten auch Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe errichtet werden. Auswirkungen von gewerblichen Nutzungen auf die Wohnqualität sind im Rahmen der

umweltrechtlichen Einschränkungen zu dulden.

- <sup>2</sup> Bei Neubauten sowie Umbauten mit Zweckänderung dürfen höchstens 60 % der vorgesehenen Bruttogeschossfläche für Wohnzwecke verwendet werden.
- <sup>3</sup> Der mögliche Anteil an Wohnräumen darf nur erstellt werden, wenn auch der vorgeschriebene Anteil an Gewerberäumen von 40 % der vorgesehenen Bruttogeschossfläche erstellt wird.

---

#### Gewerbezone

Art. 22

- <sup>1</sup> Die Gewerbezone ist für Produktionsbetriebe bestimmt.
- <sup>2</sup> Es sind nur Wohnungen für die Betriebsinhaberin, den Betriebsinhaber oder die Belegschaft gestattet, deren ständige Anwesenheit im Betrieb unerlässlich ist.
- <sup>3</sup> Für Bauten, die zum längeren Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, müssen geeignete Schutzmassnahmen erstellt werden.
- <sup>4</sup> Zonenwidrige Bauten und Anlagen, die vor dem 1.01.2004 erstellt wurden, dürfen nur unterhalten, aber nicht ausgebaut und erweitert werden. Für damit verbundene zonenwidrige Nutzungen gilt die Bestandesgarantie.

---

#### Materialaufbereitungszone

Art. 23

- <sup>1</sup> Die Materialaufbereitungszone ist bestimmt für Bauten, Anlagen und die Zwischenlagerung von Materialien im Zusammenhang mit der Gewinnung und Aufbereitung von Kies, der Aufbereitung von Heissmischgut und Beton, der Wiederaufbereitung von Abbruchmaterialien wie Beton, Mörtel, Belag und anderer wiederverwendbarer Materialien.
- <sup>2</sup> Die Erstellung von Wohnungen ist nicht gestattet. Büro- und Ausstellungsräume sind zulässig, soweit sie betrieblich mit einer zonenkonformen Nutzung in Verbindung stehen.
- <sup>3</sup> In der Materialaufbereitungszone dürfen keine Materialien dauernd abgelagert werden.
- <sup>4</sup> Die Gebäudelängen dürfen 50 m nicht überschreiten. Die Firsthöhe ist auf 15 m begrenzt, sofern der Zweck der Baute oder Anlage oder zwingende betriebliche Gründe nicht höhere Masse erfordern. Für die Materialaufbereitungszone gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.
- <sup>5</sup> Für die Materialaufbereitungszone gilt eine Quartierplanpflicht, welche die Fragen der Erschliessung, Gestaltung, Landumlegung und der Kosten regelt. Aus der Erschliessung der Materialaufbereitungszone dürfen der Gemeinde keine Kosten entstehen.
- <sup>6</sup> Der Gemeindevorstand erlässt im Rahmen der Quartierplanung einen Quartiergestaltungsplan, der die baulichen und landschaftlichen Massnahmen zum Schutze der benachbarten Gebiete vor Immissionen festlegt und innerhalb der Materialaufbereitungszone die Standorte von Bauten, Anlagen und Lagergut bezeichnet.

---

#### Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

INFORMATION / Art. 28 KRG

- <sup>1</sup> *Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sind für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen bestimmt. Untergeordnete private Nutzungen sind zulässig, wenn sie mit zonenkonformen Bauten baulich verbunden sind.*
- <sup>2</sup> *Bestehende Bauten und Anlagen, die dem Zonenzweck widersprechen, dürfen nur unterhalten werden.*
- <sup>3</sup> ....

---

**Zone für öffentliche Anlagen**

---

Art. 24

- <sup>1</sup> Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen kann als Zone für öffentliche Anlagen die zulässigen Bauvorhaben auf Anlagen beschränken. Zulässige Anlagen sind u.a. Aussensport- und Freizeitanlagen sowie eingeschossige Nebenbauten.

---

**Sportzone**

---

Art. 25

- <sup>1</sup> Die Sportzone ist für Aussensport- und Freizeitanlagen sowie dafür betrieblich notwendige eingeschossige Nebenbauten für Einstell-, Umkleide- und Sanitärräume bestimmt.

---

**Parkierungszone**

---

Art. 26

- <sup>1</sup> Die Parkierungszone ist für unterirdische oder ebenerdige private oder öffentliche Sammelparkierungsanlagen bestimmt.

## C. Weitere Zonen

---

**Landwirtschaftszone**

---

INFORMATION / Art. 32 KRG

- <sup>1</sup> Die Gemeinden scheidet nach den Vorgaben des Bundesrechts die Landwirtschaftszonen aus. Sie tragen dabei den verschiedenen Funktionen der Landwirtschaftszonen angemessene Rechnung.
- <sup>2</sup> Für die Beurteilung der Zonenkonformität von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone ist das Bundesrecht massgebend. Vorbehalten bleiben eine engere Umschreibung der Zonenkonformität im Rahmen von Absatz 1 sowie die von der Regierung durch Verordnung erlassenen Bestimmungen über den landwirtschaftlichen Wohnraum.
- <sup>3</sup> Bauten und Anlagen, die über eine innere Aufstockung im Sinne des Bundesrechts hinausgehen, können in den von den Gemeinden ausgeschiedenen Zonen für bodenunabhängige Produktion als zonenkonform bewilligt werden.

---

**Forstwirtschaftszone**

---

Art. 27

- <sup>1</sup> Die Forstwirtschaftszone umfasst den bestehenden Wald im Sinne der Waldgesetzgebung und Flächen, die für die Aufforstung bestimmt sind. Im Waldfeststellungsverfahren ermittelte Waldgrenzen sind im Zonenplan eingetragen.
- <sup>2</sup> Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach der Waldgesetzgebung und den darauf abgestimmten Vorgaben der forstlichen Planung sowie den Bestimmungen über Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen.

---

**Wintersportzonen**

---

INFORMATION / Art. 39 KRG

- <sup>1</sup> *Wintersportzonen umfassen das für den Wintersport erforderliche Gelände.*
- <sup>2</sup> *Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen sowie Nutzungen wie Pflanzungen und Düngungen*

*dürfen die Ausübung des Wintersports nicht beeinträchtigen. Einfriedungen im Bereich von Pisten sind während der üblichen Wintersaison zu entfernen.*

- <sup>3</sup> *Standortgebundene Bauten und Anlagen für den Wintersport sind zulässig. Unter den gleichen Voraussetzungen können Bauten und Anlagen bewilligt werden, die der sportlichen oder touristischen Nutzung ausserhalb der Wintersaison dienen.*

<sup>4</sup> ...

---

#### Wintersportzone: Ergänzende Bestimmungen

Art. 28

- <sup>1</sup> In der Wintersportzone steht jedermann der freie Zutritt zur Ausübung des Wintersportes offen. Einfriedungen im Bereich von Pisten sind von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern in der Zeit vom 1. Dezember bis 30. April zu entfernen.
- <sup>2</sup> Schäden an Grundstücken oder Ertragsausfälle, die durch die Ausübung des Wintersportes an Grundstücken innerhalb der Wintersportzone entstehen, werden von der Gemeinde vergütet. Das Verfahren für die Feststellung von Ertragsausfällen wird in einem besonderen Reglement geregelt.
- <sup>3</sup> Kosten, die der Gemeinde aus der Freihaltung des Wintersportgeländes erwachsen, können ganz oder teilweise den interessierten Unternehmungen und Vereinigungen (Bergbahnen, Beherbergungsbetriebe, Skischulen, Verkehrsverein und dgl.) überbunden werden.
- <sup>4</sup> Überlagern sich Wintersportzonen mit Naturschutzzonen, so bleibt die Wintersportzone grundsätzlich gewährleistet. Die Loipenpräparierung darf jedoch zu keiner Schädigung des zu schützenden Standortes führen. Voraussetzung für eine Präparierung ist eine minimale Mächtigkeit der natürlichen Schneedecke von in der Regel 20-30 cm. Die Präparierung mit chemischen Zusätzen ist nicht zulässig

---

#### Campingzone

Art. 29

- <sup>1</sup> Die Campingzone ist für Campingplätze bestimmt. Es sind ausschliesslich betrieblich notwendige Bauten und Anlagen zulässig, wie sanitäre Anlagen, Verkaufskioske und Restaurants.
- <sup>2</sup> Bauten und Anlagen haben sich gut in die Landschaft einzuordnen. Der Gemeindevorstand trifft notwendige Anordnungen bezüglich Lage, Stellung und Gestaltung der Bauten.
- <sup>3</sup> Für bewilligte Campingplätze ist eine Campingordnung aufzustellen, welche der Genehmigung durch den Gemeindevorstand bedarf.
- <sup>4</sup> Das ständige Stationieren von Wohnwagen, Wohnmobilen, Zelten und ähnlichen Einrichtungen in der Campingzone ist verboten. Im übrigen gelten die Vorschriften der jeweiligen Campingordnung.
- <sup>5</sup> Zeitlich befristete Zeltlager können vom Gemeindevorstand ausserhalb der Campingzone bewilligt werden.

---

#### Materialablagerungszone

Art. 30

- <sup>1</sup> Die Materialablagerungszone erfasst das für den Betrieb und die Rekultivierung einer geordneten Ablagerung notwendige Gebiet.
- <sup>2</sup> In der Materialablagerungszone dürfen nur reines Erd-, Aushub- und Steinmaterialien abgelagert werden.
- <sup>3</sup> Der Betrieb, die Ablagerung in Etappen und die Rekultivierung hat nach den Weisungen und Auflagen in den Bewilligungen der zuständigen Behörden zu erfolgen. Der Gemeindevorstand trifft die erforderlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren. Er kann insbesondere auch eine

geeignete Sicherstellung für die Kosten verlangen, welche für den Abschluss der Materialablagerung notwendig sind. Ferner ist er befugt, für den geordneten Betrieb und die Rekultivierung notwendige Bestimmungen zu erlassen (Betriebs- und Gebührenregelungen).

- 4 Bei der Etappierung und Rekultivierung ist die spätere Rückführung in die vorgesehene Zone der Grundnutzung unter Berücksichtigung der landschaftlichen Aspekte besonders zu beachten. Für grössere Materialablagerungsvorhaben erlässt die Gemeinde einen generellen Gestaltungsplan.

---

## Materialabbauzone

Art. 31

- 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 Abbaubetriebes bewilligt werden. Die Standorte solcher Bauten und Anlagen sind im Generellen Gestaltungsplan festgelegt.
- 3 Die Gestaltung der Abbauflächen nach Abschluss der Materialentnahme oder einzelner Etappen sowie weitere Massnahmen über die Gestaltung des Abbaugeländes und den Schutz der Umgebung sind im Generellen Gestaltungsplan festgelegt.
- 4 Die Abbauflächen sind nach der Materialentnahme gemäss Generellem Gestaltungsplan zu gestalten. Der Gemeindevorstand trifft die erforderlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren. Er kann insbesondere eine geeignete Sicherheit (zweckgebundenes Depositum) für die finanziellen Mittel verlangen, welche für den Abschluss der Arbeiten notwendig sind.

---

## Schutzzonen: 1. Naturschutzzonen

INFORMATION / Art. 33 KRG

- 1 *Naturschutzzonen umfassen naturnahe Lebensräume (Biotope) oder Lebensgemeinschaften und weitere naturnahe Standorte, die sich durch besondere Artenvielfalt oder das Vorkommen seltener Arten auszeichnen, sowie wertvolle geologische oder erdgeschichtliche Bildungen (Geotope).*
- 2 *Neue Bauten und Anlagen sowie Eingriffe wie Ent- oder Bewässerungen und Düngungen sind nicht gestattet. Bestehende Bauten und Anlagen dürfen nur erneuert werden. Bauliche Eingriffe zur Renaturierung oder Revitalisierung sowie angepasste landwirtschaftliche Nutzung im Rahmen der Pflegemassnahmen sind zulässig. Vorbehalten bleiben weitergehende oder abweichende Anordnungen nach der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung sowie in Bewirtschaftungsverträgen.*

---

## Schutzzonen: 2. Landschaftsschutzzonen

INFORMATION / Art. 34 KRG

- 1 *Landschaftsschutzzonen umfassen Landschaften von besonderer Schönheit und Eigenart oder mit ökologischer Funktion.*
- 2 *Neue Bauten und Anlagen sind nicht gestattet. Vorbehalten sind Eingriffe zur Revitalisierung oder Aufwertung, unterirdische Leitungen, land- und forstwirtschaftliche Bauten und Anlagen, sofern deren Erstellung an einem Standort ausserhalb der Landschaftsschutzzone nicht zumutbar ist, sowie Hochgebirgsunterkünfte.*
- 3 *Bestehende Bauten und Anlagen dürfen im Rahmen des Bundesrechts erneuert, teilweise geändert und innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens massiv erweitert werden. Der Wiederaufbau nach Zerstörung, landwirtschaftsfremde Wohnnutzungen in landwirtschaftlichen Wohnbauten sowie die vollständige Zweckänderung von als schützenswert anerkannten Bauten und Anlagen können im Rahmen des Bundesrechts bewilligt werden.*
- 4 *Die Gemeinden legen innerhalb der Landschaftsschutzzonen die genauen Grenzen von*

*Moorlandschaften von besonderer Schönheit und von nationaler Bedeutung fest. Für die Moorlandschaften gelten ausschliesslich die Bestimmungen des Bundesrechts.*

---

**Schutzzonen: 3. Freihaltezonen****INFORMATION / Art. 35 KRG**

---

- <sup>1</sup> *Freihaltezonen umfassen Flächen, die zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und von Aussichtslagen sowie zur Gliederung von Siedlungsgebieten freizuhalten sind.*
- <sup>2</sup> *Bauten und Anlagen dürfen dem Zonenzweck nicht widersprechen.*

---

**Schutzzonen: 4. Archäologiezonen, archäol. Schutzzonen****INFORMATION / Art. 36 KRG**

---

- <sup>1</sup> *Archäologiezonen umfassen Flächen, auf denen mit grosser Wahrscheinlichkeit archäologische Funde und Befunde zu erwarten sind. Bauabsichten sind der Gemeinde vor Ausarbeitung der Projektpläne bekannt zu geben. Diese legt unter Beizug des Archäologischen Dienstes die erforderlichen Auflagen fest.*
- <sup>2</sup> *Archäologische Schutzzonen umfassen bekannte archäologische Fundstellen. Es werden nur Bauten und Anlagen bewilligt, die dem Zonenzweck dienen.*

---

**Schutzzonen: 5. Grundwasser- und Quellschutzzonen****INFORMATION / Art. 37 KRG**

---

- <sup>1</sup> *Grundwasser- und Quellschutzzonen umfassen Gebiete, die für die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen sind.*
- <sup>2</sup> *Gebiete innerhalb der Grundwasser- und Quellschutzzone gelten als besonders gefährdete Bereiche nach Gewässerschutzgesetzgebung. Die für die Bewilligung zuständige Behörde unterbreitet Baugesuche der zuständigen Fachbehörde.*
- <sup>3</sup> *Land- und forstwirtschaftliche, gartenbauliche und andere Nutzungen müssen so betrieben werden, dass ein ausreichender Schutz der Gewässer gewährleistet ist.*

