



Baugesetz

Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeine Bestimmungen	6
	Art. 1 Geltungsbereich und Zweck	6
	Art. 2 Baubehörde	6
	Art. 3 Baukommission	6
	Art. 4 Ausnahmegewilligungen	6
	Art. 5 Hofstattrecht	6
	Art. 6 Bausperre	7
	Art. 6a Boden- und Baulandpolitik	7
	Art. 6b Mehr- und Minderwert	8
II.	Planung	9
	1. Richtplanung	9
	Art. 7 Gemeinderichtplan	9
	2. Pläne der Grundordnung	9
	Art. 8 Zonenplan	9
	Art. 9 Genereller Erschliessungs- plan	9
	Art. 10 Genereller Gestaltungsplan	9
	Art. 11 Finanzierungs- plan	10
	Art. 12 Verfahren	10
	3. Bau- und Baugestaltungslinien	10
	Art. 13 Bau- und Niveaulinien	10
	Art. 14 Baugestaltungslinien	10
	Art. 15 Verfahren	10
III.	Durchführung und Finanzierung der Erschliessung	11
	Art. 16 Erschliessungs-etappen	11
	Art. 17 Baureife	11
	Art. 18 Erschliessungsreglemente	11
IV.	Zonenvorschriften	11
	1. Zonen der Grundnutzung	11
	a) Dorfzone	11
	Art. 19 Ortsbildschutz	11

Art. 20 Zweck.....	12
Art. 21 Bauweise.....	12
Art. 22 Stellung der Bauten zur Strasse; Umgebungs-gestaltung	13
Art. 23 Dachgestaltung.....	13
Art. 24 Fassaden-gestaltung.....	13
Art. 25 Klein- u. Anbauten	14
Art. 26 Balkone, Lauben	14
Art. 27 Baumaterialien	14
b) Übrige Zonen	14
Art. 28 Wohnzonen	14
Art. 29 Wohn- und Gewerbezone	14
Art. 30 Gewerbezone	15
Art. 31 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	15
Art. 32 Freihaltezone	15
Art. 32 a Obstwiesenzone	15
Art. 32 b Verkehrs- und Grünzonen mit Wohnqualitäten.....	15
Art. 32 c Verkehrs- und Grünzonen mit obstwiesen-ähnlichen Qualitäten	16
Art. 33 Landwirtschafts-zone	16
Art. 33a Pferdesportzone	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Art. 34 Forstwirtschafts zone	17
Art. 35 Übriges Gemeindegebiet.....	17
Art. 36 Landschafts-schutzzone.....	17
Art. 37 Grundwasser- und Quellschutzzone.....	17
Art. 38 Gefahrenzone	17
Art. 39 Kiesabbauzone.....	17
Art. 40 Matrialablage-rungszone.....	17
3. Besondere Bauvorschriften.....	18
Art. 41 Zonenschema	18
Art. 42 Geschoss-flächenziffer.....	18
Art. 43 Grenz-, Gebäude- und Strassenabstand.....	19
Art. 44 Näherbaurecht	19
Art. 45 Grenzbaurecht.....	20
Art. 46 Waldrand- und Gewässerabstand	20
Art. 47 Gebäudelänge.....	20
Art. 48 Gesamt- und Fassadenhöhe	20
Art. 49 Bauweise.....	20

V. Allgemeine Bauvorschriften.....	20
1. Ortsbild- und Landschaftsschutz	20
Art. 50 Gestaltung, Erhaltung und Einordnung	20
Art. 51 Dach-vorschriften	21
Art. 52 Terrain-gestaltung	21
Art. 53 Lagerplätze	21
Art. 54 Reklamen und Antennen.....	21
Art. 55 Einfriedungen, Böschungen, Stützmauern	22
Art. 56 Wohnwagen, Campieren	22
2. Ausführung und Unterhalt der Bauten und Energie.....	22
Art. 57 Festigkeit, Hygiene, Feuersicherheit Unterhalt der Bauten	22
Art. 58 Öffentliche Duldungspflicht.....	22
Art. 59 Immissionen	23
Art. 60 Dünger-einrichtung	23
Art. 61 Gesteigerter Gemeingebrauch und Sondernutzung	23
Art. 62 Energiespar-massnahmen	24
Art. 63 Solaranlagen und Wärmepumpen	24
3. Verkehrsanlagen und Werkleitungen.....	24
Art. 64 Verkehrs-sicherheit und Ausfahrten	24
Art. 65 Parkierung auf privatem Grund.....	25
Art. 66 Ablösung von Parkplätzen	25
Art. 67 Entwässerung des Meteorwassers.....	25
Art. 68 Private Leitungen.....	25
Art. 69 Anschlusspflicht.....	26
Art. 70 Durchleitungs-recht.....	26
VI. Die Quartierplanung	26
1. Allgemeines	26
Art. 71 Zweck und Inhalt	26
VII. Baubewilligungsverfahren	27
Art. 72 Bewilligungs-pflicht	27
Art. 73 Baugesuche.....	27
Art. 74 Baugespann	30
Art. 75 Öffentliche Planauflage	30
Art. 76 Einsprachen	30
Art. 77 Bewilligung und Baubeginn	30

Art. 78 Baufristen	30
Art. 79 Baukontrolle und Bauabnahme Schnurgerüst	30
Art. 80 Abweichung von bewilligten Plänen	30
Art. 81 Gebühren-erhebung.....	30
VIII. Verantwortlichkeit und Rechtsmittel	31
Art. 82 Verantwortlichkeit.....	31
Art. 83 Widerhandlungen a) Busse.....	31
Art. 84 b) Wieder-herstellung; Abbruch.....	31
Art. 85 Rechtsmittel.....	31
IX. Schluss- und Übergangsbestimmungen	32
Art. 86 Inkrafttreten	32
Art. 87 Übergangs-bestimmung	32

GEMEINDE SCHARANS

nachstehendes

BAUGESETZ

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1
**Geltungsbereich
und Zweck**

Das Baugesetz gilt für das ganze Gebiet der Gemeinde Scharans.

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.

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

Art. 2
Baubehörde

Baubehörde ist der Gemeindevorstand. Ihm obliegt der Vollzug dieses Gesetzes sowie die Anwendung eidgenössischer und kantonaler Vorschriften. Er erlässt sämtliche Entscheide und Verfügungen, insbesondere die Baubewilligungen, und er vertritt die Gemeinde in allen sich aus diesem Gesetz ergebenden Rechtsgeschäften und Rechtsstreitigkeiten.

Die Baubehörde kann bei Bedarf sachkundige Berater beiziehen.
In der Dorfzone besteht Bauberatungspflicht.

Art. 3
Baukommission

Die Gemeindeversammlung wählt eine Baukommission, bestehend aus 3 Mitgliedern. Der Baufachchef gehört dieser Kommission von Amtes wegen an und präsidiert diese. Die übrigen Mitglieder dürfen der Baubehörde nicht angehören. Die Amtsdauer entspricht derjenigen der Baubehörde.

Die Baukommission kann Arbeitshilfsmittel für objektive Beurteilungen von Baugesuchen erarbeiten lassen.

Art. 4
**Ausnahmebe-
willigungen**

KRG

Art. 5
Hofstattrecht

Bauten, die zerstört oder abgebrochen werden, dürfen binnen drei Jahren im bisherigen Umfang und mit der bisherigen Zweckbestimmung ohne Rücksicht auf die Vorschriften über Gebäudehöhe, Ausnutzungsziffer, Grenzabstände und zonenmässige

Nutzung wieder aufgebaut werden. In der Dorfzone ist eine Zweckänderung zulässig.

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen betreffend die Quartierplanung sowie die Bau- und Niveaulinien oder die Baugestaltungslinien. Ebenfalls sind die Abstandsvorschriften gegenüber der Kantonsstrasse einzuhalten.

Ein Anspruch auf Gewährung des Hofstattrechtes besteht nur, wenn die Gebäudemasse des Altbaus vor dem Abbruch, bzw. binnen 2 Monaten seit der Zerstörung, durch Pläne festgehalten werden. Die Pläne sind von der Baubehörde zu genehmigen und bei dieser zu deponieren.

