GEMEINDE
CHURWALDEN

Teilrevision Baugesetz

Gemeindeversammlung

Von der Gemeindeversammlung angenommen am: _____

Die Gemeindepräsidentin: _____

Der Gemeindeschreiber: _____

Von der Regierung genehmigt am: _____

Der Präsident: _____

Der Kanzleidirektor: _____

Das Baugesetz der Gemeinde Churwalden vom 27. September und 2. Oktober 2012 wird wie folgt angepasst, bzw. ergänzt:

Hinweise

Normal = Rechtskräftiger Gesetzestext

~~durchgestrichen~~ = Streichung

Rot = Änderung oder Ergänzung

ABKÜRZUNGEN

BauG:	Baugesetz
KRG:	Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden
KRVO:	Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden
RPG:	Bundesgesetz über die Raumplanung (Bund)
RPV:	Raumplanungsverordnung (Bund)
IVHB:	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
AZ:	Ausnützungsziffer
ES:	Empfindlichkeitsstufe

I Allgemeines

Art. 1

Geltungsbereich und Zweck

[1] Das Baugesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet. Es dient der zielgerichteten räumlichen Entwicklung des Siedlungs- und Landschaftsraums im kommunalen und regionalen Zusammenhang und regelt das Bau- und Planungswesen, soweit die Gemeinde hierfür zuständig ist.

[2] Bei Planungen und bei der Erteilung von Baubewilligungen sind neben den kommunalen Vorschriften die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts einzuhalten.

Art. 2

Regionale Zusammenarbeit

[1] Die Gemeinde kann in Fragen der Raumplanung und Raumentwicklung aktiv mit den benachbarten Gemeinden und regionalen Organisationen zusammenarbeiten. Sie wirkt insbesondere in überkommunalen Richtplanungen sowie bei der Erfüllung weiterer überkommunaler Raumentwicklungsaufgaben in geeigneter Form mit. Sie kann Verpflichtungen zur Zusammenarbeit (Kooperationen) im regionalen Rahmen eingehen und die gemeinsamen Bestrebungen anteilsmässig mitfinanzieren.

Art. 3

Boden- und Baulandpolitik / ~~Vorteilsausgleich~~

~~[1] Die Verfügbarkeit von nicht überbautem Bauland für den festgelegten Zonenzweck wird durch ein Kaufsrecht zugunsten der Gemeinde oder andere wirksame Massnahmen sichergestellt.~~

~~[2] Das gemäss Gemeindeverfassung zuständige Gemeindeorgan beschliesst den Erwerb und die Veräusserung von Bauland. Insbesondere steht ihm die Kompetenz zum Erwerb und zur Veräusserung von Bauland im Rahmen der Ausübung des Übernahmerechtes gemäss Art. 6 BauG hiernach zu.~~

~~[3] Bei Planungsmassnahmen, die zu erheblichen Vor- oder Nachteilen führen (z.B. Mehr- oder Minderwert bei Ein- und Auszonungen), sorgt die Baubehörde für einen angemessenen Ausgleich. Ausgleichsleistungen für Planungsmassnahmen auf Stufe Grundordnung können zwischen der Gemeinde und den Betroffenen vertraglich festgelegt werden. Die Mehrwertabgabe bei Einzonungen beträgt Minimal 20% des Mehrwertes. Erhebliche Vor- oder Nachteile aus Folgeplanungen werden im Rahmen der Folgeplanung ausgeglichen.~~

[1] Die Gemeinde fördert die Verwirklichung der raumplanerischen Ziele durch eine den örtlichen Verhältnissen angepasste aktive Boden- und Baulandpolitik.

Art. 4

Grundlagen

[1] Die Gemeinde erarbeitet nach Bedarf die für Festlegungen in der Grundordnung erforderlichen Grundlagen für die Raumentwicklung wie Siedlungs- und Landschaftsanalysen, Inventare, Konzepte oder Leitbilder.

[2] Die Gemeinde kann gestützt auf Grundlagen auch Programme zur Umsetzung von Massnahmen eines Raumentwicklungskonzepts oder eines Leitbilds erarbeiten und durchführen. Sie stimmt die Beschaffung der Grundlagen mit den Nachbargemeinden, mit der Region und mit den kantonalen Fachstellen ab und sorgt für deren Austausch.

Art. 5

Förderung

[1] Die Gemeinde fördert private Bau- und Planungsvorhaben und unterstützt weitere private Bestrebungen, wenn damit öffentliche Anliegen wie die Schaffung von Arbeitsplätzen, der vorbildliche Umgang mit Natur und Landschaft, eine qualitätsvolle Bau- und Siedlungsgestaltung, eine ökologische Bauweise und ein sorgsamer Umgang mit den Ressourcen oder die Erhaltung geschützter und schützenswerter Objekte erfüllt werden.

[2] Die Baubehörde kann an Vorhaben nach Abs. 1 projektbezogene Beiträge aus dem ordentlichen Budget gewähren. Der Beitrag kann von einer angemessenen Mitsprache der Baubehörde abhängig gemacht werden.

3

~~**Art. 6**~~

~~[1] Gestützt auf Art. 19 Abs. 2 KRG werden im Zonenplan jene Bauzonenflächen speziell bezeichnet, bei denen die Verfügbarkeit des Bodens für den festgelegten Zonenzweck gemäss den nachstehenden Bestimmungen gewährleistet sein muss.~~

~~Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit~~

~~[2] Überbauen die Grundeigentümer/Grundeigentümerinnen solche Bauzonenflächen nicht gemäss dem festgelegten Zonenzweck bzw. stellen sie diese trotz vorhandener Nachfrage und angemessenen Preisangeboten nicht zur vorgesehenen Nutzung zur Verfügung, ist die Gemeinde unter den nachstehenden Voraussetzungen berechtigt, diesen Boden zum vollen Verkehrswert zu übernehmen:~~

~~a. Die betreffenden Bauzonenflächen sind seit mindestens acht Jahren im Zonenplan gekennzeichnet.~~

~~b. Die betreffenden Bauzonenflächen sind seit mindestens fünf Jahren baureif.~~

~~c. Es liegt eine ausgewiesene Nachfrage für die bauliche Nutzung von Bauzonenflächen vor.~~

~~d. Die Gemeinde hat den Grundeigentümern/Grundeigentümerinnen eine Frist von mindestens zwei Jahren gesetzt, um die betreffenden Bauzonenflächen entweder selbst zu nutzen oder durch Dritte der vorgesehenen baulichen Nutzung zuzuführen.~~

~~[3] Will die Gemeinde nach Vorliegen dieser Voraussetzungen das Übernahmerecht ausüben, teilt sie dies den Grundeigentümern bzw. Grundeigentümerinnen unter Bekanntgabe der beanspruchten Rechte und der angebotenen Entschädigung schriftlich mit. Durch diese Mitteilung entsteht ein Übernahmerecht und eine Übernahmepflicht der Gemeinde im Sinne von Art. 97 Abs. 3 KRG.~~

~~[4] Können sich die Parteien über die Höhe der Entschädigung nicht einigen, kann jede Partei bei der zuständigen Enteignungskommission die Durchführung des Schätzungsverfahrens verlangen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der kantonalen Enteignungsgesetzgebung, namentlich für den Eigentumsübergang und das Rückübertragungsrecht. Die im Rahmen der Ausübung des Übernahmerechtes anfallenden Aufwendungen der Gemeinde gelten als gebundene Ausgaben.~~

~~[5] Die von der Gemeinde übernommenen Bauzonenflächen sind umgehend der vorgesehenen Nutzung zuzuführen. Weiterveräusserungen haben in der Regel im Rahmen von öffentlichen Ausschreibungen zu erfolgen. In den entsprechenden Verträgen sind den bauwilligen Erwerbern bzw. Erwerberinnen jene Auflagen und Bedingungen zu machen, welche für die umgehende Nutzung des Bodens zum festgelegten Zonenzweck erforderlich sind (Realisierungszeitpunkt, Regelung im Falle der Weiterveräusserung, Rückkaufsrecht, Vorkaufsrecht, Konventionalstrafen bei Nichteinhaltung der Vorgaben etc.).~~

~~[6] Die Kompetenz für die Anwendung dieser Regelung richtet sich nach der Gemeindeverfassung und steht dem Gemeindevorstand oder der Gemeindevorsammlung zu. Der Gemeindevorstand bzw. die Gemeindeversammlung ist insbesondere zuständig für die Ausübung des Übernahmerechts und die Weiterveräusserung der übernommenen Bauzonenflächen im erwähnten Sinne. Die Weiterveräusserung erfolgt zum Selbstkostenpreis der Gemeinde (Erwerbskosten, Zinsen, Erschliessungskosten).~~

~~[7] Die Gemeinde richtet auf der Gemeindeverwaltung eine Anlaufstelle für die Nachfrage nach Bauland ein.~~

~~[8] Der Gemeindevorstand ist befugt, zu diesem Artikel die erforderlichen Ausführungsbestimmungen zu erlassen (z.B. Organisation der Anlaufstelle für Nachfrage nach Bauland, Festlegung der Kriterien bei Veräusserungen etc.).~~

Behördenorganisation

Art. 7

Baubehörde

[1] Baubehörde ist – vorbehaltlich 2 und 3 – der Gemeindevorstand.

[2] Der Baubehörde obliegt im Rahmen der Zuständigkeit der Gemeinde der Vollzug dieses Gesetzes sowie die Anwendung eidgenössischer und kantonaler Vorschriften.

[3] Zuständig für Mitteilungen und Verfügungen im Rahmen von Art. 40a und Art. 40b KRVO sind alternativ der Departementsvorsteher, sein Stellvertreter oder der Bauamtsleiter.

4 Zuständig für Mitteilungen und Verfügungen im Rahmen von Art. 50 KRVO sind der Departementsvorsteher mit seinem Stellvertreter oder dem Bauamtsleiter. Bei schwierigen Fragestellungen und Baugesuchen ist die Baukommission vorher anzuhören.

~~5 Die Baubehörde sorgt für eine professionelle und sachgerechte Erfüllung ihrer Aufgaben innert nützlicher Frist. Sie setzt hierfür bei Bedarf Fachleute und geeignete technische Hilfsmittel ein.~~

~~6 Die Baubehörde kann ihre Aufgaben gemäss Art. 64-66 und 68 an ein Bauamt delegieren.~~

Art. 8

1 ~~Die Bau- und Planungskommission besteht aus drei Mitgliedern. Das mit dem Bauwesen betraute Mitglied des Gemeindevorstands gehört ihr von Amts wegen mit beratender Stimme an. Die Mitglieder werden vom Gemeindevorstand gewählt. Die Bau- und Planungskommission konstituiert sich selbst. Sie ist beschlussfähig, wenn zwei Mitglieder anwesend sind.~~
Die Zusammensetzung der Baukommission richtet sich nach der Gemeindeverfassung.

Baukommission ~~und Planungskommission~~

2 Der Bauamtsleiter nimmt an den Sitzungen der Baukommission von Amtes wegen mit beratender Stimme teil.

3 Die Baukommission prüft Baugesuche im ordentlichen Baubewilligungsverfahren auf ihre Rechtmässigkeit und hält das Resultat ihrer Prüfung in einer verwaltungsinternen Stellungnahme zuhanden der Baubehörde fest und stellt Antrag.

~~4 Die Bau- und Planungskommission bereitet Bau- und Planungsgeschäfte für die Baubehörde vor, trifft Entscheide im Rahmen ihrer Befugnisse oder stellt der Baubehörde Antrag.~~

~~5 Sind Bau- und Planungsvorhaben vorzubereiten, kann die Bau- und Planungskommission durch die Wahl weiterer Personen ergänzt werden.~~

Art. 8a

1 Die Baubehörde kann bei Bedarf eine Planungskommission wählen. Der Departementsvorsteher gehört der Planungskommission von Amtes wegen an.

Planungskommission

2 Die Planungskommission bereitet die Planungsmassnahmen zuhanden der Baubehörde vor.

Art. 9

1 Die Gemeinde betreibt ein Bauamt mit ~~eigenen~~ Fachleuten und geeigneter technischer Infrastruktur.

Bauamt

2 Das Bauamt ist für die sach- und fristgerechte Erfüllung aller ihm übertragenen ~~Bau- und Planungsa~~ Aufgaben verantwortlich. Die Baubehörde regelt diese in einem Pflichtenheft. Für Aufgaben, die nicht in eigener Kompetenz bearbeitet werden können, dürfen externe Fachleute beigezogen werden.

Art. 10

1 Die Baubehörde und die Bau- und Planungskommission können externe Fachleute zur unabhängigen und vertieften Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen, gestalterischen oder energetischen Fragen beiziehen. Die in diesem Zusammenhang entstehenden Kosten ~~können~~ gehen grundsätzlich zulasten der Bauherrschaft~~. den Verursachern in Rechnung gestellt werden.~~

~~Bauberatung~~
Fachberatung

II Richtplanung

Art. 11

1 Kommunale und regionale Leitbilder und Raumentwicklungskonzepte können von der Gemeinde in einem~~n~~ kommunalen Richtplan umgesetzt werden.

Kommunale~~r~~ Richtplanung

2 Zuständig für ~~die~~ ~~Erarbeitung,~~ den Erlass und Änderungen von Richtplänen ist die Baubehörde. Sie sorgt bei Bedarf für eine angemessene Mitwirkung der Nachbargemeinden und der Region. Sie unterstellt den Erlass und Änderungen dem gemäss Gemeindeverfassung zuständigen Gemeindeorgan, wenn der Richtplan Festlegungen enthält, deren Umsetzung eine breite Abstützung in der Bevölkerung bedingt. Fortschreibungen von Richtplänen sind in jedem Fall Sache der Baubehörde.

3 Die Baubehörde lässt den Entwurf für den kommunalen Richtplan in der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich auflegen und gibt die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde

und im Kantonsamtsblatt bekannt. Während der öffentlichen Auflage kann jedermann bei der Baubehörde Vorschläge und Einwendungen einbringen. Diese prüft die Eingaben und sorgt in geeigneter Form für eine öffentliche Bekanntmachung des Ergebnisses.

4 Die Bestimmungen über den kommunalen Richtplan gelten sinngemäss für den Erlass eines kommunalen räumlichen Leitbilds (KRL). Letzteres ist nicht behördenverbindlich.

III Grundordnung

1. Allgemeines

Art. 12

Zuständigkeit

1 Die Zuständigkeit für Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellen Gestaltungsplänen und Generellen Erschliessungsplänen richtet sich nach der Gemeindeverfassung.

2 Der Gemeindevorstand ist ~~Z~~zuständig für den Erlass und die Änderung von Quartier- und Arealplänen ~~ist die Baubehörde~~ sowie für alle Planänderungen von untergeordneter Bedeutung gemäss Art. 48 Abs. 3 KRG.

3 Die Gemeinde macht die Erarbeitung und den Erlass von projektbezogenen Planungen von einer angemessenen Kostenbeteiligung der Interessenz abhängig.

Art. 12a

Baulandmobilisierung – Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit

1 Die Gemeinde kann bei der Zuweisung von Land zur Bauzone und bei Umzonungen die Verfügbarkeit des Bodens für den festgelegten Zonenzweck nach den Vorgaben des kantonalen Rechts (Art. 19b KRG) vertraglich sicherstellen. Verzichtet die Gemeinde auf Vertragsverhandlungen oder scheitern diese, unterliegen die eingezonten oder umgezonten Grundstücke der gesetzlichen Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauland gemäss Art. 19c bis Art. 19e KRG.

2 Die bereits rechtskräftig ausgeschiedenen, jedoch noch nicht zonengemäss überbauten Bauzonenflächen, für welche sich im öffentlichen Interesse eine Bauverpflichtung aufdrängt, sind im Zonenplan besonders bezeichnet. Die Frist für die Überbauung beträgt 8 Jahre seit Rechtskraft der Planung. Wird die Bauverpflichtung nicht fristgerecht erfüllt, finden die Sanktionsmassnahmen gemäss Art. 19d bis Art. 19e KRG Anwendung.

3 Für die im Zonenplan speziell bezeichneten Flächen mit Sanktion nach Art. 19e KRG gilt eine Überbauungsfrist von 5 Jahren. Wird die Bauverpflichtung nicht fristgerecht erfüllt, kommt für diese Flächen ausschliesslich die Entlassung aus der Bauzone gemäss Art. 19e KRG als Sanktion in Frage.

4 Für die bereits vor dem Inkrafttreten der vorliegenden Gesetzesänderung von der Gemeindeversammlung beschlossenen und von der Regierung rechtskräftig genehmigten Bauverpflichtungen gilt die Frist gemäss RB 608 vom 02.07.2013 zur Erfüllung der Bauverpflichtung unverändert ab deren Genehmigungsdatum zu laufen.

5 Die Gemeinde richtet auf der Gemeindeverwaltung eine Anlaufstelle für die Nachfrage nach Bauland ein.

6 Die Baubehörde ist befugt, zur vorliegenden Vorschrift die erforderlichen Ausführungsbestimmungen zu erlassen (z.B. Organisation der Anlaufstelle für Nachfrage nach Bauland, Festlegung der Auswahlkriterien für die Übernahme und der Kriterien bei Veräusserungen etc.).

2. Mehrwertabgabe

Art. 12b

Mehrwertabgabe

1 Der Vollzug der Mehrwertabgabe durch die Gemeinde erfolgt nach den Vorschriften des kantonalen Rechts.

2 Die Höhe der Abgabe beträgt:

a. Bei Einzonungen: 50% des Mehrwerts

b. Bei Einzonungen sowie Um- und Aufzonungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht: 20% des Mehrwerts

c. Bei Umzonungen von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie bei Umzonungen von der Zone für öffentliche Anlagen in die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen: 50% des Mehrwerts

d. Bei Umzonungen von Arbeitszonen in die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen: 20% des Mehrwerts

e. Bei Änderung der Vorschriften über das Mass der Nutzung in der Bauzone (Aufzonung), wenn die Nutzfläche für das Wohnen oder Arbeiten um mehr als 50% erhöht wird: 20% des Mehrwerts

[3] Die Freigrenze richtet sich nach Art. 19i Abs. 6 KRG.