---

**Weitere Zonen: 6. Gefahrenzonen****INFORMATION / Art. 38 KRG**

---

- <sup>1</sup> *Gefahrenzonen umfassen Gebiete, die durch Lawinen, Rutschungen, Steinschlag, Überschwemmung oder andere Naturereignisse bedroht sind. Sie werden nach den kantonalen Richtlinien in eine Gefahrenzone mit hoher Gefahr (Gefahrenzone 1) und in eine Gefahrenzone mit geringer Gefahr (Gefahrenzone 2) unterteilt.*
- <sup>2</sup> *In der Gefahrenzone 1 dürfen keine neuen Bauten und Anlagen erstellt werden, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen. Bestehende Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, dürfen nur erneuert werden. In Bauwerken wie Dämmen und dergleichen, die zum Schutze von Siedlungen errichtet werden, können gestützt auf ein Gesamtkonzept zonenkonforme oder standortgebundene Nutzungen bewilligt werden.*
- <sup>3</sup> *In der Gefahrenzone 2 bedürfen neue Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, besonderer baulicher Schutzmassnahmen. Bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Gebäuden sind die erforderlichen Schutzmassnahmen für das ganze Gebäude zu treffen.*
- <sup>4</sup> *Bauten und Anlagen, die nicht dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, bedürfen in Gefahrenzonen eines angemessenen Objektschutzes.*
- <sup>5</sup> *Baubewilligungen und BAB-Bewilligungen für Bauvorhaben in Gefahrenzonen werden nur erteilt,*

*wenn eine Genehmigung der Gebäudeversicherung des Kantons Graubünden vorliegt. Diese erlässt Richtlinien für die baulichen Schutzmassnahmen und für den angemessenen Objektschutz.*

#### Zonen für künftige bauliche Nutzungen

INFORMATION / Art. 40 KRG

- <sup>1</sup> *Zonen für künftige bauliche Nutzung umfassen Gebiete, die für eine spätere Erweiterung der Bauzone vorgesehen sind.*
- <sup>2</sup> *Zulässig sind Bauvorhaben, welche die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen erfüllen und dem künftigen Zonenzweck nicht entgegenstehen.*
- <sup>3</sup> *Landumlegungen in Zonen für künftige bauliche Nutzung sind nach den Grundsätzen für Landumlegungen in Bauzonen durchzuführen.*

#### Zonen übriges Gemeindegebiet

INFORMATION / Art. 41 KRG

- <sup>1</sup> *Die Zonen übriges Gemeindegebiet umfassen das unproduktive Land, die Gewässer sowie Restflächen, für die keine andere Nutzungszone in Frage kommt.*
- <sup>2</sup> *Zulässig sind Bauvorhaben, welche die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen erfüllen.*

### 3. Genereller Gestaltungsplan

#### A. Allgemeines

##### Genereller Gestaltungsplan: 1. Inhalt

INFORMATION / Art. 42 KRG

- <sup>1</sup> *Der Generelle Gestaltungsplan ordnet in den Grundzügen die Gestaltung (Erhaltung, Erneuerung, Weiterentwicklung) der Siedlungen und der Landschaft.*
- <sup>2</sup> *Grundlage der Festlegungen bilden insbesondere Siedlungsanalysen, Gebäudeinventare, Landschaftsinventare, Studien sowie Ergebnisse von Wettbewerben.*
- <sup>3</sup> *Soweit sich die Rechtsfolgen der einzelnen Festlegungen nicht aus dem kantonalen Recht ergeben, werden sie in der Grundordnung geregelt.*

##### Genereller Gestaltungsplan: 2. Siedlung

INFORMATION / Art. 43 KRG

- <sup>1</sup> *Siedlungsbereiche und Einzelbauten von besonderer künstlerischer, historischer, architektonischer oder landschaftsprägender Bedeutung werden gestützt auf Siedlungsanalysen oder andere Grundlagen als generell geschützte Siedlungsbereiche und Einzelbauten in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommen (geschützte Objekte).*
- <sup>2</sup> *Bauliche Änderungen an geschützten Objekten werden nur gestützt auf ein Gebäudeinventar bewilligt. Dieses ist vor der Ausarbeitung der Projektpläne zu erstellen und bildet die Grundlage für die Festlegung der zulässigen baulichen Änderungen und allfällige Erhaltungsanordnungen in*

der Baubewilligung.

- <sup>3</sup> Liegen bei Erarbeitung des Generellen Gestaltungsplans bereits Gebäudeinventare vor, können die zulässigen baulichen Änderungen an geschützten Objekten im Baugesetz festgelegt werden.
- <sup>4</sup> Der Generelle Gestaltungsplan kann weitere Festlegungen enthalten wie Erneuerungsbereiche, Freihaltebereiche, Baugestaltungslinien, Nutzungsverlegungen, Gebiete mit Pflicht zur Gestaltungsberatung.

---

### Genereller Gestaltungsplan: 3. Landschaft

INFORMATION / Art. 44 KRG

---

- <sup>1</sup> Natur- und Kulturobjekte von besonderer Bedeutung werden gestützt auf Landschaftsinventare oder gleichwertige Grundlagen als geschützte Natur- und Kulturobjekte in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommen, sofern sie nicht einer Schutzzone zugewiesen werden.
- <sup>2</sup> Geschützte Objekte und ihre Umgebung dürfen weder zerstört noch beeinträchtigt werden.

---

### Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan

Art. 32

---

- <sup>1</sup> Für die folgenden Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan gelten kantonale Bestimmungen:
  - Baulinien: Art. 55 KRG
- <sup>2</sup> Der Generelle Gestaltungsplan enthält weitere Festlegungen nach kommunalem Recht.

## **B. Gestaltungsbereiche**

---

### Schutzbereich

Art. 33

---

- <sup>1</sup> Als Schutzbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit vollständig geschützter Bausubstanz und Ortsstruktur. Dazu gehören insbesondere Bauten und Anlagen, Dächer, Fassaden, Gassen, Plätze, Mauern, Gärten und Pflanzen von ausserordentlicher Bedeutung.
- <sup>2</sup> Im Schutzbereich gelegene Bauten, Baugruppen und Bauteile müssen unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Davon abweichende Regelungen sind im Generellen Gestaltungsplan besonders auszuweisen. Bei Erneuerungen oder Umbauten ist die architektonisch sowie historisch bedeutende Bausubstanz im Innern des Gebäudes und aussen zu wahren. Bei störenden Elementen ist der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.
- <sup>3</sup> Für die Erneuerung, den Umbau und die Erweiterung einzelner Bauten und Anlagen im Schutzbereich gelten zusätzlich die Bestimmungen von Art. 38 f (wertvolle Bausubstanz).
- <sup>4</sup> Die Gemeinde kann an Schutzmassnahmen angemessene Beiträge leisten.

---

### Erhaltungsbereich

Art. 34

---

- <sup>1</sup> Als Erhaltungsbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit Baugruppen, Bauten und Anlagen sowie Freiräumen, die auf Grund ihrer Gesamtform, Stellung, äusseren Erscheinung oder historisch wertvollen Substanz von erheblicher räumlicher, architektonischer oder ortsbaulicher Bedeutung sind.

- <sup>2</sup> Im Erhaltungsbereich vorgesehene bauliche Massnahmen haben sich in ihrer äusseren Erscheinung in die bestehenden Ortsbaulichen Strukturen einzuordnen und die vorhandenen architektonischen Gestaltungselemente zu beachten. Störende bauliche Elemente sind zu entfernen oder zu sanieren.
- <sup>3</sup> Für die Erneuerung, den Umbau und die Erweiterung einzelner Bauten und Anlagen im Erhaltungsbereich gelten zusätzlich die Bestimmungen von Art. 38f (wertvolle Bausubstanz)
- <sup>4</sup> Neubauten sind im Rahmen der Zonenbestimmungen mit Auflagen gestattet, wenn sie sich in die bestehenden Ortstrukturen eingliedern. Der Gemeindevorstand kann insbesondere den Baustandort bezeichnen und das Bauvolumen vorgegeben sowie weitere gestalterische Anordnungen zur Einordnung der neuen Baute in die gewachsene Siedlung treffen.

---

## Freihaltebereich

Art. 35

- <sup>1</sup> Als Freihaltebereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Aussenräume, die für das Ortsbild von besonderer Bedeutung sind. Nach Absatz 2f zulässige Bauten und Anlagen dürfen dem Zweck des Freihaltebereiches, den im Generellen Gestaltungsplan dargestellten Absichten und Massnahmen nicht widersprechen.
- <sup>2</sup> Oberirdische An- und Nebenbauten von max. 18 m<sup>2</sup> Grundfläche und 3.5 m Firsthöhe sowie Anlagen können ausnahmsweise gestattet werden, wenn sie den Bestand, den Charakter und das Erscheinungsbild der Freihaltefläche nicht beeinträchtigen.
- <sup>3</sup> Hauptbauten, die die generell festgelegten Freihaltebereiche begrenzen, können geringfügig erweitert werden, wenn sie den Bestand des Freihaltebereiches weiterhin gewährleisten.
- <sup>4</sup> Geringfügige Terrainveränderungen und Kleinbauten haben sich in die vorhandene Struktur und Funktion des Kleinraumes einzuordnen.

---

## Umgebungsbereich Schloss Planta-Wildenberg

Art. 36

- <sup>1</sup> Der Umgebungsbereich des 'Schloss Planta-Wildenberg' erfasst die öffentlichen Zwecken dienende und im Grundsatz öffentlich zugängliche Wiese ausserhalb der Schlossanlage.
- <sup>2</sup> Eine Nutzung als Wiese oder eine äquivalente Nutzung im Sinne einer freien Grünfläche ist im Hinblick auf die Funktionen des Umgebungsbereiches aufrechtzuerhalten.
- <sup>3</sup> Die im Generellen Erschliessungsplan vorgesehenen Wegverbindungen sind im Sinne der Zielsetzungen der Freihaltezone anzulegen. Geringfügige Terrainveränderungen sind gestattet. Sie haben sich in die vorhandene Struktur und Funktion des Umgebungsbereiches einzuordnen.
- <sup>4</sup> Feste oberirdische Klein- und Nebenbauten sind nicht gestattet. Beleuchtungsanlagen, Signalisationen u.ä. sind im Sinne der Freihaltung zurückhaltend anzulegen.
- <sup>5</sup> Temporäre Bauten für öffentliche Veranstaltungen (Pavillons, Zelte u.ä.) können vom Gemeindevorstand für max. 6 Monate im Verfahren nach Art. 47 Abs. 5 bewilligt werden.

---

## Weitere Bereiche

Art. 37

- <sup>1</sup> Der Generelle Gestaltungsplan kann weitere Bereiche bezeichnen. Es gelten die in der Legende zum Generellen Gestaltungsplan umschriebenen Anordnungen.

## C. Gestaltungsobjekte

### Wertvolle Bausubstanz

#### a) Geschützte Bauten und Anlagen

Art. 38

- <sup>1</sup> Als geschützte Bauten und Anlagen bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten und Anlagen mit vollständig geschützter Bausubstanz und Struktur. Dazu gehören insbesondere Bauten und Anlagen, Dächer, Fassaden, Mauern, Gärten und Pflanzen von ausserordentlicher Bedeutung.
- <sup>2</sup> Diese Bauten, Baugruppen und Bauteile müssen unterhalten und dürfen nicht abgebrochen oder ausgekernt werden. Bei Erneuerungen oder Umbauten ist die architektonisch sowie historisch bedeutende Bausubstanz im Innern des Gebäudes und aussen zu wahren. Bei störenden Elementen ist bei Umbauten und Erneuerungen danach zu streben, den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen.
- <sup>3</sup> Bei baulichen Vorhaben an den unter Kantons- und Bundesschutz stehenden Bauten ist die kantonale Denkmalpflege beizuziehen.

#### b) Erhaltenswerte Bauten und Anlagen

Art. 39

- <sup>1</sup> Als erhaltenswerte Bauten und Anlagen bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten und Anlagen, die auf Grund ihrer Gesamtform, Stellung, äusseren Erscheinung oder historischen Bausubstanz von erheblicher räumlicher, architektonischer, ortsbaulicher oder siedlungshistorischer Bedeutung sind.
- <sup>2</sup> Erhaltenswerte Bauten und Anlagen sowie wertvolle Bauteile und Konstruktionsformen (innere und äussere) sind gemäss den Angaben im Gebäudeinventar zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Erneuerungen und Umbauten sind im Rahmen der Zonenbestimmungen unter Wahrung der zu erhaltenden Bausubstanz möglich.
- <sup>3</sup> Erhaltenswerte Bauten und Anlagen, die einzig aufgrund Ihres Volumens und ihrer Stellung von ortsbaulicher Bedeutung sind, können nur abgebrochen werden, wenn sie in Anlehnung an ihre ursprüngliche Form und Stellung wieder aufgebaut werden.
- <sup>4</sup> Sind die Angaben im Gebäudeinventar offensichtlich ungenügend oder fehlen sie gänzlich, so ist die Detailuntersuchung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuholen.

### Baugestaltungslinien

Art. 40

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

<sup>3</sup> Hinweis zu Art. 40 Abs. 3: Laut Art. 17 Abs.2 des Strassengesetzes des Kantons Graubünden (StrG) erfordert die Festlegung von Bau- und Baugestaltungslinien im Bereiche von Kantonsstrassen eine vorgängige Abstimmung mit dem Tiefbauamt.

---

**Geschützte Natur- und Kulturobjekte****Art. 41**

- <sup>1</sup> Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Naturobjekte wie seltene Waldgesellschaften, Hecken, Feld- und Ufergehölze, Baumgruppen und Einzelbäume sowie geologischen Einzelobjekte dürfen weder zerstört noch beeinträchtigt werden.
- <sup>2</sup> Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Kulturobjekte wie Sakralbauten, Burgen, Talsperren, Schalensteine, historische Wege usw. und ihre Umgebung dürfen weder zerstört noch beeinträchtigt werden.
- <sup>3</sup> Der Gemeindevorstand trifft notwendige Massnahmen zur Erhaltung und Pflege der geschützten Objekte.

---

**4. Genereller Erschliessungsplan****A. Allgemeines**

---

**Genereller Erschliessungsplan****INFORMATION / Art. 45 KRG**

- <sup>1</sup> *Der Generelle Erschliessungsplan legt in den Grundzügen die Verkehrs-, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen zur Erschliessung der Bauzonen und anderer Nutzungszonen fest. Er enthält mindestens die Anlagen der Grund- und Groberschliessung und, wo keine Folgeplanung festgelegt ist, auch Anlagen der Feinerschliessung, die mehreren Grundstücken dienen.*
- <sup>2</sup> *Der Generelle Erschliessungsplan legt ferner bedeutende Erschliessungsanlagen mit Ausstattungscharakter wie Anlagen des öffentlichen Verkehrs, Parkieranlagen, Beschneiungsanlagen, Loipen, Fusswege, Wanderwege, Radwege und Reitwege fest.*
- <sup>3</sup> *Die Gemeinden unterscheiden im Generellen Erschliessungsplan bestehende und geplante Anlagen. Sie regeln in der Grundordnung die Rechtsfolgen der einzelnen Festlegungen, soweit sich diese nicht aus dem kantonalen Recht ergeben.*
- <sup>4</sup> *Bei der Projektierung geplanter Anlagen sind geringfügige Abweichungen gegenüber dem Generellen Erschliessungsplan zulässig, sofern die konzeptionellen Vorgaben gewahrt sind.*

---

**Festlegungen im Generellen Erschliessungsplan****Art. 42**

- <sup>1</sup> Für die folgenden Festlegungen im Generellen Erschliessungsplan gelten kantonale Bestimmungen:
  - Baulinien: Art. 55 KRG
- <sup>2</sup> Der Generelle Erschliessungsplan enthält weitere Festlegungen nach kommunalem Recht.
- <sup>3</sup> Anlagen, die kantonalem oder eidgenössischem Spezialrecht unterstehen, können als Information in den Generellen Erschliessungsplan aufgenommen werden.