Art. 6
Bausperre

KRG und KRVO

Art. 6a
**Boden- und
Baulandpolitik**

Die im Zonenplan speziell gekennzeichneten, unüberbauten Grundstücke oder Grundstücksteile sind innerhalb von 8 Jahren seit Inkrafttreten der Kennzeichnung entsprechend dem Zonenzweck zu überbauen. Eine Fristverlängerung von 2 Jahren kann ausnahmsweise bewilligt werden, wenn sich der Baubeginn aus Gründen, welche die Bauherrschaft nicht zu vertreten hat, verzögert.

Werden die Grundstücke nicht innerhalb der in Absatz 1 festgelegten Fristen überbaut beziehungsweise trotz vorhandener Nachfrage und angemessenen Preisangeboten nicht zur vorgesehenen Nutzung zur Verfügung gestellt, ist die Gemeinde unter nachstehenden Voraussetzungen berechtigt, sie zum vollen Verkehrswert zu übernehmen:

- a) Die Gemeinde hat den Grundeigentümern/-innen eine Nachfrist von mindestens zwei Jahren gesetzt, um das Grundstück entweder selbst zu nutzen oder durch Dritte der vorgesehenen baulichen Nutzung zuzuführen;
- b) Es liegt eine ausgewiesene Nachfrage für die bauliche Nutzung von Bauzonenflächen vor;
- c) Das öffentliche Interesse an der Übernahme überwiegt die entgegenstehenden privaten Interessen;

Will die Gemeinde nach Vorliegen dieser Voraussetzungen das Übernahmerecht ausüben, teilt sie dies den Grundeigentümern/-innen unter Bekanntgabe der beanspruchten Rechte und der angebotenen Entschädigung in Form einer anfechtbaren Übernahmeverfügung mit. Nach Inkrafttreten der Übernahmeverfügung entsteht ein Übernahmerecht und eine Übernahmepflicht der Gemeinde im Sinne von Art. 97 Abs. 3 KRG.

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.

Die von der Gemeinde übernommenen Grundstücke sind baldmöglichst der vorgesehenen Nutzung zuzuführen. Weiterveräußerungen haben in der Regel im Rahmen von öffentlichen Ausschreibungen zu erfolgen. Die Erwerber sind mittels Auflagen und Bedingungen zur umgehenden Nutzung des Bodens zum festgelegten Zonenzweck zu verpflichten (z.B. Realisierungszeitpunkt, Regelung im Falle der Weiterveräußerung, Rückkaufsrecht, Vorkaufsrecht, Konventionalstrafen bei Nichteinhaltung der Vorgaben etc.).

Der Gemeindevorstand ist zuständig für die Anwendung dieser Bestimmung und erlässt die hierfür notwendigen Verfügungen. Er ist insbesondere zuständig für die Ausübung des Übernahmerechts und die Weiterveräußerung der übernommenen Grundstücke. Die Weiterveräußerung hat grundsätzlich zum Selbstkostenpreis der Gemeinde zu erfolgen (Erwerbskosten, Zinsen, Erschliessungskosten und dergleichen).

Die Gemeinde richtet eine Anlaufstelle für die Nachfrage nach Bauland ein.

Der Gemeindevorstand erlässt die erforderlichen Ausführungsbestimmungen im Rahmen eines Reglements.

**Art. 6b
Mehr- und
Minderwert**

Führen planerische Massnahmen zu erheblichen Vor- oder Nachteilen sind diese zwingend mittels Vertrag zwischen der Gemeinde und den Betroffenen angemessenen auszugleichen.

Der Abschluss eines Mehrwertausgleichsvertrages im Falle von eingetretenen Vorteilen ist Voraussetzung für die Erteilung einer späteren Baubewilligung.

Wurden eingetretene Nachteile durch die Gemeinde für ein bestimmtes Grundstück entschädigt und wird dieses zu einem späteren Zeitpunkt in ähnlichem Umfang wieder ein- oder aufgezont, so entspricht der Ausgleich für die dadurch entstehenden Vorteile mindestens dem Betrag, welcher durch die Gemeinde zum Ausgleich der eingetretenen Nachteile bezahlt worden ist.

Der Gemeindevorstand erlässt die erforderlichen Ausführungsbestimmungen im Rahmen eines Reglements.

II. Planung

1. Richtplanung

Art. 7
Gemeinderichtplan Der Gemeinderichtplan legt die Grundzüge der künftigen Nutzung, Erschliessung und Gestaltung des Gemeindegebietes nach Bedürfnissen der Gemeinde und in Übereinstimmung mit den regionalen und kantonalen Richtplänen fest. Er gibt an, in welchem Zeitraum und mit welchen Mitteln die Planung verwirklicht werden kann.

Die Richtpläne und ihre Änderungen unterliegen mit Ausnahme des Finanzierungsrichtplanes der Abstimmung in der Gemeindeversammlung.

Das Auflageverfahren richtet sich sinngemäss nach Art. 12 Baugesetz. Im Übrigen gelten die Vorschriften des kantonalen Raumplanungsgesetzes.

2. Pläne der Grundordnung

Art. 8
Zonenplan Der Zonenplan ordnet die Nutzung des Gemeindegebietes. Er bezeichnet die Bauzonen, die Land- und Forstwirtschaftszonen, die Schutz- und Erholungszonen sowie das übrige Gemeindegebiet. Der Zonenplan unterscheidet Zonen der Grundnutzung und Zonen überlagerter Nutzung. Die Zonen der Grundnutzung bestimmen allgemein die zulässige Nutzung des Bodens. Die überlagerten Zonen enthalten ergänzende Nutzungsvorschriften.

Im Zonenplan werden die Empfindlichkeitsstufen zugeordnet. Für ihre Anwendung gelten die Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

Art. 9
Genereller Erschliessungsplan Der generelle Erschliessungsplan bildet die Grundlage für die Erschliessung des Gemeindegebietes.
Er bezeichnet in genereller Form die Linienführung für die bestehenden und die geplanten öffentlichen und privaten Strassen, Wege, Plätze und Parkieranlagen.

Im Weiteren enthält er Angaben über die Linienführung der wichtigsten Kanäle und Leitungen, über deren Einzugsgebiete sowie über die Standorte wichtiger Bauten zu Versorgungszwecken.

Art. 10
Genereller Gestaltungsplan Der generelle Gestaltungsplan ist die Summe der Vorschriften über die Gestaltung der einzelnen Bauten, der Siedlung und der Landschaft.

Im generellen Gestaltungsplan kann für Teilgebiete die Quartierplanpflicht sowie die Bauberatung vorgeschrieben werden.

Die im generellen Gestaltungsplan aufgeführten Naturobjekte, Feldgehölze, Gebüsch- und Baumgruppen dürfen nicht zerstört oder gerodet werden. Sie sind in ihrem Charakter zu erhalten.

**Art. 11
Finanzierungs-
plan**

Der Finanzierungsplan enthält die notwendigen Angaben über die finanziellen Mittel, die zur Verwirklichung der infrastrukturellen Aufgaben der Gemeinde erforderlich sind. Er nennt ferner die verfügbaren Mittel und legt die Art und Weise der Finanzierung der Aufwendungen der Gemeinde fest.

Der Finanzierungsplan ist periodisch zu überprüfen und den neuen Gegebenheiten anzupassen.

**Art. 12
Verfahren**

KRG und KRVO

3. Bau- und Baugestaltungslinien

**Art. 13
Bau- und
Niveaulinien**

KRG

Einzelne Vorsprünge wie Vordächer, Erker und Balkone dürfen höchstens 1.50 m über die Baulinie hinausragen. Sie sind nur zulässig, wenn sie mindestens 3 m über dem Trottoir- und 4,5 m über dem Strassenniveau liegen.

Unterirdische Bauten und Bauteile jeder Art mit Einschluss von Öl- und Benzintanks dürfen nicht über die Baulinie hinausragen.

Bauliche Veränderungen an Bauten im Baulinienbereich dürfen nur ausnahmsweise vorgenommen werden. Der entstehende Mehrwert ist im Grundbuch anzumerken. Er wird im Enteignungsfall nicht vergütet.

Bau- und Baugestaltungslinien im Bereich der Kantonsstrassen sind nach Art. 17 StrG mit dem Tiefbauamt Graubünden abzustimmen.