Art. 12c

[1] Neben den in Art. 19r KRG aufgeführten Verwendungszwecken können die Mittel im kommunalen Fonds zur Förderung von Erstwohnraum verwendet werden. Verwendungszweck

3. Zonenplan

A. Allgemein

Art. 13

[1] Die Zonenvorschriften für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, die Landwirtschaftszone, die Naturschutzzone, die Landschaftsschutzzone, die Freihaltezone, die Archäologiezone/Archäologische Schutzzone, die Grundwasser- und Quellschutzzone, die Gefahrenzonen sowie die Zone übriges Gemeindegebiet sind im Kantonalen Raumplanungsgesetz, die Zonenvorschriften der übrigen Zonen im vorliegenden Baugesetz umschrieben. Festlegungen

[2] Der Zonenplan beinhaltet folgende Zonenarten und Festlegungen:

a) Bauzonen

- Kernzone A (ES III)	Art. 24
- Kernzone B (ES III)	Art. 24
- Kernzone Portal (ES III)	Art. 25
- Dorfzone (ES III)	Art. 26
- Wohnzone 2 (ES II)	Art. 27
- Wohnzone 2A Brambrüesch (ES II)	Art. 27
- Wohnzone 3 (ES II)	Art. 27
- Gewerbemischzone (ES III)	Art. 28
- Dienstleistungszone (ES III)	Art. 28a
- Gewerbezone A (ES III)	Art. 29
- Gewerbezone B (ES III)	Art. 29
~~- Lagerplatzzone (ES III)~~	~~Art. 30~~
- Kurhauszone Passugg a (ES II)	Art. 31
- Kurhauszone Passugg b (ES II)	Art. 31
- Zone für Bildungs- und Lernstätten (ES II)	Art. 32
- Hotelzone A (ES III)	Art. 33
- Hotelzone B (ES II)	Art. 34
- Hotelzone C (ES II)	Art. 34a
- Hotelzone Sporthotel Krone (ES III)	Art. 34b
- Spezialzone Lindenhof (ES II)	Art. 34c
- Touristikzone (ES III)	Art. 35
- Zone für touristische Einrichtungen (ES III)	Art. 29 KRG
- Parkierungszone	Art. 37
- Zone Hofraum und Garten	Art. 37a
- Erhaltungszone (ES II)	Art. 31 KRG / 36
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ES II/III)	Art. 28 KRG
- Zone für öffentliche Anlagen	Art. 28 KRG

b) Landwirtschaftszonen

- Landwirtschaftszone (ES III)	Art. 32 KRG

c) Schutzzonen

- Naturschutzzone	Art. 33 KRG
- Landschaftsschutzzone	Art. 34 KRG

- Freihaltezone	Art. 35 KRG
- Archäologiezone/Archäologische Schutzzonen	Art. 36 KRG
- Grundwasser- und Quellschutzzone	Art. 37 KRG
- Trockenstandortszone	Art. 38
- Wald- und Wildschonzone	Art. 39
d) Weitere Zonen	
- Erhaltungszone (ES II)	Art. 31 KRG / 36
- Wintersportzone	Art. 39 KRG / 40
- Zone für Sport- und Freizeitanlagen	Art. 40a
- Campingzone	Art. 41
- Materialablagerungszone	Art. 42
- Gefahrenzone I	Art. 38 KRG
- Gefahrenzone II	Art. 38 KRG
- Zone künftige bauliche Nutzung	Art. 40 KRG
- Zone übriges Gemeindegebiet (ES III)	Art. 41 KRG
e) Folgeplanungen	
- Arealplanpflicht	Art. 46 KRG
- Quartierplanpflicht	Art. 51 KRG
f) Weitere Festlegungen	
- Statische Waldgrenzen	Art. 13 WaG
- Baulinie	Art. 55 KRG
- Waldabstandslinie	Art. 55, 78 KRG
- Löschwasserdruckgrenze	

[3] Für Verkehrsflächen im Siedlungsgebiet gelten die Vorgaben des Generellen Erschliessungsplans sowie der Erschliessungsordnung.

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

B. Bauzonen

a) Regelbauweise

Art. 14

Grundsatz

[1] Die Bauweise und ~~D~~das Mass der Nutzung ~~und die Grenz- und Gebäudeabstände~~ in den Bauzonen richten sich, soweit in der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung Vorschriften über Begriffe und Messweisen fehlen, nach dem Zonenschema und den dazugehörigen baugesetzlichen Umschreibungen.

[2] Für Begriffe und Messweisen, die Gegenstand der **I**nterkantonalen **V**ereinbarung über die **H**armonisierung der **B**aubegriffe (IVHB) bilden, gelten die in den Anhängen zur IVHB und den entsprechenden Erläuterungen enthaltenen Umschreibungen. Wo die IVHB konkrete Masse vorbehält, gelten die entsprechenden Massangaben in Art. 17 des vorliegenden Baugesetzes.

[3] 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.

[4] In Areal- und Quartierplänen können folgende Abweichungen von der zonengemässen Regelbauweise festgelegt werden, wenn damit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei guter Wohn-, Gestaltungs- und Erschliessungsqualität sowie nachhaltiger Bauweise erreicht wird:

1. Die Grenz- und Gebäudeabstände können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb des Areals bzw. Quartierplangebiets gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.
2. Die Gebäudelängen und der Zusammenbau mehrerer Baukörper sowie die Dachgestaltung können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden.
3. Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, können die Gesamt- und Fassadenhöhen ab neuem Terrain ermittelt werden.
4. ~~Es kann ein zusätzliches Vollgeschoss bewilligt werden, wobei die~~ Die Gesamthöhe/ Fassadenhöhe darf um maximal 2.50 m überschritten werden ~~darf~~.
5. Das zulässige Mass der Nutzung (Ausnützungsziffer gemäss Art. 37a KRVO) kann um maximal 0.1 erhöht werden.

[5] Bei ~~traditionellen Hotelbauten~~ strukturierten Beherbergungsbetrieben kann der Gemeindevorstand die Ausnützungsziffer für Nutzungen wie Hallenbäder, Saunen, Solarien, Fitnessräumen u.ä. entsprechend deren Flächenanteil an der gesamten anrechenbaren Geschossfläche erhöhen. Der maximale Ausnützungsbonus beträgt dabei 20% der Ausnützungsziffer gemäss Zonenschema.

[6] Der Gemeindevorstand kann bei Gewerbebauten mit Nutzungen wie Kühl-, Trocken und Lagerräumen, welche nicht als Arbeitsplatz genutzt werden, die Ausnützungsziffer entsprechend deren Flächenanteil an der gesamten anrechenbaren Geschossfläche erhöhen. Der maximale Ausnützungsbonus beträgt dabei 20% der Ausnützungsziffer gemäss Zonenschema.

Art. 15

Hofstattrecht

[1] Für den Abbruch und Wiederaufbau rechtmässig erstellter Gebäude gilt das Hofstattrecht im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen.

[2] Werden rechtmässig erstellte Gebäude, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, zerstört oder ganz oder teilweise abgebrochen, dürfen sie ohne Rücksicht auf die geltenden Vorschriften der Regelbauweise in ihrer bisherigen Nutzung, Lage und Ausdehnung wieder aufgebaut werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen und das Baugesuch für den Wiederaufbau innert drei Jahren nach Zerstörung beziehungsweise zusammen mit dem Abbruchgesuch eingereicht wird. Zweckänderungen sind zulässig, wenn die Nutzung dem Zonenzweck entspricht.

[3] Abweichungen von einzelnen Massen des ~~Altbaues~~ Altbaus können im Rahmen der bestandenen Gebäudekubatur gestattet oder angeordnet werden, wenn damit eine bessere Gesamtgestaltung erreicht wird oder wenn dies aus andern wichtigen Gründen des öffentlichen Interesses erforderlich ist und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen.

[4] Die Gebäudemasse sind vor dem Abbruch des Gebäudes oder binnen zwei Monaten nach dessen Zerstörung in einem von der Baubehörde zu genehmigenden Plan festzuhalten.

[5] Besondere Zonenbestimmungen betreffend Ersatzbauten, Gefahrenzonen, Schutzanordnungen des Generellen Gestaltungsplans, Baulinien sowie besondere Regelungen des eidgenössischen

oder kantonalen Rechts für bestehende Bauten oder Anlagen, wie Vorschriften in Gefahrenzonen, Abstandsvorschriften gegenüber Kantonsstrassen und Vorschriften über den vorbeugenden Brandschutz gehen dem Hofstattrecht vor ~~Abstandsvorschriften gegenüber Kantonsstrassen gemäss Art. 45 StrG gehen dem Hofstattrecht vor~~.

Art. 16 Zonenschema

	Zone	**AZ** Art. 18 Art. 37a KRVO	**Max. Fassaden-höhe (m)**[4] Art. 20	**Max. Gesamt-höhe (m)**[4] Art. 20	**Gebäude-länge** Art. 21 **(m)**	**Grenzabstand**[3] Art. 22 **(m) gross**	**(m) klein**	**ES**
KA	Kernzone A	-	10.0 (+z)[1]	13.0 (+z)[1]	-	2.5	2.5	III
KB	Kernzone B	-	7.5 (+z)[1]	10.5(+z)[1]	15.0[1]	2.5	2.5	III
KP	Kernzone Portal	1.20	12.5 (+z)[1]	14.5 (+z)[1]	25.0[1]	2.5	2.5	III
D	Dorfzone	0.60	8.0 (+z)	-	20.0	6.0	4.0	III
W2	Wohnzone 2	0.50	7.5 (+z)	10.5 (+z)	15.0	4.0	4.0	II
W2A	Wohnzone 2A[2] (Brambrüesch)	Art. ~~26~~27	5.0 (+z)	7.5 (+z)	15.0	-	4.0	II
W3	Wohnzone 3	0.65	9.0 (+z)	12.5 (+z)	25.0	6.0	4.0	II
KUP	Kurhauszone Passugg	0.30	6.0 (+z)	-	-	5.0	5.0	II
GMZ	Gewerbemischzone	-	12.0 (+z)	12.5 (+z)	40.0	6.0	4.0	III
DL	Dienstleistungszone	0.80	9.0 (+z)	12.5 (+z)	60.0	2.5	2.5	III
GA	Gewerbezone A	-	12.0 (+z)	15.0 (+z)	-	2.5	2.5	III
GB	Gewerbezone B	-	9.0 (+z)	12.5 (+z)	-	2.5	2.5	III
BL	Zone für Bildungs- und Lernstätten “Riedwiesli”	0.25	10.5 (+z)	15.0 (+z)	25.0	6.0	6.0	II
HA	Hotelzone A	1.00	11.4 (+z)	14.5 (+z)	40.0[5]	6.0	2.5	III
HB	Hotelzone B	Art. 33	7.5 (+z)	10.5 (+z)	-	5.0	2.5	II
HC	Hotelzone C	Art. 34a	Art. 34a	Art. 34a	Art. 34a	4.0	4.0	II
HZK	Hotelzone Sporthotel Krone	Art. 34~~bis~~[5]b	Art. 34~~bis~~[5]b	Art. 34~~bis~~[5]b	-	5.0	2.5	III
SL	Spezialzone Lindenhof	Art. 34c	Art. 34c	Art. 34c	Art. 34c	2.5	2.5	II
TZ	Touristikzone	0.80	7.5 (+z)	10.5 (+z)	30.0	2.5	2.5	III
ZöBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	-	-	15.0 (+z)	-	[7]	[7]	II/III
~~L~~	~~Lagerplatzzone~~	~~-~~	~~-~~	~~-~~	~~-~~	~~2.5~~	~~2.5~~	~~III~~
LW	Landwirtschaftszone	-	13.0 (+z)	16.0 (+z)	-	4.0	4.0	III

1 Es besteht kein Anspruch auf Höchstmass (siehe Art. Kernzone)

2 Aufgrund der Waldfeststellung 2006 ergeben sich in der Wohnzone W2A ‚Brambrüesch’ Baustandortsflächen, welche die maximale bauliche Nutzung gemäss Baugesetz (Anhang) nur noch in reduziertem Mass ermöglichen. Bei Grundstücken auf welchen die baulichen Nutzung zu mehr als 50% verwehrt ist, kann die Nutzung auf Grundstücke in der gesamten Wohnzone W2A ‚Brambrüesch’ übertragen werden. Ein allfälliger Nutzungsübertrag bedarf der Genehmigung der Baubehörde und ist im Grundbuch anzumerken.

3 Der grosse Grenzabstand ist von der Hauptfassade, der kleine Grenzabstand von den übrigen Fassaden aus einzuhalten. Zur Bestimmung der Hauptfassade ist in erster Linie die Lage der Hauptwohnräume massgebend; die örtliche Lage des Gebäudes und die Bauweise der Umgebung ist gebührend zu berücksichtigen.

4 Zuschlag z siehe Art. 20

5 ~~Gestützt auf eine positive Beurteilung der Bauberatung~~ Bei guter Gestaltung kann die Baubehörde Gebäudelängen von über 40.0 m gestatten.

6 Grundmasse gemäss Generellem Gestaltungsplan ‚Hotel Krone‘ und Generellem Erschliessungsplan ‚Hotel Krone’

7 Es gelten die Grenzabstände der jeweils angrenzenden Zone.

b) Definitionen, Begriffe und Messweisen

Art. 17

Konkrete Masse für einzelne IVHB-Begriffe

Für die nachstehenden IVHB-Begriffe gelten die folgenden Masse:

[1] Kleinbauten und Anbauten
- maximal zulässige Gesamthöhe: 4.20 m
- maximal anrechenbare Gebäudefläche: 55 m²
- maximale Gebäudelänge: 10.00 m

[2] Unterniveaubauten
- maximales Durchschnittsmass b über dem massgebenden Terrain: 1.00 m
- maximales Mass f über dem massgebenden Terrain: 3.00 m

[3] Vorspringende Gebäudeteile
- maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 1.50 m
- maximal zulässiges Mass b für die Breite: 4.00 m
- maximal zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes: 1/3

[4] Unbedeutend zurückspringe Gebäudeteile
- maximal zulässiges Mass a für die Tiefe: 2.00 m
- maximal zulässiges Mass b für die Breite: 4.00 m
- maximal zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes: 1/2

[5] Technisch bedingte Dachaufbauten
- maximal zulässiges Mass: (Überschreitung der Dachfläche): 1.50 m ; vorbehalten bleiben Mehrhöhen infolge feuerpolizeilicher Vorschriften und nachweislich unumgänglicher technischer Notwendigkeiten

[6] Zurückversetzte Brüstungen bei Flachdachbauten
- minimal notwendiger Versatz: 1.50 m

[7] Dachaufbauten
- maximal zulässige Höhe (Überschreitung der Dachfläche): 0.50 m unter dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion

[8] Untergeschosse
- maximal zulässiges Durchschnittsmass b über der Fassadenlinie: 1.60 m

~~[9] Dachgeschosse~~
~~- maximale Kniestockhöhe b: 1.60 m~~
~~- zulässige Breite von Dachaufbauten, damit das Dachgeschoss nicht zum Vollgeschoss wird: 4.00 m; in der Summe maximal 1/2 der Fassadenlänge~~

[10] Attikageschoss
- minimal notwendiger Versatz a: 3.00 m auf zwei ganzen, angrenzenden Fassaden.

Art. 18

Ausnützungsziffer ~~(Ergänzende Bestimmung zu Art. 37a KRVO)~~

~~[1] Wird die zulässige AZ durch ein Bauvorhaben um mehr als 20 % unterschritten, ist das Gebäude auf dem Grundstück so zu platzieren, dass auch die verbleibende AZ sinnvoll genutzt werden kann.~~

[1] Die Definition der Ausnützungsziffer richtet sich nach Art. 37a der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO).

Art. 19

Nutzungsübertragung und ~~Parzellierung~~ Grundstücksteilungen und Grenzmutationen

[1] Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen innerhalb der Bauzonen sind unzulässig, wenn sie geeignet sind, die Umsetzung der Vorschriften über die Baulandmobilisierung (Artikel 19c ff. KRG) oder der Vorschrift über die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses (Art. 18a) zu vereiteln oder zu erschweren.

[2] Grundstücksteilungen, Grenzmutationen und Nutzungsübertragungen innerhalb der Bauzone bedürfen der Zustimmung durch die Baubehörde.

[3] Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen getrennten Grundstücken innerhalb ~~der gleichen Bauzone~~ des gleichen Zonentyps (Wohnzone, Kernzone, Dorfzone, Gewerbezone) zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümern vorliegt. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans, eines Arealplans oder eines Quartierplans.

4 Bei Abparzellierungen müssen die abgetrennten Flächen für sich allein zonengemäss überbaut werden können. Die neuen Parzellen dürfen nur soweit überbaut werden, als die Ausnützungsziffer über die ganze ursprüngliche Parzelle eingehalten wird.

5 Die Baubehörde führt eine Kontrolle über die Ausnützung der Grundstücke. Sie lässt Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken.

Art. 19a

Haushälterische Bodennutzung

1 Alle Bauvorhaben haben dem Gebot des haushälterischen Umgangs mit dem Boden zu genügen. Insbesondere sind eine bodensparende, kompakte Bauweise sowie eine optimale Ausnützung und effiziente Erschliessung der Bauzonen anzustreben.

2 Neubauten und wesentliche Erweiterungen haben mindestens 80% der geltenden Ausnützungsziffer auszuschöpfen. Für Bauvorhaben in Zonen ohne AZ gelten die Ziele gemäss Abs. 1 sinngemäss.

3 Wird die geltende Ausnützungsziffer um mehr als 20% unterschritten, hat der Baugesuchsteller im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens anhand eines Überbauungskonzeptes nachvollziehbar aufzuzeigen, wie und wo die gesamte restliche Ausnützung nachträglich in baulicher und funktionaler Hinsicht sinnvoll realisiert werden kann. Eine vollständige Ausnützung des Grundstücks darf dabei nicht negativ präjudiziert werden. Das Überbauungskonzept ist für spätere bauliche Massnahmen im Grundbuch anzumerken. Das Überbauungskonzept kann im Rahmen späterer Baubewilligungsverfahren jederzeit abgeändert werden, sofern die 80%-ige Mindestausschöpfung mit dieser Änderung ebenfalls erreicht wird.

4 Die Baubehörde kann die Baubewilligung mit Auflagen verbinden wie z.B. hinsichtlich der Erschliessung, der Baustandorte für die Restnutzung, die zeitliche Realisierung usw. oder die Einleitung einer Folgeplanung beschliessen. Baugesuche, welche die Anforderungen gemäss Abs. 2 bzw. 3 nicht erfüllen, werden zur Überarbeitung zurückgewiesen.

Art. 20

Fassadenhöhe und Gesamthöhe

1 Die Gesamthöhe und die Fassadenhöhe von Gebäuden darf die Werte gemäss Zonenschema nicht überschreiten.

2 Für die Bestimmung der Fassadenhöhe ist bei Giebeldachbauten, Pultdachbauten und ähnlichen Dachformen die traufseitige Fassadenhöhe massgebend, bei Flachdachbauten die jeweils höchste Fassade.

3 Bei traufständig zum Hang stehenden Gebäuden in Hanglage (ab ~~5°~~ 9% mittlere Hangneigung) erhöht sich die maximal zulässige Fassadenhöhe der Talfassade um die Differenz zwischen der mittleren Höhe in m.ü.M. aller Hauptgebäudeecken und der Höhe des tiefstgelegenen Punktes, gemessen beim gewachsenen beziehungsweise ~~einem allenfalls tiefer liegenden~~ abgegrabenen Terrain (Zuschlag z; vgl. Skizze).

4 Bei firstständig zum Hang stehenden Gebäuden gilt der vorerwähnte Zuschlag z für beide (traufseitigen) Fassadenhöhen sowie für die Gesamthöhe. Bei Flachdächern gilt der Zuschlag z für alle Fassaden, und bei Pultdächern gilt kein Zuschlag z.

5 Bei gegliederten Bauten werden ~~wird~~ die Fassaden- und die Gesamthöhe für jeden Baukörper ermittelt. Als Gliederung gilt nur ein Vor- und Rücksprung von mindestens 3.0 m, der vom Terrain bis zum Dach reicht.

6 Bei Abgrabungen sind die Gesamt- sowie die Fassadenhöhe vom neu gestalteten Terrain zu messen. Durch Aufschüttungen oder Abgrabungen dürfen die Höhenvorschriften nicht umgangen werden.

Art. 21

Gebäudelänge

1 Gebäude, die das massgebende Terrain überragen, dürfen die Gebäudelänge gemäss Zonenschema nicht überschreiten. Die Länge von Anbauten wird nicht angerechnet.

2 Werden zwei oder mehr selbständige Gebäude zusammengebaut (Doppel- und Reihenhäuser), darf die Gebäudelänge um insgesamt maximal 6.00 m überschritten werden.

3 ~~Ein eingeschossiges Sockelgeschoss darf die zulässige Gebäudelänge überschreiten.~~ Die Länge und die Breite von Unterniveaubauten und unterirdischen Bauten sind frei.

Bauabstände

Art. 22

Grenz- und Gebäudeabstand

[1] Die Grenzabstände von Gebäuden gemäss Zonenschema sind einzuhalten. Vorbehalten bleiben Baulinien und Unterschreitungen gemäss KRG.