## B. Erschliessungsbereiche

### Erschliessungsbereich Runatsch

Art. 43

- <sup>1</sup> Im Erschliessungsbereich Runatsch sind folgende Massnahmen festzulegen und durchzusetzen:
1. Parkieranlagen für die Besucher der öffentlichen Zwecken dienenden Bauten und Anlagen (insb. Schloss und Tagungszentrum, Besucherzentrum; Sportzentrum, Gemeindeverwaltung).
  2. Zufahrtsregelung zu den Parkieranlagen
  3. Struktur und Gestaltung des Fusswegnetzes, das die Fusswegverbindungen sicherstellt zwischen den Parkieranlagen und den Bauten und Anlagen mit Besucherverkehr, zwischen Parzelle Nr. 159,151 und Schloss Planta-Wildenberg sowie zwischen Dorfzone 1, Wohnzonen 2 und 3 zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Schulhaus/Sportzentrum).
  4. Verkehrsberuhigungsmassnahmen, die sichere Kreuzungsflächen zwischen motorisiertem und nicht motorisiertem Verkehr gewährleisten (insbesondere für Fussgänger).

## C. Erschliessungsanlagen

### Verkehrsanlagen

Art. 44

- <sup>1</sup> Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet die bestehenden und geplanten Sammel und Erschliessungsstrassen, Anlagen für den Langsamverkehr wie Fuss- und Wanderwege, Radwege sowie Wald- und Güterstrassen, soweit sie für die Erschliessung der Gemeinde notwendig sind. Er legt die für eine hinreichende Erschliessung der Gemeinde erforderlichen Ausstattungen wie öffentliche Parkplätze, Bus- und Postautohaltestellen fest.
- <sup>2</sup> Die Sammel-, (Dorf-) und Erschliessungsstrassen samt Ausstattungen sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung von jedermann begangen und befahren werden. Die Anlagen für den Langsamverkehr stehen jedermann zur freien Benützung offen. Die Benützung der Wald- und Güterstrassen richtet sich nach den Vorschriften der Wald- und Meliorationsgesetzgebung sowie der örtlichen Verkehrsregelung der Gemeinde
- <sup>3</sup> Der Generelle Erschliessungsplan bezeichnet jene geplanten Strassen und Wege, für die das Enteignungsrecht mit der Genehmigung des Plans erteilt wird. Liegen Verkehrsanlagen auf privatem Grundbesitz, sorgt der Gemeindevorstand für einen rechtzeitigen Land- oder Rechtserwerb.
- <sup>4</sup> Wo der Generelle Erschliessungsplan für Verkehrsanlagen der Feinerschliessung lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- <sup>5</sup> Für Verkehrsanlagen wie Kantonsstrassen, Eisenbahnen oder Seilbahnen, bei denen Bund oder Kanton Träger sind, gelten die jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Diese Verkehrsanlagen sind im Generellen Erschliessungsplan mit Hinweis auf den Träger zu kennzeichnen.

### Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

Art. 45

- <sup>1</sup> Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet die bestehenden und geplanten Versorgungs- und

- Entsorgungsanlagen wie Anlagen der Trinkwasserversorgung, der Energieversorgung und der Telekommunikation sowie nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans der Abwasserbeseitigung, die für die hinreichende Erschliessung der Bauzonen notwendig sind.
- <sup>2</sup> Grundstücke in der Bauzone müssen an die im Generellen Erschliessungsplan oder in Folgeplanungen festgelegten öffentlichen Leitungen angeschlossen werden. Der Gemeindevorstand kann den Anschluss an private Erschliessungsanlagen gestatten oder Private verpflichten, ihre Anlagen gegen angemessene Entschädigung Dritten zur Verfügung zu stellen, soweit die Mitbenutzung im öffentlichen Interesse liegt.
  - <sup>3</sup> Die Benutzung der öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsanlagen richtet sich nach den Erschliessungsreglementen der Gemeinde.
  - <sup>4</sup> Wo der Generelle Erschliessungsplan für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
  - <sup>5</sup> Für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen wie Hochspannungsleitungen oder Telefonleitungen, bei denen Bund, Kanton oder Dritte Träger sind, gelten die jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Diese Anlagen sind im Generellen Erschliessungsplan mit Hinweis auf den Träger zu kennzeichnen.

## 5. Folgeplanungen

### Folgeplanung

Art. 46

- <sup>1</sup> In den im Zonenplan unter Hinweis auf Ziel und Zweck 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.
- <sup>2</sup> Die im Zonenplan festgelegte Abgrenzung des Planungsgebiets ist für jedermann verbindlich. Der Gemeindevorstand kann jedoch zu Beginn oder im Verlauf der Planung das Verfahren auf weitere Grundstücke ausdehnen, sofern sich dies als notwendig oder zweckmässig erweist.
- <sup>3</sup> Folgeplanungen können vom Gemeindevorstand auch ausserhalb von Gebieten mit Folgeplanpflicht gemäss Zonenplan durchgeführt werden, wenn sich eine Folgeplanung zur Umsetzung der Grundordnung als notwendig oder zweckmässig erweist.

### Arealplan

INFORMATION / Art. 46 KRG

- <sup>1</sup> *Der Arealplan legt die Entwicklung, Gestaltung und Erneuerung von Siedlungen sowie von Projekten in der Landschaft fest. Er kann Elemente des Zonenplans, des Generellen Gestaltungsplans und des Generellen Erschliessungsplans enthalten und mit Vorschriften ergänzt werden. In Arealplänen zur Siedlungserneuerung können Nutzungs- und Abbruchverpflichtungen festgelegt werden.*
- <sup>2</sup> *Abweichungen vom Zonenplan und von der Regelbauweise sind zulässig, wenn keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Art und Mass der Nutzung dürfen nur für räumlich begrenzte Flächen zur Entflechtung von Nutzungen oder Herstellung zweckmässiger Zonengrenzen geändert werden. Ist das Mass der Nutzung für einzelne Bauzonen als Richtwert oder Rahmen bestimmt, legt der Arealplan die genauen Gebäudeabmessungen und Nutzungsziffern*

fest.

- <sup>3</sup> Der Arealplan wird erlassen für Gebiete, für die eine Folgeplanung festgelegt ist. Er kann für weitere Gebiete innerhalb oder ausserhalb der Bauzonen erlassen werden.
- <sup>4</sup> Wird im Zonenplan eine Arealplanung vorgesehen, legen die Gemeinden zusammen mit der Abgrenzung des Gebietes die Rahmenbedingungen für die Folgeplanung fest.

---

#### Quartierplan: 1. Zweck und Inhalt

INFORMATION / Art. 51 KRG

- <sup>1</sup> Der Quartierplan regelt im Rahmen der Grundordnung die Gestaltung und Erschliessung von Bauzonen mit Folgeplanung oder von weiteren Teilgebieten der Bauzone im Detail. Das Planungsgebiet kann ausnahmsweise auf Grundstücke ausserhalb der Bauzonen ausgedehnt werden, falls die Planung dies erfordert.
- <sup>2</sup> Der Quartierplan besteht aus den Quartierplanbestimmungen und je nach Zweck aus dem Quartiergestaltungsplan und dem Quartiererschliessungsplan.
- <sup>3</sup> Für Bereinigungen von beschränkten dinglichen Rechten, Vormerkungen und Anmerkungen gelten die Bestimmungen über die Landumlegung sinngemäss.

---

#### Quartierplan: 2. Bestandteile

INFORMATION / Art. 52 KRG

- <sup>1</sup> Die Quartierplanbestimmungen enthalten Vorschriften über die Gestaltung der Bauten und Anlagen, über die Ausführung, den Unterhalt und die Erneuerung der Quartiererschliessung sowie über die Aufteilung der Planungs- und Erschliessungskosten (Verteilschlüssel). Sie können die Bauvorschriften der Grundordnung ergänzen und Etappen für die Ausführung der Erschliessung und Überbauung des Quartiers festlegen.
- <sup>2</sup> Der Quartiergestaltungsplan bestimmt die Situierung von Bauten und Anlagen und die freizuhaltenden Flächen. Er kann weitergehende Anordnungen enthalten, insbesondere über die Baukuben und deren Nutzung und Gestaltung.
- <sup>3</sup> Der Quartiererschliessungsplan enthält die notwendigen Anlagen zur Erschliessung des Quartiers. Er kann Gemeinschaftsanlagen vorsehen wie Spielplätze sowie Anlagen für die Parkierung und die Quartierausstattung.

---

#### Quartierplan: 3. Verfahren

INFORMATION / Art. 53 KRG

- <sup>1</sup> Der Gemeindevorstand ist zuständig für die Einleitung und Durchführung der Quartierplanung sowie für den Erlass und Änderungen des Quartierplans. Die Gemeinden können für den Erlass und Änderungen den Gemeinderat für zuständig erklären.
- <sup>2</sup> Der Gemeindevorstand beschliesst von Amtes wegen oder auf Antrag Privater über die Einleitung der Quartierplanung. Lehnt er private Anträge ab, teilt er dies den Antragstellenden in einer anfechtbaren Verfügung mit.
- <sup>3</sup> Das Einleitungsverfahren entfällt bei Quartierplanungen, die von Privaten selbst erarbeitet werden (private Quartierplanung).
- <sup>4</sup> Einzelheiten über das Verfahren regelt die Regierung durch Verordnung.

---

Quartierplan: 4. Planungs- und ErschliessungskostenINFORMATION / Art. 54 KRG

---

- <sup>1</sup> *Die Kosten der Quartierplanung und Quartiererschliessung gehen zulasten der Quartierplanbeteiligten. Die Gemeinde beteiligt sich an den Kosten, soweit an der Planung oder den Anlagen ein weitergehendes öffentliches Interesse besteht.*
- <sup>2</sup> *Die Beteiligten können zu Akontozahlungen bis zur Höhe der voraussichtlichen Anteile an den Planungs- und Erschliessungskosten verpflichtet werden.*
- <sup>3</sup> *Für die Abgabepflicht und die Aufteilung der Planungs- und Erschliessungskosten unter den Quartierplanbeteiligten gelten sinngemäss die Bestimmungen für die Erhebung von Beiträgen.*
- <sup>4</sup> *Einzelheiten über das Verfahren zur Festlegung und für den Einzug der Kostenanteile regelt die Regierung durch Verordnung.*

### III KOMMUNALE BAUVORSCHRIFTEN

#### 1. Bauvoraussetzungen

##### Baubewilligung

Art. 47

- <sup>1</sup> Alle Vorhaben für Bauten und Anlagen, einschliesslich Projektänderungen, Unterhalts- und Sanierungsarbeiten sowie Zweckänderungen von Grundstücken, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung zu erwarten sind, sind dem Gemeindevorstand vor der Projektierung und Ausführung schriftlich anzuzeigen. Der Gemeindevorstand erfasst das Vorhaben und die verantwortliche Bauherrschaft.
- <sup>2</sup> Der Gemeindevorstand entscheidet, ob ein baubewilligungspflichtiges Bauvorhaben vorliegt und welches Verfahren zur Anwendung gelangt. Er kann nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben dem Meldeverfahren unterstellen.
- <sup>3</sup> Besteht keine Baubewilligungspflicht, teilt der Gemeindevorstand dies der Bauherrschaft innert fünf Arbeitstagen unter schriftlicher Bestätigung des bewilligungsfreien Tatbestands mit. Liegt ein baubewilligungspflichtiges Bauvorhaben vor oder unterstellt der Gemeindevorstand das Bauvorhaben dem Meldeverfahren, teilt er dies der Bauherrschaft mit Angabe der abzugebenden Anzahl Baugesuche und der erforderlichen Baugesuchsunterlagen innert zehn Arbeitstagen seit Anzeige des Vorhabens schriftlich mit.
- <sup>4</sup> In der Regel keiner Baubewilligung bedürfen alle nach kantonalem Recht nicht baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben<sup>4</sup>, die ausserhalb der im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Schutz-, Erhaltungs- und Freihaltebereiche liegen und keine geschützten oder erhaltenswerten Objekte betreffen. Zu beachten sind dabei alle im kantonalen Recht geregelten Vorbehalte, Voraussetzungen und Bedingungen. Insbesondere sind alle geltenden materiellen Vorschriften einzuhalten und die notwendigen Zusatzbewilligungen einzuholen.
- <sup>5</sup> Für nach kantonalem Recht nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben, die innerhalb bezeichneter Schutz-, Erhaltungs- und Freihaltebereiche liegen, jedoch keine geschützten und erhaltenswerten Objekte betreffen, gilt das Meldeverfahren nach Art. 51 KRVO.
- <sup>6</sup> Bei Bauvorhaben in der Dorfzone 1 und 2, im Schutz- und Erhaltungsbereich sowie Umbauvorhaben bei geschützten und erhaltenswerten Bauten und Anlagen entscheidet der Gemeindevorstand nach Anhörung der Bauherrschaft und gestützt auf das Gebäudeinventar über die notwendigen gestalterischen Auflagen und Bedingungen, insbesondere hinsichtlich Form, Stellung, Gestaltung, Materialverwendung und Erhaltung der historischen Bausubstanz, die bei der Detailprojektierung und im ordentlichen Baubewilligungsverfahren zu beachten sind. Diese Bauvorhaben sind von der Dorfbildkommission bei der Detailprojektierung und Ausführung zu begleiten.
- <sup>7</sup> Für alle anderen Bauvorhaben gilt das ordentliche Verfahren nach Art. 41ff KRVO
- <sup>8</sup> Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen bedürfen einer BAB-Bewilligung der zuständigen kantonalen BAB-Behörde. Ohne Zustimmung erteilte Baubewilligungen sind nichtig. Bei Bauvorhaben im Wald sind neben den Vorschriften über Bauten ausserhalb der Bauzone die Bestimmungen der Waldgesetzgebung zu beachten.

<sup>4</sup> Art. 40 Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO)

## Baugesuch

## Art. 48

- <sup>1</sup> Für alle der Bewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) ist beim Gemeindevorstand ein Baugesuch in zweifacher Ausfertigung auf amtlichem Formular in zwei, bei BAB-Gesuchen in drei Ausfertigungen einzureichen.
- <sup>2</sup> Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich beizulegen:
1. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;
  2. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude;
  3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom und Telefon;
  4. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, Zweckbestimmung der Räume;
  5. Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben über Stockwerk und Gebäudehöhe, alter und neuer Geländeverlauf bis zur Grenze, Strassenhöhen;
  6. Fassadenpläne 1:100 mit bestehenden und neuen Terrainlinien;
  7. detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer und der Abstellplätze; kubische Berechnung nach SIA-Ordnung Nr. 116;
  8. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen usw.;
  9. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
  10. Angabe der approximativen Baukosten;
  11. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
  12. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
  13. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular;
  14. Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;
  15. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Bauten in der Gefahrenzone;
  16. bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;
  17. Detailpläne der Abwasserreinigungsanlagen (Einzelkläranlagen) bzw. der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser;
  18. bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
  19. bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstands gemäss FAT-Bericht und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;
  20. bei Bauvorhaben mit erheblichen Emissionen von Luftverunreinigungen, Immissionsprognose gemäss eidgenössischen Vorschriften (auf Verlangen des Gemeindevorstandes);
  21. bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung verursachen, Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;
  22. bei Bauvorhaben mit eigenen Lärmquellen Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften (Lärmprognose auf Verlangen des Gemeindevorstandes);
  23. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten, Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
  24. Unterlagen für Bewilligungen von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme gemäss den Weisungen des Amtes für Umweltschutz auf amtlichem Formular;
  25. Angaben über Art und Menge der bei Ausführung des Bauvorhabens anfallenden Abfälle und Angaben über deren Entsorgung auf besonderem Formular (Entsorgungserklärung vom Amt für Natur und Umwelt);
  26. bei Abfallanlagen (z.B. Deponien, Anlagen zum Sammeln und Aufbereiten von Abfällen aller Art, Abfallzwischenlager, Kompostieranlagen ab einer Kapazität von 100 Tonnen pro Jahr,

KVA) Angaben und Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;  
27. allfällige vertragliche Vereinbarungen und entsprechende Auszüge über Grundbucheinträge oder Anmerkungen; Grundbuchauszug in besonderen Fällen.