**Art. 14
Baugestaltungs-
linien**

Zur Erhaltung des Dorfbildes oder einzelner Strassenzüge und zur Einordnung der Bauten in der Dorfzone kann die Baubehörde Baugestaltungslinien festlegen.

Die Baugestaltungslinien bestimmen zwingend die Lage und eventuell die Höhe der Bauten.

Bau- und Baugestaltungslinien im Bereich der Kantonsstrassen sind nach Art. 17 StrG mit dem Tiefbauamt Graubünden abzustimmen.

**Art. 15
Verfahren**

Die Bau- und Niveaulinien sowie die Baugestaltungslinien werden während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Innert dieser Frist können die betroffenen Grundeigentümer bei der Baubehörde schriftliche Einsprache erheben.

Nach Prüfung der Einsprachen entscheidet die Baubehörde über den Erlass der Bau- und Niveaulinien sowie der Baugestaltungslinien. Sie kann nötigenfalls ein Einigungsverfahren durchführen.

III. Durchführung und Finanzierung der Erschliessung

Art. 16 Erschliessungs-etappen Die Gemeinde sorgt nach Massgabe ihrer finanziellen Möglichkeiten und nach den Vorschriften des Baugesetzes, der Erschliessungsreglemente und der jeweils geltenden eidgenössischen und kantonalen Vorschriften für die Planung und Durchführung der Erschliessung des Baugebietes.

Die Erschliessung des Baugebietes erfolgt in zwei Erschliessungs-etappen.

In der ersten Etappe ist die Groberschliessung ausgeführt oder abgeklärt.

In den Gebieten der zweiten Etappe haben die Grundeigentümer auch die Kosten der Groberschliessung zu tragen. Die Erschliessungsanlagen sind nach Plänen der Gemeinde zu erstellen. Die Gemeinde kann an die Kosten Beiträge leisten, wenn für die Erschliessungsanlage eine öffentliche Interessenz besteht.

Art. 17 Baureife KRG

Art. 18 Erschliessungs-reglemente Für die Erstellung, die technische Gestaltung, die Benützung und Finanzierung von öffentlichen und privaten Erschliessungsanlagen gelten die Bestimmungen der Erschliessungsreglemente.

Vorbehalten bleiben abweichende Vorschriften für die Erstellung, technische Gestaltung, Benützung und Finanzierung von Erschliessungsanlagen bei Quartierplanungen.

IV. Zonenvorschriften

1. Zonen der Grundnutzung

a) Dorfzone

Art. 19 Ortsbildschutz In der Dorfzone ist das historisch gewachsene Ortsbild zu pflegen; insbesondere

- ist der Charakter der bestehenden Bauten zu erhalten;
- haben sich Neu- und Umbauten in die Umgebung und den Charakter der bestehenden Überbauung einzufügen.

Für die im **Zonen- und generellen Gestaltungsplan** besonders bezeichneten Bauten gelten folgende Bestimmungen: (Anhang und Wegleitung Art. 9)

- Die historisch wertvollen Bauten dürfen weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Beim Umbau ist auf die historische Raumgliederung Rücksicht zu nehmen. Wertvolle Bauteile und Konstruktionsformen sind zu erhalten. Die äussere Erscheinung ist unter Berücksichtigung der historischen Elemente beizubehalten. Geringfügige Änderungen an den Fassaden haben sich an der bestehenden Gestaltungs- und Formensprache zu orientieren.
- Als ortstypische Wohnbauten gelten Gebäude, die aufgrund ihrer Stellung, ihres Bauvolumens oder ihrer äusseren Erscheinung ganz oder teilweise von ortsbaulicher Bedeutung sind. Diese Bauten sind nach Möglichkeit zu erhalten. Der Abbruch kann bewilligt werden, so-fern eine genehmigte Neubaute die ortsbauliche Bedeutung der Altbaute wahrt.
- Die ortstypischen Wirtschaftsbauten dürfen zu Wohn- und Geschäftshäusern umgebaut werden oder durch solche Bauten ersetzt werden. Der Abbruch kann bewilligt werden, sofern eine genehmigte Neubaute die ortsbauliche Bedeutung der Altbaute wahrt.

Umbauten und Neubauten sind so zu gestalten, dass sie die bestehende Dorfstruktur, die Baugruppen, Plätze und Gassenbilder auf harmonische Weise ergänzen.

**Art. 20
Zweck**

In der Dorfzone sind Wohn- und Geschäftsbauten sowie Kleingewerbebetriebe mit mässig störenden Immissionen erlaubt.

Neue Landwirtschaftsbetriebe sind nicht zulässig.

**Art. 21
Bauweise**

Für Neubauten in der Dorfzone gilt in der Regel die offene Bauweise mit den Grenzabständen gemäss dem Zonenschema (Art. 41 Baugesetz).

Geschlossene Bauweise ist zulässig, wenn die betroffenen Grundeigentümer ihr Einverständnis erklären und wenn die zusammenzubauenden Gebäude gleichzeitig erstellt werden. Auf der gemeinsamen Grenze ist eine Brandmauer zu errichten.

Geschlossene Bauweise liegt vor, wenn an sich selbständige Bauten zu einer geschlossenen Bauzeile zusammengebaut werden. Die geschlossene Bauzeile darf aus maximal vier Baukörpern bestehen; ihre Gesamtlänge ist auf 40 m beschränkt.

Zusammengebaute Gebäude(2.1) müssen in der Fassaden- und Baukörpergliederung als selbständige Bauten in Erscheinung treten.

Die maximal zulässige Gebäudelänge(4.1) für einen Einzelbaukörper beträgt 20 m (vgl. Zonenschema Art. 41).

Art. 22
Stellung der
Bauten zur
Strasse;
Umgebungs-
gestaltung

Neubauten sind in der Regel parallel zur Längsachse der Strasse anzuordnen. Abweichungen sind möglich, wenn der gegebene Platz- oder Gassenraum auch mit einer anderen Stellung des Baukörpers harmonisch ergänzt oder weitergeführt werden kann.

Neue Baukörper sind im Minimum um 2.5 m, im Maximum um 4 m von der Strassenkante zurückzusetzen. Der Minimalabstand zur Strasse kann von der Baubehörde ganz oder teilweise reduziert werden, wenn damit eine bessere Wirkung des Baukörpers im Gassenbild erzielt werden kann und wenn dadurch die Verkehrsverhältnisse im betreffenden Gassenabschnitt nicht unverhältnismässig beeinträchtigt werden.

Private Vorplätze zwischen Haus und Strassen sind auf der ganzen Länge der strassenseitigen Fassade offen zu gestalten. Grenzen mehrere Fassaden eines Hauses an die Strasse, gilt diese Vorschrift nur für die Hauptfassade.

Art. 23
Dachgestaltung

Zulässig sind in der Regel nur Satteldächer mit einer Neigung von 12 - 45°. Ungleich geneigte Dachhälften und Flachdächer sind nicht zuzulassen. Flacher geneigte Pult- und Flachdächer können für eingeschossige Anbauten und Kleinbauten die kleiner als 40 m² sind, sowie für Dachterrassen bis 25 m² gestattet werden.

Die Dächer sind mit ortstypischen Materialien einzudecken. Bei Festlegung der Firstrichtung von Neubauten ist auf eine harmonische Wirkung im Gassenbild und auf die Firstrichtung ähnlich gestellter Nachbargebäude zu achten.

In Hanglage ist die Giebelfassade in der Regel ins Tal zu richten. Dachaufbauten in der Form von Schleppgauben oder Giebelhäuschen sind zulässig. Ihre Breite darf jedoch 2,5 m nicht überschreiten. Pro 8 m Trauflänge kann pro Dachseite auf beiden Seiten des Firstes eine Aufbaute erstellt werden.

Schleppgauben dürfen nicht direkt beim First beginnen.

Solaranlagen sind der Dachneigung anzupassen.

Dachaufbauten in der Form von fassadenbündigen Quergiebeln ohne durchgehende Traufe sind zulässig. Sie dürfen nicht breiter sein als ein Drittel der Fassadenlänge; sie sind in der Mitte der Fassade anzuordnen.