[2] Der minimale Gebäudeabstand ergibt sich aus der Summe der einzuhaltenden Grenzabstände und kann gemäss KRG unterschritten werden.

[3] Unterirdische Bauten und jene Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende Terrain nicht überragen, müssen keinen Grenzabstand einhalten.

[4] Wo das Baugesetz keine Grenzabstände vorschreibt sowie für An- und Kleinbauten gelten die minimalen kantonalen Abstandsvorschriften.

[5] Bei Bauvorhaben an Kantonsstrassen bleiben die Abstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung vorbehalten.

Art. 23

Strassenabstand

~~[1] Gegenüber öffentlichen oder öffentlichen Zwecken dienenden Strassen haben alle Gebäude einen minimalen Abstand von 2.50 m vom Fahrbahnrand einzuhalten. Vorspringende Gebäudeteile im minimalen Abstandsbereich müssen mindestens 3.00 m über dem Trottoir- und 4.50 m über dem Strassenniveau liegen. Vorbehalten bleiben Baulinien.~~

[1] Bauten und Anlagen haben gegenüber öffentlichen oder öffentlichen Zwecken dienenden Strassen oberirdisch und unterirdisch einen Abstand von 2.5 m vom Fahrbahnrand einzuhalten. Die Baubehörde kann in begründeten Fällen Unterschreitungen zulassen.

[2] Vorspringende Gebäudeteile im minimalen Abstandsbereich müssen mindestens 3.00 m über dem Trottoir und 4.50 m über dem Strassenniveau liegen. Vorbehalten bleiben Baulinien.

[3] Das Hofstattrecht geht dem kommunalen Strassenabstand vor.

c) Zonenvorschriften

Wohnbauzonen

Art. 24

Kernzone A / Kernzone B

[1] Die Kernzone ist für Wohnzwecke sowie für Gewerbe- und Gastgewerbebetriebe, Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe, ausgenommen neue Landwirtschaftsbetriebe, bestimmt.

[2] Siedlungsstruktur und Bauweise sind zu erhalten und zu ergänzen. Neu- und Umbauten sowie An- und Nebenbauten haben sich auch mit Bezug auf Stellung des Gebäudevolumens, Dachgestaltung, Verwendung von Materialien und in der Farbgebung der Fassaden in die bestehende Siedlung einzufügen. Modernisierungen und Weiterentwicklungen der Bauten sind möglich, wenn sie bezüglich Stellung, Gestaltung und Form eine gute siedlungsbauliche Qualitäten aufweisen. Wo Baulinien fehlen, sind bei neuen Gebäuden, einschliesslich Ersatzbauten und Umbauten, die bestehenden Fassadenfluchten beizubehalten. Bei geschlossenen Gebäudezeilen entlang von Strassen und Gassen richten sich die Längen- und Höhenmasse sowie die Dachform nach den umliegenden Gebäuden und Strukturen.

[3] Die Kernzone B gewährleistet den Fortbestand und die angemessene Entwicklung einer dauerbewohnten, kleinräumigen Siedlung mit der entsprechenden Bevölkerungsstruktur.

[4] Alle Bauvorhaben sind vorgängig der Projektierung der Baubehörde anzuzeigen. Diese bestimmt in Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft die Rahmenbedingungen. ~~In der Regel zieht sie die Bauberatung bei~~. Es besteht kein Anspruch auf die volle Ausnützung der im Zonenschema festgelegten Maximalmasse.

[5] Wesentliche Änderungen bestehender Strassenzüge sowie von Plätzen und Hofräumen erfordern ein Gesamtüberbauungsprojekt oder eine Folgeplanung (Arealplan oder Quartierplan).

Art. 25

Kernzone Portal

1 Die Kernzone Portal ist für Wohnzwecke sowie für Gastgewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt, welche der touristischen Entwicklung im Sinne des Gesamtprojektes „Portal Churwalden“ dienen.

2 Siedlungsstruktur und Bauweise sind nach einer gestalterisch und ortsbaulich vorgegebenen Zielsetzung zu entwickeln und zu erneuern.

3 Neu- und Umbauten sowie An- und Kleinbauten haben auch hinsichtlich der Stellung des Gebäudevolumens, Dachgestaltung, Verwendung von Materialien und Farbgebung der Fassaden Bezug zur Kernzone zu nehmen.

4 Werden bestehende oberirdische Parkierungsanlagen bzw. Parkplätze durch ein Bauvorhaben beansprucht, sind diese von der Bauherrschaft in demselben Umfang an geeigneter Lage zu ersetzen und zu finanzieren. Zusätzlich sind die jeweils erforderlichen Pflichtparkplätze gemäss Art. 84 Baugesetz zu realisieren.

5 Alle Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung der Projekte der Baubehörde mitzuteilen. Diese bestimmt in Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft die projektbezogenen Rahmenbedingungen. ~~Die Baubehörde zieht die Gestaltungsberatung bei.~~

6 Wesentliche Veränderungen bestehender Strassenzüge sowie von Plätzen und Hofräumen erfordern ein Gesamtüberbauungsprojekt und werden in einer Folgeplanung (Quartierplan oder Quartierplan-Teilgebiete) geregelt.

Art. 26

Dorfzone

1 Die Dorfzone ist für Wohnzwecke sowie für Gewerbe- und Gastgewerbebetriebe, Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe, ausgenommen neue Landwirtschaftsbetriebe, bestimmt.

2 Neue Gebäude sowie Umbauten und Erweiterungen bestehender Gebäude haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung gut in die bestehende Siedlung einzufügen.

~~3 Die Baubehörde kann bei Bedarf die Bauberatung beiziehen.~~

Art. 27

Wohnzone

1 Die Wohnzone ist für Wohnzwecke bestimmt. Dienstleistungs-, Gewerbe- und Gastgewerbebetriebe sind im Rahmen der Emissionsbestimmungen zulässig, sofern sie aufgrund ihrer optischen Erscheinung in ein Wohnquartier passen.

2 In der W2A ist die zulässige anrechenbare Geschossfläche pro Parzelle ermittelt und im Zonenplan 1:2'000 festgelegt. In der W2A dürfen die Hauptgebäude eine Gebäudegrundfläche von höchstens 85 m² aufweisen. ~~nicht eingeschlossen sind dabei eingeschossige Anbauten für nicht beheizte Wintergärten, Garagen und dgl. im Umfang von max. 20 m².~~ Die Summe der Gebäudegrundflächen von Hauptgebäude und Anbauten gemäss Art. 17 Baugesetz darf höchstens 105 m^2 betragen. Die Fläche von unterirdischen Bauten zählen nicht zur Gebäudegrundfläche.

3 Bei Bauvorhaben in der Nähe der Dorfzone und der Kirche ist auf das Orts- und Landschaftsbild besondere Rücksicht zu nehmen.

Gewerbezonen

Art. 28

Gewerbemischzone

~~1 Die Gewerbemischzone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe mit zugehörigem betriebsgebundenen Wohnraum bestimmt.~~
Die Gewerbemischzone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

2 ~~Zulässig ist je Betrieb eine Betriebsleiterwohnung bei gleichzeitiger Erstellung einer hinreichenden Betriebsfläche sowie weiterer betriebsgebundener Wohnraum. Der Anteil für die gewerbliche Nutzung muss mindestens 60% der gesamten auf dem Grundstück realisierten baulichen Nutzung betragen. Bestehende gewerblich genutzte Gebäude können eingerechnet werden.~~ Pro Betrieb bzw. Betriebskomplex dürfen maximal 40 % der tatsächlich realisierten anrechenbaren Geschossfläche als Wohnraum genutzt werden.

3 ~~Die Zweckbestimmung der betrieblich genutzten Flächen ist durch Anordnungen in der Baubewilligung sicherzustellen und im Grundbuch anzumerken.~~ Wird rechtmässig erstellter Wohnraum, der den geltenden Vorschriften nicht mehr entspricht, durch höhere Gewalt zerstört oder ganz oder teilweise abgebrochen, darf die vorbestandene Nutzfläche auf derselben Parzelle wieder aufgebaut werden, ohne dass die Beschränkung nach Absatz 2 eingehalten werden muss.

Art. 28a

Dienstleistungszone

1 Die Dienstleistungszone ist für Dienstleistungsbetriebe und Verkaufsstätten sowie der Öffentlichkeit dienenden Bauten und Anlagen bestimmt. Wohnnutzungen sind nicht gestattet.

2 Alle Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung der Projekte der Baubehörde mitzuteilen. Diese bestimmt in Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft die projektbezogenen Rahmenbedingungen. Es besteht kein Anspruch auf die volle Ausnützung der im Zonenschema festgelegten Maximalmasse.

3 Bei Bauvorhaben in der Nähe der Kernzone und der Dorfzone ist auf die Anliegen des Ortsbildschutzes, insbesondere hinsichtlich der Einfügung der Bauten und Anlagen in die bestehende Siedlungsstruktur, besondere Rücksicht zu nehmen. ~~Die Baubehörde zieht in der Regel die Gestaltungsberatung bei.~~

Art. 29

Gewerbezone

1 Die Gewerbezone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

2 ~~In der Gewerbezone ist nur Wohnraum für Betriebsinhaber oder betriebsgebundenes Personal gestattet. Pro Gewerbebaute darf der Wohnraum 200 m² BGF nicht überschreiten.~~ Pro Betrieb bzw. Betriebskomplex dürfen maximal 20% der tatsächlich realisierten anrechenbaren Geschossfläche als Erstwohnung oder Erstwohnung gleichgestellten Wohnungen genutzt werden. Unabhängig der Anteilregelung darf der Wohnraum in jedem Fall 200 m² anrechenbare Geschossfläche betragen, sofern die Fläche gegenüber der Gewerbenutzung untergeordnet ist.

~~3 Erfordert es der Produktionsablauf und bedingt es die Funktion der Gebäude, so kann der Gemeindevorstand in Abweichung der Zonenordnung bei der Gebäudehöhe bis zu 50% Mehrhöhe gestatten, wenn das Projekt Gewähr für eine funktionale und architektonisch einwandfreie Gestaltung bietet und sich dem Ortsbild und dem Charakter der Landschaft anpasst. Vorbehalten bleibt Absatz 4.~~

4 Die maximale Höhe von Bauten und Anlagen kann im ~~Zonenplan~~ Generellen Gestaltungsplan innerhalb bestimmter Geltungsbereiche durch Höhenbegrenzungen in m.ü.M. bestimmt werden. Die jeweiligen Höhenkoten dürfen von keinem Bauteil – ausser von technisch bedingten Elementen wie Aufzüge, Kamine, Entlüftungen und dergleichen– überschritten werden.

5 Im Generellen Gestaltungsplan Tanzplatz werden innerhalb der Gewerbezone Baufelder, Etappen und Erschliessungsflächen festgelegt.[1]
Bauten dürfen nur innerhalb der Baufelder und entsprechend der vorgesehenen Etappierung erstellt werden. Die Gebäudehöhe ~~in den~~ im Baufeld~~ern~~ 1 ~~und 4~~ richtet sich nach dem Zonenschema. In den Baufeldern 2 und 3 dürfen Bauten und Anlagen, mit Ausnahme von untergeordneten Dachaufbauten, die im Generellen Gestaltungsplan festgelegte Höhe nicht überschreiten. Die Erschliessungsfläche dient als Parkierungs-, Zufahrts- und Manövrierfläche. Es sind Parkierungsbauten und –anlagen sowie Nebenbauten zulässig, welche in engem Zusammenhang mit dem Zweck der Erschliessungsfläche stehen.

6 Innerhalb des Bereiches mit Konzeptpflicht werden Neubauten nur gestützt auf ein Gesamtkonzept für die Erschliessung und Bebauung erteilt. Das Gesamtkonzept hat den gesamten Perimeter zu umfassen und aufzuzeigen, wie eine optimale Ausschöpfung der zulässigen Ausnützung und eine landsparende Erschliessung erreicht wird. Überdies gelten folgende Rahmenbedingungen:
- Bei Neubauten, Ersatzneubauten und wesentlichen Erweiterungen bestehender Bauten ist eine minimale Fassadenhöhe von talseitig 8 m und bergseitig 5 m zu realisieren.
- Die Baubehörde kann diese Mindesthöhen um 2 m reduzieren, sofern ein Untergeschoss im Umfang von mindestens 50% der Gebäudegrundfläche erstellt wird.

Art. 30

Lagerplatzzone

1 In der Lagerplatzzone ist die vorübergehende oder dauernde Lagerung von Materialien und Gütern gestattet. Nicht zulässig ist das Lagern von umweltgefährdenden Stoffen sowie das Deponieren oder Zwischenlagern von Abfällen und von Recyclingbaustoffen aus aufbereiteten Bauabfällen.

2 Anlagen und Vorkehren wie Schutzdächer oder Einfriedungen sind zulässig, wenn sie unmittelbar für den Schutz von Materialien und Gütern erforderlich sind.

---

[1] Teilrevision Baugesetz und GGP Tanzplatz / Fleischtrocknerei gemäss RB 536 vom 29. Mai 2012.

Zonen für besondere Bauliche Nutzungen

Art. 31

Kurhauszone Passugg

[1] Die Kurhauszone Passugg ist für Betriebe hotel- und gastgewerblicher Art, für Schulungs- und Ausbildungszentren mit dazugehörigen Unterkünften für Studierende und für Kongressbetriebe sowie in der Zone b auch für Wohnnutzung bestimmt.

Zone a

[2] In der Zone a dürfen Neubauten nur gestützt auf einen Generellen Gestaltungsplan bewilligt werden. Umbauten im Rahmen der vorhandenen Baustruktur unterstehen der Generellen Gestaltungspflicht nicht. Bestehende Bauten dürfen mit betriebsnotwendigen Räumen erweitert werden.

Zone b

[3] Die Überbaubarkeit ist durch Baulinien begrenzt. Pult- oder Flachdächer sind gestattet. Kein Teil des Gebäudes darf das Niveau des bestehenden Parkplatzes (Kote 775.80 m ü. M.) um mehr als 4 m überschreiten.

Art. 32

Zone für Bildungs- und Lernstätten

[1] Die Zone für Bildungs- und Lernstätten dient der Erhaltung und massvollen Entwicklung der bestehenden Bebauung. Zulässig sind Bauten und Anlagen, welche mit dem Betrieb der Bildungs- oder Lernstätte in Verbindung stehen und sie selbst oder deren Benützung den Betrieb der Bildungs- oder Lernstätte nicht stören.

[2] In der Zone für Bildungs- und Lernstätten im Gebiet ‚Riedwiesli' gilt die Quartierplanpflicht. Neubauten und wesentliche Umbauten dürfen nur gestützt auf die Quartierplanung mit Vorschriften, Gestaltungsplan und Erschliessungsplan erstellt werden. In der Quartierplanung werden insbesondere die Lage und Grösse der Bauten, die allgemeine Gestaltung der Überbauung sowie die Erschliessung detailliert festgelegt. Geringfügige Umbauten bestehender Bauten dürfen ohne Quartierplanung nur im bestehenden Volumen erfolgen.

[3] Als Grundlage für die Quartierplanung bzw. für das Baubewilligungsverfahren dient ein Gestaltungs- und Entwicklungskonzept oder ein Studienauftrag resp. Architekturwettbewerb.

[4] Die Zone für Bildungs- und Lernstätten in Malix gilt als Nichtbauzone, sämtliche Bauvorhaben unterliegen dem Bewilligungsverfahren für Bauten ausserhalb der Bauzone. Bauten und Anlagen, welche direkt mit dem Betrieb zusammenhängen und betriebsnotwendig sind, können als standortgebundene Bauten und Anlagen bewilligt werden.

[5] Die Erschliessung richtet sich nach den Vorgaben des Generellen Erschliessungsplanes; die Kosten der Erschliessung (Bau und Unterhalt) werden von den betroffenen Grundeigentümern resp. Nutzniessern getragen.

[6] Bauten und Anlagen haben sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Die Baubehörde erlässt bei Bedarf entsprechende Auflagen.

Art. 33

Hotelzone A

[1] ~~Die Hotelzone A ist für Gastgewerbebetriebe, Erholungsheime, Heilstätten und Schulungsbetriebe bestimmt~~. Die Hotelzone A ist bestimmt für traditionelle Hotels sowie für hotelmässig geführte Resorts oder vergleichbare Betriebe, welche die Anforderungen an strukturierte Beherbergungsbetriebe gemäss Art. 4 Zweitwohnungsverordnung (ZWV) erfüllen. Verkaufslokale, andere gewerbliche oder kulturelle Bauten und Anlagen sowie Personalwohnungen sind zulässig, wenn sie den zonenrechtlichen Betrieb nicht stören.

[2] ~~Als Gastgewerbebetriebe gelten Gaststätten, traditionelle Hotels, Garni-Hotels und Pensionen. Aparthotels sind nur zulässig, sofern sie als Bestandteil eines traditionellen Hotels mit diesem eine betriebliche Einheit bilden und nicht mehr als ein 1/3 der gesamten anrechenbaren Geschossfläche umfassen.~~ Touristisch bewirtschaftete Wohnungen gemäss Art. 7 Abs. 2 lit. b des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (ZWG) sind zulässig.

[3] Bestehende Hotels dürfen im Rahmen der Vorschriften von Abs. 1 und 2 ohne Rücksicht auf die Vorschriften über die Ausnützungsziffer, Fassaden- und Gesamthöhen, Gebäudelängen sowie

Grenz- und Gebäudeabstände umgebaut werden, sofern das Gebäudevolumen nicht verändert wird.

4 Bei Bauvorhaben in der Nähe der Kernzone und der Kirche ist auf das Orts- und Landschaftsbild besondere Rücksicht zu nehmen.

Art. 34

Hotelzone B

1 Die Hotelzone B ist ausschliesslich für Gastgewerbebetriebe bestimmt. Als Gastgewerbebetriebe gelten Gaststätten, traditionelle Hotels, Garni-Hotels und Pensionen.

2 Die zulässige anrechenbare Geschossfläche wurde pro Parzelle ermittelt und ist im Zonenplan 1:2'000 festgelegt.

Art. 34a

Hotelzone C

1 Die Hotelzone C ist bestimmt für traditionelle Hotels sowie für hotelmässig geführte Resorts oder vergleichbare Betriebe, welche die Anforderungen an strukturierte Beherbergungsbetriebe gemäss Art. 4 Zweitwohnungsverordnung (ZWV) erfüllen. Touristisch bewirtschaftete Wohnungen gemäss Art. 7 Abs. 2 lit. b des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (ZWG) und Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben gemäss Art. 8 Abs. 1 – 3 ZWG sind zulässig.

2 Baubewilligungen in der Hotelzone C werden nur gestützt auf einen rechtskräftigen Generellen Gestaltungsplan (GGP) erteilt. Im GGP sind basierend auf einem Gesamtkonzept die zulässigen Gebäudeabmessungen und das Nutzungsmass im Rahmen der Regelbauweise zu konkretisieren sowie die Anordnung und Umfang der Wohnungen nach Absatz 1 zu konkretisieren.

3 Wird an touristisch bewirtschafteten Wohnungen gemäss Art. 7 Abs. 2 lit. b des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (ZWG) Stockwerkeigentum begründet, gelten die nachfolgenden Bedingungen:

a) Die Eigennutzung von bewirtschafteten Wohnungen beträgt max. 3 Wochen pro Hauptsaison;
b) Eine Dauervermietung von bewirtschafteten Wohnungen ist ausgeschlossen;
c) Es muss ein Renovationsfonds eingerichtet werden, welcher dem Betreiber sowie den Eigentümern den erforderlichen Handlungsspielraum für die Durchführung von Renovationsarbeiten einräumt;
d) Die Gemeinde kann die Baufreigabe vom Vorliegen des Begründungsaktes, allfälliger Reglemente sowie Miet- und Bewirtschaftungsverträge abhängig machen.