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

- <sup>3</sup> Bei Bauvorhaben, die dem Meldeverfahren unterliegen, ist das Baugesuch in vereinfachter Ausführung und lediglich mit den für das Verständnis des Vorhabens notwendigen Unterlagen einzureichen.
- <sup>4</sup> Das Baugesuchsunterlagen sind von der Grundeigentümerin bzw. dem Grundeigentümer, der Bauherrschaft und von der Projektverfasserin bzw. dem Projektverfasser zu unterzeichnen.
- <sup>5</sup> 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).
- <sup>6</sup> Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Gemeinde unaufgefordert eine Dokumentation des ausgeführten Werks abzugeben (Ausführungspläne). Bei Bauvorhaben mit BAB- Bewilligung sind der Gemeinde zwei Ausfertigungen abzuliefern.

#### Bewilligungsvoraussetzungen

#### INFORMATION / Art. 89 KRG

- <sup>1</sup> *Bauvorhaben und Zweckänderungen werden bewilligt, wenn alle Vorschriften des kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Rechts eingehalten sind.*
- <sup>2</sup> *Baugesuche werden nach dem Recht beurteilt, das zur Zeit des Entscheids gilt.*
- <sup>3</sup> *Ist die Bauherrschaft nicht Eigentümerin des Baugrundstücks, ist das Baugesuch durch den Eigentümer oder die Eigentümerin mit zu unterzeichnen. Ist sie nicht Eigentümerin des für die Erschliessung benötigten Bodens, wird die Baubewilligung nur erteilt, wenn die erforderlichen Rechte für die Erschliessung des Bauvorhabens im Baugesuch nachgewiesen werden.*

#### Nebenbestimmungen

#### INFORMATION / Art. 90 KRG

- <sup>1</sup> *Können inhaltliche oder formale Mängel des Bauvorhabens ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden oder drängen sich Anordnungen zur Schaffung oder Erhaltung des rechtmässigen Zustands auf, sind mit der Bewilligung die gebotenen Nebenbestimmungen (Auflagen, Bedingungen, Befristungen) zu verknüpfen.*
- <sup>2</sup> *Nebenbestimmungen mit längerer zeitlicher Wirkung oder von erheblicher Bedeutung sind vor Baubeginn auf Kosten der Baugesuchstellenden im Grundbuch anzumerken. Das Grundbuchamt bescheinigt der anmeldenden Behörde den Vollzug der Anmerkung.*
- <sup>3</sup> *Für die richtige Erfüllung von Nebenbestimmungen in unmittelbarem Zusammenhang mit der Bauausführung kann Sicherstellung verlangt werden. Sie ist in der Regel vor Baubeginn zu leisten.*

#### Baureife

#### INFORMATION / Art. 72 KRG

- <sup>1</sup> *Neubauten sowie wesentliche Umbauten und Erweiterungen werden nur bewilligt, sofern das Grundstück baureif ist.*

- <sup>2</sup> Ein Grundstück gilt als baureif, wenn seine Form und Grösse eine zonengemässe und zweckmässige Überbauung gestatten und das Grundstück für die beabsichtigte Nutzung vorschriftsgemäss erschlossen ist oder die Erschliessung bis zum Abschluss des Bauvorhabens ausgeführt wird.

---

**Baureife: Sicherstellung**

Art. 49

- <sup>1</sup> Der Gemeindevorstand 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.

---

**2. Wohnbauförderung**

---

**Zone für einheimischen Wohnungsbau <sup>5</sup>**

Art. 50

- <sup>1</sup> In der Zone für einheimischen Wohnungsbau beträgt der Hauptwohnanteil 70 Prozent der Bruttogeschossfläche. Die Zone für einheimischen Wohnungsbau wird im Zonenplan abgegrenzt.
- <sup>2</sup> Bei Bauten mit nur einer Wohnung ist die ganze Wohnfläche als Hauptwohnung im Grundbuch einzutragen und zu nutzen. Jede Baute auf einer Parzelle zählt als eine Baute. Die Übertragung von Anteilen auf andere Gebäude auf der gleichen Parzelle oder auf Gebäude auf anderen Parzellen ist nicht gestattet.
- <sup>3</sup> Als Hauptwohnung bewilligte Wohnungen dürfen ausschliesslich von Personen mit festem Wohnsitz in der Gemeinde (einziger Mittelpunkt der Lebensbeziehungen) sowie von Personen bewohnt werden, die sich zur Berufsausübung oder zu Schulzwecken in der Gemeinde aufhalten und über eine Aufenthaltsbewilligung verfügen.
- <sup>4</sup> Die Hauptwohnungen samt zugehörigen Nebenräumen sind in den Baueingabep länen als solche zu kennzeichnen. Die Zweckbestimmung der Hauptwohnungen ist durch Auflagen in der Baubewilligung sicherzustellen. Die Auflagen sind von der Baubehörde vor Baubeginn im Grundbuch anmerken zu lassen. Vor der Anmerkung im Grundbuch darf mit dem Bau nicht begonnen werden.
- <sup>5</sup> Die als Erstwohnung deklarierte Wohneinheit muss mindestens 10 Jahre als Erstwohnung genutzt werden. Nach Ablauf dieser Frist wird die Verpflichtung aufgehoben.
- <sup>6</sup> Die Frist von 10 Jahren beginnt ab der Anmerkung der von der Baubehörde bestätigten Fertigstellung der betreffenden Erstwohnung im Grundbuch.
- <sup>7</sup> Stirbt ein Eigentümer einer Hauptwohnung, die bisher von ihm als Hauptwohnung bewohnt wurde, sind einzig seine direkten gesetzlichen Erben in der ersten Generation berechtigt, die Wohnung bis zu einer allfälligen Veräusserung für eigene Bedürfnisse als Zweitwohnung zu benutzen.
- <sup>8</sup> Sind die Eigentümerin oder der Eigentümer einer mit einer Hauptwohnungsverpflichtung belasteten Liegenschaft oder deren Erben in erster Generation gezwungen, die Liegenschaft zu verkaufen und kann die Liegenschaft wegen der Hauptwohnungsverpflichtung trotz nachgewiesener, ernsthafter Verkaufsbemühungen nicht verkauft werden, kann die Hauptwohnungsverpflichtung auf Antrag hin befristet für eine angemessene Zeit, maximal aber für

---

<sup>5</sup> RB Nr. 130 vom 11.02.2008

5 Jahre sistiert werden.<sup>9</sup> Für diesen Zeitraum ist eine Abgabe zu leisten. Diese beträgt pro Jahr 30 Prozent des jährlichen Eigenmietwertes gemäss aktueller amtlicher Schätzung des mit der Hauptwohnung belasteten Gebäudes / Gebäudeteils bzw. Stockwerkeinheit. Die Abgabe ist vor der einstweiligen Aufhebung der Hauptwohnungsverpflichtung zu leisten. Wird die Abgabe nicht vollständig oder nicht fristgemäss bezahlt, lebt die Hauptwohnungsverpflichtung vor Ablauf der ursprünglich verfügbaren Aufhebung vorzeitig sofort wieder auf.

- <sup>9</sup> Die Ersatzabgabe ist zweckgebunden und darf nur zur Förderung des einheimischen Wohnungsbaus in der Gemeinde verwendet werden.

### 3. Gestaltung und Situierung von Bauten und Anlagen

#### Baugestaltung

Art. 51

- <sup>1</sup> Bauvorhaben, welche den Anforderungen an eine gute Gestaltung, insbesondere bezüglich Proportionen des Gebäudes, Gliederung der Fassaden, Dachgestaltung oder Farbgebung nicht genügen, sind unter Beizug der Dorfbildkommission zu überarbeiten.

#### Dächer

Art. 52

- <sup>1</sup> Bei der Dachgestaltung ist auf die ortsüblichen Formen, Farben und Materialien Bezug zu nehmen.
- <sup>2</sup> In der Dorfzone 1 sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 35-45 % (19.3-24.3 Altgrad), in der Dorfzone 2 nur Halbflach- und Flachdächer zulässig. Weisen bereits bestehende, benachbarte Bauten andere Dachformen auf und sind diese von architektonischer oder siedlungsbaulicher Bedeutung, so können die Nachbarschaft berücksichtigende Dachformen in Erwägung gezogen werden.
- <sup>3</sup> In den übrigen Zonen sollen die Bauten in der Regel Satteldächer aufweisen.
- <sup>4</sup> Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind in der Regel nicht zulässig. Ausnahmen können für einzelne Lukarnen und Schleppgauben gemacht werden.

#### Einfriedungen

Art. 53

- <sup>1</sup> Zäune aus Stacheldraht oder anderen gefährlichen Materialien sind auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten. Bestehende Zäune aus solchen Materialien sind innert 3 Jahren seit Inkrafttreten dieser Bestimmung zu entfernen. Der Gemeindevorstand trifft die erforderlichen Anordnungen zur Beseitigung gefährlicher Zäune. Nötigenfalls ordnet er die Ersatzvornahme an.

#### Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern

Art. 54

- <sup>1</sup> Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufes sind auf das Unerlässliche zu beschränken.
- <sup>2</sup> Unumgängliche Abgrabungen und Aufschüttungen sind nach Abschluss der Arbeiten zu begrünen oder mit einheimischen Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen. Der Gemeindevorstand kann Wiederherstellungspläne verlangen.

---

**Reklamen und Hinweistafeln****Art. 55**

- <sup>1</sup> Reklamen und Hinweistafeln sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen<sup>6</sup>.
- <sup>2</sup> Texte auf Hinweistafeln sowie auf Reklamen an Geschäftshäusern für die dort hergestellten oder angebotenen Produkte oder Dienstleistungen sind auch in romanischer Sprache abzufassen.

---

**Antennen****Art. 56**

- <sup>1</sup> Die Standorte von Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen sind so zu wählen, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Pro Gebäude ist nur eine Aussenantenne in jener Grösse, die einen einwandfreien Empfang gewährleistet, gestattet.
- <sup>2</sup> Der Gemeindevorstand kann bei Neubauten, wesentlichen Umbauten oder Erweiterungen die Erstellung von Gemeinschaftsantennen vorschreiben und das anschlusspflichtige Gebiet bestimmen.

---

**Gewässerabstand, Waldabstand****INFORMATION / Art. 78 KRG**

- <sup>1</sup> *Bauten und Anlagen haben gegenüber Gewässern die in der Grundordnung festgelegten Gewässerabstandslinien einzuhalten.*
- <sup>2</sup> *Wo Gewässerabstandslinien fehlen, gilt innerhalb der Bauzone ein Gewässerabstand von 10 m und ausserhalb der Bauzone ein solcher von mindestens 20 m, gemessen ab Schnittlinie zwischen dem mittleren Sommerwasserstand und der Uferböschung. Bei Vorliegen besonderer Umstände, insbesondere bei Änderungen an bestehenden Bauten und Anlagen, kann die für die Bewilligung zuständige Behörde nach Anhören der kantonalen Fachbehörde Ausnahmen von diesen Abständen gewähren, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.*
- <sup>3</sup> *Der Abstand von Bauten und Anlagen gegenüber dem Wald richtet sich nach der kantonalen Waldgesetzgebung. Waldabstandslinien, die in der Grundordnung festgelegt sind, gehen dem Waldabstand gemäss Waldgesetzgebung vor.*

---

**Strassenabstand****Art. 57**

- <sup>1</sup> Gegenüber öffentlichen Strassen und Wegen ist ab Fahrbahnrand ein Abstand von 2.5 m einzuhalten.<sup>7</sup>
- <sup>2</sup> Vorbehalten bleiben besondere Strassenabstandslinien gemäss Zonenplan, Generellem Gestaltungs- oder Erschliessungsplan, Folgeplanungen und Baulinienplänen sowie Abstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung bei Bauvorhaben an Kantonsstrassen.

---

<sup>6</sup> Hinweis zu Art. 55 Abs. 1: Für Strassenreklamen an Kantonsstrassen sind die speziellen Vorschriften gemäss Art. 24 bis Art. 29 der Strassenverordnung des Kantons Graubünden (StrV) zu beachten.

<sup>7</sup> Hinweis zu Art. 57 Abs. 1: Für Bauten und Anlagen gegenüber Kantonsstrassenparzellen sind die speziellen Abstandsvorschriften gemäss Art. 19 der Strassenverordnung des Kantons Graubünden zu beachten.

#### 4. Verkehrs-, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

##### Verkehrssicherheit

Art. 58

- <sup>1</sup> Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benutzerinnen und Benutzer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Der Gemeindevorstand kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen auf Kosten der Eigentümerin oder des Eigentümers der Anlage verfügen.
- <sup>2</sup> Auf Dächern entlang von öffentlich nutzbaren Räumen sind Dachkännel und Schneefangvorrichtungen anzubringen. Wird durch abfliessendes Wasser oder Dachlawinen die öffentliche Sicherheit gefährdet, haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen. Bleiben sie untätig, lässt der Gemeindevorstand die erforderlichen Massnahmen auf ihre Kosten ausführen.
- <sup>3</sup> Im Bereich von Kantonsstrassen erfordern neue Anlagen oder Abänderungen bestehender Anlagen eine zusätzliche Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde.

##### Zu- und Ausfahrten <sup>8</sup>

Art. 59

- <sup>1</sup> Direkte Ein- und Ausfahrten von Einstellhallen und Garagen auf verkehrsreiche öffentliche Strassen, Wege und Plätze sind so anzulegen, dass ein Fahrzeug in der Einfahrt abgestellt werden kann, ohne die öffentliche Strasse zu beanspruchen. Sie müssen ganzjährig benutzbar sein.
- <sup>2</sup> Der Gemeindevorstand kann die Erstellung gemeinschaftlicher Zu- und Ausfahrten vorschreiben oder die Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Anlagen verpflichten, Dritten die Mitbenützung gegen angemessene Entschädigung zu gestatten, sofern sich dies im öffentlichen Interesse als notwendig erweist.

##### Abstellplätze für Motorfahrzeuge

###### a) Pflichtparkplätze

Art. 60

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> Es sind bereitzustellen bei
 

- Wohnbauten	1 Platz pro Wohnung bis (80 - 120) m <sup>2</sup> Bruttogeschossfläche, darüber 2 Plätze
- Bürobauten/Gewerbebauten	1 Platz pro (30-100) m <sup>2</sup> Bruttogeschossfläche
- Verkaufslokale	1 Platz pro (15-30) m <sup>2</sup> Ladenfläche
- Pensionen, Hotels	1 Platz pro 3 Fremdenbetten
- Restaurants	1 Platz pro 5 Sitzplätze (ohne Hotelspeisesäle)
- <sup>3</sup> Für andere Bauten und Anlagen bestimmt der Gemeindevorstand die Anzahl der Pflichtparkplätze, wobei er sich an die VSS-Normen hält. Er kann in besonderen Fällen die Pflichtparkplätze gegen Revers herabsetzen.