Bei guter Gestaltungsqualität mit nachvollziehbarer Begründung* oder im Zusammenhang mit der Nutzung von erneuerbaren Energien kann die Behörde Ausnahmen gestatten, wenn eine positive Beurteilung der Gestaltungsberatung vorliegt.

*Eine stichhaltige und nachvollziehbare Begründung ist dem Gesuch um Vorentscheid oder dem Baugesuch von der Bauherrschaft oder ihren Vertretern beizulegen.

Art. 24
Fassaden-
gestaltung

Fassaden von Neubauten sind einfach zu gliedern und haben aus-
gewogen zu wirken.

Bei Umbauten und Renovationen sind bestehende charakteristische Fassadenelemente, wie Fenster und Türöffnungen, Verputze und Dekorationen zu erhalten.

Über Eck geführte, breitformatige und grosse unversprosselte Fassadenöffnungen, die das Dorf- bzw. Gassenbild stören, sind nicht zulässig.

Art. 25
**Klein- u.
Anbauten**

Klein- und Anbauten, die keine Wohn- und Arbeitsräume enthalten und eine maximale Gebäudehöhe von 3 m und eine maximale Firsthöhe von 4,5 m aufweisen, dürfen in sämtlichen Bauzonen bis 2,5 m an die Grenze gestellt werden. Ausnahmeregelungen siehe KRG.

Werden Kleinbauten in bestehende Wirtschaftsgebäude wie Remisen, Ställe und dergleichen eingebaut, ist das Äussere des Baukörpers entsprechend der vorhandenen Baumaterialien und Bauformen zu gestalten.

Der Einbau von Klein- und Anbauten in die Gassenfassade von Wohnhäusern ist nur zulässig, sofern sich eine andere Lösung nicht bewerkstelligen lässt.

Art. 26
Balkone, Lauben

Balkone und Lauben sind im Sinne der traditionellen ortsüblichen Formen zu konstruieren.

Terrassen, Balkone und Lauben, die einen Drittel der Fassadenlänge übersteigen, dürfen nicht bewilligt werden. Trauflauben im Obergeschoss, die unter dem Dachvorsprung liegen, dürfen die ganze Breite des Hauses einnehmen.

Art. 27
Baumaterialien

Bei Umbauten und Neubauten sind die im Ortsbild vorherrschenden Baumaterialien zu verwenden.

Bei Renovationen muss dem ursprünglichen Zustand Rechnung getragen werden.

b) Übrige Zonen

Art. 28
Wohnzonen

Die Wohnzone ist für Wohnzwecke bestimmt. Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sind zulässig, sofern sie auf Grund ihrer optischen Erscheinung und ihrer Auswirkungen auf Raum, Umwelt und Erschliessung in ein Wohnquartier passen.

Art. 29
**Wohn- und
Gewerbezone**

In der Wohn- und Gewerbezone sind neben Wohnbauten auch gewerbliche Bauten und Anlagen gestattet.

Als gewerbliche Bauten werden auch Räume bezeichnet, die für die handwerkliche Tätigkeit benutzt werden.

Art. 30
Gewerbezone

Die Gewerbezone ist für gewerbliche und industrielle Betriebe bestimmt.

Es dürfen nur Wohnungen für Abwarte und Betriebspersonal, dessen Anwesenheit unumgänglich ist, errichtet werden. Wohn- und andere Bauten sind nicht erlaubt.

Art. 31
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

KRG

Art. 32a mit folgender Auflage genehmigt:

„Autoabstellplätze sowie Klein- und Anbauten dürfen nur bei ausgewiesenem Bedarf sowie reversibel (ohne Fundamente) erstellt werden. Bei der Realisierung von Autoabstellplätzen und Kleinbauten ist Zurückhaltung geboten. Das Gartenbild, u.a. bestehend aus Obstgärten, Bepflanzungen, Umzäunungen und historischen Umfassungsmauern, darf nicht geschmälert resp. nachteilig vermindert werden.“

Art. 32
Freihaltezone

KRG

gemäss RB Nr. 191 vom 13. März 2018

AMT FÜR RAUMENTWICKLUNG
GRAUBÜNDEN

Art. 32 a
Obstwiesenzone

Die Obstwiesenzone umfasst Flächen, die zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und von Aussichtsflächen sowie zur Gliederung von Siedlungsgebieten freizuhalten sind. Die Obstwiesen tragen zur Identität des Dorfes und der Region bei und sind als diese zu erhalten.

Die Obstbäume und Gehölzstrukturen sind nach Art. 44 KRG zu erhalten.

Klein- und Anbauten, die keine Wohn- und Arbeitsräume enthalten, wie Geräteschuppen oder Bauten zur Kleinviehhaltung, und eine maximale Gebäudehöhe von 3 m und eine maximale Grundfläche von 9 m² aufweisen, dürfen erstellt werden. Die Benützung zu Wohnzwecken ist untersagt. Der Einbau von Klein- und Anbauten in die Gassenfassade von Wohnhäusern ist nur zulässig, sofern sich eine andere Lösung nicht bewerkstelligen lässt.

Bestehende Bauten und Anlagen dürfen in ihrem bisherigen Zweck weitergenutzt oder für zulässige Zwecke nach Absatz 2 umgenutzt werden, sofern das Gebäudevolumen nicht verändert wird.

In der Obstwiesenzone darf die Anzahl Autostellplätze mit sickerungsfähigem Bodenbelag errichtet werden, die für die Wohnbauten auf der Parzelle vorgeschrieben sind.

Bewilligungsbewilligungspflichtige Bauvorhaben sind nach Vorschriften des BAB zu prüfen (BAB-Pflicht).

Art. 32 b
Verkehrs- und Grünzonen mit Wohnqualitäten

Die Verkehrs- und Grünzone sichert die Freihaltung von Fussgängerbereichen, Gartenwegen, und Spielstrassen zur Steigerung der Wohnqualität in den Neubausiedlungen.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen sind nach Art. 44 KRG zu erhalten.

Zur Stärkung der Aufenthaltsqualitäten sind Sitzplätze, ein einheitliches Beleuchtungskonzept und Hinweistafeln erlaubt, wenn sie Erschliessungsfunktionen nicht beeinträchtigen.

Im Bereich der Spielstrassen wird ein dörflicher Charakter gefördert. Private Vorplätze zwischen Haus und Strassen sind auf der ganzen Länge der strassenseitigen Fassade offen zu gestalten. Grenzen mehrere Fassaden eines Hauses an die Strasse, gilt diese Vorschrift nur für die Hauptfassade.

Der Bereich der Fussgängerwege und Treppenanlagen wird zur Stärkung des Gartencharakters eine Quartierbegrünung festgesetzt.

Bauten sind in dieser Zone untersagt.

~~Bewilligungsbewilligungspflichtige Bauvorhaben sind nach Vorschriften des BAB zu~~
„Abs. 7“ nicht genehmigt
gemäss RB Nr. 191 vom 13. März 2018

AMT FÜR RAUMENTWICKLUNG
GRAUBÜNDEN

Art. 32 c
**Verkehrs- und
Grünzonen mit
obstwiesen-
ähnlichen
Qualitäten**

Die Verkehrs- und Grünzone mit obstwiesenähnlichen Qualitäten sichert die Freihaltung der wichtigen Dorfansichten des Dorfkerns. Sie umfasst Flächen, die zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und von Aussichtslogen freizuhalten sind. Die Obstwiesen tragen zur Identität des Dorfes und der Region bei und sind als diese zu erhalten.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen sind nach Art. 44 KRG zu erhalten.

Klein- und Anbauten, die keine Wohn- und Arbeitsräume enthalten, wie Geräteschuppen oder Bauten für die Bewirtschaftung der Obstwiesen dürfen, sofern sie nicht in das Gesamtvolumen der Hauptbauten integriert werden können, erstellt werden. Die Benützung zu Wohnzwecken ist untersagt. Der Einbau von Klein- und Anbauten, in die Gassenfassade von Wohnhäusern ist nur zulässig, sofern sich eine andere Lösung nicht bewerkstelligen lässt.

Bestehende Bauten und Anlagen dürfen in ihrem bisherigen Zweck weitergenutzt oder für zulässige Zwecke nach Absatz 2 umgenutzt werden, sofern das Gebäudevolumen nicht verändert wird.