4 In der Hotelzone C in «Hinter Stettli» kann auf den Erlass eines Generellen Gestaltungsplanes verzichtet werden. Es gilt die Regelbauweise der Kernzone B. Bestehende, altrechtliche Wohnungen sind zulässig und dürfen im Rahmen des Zweitwohnungsgesetzes umgebaut und wiederaufgebaut werden.

5 Innerhalb der im Zonenplan bezeichneten Fläche der Hotelzone C in «Hinter Stettli» muss innert 2 Jahren seit Rechtskraft der Planung mit den Bauarbeiten für das vorgesehene Projekt begonnen und der Bau innert 2 Jahren nach Baubeginn abgeschlossen sein. Im Übrigen gelten die Bestimmungen von Art. 19h KRG.

Art. 34~~bis~~b

Hotelzone Sporthotel Krone

1 Die Hotelzone ‚Sporthotel Krone' ist bestimmt für Hotelbetriebe, bewirtschaftete Wohnungen und die dazugehörigen Bauten und Anlagen wie Personalunterkünfte, Sport- und Freizeitanlagen, Parkierungsanlagen und dergleichen. ~~.~~

2 In der Hotelzone ‚Sporthotel Krone' sind auch Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig. Solche die Hauptnutzung ergänzende Nutzungen müssen in direktem Zusammenhang mit der Hauptnutzung resp. dem Tourismus stehen und dürfen maximal 10% der auf dem Grundstück genutzten Bruttogeschossflächen beanspruchen.

3 Den im Generellen Gestaltungsplan festgelegten Baubereichen [Neubau Hotel, Hotelzwischenbau neu/bestehend und Wohnen (zum Teil bewirtschaftet, Stockwerkeigentum etc.)] sowie den zugehörigen Höhenangaben kommen bauliniengleiche Wirkungen zu. Diese dürfen nicht überschritten werden.

4 Der Generelle Erschliessungsplan ‚Sporthotel Krone' bezeichnet bestehende Ein- und Ausfahrten sowie ober- und unterirdische Parkierungsanlagen. Im Erschliessungsbereich sind Anlagen für die

Erschliessung und Parkierung und weitere zweckgebundene, auch unterirdische Anlagen sowie Stütz- und Futter mauern zulässig.

5 Der Umgebungsbereich im Generellen Gestaltungsplan ‚Sporthotel Krone' bezeichnet diejenigen Bereiche, welche für die Umgebungsgestaltung des Sporthotels besonders wichtig sind und ein stimmiges Umfeld ermöglichen in Abgrenzung zu den Erschliessungsflächen. Im Umgebungsbereich sind grundsätzlich keine Hochbauten erlaubt. Anlagen der Gartenraumgestaltung sowie offenen Kleinbauten gem. Art. 17 BauG, welche im direkten Zusammenhang mit dem Hotel stehen, wie Pavillons etc., sind statthaft.

Art. 34c

Spezialzone Lindenhof

1 Die Spezialzone Lindenhof ist für Beherbergungsbetriebe im Sinne von Art. 34a Abs. 1 BauG sowie für Kurbetriebe bestimmt. Als Kurbetrieb gilt ein Betrieb, welcher über betriebseigene Infrastrukturen zur Beherbergung, Verpflegung und ärztliche Betreuung der Patienten verfügt.

2 Im Zusammenhang mit dem Kurbetrieb sind alle Nutzungen zulässig, die der Unterkunft von Patienten, ihrer Betreuer, ihrer Besucher und des betriebseigenen Personals sowie dem Betrieb der Kureinrichtungen dienen (Behandlungs- und Therapieräume, Hallenbäder, Gemeinschaftsräume, Wäschereien, Küchen etc.).

3 Neben Bauten und Anlagen für Beherbergungs- und Kurbetriebe sind auch Bauten und Anlagen für Schulungs- und Ausbildungszwecke zulässig. Für diese gelten nachfolgende Anforderungen:

a) Vorhandensein einer ausgewiesenen, fachlich qualifizierten und vor Ort anwesenden Leitung und
b) einer angemessenen betriebseigenen Infrastruktur für den Unterricht und die Ausbildung sowie für die kollektive Beherbergung und Verpflegung.

4 Bauten und Anlagen für kulturelle Nutzungen wie Ausstellungsräumlichkeiten, Ateliers, Veranstaltungsräumlichkeiten und dergleichen sind zulässig.

5 Baubewilligungen in der Spezialzone Lindenhof werden nur gestützt auf einen rechtskräftigen Generellen Gestaltungsplan (GGP) erteilt. Im GGP sind basierend auf einem Gesamtkonzept die zulässigen Gebäudeabmessungen und das Nutzungsmass zu konkretisieren. Bei Umnutzungen und Umbauten ausschliesslich innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens kann auf die Erarbeitung eines GGP verzichtet werden.

6 Die Erstellung von Erstwohnungen ist nicht zulässig.

7 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die kommunale Bauberatung oder die kantonale Denkmalpflege beizuziehen.

Art. 35

Touristikzone

1 Die Touristikzone ist für Bauten und Anlagen von touristischen Beförderungsanlagen wie Bergbahnen und Skilifte sowie damit verbundene Büros, Servicebauten und dergleichen bestimmt. Zulässig sind auch Bauten und Anlagen für Verpflegungsstätten, Schneesportgerätezentrum, Schneesportschulen, Skiclubinfrastruktur usw.

2 Bauten in der Touristikzone sind so anzuordnen, dass der Wintersportbetrieb einwandfrei funktioniert. Sie haben sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Die Baubehörde trifft die notwendigen Anordnungen bezüglich Lage, Grösse, Form und Gestaltung.

Art. 36

Erhaltungszone, Ergänzende Bestimmungen

Es gilt Art. 31 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Gaubünden (KRG). Darüber hinaus gelten nachfolgende Vorschriften.
Erneuerungen ~~bzw. Umnutzung~~ von bestehenden Bauten sind unter Einhaltung der nachfolgenden ergänzenden Bestimmungen zulässig:

1 Die Kosten der Gestaltungsberatung gehen zu Lasten der Baugesuchsteller. Die Errichtung von untergeordneten Anbauten (Nebennutzungen) bis 5.0 m² pro Gebäude kann im Interesse der Erhaltung der historischen Bausubstanz bewilligt werden.
Für bestehende Wohnbauten (ohne Aussenplätze) ~~und neu geschaffene Wohnbauten~~ kann die Errichtung eines Aussensitzplatzes im Umfang von maximal 10.0 m² pro Objekt bewilligt werden. Bedingung ist, dass sie sich bezüglich Gestaltung und Materialisierung vorzüglich in das gewachsene Terrain und das bestehende Baugefüge einordnen.
~~Sonnenkollektoren sind so zu dimensionieren und anzuordnen, dass eine möglichst unaufdringliche Erscheinung gewährleistet ist.~~

[2] Wohnbauten:
Bestehende, historische Wohnbauten und Anlagen sind in ihrem ursprünglichen Charakter und in ihrer Substanz zu erhalten. Störende, neuzeitliche Eingriffe sind zu beseitigen.

[3] Ökonomiebauten:
Das äussere Erscheinungsbild der bestehenden, traditionellen Ökonomiegebäude (Stallscheunen) ist möglichst unverändert zu erhalten. ~~Eine Umnutzung zu Wohnzwecken ist in der Regel nur innerhalb des bestehenden Heuraumes zulässig. Der Stallteil soll in seiner heutigen Form erhalten bleiben und im Wesentlichen als Lager- und Nebenraum, WC, Zugänge und dgl. genutzt werden. Für bauliche Eingriffe, welche im Zusammenhang mit der Umnutzung der Heuräume zu Wohnzwecken stehen, gelten folgende Grundsätze und nachfolgende erläuternde Gestaltungsskizzen:~~

- ~~Die bestehenden Zugänge (Heuraumtore und Stalleingänge) sind zu erhalten. Es dürfen keine neuen Zugänge, die nach aussen in Erscheinung treten, erstellt werden.~~
- ~~Pro Objekt (Heuraum) ist die Errichtung eines Kaminzuges gestattet. Nach Aussen soll dieser schlicht in der Regel als Stahlkamin in Erscheinung treten.~~
- ~~Wärmetechnische Massnahmen, wie z. B. der Einbau von Dichtungsebenen, Dämm-schichten, Fenstern, Fensterläden, Türen inkl. der dazu erforderlichen Unterkonstruktionen, haben auf den Innenseiten der bestehenden Umfassungsflächen (Heuraumboden, Dachunterseite, Rundholzwände) zu erfolgen.~~
- ~~Die neuen Belichtungsöffnungen, welche auf der Aussenseite des Rundholzstrickes in Erscheinung treten, dürfen insgesamt max. 8% der anrechenbaren Gebäudefläche des jeweiligen Heuraumes umfassen.~~
- ~~Neue Öffnungen im Rundholzstrick sind in traditioneller Art auszubilden (Ausbrüche auf bestehende Balkenlagen abgestimmt mit seitlichem Stützpfosten).~~
- ~~Bei Erneuerungen der Dacheindeckung ist der charakteristische Dachaufbau (Konstruktion, Material, schlanke Dachrandabschlüsse) wiederherzustellen. Das anfallende Regenwasser darf über Dachrinnen und Speier abgeführt werden. Fallrohre sind in der Regel nicht zulässig.~~

[4] Für die im Generellen Gestaltungsplan besonders bezeichneten Bauten und Anlagen gelten folgende Bestimmungen:

a. Für die landwirtschaftliche Nutzung bestimmte Bauten dürfen in ihrem Zweck nicht verändert werden.
b. Geschützte Bauten und Bauteile sind integral zu erhalten.
c. Brunnenanlagen sind zu erhalten.
d. Bauten mit Anpassungsbedarf sind im Rahmen eines baubewilligungspflichtigen Umbaus in Bezug auf Form, Gestaltung und Materialisierung der ortsüblichen Bauweise anzupassen. Störende oder ortsuntypische Bauteile sind zu entfernen.
e. Störende Einfriedungen sind nach Möglichkeit zu entfernen. Sie dürfen weder er-setzt noch erneuert werden.
f. Störende Bepflanzungen sind nach Möglichkeit zu entfernen. Sie dürfen nicht ersetzt werden.

Art. 37

Parkierungszone

[1] Die Parkierungszone umfasst Flächen, welche für das Parkieren von Fahrzeugen bestimmt sind. Parkhäuser sind unterirdisch oder als Unterniveaubaute zulässig. Andere Parkhäuser sind nur im Rahmen der Gestaltungsberatung zulässig.

[2] Parkierungsanlagen, die das massgebende oder das tiefer gelegte Terrain überragen, sind so zu gestalten, dass sie sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Art. 37a

Zone Hofraum und Garten

[1] Die Zone Hofraum und Garten ist für Hofräume und Gärten im Baugebiet bestimmt. Sie umfasst Frei- und Aussenräume, welche für das Ortsbild sowie die Siedlungs- und Wohnqualität von Bedeutung sind.

[2] In der Zone Hofraum und Garten dürfen keine oberirdischen Bauten und Anlagen neu erstellt werden mit Ausnahme von einzelnen eingeschossigen Kleinbauten wie Geräteschuppen, Gartenlauben u. dgl. mit einer Grundfläche von max. 9 m^2. Unterirdische Bauten sind zulässig. Auskragende Bauteile von angrenzenden Hauptbauten wie Vordächer, offene Balkone, Freitreppen u. ä. dürfen max. 2.0 m in die Zone Hofraum und Garten hineinragen.

[3] Bestehende Bauten dürfen in ihrem bisherigen Zweck weitergenutzt oder für zulässige Zwecke nach Abs. 1 umgenutzt werden, sofern das Gebäudevolumen nicht verändert wird.

[4] Einzelne offene Parkplätze sind zulässig, wenn sich diese gut in das Ortsbild und die Umgebung einfügen und keine wesentlichen Geländeveränderungen erforderlich sind. Die Baubehörde verbindet die Bewilligung von solchen Parkplätzen mit einem Revers, wonach diese wieder entfernt werden müssen, sobald eine zumutbare Möglichkeit der Erstellung oder der Beteiligung an einer gemeinschaftlichen Parkierungsanlage ausserhalb der Zone Hofraum und Garten besteht.

[5] Die Baubehörde kann im Interesse des Ortsbildschutzes Auflagen hinsichtlich Materialisierung und Ausgestaltung von Bauten und Anlagen erlassen.

C. Schutzzonen

Art. 38

Trockenstandortszone

[1] Die Trockenstandortszone umfasst Trockenwiesen und Trockenweiden, deren Fläche und Qualität erhalten werden soll.

[2] Innerhalb der Trockenstandortszone müssen neue standortgebundene Bauten und Anlagen einem überwiegenden öffentlichen Interesse dienen. Vorbehalten sind Bauten und Anlagen, welche für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung des betreffenden Gebietes notwendig sind oder dem Schutz vor Naturgefahren dienen und ein Standort ausserhalb der Trockenstandortzone nicht zumutbar ist. Für zonenwidrige Bauten und Anlagen gelten die Vorschriften der übergeordneten Gesetzgebung.

[3] Werden Trockenwiesen- oder weiden beeinträchtigt, sind Ersatzmassnahmen zu leisten.

Art. 39

Wald- und Wildschonzone

[1] Die Wald- und Wildschonzonen umfassen Lebensräume von Tieren, insbesondere die Wildeinstandsgebiete. Es gelten Art. 27 und Art. 47 des kantonalen Jagdgesetzes.

[2] Die Anlage, Präparierung und Markierung von Langlaufloipen und Schlittelwegen oder anderen Einrichtungen zur Sportausübung sind im Winter nicht gestattet. Vorbehalten bleiben die im Generellen Erschliessungsplan bezeichneten Variantenabfahrten. Der Gemeindevorstand erlässt temporäre Betretungs- und Fahrverbote nach Absprache mit der Wildhut und dem Forstdienst.

[3] Die Verwendung von Motorfahrzeugen ist nur für land- oder forstwirtschaftliche Nutzungen gestattet. Vorbehalten sind generell Not- und Rettungsmassnahmen sowie Pflege- und Hegemassnahmen in Absprache mit der Wildhut und dem Forstdienst.

[4] Die Wald- und Wildschonzonen werden nach den Richtlinien des Amtes für Jagd und Fischerei und der kantonalen Hegekommission gekennzeichnet. Der Vollzug erfolgt durch die Wildhut. Zweckmässige Pflegemassnahmen sind von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zu dulden.

D. Weitere Zonen

Art. 40

Wintersportzone

[1] Es gilt Art. 39 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Gaubünden (KRG). Darüber hinaus gelten nachfolgende Vorschriften.

[2] In der Wintersportzone besteht ein allgemeines Zutrittsrecht zur Ausübung des Wintersportes. Die maschinelle Präparierung von Pisten innerhalb der Wintersportzone ist gestattet. Für notwendige Terrainanpassungen ist das Baubewilligungsverfahren durchzuführen. Die Errichtung und der Betrieb von Beschneiungsanlagen sind nach den Vorgaben des Generellen Erschliessungsplanes und der Baubewilligungen gestattet.

[3] Gebäude und Anlagen haben sich, soweit sie nicht unterirdisch angelegt werden können, gut in das Landschaftsbild einzufügen. Mobile Anlageteile, die das massgebende Terrain überragen sind nach Saisonschluss nach Möglichkeit zu entfernen.

~~[4] Die Beschneiung darf frühestens ab November und nur auf dauernd gefrorenem oder schneebedecktem Boden erfolgen.~~

[5] Bei gegenseitiger Überlagerung der Wintersportzone mit der Trockenstandortzone respektive mit der Naturschutzzone bleibt die Ausübung des Wintersports grundsätzlich gewährleistet. Die Pistenpräparation darf jedoch zu keiner Schädigung des zu schützenden Biotops führen und nur bei 30 cm minimaler Mächtigkeit gesetzten Schnees erfolgen.

[6] Schäden oder Ertragsausfälle, die durch die Ausübung des Wintersports und durch die Präparierung von Pisten an Grundstücken innerhalb der Wintersportzone entstehen, werden von einer Fachperson beurteilt und von der Gemeinde behoben oder entschädigt.

[7] Kosten, die der Gemeinde aus der Freihaltung und Nutzung des Wintersportgeländes erwachsen, werden den vom Wintersport profitierenden Unternehmungen und Vereinigungen wie Bergbahnen, Beherbergungsbetriebe, Tourismusorganisationen, Skischulen überbunden.

~~[8] Das Verfahren für die Feststellung und Entschädigung von Ertragsausfällen sowie für die Erhebung von Beiträgen gemäss Absatz 6 wird in dem von der Gemeinde zu erlassenden Reglement über die Sicherung des Wintersports geregelt.~~

Art. 40a

Zone für Sport- und Freizeitnutzungen

[1] Die Zone für Sport- und Freizeitnutzungen ist für die Erstellung von Bauten und Anlagen bestimmt, die der Ausübung von Sport- und Freizeitaktivitäten im Freien dienen.

[2] Zulässig sind Bauten und Anlagen, die sportlichen Zwecken oder der Erholung dienen, wie Spiel- und Freizeitanlagen, Rast- und Picknickplätze und dergleichen.

[3] Die Gemeinde kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Gesamtkonzept verlangen, welches auch spätere Ausbauetappen innerhalb der Zone aufzeigt.

Art. 41

Campingzone

[1] Die Campingzone ist für Campingplätze bestimmt. Es sind ausschliesslich betrieblich notwendige Gebäude und Anlagen zulässig, wie sanitäre Anlagen, Verkaufs- und Versorgungsstätten.

[2] Gebäude, Anlagen und Bepflanzungen haben sich gut in die Landschaft einzuordnen.

[3] Der Betrieb eines Campingplatzes bedarf einer von der Baubehörde genehmigten Campingordnung und einer Betriebsbewilligung des Gemeindevorstands. Die Betriebsbewilligung wird nur erteilt, wenn alle erforderlichen sanitären Anlagen bei der Eröffnung des Betriebs vorhanden sind.

[4] ~~Zeitlich befristete~~ Das Campieren in Zelten, Wohnmobilen etc. können zeitlich befristet vom Gemeindevorstand ausserhalb der Campingzone bewilligt werden.

Art. 42

Materialablagerungszone

[1] Die Materialablagerungszone umfasst Flächen, die für die Errichtung einer Inertstoffdeponie für die Beseitigung von unverschmutztem Aushub-, Ausbruch- und Abraummaterial bestimmt sind.

[2] Bauten und Anlagen können für die Dauer des Deponiebetriebs bewilligt werden, sofern sie für den Betrieb unerlässlich sind.

[3] Die Gestaltung des Deponiegeländes nach Abschluss der Deponie oder einzelner Etappen sowie weitere Massnahmen betreffend den Aufbau und die Gestaltung der Deponie und den Schutz

der Umgebung sind im Generellen Gestaltungsplan oder einem Arealplan festgelegt. Die Gemeinde kann eine geeignete Sicherheit (zweckgebundenes Depositum) für die finanziellen Mittel verlangen, welche für die Rekultivierung erforderlich sind.

4 Für die Errichtung, den Betrieb und den Unterhalt der Deponie sowie für den Abschluss und dessen Sicherstellung gelten im Übrigen die einschlägigen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Vorbehalten bleiben insbesondere die notwendigen Bewilligungen des kantonalen Amtes für Natur und Umwelt.

5 Der Gemeindevorstand kann die Betreiber einer Deponie verpflichten, unverschmutztes Aushub- und Abräummaterial, welches nach Unwetterereignissen anfällt, im Rahmen der betrieblichen Möglichkeiten und zu günstigen Konditionen anzunehmen.