<sup>8</sup> Hinweis zu Art.59: Die Erstellung oder Änderung von Zu- und Ausfahrten aufgrund von Art.52 des kantonalen Strassengesetzes bedarf einer Bewilligung des Tiefbauamtes, sofern es sich um Zu- und Ausfahrten auf kantonale Strassen handelt. Eine Bewilligung ist auch dann erforderlich, wenn bestehende Anschlüsse einem wesentlich grösseren oder andersartigen Verkehr dienen sollen.

- <sup>4</sup> In den im Generellen Erschliessungsplan besonders bezeichneten Gebieten gelten für die Bereitstellung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge anstelle von Abs. 1 und 2 die besonderen Anordnungen des Generellen Erschliessungsplanes.
- <sup>5</sup> Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen werden zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet, sofern es die Verhältnisse erfordern.

---

**b) Ersatzabgabe**

Art. 61

- <sup>1</sup> Ist die Anlage der vorgeschriebenen Abstellplätze auf eigenem oder durch vertragliche Abmachung gesicherten fremdem Boden nicht möglich und können die Abstellplätze auch nicht in einer Gemeinschaftsanlage bereitgestellt werden, ist für jeden fehlenden Parkplatz eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen.
- <sup>2</sup> Die Ersatzabgabe beträgt pro Abstellplatz Fr. 5'000.-. Dieser Betrag entspricht dem Zürcher Baukostenindex, Basis 1.4.98, am 1.4.2002. von 110.1 Punkten. Verändert sich der Index um jeweils 10% der Punkte, erhöht oder ermässigt sich die Ersatzabgabe ebenfalls um 10%.
- <sup>3</sup> 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.

---

**c) Anordnung**

Art. 62

- <sup>1</sup> Wertvolle Baumbestände und Gärten sowie für das Ortsbild bedeutsame Innenhöfe, Plätze und dgl. dürfen nicht für die Anlage von Abstellplätzen beseitigt oder beansprucht werden.
- <sup>2</sup> Bei Wohnbauten und Hotels sind in der Regel alle Dauerparkplätze in Garagen oder Einstellhallen unterzubringen. Für die übrigen Bauten und Anlagen bestimmt der Gemeindevorstand den Anteil der Garage- und Einstellhallenplätze.

---

**Werkleitungen**

Art. 63

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> Ändern sich die Bedürfnisse des belasteten Grundstückes, so ist die Leitung auf Kosten der Gemeinde zu verlegen, sofern nicht bei der Begründung des Durchleitungsrechtes eine andere Regelung getroffen worden ist.
- <sup>3</sup> Das Durchleitungsrecht für private Leitungen richtet sich nach Art. 691 ZGB.

---

**Abwasser**

Art. 64

- <sup>1</sup> Abwasser von Bauten und Anlagen sind nach den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über den Schutz der Gewässer sowie nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans und der kommunalen Vorschriften zu behandeln und zu entsorgen.

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

### Ausführung von Bauten und Anlagen

Art. 65

- <sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind so auszuführen, dass sie die Luft und Gewässer möglichst wenig beeinträchtigen. Auf die Natur und das Wohlbefinden der Bewohnerinnen und Bewohner ist Rücksicht zu nehmen.
- <sup>2</sup> Bauten und Anlagen sind nach den anerkannten Regeln der Baukunde zu erstellen. Sie haben den geltenden gesundheits-, feuer- und gewerbepolizeilichen Bestimmungen sowie den Vorschriften des Arbeitsrechtes, der Energie-, der Gewässerschutz und der Umweltschutzgesetzgebung zu genügen.

### Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

Art. 66

- <sup>1</sup> Mindestens 10% der gesamten Nettowohnungsfläche sind als Estrich, Keller, Bastel- und allgemeine Nebenräume ausserhalb der Wohnungen bereitzustellen.

### Energiehaushalt

Art. 67

- <sup>1</sup> Die Gemeinde unterstützt und fördert den gezielten Einsatz und die Nutzung von erneuerbaren Energien. Bei allen Bauten und Bauteilen ist der sparsamen und umweltgerechten Energienutzung besondere Beachtung zu schenken.

### Vorkehren bei Bauarbeiten

Art. 68

- <sup>1</sup> Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen.
- <sup>2</sup> Bei Bauarbeiten, die Emissionen verursachen, bestimmt der Gemeindevorstand die Bauzeiten.
- <sup>3</sup> 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 wird oder versickert wird. Die auf Baustellen anfallenden Abfälle sind nach den eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Vorschriften zu entsorgen. Das Verbrennen von Abfällen auf Baustellen ist untersagt.

### Siedlung und Landschaft (Unterhalt)

INFORMATION / Art. 73 Abs. 3 KRG

- <sup>1</sup> ...
- <sup>2</sup> ...
- <sup>3</sup> Verunstaltet eine Baute oder Anlage wegen mangelhaftem Unterhalt das Orts- oder Landschaftsbild, verpflichtet die für die Bewilligung zuständige Behörde die Eigentümerin oder den Eigentümer zu den notwendigen Massnahmen. Kommen diese den Anordnungen innert Frist nicht nach, lässt die Behörde nach erfolgter Androhung die Massnahmen auf Kosten der Säumigen durch Dritte vornehmen.

## 6. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

### Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraumes

Art. 69

- <sup>1</sup> Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Grund oder öffentlichen Gewässern ist nur mit Bewilligung des Gemeindevorstandes zulässig.
- <sup>2</sup> Eine über den gesteigerten Gemeingebrauch hinausgehende Sondernutzung an öffentlichem Grund oder an öffentlichen Gewässern bedarf einer Konzession der Gemeinde.
- <sup>3</sup> Der Gemeindevorstand 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. Bestehende auskragende Gebäudeteile wie Vorsprünge, Sockel, Erker, Vordächer dürfen bewilligungsfrei nachisoliert werden.
- <sup>4</sup> Bewilligungen für gesteigerter Gemeingebrauch und Sondernutzungen können von der Leistung einer Entschädigung abhängig gemacht werden.

### Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

Art. 70

- <sup>1</sup> Die Gemeinde ist berechtigt, Hydranten, Tafeln mit Strassennamen, Verkehrssignale, Angaben über Wasserleitungen, Höhen- und Vermessungsfixpunkte sowie Vorrichtungen für die öffentliche Beleuchtung usw. auf Privatgrundstücken oder an Privatbauten unentgeltlich anzubringen. Berechtigten Wünschen der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist Rechnung zu tragen.

## IV ERSCHLIESSUNGSORDNUNG

### 1. Allgemeines

#### Allgemeines

#### INFORMATION / Art. 58 KRG

- <sup>1</sup> Die Gemeinden planen im Rahmen ihrer Zuständigkeit die Grund-, Grob- und Feinerschliessung ihres Gebietes. Sie erstellen Übersichten über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife.
- <sup>2</sup> Die Grunderschliessung umfasst die Versorgung eines grösseren zusammenhängenden Gebietes mit den übergeordneten Anlagen wie Hauptstrassen, Eisenbahnlinien, Wasser- und Elektrizitätswerken, Abwasserreinigungs- und Abfallanlagen.
- <sup>3</sup> Unter Groberschliessung wird die Versorgung eines zu überbauenden Gebietes mit den Hauptsträngen der Erschliessungsanlagen verstanden, namentlich Wasser-, Energieversorgungs- und Abwasserleitungen sowie Strassen und Wege, die unmittelbar dem zu erschliessenden Gebiet dienen. Sie verbinden die Anlagen der Grunderschliessung mit denjenigen der Feinerschliessung.
- <sup>4</sup> Die Feinerschliessung umfasst den Anschluss der einzelnen Grundstücke an die Hauptstränge der Erschliessungsanlagen mit Einschluss von öffentlich zugänglichen Quartierstrassen und öffentlichen Leitungen.

#### Erschliessungsprogramm

#### Art. 71

- <sup>1</sup> Der Gemeindevorstand ist zuständig für den Erlass des Erschliessungsprogramms.
- <sup>2</sup> Der Gemeindevorstand 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 beim Gemeindevorstand Vorschläge und Einwendungen einbringen. Diese prüft die Eingaben, entscheidet über allfällige Anpassungen und erlässt das Erschliessungsprogramm.
- <sup>3</sup> Der Gemeindevorstand sorgt dafür, dass die sich aus dem Erschliessungsprogramm ergebenden finanziellen Verpflichtungen im jährlichen Budget der Gemeinde vorgesehen werden.
- <sup>4</sup> Bei wesentlichen Anpassungen des Erschliessungsprogramms ist das Auflageverfahren zu wiederholen.

#### Erschliessungsreglemente

#### Art. 72

- <sup>1</sup> Die Erschliessungsreglemente regeln in Ergänzung des Baugesetzes die Projektierung, die Erstellung und technische Gestaltung, die Benützung, den Unterhalt und die bedarfsgerechte Erneuerung der öffentlichen und privaten Erschliessungsanlagen, insbesondere in den Bereichen der Verkehrserschliessung, der Wasserversorgung, der Abwasserbehandlung, der Abfallbewirtschaftung sowie der Energieversorgung und der Telekommunikation, soweit nicht einzelne Aufgaben Gemeindeverbindungen, konzessionierten Trägerschaften oder Privaten übertragen sind. Die Reglemente legen die Anschlusspflichten und Anschlussvoraussetzungen fest.
- <sup>2</sup> Die Erschliessungsreglemente regeln ausserdem die Deckung der Aufwendungen der Gemeinde für den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung der Versorgungs- und Entsorgungsanlagen. Sie legen insbesondere fest, welche Versorgungsanlagen nach den Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung über Beiträge und welche über

Gebühren finanziert werden. Soweit Gebühren erhoben werden, bestimmen die Reglemente den Kreis der Gebührenpflichtigen, die Bemessungsgrundlagen und die Gebührenansätze sowie das Verfahren für die Veranlagung und den Bezug der Gebühren.

- <sup>3</sup> Bei der Ausgestaltung der Erschliessungsreglemente sind die Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebung, namentlich das Verursacherprinzip zu beachten. Zuständig für den Erlass der Erschliessungsreglemente ist die Gemeindeversammlung.
- <sup>4</sup> Vorbehalten bleiben besondere Regelungen im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen.

## 2. Projektierung, Ausführung

Durchführung: 1 Zuständigkeit, Säumnis

INFORMATION / Art. 60 KRG

- <sup>1</sup> *Die Durchführung der Erschliessung der Bauzonen und der anderen Nutzungszonen (Projektierung, Bau, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung) ist Aufgabe der Gemeinden beziehungsweise der von ihnen beauftragten oder konzessionierten Trägerschaften, sofern nicht Bund oder Kanton Träger der Erschliessung sind.*
- <sup>2</sup> *Die Gemeinden können im Baugesetz Private ermächtigen, ihr Land nach den Vorgaben der Erschliessungspläne selbst zu erschliessen. Sind mehrere Private an einer Erschliessung beteiligt und können sie sich über das Vorgehen oder die Verteilung der Kosten nicht einigen, entscheidet der Gemeindevorstand.*
- <sup>3</sup> *Der Gemeindevorstand entscheidet über Ansprüche Privater gemäss Bundesrecht auf Privaterschliessung oder Bevorschussung bei nicht rechtzeitiger Erschliessung von Bauzonen durch das Gemeinwesen. Wird eine Privaterschliessung oder Bevorschussung gestattet, führt der Gemeindevorstand im Zuge der Ausführung der Anlagen ein Beitragsverfahren durch und verteilt die Kosten auf alle erschlossenen Grundstücke.*
- <sup>4</sup> *Rückerstattungsansprüche aus der Privaterschliessung oder Bevorschussung sind im Beitragsverfahren gemäss Absatz 3 zu regeln. Vorleistungen, die zurückzuerstatten sind, werden ohne Zins in das Beitragsverfahren einbezogen.*

Generelle Projekte und Bauprojekte

Art. 73

- <sup>1</sup> Die Projektierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen ist Sache der Gemeinde.
- <sup>2</sup> Die generellen Projekte umfassen die Hauptanlagen der Wasserversorgung (GWP) und der Abwasserbehandlung (GEP; GKP), die Verkehrsanlagen der Groberschliessung sowie Anlagen der Energieversorgung und der Abfallbewirtschaftung.
- <sup>3</sup> Die Bauprojekte bestimmen Art, Umfang, Lage und bautechnische Gestaltung von Erschliessungsanlagen und weitere Einzelheiten.
- <sup>4</sup> Die Bewilligung der Erschliessungsanlagen erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

Baulinien

INFORMATION / Art. 55 KRG

- <sup>1</sup> *Baulinien dienen insbesondere der Freihaltung von Räumen entlang von Erschliessungsanlagen, Gewässern und Waldrändern sowie der Freihaltung von Flächen im Interesse des Ortsbildes und des Natur- und Umweltschutzes. Für verschiedene Bedürfnisse können unterschiedliche Baulinien*

*festgelegt werden.*

- <sup>2</sup> *Baulinien gehen allen anderen öffentlichrechtlichen Abstandsvorschriften vor. Sie bestimmen die Grenze, bis zu der ober- und unterirdisch gebaut werden darf. Bestehende Bauten und Anlagen im Baulinienbereich dürfen nur unterhalten werden.*
- <sup>3</sup> *Vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Vordächer, Vortreppen, Erker, offene Balkone und dergleichen dürfen bis 1.5 m über die Baulinie hinausragen, bei Baulinien entlang von Verkehrsanlagen nur, sofern sie mindestens 3.0 m über dem Trottoir- und 4.5 m über dem Strassenniveau liegen.*
- <sup>4</sup> *Vorbehalten bleiben Vorschriften über Baulinien in anderen kantonalen Erlassen.*

---

#### Niveaulinien

INFORMATION / Art. 56 KRG

- <sup>1</sup> *Niveaulinien bestimmen die Höhenlage projektierter Verkehrsanlagen.*
- <sup>2</sup> *Bauten und Anlagen auf angrenzenden Grundstücken sind auf die Niveaulinien auszurichten.*

---

#### Ausnahmen, Verfahren

INFORMATION / Art. 57 KRG

- <sup>1</sup> *Die für die Bewilligung zuständige Behörde kann ausser bei Gewässer- und Waldabstandslinien Ausnahmen von den Vorschriften über Bau- und Niveaulinien gewähren, wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen und die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer sich in einem Revers verpflichtet, auf Verlangen der zuständigen Behörde den gesetzlichen Zustand herzustellen.*
- <sup>2</sup> *Werden Bau- und Niveaulinien als Bestandteil von Plänen der Grundordnung oder von Quartierplänen festgelegt, gelten die Verfahrensvorschriften für die betreffenden Pläne. Für eigenständige Bau- und Niveaulinienpläne richtet sich das Verfahren sinngemäss nach den Vorschriften über das Quartierplanverfahren.*
- <sup>3</sup> *Baulinien der Gemeinden entlang von Kantonsstrassen sind in einem Plan der Grundordnung festzulegen.*

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

---

#### Öffentliche Erschliessungsanlagen

Art. 74

- <sup>1</sup> *Die gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung werden von der Gemeinde nach Massgabe des Erschliessungsprogramms ausgeführt und erneuert. Vorbehalten bleiben besondere Erschliessungsanordnungen der im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Erschliessungsbereiche.*
- <sup>2</sup> *Anlagen der Feinerschliessung werden von der Gemeinde erstellt, wenn diese einer grösseren Anzahl von Grundstücken dienen. Lehnt die Gemeinde die Durchführung der Feinerschliessung ab, sind die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer berechtigt, diese Anlagen nach den Plänen der Gemeinde als private Erschliessungsanlagen zu erstellen.*

## Private Erschliessungsanlagen

Art. 75

- <sup>1</sup> Die Ausführung und Finanzierung von privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Die Anlagen 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.
- <sup>2</sup> Der Gemeindevorstand kann die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eines Quartiers und benachbarter Grundstücke verpflichten, private Gemeinschaftsanlagen zu erstellen oder auch Dritten gegen angemessene Entschädigung zur Verfügung zu stellen. Der Gemeindevorstand legt in solchen Fällen die Entschädigungen und den Kostenanteil für jedes angeschlossene Grundstück fest. Für grössere Gemeinschaftsanlagen sind Quartierplanverfahren durchzuführen.
- <sup>3</sup> Der Gemeindevorstand hat auf Antrag private Erschliessungsanlagen, die dem Gemeingebrauch dienen und den technischen Anforderungen genügen, zu übernehmen, sofern die Anlagen unentgeltlich und in gutem Zustand abgetreten werden. Vorbehalten bleibt die Übernahme privater Erschliessungsanlagen auf dem Enteignungsweg.
- <sup>4</sup> Die Gemeinde kann den Unterhalt und die Reinigung von privaten Erschliessungsanlagen gegen Berechnung der Selbstkosten übernehmen, wenn
  - a) es die Mehrheit der beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer beantragt, oder
  - b) die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ihrer Unterhaltungspflicht nicht in genügender Weise nachkommen.Die Kosten werden vom Gemeindevorstand nach dem Vorteilsprinzip auf die einzelnen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer aufgeteilt.