Bestehende Autostellplätze mit sickerungsfähigem Bodenbelag dürfen in ihrem bisherigen Zweck weitergenutzt werden. Eine Befestigung dieser Flächen ist untersagt.

Bewilligungsbewilligungspflichtige Bauvorhaben sind nach Vorschriften des BAB zu prüfen (BAB-Pflicht).

Art. 32c mit folgender Auflage genehmigt:

Art. 33
**Landwirtschafts-
zone**

KRG

„Autoabstellplätze sowie Klein- und Anbauten dürfen nur bei ausgewiesenem Bedarf sowie reversibel (ohne Fundamente) erstellt werden. Bei der Realisierung von Autoabstellplätzen und Kleinbauten ist Zurückhaltung geboten. Das Gartenbild, u.a. bestehend aus Obstgärten, Bepflanzungen, Umzäunungen und historischen Umfassungsmauern, darf nicht geschmälert resp. nachteilig vermindert werden.“

gemäss RB Nr. 191 vom 13. März 2018

AMT FÜR RAUMENTWICKLUNG
GRAUBÜNDEN

Art. 34
Forstwirtschaftszone

Die Forstwirtschaftszone umfasst den Wald im Sinne der Forstgesetzgebung und die zur Aufforstung vorgesehenen Gebiete.

In der Forstwirtschaftszone dürfen nur Bauten bewilligt werden, die der Forstwirtschaft dienen oder standortgebunden sind.

Art. 35
Übriges Gemeindegebiet

KRG

2. Überlagerte Nutzung

Art. 36
Landschaftsschutzzone

KRG

Art. 37
Grundwasser- und Quellschutzzone

KRG

Art. 38
Gefahrenzone

KRG

Art. 39
Kiesabbauzone

Die Kiesabbauzone bezeichnet die Gebiete, die für die Gewinnung von Kies und Sand geeignet sind.

Der Abbau von Kies und Sand ist nur in dieser Zone gestattet.

Nach Abschluss des Kiesabbaus sind diese Gebiete nach einem Gestaltungsplan, entsprechend der künftig vorgesehenen Nutzung, wieder herzustellen und umzuzonen.

Art. 40
Materialablagerungszone

Die Materialablagerungszone ist für Materialablagerungen bestimmt. In der Materialablagerungszone darf nur unverschmutztes Aushub- und Abräummaterial aus Kiesgruben und Steinbrüchen abgelagert werden.

Die Materialablagerungsflächen sind nach Abschluss der Ablagerung im Sinne der künftigen Nutzung zu gestalten, zu rekultivieren und ordnungsgemäss zu unterhalten. Die Baukommission trifft die erforderlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren. Sie kann insbesondere eine geeignete Sicherstellung (zweckgebundenes Depositum) für die Kosten verlangen, welche für den Abschluss der Materialablagerung erforderlich sind.

Für grössere Materialablagerungsvorhaben erlässt die Gemeinde einen generellen Gestaltungsplan

3. Besondere Bauvorschriften

Art. 41

Zonenschema

	Gesamthöhe	Traufseitige Fassadenhöhe	Gebäude- länge	Grenzabstand	Geschoss- flächenziffer	Empfindlich- keitsstufe
Dorfzone	14.00	10.00	20.00	2.50	1.50	III
Wohnzone W2	12.00	8.50	20.00	4.00	0.60	II
Wohnzone W3	14.00	11.00	30.00	4.00	0.80	II
Wohn.- Gewerbezone Wohnbauten	11.50	8.50	20.00	5.00	0.60	III
Gewerbe- bauten	11.50	8.50	30.00	5.00	0.80	III
Gewerbezone	12.00	9.00	30.00	5.00	0.80	III
Zone für öffentliche Bauten		11.00		5.00		II
Zone für öffentliche Anlagen						II

1) Gebäude oder Gebäudeteile, deren Zweckbestimmung einen Vorplatz gegen die Strasse erfordern, müssen einen Abstand von mind. 5 m aufweisen

2) Für W3 in St. Agatha gilt eine Gebäudelänge von 42m

3) Für die W3 Stiftung Gott hilft gilt eine Firsthöhe von 15m

4) Vorbehalten bleiben die Abstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung

5) Für die Neueinzonungen W2 und W3 in St. Agatha ist bezüglich der Typologie, Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume das Richtprojekt der HTW massgebend. Es dient als Grundlage für die Beurteilung der Baugesuche. Abweichungen vom Richtprojekt sind zulässig, sofern damit eine mindestens gleichwertige Qualität erreicht wird.

Art. 42

Geschoss- flächenziffer

Die im Zonenschema festgelegten Geschossflächenziffern (GFZ) mit den maximalen Anteilen für Hauptnutzflächen dürfen nicht überschritten werden.

Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe (5.3) 1.60m unterschreiten.

Für gemeinschaftlich genutzte Hauptnutzflächen in unterirdischen Bauten (2.4) und Unterniveaubauten, wie Werk-, Wellness- und Saunaräume, kann die Baubehörde einen GFZ-Bonus von maximal 20% bewilligen. Die Einhaltung der Bestimmungen gemäss Abs. 1 ist ohne Berücksichtigung dieser Bonusflächen nachzuweisen.

Wird von einem unüberbauten Grundstück ein Teil abgetrennt, so darf die neue Teilparzelle nur soweit überbaut werden, als die GFZ über das ganze ursprüngliche Grundstück gemessen eingehalten wird.

Wird die zulässige GFZ durch ein Bauvorhaben um mehr als 20-40% unterschritten, muss das Gebäude so platziert werden, dass die verbleibende GFZ auf der verbleibenden Grundstückfläche weiterhin realisierbar ist. Die Bauherrschaft erbringt den Nachweis im Baugesuch.

**Art. 43
Grenz-,
Gebäude- und
Strassenabstand**

Die Grenzabstände von Gebäuden gemäss Zonenschema sind einzuhalten. Vorbehalten sind Baulinien (7.3) und Unterschreitungen gemäss KRG.

Der minimale Gebäudeabstand ergibt sich aus der Summe der einzuhaltenden Grenzabstände (7.2, Fig. 7.1) und kann allenfalls gemäss KRG unterschritten werden. Vorbehalten bleiben feuerpolizeiliche Vorschriften.

Gegenüber öffentlichen oder öffentlichen Zwecken dienenden Strassen haben alle Gebäude einen minimalen Abstand von 3.5 – 5m vom Fahrbahnrand einzuhalten. Vorspringende Gebäudeteile (3.4) im minimalen Abstandsbereich müssen mindestens 3 m über dem Trottoir- und 4.5m über dem Strassenniveau liegen. Vorbehalten sind Baulinien. (7.3) und Abstandsvorschriften gegenüber Kantonsstrassen **nach Art. 45 StrG.**

Gegenüber Grenzen haben vorspringende Gebäudeteile (3.4) immer den minimalen Abstand von 1.5 m einzuhalten.

Unterirdische Bauten (2.4) und jene Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende Terrain nicht überragen, müssen keinen Grenzabstand (7.1) einhalten.

Werden an bestehenden Bauten oder Anlagen Nachisolationen ausgeführt, darf von Gebäude- und Firsthöhen, Gebäudelängen sowie Grenz- und Gebäudeabstände um Isolationsstärke abgewichen werden.

Private Gärten sind gegen die Strasse mit ortsüblichen, brusthohen verputzten Mauern oder Lattenzäunen abzuschliessen.

**Art. 44
Näherbaurecht**

KRG

Art. 45
Grenzbaurecht

KRG

Art. 46
**Waldrand- und
Gewässerabstand**

KRG

Art. 47
Gebäudelänge

Es gilt Art. 41

Art. 48
**Gesamt- und
Fassadenhöhe**

Die Gesamthöhe (5.1) und die Fassadenhöhe (5.2) von Gebäuden dürfen die Werte gemäss Zonenschema nicht überschreiten.

Bei Gebäuden, die in der Höhe oder Situation um mindestens 3 m gestaffelt sind, werden die Gesamthöhen, Fassadenhöhen und Geschosszahlen für jeden Gebäudeteil separat ermittelt. Gebäudeinterne höhenmässige Staffelungen der Geschosse sind bis zu 4.5m m je Vollgeschoss zulässig.

Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine und Lüftungsanlagen können den höchsten Punkt der Dachkonstruktion überragen.

Bei Gebäuden in Gelände von 15% bis 20% Geländeneigung darf die im Zonenschema festgelegte Fassadenhöhe um maximal 2.00m überschritten werden, in Gelände von mehr als 20% um maximal 3.00m überschritten werden.

Art. 49
Bauweise

Grundsätzlich gilt die offene Bauweise. Werden drei und mehr an sich selbständige Gebäude mit separatem Eingang zu einer baulichen Einheit vereinigt, liegt geschlossene Bauweise vor.

Geschlossene Bauweise ist nur in der Dorfzone gestattet.

V. Allgemeine Bauvorschriften

1. Ortsbild- und Landschaftsschutz

Art. 50
**Gestaltung,
Erhaltung und
Einordnung**

Bauvorhaben, einschliesslich die Umgebungsgestaltung, welche das Bild der baulichen Umgebung oder das Strassen-, Orts- oder Landschaftsbild negativ beeinträchtigen, sind nicht zulässig. Besondere Rücksicht auf die bestehende Überbauung ist im Bereich und in der Nähe der Dorfzone geboten.

Erfüllen nur Teile eines Gebäudes oder der Umgebung die verlangten Anforderungen von Abs. 1 nicht, können angemessene Verbesserungen verlangt werden.

Sinngemäss sind diese Bestimmungen auch bei nach aussen in Erscheinung tretenden Umbauten und Aussenrenovationen anzuwenden.

**Art. 51
Dach-
vorschriften**

Die Dachgestaltung hat sich den ortsüblichen Formen, Farben und Materialien anzugleichen. Vorbehalten bleiben die besonderen Bestimmungen in der Dorfzone.

Dächer aus Wellblech und farbigen Kunststoffen sind nicht gestattet. Die Dachneigung darf nicht weniger als 12° betragen. Die maximale Höhe der Dachaufbauten darf nicht höher als 40cm unter der Firstlinie und zusammengerechnet nicht breiter als 1/3 der entsprechenden Trauflänge sein. Vorbehalten bleiben die besonderen Bestimmungen über die Dorfzone.

Flacher geneigte Pult- und Flachdächer können für eingeschossige Anbauten und Kleinbauten die kleiner als 40 m² sind, sowie für Dachterrassen bis 25 m² gestattet werden.

Bei guter Gestaltungsqualität mit nachvollziehbarer Begründung* oder im Zusammenhang mit der Nutzung von erneuerbaren Energien kann die Behörde Ausnahmen gestatten, falls eine positive Beurteilung der Gestaltungsberatung vorliegt.

Sorgfältig in Dach- und Fassadenflächen integrierte Solaranlagen sind gestattet, sofern keine Kultur- und Naturdenkmäler von kantonaler oder nationaler Bedeutung **und keine Orts- und Landschaftsbilder** beeinträchtigt werden.

*Eine stichhaltige und nachvollziehbare Begründung ist dem Gesuch um Vorentscheid oder dem Baugesuch von der Bauherrschaft oder ihren Vertretern beizulegen.

**Art. 52
Terrain-
gestaltung**

Alle nach aussen in Erscheinung tretenden Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufes, wie Materialabgrabungen und Auffüllungen, Mauern, Gruben u.a. sind, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild negativ beeinträchtigen, unzulässig.

**Art. 53
Lagerplätze**

Lagerplätze dürfen nur errichtet werden, wenn sie das Dorf- und Landschaftsbild in keiner Weise stören. Der Gemeindevorstand kann die Bewilligung von der Errichtung sichernder Massnahmen (Schutzböschungen, Stützmauern, Anpflanzungen, Überdachungen usw.) abhängig machen.

**Art. 54
Reklamen und
Antennen**

Einrichtungen, die als äussere Reklameeinrichtungen in Erscheinung treten, wie Schilder, Beleuchtungseffekte, Verkaufsautomaten u.a., sind nur gestattet, soweit sie die Verkehrssicherheit, das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild nicht negativ beeinträchtigen. Das Anbringen von Reklameeinrichtungen im Bereiche öffentlicher, **kantonalen** Strassen darf nur im Rahmen der eidgenössischen und kantonalen Vorschriften **nach Art. 24 StrV** erfolgen.

Plakate dürfen nur an den von der Baubehörde bezeichneten Stellen angebracht werden.

Pro Haus ist nur eine Aussenantenne in jener Grösse, die einen einwandfreien Empfang gewährleistet, gestattet. Für Gebäudegruppen kann die Baubehörde die Erstellung von Gemeinschaftsantennen verlangen. Bestehende Einzelaussenantennen dürfen nicht mehr ersetzt werden, sobald die Möglichkeit zum Anschluss an eine Gemeinschaftsanlage besteht.

Art. 55
Einfriedungen,
Böschungen,
Stützmauern

Einfriedungen dürfen das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild und die Verkehrssicherheit nicht negativ beeinträchtigen.

Einfriedungen bis 100 cm Höhe dürfen an die Grenze gestellt werden. Gegenüber der Strassengrenze können solche im Abstand von 50 cm gegen Revers gestattet werden. **Bei Einfriedungen an Kantonsstrassen gilt Art. 24 StrV.**

Ohne schriftliches Einverständnis des Nachbarn sind Böschungen und Abgrabungen nur zulässig, wenn von der Nachbargrenze ein Abstand von 0.5 m eingehalten und eine Neigung von 1:1 nicht überschritten wird. Böschungen über 150 cm sind zu terrassieren.

Stütz- und Futtermauern dürfen bis auf eine Höhe von 1.0 m ab gewachsenem Terrain an die Nachbargrenze gestellt werden; höhere Mauern sind um das Mehrmass ihrer Höhe von der Grenze abzurücken.

Abweichungen sind im Grundbuchamt einzutragen.

Art. 56
Wohnwagen,
Campieren

Das ständige Stationieren von Wohnwagen ist auf dem ganzen Gemeindegebiet untersagt.

Die Baubehörde kann Ausnahmen für das Aufstellen von Zelten und Wohnwagen sowie die Durchführung von organisierten Zeltlagern an von ihr bestimmten Standorten bewilligen.

2. Ausführung und Unterhalt der Bauten und Energie

Art. 57
Festigkeit,
Hygiene,
Feuersicherheit
Unterhalt der
Bauten

KRG

Art. 58
Öffentliche
Duldungspflicht

Die Gemeinde ist ermächtigt, auf Privatgrundstücken öffentliche Einrichtungen, wie Verkehrsschilder, Beleuchtungskörper, Hausnummern, Hydranten etc. entschädigungslos anzubringen, wobei sie sich jedoch mit dem betreffenden Grundeigentümer zu verständigen hat.

Art. 59
Immissionen

Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen, welche Emissionen verursachen, werden nur bewilligt, wenn sie den geltenden Vorschriften zur Begrenzung der Umweltbelastung genügen.

Ortsfeste Anlagen, wie Bauten, Verkehrsanlagen, haustechnische Anlagen und andere nicht bewegliche Einrichtungen, die Emissionen verursachen, werden nur in den hierfür vorgesehenen Zonen und unter Einhaltung der Bedingungen der massgeblichen Lärmempfindlichkeitsstufen bewilligt. Bei der Beurteilung der Emissionen ist auch das zu erwartende Verkehrsaufkommen zu berücksichtigen.

Es werden nicht störende, mässig störende und stark störende Betriebe unterschieden.

1. Als nicht störend gelten ortsfeste Anlagen, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und das ruhige und gesunde Wohnen in keiner Weise beeinträchtigen. Sie haben mindestens die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe II zu erfüllen.
2. Als mässig störend gelten ortsfeste Anlagen mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben und sich auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränken. Sie haben mindestens die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe III zu erfüllen.
3. Ortsfeste Anlagen mit weitergehenden Emissionen gelten als stark störend. Sie haben mindestens die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe IV zu erfüllen.

Bestehende Bauten und Anlagen, die den geltenden Vorschriften nicht genügen, sind zu sanieren.