2. Genereller Gestaltungsplan

A. Allgemeines

Art. 43

Genereller Gestaltungsplan

1 Der Generelle Gestaltungsplan ordnet in den Grundzügen die Gestaltung (Erhaltung, Erneuerung, Weiterentwicklung) der Siedlungen und der Landschaft. Er enthält als Bestandteil von Baugesetz und Zonenplan Vorschriften über die Gestaltung und Erhaltung einzelner Bauten oder Baugruppen, der Siedlung und der Landschaft.

2 Der Generelle Gestaltungsplan bezeichnet Gestaltungsbereiche und Gestaltungsobjekte.

3 Im Generellen Gestaltungsplan werden Baugestaltungslinien sowie Wald- und Gewässerabstandslinien festgelegt.

4 In Gebieten mit Hochbauverbot ist die Erstellung von Hochbauten, mit Ausnahme von einzelnen eingeschossigen Kleinbauten wie Geräteschuppen, Gartenlauben u. dgl. mit einer Grundfläche von max. 9 m^2, untersagt.

B. Gestaltungsbereiche

Art. 44

Erhaltungsbereich

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

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

~~3 Von der Pflicht zur Erhaltung ausgenommen sind einzelne nicht erhaltenswerte Gebäude oder Anlagen oder Teile davon gemäss Entscheid der Baubehörde gestützt auf eine entsprechende Beurteilung der Denkmalpflege oder der Gestaltungsberatung.~~

~~4 Bauvorhaben sind vor der Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden und durch die Gestaltungsberatung zu beurteilen und zu begleiten.~~

Art. 45

Neugestaltungsbereich

1 Als Neugestaltungsbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan nicht oder schwach überbaute Gebiete, die nach einer gestalterisch und ortsbaulich vorgegebenen Zielsetzung zu entwickeln sind.

2 Neue Gebäude, Ersatzbauten, Umbauten und Erweiterungen an bestehenden Gebäuden sind nach den Vorgaben eines Generellen Gestaltungsplans, eines Arealplans oder eines Quartierplans zu erstellen.

3 Bauvorhaben sind vor der Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden ~~und durch die Gestaltungsberatung zu beurteilen und zu begleiten~~.

Art. 46

Anpassungsbereich

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

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

~~[3] Für Bauvorhaben im Anpassungsbereich zieht die Baubehörde in der Regel den Bauberater bei.~~

Art. 47

Freihaltebereich

~~[1] Als Freihaltebereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Aussenräume wie Gärten, Sichtachsen, Freiräume und Übergangsräume in den Landschaftsraum, die für das Ortsbild von besonderer Bedeutung sind.~~

~~[6] Im Freihaltebereich dürfen keine oberirdischen Gebäude und Anlagen neu erstellt werden (Hochbauverbot). Parkierungsflächen sind in der Regel nicht gestattet.~~

Art. 48

Gestaltungsbereich Ried

[1] Als Gestaltungsbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan das Dorfzentrum Ried im Dorf Parpan.

[2] Das Dorfzentrum Ried soll als attraktiver Ort für Begegnung, Aufenthalt, öffentliche Veranstaltungen, Spiel, Dienstleistungen und Repräsentation für Winter- und Sommernutzung gestaltet und aufgewertet werden.

[3] Die Baubehörde erarbeitet ein Gestaltungskonzept, das die zukünftige Gestaltung des Dorfzentrums Ried regelt, wenn innerhalb des Gestaltungsbereichs wesentliche bauliche Vorhaben anstehen oder ein sonstiger Planungsbedarf besteht. Das Gestaltungskonzept ordnet insbesondere:

- die Erhaltung und Ergänzung der Bebauung um das Ried;
- die zulässige Nutzung des öffentlichen Bereichs;
- die räumliche und die Oberflächengestaltung;
- die Ausstattung;
- die Erschliessung;
- die Realisierungsetappen.

[4] Der Einbezug von privaten Grundstücken in den Gestaltungsbereich Ried erfolgt lediglich im Hinblick auf die Abstimmung von Stellung und Form der zukünftigen Bauvolumen auf die Gesamtgestaltung des Dorfzentrums Ried.

[5] Soweit für die Umsetzung des Gestaltungskonzeptes erforderlich, leitet die Baubehörde die nötigen planerischen Massnahmen ein. Nach Einholung der erforderlichen Kredite sorgt die Baubehörde für die Realisierung des Gestaltungskonzeptes.

C. Gestaltungsobjekte

Art. 49

Baugestaltungslinien

[1] Die Baugestaltungslinien dienen der Gestaltung des Ortsbildes oder einzelner Strassenzüge sowie der Situierung von Bauten innerhalb der Siedlung.

[2] Die Baugestaltungslinien dürfen von Hochbauten nicht überschritten werden. Wo die Pläne es vorsehen, bestimmen die Baugestaltungslinien zwingend die genaue Lage von Gebäuden oder Gebäudeseiten.

[3] Baugestaltungslinien werden im Generellen Gestaltungsplan, in einem allfälligen Arealplan oder in Quartierplänen festgelegt.

Art. 50

Wertvolle Bauten und Anlagen

[1] Bauvorhaben an wertvollen Gebäuden und Anlagen sind vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden. Diese legt ~~unter Beizug der Denkmalpflege bzw. der Gestaltungsberatung~~ die erforderlichen Schutzanordnungen fest und entscheidet über allfällige Auflagen.

[2] Schützenswerte Bauten und Anlagen dürfen weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Erneuerungen, Um- und Anbauten, die sich für die bestimmungsgemässe Nutzung eines Gebäudes oder einer Anlage als unerlässlich erweisen, sind unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig. ~~Bauvorhaben sind durch die Denkmalpflege zu begleiten.~~

[3] Erhaltenswerte Bauten oder Anlagen dürfen in ihrer wesentlichen äusseren Substanz nicht zerstört werden. ~~Bauvorhaben mit Ausnahme von unwesentlichen Sanierungsarbeiten sind durch die Denkmalpflege oder die Gestaltungsberatung zu begleiten.~~

[4] Werden ortstypische, prägende Gebäude, die wesentlich zum Charakter und zur Qualität eines Siedlungsteils beitragen, ersetzt, sind deren Lage, Form und Materialisierung sinngemäss für den Neubau zu interpretieren. ~~Die Baubehörde zieht die Gestaltungsberatung bei.~~

Art. 51

Erhaltenswerte Mauern

[1] Die im Generellen Gestaltungsplan als erhaltenswert bezeichneten Mauern dürfen nicht abgebrochen werden. Sie sind vom Eigentümer in der ursprünglichen Bauart instandzuhalten.

[2] Die Baubehörde kann unerlässliche Teilabbrüche oder Verschiebungen erhaltenswerter Mauern bewilligen, wenn dadurch das Gassenbild nicht beeinträchtigt wird.

Art. 52

Wertvolle Natur- und Kulturobjekte

[1] Für die in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommenen geschützten Natur- und Kulturobjekte gelten die Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.

[2] Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten erhaltenswerten Natur- und Kulturobjekte sind in besonderem Masse zu pflegen und in ihrem Bestand zu erhalten.

[3] Die Baubehörde unterstützt Massnahmen zur Weiterentwicklung der Natur- und Kulturlandschaft und zur Erhaltung der wertvollen Objekte. Bei Bauvorhaben trifft sie notwendige Anordnungen zur Erhaltung wertvoller Objekte im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

Art. 53

Erhaltenswerte Einzelbäume und Feldgehölze

[1] Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Einzelbäume und Feldgehölze sind von ihren Eigentümerinnen bzw. Eigentümer in besonderem Masse zu pflegen und in ihrem Bestand zu erhalten.

[2] Eine Entfernung oder wesentliche Beeinträchtigung der erhaltenswerten Objekte ist nur in Ausnahmefällen gestattet, wenn zwingende überwiegende Interessen den Eingriff rechtfertigen. Die Entfernung oder wesentliche Beeinträchtigung bedarf einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Instanzen.

[3] Die Gemeinde kann Massnahmen zur Pflege und Erhaltung der Einzelbäume und Feldgehölze unterstützen. Bei Bauvorhaben im Bereich von erhaltenswerten Objekten trifft die Baubehörde im Baubewilligungsverfahren die notwendigen Schutzanordnungen.

~~**Art. 54**~~

~~Aussichtspunkt~~

~~[1] Die Freihaltung der Aussicht ist zu gewährleisten. Bauten und Anlagen dürfen die Aussicht nicht beeinträchtigen.~~

~~[2] Zulässig sind lediglich kleinere bauliche Massnahmen, wie beispielsweise die Erstellung von Sitzgelegenheiten etc.~~

3. Genereller Erschliessungsplan

A. Allgemeines

Art. 55

Genereller Erschliessungsplan

[1] Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet zwischen den bestehenden und geplanten Sammel- und Erschliessungsstrassen, Anlagen für den Langsamverkehr wie Fuss-, Wander-, und Winterwanderwege, Langlaufloipen, Radwege sowie Land- und Forstwirtschaftswege, 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.

[2] Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet zwischen den bestehenden und geplanten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, die für die hinreichende Erschliessung der Bauzonen notwendig sind. Dazu zählen namentlich Anlagen der Trinkwasserversorgung, der Energieversorgung, der Telekommunikation, der Abfallbewirtschaftung und - nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans - Anlagen der Abwasserbeseitigung.

[3] Wo der Generelle Erschliessungsplan für Verkehrsanlagen der Feinerschliessung sowie für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

[4] Für Erschliessungsanlagen, bei denen der Bund, der Kanton oder Dritte Träger sind, gelten die einschlägigen Vorschriften des übergeordneten Rechts. Diese Anlagen sind im Generellen Erschliessungsplan mit Hinweis auf den Träger gekennzeichnet.

[5] Für die innerhalb der Kernzone B in Egga, Spina, Lax, Patnia und Oberhus liegenden Bauten und Anlagen gilt eine reduzierte, öffentliche Erschliessungspflicht. Insbesondere die Erschliessung mit den notwendigen Anlagen der Ver- und Entsorgung ist Sache der betroffenen Grundeigentümer.

~~[6] Für die Anlagen der Wasserversorgung, bei denen die öffentlich-rechtliche Wassergenossenschaft Brambrüesch Träger ist, gelten die jeweiligen Vorschriften des Wasserreglementes der Genossenschaft. Diese Anlagen sind im Generellen Erschliessungsplan mit Hinweis auf den Träger gekennzeichnet.~~

[7] Für private Verkehrsanlagen gelten unter Vorbehalt der Regelungen im Erschliessungs- und Gebührengesetz die von den Beteiligten getroffenen privatrechtlichen Regelungen.

B. Erschliessungsanlagen

Verkehrsanlagen

Art. 56

Sammel- und Erschliessungsstrassen

[1] Sammel- und Erschliessungsstrassen sind nach Art und Ausmass dem zu erschliessenden Gebiet anzupassen. Sie sind mit dem übergeordneten Strassennetz so zu verbinden, dass sie keinen Fremdverkehr anziehen. Wo es die Verhältnisse erfordern, werden die Strassen und Plätze beleuchtet. Darüber entscheidet der Gemeindevorstand nach Anhörung der Anstösser und insbesondere unter Berücksichtigung der Problematik der Lichtverschmutzung.

[2] Erschliessungsstrassen sind so auszugestalten, dass sie als Aussenräume für gemeinschaftliche Zwecke des Quartiers und als Zufahrt benutzt werden können.

[3] Die Sammel- und Erschliessungsstrassen samt Ausstattungen sind öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung von jedermann begangen und befahren werden.

Art. 57

Fuss-, Wander-, und Winterwanderwege, Radwege, Schlittelwege

[1] Fusswege und Fussgängerzonen zur Erschliessung des Siedlungsgebietes sind wenn immer möglich vom rollenden Verkehr getrennt anzulegen.

[2] Wanderwege ausserhalb der Siedlungen sind als Naturwege anzulegen und zu kennzeichnen.

[3] Radwege auf Strassen mit erheblichem Verkehrsaufkommen sind auf eigenständigen Spuren zu führen. Mountainbikerouten sind nach Möglichkeit und entsprechend der örtlichen Gegebenheiten getrennt vom Fuss- und Wanderwegnetz festzulegen.

[4] Die Gemeinde sorgt dafür, dass die Fuss-, Wander- und Winterwanderwege sowie Rad- und Schlittelwege von der Allgemeinheit (jedermann) im Rahmen ihrer Zweckbestimmung begangen

und befahren werden können. Die Gemeinde erlässt bei Bedarf Nutzungsbeschränkungen wie Reitverbote auf den ausschliesslich als Fuss-, Wander- und Radwegen bestimmten Wegen.

Art. 58

Langlaufloipen

[1] Für die Erstellung der im Generellen Erschliessungsplan bezeichneten Langlaufloipen steht beidseits der festgelegten Linienführung ein Bereich von 10 m zur Verfügung. Im Hinblick auf eine schonungsvollere Nutzung kann der Eigentümer des betroffenen Grundstückes verlangen, dass der Verlauf der Langlaufloipe innerhalb des 20 m-Bereiches verlegt wird, sofern dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist und dadurch nicht Grundstücke anderer Grundeigentümer berührt werden. Die damit verbundenen Kosten gehen zu Lasten des Betreibers der Langlaufloipe.

Art. 59

Variantenabfahrten

[1] Varianten sind allgemein zugängliche, im freien Gelände von den Skifahrern und Snowboardern selber geschaffene Abfahrten. Sie werden von Verkehrssicherungspflichtigen weder markiert, hergerichtet, kontrolliert noch vor alpinen Gefahren gesichert. Im Übrigen gelten die Richtlinien der jeweils aktuellen Publikation „Die Verkehrssicherungspflicht für Schneesportabfahrten“, Seilbahnen Schweiz~~, 2006~~.

Art. 60

Wirtschaftswege

[1] Land- und Forstwirtschaftswege dienen der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung des angeschlossenen Gebietes. Vorbehalten bleiben spezielle Regelungen.

~~[2] Sie sind grundsätzlich als Naturstrassen anzulegen und nur dort zu asphaltieren, wo sich dies aus zwingenden Gründen als notwendig erweist.~~

[3] Die Benutzung der Wald- und Güterstrassen richtet sich nach den Vorschriften der Wald- und Meliorationsgesetzgebung sowie der örtlichen Verkehrsregelung der Gemeinde.

Art. 61

Öffentliche Parkierungsanlagen

[1] Die Gemeinde sorgt für ein ausreichendes Angebot an öffentlichen Parkierungsanlagen für Motorfahrzeuge.

[2] Öffentliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge dürfen in der Regel nur gegen Entgelt benützt werden. Die Parkplatzgebühren für Motorwagen und Motorräder werden in einem von der Gemeinde zu erlassenden Tarif festgelegt.

[3] Die Baubehörde erlässt bei Bedarf für öffentliche Parkplätze sowie für Gemeinschaftsanlagen, die von der Gemeinde erstellt werden, eine Benützungsordnung.

Art. 62

Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

[1] Der Generelle Erschliessungsplan unterscheidet die bestehenden und geplanten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, die für die hinreichende Erschliessung der Bauzonen notwendig sind. Dazu zählen namentlich Anlagen der Trinkwasserversorgung, der Energieversorgung, der Telekommunikation, der Abfallbewirtschaftung und - nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans - Anlagen der Abwasserbeseitigung.

[2] Die im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen sind öffentlich. Der Anschluss privater Grundstücke an die öffentlichen Anlagen sowie die Benutzung der öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsanlagen richten sich nach dem Erschliessungs- und Gebührengesetz.

[3] Für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, wie Hoch- und Niederspannungsleitungen oder Telefonleitungen, bei denen Bund, Kanton oder Dritte Träger sind, gelten die jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften bzw. die Bestimmungen der Konzessionsvereinbarungen.

[4] Für private Versorgungs- und Entsorgungsanlagen gelten unter Vorbehalt der Regelungen im Erschliessungs- und Gebührengesetz die von den Beteiligten getroffenen privatrechtlichen Regelungen.

4. Folgeplanungen

Art. 63

Folgeplanung

[1] In den im Zonenplan unter Hinweis auf Ziel und Zweck bezeichneten Gebieten mit Folgeplanung (Arealplanungen, Quartierplanung, Landumlegung) werden Bauvorhaben nur bewilligt, wenn sie den Erlass der Folgeplanung nicht beeinträchtigen und wenn sie den rechtskräftigen und vorgesehen neuen Vorschriften und Vorgaben nicht entgegenstehen.

IV Kommunale Bauvorschriften

1. Bauvoraussetzungen

Baubewilligung

Art. 64

Anzeigepflicht

[1] Bauvorhaben (Gebäude und Anlagen einschliesslich Projektänderungen, Zweckänderungen, Erneuerungsarbeiten, Unterhaltsarbeiten, Zweckänderungen von Grundstücken, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung zu erwarten sind), sind ~~vorgängig der Projektierung und Ausführung ausnahmslos schriftlich~~ der Baubehörde frühzeitig anzuzeigen.

[2] Bauvorhaben, welche gemäss Art. 40 Abs. 1 KRVO von der Baubewilligungspflicht ausgenommen werden, sind gemäss Art. 40a KRVO der kommunalen Baubehörde vor der Ausführung schriftlich anzuzeigen. Davon ausgenommen sind Zäune gemäss Art. 40 Abs. 1 Ziff. 19 KRVO.

[3] Die Baubehörde registriert das Vorhaben und die Bauherrschaft.

Art. 65

Entscheid über Baubewilligungspflicht und Verfahren

[1] Die Baubehörde entscheidet, ob das angezeigte Vorhaben unter die baubewilligungsfreien Vorhaben gemäss Art. 40 KRVO fällt oder ob eine Baubewilligungspflicht besteht. Sie entscheidet zugunsten der Baubewilligungspflicht, wenn sie dies im öffentlichen Interesse oder zur Wahrung von Rechten Dritter für notwendig oder angemessen hält.

~~[2]~~ Bezüglich der baubewilligungspflichtigen Vorhaben entscheidet die Baubehörde sodann, ob das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen ist oder ob die Voraussetzungen für das ~~Meldeverfahren~~ vereinfachte Baubewilligungsverfahren gemäss Art. 50 KRVO erfüllt sind. ~~Für Vorhaben gemäss Art. 40 KRVO, die nach Absatz 1 einer Bewilligungspflicht unterstellt werden, kommt ausschliesslich das Meldeverfahren gemäss Art. 50 und 51 KRVO zur Anwendung.~~

Art. 66

Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens

[1] Die Baubehörde teilt der Bauherrschaft ihren Entscheid gemäss Art. 65 innert 15 Arbeitstagen seit der Anzeige in einer anfechtbaren Verfügung mit. Bei baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben gibt sie gleichzeitig die abzugebende Anzahl Baugesuche, die erforderlichen Baugesuchsunterlagen sowie allfällige nötige Gesuche für Zusatzbewilligungen bekannt.

[2] Nach Eingang des formellen Baugesuchs führt die Baubehörde das festgelegte Verfahren durch, sorgt bei Bedarf für die Einleitung des BAB-Verfahrens und stellt bei Bauvorhaben, die Zusatzbewilligungen erfordern, die notwendige Koordination mit den zuständigen Behörden sicher.