**4. Finanzierung**

## Finanzierung: 1. Abgabepflicht

INFORMATION / Art. 62 KRG

- <sup>1</sup> *Die Gemeinden decken ihre Auslagen für Erschliessungen nach Artikel 60 durch Erhebung von Erschliessungsabgaben. Sie beteiligen sich an den Kosten, soweit an den Anlagen ein öffentliches Interesse besteht oder besondere Umstände vorliegen.*
- <sup>2</sup> *Verkehrsanlagen werden über Beiträge, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen über Beiträge beziehungsweise Gebühren finanziert. Die Gemeinden bestimmen, welche Versorgungs- und Entsorgungsanlagen über Beiträge und welche über Gebühren finanziert werden.*
- <sup>3</sup> *Die Erschliessungsabgaben sind grundsätzlich von den Personen zu bezahlen, die aus den öffentlichen Anlagen einen wirtschaftlichen Sondervorteil ziehen oder die Anlagen nutzen oder nutzen könnten. Erscheint die Bezahlung einer voraussichtlichen Abgabe als gefährdet, kann der Gemeindevorstand eine angemessene Sicherheit verlangen.*
- <sup>4</sup> *Für die Finanzierung von Erschliessungsanlagen, die gestützt auf die Meliorationsgesetzgebung erstellt werden, gelten ausschliesslich die Bestimmungen der Meliorationsgesetzgebung.*

## Finanzierung: 2. Beiträge

INFORMATION / Art. 63 KRG

- <sup>1</sup> *Beiträge werden erhoben zur Deckung der Kosten für die Erstellung, Änderung und Erneuerung von Erschliessungsanlagen. Zu den beitragspflichtigen Kosten gehören alle für das öffentliche*

*Werk notwendigen Aufwendungen.*

- <sup>2</sup> *Der Gemeindevorstand legt den Kostenanteil fest, der von der Gemeinde (Anteil der öffentlichen Interessenz) und von der Gesamtheit der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer (Anteil der privaten Interessenz) zu tragen ist. Dabei gelten in der Regel folgende Richtwerte:*

	<i>Gemeindeanteil</i>	<i>Privatanteil</i>
<i>Groberschliessung</i>	70 - 40 %	30 - 60 %
<i>Feinerschliessung</i>	30 - 0 %	70 - 100 %

- <sup>3</sup> *Für die Aufteilung des Privatanteils auf mehrere Beteiligte dient in der Regel die mögliche Grundstücksnutzung unter Berücksichtigung allfälliger weiterer Vor- und Nachteile.*
- <sup>4</sup> *Die Beteiligten können zu Akontozahlungen bis zur Höhe der voraussichtlichen Kostenanteile verpflichtet werden.*
- <sup>5</sup> *Schuldner der Beiträge sind die im Zeitpunkt der Fälligkeit im Grundbuch eingetragenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Bei Gesamteigentum sind die Gesamteigentümer, bei Miteigentum die Miteigentümer Schuldner der Beiträge. Bei Baurechtsverhältnissen ist der Bauberechtigte Beitragsschuldner.*
- <sup>6</sup> *Die Regierung regelt durch Verordnung das Verfahren für die Erhebung von Beiträgen (Beitragsverfahren).*

### Finanzierung: 3. Gebühren

### INFORMATION / Art. 64 KRG

- <sup>1</sup> *Gebühren werden erhoben zur Deckung der Kosten für den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung von Versorgungs- und Entsorgungsanlagen.*
- <sup>2</sup> *Die Gemeinden bestimmen in einem Gemeindeerlass, welche Gebühren erhoben werden. Sie legen den Kreis der Gebührenpflichtigen sowie die Bemessungsgrundlagen und die Gebührenansätze fest und regeln das Verfahren für die Veranlagung und den Bezug der Gebühren.*

### Anschlussgebühren

### Art. 76

- <sup>1</sup> *Für Neubauten und bestehende Bauten, die erstmals an die Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen der Gemeinde angeschlossen werden, sowie bei nachträglichen baulichen Veränderungen ist eine einmalige Anschlussgebühr zu bezahlen.*
- <sup>2</sup> *Die Anschlussgebühren werden in Prozenten des Neuwertes gemäss amtlicher Schätzung in einem separaten Tarif festgelegt.*
- <sup>3</sup> *Erhöht sich der Neuwert durch nachträgliche bauliche Veränderungen um mehr als 20%, ist eine Nachzahlung zu leisten. Diese wird auf dem diesen Satz übersteigenden Mehrwert berechnet.*
- <sup>4</sup> *Wird ein Gebäude ganz oder teilweise abgebrochen, sind die Gebühren nach den Vorschriften für Neubauten zu veranlagern. Früher geleistete Anschlussgebühren sind anzurechnen.*
- <sup>5</sup> *Die Anschlussgebühren werden nach den Vorschriften der Erschliessungsreglemente veranlagt und bezogen.*

### Benutzungsgebühren

### Art. 77

- <sup>1</sup> *Die Eigentümerinnen und Eigentümer aller an die öffentlichen Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen angeschlossenen Grundstücke haben jährlich wiederkehrende Wasser- und Abwassertaxen zu bezahlen. Zur Deckung der Kosten der Abfallbewirtschaftung werden jährlich wiederkehrende Abfallgebühren erhoben.*

- <sup>2</sup> Die Wasser- und Abwassertaxen sowie die Abfallgebühren setzen sich zusammen aus einer Grundgebühr und einer nach dem tatsächlichen Verbrauch berechneten Verbrauchsgebühr. Die Höhe der Gebühren sowie der Miete für die Wasserzähler werden in einem besonderen von der Gemeinde zu erlassenden Tarif festgelegt.
- <sup>3</sup> Die Benutzungsgebühren werden nach den Vorschriften der Erschliessungsreglemente veranlagt und bezogen.

## V VOLLZUGS- und SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### Vollzug

Art. 78

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

### Rechtsmittel

Art. 79

- <sup>1</sup> Beschlüsse und Verfügungen des Gemeindevorstandes auf Grund dieses Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 30 Tagen seit Mitteilung durch Rekurs beim Verwaltungsgericht angefochten werden.
- <sup>2</sup> Verfügungen und Anordnungen der Baukommission oder einzelner Gemeindefunktionäre bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Einsprache beim Gemeindevorstand angefochten werden.

### Gesetzessprache

Art. 80

- <sup>1</sup> Das vorliegende Gesetz besteht in romanischer und deutscher Sprache.
- <sup>2</sup> Massgebend für die Auslegung des Baugesetzes ist die durch die Gemeinde beschlossene und von der Regierung genehmigte deutsche Fassung.

### Inkrafttreten

Art. 81

- <sup>1</sup> Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Gemeinde mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft. Es ersetzt das Baugesetz der Gemeinde Zernez vom 21. September 2004 (RB Nr. 1325) mit der Teilrevision vom 13. September 2005 (RB Nr. 1114).
- <sup>2</sup> Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die bis zum Inkrafttreten des Baugesetzes noch nicht bewilligt bzw. genehmigt sind.

Also beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 29.11.2006

Der Präsident  
(D. Toutsch)

Der Aktuar  
(C. Scandella)

Von der Regierung genehmigt gemäss Beschluss vom 11.Dezember 2007 (RB Nr. 1422)

Namens der Regierung

Der Präsident:  
(Hj. Trachsel)

Der Kanzleidirektor:  
(Dr.C.Riesen)

Ergänzungen:

Eingefügt Art. 50 / nachfolgende Artikelnummern um 1 erhöht

Von der Regierung genehmigt gemäss Beschluss vom 11.Februar 2008 (RB Nr. 130)

Namens der Regierung

Der Präsident:  
(Hj. Trachsel)

Der Kanzleidirektor:  
(Dr.C.Riesen)

# ANHANG

## Stichwortverzeichnis

[Zum Inhaltsverzeichnis](#)

Stichwort / Art.Nr. (BauG/KRG)	Seite	Stichwort / Art.Nr. (BauG/KRG)	Seite
Abbruch		Bewilligungspflichtige Bauvorhaben 47.....	29
Bei geschlossener Bauweise 13.....	11	Nebenbestimmungen Art. 89 KRG.....	31
Bei geschützten Bauten 38.....	23	Voraussetzungen Art. 89 KRG.....	31
Bei Hofstattrecht 12.....	11	Baugestaltung 51.....	33
Im Schutzbereich 33.....	21	Baugestaltungslinien 40.....	23
Abfälle		Baugesuch	
Auf Baustellen 68.....	37	Gesuchsakten 48.....	30
Abgrabungen 54.....	34	Baukommission 4.....	1
Abstand		Baulinien	
Von Gewässern Art. 78 KRG.....	34	Art. 55/78 KRG 8.....	8
Von Strassen 57.....	34	Ausnahmen Art. 55 KRG.....	41
Von Wald Art. 78 KRG.....	34	Verfahren Art. 55 KRG.....	41
Abstellplätze 60.....	35	Baulinien Art. 55 KRG.....	40
Abwasser		Baumasse	
Baustellenabwasser 68.....	37	Ausnutzungsziffer 15.....	12
Verschmutztes Abwasser 64.....	37	Firsthöhe 17.....	13
An- und Nebenbauten		Gebäudelänge 18.....	13
im Freihaltbereich 35.....	22	Baumbestände 62.....	36
Anschlussgebühren		Baureife Art. 72 KRG.....	32
Definition 76.....	43	Baureife 49.....	32
Antennen 55.....	34	Baustelle	
Antennen 56.....	34	Abfälle 68.....	37
Archäologiezone		Abwasser 68.....	37
Art. 36 KRG 8.....	7	Bauvorhaben	
Archäologiezonen Art. 36 KRG.....	19	An Kantonsstrassen 58.....	35
Archäologische Schutzzone		Ausführung 65.....	37
Art. 36 KRG 8.....	7	Energiehaushalt 67.....	37
Archäologische Schutzzonen Art. 36 KRG.....	19	Gestaltung 51.....	33
Arealplan		Im Erhaltungsbereich 39.....	23
Art. 46 KRG 8.....	7	Meldepflicht 47.....	29
Zuständigkeit 7.....	4	Prüfung durch Dorfbildkommission 5.....	2
Arealplan Art. 46 KRG.....	26	Bauweise	
Auflagen		Geschlossen 13.....	11
Bei geschützten und erhaltenswerten Bauten 5.....	2	Offen, halboffen 14.....	11
Gestützt auf das Gebäudeinventar 47.....	29	Zonenschema 11.....	10
In Schutz- und Erhaltungsbereichen 5.....	2	Bauzeiten 68.....	37
Aufschüttungen 54.....	34	Benutzungsgebühren	
Ausfahrten		Definition 77.....	44
Allgemein 58.....	35	Definition 78.....	44
Bei Einstellhallen/Garagen 59.....	35	Beschwerde 79.....	44
Ausnahmen 82 KRG.....	2	Bruttogeschossfläche	
Ausnutzungsziffer		Definition 15.....	12
Bei Nutzungsverlegungen 16.....	12	Campingzone 29.....	17
Definition 15.....	12	Dachaufbauten 52.....	33
Zonenschema 11.....	10	Dacheinschnitte 52.....	33
Bauabstände		Dächer	
Einfreidungen Art. 76 KRG.....	13	Gestaltung 52.....	33
Gebäude Art. 75 KRG.....	13	Schneefangvorrichtung 58.....	35
Grabungen Art. 76 KRG.....	13	Dachgeschoss	
Lebhäge Art. 76 KRG.....	14	Ausnutzungsziffer 15.....	12
Mauern Art. 76 KRG.....	13	Dachgestaltung	
Unterschreitungen Art. 77 KRG.....	14	Allgemein 52.....	33
Unterstände Art. 76 KRG.....	13	Dachaufbauten 52.....	33
Weitere Bauten und Anlagen Art. 76 KRG.....	13	Dacheinschnitt 52.....	33
Bauarbeiten 68.....	37	In der Dorfzone 52.....	33
Baubehörde 3.....	1	Lukarnen 52.....	33
Baubewilligung		Satteldach 52.....	33
Ausserhalb von Bauzonen 47.....	29	Schleppgauben 52.....	33