Art. 60
**Dünger-
einrichtung**

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

Bei Betriebserweiterungen sind die Mindestabstandsvorschriften gemäss FAT einzuhalten.

Art. 61
**Gesteigerter
Gemeingebrauch
und
Sondernutzung**

Die Baubehörde kann das Aufstellen von Gerüsten, oder das vorübergehende Ablagern von Material auf öffentlichem Grund und Boden sowie alle andern Arten gesteigerten Gemeingebrauches bewilligen, wenn dadurch keine wesentlichen Interessen beeinträchtigt werden.

Sondernutzungen wie das Verlegen von privaten Kanalisations- und Wasserleitungen in öffentlichen Grund und Boden darf der Gemeindevorstand bewilligen, wenn dadurch weder öffentliche

Interessen beeinträchtigt noch die Zonenvorschriften dieses Baugesetzes vereitelt werden. Der Sondernutzungsberechtigte hat der Gemeinde den Mehraufwand zu ersetzen, der dieser aus der Sondernutzung entsteht; späteren Veränderungen des öffentlichen Grundes und Bodens hat er sich auf eigene Kosten anzupassen.

**Art. 62
Energiespar-
massnahmen**

Sämtliche Bauten und Anlagen sind so zu projektieren und auszuführen, dass zu deren Betrieb ein möglichst geringer Energiebedarf ausreicht. Bei der Sanierung bestehender Bauten und Anlagen sind Massnahmen zur Optimierung des Energiebedarfs zu treffen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des kantonalen Energiegesetzes und der grossrätlichen Verordnung dazu.

Der Gemeindevorstand kann die Einhaltung bestimmter Normen und Empfehlungen anerkannter Fachvereinigungen als verbindlich erklären und regelt allfällige Abweichungen.

**Art. 63
Solaranlagen
und
Wärmepumpen**

Bewilligungen für Solaranlagen, Sonnenzellen und Wärmepumpen werden erteilt, wenn keine nachteiligen Auswirkungen auf die natürliche und bebaute Umwelt zu befürchten sind.

Solaranlagen und Sonnenzellen sind so zu erstellen, dass sie das Orts- und Landschaftsbild möglichst wenig beeinträchtigen.

Sichtbare Solaranlagen auf Dächern innerhalb der Dorfzone sind in die Dachhaut zu integrieren. Für Anlagen in Bodennähe kann die Baubehörde Ausnahmen gestatten. Dabei ist auf die Erhaltung des Ortsbildes Rücksicht zu nehmen.

Die Baubehörde kann eine provisorische, zeitlich begrenzte Bewilligung für Sonnenkollektoren erteilen und darin Auflagen hinsichtlich Gestaltung der Umgebung und der Bepflanzung aufnehmen.

3. Verkehrsanlagen und Werkleitungen

**Art. 64
Verkehrs-
sicherheit und
Ausfahrten**

Anlagen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen und Plätze dürfen nicht zu einer Behinderung und Gefährdung des Verkehrs führen.

Autogaragen mit direkter Ausfahrt auf die Strasse müssen mindestens 5m von der Strassengrenze entfernt sein. Rampen dürfen eine maximale Neigung von 15% aufweisen; zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung muss ein ebener Vorplatz von mindestens 4m vorhanden sein. **Im Bereich von Kantonsstrassen ist eine Bewilligung der kantonalen Behörde nach Art. 52 StrG einzuholen.**

Die Baubehörde kann die Beseitigung bestehender verkehrshindernder Ausfahrten und Anlagen, wie Mauern, Einfriedungen, Pflanzungen und Böschungen verfügen.

Die direkten Kosten sind von der Gemeinde dem Betroffenen zu ersetzen. Wenn aber der Grundeigentümer erneut verkehrsbehindernde Anlagen erstellt, hat er diese auf eigene Kosten zu beseitigen.

Anpassungen von Garagenausfahrten bei Strassenneubauten oder bei Verbreiterung gehen zu Lasten des Grundeigentümers.

Art. 65
Parkierung auf
privatem Grund

Bei allen Neubauten und wesentlichen Umbauten hat der Bauherr auf seinem Grund und Boden für die Stationierung der Motorfahrzeuge mindestens ein Abstellplatz pro Wohnung zu erstellen. Diese Plätze sind dauernd für die Parkierung offenzuhalten.

Für Wohnungen mit mehr als 100m² Wohnfläche sind zwei Abstellplätze vorzusehen.

Bei Gastwirtschaften ist ein Parkplatz auf je 4 Fremdenbetten und einer je 4 Restaurationssitzplätze zu erstellen. Bei anderen Bauten und Anlagen bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Parkplätze. Als Richtlinien dienen die VSS-Normen.

Die Eigentümer bestehender Bauten können zur Schaffung der für Neubauten vorgeschriebenen Parkplätze verpflichtet werden, sofern die Betriebs-, Wohn- oder Verkehrsverhältnisse es erfordern oder feststeht, dass öffentlicher Grund durch die Eigentümer übermässig belegt wird.

Art. 66
Ablösung von
Parkplätzen

Ist die Anlage von Abstellplätzen auf eigenem Grund nicht möglich und kann sich der Grundeigentümer auch nicht an einer privaten Gemeinschaftsanlage beteiligen, hat er eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen. Die Abgabe beträgt $\frac{1}{4}$ der durchschnittlichen Kosten, welche andere Grundeigentümer in einer vergleichbaren Bauzone für die Erstellung der verlangten Anzahl oberirdischer Parkplätze (einschliesslich Landerwerb) zu bezahlen hätten, höchstens aber Fr. 3'000.-- pro Parkplatz. Der Ertrag der Abgaben ist für die Erstellung öffentlicher Parkplätze zu verwenden.

Über die Höhe der Ersatzabgabe entscheidet die Baubehörde im Bewilligungsverfahren.

Art. 67
Entwässerung
des
Meteorwassers

Sind die geologischen Voraussetzungen gegeben (GEP Versickerungskarte) muss das Meteorwasser auf dem eigenen Grundstück mittels Sickerschacht entwässert werden. Ansonsten ist das Meteorwasser über die Gemeindeleitung zu entsorgen.

Die Rückgewinnung des Meteorwassers für den hauseigenen Gebrauch ist möglich. Die Gebührenpflicht für Abwasser bleibt bestehen.

Art. 68
Private
Leitungen

Private Anschlussleitungen sind nach den Vorschriften der Gemeinde zu erstellen. Diese bestimmt den Anschlusspunkt, die Führung und Dimensionierung der Leitung und die Lage der Wasseruhr.

Wird im Bereich einer privaten Zuleitung eine öffentliche Leitung erstellt, so kann der Grundeigentümer verpflichtet werden, das Gebäude an diese anzuschliessen.

Art. 69
Anschlusspflicht

Im Baugebiet besteht die Anschlusspflicht.

Die Baubehörde kann den Grundeigentümer von der Anschlusspflicht an die öffentliche Wasserversorgung befreien, wenn und solange die Versorgung mit hygienisch einwandfreiem Trinkwasser sowie mit genügend Brauch- und Löschwasser gesichert ist

Art. 70
Durchleitungsrecht

Für private Durchleitungen gelten die Bestimmungen des Schweizerischen Zivilgesetzbuches. Muss eine öffentliche Leitung Privatgrundstücke durchqueren, sind die Grundeigentümer verpflichtet, dies gegen angemessene Entschädigung zu dulden. Dabei ist in der Linienführung bereits bei der ersten Anlage die spätere Überbauung zu berücksichtigen. Gegen entsprechende Entschädigung der Mehrkosten, welche bei der Anlage entstehen, kann die Gemeinde die Übernahme der Kosten einer späteren Verlegung der Leitungen wegbedingen.

VI. Die Quartierplanung

1. Allgemeines

Art. 71
Zweck und Inhalt

Quartierplanung und Baulandumlegung:
Bezüglich der Instrumente Quartierplanung und Baulandumlegung sowie der entsprechenden Verfahren enthält das neue kantonale Raumplanungsrecht ein abschliessendes, geschlossenes und verbindliches Regelungssystem. Es gelten:

- Quartierplanung: KRG und KRVO sind unmittelbar anwendbar.
- Baulandumlegung: KRG und KRVO sind unmittelbar anwendbar.