Art. 67

Meldeverfahren

~~[1] Die Baubehörde bestimmt gemäss Art. 50 kantonale Raumplanungsverordnung (KRVO) die meldepflichtigen Bauvorhaben (siehe Anhang).~~

~~[2] Die meldepflichtigen Bauvorhaben werden im Meldeverfahren (Art.51 KRVO) behandelt.~~

Art. 68

Baugesuch

[1] Das Baugesuch ist auf amtlichem Formular in zwei, bei BAB-Gesuchen in vier Ausfertigungen einzureichen. Zusätzlich ist das Baugesuch auch in elektronischer Form einzureichen. In besonderen Fällen kann die Baubehörde die Einreichung weiterer Ausfertigungen verlangen Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:

1. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, projizierte Fassadenlinie, Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;
2. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen Fotodokumentation über das bestehende Gebäude sowie ein bauhistorisches Objektinventar bei schützenswerten und erhaltenswerten Gebäuden und Anlagen in Erhaltungszonen;
3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, Strom und Telefon;
4. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, alle relevanten Masse gemäss IVHB; projizierte Fassadenlinie des 1. Vollgeschosses; Zweckbestimmung der Räume;

5. Fassadenfluchten (Ansichten) und Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben zu massgeblichen Höhenmassen gemäss IVHB, mit Verlauf des massgebenden Terrains bis zur sowie Strassenhöhen;
6. detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer mit Darstellung der Geschossflächenkomponenten nach SIA 416 und den für die Ausnützungsziffer massgeblichen Elementen und der Abstellplätze;
7. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen, Bepflanzungen usw.;
8. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
9. Angabe der approximativen Baukosten; kubische Berechnung nach SIA Norm 416;
10. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
11. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
12. Bei Bauten und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen und von Waldareal die erforderlichen Bewilligungen gemäss kantonalen Vorschriften;
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. ~~bezüglich dem Wasseranschluss sind bei Bauvorhaben in Brambrüesch vor Baueingabe mit der Wassergenossenschaft Brambrüesch unter Angabe der voraus sichtlichen Wasserbezugsmenge der Anschlusspunkt sowie die technischen Rahmenbedingungen zu bestimmen. Dem Baugesuch ist ein entsprechender Katasterplan, in der Regel 1:500, beizulegen;~~
18. Detailpläne der Abwasserreinigungsanlagen (Einzelkläranlagen) bzw. der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser sowie Angaben zur Dimensionierung der Anlagen;
19. bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
20. bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstands gemäss FAT-Bericht und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;
21. bei Bauvorhaben mit erheblichen Emissionen von Luftverunreinigungen, Immissionsprognose gemäss eidgenössischen Vorschriften (auf Verlangen der Baubehörde);
22. bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung verursachen, Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;
23. bei Bauvorhaben mit eigenen Lärmquellen Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften (Lärmprognose auf Verlangen der Baubehörde);
24. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
25. Unterlagen für Bewilligungen von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme gemäss den Weisungen der kantonalen Fachstelle für Gewässerschutz;
26. 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);
27. 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;
28. Bestätigung, dass die erforderlichen Abklärungen zum Schutz gegen Radon getroffen wurden;
29. allfällige vertragliche Vereinbarungen und entsprechende Auszüge über Grundbucheinträge oder Anmerkungen; Grundbuchauszug in besonderen Fällen.

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

~~[2] Bei Bauvorhaben, die dem Meldeverfahren unterliegen, sind die Gesuchsunterlagen in vereinfachter Ausführung und lediglich mit den für das Verständnis des Vorhabens notwendigen Unterlagen einzureichen.~~

~~[3] Die Baugesuchsunterlagen sind von der Grundeigentümerin bzw. dem Grundeigentümer, der Bauherrschaft und von den Projektverfassenden zu unterzeichnen.~~

[4] 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: schwarz/grau; neu: rot; Abbruch: gelb).

[5] Bei geänderten Bauteilen ist nach Abschluss der Bauarbeiten der Gemeinde unaufgefordert eine Dokumentation des ausgeführten Werks inkl. Änderungen abzugeben (Pläne des ausgeführten Werkes im Massstab 1:50 oder 1:100). Bei Bauvorhaben mit BAB- Bewilligung sind der Gemeinde zwei Ausfertigungen abzuliefern.

[6] Neubauten und umgebaute Gebäudeteile dürfen erst genutzt werden, wenn das Bauamt den Bezug freigegeben hat.

Art. 69

Revers

[1] Werden Bauten und Anlagen, welche nicht mit der gesetzlichen Regelung übereinstimmen, ausnahmsweise für eine beschränkte Dauer bewilligt, kann die Bewilligung unter der Bedingung erteilt werden, dass sich die betroffenen ~~Grundeigentümerinnen und~~ Grundeigentümer verpflichten, auf Verlange~~nd er~~ der Baubehörde den gesetzlichen Zustand innert angemessener Frist wiederherzustellen (Revers).

[2] Die Baubehörde lässt Reverse auf Kosten der Bauherrschaft im Grundbuch anmerken.

2. Sicherheit und Gesundheit

Art. 70

Wohnhygiene

[1] Räume mit Hauptnutzflächen gemäss SIA Norm 416 müssen eine genügende Belichtung und Wärmedämmung aufweisen sowie lüftbar sein. Gegebenfalls sind durch entsprechende technische Ausrüstungen einwandfreie Verhältnisse zu schaffen.

[2] Wohn- und Schlafräume sind mit Fenstern zu versehen, die über dem Erdreich liegen, ins Freie führen.

[3] Für Wohn- und Arbeitsräume ist eine lichte Höhe von durchschnittlich wenigstens 2.30 m, in Dachgeschossen von 2.00 m einzuhalten.

Art. 71

Kinderspielplätze und Nebenräume

~~[1] Werden Wohnsiedlungen oder Mehrfamilienhäuser erstellt, wesentlich umgebaut oder erweitert, sind auf privatem Grund besonnte und vor dem Verkehr geschützte Kinderspielplätze von ausreichender Grösse zu erstellen.~~

~~[2] Mindestens 8% der Hauptnutzflächen sind als Estrich, Keller, Bastel- und allgemeine Nebenräume ausserhalb der Wohnungen bereitzustellen.~~

Art. 72

Energiehaushalt

~~[1] Die Gemeinde unterstützt den gezielten Einsatz und die Nutzung von erneuerbaren Energien. Bei allen Gebäuden und Gebäudeteilen ist der sparsamen und umweltgerechten Energienutzung besondere Beachtung zu schenken.~~

Art. 73

Vorkehren bei Bauarbeiten

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

[2] Bauarbeiten sind so zu planen und auszuführen, dass möglichst wenig Immissionen entstehen und die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften eingehalten sind.

[3] Während der Wintersaison vom ~~15~~ 20. Dezember bis ~~31. März~~ 15. März dürfen in den Dörfern Parpan, Churwalden sowie Brambrüesch weder Abbruch-, Aushub-, Spreng- noch Rohbauarbeiten ausgeführt werden. Auf Gesuch hin kann der Gemeindevorstand in begründeten Fällen Ausnahmen gewähren. Innere Um- oder Ausbauarbeiten, die keine wesentlichen Emissionen verursachen, sind zulässig.

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

3. Gestaltung und Umwelt

~~**Art. 74**~~

~~1 Bauvorhaben, welche den Anforderungen an eine gute Gestaltung, insbesondere bezüglich Proportionen des Gebäudes, Gliederung der Fassaden, Dachgestaltung oder Farbgebung nicht genügen, sind unter Beizug eines mit dem Bauherrn und Architekten bestimmten Bauberaters zu überarbeiten.~~ ~~Gestaltung~~

~~2 Bauten und Anlagen haben sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Die Baubehörde kann die notwendigen Anordnungen bezüglich Lage, Grösse, Form und Gestaltung treffen.~~

Art. 75

Dächer

1 Dächer sind gesamtheitlich mit Bezug zur umgebenden Bausubstanz (Dachformen, Materialien) und Siedlungsstruktur zu gestalten.

~~2~~ Bei Hauptbauten in der Kernzone KA und KB, der Dorfzone und der Erhaltungszone sind nur Giebel- und Walmdächer mit einer Neigung von 36% - 80% bzw. 20° – 39° gestattet. Auf untergeordneten Gebäudeteilen können bei guter Gestaltung auch andere Dachformen bewilligt werden. Bei Hauptbauten in den übrigen Zonen können ~~gestützt auf eine positive Beurteilung der Gestaltungsberatung~~ auch andere Dachformen, insbesondere Flachdächer, bewilligt werden. Für An- und Kleinbauten sind in allen Zonen auch Flachdächer zulässig.

3 ... [2]

4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind grundsätzlich zulässig. Sie sind mit besonderer Sorgfalt und Zurückhaltung zu gestalten. Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen insgesamt 1/2 der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten.

5 In der Kernzone und in der Dorfzone werden neue Dachflächenfenster nur bewilligt, wenn sie für die Belichtung des Dachraumes unerlässlich sind und das Ortsbild nicht erheblich beeinträchtigen. Die Fläche einzelner Dachflächenfenster darf 1.0 m² nicht überschreiten.

Art. 76

Energieanlagen

1 Anlagen zur Nutzung von alternativen Energiequellen sind im Rahmen der technischen Möglichkeiten gut ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Die Baubehörde ~~erlässt~~ kann Richtlinien für die Einfügung von Energieanlagen in das Orts- und Landschaftsbild erlassen.

~~2 Die Baubehörde zieht bei Bedarf externe Fachleute für die technische und gestalterische Beurteilung bei. Die Kosten gehen zu Lasten der Bauherrschaft.~~

3 In der Dorfzone, der Wohnzone sowie bei untergeordneten Dachflächen in den Kernzonen kann der Gemeindevorstand bei Bauten, welche den Minergie-P-Standard erfüllen, im Zusammenhang mit der Erstellung von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen Abweichungen von der Dachgestaltung und Dachform bewilligen. Der Gemeindevorstand zieht die Gestaltungsberatung bei.

Art. 76a

Solaranlagen

1 Das Erstellen von Solaranlagen richtet sich grundsätzlich nach den Vorschriften des übergeordneten Rechts. Als Beurteilungsgrundlage zieht die Baubehörde den jeweils aktuellen Leitfaden für Solaranlagen des Amtes für Raumentwicklung Graubünden bei.

2 Solaranlagen auf geschützten Bauen und Anlagen in der Erhaltungszone sowie auf wertvolle Natur- und Kulturobjekte sind in jedem Fall baubewilligungspflichtig.

Art. 77

Einfriedungen und Pflanzen

1 Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Mobile Weidezäune sind nach erfolgter Beweidung umgehend wieder zu entfernen. Vorbehalten bleiben besondere Bestimmungen des Gesetzes über die Benützung der Fluren, Weiden und Alpen in der Gemeinde Churwalden.

2 Der Gemeindevorstand kann die Erstellung von störenden Zäunen, Mauern, Wänden, und Lebhägen verbieten. Er kann ihre Beseitigung anordnen, wenn sie die Verkehrssicherheit gefährden. Gegenüber öffentlichen Strassen (Strassen-und Trottoirrand) und Wegen haben Einfriedungen, Pflanzen, Lebhäge, Zäune, Parkplätze, Anlagen etc. ein Mindestabstand von 50 cm einzuhalten.

3 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. Nötigenfalls ordnet die Baubehörde die Ersatzvornahme an.

4 Ausserhalb der Bauzonen sind Einfriedungen grundsätzlich nur gestattet, wenn sie zum Schutz von Personen oder des Grundeigentums gegen Gefahren unerlässlich sind.

5 Beeinträchtigen Pflanzen fremdes Eigentum, die öffentliche Sicherheit oder verunstalten sie das Orts- und Landschaftsbild, kann die Baubehörde die Beseitigung der Pflanzen anordnen.

---

[2] Aufgehoben durch RB 15.975 vom 24.11.2015

Art. 78

Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern

[1] Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufs sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

[2] Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf das Unerlässliche zu beschränken. Unumgängliche Terraineingriffe müssen dem umgebenden natürlichen Gelände angepasst werden.

[3] Abgrabungen und Aufschüttungen sind nach Abschluss der Arbeiten zu begrünen. Zusätzlich sind Sträucher und Gebüsche vorzusehen, sofern sich aufgrund von unnatürlich in Erscheinung tretenden Geländekanten ein entsprechender Bedarf ergibt.

[4] Böschungen und Stützmauern sowie hinterfüllte Mauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken.

Art. 79

Reklamen und Hinweistafeln

[1] Reklamen (Fremdwerbung) dürfen nur an den vom Gemeindevorstand bezeichneten Stellen und bei Geschäftshäusern für die dort hergestellten oder angebotenen Produkte oder Dienstleistungen angebracht werden. Der Gemeindevorstand erlässt ein Reklamekonzept.

[2] Weitere Werbe- und Hinweistafeln sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Vorbehalten bleiben übergeordnete Signalisationsverordnungen.

Art. 80

Antennen

[3] Die Standorte und die Gestaltung (Grösse, Farbe) von Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen sind so zu wählen, dass die Antennen das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

[4] Die Baubehörde kann bei neuen Gebäuden, wesentlichen Umbauten oder Erweiterungen innerhalb eines Schutz- oder Erhaltungsbereichs die Erstellung von Gemeinschaftsantennen vorschreiben und das anschlusspflichtige Gebiet bestimmen.

Art. 81

Antennenanlagen (Mobilfunk, TV-Broadcast etc.)

[1] Antennenanlagen für Mobilfunk-, TV-Broadcast etc. sind sowohl beim Neubau als auch bei Erweiterungen und Anpassungen bestehender Anlagen, insbesondere bei Leistungserhöhungen auf das Notwendigste zu beschränken und in Standort und Ausstattung zu optimieren. Sie erfordern sowohl innerhalb als auch ausserhalb der Bauzone eine umfassende Interessenabwägung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

[2] Im Rahmen der Interessensabwägung sind neben den umweltrechtlichen, folgende Nachweise zu erbringen:

a) Objektiver Bedarfsnachweis (Abdeckung)
b) Prüfung alternative Standorte, auch solche ausserhalb der Bauzone (bestehende Anlagen)
c) Sicherstellung künftiger Ansprüche und künftiger Mitbenutzung
d) Ortsbildschutz, Ästhetik
e) Auswirkung auf Gebäude und Liegenschaften

Die Baubehörde kann im gegebenen Zusammenhang weitere Unterlagen zur Interessensabwägung verlangen.

[3] Neue Antennenanlagen dürfen nur bewilligt werden, wenn die Erweiterung bestehender Anlagen nachweislich nicht möglich ist.

[4] Sofern die bewilligten Antennenlagen etwa aufgrund neuer wissenschaftlicher, rechtlicher oder technischer Erkenntnisse nicht mehr nutzbar sind und auch die Weiterverwendung der Mobilfunkanlagen zu einem anderen Zweck nicht bewilligt werden kann, sind diese auf Kosten der Gesuchstellerin oder deren Betreiber zu beseitigen und der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.

~~**Art. 81a**~~

~~Lagerung von Siloballen~~

~~[1] Siloballen sind grundsätzlich beim Betriebszentrum oder bei einem Betriebsgebäude zu lagern.~~

~~[2] Die Siloballen sind vor dem Wild zu schützen.~~

~~[3] Der Standort der Ballenlager ist der Gemeinde vorgängig zu melden.~~

~~[4] Die materiellrechtlichen Bestimmungen (Grenzabstände, Höhenbegrenzungen, Wald-, Gewässer-, Strassenabstände etc.) sind bei der Lagerung von Siloballen einzuhalten~~

4. Verkehrsanlagen

Art. 82

Verkehrssicherheit

[1] Die Baubehörde sorgt dafür, dass die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen, insbesondere die Anlagen für den Langsamverkehr, gefahrlos benützt werden können.

[2] Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benützerinnen und Benützer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen auf Kosten der Eigentümerin oder des Eigentümers der Anlage verfügen.

[3] Auf Dächern entlang von öffentlich nutzbaren Räumen sind Dachrinnen 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.

[4] Kommen Eigentümerinnen oder Eigentümer den Anordnungen der Baubehörde nicht nach, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf deren Kosten ausführen (Ersatzvornahme).

[5] Schnee von Dachflächen, Terrassen, privaten Plätzen und privaten Strassen darf nicht auf öffentliche Strassen oder Trottoirs geworfen oder deponiert werden.

[6] An Kantonsstrassen bedingen neue Anlagen oder Änderungen an bestehenden Anlagen eine zusätzliche Bewilligung des kantonalen Tiefbauamtes.

Art. 83

Zu- und Ausfahrten

Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf die im Generellen Erschliessungsplan bezeichneten Sammel- und Erschliessungsstrassen sowie auf Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 5.0 m Länge und 3.0 m Breite aufweisen. Auf den Vorplatz kann in begründeten Fällen verzichtet werden. Die Baubehörde kann einen Verzicht mit Auflagen verbinden.

[1] Ungedeckte Rampen dürfen eine maximale Neigung von 12% aufweisen. Bei Rampen an verkehrsreichen Strassen muss zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung ein Vorplatz mit einer Neigung von höchstens 5% und von mindestens 4.0 m Länge vorhanden sein.

[2] Die Baubehörde 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.

[3] Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in der Kernzone und der Dorfzone kann die Baubehörde abweichende Masse gestatten.

[4] An Kantonsstrassen bedingen neue Anlagen oder Änderungen an bestehenden Anlagen eine zusätzliche Bewilligung des kantonalen Tiefbauamtes.

Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Art. 84

Pflichtparkplätze

[1] Bei Neubauten sowie bei Umbauten und Erweiterungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, hat die Bauherrschaft auf eigenem Boden während des ganzen Jahres zugängliche Abstellplätze (Abmessungen gem. VSS-Norm) für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offen zu halten. Werden Abstellplätze auf fremden Boden bereitgestellt, sind entsprechende, dauernde Dienstbarkeiten einzutragen.

[2] Grundsätzlich sind bereitzustellen bei

- Wohnbauten	1 Platz pro Wohnung bis 70 m² ~~anrechenbare Geschossfläche~~ Hauptnutzfläche, darüber 2 Plätze
- Bürobauten/Gewerbebauten	1 Platz pro 25 m² ~~anrechenbare Geschossfläche~~ Hauptnutzfläche
- Verkaufslokale	1 Platz pro 20 m² Ladenfläche
- Pensionen, Hotels	1 Platz pro 4 Fremdenbetten
- Restaurants	1 Platz pro 5 Sitzplätze (ohne Hotelspeisesäle)

Für weitere Bauten bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze gemäss den VSS-Normen. Sie kann in besonderen Fällen die Anzahl Pflichtparkplätze gegen Revers herabsetzen.

3 In Gebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen sind für Fahrräder und Motorfahrräder ~~sind ebenfalls~~ genügend Abstellflächen bereitzustellen. Wo die Verhältnisse es zulassen und die Kosten zumutbar sind, sind die Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrräder in geschlossenen, gut zugänglichen Räumen unterzubringen oder ~~wenigstens~~ zu überdachen.

~~4 Wertvolle Baumbestände und Gärten sowie für das Ortsbild bedeutsame Räume wie Innenhöfe, Plätze oder Mauern und Einfriedungen dürfen nicht für die Anlage von Abstellplätzen beseitigt oder beansprucht werden.~~

5 Eigentümerinnen und Eigentümer bestehender Gebäude und Anlagen werden zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet, sofern es die Verhältnisse erfordern.

Art. 85

Ersatzabgabe

1 Ist die Anlage der vorgeschriebenen Abstellplätze auf eigenem oder durch Vertrag gesichertem fremdem Boden nicht möglich und können die Abstellplätze auch nicht in einer Gemeinschaftsanlage bereitgestellt werden, ist für jeden fehlenden Abstellplatz eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen.

2 Die Ersatzabgabe beträgt pro Abstellplatz Fr. 10'000 ~~5'000~~.-. Dieser Betrag entspricht dem Schweizerischen Baupreisindex (Region Ostschweiz) vom April 2012 von 101.9 Punkten (Basis Oktober 2010 = 100). Verändert sich der Index um jeweils 10% der Punkte, erhöht oder ermässigt sich die Ersatzabgabe ebenfalls um 10%.

3 Der Ertrag der Abgaben ist für die Erstellung öffentlicher Parkplätze sowie die Förderung des öffentlichen Verkehrs und den Langsamverkehr zu verwenden.

4 Im Weiteren gelten die Bestimmungen von Art. 5 des Strassenpolizeigesetzes der Gemeinde Churwalden.

5. Versorgung und Entsorgung

Art. 86

Öffentliche Werkleitungen

1 Öffentliche Werkleitungen werden in der Regel im Strassengebiet oder innerhalb genehmigter Baulinien verlegt. Muss eine öffentliche Leitung Privatgrundstücke durchqueren, so ist der Bau der Leitung samt zugehörigen Anlagen auf privatem Boden gegen angemessene Entschädigung zu dulden. Die Entschädigung wird im Streitfall durch die zuständige Enteignungskommission festgesetzt.

2 Ändern sich die Bedürfnisse des belasteten Grundstückes, so ist die Leitung auf Kosten des Werkeigentümers zu verlegen, sofern nicht bei der Begründung des Durchleitungsrechtes eine andere Regelung getroffen worden ist.

Art. 87

Abwässer

1 Abwässer von Bauten und Anlagen sind nach den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über den Schutz der Gewässer sowie nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans zu behandeln und zu entsorgen.

2 Einzelheiten bestimmt das Erschliessungs- und Gebührengesetz.

Art. 87a

Abfallsammelstellen

Bei der Erstellung von Wohn- bzw. Umbauten kann von der Baubehörde bei Bedarf und gestützt auf die kommunale Abfallplanung der nötige Raum für eine Abfallsammelstelle auf dem Baugrundstück gefordert werden, ebenso eine hierfür genügende Zufahrt.

6. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Art. 88

Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraums

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

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

3 Die Baubehörde kann die Nutzung des öffentlichen Luftraums durch Erker, Balkone oder andere ausladende Gebäudeteile bewilligen, wenn die Benützung des öffentlichen Grunds nicht erschwert wird, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine andern öffentlichen Interessen entgegenstehen. Bestehende auskragende Gebäudeteile wie Vorsprünge, Sockel, Erker, Vordächer dürfen bewilligungsfrei nachgedämmt werden.

4 Bewilligungen für gesteigerten Gemeingebrauch und Sondernutzungen können von der Leistung einer Entschädigung abhängig gemacht werden.

Art. 89

Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

1 Die Gemeinde oder von ihr beauftragte Dritte sind berechtigt, Schilder und Tafeln wie Verkehrssignale, Strassentafeln, Wegmarkierungen, Vermessungszeichen, Angaben über Werkleitungen sowie technische Einrichtungen wie Hydranten, Vorrichtungen für die öffentliche Beleuchtung, Schaltkästen, Messeinrichtungen oder Abfallbehälter auf Privatgrundstücken oder an Privatbauten unentgeltlich anzubringen.

2 Berechtigten Wünschen der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist Rechnung zu tragen.

Art. 89a

Nutzung von fremdem Eigentum für private Zwecke

1 Die Bauherrschaft ist bei Bauvorhaben in der Bauzone berechtigt, fremden Privatboden vorübergehend als Baustellenzufahrt, zur Lagerung von Material und Maschinen, zur Einlassung von Erdankern oder zu vergleichbaren Zwecken in Anspruch zu nehmen, sofern dies für Vorbereitungshandlungen oder für die Ausführung des Bauvorhabens unumgänglich ist.

2 Die Ausübung dieses Rechts hat für das Eigentum des Betroffenen möglichst schonend zu erfolgen und darf dieses nicht in unzumutbarer Weise gefährden oder beeinträchtigen. Die Bauherrschaft hat die Massnahmen und Vorrichtungen nach Beendigung der Bauarbeiten zu entfernen, sofern dies technisch möglich ist und keinen unverhältnismässigen Aufwand verursacht.

3 Der Betroffene hat Anspruch auf angemessene Entschädigung für die vorübergehende Beanspruchung und auf vollen Schadenersatz.

4 Der Ansprecher hat die beabsichtigte Inanspruchnahme dem Betroffenen genau und rechtzeitig schriftlich mitzuteilen. Die Zustimmung des Betroffenen muss der Baubehörde spätestens vor Baubeginn vorgelegt werden.

V Erschliessungsordnung

1. Allgemeines

Art. 90

Erschliessungsprogramm

1 Die Baubehörde ist zuständig für die Erarbeitung und den Erlass des Erschliessungsprogramms.

2 Die Baubehörde legt den Entwurf in der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich auf und gibt die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt. Während der öffentlichen Auflage können Betroffene bei der Baubehörde Vorschläge und Einwendungen einbringen. Diese prüft die Eingaben, entscheidet über allfällige Anpassungen und erlässt das Erschliessungsprogramm.

3 Die Baubehörde sorgt dafür, dass die sich aus dem Erschliessungsprogramm ergebenden finanziellen Verpflichtungen im jährlichen Budget der Gemeinde vorgesehen werden.

4 Bei wesentlichen Anpassungen des Erschliessungsprogramms ist das Auflageverfahren zu wiederholen.

Art. 91

Erschliessungs- und Gebührengesetz, Reglemente

1 Das Erschliessungs- und Gebührengesetz regelt in Ergänzung des Baugesetzes die Projektierung, die Erstellung und technische Gestaltung, die Benützung, den Unterhalt und die bedarfsgerechte Erneuerung von öffentlichen und privaten Erschliessungsanlagen, insbesondere in den Bereichen der Wasserversorgung, der Abwasserbehandlung, der Abfallbewirtschaftung sowie der Energieversorgung soweit nicht einzelne Aufgaben Gemeindeverbindungen, konzessionierten Trägerschaften oder Privaten übertragen sind. Das Erschliessungs- und Gebührengesetz legt die Anschlusspflichten und Anschlussvoraussetzungen fest.

[2] Das Erschliessungs- und Gebührengesetz 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 das Erschliessungs- und Gebührengesetz den Kreis der Gebührenpflichtigen, die Bemessungsgrundlagen und die Gebührenansätze sowie das Verfahren für die Veranlagung und den Bezug der Gebühren.

[3] Bei der Ausgestaltung des Erschliessungs- und Gebührengesetzes sind die Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebung, namentlich das Verursacherprinzip zu beachten. Zuständig für den Erlass des Erschliessungs- und Gebührengesetzes ist die Gemeindeversammlung.

~~[4] Vorbehalten bleiben besondere Regelungen im Wasserreglement der Wassergenossenschaft Brambrüesch, im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen sowie in Konzessionsvereinbarungen im Bereich Elektrizitätsversorgung.~~

2. Projektierung und Bewilligung

Art. 92

Generelle Projekte und Bauprojekte

[1] Die generellen Projekte umfassen die Verkehrsanlagen der Groberschliessung, die Hauptanlagen der Wasserversorgung und der Abwasserentsorgung, sowie Anlagen der Energieversorgung und der Abfallbewirtschaftung.

[2] Die Bauprojekte bestimmen Art, Umfang, Lage und bautechnische Gestaltung von Erschliessungsanlagen und weitere Einzelheiten.

[3] Die Bewilligung der Erschliessungsanlagen erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

Öffentliche Erschliessungsanlagen

Art. 93

Ausführung

[1] Die gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung werden von der Gemeinde nach Massgabe des Erschliessungsprogramms ausgeführt.

[2] Anlagen der Feinerschliessung werden von der Gemeinde erstellt, wenn diese einer grösseren Anzahl von Grundstücken dienen.

[3] Lehnt die Baubehörde Anträge Interessierter auf Durchführung der Feinerschliessung ab, ermächtigt sie die Antragstellenden, die Anlagen nach den Plänen der Gemeinde als private Erschliessungsanlagen zu erstellen.

[4] Für die Ausführung von Anlagen der Elektroerschliessung gelten die besonderen Konzessionsvereinbarungen.

Art. 94

Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

[1] Die Gemeinde sorgt für einen einwandfreien Betrieb und Unterhalt sowie die rechtzeitige Erneuerung aller gemeindeeigenen Erschliessungsanlagen.

[2] Verunreinigungen von öffentlichen Verkehrsanlagen sind zu vermeiden. Die Gemeinde sorgt für eine periodische Reinigung der von ihr unterhaltenen Anlagen.

[3] Werden Verkehrsanlagen durch Private übermässig verschmutzt, sind diese von den Verursachern auf eigene Kosten zu reinigen. Bei Vernachlässigung dieser Verpflichtung trifft die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen. Sofern notwendig, ordnet sie die Ersatzvornahme an.

[4] Für den Betrieb, Unterhalt und die Erneuerung der Anlagen der Elektroerschliessung gelten die besonderen Konzessionsvereinbarungen.

Art. 95

Winterdienst

[1] Die Verkehrsanlagen der Gemeinde werden während des Winters von der Gemeinde auf eigene Kosten offengehalten, soweit es den Bedürfnissen entspricht. Unter anderem aus Gründen der Sicherheit oder Wirtschaftlichkeit kann die Gemeinde vom Winterdienst diverser Wege absehen.

[2] Die Gemeinde ist befugt, bei der Schneeräumung den Schnee mit Maschinen oder von Hand unter möglichster Schonung von Bauten und Kulturen auf angrenzenden privaten Grundstücken abzulagern. Die betroffenen Grundstücke sind von der Gemeinde nach der Schneeschmelze von

Splitt und Abfällen zu reinigen. Schäden an Bauten, Zäunen oder Pflanzen werden von der Gemeinde in Stand gestellt oder vergütet.

3 Der Gemeindevorstand bezeichnet die von der Gemeinde jeweils zu räumenden Strassen, Wege und Plätze.

Private Erschliessungsanlagen

Art. 96

Allgemeines

1 Die Ausführung und Finanzierung von privaten Erschliessungsanlagen ist Sache der Privaten.

2 Private Erschliessungsanlagen sind dauernd in gutem, funktionsfähigem und sauberem Zustand zu halten und rechtzeitig zu erneuern. Schäden an privaten Anlagen sind unverzüglich zu beheben. Bei Vernachlässigung dieser Verpflichtung trifft die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen. Sofern notwendig, ordnet sie die Ersatzvornahme an.

3 Die Schneeräumung auf Privatstrassen, Wegen und Plätzen sowie die Freilegung privater Zugänge ist Sache der Privaten.

Art. 97

Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung

1 Die Baubehörde kann die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eines Quartiers und benachbarter Grundstücke verpflichten, private Gemeinschaftsanlagen zu erstellen und die Anlagen auch Dritten gegen angemessene Entschädigung zur Verfügung zu stellen. Für grössere Gemeinschaftsanlagen sind Quartierplanverfahren durchzuführen.

2 Eigentümerinnen und Eigentümer privater Verkehrs- oder Versorgungs- und Entsorgungsanlagen können von der Baubehörde verpflichtet werden, Anlagen wie Privatstrassen, Zufahrten, Zugangswege, Wasserleitungen, Kanalisationsleitungen gegen angemessene Entschädigung auch Dritten zur Verfügung zu stellen, soweit die Mitbenutzung im öffentlichen Interesse liegt. Gleichermassen können Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer auch verpflichtet werden, Nachbarn auch Rechte an ihrem Boden für die Ausführung eigener Erschliessungsanlagen zu gewähren (öffentliches Notwegrecht, Durchleitungsrechte).

3 Die Kostenanteile an Gemeinschaftsanlagen sowie die Entschädigungen für die Mitbenützung privater Anlagen oder die Einräumung von Rechten werden von der Baubehörde nach dem Vorteilsprinzip festgesetzt.

Art. 98

Übernahme durch die Gemeinde

1 Die Baubehörde prüft auf Antrag aller Beteiligten die Übernahme privater Erschliessungsanlagen. Eine Übernahme ist möglich wenn die Anlagen dem Gemeingebrauch dienen, den technischen Anforderungen genügen und die Anlagen unentgeltlich und in gutem Zustand abgetreten werden. Vorbehalten bleibt die Übernahme privater Erschliessungsanlagen auf dem Enteignungsweg.

Art. 99

Sanierungsplanungen

1 Die Gemeinde überwacht den Zustand und die Funktionsfähigkeit der eigenen und der privaten Erschliessungsanlagen, soweit diese Aufgabe nicht Dritten übertragen wurde.

2 Die Gemeinde stellt Optimierungen nach dem neusten Stand der Technik und umfassende Erneuerungen durch frühzeitige Sanierungsplanungen sicher.

3 Sind Erschliessungsanlagen eines Quartiers erneuerungsbedürftig oder fehlen klare rechtliche Regelungen bezüglich Benützung, Unterhalt, Erneuerung und Finanzierung gemeinschaftlich genutzter privater Erschliessungsanlagen, führt die Baubehörde eine Sanierungsquartierplanung durch.

VI Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Art. 100

Verfahrenskosten

1 Für den Aufwand im Baubewilligungsverfahren und in weiteren baupolizeilichen Verfahren werden Gebühren erhoben, die sich nach dem Aufwand der Behörde, der Schwierigkeit des Falles und dem wirtschaftlichen Umfang des Baugesuchs richten.

[2] Die Gebühr besteht aus einer kostendeckenden und äquivalenten Behandlungsgebühr und dem Ersatz von Barauslagen. Bei ausserordentlichen Umständen kann die Behandlungsgebühr entsprechend erhöht werden. Der Gebührenrahmen wird alle fünf Jahre der Teuerung angepasst.

[3] Der Gemeindevorstand erlässt eine Gebührenverordnung.

Art. 101

Vollzug

[1] Die Baubehörde vollzieht die ihr nach diesem Gesetz, den darauf beruhenden Erlassen und der übergeordneten Gesetzgebung überbundenen Aufgaben. Sie sorgt für eine rechtzeitige und sachgerechte Erfüllung aller gesetzlichen Obliegenheiten. Sie kann Ausführungsbestimmungen erlassen.

[2] Die Baubehörde kann Vollzugshilfen wie Merkblätter oder Richtlinien für die Ausgestaltung von Bauvorhaben namentlich mit Bezug auf Gestaltung, Wohnhygiene, Sicherheit, Unterhalt herausgeben.

[3] Rechtserlasse und Vollzugshilfen werden Interessierten zu den Selbstkosten zur Verfügung gestellt. Sie sind von den mit dem Vollzug des Baugesetzes betrauten Personen bei der Ausübung ihrer Tätigkeit zu beachten.

Art. 102

Rechtsmittel

[1] Verfügungen und Anordnungen einzelner Gemeindefunktionäre bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 30 Tagen seit Mitteilung durch Einsprache bei der Baubehörde angefochten werden.

[2] Jeder Partei steht es offen, die Sistierung des Verfahrens zugunsten einer Mediation zu beantragen. Das Verfahren richtet sich nach der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.

[3] Beschlüsse und Verfügungen der Baubehörde auf Grund dieses Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 30 Tagen seit Mitteilung durch Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden angefochten werden.

Art. 103

Inkrafttreten

[1] Das vorliegende Baugesetz tritt nach Annahme durch die Gemeindeversammlung mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.

[2] Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Baugesetzes noch nicht bewilligt oder genehmigt sind.

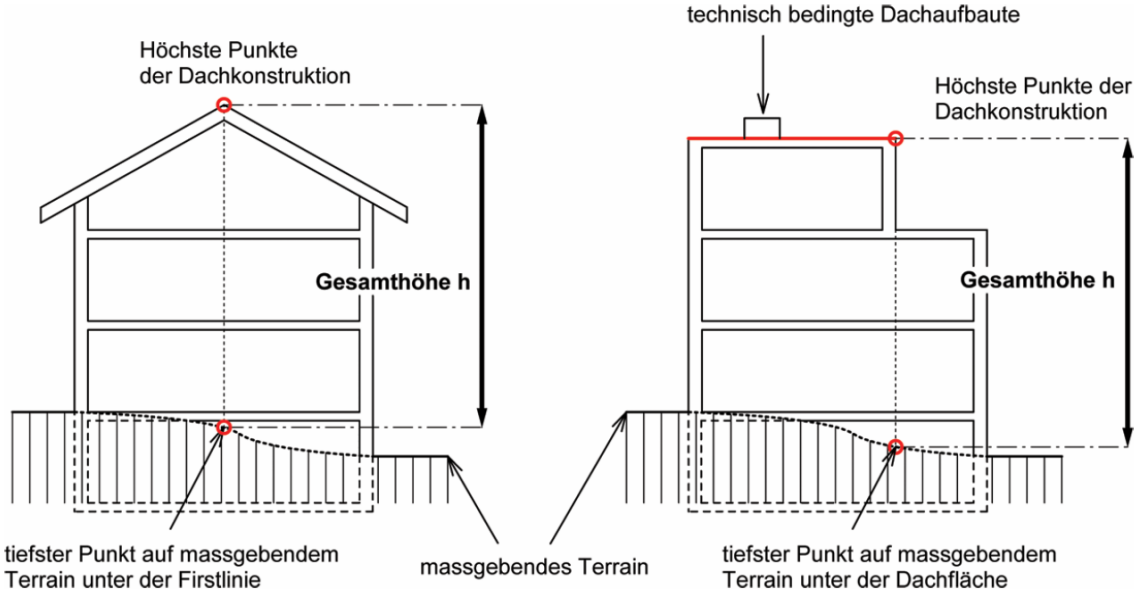
[3] Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde, insbesondere die Baugesetze samt Revisionen vom 1. September 1991 (Malix), 20. Oktober 1998 (Churwalden) und 16. Dezember 1997 (Parpan) als aufgehoben. Der Arealplan Riedwiesli gemäss RB 1065 vom 12. August 2008, der Generelle Gestaltungsplan Dorfgebiet (Campingplatz) gemäss RB 132 vom 6. Februar 2007 sowie der Generelle Gestaltungsplan Kurhauszone Passugg, Zone a gemäss RB 2828 vom 14. November 1995 werden nicht ersetzt und verbleiben in Rechtskraft.

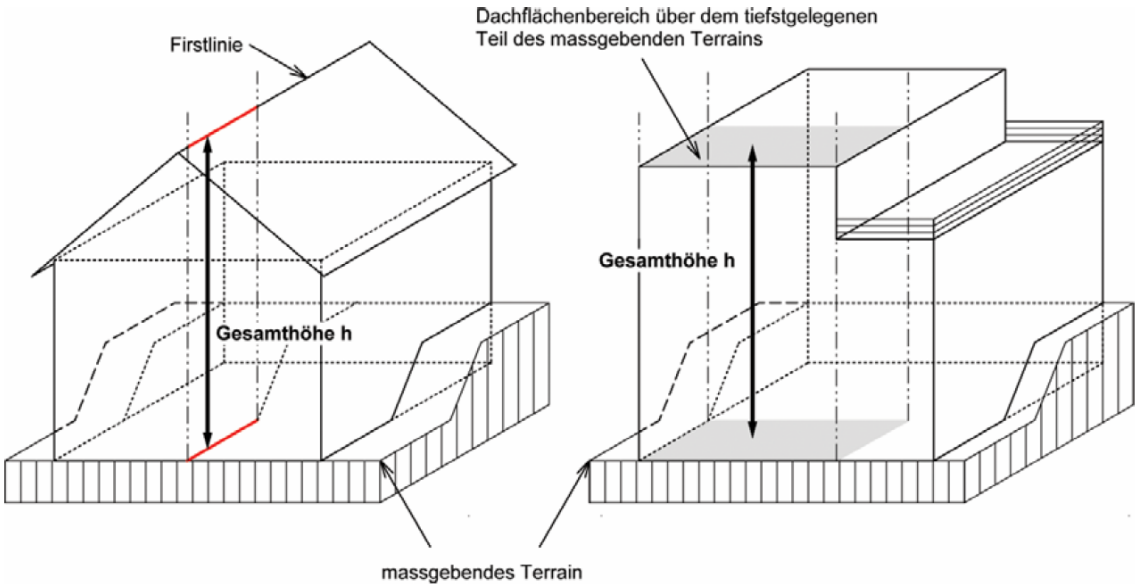
[4] Soweit notwendig erlässt die Baubehörde eine Ausführungsverordnung zu diesem Baugesetz.

Anhang

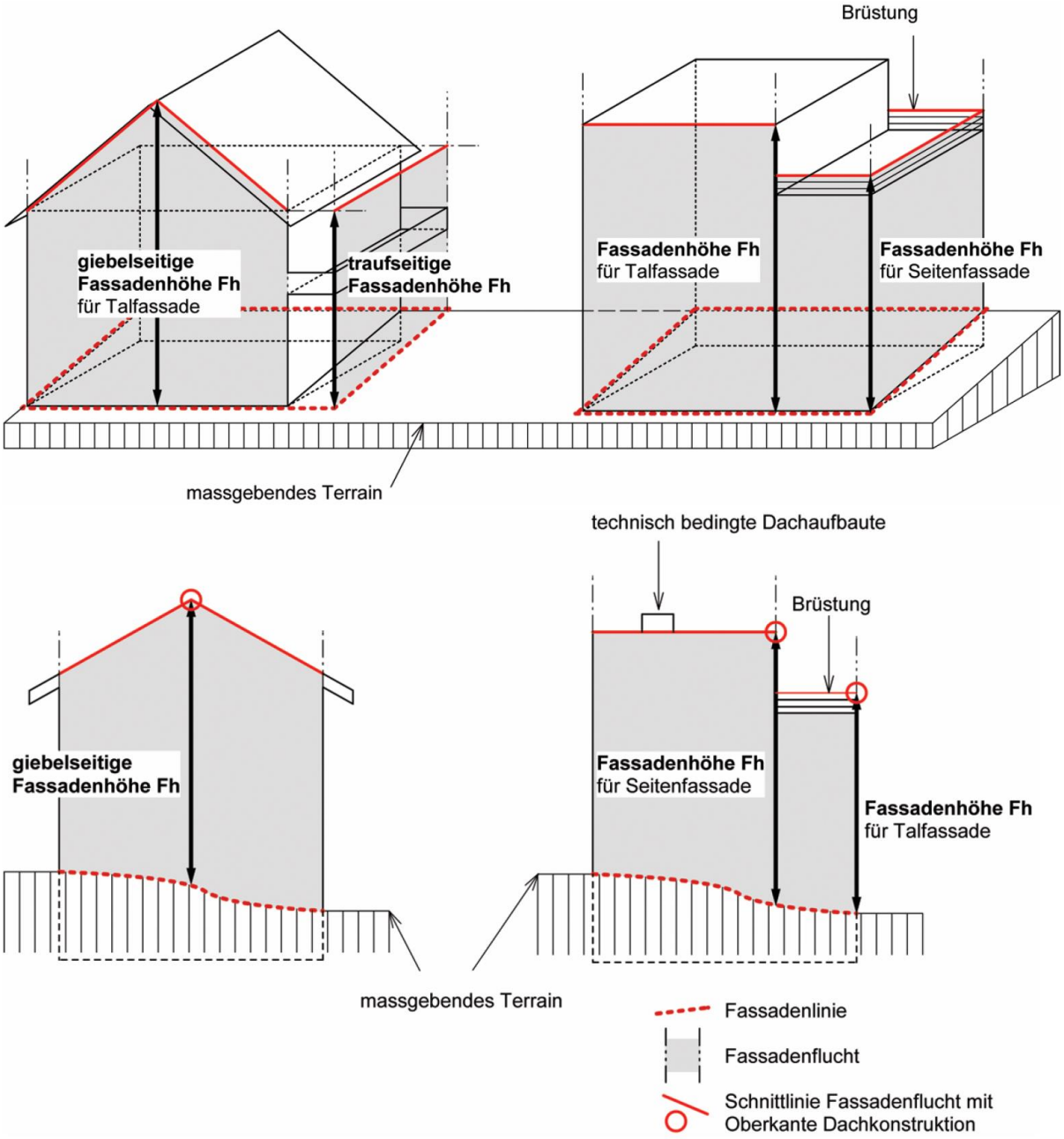
Gesamthöhe und Fassadenhöhe (Art. 20) Auszug IVHB

1. Gesamthöhe:





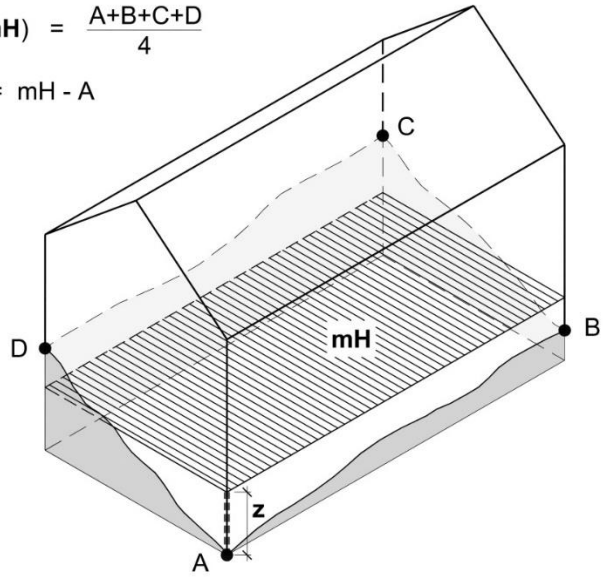
2. Fassadenhöhe:



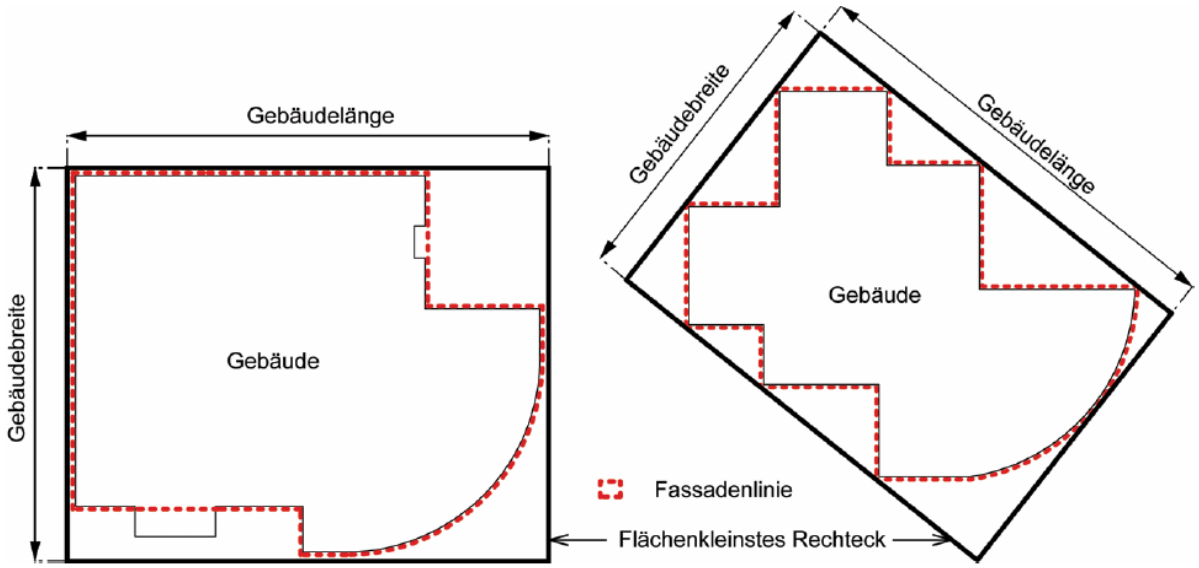
3. Zuschlag z:

Mittlere Höhe (**mH**) = $\frac{A+B+C+D}{4}$

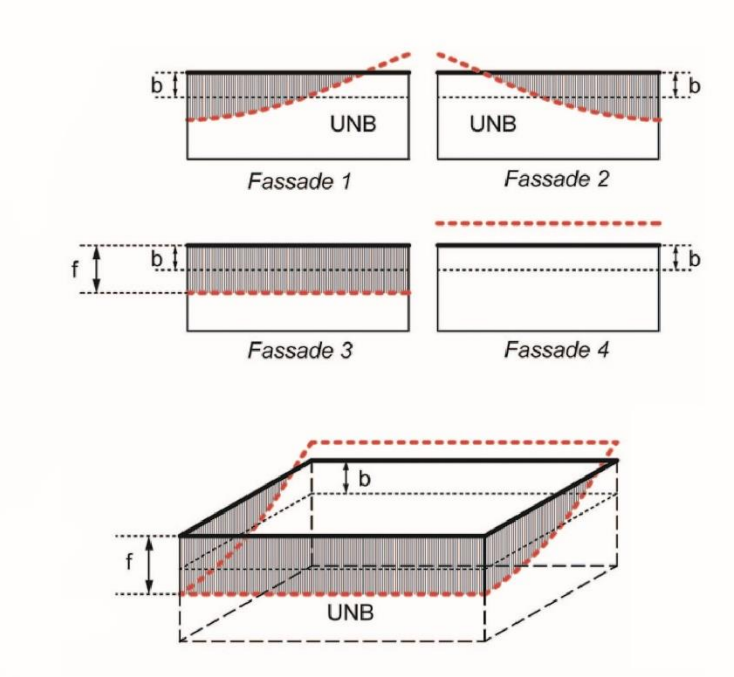
Zuschlag z (**z**) = mH - A



Gebäudelänge (Art. 21) Auszug IVHB

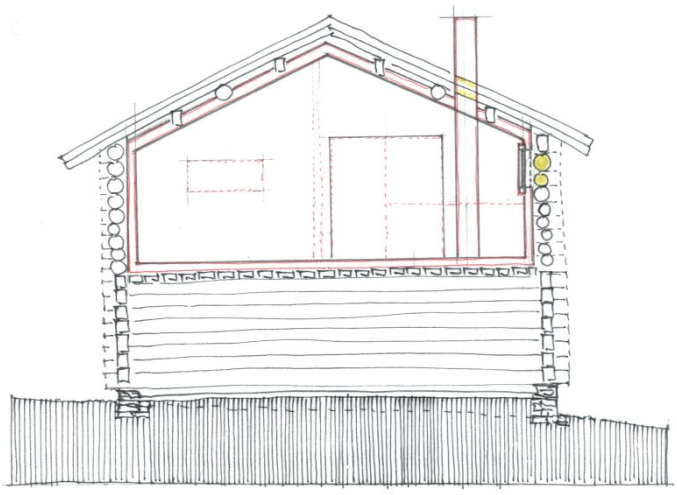


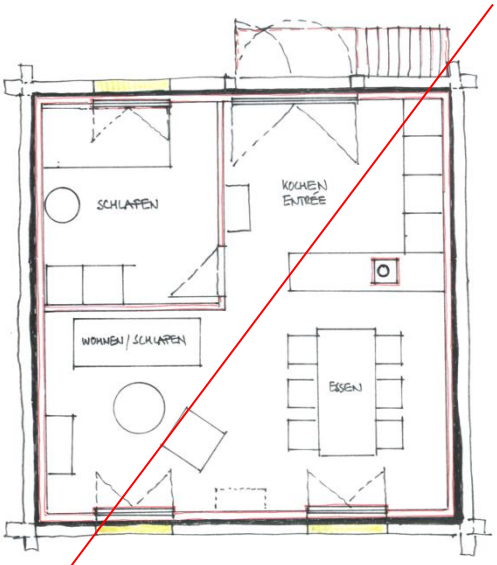
Unterniveaubauten (Art. 17) Auszug IVHB

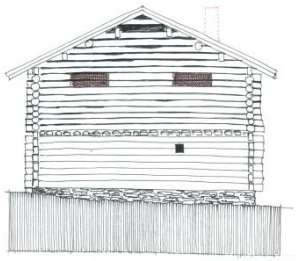


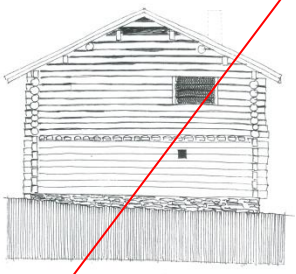
b = zulässiges Durchschnittsmass für das Hinausragen des Unterniveaugebäudes
f = Höhenunterschied zwischen dem gewachsenen oder abgegrabenen Terrain und der darüber hinausragenden Decke des Unterniveaugebäudes
UNB = Unterniveaubauten
····· = gewachsenes oder abgegrabenes Terrain

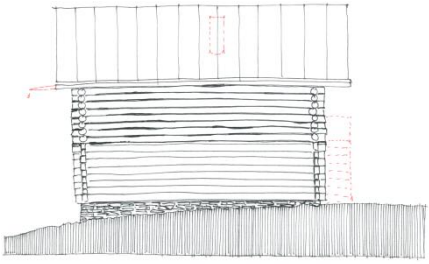
~~Erläuternde Gestaltungsskizzen Erhaltungszone (Art. 36)~~



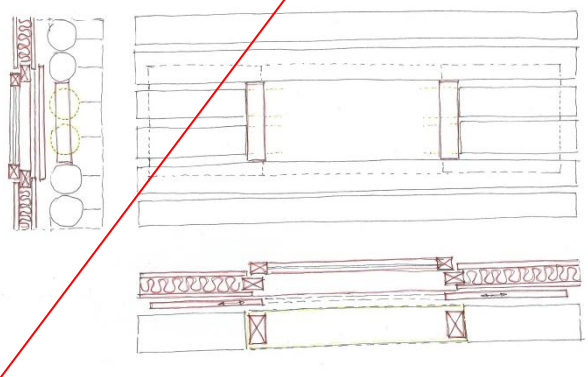








Wand-Fenster-Detail



~~Baubewilligung (Art. 67)~~

~~[1] Das Meldeverfahren findet gemäss Art 50 KRVO Anwendung auf untergeordnete Bauvorhaben, bei welchen mit keinen Einsprachen zu rechnen ist, wie insbesondere~~

1. ~~geringfügige Projektänderungen bereits bewilligter Bauvorhaben;~~
2. ~~bauliche Massnahmen, die nach aussen nicht in Erscheinung treten, zonenkonform sind und zu keinen Veränderungen bezüglich Verkehrsbelastung oder Ausnützung führen.~~

~~[2] Überdies sind nachfolgende Bauvorhaben (Nummerierung gemäss Art. 40 KRVO) dem Meldeverfahren unterstellt.~~

1. ~~Reparatur- und Unterhaltsarbeiten an bestimmungsgemäss nutzbaren Bauten- und Anlagen, sofern sie nur der Werterhaltung dienen und die Baute und Anlage dadurch keine Änderung oder Zweckänderung erfährt;~~
2. ~~Geringfügige Änderungen im Innern von Bauten und Anlagen mit Ausnahme von Änderungen der Nutzfläche oder der Anzahl Räume, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;~~
3. ~~Zweckänderungen ohne erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;~~
4. ~~Neueindeckung von Dächern mit gleichem oder ähnlichem Dachmaterial;~~
5. ~~Gebäude mit einem Volumen bis zu 5 m³ (Kleinbauten) sowie Fahrradunterstände mit einer Grundfläche bis zu 4.0 m²;~~
6. ~~Bauten und Anlagen, die nicht für länger als sechs Monate pro Jahr aufgestellt oder errichtet werden, wie~~
   - ~~Verpflegungs- und Verkaufsstätten,~~
   - ~~Service-Stationen für Sport- und Freizeitgeräte,~~
   - ~~Stände, Hütten, Buden, Zelte für Feste, Vorführungen, Ausstellungen und sonstige Anlässe,~~
   - ~~Kinderspielplätze,~~
   - ~~Kleinskilifte, Skiförderbänder, Natureisbahnen,~~
   - ~~Einrichtungen für Rennstrecken und Trendsportarten,~~
   - ~~Strassenreklamen~~
   - ~~unbeleuchtete Reklamen an touristischen Einrichtungen mit einer Fläche bis zu 5m²;~~
7. ~~Iglus und Tipizelte für Übernachtungen in Skigebieten während der Wintersaison oder bei Bauernhöfen von Mai bis Oktober, sofern keine festen sanitären Einrichtungen erstellt werden;~~
8. ~~Anlagen der Gartenraumgestaltung wie Fusswege, Gartenplätze, Storen, Treppen, Feuerstellen, Biotope, Pflanzentröge, Kunstobjekte, Fahnenstangen, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;~~
9. ~~Reklameeinrichtungen wie Firmentafeln, Schaukästen, Leuchtreklamen und Hinweistafeln mit einer Fläche bis zu 1.5 m²;~~
10. ~~Satellitenempfangsanlagen für Radio und Fernsehen mit einer Fläche bis zu 1.5 m²;~~
11. ~~Schilder und Tafeln wie Verkehrssignale, Strassentafeln, Wanderwegmarkierungen, Vermessungszeichen;~~
12. ~~unbeleuchtete Zeichen wie Kreuze bis 3.0 m Höhe, Kunstobjekte;~~
13. ~~technische Einrichtungen wie Strassenbeleuchtungsanlagen, Schaltkästen, Hydranten, Messeinrichtungen, Pfähle, Stangen, Bänke;~~
14. ~~Sicherheitsvorrichtungen wie~~
    - ~~Schneefangnetze entlang von Verkehrswegen,~~
    - ~~Sicherheitszäune, Netze, Absperrungen, Polsterungen und dergleichen für Sport-und Freizeitanlagen,~~
    - ~~Sicherheitsgeländer;~~
15. ~~Erschliessungsanlagen, soweit sie im Rahmen einer Planung mit der Genauigkeit eines Baugesuchs profiliert und festgelegt worden sind;~~
16. ~~nicht reflektierende Sonnenkollektoren oder Solarzellen mit einer Absorberfläche bis maximal 6.0 m² pro Fassade oder Dachseite innerhalb der Bauzonen und bis maximal 2.0 m² ausserhalb der Bauzonen;~~
17. ~~Terrainveränderungen bis zu 0.8 m Höhe oder Tiefe und einer veränderten Kubatur von 100 m³, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;~~
18. ~~Einfriedungen bis zu 1.0 m Höhe sowie Stütz- und Futtermauern bis zu 1.0 m Höhe, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;~~

~~19. fundamentfreie Unterstände und dergleichen bis 25 m² Grundfläche für Nutztiere, fundamentfreie Plastiktunnels und Melkstände sowie ähnliche Einrichtungen der Landwirtschaft und des Gartenbaus wie kleine Vorrichtungen für den Verkauf von Produkten.~~

~~20. Materialdepots, die nur einmal im Jahr für maximal vier Monate eingerichtet werden;~~

~~21. Baustelleninstallationen, sofern sie keine erheblichen Immissionen verursachen, ausgenommen Arbeiterunterkünfte.~~

~~[3] Gesuche und Gesuchsunterlagen können in vereinfachter Ausführung eingereicht werden. Auf das Baugespann und die öffentliche Auflage samt Publikation wird verzichtet (Art. 51 Abs. 1 KRVO).~~

~~[4] Die Befreiung von der Bewilligungspflicht entbindet nicht von der Einhaltung von materiellen Vorschriften und der Einholung anderer Bewilligungen. Bestehen Anzeichen dafür, dass ein bewilligungsfreies Bauvorhaben materielle Vorschriften verletzen könnte, leitet die Baubehörde das Baubewilligungsverfahren ein.~~

Von der Gemeindeversammlung angenommen am: 27. September und 2. Oktober 2012
8. September 2015

Von der Regierung genehmigt am: 2. Juli 2013, RB 608
17. Dezember 2013, RB 1259
22. April 2014, RB 334
24. November 2015, RB 975
12. Januar 2016, RB 18
2. Februar 2016, RB 65