Stichwort / Art.Nr.	Seite	Stichwort / Art.Nr	Seite
Dachneigung 17 .....	13	Gehützte Kulturobjekte 41 .....	24
Dorfbildkommission 5 .....	1	Gehützte Natur- und Kulturobjekte	
Dorfzone 1		Pflege, Unterhalt 41 .....	24
Dachgestaltung 52 .....	33	Gehützte Natur- und Kulturobjekte 41 .....	24
Dorfzone 2		Gehützte Naturobjekte 41 .....	24
Dachgestaltung 52 .....	33	Gefahrenzone	
Dorfzone alt, neu (1+2) 194 .....	14	Art. 38 KRG 8 .....	7
Einfriedungen		Gefahrenzonen Art. 38 KRG .....	19
Allgemein 53 .....	33	Geltungsbereich 2 .....	1
In Wintersportzone 28 .....	17	Gemeingebrauch 69 .....	38
Einleitung		Genehmigung	
Revision Grundordnung 47 KRG .....	4	Grundordnung 49/50 KRG .....	5
Einmündungen 58 .....	35	Genehmigungsverfahren	
Einsprachen		Grundordnung 14 KRG .....	6
Bei Verfügungen 79 .....	44	Genereller Erschliessungsplan	
Empfindlichkeitsstufen		Zuständigkeit 7 .....	4
Festlegung 8 .....	8	Genereller Erschliessungsplan 42 .....	24
Energiehaushalt 67 .....	37	Genereller Erschliessungsplan Art. 45 KRG .....	24
Entsorgungsanlagen 45 .....	26	Genereller Gestaltungsplan	
Erhaltenswerte Bauten		Landschaft Art. 44 KRG .....	21
Bezeichnung im Gen. Gestaltungsplan 39 .....	23	Siedlung Art. 43 KRG .....	21
Definition 39 .....	23	Zuständigkeit 7 .....	4
Gebäudeinventar 39 .....	23	Genereller Gestaltungsplan Art. 42 KRG .....	20
Erhaltungsbereich		Geschlossene Bauweise 13 .....	11
Meldepflicht 47 .....	29	Geschützte Bauten	
Siedlungsinventar 6 .....	2	Bezeichnung im Gen. Gestaltungsplan 38 .....	23
Erhaltungsbereich 34 .....	22	Definition 38 .....	23
Erlass		Geschützte Objekte Art. 43 KRG .....	21
Der Grundordnung 48 KRG .....	4	Gesetzessprache 80 .....	44
Von Arealplänen 48 KRG .....	4	Gestaltung	
Erlass 48 KRG .....	4	Allgemein .....	21
Erschliessung		Bauten und Anlagen 51 .....	33
Abgabepflicht Art 62 KRG .....	42	Erhaltungsbereich 34 .....	22
Allgemeines Art. 58 KRG .....	39	Freihaltebereich 35 .....	22
Bauprojekte 73 .....	40	Schutzbereich 33 .....	21
Beiträge Art 63 KRG .....	43	Gestaltungsrichtlinie	
Gebühren Art 64 KRG .....	43	Siedlungsinventar 6 .....	2
Generelle Projekte 73 .....	40	Gewässerabstand Art. 78 KRG .....	34
Programm 71 .....	39	Gewerbezone 3 47 .....	15
Erschliessungs		Grenzabstand	
Durchführung Art. 60 KRG .....	40	Bei geschlossener Bauweise 13 .....	11
Erschliessungsanlagen		Zonenschema 11 .....	10
Öffentliche 74 .....	41	Grund- und Quellwasserschutzzone	
Öffentliche 754 .....	42	Art. 37 KRG 8 .....	7
Erschliessungsbereich Runatsch 43 .....	25	Grundbuch	
Erschliessungsreglement 72 .....	39	Anmerkung Nutzungsübertragung 16 .....	12
Ersthöhe		Auszug für Baugesuch 48 .....	31
Zonenschema 11 .....	10	Grundordnung	
Ersthöhe 17 .....	13	Einleitung 47 KRG .....	4
Folgeplanung		Genehmigungsentscheid 15 KRG .....	6
Arealplan Art. 46 KRG .....	26	Genehmigungsverfahren 14 KRG .....	6
Quartierplan Art. 51ff KRG .....	27	Mitwirkung 47 KRG .....	4
Folgeplanung 46 .....	26	Mitwirkungsaufgabe 13 KRG .....	6
Forstwirtschaftszone 27 .....	16	Vorprüfung 12 KRG .....	5
Freihaltebereich 35 .....	22	Vorprüfung 47 KRG .....	4
Freihaltezone		Grundordnung 22 KRG .....	4
Art. 35 KRG 8 .....	7	Grundwasser- und Quellschutzzonen Art. 37 KRG .....	19
Freihaltezone Art. 35 KRG .....	19	Hecken	
Gärten 62 .....	36	Im Generellen Gestaltungsplan 41 .....	24
Gebäudeinventar 39 .....	23	Hinweistafeln 55 .....	34
Gebäudeinventar siehe Siedlungsinventar .....	21	Hofstattrecht 12 .....	11
Gebäudelänge		Inkrafttreten 81 .....	45
Zonenschema 11 .....	10	Kantonsstrassen	
Gebäudelänge 18 .....	13	Bauvorhaben an ... 58 .....	35
Gebühren		Kommissionen	
Definition Art 64 KRG .....	43	Baukommission 4 .....	1

Stichwort / Art.Nr.	Seite	Stichwort / Art.Nr	Seite
Dorfbildkommission 5.....	1	Regelbauweise 10.....	9
Kommissionen 3.....	1	Reklametafeln 55.....	34
Kulturobjekte		Satteldächer 52.....	33
Gehützte 41.....	24	Schutzbereich	
Kulturobjekte Art. 44 KRG.....	21	Meldepflicht 47.....	29
Landschaftsschutzzone		Siedlungsinventar 6.....	2
Art. 34 KRG 8.....	7	Schutzbereich 33.....	21
Landschaftsschutzzonen Art. 34 KRG.....	18	Siedlungsinventar	
Landwirtschaftszone		Bei Umbau, Erneuerung 6.....	2
Art. 32 KRG 8.....	7	Ergänzung 39.....	23
Landwirtschaftszone Art. 32 KRG.....	16	Siedlungsinventar 6.....	2
Lärm		Siedlungsinventar Art. 43 KRG.....	21
Empfindlichkeitsstufen 8.....	8	Sportzone 25.....	16
Lärmempfindlichkeitsstufe		Statische Waldgrenze	
Zonenschema 11.....	10	Art. 13 KRG 8.....	8
Lukarnen 52.....	33	Strassenabstand 57.....	34
Mass der Nutzung		Terrainveränderungen	
Zonenschema 11.....	10	Grundsatz 54.....	34
Materialabbauzone 31.....	18	Übriges Gemeindegebiet	
Materialablagerungszone 30.....	18	Art. 41 KRG 8.....	7
Materialaufbereitungszone 23.....	15	Umbauten	
Mitwirkung		Erhaltungswerte Bauten 39.....	23
Bei Revision der Grundordnung 47 KRG.....	4	Geschützte Bauten 38.....	23
Mitwirkungsaufgabe		Umgebungsbereich Schloss Planta-Wildenberg 36.....	22
Grundordnung 13 KRG.....	6	Untergeschoss	
Nationalpark 9.....	8	Ausnutzungsziffer 15.....	12
Naturobjekte		Unterhalt	
Gehützte 41.....	24	Von Bauten und Anlagen Art. 73 KRG.....	38
Naturobjekte Art. 44 KRG.....	21	Verfahren	
Naturschutzzone		Baugestaltungslinien 40.....	24
Art. 33 KRG 8.....	7	Verkehrsanlagen 44.....	25
Naturschutzzonen Art. 33 KRG.....	18	Versorgungsanlagen 45.....	26
Nebenräume 66.....	37	Vorprüfung	
Niveaulinien		Der Grundordnung 47 KRG.....	4
Verfahren Art. 55 KRG.....	41	Grundordnung 12 KRG.....	5
Niveaulinien Art. 56 KRG.....	41	Waldabstand Art. 78 KRG.....	34
Nutzung des Privateigentums 70.....	38	Weitere Bereiche 37.....	23
Nutzungsübertragung		Werkleitungen	
Anmerkung im Grundbuch 16.....	12	Allgemein 63.....	36
Nutzungsübertragung 16.....	12	Durchleitungsrecht 63.....	37
Offene, halboffene Bauweise 14.....	11	Wertvolle Bausubstanz 38.....	23
Öffentlicher Grund, Luftraum 69.....	38	Wintersportzone	
Parkierungszone 26.....	16	Art. 39 KRG 8.....	7
Parkplätze		Wintersportzone 28.....	17
Allgemein 60.....	35	Wintersportzone Art. 39 KRG.....	17
Anordnung 62.....	36	Wohn- und Gewerbezone 3	
Anweisung im Erschliessungsplan 60.....	36	Wohnanteil 21.....	15
Ersatzabgabe 61.....	36	Wohn- und Gewerbezone 3 21.....	15
Pflichtparkplätze 60.....	35	Wohnanteil	
Planungszone		In derWohn- und Gewerbezone 3 21.....	15
Bei Revision Grundordnung 21 KRG.....	2	Wohnen	
Planungszone		In der Gewerbezone 3 22.....	15
Bei Änderung Grundordnung 48 KRG.....	5	Wohnzone 2+3 20.....	14
Planungszone 21 KRG.....	2	Zone für einheimischen Wohnungsbau 50.....	32
Quartierplan		Zone für künftige bauliche Nutzung	
Art. 61 KRG 8.....	7	Art. 40 KRG 8.....	7
Bestandteile Art. 52 KRG.....	27	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen 24.....	16
Kosten Art. 54 KRG.....	28	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Art. 28 KRG.....	15
Planungszone 21 KRG.....	2	Zone öffentliche Bauten und Anlagen	
Verfahren Art. 53 KRG.....	27	Art. 28 KRG 8.....	7
Quartierplan Art. 51ff KRG.....	27	Zonen	
Rechtsmittel 79.....	44	Archäologiezonen Art. 36 KRG.....	19
Regelbauweise		Archäologische Schutzzone Art. 36 KRG.....	19
Abweichungen 10.....	9	Campingzone 29.....	17
Bauweise 10.....	9	Dorfzone alt, neu (1+2) 19.....	14
Mass der Nutzung 10.....	9		

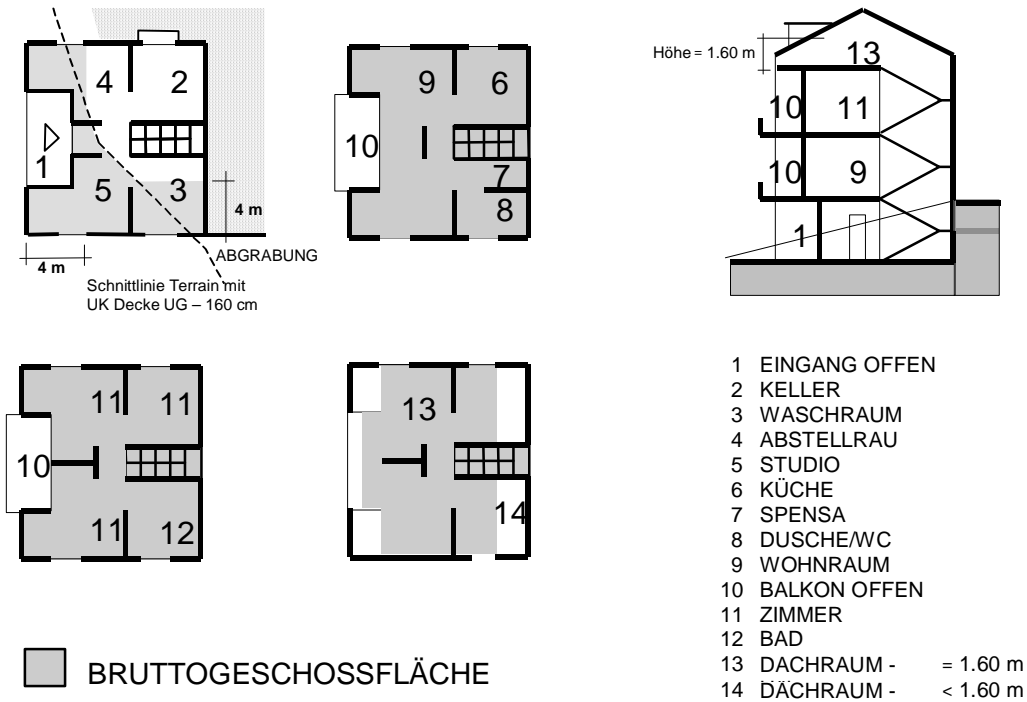
Stichwort / Art.Nr.	Seite	Stichwort / Art.Nr.	Seite
Forstwirtschaftszone 27.....	16	Wohn- und Gewerbezone 3 21 .....	15
Freihaltezone Art. 35 KRG .....	19	Wohnzone 2+3 20.....	14
Für künftige Bauliche Nutzungen Art. 40 KRG.....	20	Zone für einheimischen Wohnungsbau 50.....	32
Gefahrenzone Art. 38 KRG.....	19	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen 24.....	16
Gewerbezone 3 22.....	15	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Art. 28	
Grundwasser- und Quellschutzzonen Art. 37 KRG19		KRG.....	15
Landschaftsschutzzonen Art. 34 KRG .....	18	Zonen für künftige Bauliche Nutzungen Art. 40 KRG20	
Landwirtschaftszone Art. 32 KRG.....	16	Zonen übriges Gemeindegebiet Art. 41 KRG.....	20
Materialabbauzone 31 .....	18	Zonenplan	
Materialablagerungszone 30 .....	18	Kantonale Bestimmungen 8.....	7
Materialaufbereitungszone 3 23 .....	15	Zuständigkeit 7 .....	4
Naturschutzzonen Art. 33 KRG .....	18	Zonenplan 8.....	7
Parkierungszone 26.....	16	Zonenplan Art. 26 KRG .....	7
Sportzone 25 .....	16	Zonenschema 11 .....	10
Übriges Gemeindegebiet Art. 41 KRG .....	20	Zuständigkeit 7 .....	4
Wintersportzone 28.....	17	Zweck 1 .....	1
Wintersportzone Art. 39 KRG.....	17		

[Zum Inhaltsverzeichnis](#)

Skizzen zur Erläuterung einzelner Artikel

[Zum Inhaltsverzeichnis](#)

AUSNÜTZUNGSZIFFER



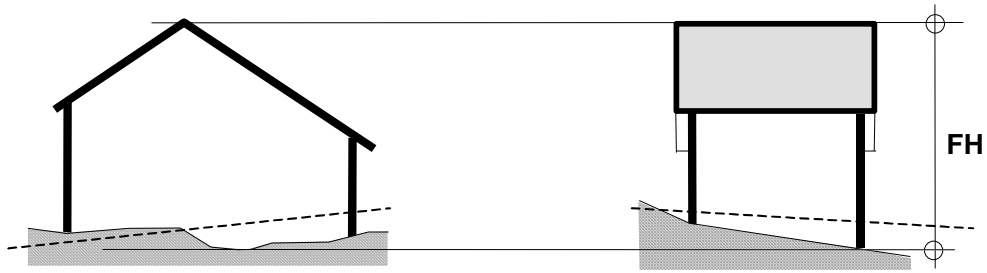
AUSNÜTZUNGSZIFFER (AZ)

**SUMME DER BRUTTOGESCHOSSFLÄCHEN**  
**SUMME DER ANRECHENBAREN**  
**GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

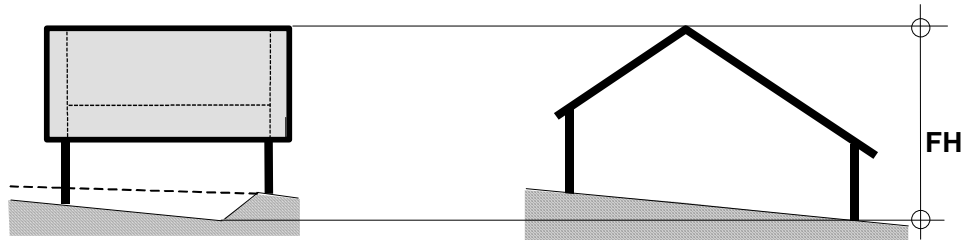
[Zurück zu Artikel AZ](#) / [Zum Inhaltsverzeichnis](#)

FIRSTHÖHE

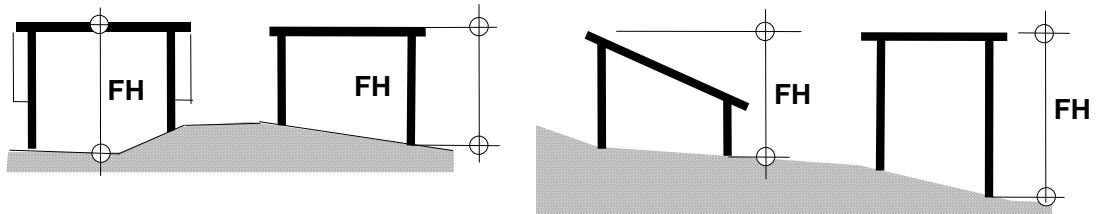
GIEBEL SENKRECHT ZUM HANG



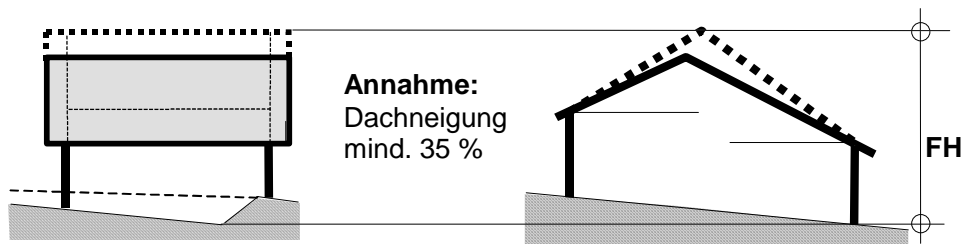
GIEBEL PARALLEL ZUM HANG



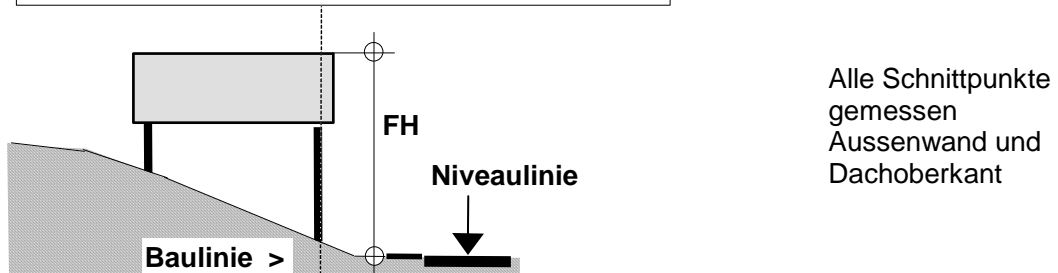
PULT- UND FLACHDÄCHER in der Dorfzone 1 und 2 (soweit zulässig)



DÄCHER mit Neigung kleiner als 35% (ausserhalb DZ1 und 2, soweit zulässig)

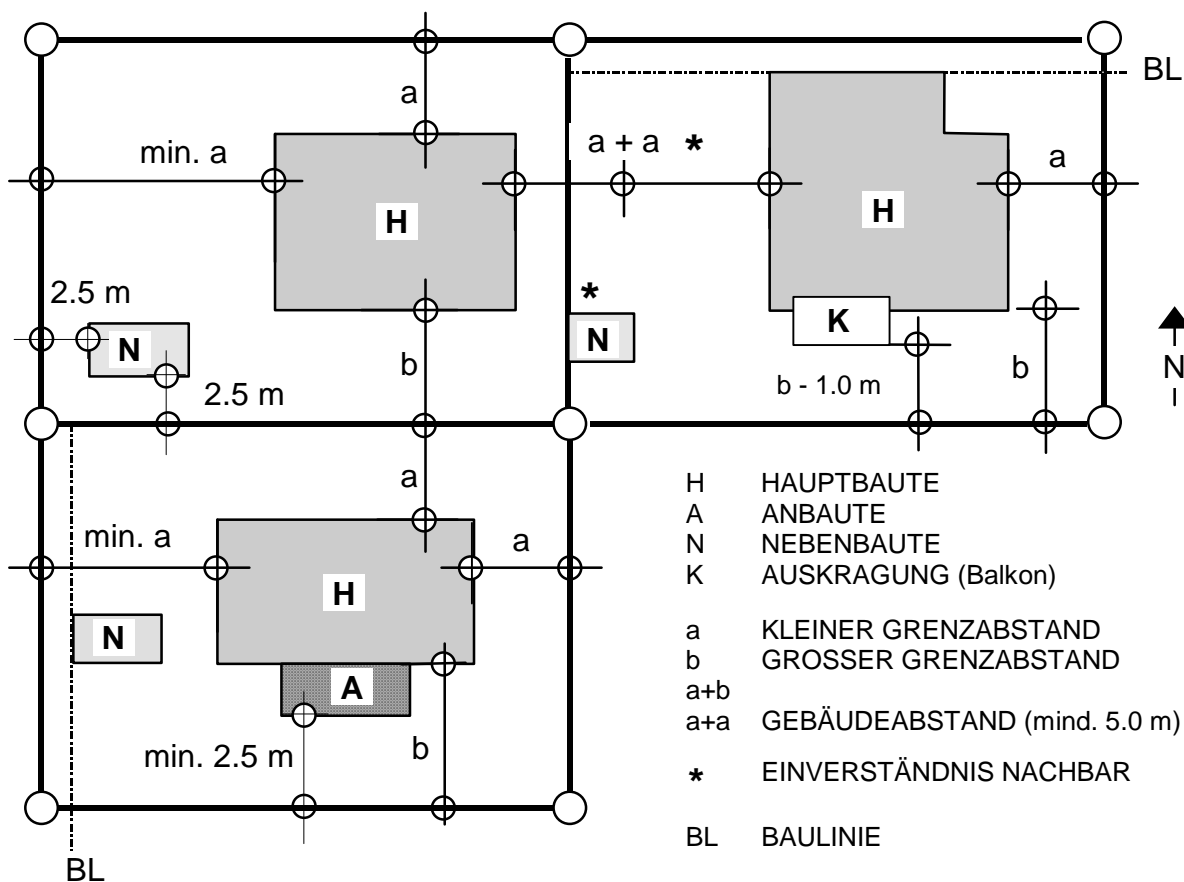


SPEZIALFALL: Bau- und Niveaulinie vorhanden



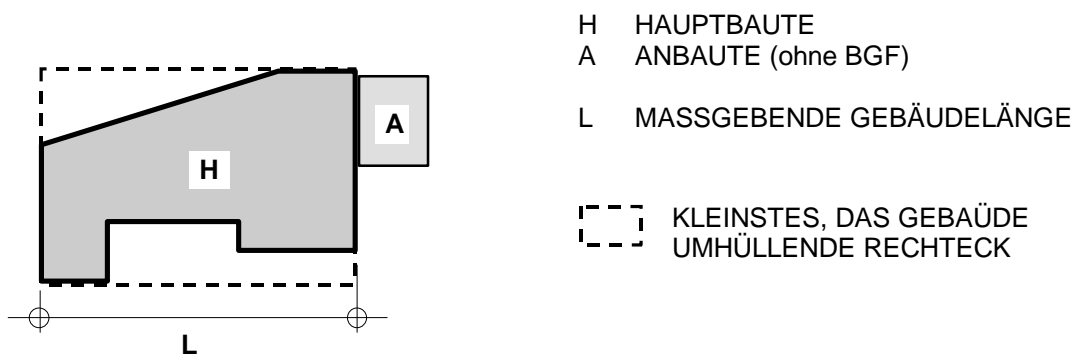
[Zurück zu Artikel Firsthöhe](#) / [Zum Inhaltsverzeichnis](#)

GRENZABSTAND



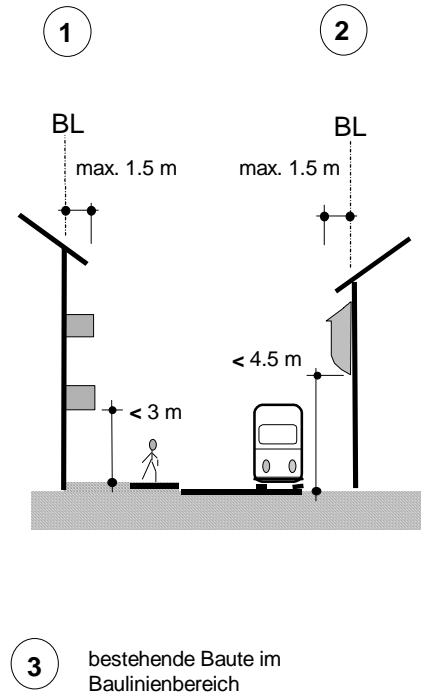
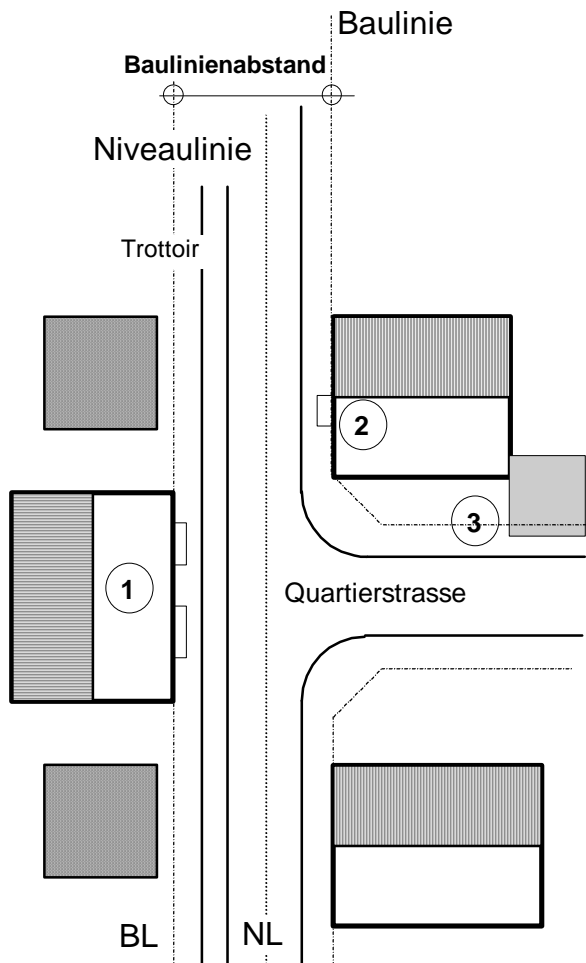
[Zurück zu Artikel Grenzabstand](#) / [Zum Inhaltsverzeichnis](#)

GEBÄUDELÄNGE



[Zurück zu Artikel Gebäudelänge](#) / [Zum Inhaltsverzeichnis](#)

BAULINIE



[Zurück zu Artikel Baulinie](#) / [Zum Inhaltsverzeichnis](#)

## Gemeinde Zernez: Merkblatt zum Baubewilligungsverfahren

Für das Baubewilligungsverfahren sind folgende Gesetzesbestimmungen von Bedeutung:

Art. 40 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO)

Art. 47 des neuen Baugesetzes der Gemeinde (nBauG; 29.11.06)

1. Jedes Bauvorhaben ist der Gemeinde schriftlich zu melden.
2. Der Gemeindevorstand hat aufgrund der Angaben des Bauherrn zum Bauvorhaben zu entscheiden und dem Bauherrn mitzuteilen:
  - A. ist eine Baubewilligung notwendig
  - B. Ist ein Baugesuch im Meldeverfahren (Verfahren im kantonalen Recht geregelt) zu behandeln
  - C. ist ein 'ordentliches Baubewilligungsverfahren' notwendig (Art. 48 nBauG)

### A Keine Baubewilligung

ist notwendig, wenn

1. Das Bauvorhaben in Art. 40 KRVO aufgeführt ist und
2. Das Bauvorhaben nach (gemäss Art. 47 Abs. 4 nBauG)  
NICHT in Schutz-, Erhaltungs- und Freihaltebereichen liegt  
NICHT ein geschütztes oder erhaltenswertes Objekt betrifft  
sowie
3. Das Bauvorhaben in jedem Verfahren bewilligt werden könnte.

### B Eine Baubewilligung im Meldeverfahren

ist dann möglich, wenn

1. Das Bauvorhaben in Art. 40 KRVO aufgeführt ist und
2. Das Bauvorhaben nicht (gemäss Art. 47 Abs. 4 nBauG)  
- in Schutz-, Erhaltungs- und Freihaltebereichen liegt oder  
- ein geschütztes oder erhaltenswertes Objekt betrifft.  
oder
3. Das Bauvorhaben wegen materieller Bestimmungen im kommunalen und kantonalen Recht nicht oder nur mit Auflagen und Bedingungen bewilligt werden kann.

### Bemerkung:

Jedes Bauvorhaben hat die geltenden materiellen Bestimmungen zu beachten. Solche materiellen Bestimmungen können allgemeine oder spezielle formale oder gestalterische Bestimmungen im Baugesetz sein, die insbesondere auch in den Zonenvorschriften zu den überlagerten Nutzungen enthalten sind.

Beispiele: So sind Bauvorhaben in der Gefahrenzone 1, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, nicht zulässig. In der Archäologiezone ist der archäologische Dienst beizuziehen, der allenfalls Auflagen macht. In der Wintersportzone sind Bauten und Anlagen u.U. nicht oder nur zu bestimmten Jahreszeiten zulässig. In der Landschaftsschutz- sowie in der Naturschutzzone sind Bauvorhaben nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen zulässig.

Eine Baubewilligung im Meldeverfahren soll sicherstellen, dass die Baubehörde die Einhaltung der materiellen Bestimmungen kontrollieren kann und nicht nach der Realisierung eines Bauvorhabens u.U. eine Abbruch- resp. eine Wiederherstellungsverfügung ausstellen muss.

### C Eine Baubewilligung im 'ordentlichen Baubewilligungsverfahren

ist in allen anderen Fällen notwendig.

## Formale Aspekte

Aus der Mitteilung des Bauherrn zum Bauvorhaben muss Ort, Lage, Umfang, Eingriff, Änderung klar ersichtlich sein.

Teilt die Baubehörde dem Bauherrn mit, dass keine Baubewilligung notwendig ist, so hat sie dem Bauherrn zweifelsfrei mitzuteilen, für welches Bauvorhaben diese Zusage gilt, d.h. sie hat Bezug zu nehmen auf die Anfrage des Bauherrn und diese allenfalls zu präzisieren.

### Beispiel Solarpanele:

Art. 40 KRVO, Ziff 16.

nicht reflektierende Sonnenkollektoren oder Solarzellen mit einer Absorberfläche bis maximal 6.0 m<sup>2</sup> pro Fassade oder Dachseite innerhalb der Bauzonen und bis maximal 2.0 m<sup>2</sup> ausserhalb der Bauzonen.

> Eine solche Anlage ist nach kantonalem Recht nicht bewilligungspflichtig

Für die Behandlung in der Gemeinde gilt:

Keine Baubewilligung ist notwendig wenn,

das Bauvorhaben die Masse in Art. 40 KRVO nicht überschreitet, zudem ausserhalb von Natur- und Landschaftsschutzzonen oder ausserhalb von Schutz-, Erhaltungs- und Freihaltebereichen liegt und geschützte oder erhaltenswerte Objekten nicht betrifft.

Eine Behandlung des Baugesuches im Meldefahren ist notwendig, wenn

das Bauvorhaben die Masse in Art. 40 KRVO nicht überschreitet, jedoch innerhalb von Schutz-, Erhaltungs- und Freihaltebereichen liegt oder geschützte oder erhaltenswerte Objekten betrifft und daher event. Auflagen zu formulieren sind;

das Bauvorhaben in Natur- und Landschaftsschutzzonen liegt und daher nicht bewilligt werden kann, der Bauherr aber event. Rechtsmittel benutzen möchte und somit eine Verfügung braucht;

das Bauvorhaben andere materielle Bestimmungen tangiert, die zu einer Ablehnung des Baugesuches oder einer Baubewilligung mit Auflagen führen.

Ein ordentliches Baubewilligungsverfahren ist notwendig, wenn

das Bauvorhaben die Masse in Art. 40 KRVO überschreitet.

Chur, 29.11.06 /ph