VII. Baubewilligungsverfahren

Art. 72 Bewilligungs- pflicht

KRG und KRVO

Art. 73 Baugesuche

Das Baugesuch ist auf amtlichem Formular in zwei, bei BAB-Gesuchen in vier Ausfertigungen einzureichen. In besonderen Fällen kann die Baubehörde die Einreichung weiterer Ausfertigungen verlangen.

Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:

- a. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, projizierte Fassadenlinie (3.3), Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;
- b. 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;
- c. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom und Telefon;
- d. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, projizierte Fassadenlinie (3.3) im Grundriss des 1. Vollgeschosses (6.1); Zweckbestimmung der Räume;
- e. Fassadenfluchten (Ansichten) (3.1) und Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben zu massgeblichen Höhenmassen, mit Verlauf des massgebenden und neuen Terrains bis zur Grenze, sowie Strassenhöhen; (Weicht das massgebende Terrain ausnahmsweise vom natürlichen, resp. bestehenden Verlauf ab, bedingt dies die vorgängige Zustimmung der Baubehörde.);
- f. detaillierte Berechnung der anzuwendenden Nutzungsziffer (8) mit Darstellung der Geschossflächenkomponenten nach SIA 416 und den für die jeweilige Nutzungsziffer massgeblichen Elementen gemäss Figur 8.2, 8.3 oder 8.4 und der Abstellplätze;
- g. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Parkplätzen, Bepflanzungen usw.;
- h. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;

- i. Angabe der approximativen Baukosten; kubische Berechnung nach SIA-Norm 416;
- j. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
- k. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
- l. Bei Gebäuden und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen die erforderlichen Bewilligungen gemäss kantonalen Vorschriften;
- m. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular; Für historisch wertvolle Gebäude gelten bezüglich Energienachweis besondere Bestimmungen;
- n. Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;
- o. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Gebäuden in der Gefahrenzone;
- p. bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;
- q. Detailpläne der Abwasserreinigungsanlagen (Einzelkläranlagen) bzw. der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser sowie Angaben zur Dimensionierung der Anlagen;
- r. bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
- s. bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstands gemäss FAT-Bericht und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;
- t. bei Bauvorhaben mit erheblichen Emissionen von Luftverunreinigungen, Immissionsprognose gemäss eidgenössischen Vorschriften (auf Verlangen der Baubehörde);
- u. bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung verursachen, Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;
- v. bei Bauvorhaben mit eigenen Lärmquellen, Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften (Lärmprognose auf Verlangen der Baubehörde);
- w. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten, Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
- x. 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;

- y. 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);
- z. 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.
- aa. Bestätigung, dass die erforderlichen Massnahmen zum Schutz gegen Radon getroffen werden auf besonderem Formular.
- bb. allfällige vertragliche Vereinbarungen und entsprechende Auszüge über Grundbucheinträge oder Anmerkungen; Grundbuchauszug in besonderen Fällen.
- cc. die Baubehörde kann auf einzelne Planunterlagen verzichten oder weitere anfordern, sofern dies für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist. Bei besonderen Bauvorhaben kann sie ein Modell verlangen.
- dd. bei Bauvorhaben, die dem Meldeverfahren unterliegen, ist das Bau-gesuch in vereinfachter Ausführung und lediglich mit den für das Verständnis des Vorhabens notwendigen Unterlagen einzureichen.
- ee. die Baugesuchsunterlagen sind von der Grundeigentümerin bzw. dem Grundeigentümer, der Bauherrschaft und von den Projektverfassenden zu unterzeichnen. In besonderen Fällen ersetzt ein Nachweis der Verfügungsberechtigung die Unterschrift von Grundeigentümerin bzw. Grundeigentümer.
- ff. bei Umbauten oder Änderung bewilligter Pläne muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau bzw. der Abänderung ersichtlich sein (bestehend: grau; neu: rot; Ab-bruch: gelb).
- gg. nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Gemeinde unaufgefordert eine Dokumentation des ausgeführten Werks abzugeben (Ausführungspläne). Bei Bauvorhaben mit BAB-Bewilligung sind der Gemeinde zwei Ausfertigungen abzuliefern.

Art. 74 Baugespann	KRG und KRVO
Art. 75 Öffentliche Planaufgabe	KRG und KRVO
Art. 76 Einsprachen	KRG und KRVO
Art. 77 Bewilligung und Baubeginn	KRG und KRVO
Art. 78 Baufristen	KRG
Art. 79 Baukontrolle und Bauabnahme Schnurgerüst	KRVO
Art. 80 Abweichung von bewilligten Plänen	KRG und KRVO
Art. 81 Gebühren- erhebung	Die Gebühren werden aufgrund eines zuverlässigen Kostenvoran- schlages bzw. bei Neu- oder Umbauten aufgrund des Neubauwertes gemäss Schätzung, berechnet. 1. Neubauten: Grundgebühr CHF 300.— Dazu für die ersten CHF 100'000.—der Bausumme 2.5 o/oo Für die weiteren CHF 900'000.-- 2.0 o/oo Für die restliche Bausumme 1.0 o/oo 2. Kleinere bauliche Änderungen bis CHF 60'000.--: Umbauten, Anbauten, Kleinstbauten etc. Die Gebühr beträgt 5 o/oo der Bausumme min. CHF 100.— max. CHF 500.— Um-, An- und Kleinstbauten über CHF 60'000.— sind nach Ziffer 1 zu berechnen. 3. Vorabklärungen: Vorabklärungen werden separat in Rechnung gestellt und richten sich nach dem Aufwand. Die Gebühr beträgt CHF 100.— bis CHF 1'000.—

4. Abgeänderte Baugesuche:
 a) bereits bewilligte Baugesuche 30% bis 50% von 1. bzw. 3.
 b) noch nicht bewilligte Baugesuche 20% bis 40% von 1. bzw. 3.

5. Zurückgezogene Baugesuche:
 Je nach Stand der Behandlung 20% bis 40% von 1.

6. Abgewiesene Baugesuche:
 Die Gebühr beträgt 20% bis 40% von 1.

7. Bewilligte, aber nicht ausgeführte Bauvorhaben:
 Es besteht kein Anspruch auf Rückerstattung der Gebühren

8. Einsprachen, Reverse, Überbauungs- und Gestaltungspläne:
 Für die Behandlung von Einsprachen bei Verschulden des Bauherrn werden die Mehrkosten nach Aufwand berechnet. Für Abschlüsse von Reversen sowie Überbauungs- und Gestaltungsplänen etc. wird die Gebühr nach Aufwand erhoben.

VIII. Verantwortlichkeit und Rechtsmittel

Art. 82 KRG
Verantwortlichkeit

Art. 83 KRG
Widerhandlungen
 a) Busse

Art. 84 KRG und KRVO
 b) Wiederherstellung;
 Abbruch

Art. 85
Rechtsmittel
 Beschlüsse und Verfügungen der Baubehörde aufgrund dieses Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können nach den Bestimmungen der Verwaltungsgerichtsgesetzes innert 30 Tagen durch **Beschwerde** beim Verwaltungsgericht angefochten werden.

Anfechtbare, mitteilungspflichtige Beschlüsse und Verfügungen sind vom Gemeindepräsidenten und vom Aktuar zu unterzeichnen und mit einer Rechtsmittelbelehrung zu versehen.

Gegen Anordnungen des Baufachchefs oder der Baukommission bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes kann der Betroffene innert 14 Tagen seit Mitteilung bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erheben.

KANTON GRAUBÜNDEN



GEMEINDE SCHARANS



GENEHMIGUNG

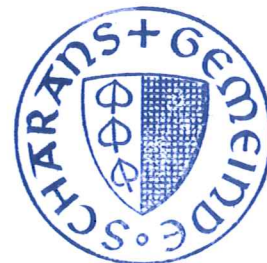
Baugesetz (Ergänzungen)

Ortsplanung Scharans Teilrevision

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am: 25. Oktober 2017

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeganzlist:



Von der Regierung genehmigt am: 13.3.2018

RB Nr.: 191

Der Regierungspräsident:

Der Kanzleidirektor:

