Kanton Graubünden
Gemeinde Muntogna da Schons

Baugesetz

Mitwirkungsauflage

Von der Gemeindeversammlung angenommen am: _____

Der Gemeindepräsident: _____

Die Gemeindeschreiberin: _____

Von der Regierung genehmigt am: _____

Der Präsident: _____

Der Kanzleidirektor: _____

Inhalt

I	**Allgemeines**		**5**
	Geltungsbereich und Zweck	Art. 1	5
	Überkommunale Zusammenarbeit	Art. 2	5
	Boden- und Baulandpolitik	Art. 3	5
	Grundlagen	Art. 4	5
II	**Baubehördenorganisation**		**6**
	Baubehörde	Art. 5	6
	Baukommission	Art. 6	6
	Fach- und Bauberatung	Art. 7	6
III	**Grundordnung**		**7**
1.	**Allgemeines**		**7**
	Bestandteile und Zuständigkeit	Art. 8	7
	Mehrwertwertabgabe	Art. 9	7
	Baulandmobilisierung	Art. 10	7
2.	**Zonenplan**		**8**
	A. Bauzonen		**8**
	a) Regelbauweise		8
	Regelbauweise	Art. 11	8
	Zonenschema	Art. 12	9
	Besitzstand und Hofstattrecht	Art. 13	9
	b) Begriffe und Messweisen		10
	Ausnützungsziffer	Art. 14	10
	Haushälterische Bodennutzung	Art. 15	10
	Grundstücksteilungen und Grenzänderungen	Art. 16	11
	Fassadenhöhe und Firstlinie	Art. 17	11
	Gebäudelänge	Art. 18	12
	Grenz-, Gebäude- und Strassenabstand	Art. 19	12
	Masse für die Anwendung von Definitionen gemäss IVHB	Art. 20	12
	c) Zonenvorschriften		13
	Wohnbauzonen		**13**
	Dorfzone	Art. 21	13
	Wohnzone	Art. 22	13
	Wohn- und Gewerbezone	Art. 23	13
	Gewerbe- und Industriezonen		**14**
	Gewerbezone	Art. 24	14
	B. Schutzzonen		**14**
	Trockenstandortzone	Art. 25	14
	Moorlandschaft Alp Anarosa	Art. 26	14
	Wildruhezone	Art. 27	15
	Zone landschaftsprägende Bauten	Art. 28	15
3.	**Genereller Gestaltungsplan**		**17**

	A. Gestaltungsobjekte		**17**
	Wertvolle Bauten und Anlagen	Art. 29	17
	Erhaltenswerte Mauern	Art. 30	17
	Wertvolle Natur- und Kulturobjekte	Art. 31	17
	Baugestaltungslinien	Art. 32	18
4.	**Genereller Erschliessungsplan**		**18**
	A. Erschliessungsanlagen		**18**
	Verkehrsanlagen		**18**
	Allgemeines	Art. 33	18
	Erschliessungsstrassen	Art. 34	18
	Land- und Forstwirtschaftswege	Art. 35	19
	Langsamverkehrswege	Art. 36	19
	Öffentliche Parkierungsanlagen	Art. 37	19
	Wasser-, Energie und Entsorgungsanlagen		**20**
	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	Art. 38	20
5.	**Folgeplanungen**		**20**
	Folgeplanung	Art. 39	20
IV	**Kommunale Bauvorschriften**		**21**
1.	**Formelles Baurecht - Baubewilligung**		**21**
	Anzeigepflicht	Art. 40	21
	Entscheid über Baubewilligungspflicht und Art des Verfahrens	Art. 41	21
	Baugesuch	Art. 42	21
2.	**Sicherheit und Gesundheit**		**22**
	Wohnhygiene	Art. 43	22
	Vorkehren bei Bauarbeiten	Art. 44	22
	Campieren	Art. 45	22
3.	**Gestaltung**		**23**
	Architektur	Art. 46	23
	Dächer	Art. 47	23
	Solaranlagen	Art. 48	23
	Einfriedungen und Pflanzen	Art. 49	24
	Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern	Art. 50	24
	Reklame- und Hinweistafeln	Art. 51	24
4.	**Verkehr**		**25**
	Verkehrssicherheit	Art. 52	25
	Zu- und Ausfahrten	Art. 53	25
	1. Pflichtplätze	Art. 54	25
	2. Ersatzabgabe für Motorfahrzeug-Abstellplätze	Art. 55	26
5.	**Versorgung und Entsorgung**		**26**
	Werkleitungen	Art. 56	26
	Abwässer	Art. 57	27

6.	**Öffentlicher und privater Grund und Luftraum**		**27**
	Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraums	Art. 58	27
	Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	Art. 59	27
	Nutzung des Privateigentums für private Zwecke	Art. 60	28
V	**Erschliessungsordnung**		**28**
1.	**Allgemeines**		**28**
	Gesetze über die Ver- und Entsorgung	Art. 61	28
	Erschliessungsprogramm	Art. 62	29
	Strassennamen	Art. 63	30
2.	**Projektierung und Bewilligung**		**30**
	Generelle Projekte und Bauprojekte	Art. 64	30
3.	**Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung**		**30**
	Öffentliche Erschliessungsanlagen		**30**
	Ausführung	Art. 65	30
	Betrieb, Unterhalt und Erneuerung	Art. 66	30
	Schneeräumung	Art. 67	31
	Private Erschliessungsanlagen		**31**
	Allgemeines	Art. 68	31
	Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung	Art. 69	31
	Übernahme durch die Gemeinde	Art. 70	32
	Sanierungsplanungen	Art. 71	32
VI	**Vollzugs- und Schlussbestimmungen**		**33**
	Vollzug / Rechtsmittel	Art. 72	33
	Baubewilligungsgebühren	Art. 73	33
	Inkrafttreten	Art. 74	33

I Allgemeines

Geltungsbereich und Zweck — Art. 1

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

Überkommunale Zusammenarbeit — Art. 2

1 Die Gemeinde arbeitet in Fragen der Raumplanung und Raumentwicklung aktiv mit den benachbarten Gemeinden und der Region zusammen. 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.

2 Die Gemeinde kann Aufgaben im Bereich des formellen Baurechts wie Bauberatung, Baukontrolle und dergleichen gemeinsam mit anderen Gemeinden, mit einem überkommunalen Bauamt lösen. Die Entscheidkompetenzen bleiben indessen bei der Gemeinde. Einzelheiten werden vertraglich geregelt.

Boden- und Baulandpolitik — Art. 3

1 Die Verwirklichung der ortsplanerischen Ziele erfolgt durch eine den örtlichen Verhältnissen angepasste aktive Boden- und Baulandpolitik.

Grundlagen — Art. 4

1 Die Gemeinde erarbeitet ein kommunales räumliches Leitbild (KRL). Dieses bildet eine gemeindeinterne Grundlage für die Umsetzung von Massnahmen in der Nutzungsplanung, Folgeplanungen oder anderen Sachplanungen. Die Baubehörde stellt bei der Erarbeitung wie auch bei Änderungen des KRL eine angemessene Mitwirkung der Bevölkerung sicher.

2 Die Gemeinde erarbeitet bei Bedarf weitere Grundlagen wie Siedlungs- und Landschaftsanalysen, Inventare und Raumentwicklungskonzepte und startet bei Bedarf Programme und Aktionen zu deren Umsetzung.

II Baubehördenorganisation

Baubehörde — Art. 5

1 Baubehörde ist der Gemeindevorstand. Der Gemeindevorstand vollzieht die kantonale Raumplanungsgesetzgebung und das Baugesetz, soweit das vorliegende Gesetz keine andere Zuständigkeit festlegt.

Baukommission — Art. 6

1 Der Gemeindevorstand wählt eine Baukommission. Diese besteht aus dem für das Bauwesen zuständigen Mitgliedes des Gemeindevorstandes (Bachfachchef) sowie mindestens zwei weiteren Mitgliedern. Der Baufachchef gehört der Baukommission von Amtes wegen an. Die übrigen Mitglieder werden vom Gemeindevorstand für die Dauer von 3 Jahren gewählt. Die Baukommission ist beschlussfähig, wenn mindestens zwei Mitglieder anwesend sind.

2 Die Baukommission bereitet Bau- und Planungsgeschäfte für den Gemeindevorstand vor und stellt dem Gemeindevorstand Antrag.

Fach- und Bauberatung — Art. 7

1 Die Baubehörde und die Baukommission können externe Fachleute zur vertieften und unabhängigen Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen, energetischen oder gestalterischen Fragen beiziehen.

2 Der Bauberatung obliegt die Information und Beratung der Gemeinde und, in Rücksprache mit der Gemeinde, die Information und Beratung der Bauherrschaft und deren Vertretern in Bezug auf die Gestaltung von Neu- und Umbauten. Die Baukommission oder der Gemeindevorstand ziehen die Gestaltungsberatung bei wesentlichen Bauvorhaben in der Dorfzone, der Zone landschaftsprägende Bauten und der Erhaltungszone sowie bei erhaltenswerten Bauten bei. Bei geschützten Bauten wird die Denkmalpflege beigezogen.

3 Die Kosten für die Fach- und Bauberatung sind von der Bauherrschaft zu übernehmen.

III Grundordnung

1. Allgemeines

Bestandteile und Zuständigkeit — Art. 8

1 Zuständig für Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellen Gestaltungsplänen und Generellen Erschliessungsplänen ist die Gemeindeversammlung.

2 Zuständig für den Erlass von Arealplänen ist der Gemeindevorstand.

3 Der Erlass von projektbezogenen Planungen ist von einer angemessenen Kostenbeteiligung der Interessenz abhängig zu machen.

Mehrwertwertabgabe — Art. 9

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

2 Die Höhe der Abgabe beträgt:

a. Bei Einzonungen: 30% des Mehrwertes.
b. Bei Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht: mindestens 20% des Mehrwertes.

3 Für die Entstehung und Bemessung der Abgabe sowie für deren Veranlagung, Anpassung an die Teuerung, Fälligkeit und Bezug gelten sinngemäss die entsprechenden Bestimmungen des kantonalen Rechts.

Baulandmobilisierung — Art. 10

1 Die Mobilisierung von Bauland erfolgt nach den Vorschriften des kantonalen Rechts und den nachfolgenden ergänzenden kommunalen Bestimmungen.

2 Die Gemeinde schafft mit gezielten Massnahmen der Baulandmobilisierung die nötigen Voraussetzungen, damit die Bauzonen zeitgerecht überbaut und dem Zweck entsprechend genutzt werden können. Bei der Ausübung der Massnahmen nach Art. 19d und 19e KRG im Falle einer Nichterfüllung der Bauverpflichtung wird jede Fraktion separat betrachtet.

3 Der Gemeindevorstand kann bei der Zuweisung von Land zur Bauzone (Einzonung) sowie bei Um- und Aufzonungen die Bauverpflichtung nach Massgabe von Art. 19b KRG vertraglich sicherstellen. Darin können bei Bedarf weitere Mobilisierungsmassnahmen sowie anstelle des Kaufrechts der Gemeinde auch Befristungen nach Massgabe von Art. 19h KRG vereinbart werden.

4 Für bereits rechtskräftig ausgeschiedene Bauzonenflächen werden im Zonenplan Anordnungen zur fristgerechten Überbauung festgelegt. Die Frist für die Überbauung beträgt drei Jahre seit Rechtskraft der Bauverpflichtungsanordnung. Bei Einzonungen beträgt die Überbauungsfrist ebenfalls drei Jahre.

5 Der Gemeindevorstand kann für die Übernahme und Weiterveräusserung eines Grundstücks (Art. 19d KRG) resp. Entlassung eines Grundstücks aus der Bauzone (Art. 19e KRG) Ausführungsbestimmungen erlassen.

2. Zonenplan

A. Bauzonen

a) Regelbauweise

Regelbauweise Art. 11

1 Die Bauweise und das Mass der Nutzung in den Bauzonen richten sich, soweit in der KRVO Vorschriften über Begriffe und Messweisen fehlen, nach dem Zonenschema und den zugehörigen baugesetzlichen Umschreibungen.

2 Für Begriffe und Messweisen, die Gegenstand der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) bilden, gelten die in den Anhängen zur IVHB und den zugehörigen Erläuterungen enthaltenen Umschreibungen.

3 Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind 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 Im Rahmen von Areal- und Quartierplänen können folgende Abweichungen von der zonengemässen Regelbauweise festgelegt werden, wenn damit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei guter Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird:

a. Die Grenz- und Gebäudeabstände, die Gebäudelängen und der Zusammenbau mehrerer Baukörper im Areal- oder Quartierplangebiet können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb des Areal- resp. Quartierplangebiets gelten in jedem Fall die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.
b. Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Berechnung der Gesamt- und Fassadenhöhen ab neuem Terrain vorgeschrieben werden.
c. Das zulässige Mass der Nutzung kann bis maximal 15% erhöht werden.

5 Für Verkehrsflächen im Siedlungsgebiet gelten ausschliesslich die Vorgaben des Generellen Erschliessungsplans sowie der Erschliessungsordnung.

Zonenschema Art. 12

1 In den Planungsmitteln einzeln festgelegten Bauzonen gelten folgende Grundmasse:

	Zone	**AZ**	**Fassadenhöhe (m)**	**Höhe Firstlinie (m)**	**Gebäudelänge (m)**	**Grenzabstand**	**ES**
D	Dorfzone	-	8.00	3.50	20.00	2.50	III
W	Wohnzone	0.50	7.60	3.00	20.00	3.00	II
WG	Wohn- und Gewerbezone	0.50	9.00	3.00	25.00	3.00	III
G	Gewerbezone	-	7.60	3.50	40.00	3.00	III
ZöBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	-	-	-	-	3.00	II/ III

Besitzstand und Hofstattrecht Art. 13

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

2 Werden rechtmässig erstellte Bauten oder Anlagen, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, durch höhere Gewalt zerstört oder ganz oder teilweise abgebrochen, dürfen sie ohne Rücksicht auf die geltenden Vorschriften der Regelbauweise in ihrer bisherigen Lage und Ausdehnung wieder aufgebaut werden, wenn folgende Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:

a. Die beabsichtigte neue Nutzung entspricht dem Zonenzweck (bei Zerstörung bleibt die bestehende Nutzung unabhängig der Zonenkonformität gewährleistet);
b. es stehen keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegen;
c. die Gebäudemasse des Altbaus wurden vor dem Abbruch bzw. binnen zweier Monate seit der Zerstörung im Einvernehmen mit der Baubehörde durch Pläne festgehalten;
d. das Baugesuch für den Wiederaufbau wurde innert drei Jahren nach der Zerstörung bzw. dem Abbruch eingereicht.

3 Geringfügige Abweichungen bezüglich Lage und Ausdehnung sind gestattet, wenn dadurch der bisherige Zustand verbessert wird und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen.

4 Besondere Zonenbestimmungen betreffend Ersatzbauten, Gefahrenzonen, Schutzanordnungen des Generellen Gestaltungsplans, Baulinien und Baugestaltungslinien sowie Abstandsvorschriften gegenüber Kantonsstrassen gehen dem Hofstattrecht vor.

b) Begriffe und Messweisen

Ausnützungsziffer — Art. 14

1 Als Nutzungsziffer gilt die im Zonenschema festgelegte Ausnützungsziffer (AZ). Die Definition der AZ richtet sich nach Art. 37a KRVO.

2 Das Bauamt führt eine Kontrolle über die realisierte Geschossfläche beziehungsweise das realisierte Gebäudevolumen auf den Grundstücken.

Haushälterische Bodennutzung — Art. 15

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 Bauvorhaben (Neubauten und wesentliche Erweiterungen bestehender Bauten) werden grundsätzlich nur bewilligt, wenn das festgelegte Mass der Nutzung zu mindestens 80 % ausgeschöpft wird.

3 Ausnahmen von der Mindestausschöpfungspflicht des Nutzungsmasses gemäss Absatz 2 können in begründeten Fällen zugelassen werden, insbesondere bei erforderlichen Etappierungen, Vorliegen ausserordentlicher Verhältnisse wie etwa unverschuldeten Erschliessungs- und Überbauungshemmnissen oder unverhältnismässigen Härtefällen.

4 Im Ausnahmefall nach Absatz 3 hat der Baugesuchsteller im Baugesuch anhand ausreichender Projektpläne nachvollziehbar aufzuzeigen, wie und wo die gesamte restliche Ausnützung nachträglich in baulicher und funktionaler Hinsicht sinnvoll realisiert werden kann.

5 Baugesuche, welche die Anforderungen gemäss Abs. 2 bis 4 nicht erfüllen, werden zur Überarbeitung zurückgewiesen.

6 In Anwendung dieser Bestimmungen kann die Baubewilligung mit Auflagen verbunden werden, wie z. B. hinsichtlich der Erschliessung, der Baustandorte für die Restnutzung, der zeitlichen Realisierung usw. Der Gemeindevorstand kann die Einleitung einer Folgeplanung beschliessen.

Grundstücksteilungen und Grenzänderungen — Art. 16

1 Grundstücksteilungen und Grenzänderungen innerhalb der Bauzonen sind unzulässig, wenn sie geeignet sind, die Umsetzung der Baulandmobilisierungsmassnahmen, der haushälterischen Bodennutzung oder die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses zu vereiteln oder zu erschweren.

2 Grundstücksteilungen innerhalb der Bauzone bedürfen der Zustimmung durch die Baubehörde.

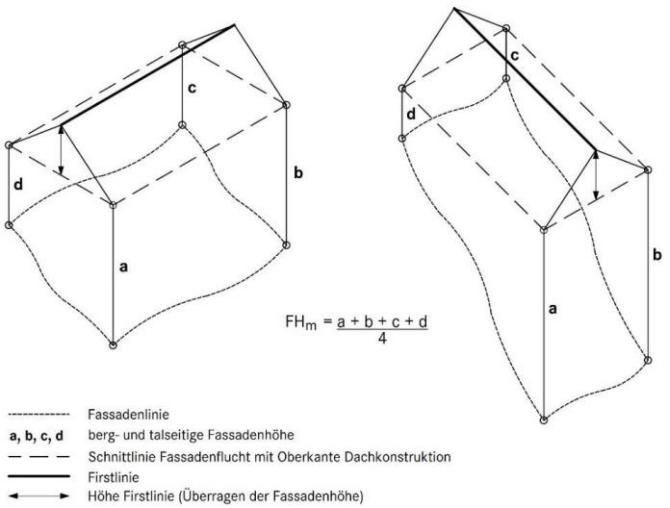
Fassadenhöhe und Firstlinie — Art. 17

1 Die mittlere traufseitige Fassadenhöhe darf die Werte gemäss Zonenschema nicht überschreiten. Als mittlere traufseitige Fassadenhöhe (FHm) gilt das Mittel aller traufseitigen Fassadenhöhen gemessen an den Hauptgebäudeecken ab dem massgebenden Terrain. Bei Abgrabungen sind die Fassadenhöhen vom neu gestalteten Terrain aus zu messen.

1 Die Firstlinie darf die zulässige Fassadenhöhe maximal um das im Zonenschema festgelegte Mass überragen.

2 Talfassaden dürfen das Mass der mittleren traufseitigen Fassadenhöhe gemäss Zonenschema um höchstens 3 m überschreiten.

3 Bei gegliederten Bauten wird die Fassadenhöhe für jeden Baukörper separat ermittelt. Als Gliederung gilt ein Vor- oder Rücksprung von mindestens 3 m, der vom massgebenden Terrain bis zum Dach reicht.



Gebäudelänge — Art. 18

1 Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

2 Die im Zonenschema festgelegten maximalen Gebäudelängen dürfen nicht überschritten werden. Anbauten sind nicht einzurechnen.

3 Länge und Breite von unterirdischen Bauten sind frei.

4 Bei Bauzonen mit geschlossenen Gebäudezeilen entlang von Strassen und Gassen ergibt sich die Gebäudelänge aus der maximalen Anstosslänge zwischen den Erschliessungsachsen.

Grenz-, Gebäude- und Strassenabstand — Art. 19

1 Die Grenzabstände gemäss Zonenschema sind einzuhalten. Vorbehalten sind Baulinien und Unterschreitungen gemäss KRG sowie abweichende Festlegungen in einem Quartierplan, Arealplan oder Generellen Gestaltungsplan.

2 Der minimale Gebäudeabstand ergibt sich aus der Summe der einzuhaltenden Grenzabstände und kann nach den Vorgaben des KRG unterschritten werden.

3 Vorspringende Gebäudeteile dürfen maximal 1.00 m in den Grenzabstand hineinragen.

4 Wo das Baugesetz keine Grenzabstände vorschreibt sowie für Klein- und Anbauten gilt ein minimaler Grenzabstand von 2.50 m. Erdwärmesonden haben einen minimalen Grenzabstand von 3.00 m einzuhalten.

5 Vorbehalten bleiben Abstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung bei Bauvorhaben an Kantonsstrassen (Art. 45 StrG).

Masse für die Anwendung von Definitionen gemäss IVHB — Art. 20

1 Die nachfolgenden in diesem Baugesetz verwendeten Definitionen und Begriffe richten sich nach der IVHB. Die in Klammer gesetzten Verweise beziehen sich auf die Begriffe der IVHB.

a. Kleinbauten (2.2) und Anbauten (2.3)
   - maximal zulässige Fassadenhöhe: 3.00 m
   - maximal anrechenbare Gebäudefläche: 35 m^2

b. Vorspringende Gebäudeteile (3.4)
   - 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: 1/3

c. Technisch bedingte Dachaufbauten (5.1)
   - Zulässige Masse ergeben sich aus den technischen Anforderungen.

d. Dachaufbauten (5.2)
   - maximal zulässige Breite von Dachaufbauten: Art. 47 dieses Gesetzes

c) Zonenvorschriften

Wohnbauzonen

Dorfzone — Art. 21

1 Die Dorfzone ist für Wohnnutzungen sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt.

2 Siedlungsstruktur und Bauweise sind zu erhalten und zu ergänzen. Neue Gebäude sowie Umbauten und Erweiterungen bestehender Gebäude haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung gut in die bestehende Siedlung einzufügen. Wo Baugestaltungslinien fehlen, sind bei Neubauten einschliesslich Ersatzbauten und Umbauten die bestehenden Baufluchten beizubehalten.

3 Die Baubehörde kann Abbrüche bewilligen, sofern ein Neubauprojekt vorliegt, welches bezüglich Stellung, Form und Gestaltung mindestens die gleichen ortsbaulichen Qualitäten aufweist wie das abzubrechende Objekt. Auf einen Ersatzneubau kann nur verzichtet werden, wenn dafür ein erhebliches öffentliches Interesse besteht sowie bei untergeordneten Bauten.

4 Alle Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung der Detailprojekte der Baubehörde mitzuteilen. Die Baubehörde bestimmt die projektbezogenen Rahmenbedingungen. Wesentliche Bauvorhaben unterliegen der Bauberatungspflicht.

Wohnzone — Art. 22

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

Wohn- und Gewerbezone — Art. 23

1 Die Wohn- und Gewerbezone ist für Wohnzwecke, für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sowie für Beherbergungsbetriebe bestimmt. Die Anteile an Wohn- und Gewerberaum sind frei.

2 Auswirkungen von gewerblichen Nutzungen auf die Wohnqualität sind im Rahmen der umweltrechtlichen Einschränkungen zu dulden.

Gewerbe- und Industriezonen

Gewerbezone Art. 24

1 Die Gewerbezonen sind für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

2 Wohnraum ist nur für den Betriebsinhaber sowie für Betriebspersonal, dessen ständige Anwesenheit unerlässlich ist, zulässig.

B. Schutzzonen

Trockenstandortzone Art. 25

1 Die Trockenstandortzone umfasst Trockenwiesen und -weiden, deren Fläche und Qualität erhalten werden soll.

2 Für die Bewirtschaftung werden Verträge zwischen Kanton und Bewirtschaftern oder Bewirtschafterinnen abgeschlossen.

3 Zulässig sind neue standortgebundene Bauten und Anlagen, die für die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung des Gebietes notwendig sind oder dem Schutz vor Naturgefahren oder einem anderen überwiegenden öffentlichen Interesse dienen, wenn ein Standort ausserhalb der Trockenstandortzone nicht zumutbar ist. Werden Trockenwiesen und -weiden beeinträchtigt, sind Ersatzmassnahmen zu leisten.

4 Für Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung gelten ausschliesslich die Bestimmungen des Bundesrechts.

Moorlandschaft Alp Anarosa Art. 26

1 Die Moorlandschaft ML 365 Alp Anarosa von nationaler Bedeutung ist im Zonenplan als Landschaftsschutzzone Moorlandschaft bezeichnet.

2 Die Flachmoor-Biotope von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung sind als Naturschutzzonen bezeichnet.

3 Die konkretisierten Schutzziele für die Moorlandschaft ML 365 Alp Anarosa sind in einem am 18. Dezember 2020 von der Gemeindeversammlung erlassenen Reglement festgehalten.

Wildruhezone — Art. 27

1 Die Wildruhezone umfasst Lebensräume von Tieren, insbesondere die Wildeinstandsgebiete.

2 Die Anlage, Präparierung und Markierung von Abfahrtspisten, Langlaufloipen und Schlittelwegen oder anderen Einrichtungen zur Sportausübung sind im Winter grundsätzlich nicht gestattet. Vorbehalten bleiben Korridore bei ausgewiesenem Bedarf. 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 Wildruhezonen werden nach den Richtlinien der Fachstelle für Jagd und Fischerei und der kantonalen Hegekommission gekennzeichnet. Zweckmässige Pflegemassnahmen sind von den Grundeigentümern und Grundeigentümerinnen zu dulden.

Zone landschaftsprägende Bauten — Art. 28

1 Die Zone landschaftsprägende Bauten dient dem Erhalt traditioneller Kulturlandschaften im Temporärsiedlungsraum, die durch das Zusammenwirken von Bauten mit ihrer landschaftlichen Umgebung noch intakt und deshalb besonders wertvoll sind.

2 Die wertvollen traditionellen Kulturlandschaften mit den dazugehörenden Bauten werden Im öffentlichen Interesse erhalten und sind im Sinne der Zone unter Schutz gestellt. Sie sollen durch die Bewirtschaftung und Pflege des Umlandes sowie durch Umnutzungen (Zweckänderungen) funktionsloser Bauten erhalten bleiben. Sämtliche Bauten (Wohnbauten und Ökonomiebauten) und Anlagen in der Zone landschaftsprägende Bauten sind in Ihrem ursprünglichen Charakter und Erscheinungsbild sowie in ihrer Substanz zu erhalten, störende Elemente und Bauteile sind zu entfernen. Neubauten, Erweiterungen sowie der Abbruch und Wiederaufbau sind nicht zulässig.

3 Im Generellen Gestaltungsplan (GGP) als geschützt bezeichnete Bauten sind zu unterhalten. Bauliche Massnahmen sind nur zulässig, wenn diese mit den Schutzzielen vereinbar sind. Alle Bauvorhaben unterliegen der kommunalen und kantonalen Gestaltungsberatung. Verbesserungen gestalterischer Art sind zulässig. Ökonomiebauten dürfen im Sinne von Art. 84 KRG (Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden) bis zu einem Umfang von 50 m^2 BGF zu

Wohnzwecken umgenutzt werden. Die Umnutzung nicht mehr genutzter landwirtschaftlicher Bauten und Anlagen begründen keine neuen landwirtschaftlichen Infrastrukturanlagen.

4 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. Es sind die Gestaltungsrichtlinien gemäss Anhang 2 einzuhalten.

5 Verkehrs-, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen sind nur nach den Vorgaben des Generellen Erschliessungsplans gestattet. Erschliessungskosten sind vollumfänglich von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zu tragen. Wassereinleitungen in Gebäude und Wassertanks sind nur zulässig, wenn eine gesetzeskonforme Abwasserbehandlung gewährleistet ist.

6 Die Gemeinde erteilt eine Bewilligung, wenn die Bauvorhaben gemäss der vorliegenden Bestimmung sowie den ergänzenden Gestaltungsrichtlinien und Gestaltungsskizzen im Anhang des Baugesetzes projektiert werden. Die Gestaltungsrichtlinien und Gestaltungsskizzen sind integrierender Bestandteil dieser Bestimmung. In Absprache mit der kommunalen und kantonalen Bauberatung können Abweichungen von den Gestaltungsskizzen gewährt werden, sofern sich diese aufgrund der Lage, Strukturierung oder Konstruktionsart der bestehenden Baute nicht sinngemäss anwenden lassen.

Voraussetzung zur Erteilung einer Baubewilligung zum Ausbau von Ökonomiebauten ist eine Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer zur Abschöpfung des Mehrwertes im Betrag von pauschal Fr. 10’ 000.- sowie der Bewirtschaftungs- und Pflegepflicht.

7 Für die im Generellen Gestaltungsplan entsprechend bezeichneten Flächen gilt eine Bewirtschaftungs- und Pflegepflicht. Diese ist von den Grundeigentümern in der Zone landschaftsprägende Bauten (LPB) zu erfüllen und ist im Grundbuch anmerken zu lassen. Dritte haben die Pflege ihres Landes zu dulden, sofern sie es nicht selber bewirtschaften oder bewirtschaften lassen.
Werden die Bewirtschaftungs- und Pflegeverpflichtungen nicht erfüllt, lässt die Baubehörde die notwendigen Massnahmen auf Kosten der Säumigen ausführen. Können die Kosten von den Säumigen nicht eingefordert werden, sind diese Bewirtschaftungs- und Pflegekosten von den übrigen Grundeigentümern entsprechend ihrer Vorteilsnutzung in der Zone landschaftsprägende Bauten einzufordern. Einzelheiten bezüglich Art und Weise der Bewirtschaftung, Zuständigkeit, Vorteilsnutzung sowie Kosten und Verteiler regelt der Gemeindevorstand per Reglement.

3. Genereller Gestaltungsplan

A. Gestaltungsobjekte

Wertvolle Bauten und Anlagen — Art. 29

1 Als geschützte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten, die wegen ihrer Stellung, Form und Bausubstanz von hohem siedlungsbaulichem und bauhistorischem Wert sind. Geschützte Bauten dürfen nicht abgebrochen oder ausgekernt werden. Bauliche Massnahmen haben unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zu erfolgen.

2 Als erhaltenswerte Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten oder Anlagen, die durch ihre Gestalt zur Qualität des Ortsbildes oder zur Identität des Ortes beitragen. Erhaltenswerte Bauten dürfen in ihrer wesentlichen äusseren Erscheinung nicht zerstört werden. Teilabbrüche können bewilligt werden, sofern sie dem Erhaltungsziel nicht widersprechen. Bei baulichen Massnahmen ist auf die historische Bausubstanz und Bauweise Rücksicht zu nehmen.

3 Geschützte und erhaltenswerte Bauten und Anlagen sind mit besonderer Sorgfalt zu unterhalten und zu pflegen. Eigentümerinnen und Eigentümer, die ihre Unterhaltspflicht vernachlässigen, werden vom Gemeindevorstand zu den notwendigen Massnahmen verpflichtet.

Erhaltenswerte Mauern — Art. 30

1 Die im Generellen Gestaltungsplan als erhaltenswert bezeichneten Mauern dürfen nicht abgebrochen werden. Sie sind von der Eigentümerin bzw. vom Eigentümer instand zu halten.

2 Unerlässliche Teilabbrüche oder Verschiebungen erhaltenswerter Mauern können bewilligt werden, wenn dadurch das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

Wertvolle Natur- und Kulturobjekte — Art. 31

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

2 Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Naturobjekte (wie Hecken und Feldgehölze) sowie Kulturobjekte (wie historische Verkehrswege und Schalensteine) sind in besonderem Masse zu pflegen und in ihrem Bestand zu erhalten.

Baugestaltungslinien Art. 32

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

2 Baugestaltungslinien bestimmen zwingend die Lage von Gebäuden oder Gebäudeseiten.

3 Baugestaltungslinien können im Generellen Gestaltungsplan oder in Folgeplänen festgelegt werden.

4. Genereller Erschliessungsplan

A. Erschliessungsanlagen

Verkehrsanlagen

Allgemeines Art. 33

1 Der Generelle Erschliessungsplan bestimmt die Sammel- und Erschliessungsstrassen, die Anlagen für den Langsamverkehr wie Fuss- und Wanderwege, Radwege sowie die Wald- und Güterstrassen, soweit die Anlagen für die Erschliessung des Gemeindegebietes notwendig sind. Er legt die für eine hinreichende Erschliessung erforderlichen Ausstattungen wie öffentliche Parkplätze, und Postautohaltestellen fest.

2 Der Generelle Erschliessungsplan kennzeichnet jene projektierten Strassen und Wege, für die mit der Genehmigung des Plans das Enteignungsrecht erteilt wird. Sind Verkehrsanlagen auf privatem Grundeigentum geplant, sorgt der Gemeindevorstand für den Land- oder Rechtserwerb.

3 Wo der Generelle Erschliessungsplan für Verkehrsanlagen der Feinerschliessung lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Anlagen im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Erschliessungsstrassen Art. 34

1 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.

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

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

Land- und Forstwirtschaftswege Art. 35

1 Land- und Forstwirtschaftswege dienen den Nutzungen des angeschlossenen Nichtsiedlungsgebietes, insbesondere der land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung.

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

3 Die Gemeinde erlässt nach Bedarf Nutzungsbeschränkungen für den Langsamverkehr.

Langsamverkehrswege Art. 36

1 Als Langsamverkehrswege gelten Fuss- und Wanderwege, Radwege und Mountainbikewege.

2 Wanderwege werden gemäss Fuss- und Wanderweggesetzgebung des Bundes signalisiert. Mountainbikerouten werden wo nötig und sinnvoll getrennt vom Fuss- und Wanderwegnetz festgelegt.

3 Die Gemeinde sorgt dafür, dass die Langsamverkehrswege von der Allgemeinheit (jedermann) im Rahmen ihrer Zweckbestimmung begangen und befahren werden können. Die Gemeinde erlässt bei Bedarf Nutzungsbeschränkungen wie Reitverbote auf den ausschliesslich für den Langsamverkehr bestimmten Wegen.

Öffentliche Parkierungsanlagen Art. 37

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

2 Der Gemeindevorstand erlässt bei Bedarf für öffentliche Parkplätze sowie für Gemeinschaftsanlagen, die von der Gemeinde erstellt werden, eine Benützungsverordnung.

Wasser-, Energie und Entsorgungsanlagen

Versorgungs- und Entsorgungsanlagen — Art. 38

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 Entsorgung von Abfällen richten sich nach den Erschliessungserlassen der Gemeinde.

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

5. Folgeplanungen

Folgeplanung — Art. 39

1 In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit Folgeplanung (Arealplanung, Quartierplanung, Landumlegung) werden Bauvorhaben nur bewilligt, wenn sie den Erlass der Folgeplanung nicht beeinträchtigen und wenn sie den rechtskräftigen und vorgesehen neuen Vorschriften und Vorgaben nicht entgegenstehen.

2 Die im Zonenplan festgelegte Abgrenzung des Planungsgebietes ist für jedermann verbindlich. Der Gemeindevorstand kann zu Beginn oder im Verlauf der Planung das Verfahren auf weitere Grundstücke ausdehnen, sofern sich dies als notwendig oder zweckmässig erweist.

3 Folgeplanungen können auch ausserhalb von Gebieten mit Folgeplanpflicht gemäss Zonenplan durchgeführt werden, wenn sich eine Folgeplanung zur Umsetzung der Grundordnung als notwendig oder zweckmässig erweist.

4 Im Rahmen von Folgeplanungen ist mit geeigneten Mitteln sicherzustellen, dass der Boden gemäss den Zonenbestimmungen sowie Art. 16 dieses Gesetzes optimal genutzt wird.

IV Kommunale Bauvorschriften

1. Formelles Baurecht - Baubewilligung

Anzeigepflicht — Art. 40

1 Bauvorhaben sind vorgängig der Projektierung und Ausführung schriftlich der Baubehörde anzuzeigen.

2 Die Baubehörde registriert das Vorhaben und die Bauherrschaft.

Entscheid über Baubewilligungspflicht und die Art des Verfahrens — Art. 41

1 Die Baubehörde entscheidet, ob das angezeigte Vorhaben unter die baubewilligungsfreien Vorhaben gemäss Art. 40 KRVO fällt oder ob eine Baubewilligungspflicht besteht.

2 Bezüglich der baubewilligungspflichtigen Vorhaben entscheidet die Baubehörde sodann, ob das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen ist oder ob die Voraussetzungen für das vereinfachte Baubewilligungsverfahren gemäss Art. 50 ff. KRVO erfüllt sind.

3 Vorhaben nach Art. 40 Abs. 1 lit. 4. KRVO «Neueindeckung von Dächern mit gleichem oder ähnlichem Dachmaterial», unterliegen in jedem Fall dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren nach Art. 50 ff. KRVO.

4 Die Gemeinde teilt der Bauherrschaft ihre Entscheide gemäss Absatz 1 -3 innert 15 Arbeitstagen seit der Anzeige mit.

Baugesuch — Art. 42

1 Das Baugesuch ist auf amtlichem Formular in drei, bei BAB-Gesuchen in zusätzlich vier Ausfertigungen sowie zusätzlich in elektronischer Form einzureichen. In besonderen Fällen kann die Baukommission die Einreichung weiterer Ausfertigungen verlangen.

2 Die dem Baugesuch beizulegenden Unterlagen sind in Anhang 1 des Baugesetzes enthalten.

3 Die Baubehörde bzw. das Bauamt / die Baukommission 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.

4 Die Baugesuchsunterlagen sind von der Grundeigentümerin bzw. vom Grundeigentümer, von der Bauherrschaft und von den Projektverfassenden zu unterzeichnen.

5 Bei Änderung bestehender Bauten und Anlagen sowie bewilligter Pläne muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach der Änderung ersichtlich sein (bestehend: grau/schwarz; neu: rot; Abbruch: gelb).

6

2. Sicherheit und Gesundheit

Wohnhygiene — Art. 43

1 Räume mit Hauptnutzflächen müssen genügend belichtet und lüftbar sein. Gegebenenfalls sind durch entsprechende technische Ausrüstungen einwandfreie Verhältnisse zu schaffen.

Vorkehren bei Bauarbeiten — Art. 44

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. Bauarbeiten, die Verkehrs- oder anderen Lärm sowie Staub, Erschütterungen oder lästige Gerüche verursachen, dürfen nur werktags von 07.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 20.00 Uhr ausgeführt werden. In besonderen Fällen können Ausnahmen gestatten oder weitere Einschränkungen verfügt werden.

3 Baustellenabwasser ist je nach Abwasserart und Anfall zu behandeln, bevor es mit Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (Fachstelle 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 verwerten oder zu entsorgen.

Campieren — Art. 45

1 Das Campieren ist grundsätzlich nur an den von der Gemeinde definierten Standorten und nur für einzelne Übernachtungen zulässig.

3. Gestaltung

Architektur — Art. 46

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

Dächer — Art. 47

1 Dächer sind als ästhetisch ansprechende, gestalterische Einheit mit ortsüblichen Materialien und Bezug zur umgebenden Bausubstanz und Siedlungsstruktur zu gestalten.

2 Es sind nur Giebeldächer mit einer Neigung von 30 % - 60 % (ca. 17° - 31°) zulässig. Beide Dachflügel haben dieselbe Neigung aufzuweisen. Landwirtschaftliche Remisen und Unterstände dürfen auch Pultdächer mit einer Neigung von 30 % - 60 % (ca. 17° - 31°) aufweisen, sofern sie sich gut ins Orts- und Landschaftsbild einordnen.

3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind mit besonderer Sorgfalt zu gestalten. Sie dürfen in ihrer Länge in der Summe nicht mehr als 30% der Fassadenlänge betragen. In der Dorfzone sind Dacheinschnitte nicht zulässig.

4 Für An- und Kleinbauten können auch andere Dachformen bewilligt werden.

Solaranlagen — Art. 48

1 Das Bewilligungsverfahren für Solaranlagen richtet sich nach der übergeordneten Gesetzgebung. Bewilligungsfreie Solaranlagen nach Art. 18a Abs. 1 RPG und Art. 32a RPV sind der Baubehörde zu melden. Solaranlagen an Bauten, die gemäss Generellem Gestaltungsplan als geschützt oder erhaltenswert eingestuft sind, sind in jedem Fall bewilligungspflichtig. Solaranlagen in Lohn unterliegen gestützt auf Art. 18a Abs. 3 RPG in jedem Fall der Baubewilligungspflicht.

2 Für die Gestaltung und Anordnung von Solaranlagen gelten sinngemäss die Empfehlungen des «Leitfaden für Solaranlagen» des Kantons.

3 Bei Neubauten und im Zuge von Dachsanierungen sind Solaranlagen als Indachanlagen zu erstellen. Solaranlagen an Fassaden und Brüstungen sind in jedem Fall bewilligungspflichtig und nur zulässig sofern:

1. keine sinnvolle Möglichkeit zur Anordnung auf dem Dach besteht.

2. Anlagen an Fassaden parallel zur Fassade oder gut eingefügt an einer Brüstung montiert werden.

4 Generell nicht zulässig ist das Aufständern von Solaranlagen sowie freistehende Solaranlagen.

Einfriedungen und Pflanzen — Art. 49

1 Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Sie dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Gegenüber öffentlichen Strassen haben sie einen Abstand von mindestens 30 cm ab dem Fahrbahnrand einzuhalten.

2 Mobile geflochtene Weidezäune sind nach erfolgter Beweidung umgehend wieder zu entfernen und dürfen nicht im Freien gelagert werden.

3 Beeinträchtigen Pflanzen fremdes Eigentum, die öffentliche Sicherheit oder das Orts- und Landschaftsbild, kann deren Beseitigung angeordnet werden.

Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern — Art. 50

1 Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungen, Stützmauern sowie hinterfüllte Mauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken und dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

2 Abgrabungen und Aufschüttungen sind dem umgebenden Gelände anzupassen und nach Abschluss der Arbeiten mit einheimischen Bäumen, Sträuchern oder Pflanzen zu begrünen.

Reklame- und Hinweistafeln — Art. 51

1 Reklamen und Hinweistafeln sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

2 Ausserhalb des Siedlungsgebiets können Standorte gemäss Generellem Erschliessungsplan bewilligt werden.

4. Verkehr

Verkehrssicherheit — Art. 52

1 Die Gemeinde 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 Gemeinde 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 Schneefangvorrichtungen anzubringen. Wird durch abfliessendes Wasser oder Dachlawinen die öffentliche Sicherheit gefährdet, haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen. Bleiben sie untätig, lässt die Gemeinde die erforderlichen Massnahmen auf deren Kosten ausführen.

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

Zu- und Ausfahrten — Art. 53

1 Bei direkter Ausfahrt auf kommunale Strassen, Wege und Plätze müssen offene Unterstände einen Vorplatz von mindestens 2.5 m Länge und 3 m Breite aufweisen. Bei Garagen beträgt die Länge des Vorplatzes in diesem Fall 5 m. Dienen sie zur Unterbringung von Fahrzeugen mit mehr als 5 m Länge, ist der Vorplatz entsprechend zu vergrössern.

2 Rampen dürfen eine maximale Neigung von 12 % aufweisen.

3 Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in der Dorfzone, können davon abweichende Masse gestattet werden.

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

Abstellplätze für Motorfahrzeuge

1. Pflichtplätze — Art. 54

1 Bei Neubauten sowie bei Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, hat die Bauherrschaft in angemessener Distanz während des ganzen Jahrs zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offen zu halten oder

die erforderlichen Rechte für die dauernde Benützung von Abstellplätzen auf fremdem Boden nachzuweisen.

2 Grundsätzlich sind bereitzustellen bei

– Wohnbauten	1 Platz pro Wohnung bis 120m² Hauptnutzfläche, darüber 2 Plätze
– Bürobauten/Gewerbebauten	1 Platz pro 50 m² Hauptnutzfläche
– Verkaufslokale	1 Platz pro 20 m² Ladenfläche

3 Für weitere Bauten und Anlagen sind die Anzahl der Pflichtparkplätze gemäss den Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS-Normen) zu bestimmen. Bei der Festlegung der Anzahl Pflichtparkplätze sind die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und der Anteil des Langsamverkehrs am erzeugten Verkehrsaufkommen zu berücksichtigen. In besonderen Fällen kann die Anzahl Pflichtparkplätze gegen Revers herabgesetzt werden.

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

2. Ersatzabgabe für Motorfahrzeug-Abstellplätze — Art. 55

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

2 Die Ersatzabgabe beträgt pro Abstellplatz Fr. 5’000.-. Dieser Betrag entspricht dem schweizerischen Baupreisindex (Hochbau, Grossregion Ostschweiz) am April 2022 von 109.2 Punkten. Verändert sich der Index um jeweils 10 % der Punkte, erhöht oder ermässigt sich die Ersatzabgabe ebenfalls um 10 %.

3 Die Ersatzabgabe wird der Bauherrschaft bei Erteilung der Baubewilligung in Rechnung gestellt und ist vor Baubeginn zu bezahlen. Der Ertrag der Abgaben ist für die Erstellung öffentlicher Parkplätze zu verwenden.

5. Versorgung und Entsorgung

Werkleitungen — Art. 56

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 zu dulden. Die Entschädigung wird im Streitfall durch die zuständige Enteignungskommission festgesetzt.

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

3 Das Durchleitungsrecht für private Leitungen richtet sich nach Art. 691 ZGB.

Abwässer — Art. 57

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 die Gesetzgebung über die Abwasserbehandlung.

6. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Nutzung des öffentlichen Grunds und Luftraums — Art. 58

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

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

3 Die Nutzung des öffentlichen Luftraums durch Erker, Balkone oder andere ausladende Gebäudeteile kann bewilligt werden, wenn die Benützung des öffentlichen Grundes nicht erschwert wird, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine anderen öffentlichen Interessen entgegenstehen. Bestehende vorspringende Gebäudeteile wie Vorsprünge, Sockel, Erker, Vordächer dürfen bewilligungsfrei nachisoliert werden.

4 Bewilligungen für gesteigerter Gemeingebrauch und Sondernutzungen können von der Leistung einer Entschädigung abhängig gemacht werden. Einzelheiten über die Bemessung und Erhebung regelt der Gemeindevorstand in einer Gebührenverordnung.

Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke — Art. 59

1 Die Gemeinde sowie die von ihr mit Ver- und Entsorgungsaufgaben beauftragten oder konzessionierten Trägerschaften sind berechtigt, Schilder und Tafeln wie Verkehrssignale, Strassentafeln, Wegmarkierungen, Vermessungszeichen,

Angaben über Werkleitungen sowie technische Einrichtungen wie Hydranten, Vorrichtungen für die öffentliche Beleuchtung, Schaltkästen, Messeinrichtungen auf Privatgrundstücken oder an Privatbauten unentgeltlich anzubringen. Berechtigten Wünschen der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist Rechnung zu tragen.

Nutzung des Privateigentums für private Zwecke — Art. 60

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

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

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

4 Der Ansprecher hat die beabsichtigte Inanspruchnahme dem Betroffenen genau und rechtzeitig schriftlich mitzuteilen. Stimmt der Betroffene innert 30 Tagen seit der Mitteilung nicht zu oder können sich die Beteiligten über die Höhe der angemessenen Entschädigung nicht einigen, entscheidet auf Begehren des Ansprechers der Gemeindevorstand innert 20 Tagen mittels anfechtbarer Verfügung über die Zulässigkeit der Inanspruchnahme und / oder die Höhe der Entschädigung.

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

V Erschliessungsordnung

1. Allgemeines

Gesetze über die Ver- und Entsorgung — Art. 61

1 Die Gesetze über die Wasserversorgung, über die Abwasserentsorgung sowie über die Abfallentsorgung der Gemeinde Muntogna da Schons regeln in Ergänzung des Baugesetzes die Projektierung, die Erstellung und technische Gestaltung, die Benützung, den Unterhalt und die bedarfsgerechte Erneuerung der

öffentlichen und privaten Erschliessungsanlagen, insbesondere in den Bereichen der Wasserversorgung, der Abwasserbehandlung sowie der Abfallbewirtschaftung, soweit nicht einzelne Aufgaben Gemeindeverbindungen, konzessionierten Trägerschaften oder Privaten übertragen sind. Die genannten Gesetze legen auch die Anschlusspflichten und Anschlussvoraussetzungen fest.

2 Die Gesetze über die Wasserversorgung, über die Abwasserentsorgung sowie über die Abfallentsorgung der Gemeinde Muntogna da Schons 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, bestimmt die Gesetze über die Wasserversorgung, über die Abwasserentsorgung sowie über die Abfallentsorgung der Gemeinde Muntogna da Schons den Kreis der Gebührenpflichtigen, die Bemessungsgrundlagen und die Gebührenansätze sowie das Verfahren für die Veranlagung und den Bezug der Gebühren.

3 Vorbehalten bleiben besondere Regelungen im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen.

Erschliessungsprogramm — Art. 62

1 Der Gemeindevorstand ist zuständig für den Erlass des Erschliessungsprogramms. Dieses wird vom Bauamt unter Mitwirkung der Planungskommission erarbeitet.

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

3 Der Gemeindevorstand sorgt dafür, dass die sich aus dem Erschliessungsprogramm ergebenden finanziellen Verpflichtungen in das jährliche Budget der Gemeinde aufgenommen werden.

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

Strassennamen Art. 63

1 Der Gemeindevorstand entscheidet über die Benennung der öffentlichen und privaten Strassen, Wege und Plätze auf Gemeindegebiet.

2 Die Gemeinde führt ein Verzeichnis mit den Strassennamen.

2. Projektierung und Bewilligung

Generelle Projekte und Bauprojekte Art. 64

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

Ausführung Art. 65

1 Die gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung werden von der Gemeinde nach Massgabe des Erschliessungsprogramms ausgeführt. Vorbehalten bleiben besondere Erschliessungsanordnungen für die im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Erschliessungsbereiche.

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

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

Betrieb, Unterhalt und Erneuerung Art. 66

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

2 Werden Verkehrsanlagen durch Private übermässig verschmutzt, sind diese von den Verursachern auf eigene Kosten zu reinigen. Der Gemeindevorstand trifft, sofern notwendig, die erforderlichen Anordnungen.

Schneeräumung — Art. 67

1 Die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen werden während des Winters von der Gemeinde offengehalten, soweit es den öffentlichen Bedürfnissen entspricht.

2 Die Gemeinde ist befugt, bei der Schneeräumung den Schnee unter möglichster Schonung von Bauten und Kulturen auf angrenzenden privaten Grundstücken abzulagern. Schäden an Bauten, Zäunen oder Pflanzen werden vergütet.

Private Erschliessungsanlagen

Allgemeines — Art. 68

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

2 Private Erschliessungsanlagen sind dauernd in gutem und funktionsfähigem Zustand zu halten und rechtzeitig zu erneuern.

3 Die Schneeräumung auf Privatstrassen und die Freilegung privater Zugänge ist Sache der Privaten. Bei Vernachlässigung dieser Verpflichtung trifft der Gemeindevorstand die erforderlichen Massnahmen. Sofern notwendig, ordnet er die Ersatzvornahme an.

Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung — Art. 69

1 Der Gemeindevorstand 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 Versorgungsanlagen können verpflichtet werden, Anlagen wie Privatstrassen, Zufahrten, Zugangswege, Wasserleitungen, Kanalisationsleitungen gegen angemessene Entschädigung auch Dritten zur Verfügung zu stellen, soweit die Mitbenutzung im öffentlichen Interesse liegt.

3 Die Kostenanteile an Gemeinschaftsanlagen sowie die Entschädigungen für die Mitbenützung privater Anlagen werden nach dem Vorteilsprinzip festgesetzt.

Übernahme durch die Gemeinde — Art. 70

1 Die Gemeinde kann den Unterhalt und die Reinigung von privaten Verkehrs-, Versorgungs- oder Entsorgungsanlagen sowie den Winterdienst auf Privatstrassen gegen Verrechnung der Selbstkosten übernehmen, wenn

a) es die Mehrheit der beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer beantragt, oder

a) die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ihrer Unterhaltspflicht nicht in genügender Weise nachkommen.

Die Kosten werden nach dem Vorteilsprinzip auf die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer aufgeteilt.

2 Der Gemeindevorstand kann auf Antrag private Erschliessungsanlagen, die dem Gemeingebrauch dienen und den technischen Anforderungen genügen, übernehmen, sofern die Anlagen unentgeltlich und in gutem Zustand abgetreten werden. Vorbehalten bleibt die Übernahme privater Erschliessungsanlagen auf dem Enteignungsweg.

Sanierungsplanungen — Art. 71

1 Die Gemeinde überwacht den Zustand und die Funktionsfähigkeit der eigenen und der privaten Erschliessungsanlagen.

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

VI Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Vollzug / Rechtsmittel — Art. 72

1 Anordnungen der Baukommission, des Bauamts oder einzelner Gemeindefunktionäre in Anwendung dieses Gesetzes oder darauf beruhender Erlasse können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Einsprache an den Gemeindevorstand angefochten werden. Sie sind mit einer entsprechenden Rechtsmittelbelehrung zu versehen.

2 Der Gemeindevorstand erlässt bei Bedarf Vollzugshilfen wie Merkblätter oder Richtlinien für die Ausgestaltung von Bauvorhaben namentlich mit Bezug auf Gestaltung, Wohnhygiene, Sicherheit, Unterhalt.

Baubewilligungsgebühren — Art. 73

1 Die Gemeinde erhebt für ihren Aufwand im Zusammenhang mit einem Baubewilligungsverfahren eine Gebühr. Weitere Verrichtungen bemessen sich nach Aufwand.

2 Auslagen für Leistungen Dritter wie Fachgutachten, Beratungen sowie Grundbuchkosten sind der Gemeinde zusätzlich zu vergüten.

3 Einzelheiten über die Bemessung und Erhebung regelt der Gemeindevorstand im Gebührenreglement zum Baubewilligungsverfahren der Gemeinde Muntogna da Schons.

Inkrafttreten — Art. 74

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 ehemaligen Gemeinden als aufgehoben.

Anhang 1: Dem Baugesuch beizulegende Unterlagen (soweit erforderlich)

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

16. Lärmdeklaration für Luft / Luftwärmepumpen oder Luft / Wasserwärmepumpen oder Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlagen nach Vorgaben der Kantonalen Lärmschutzfachleute (Cercle Bruit);
17. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Gebäuden in der Gefahrenzone;
18. Bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;
19. Detailpläne der Abwasserreinigungsanlagen (Einzelkläranlagen) bzw. der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser sowie Angaben zur Dimensionierung der Anlagen;
20. Bei relevanten Bauvorhaben im Sinne von Art. 80 KRG, Konzepte und Formulare zum behindertengerechten Bauen nach SIA 500 (ein Plansatz);
21. Bei Bauvorhaben, einschliesslich temporäre Anlagen wie Baustelleninstallationen, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
22. Bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstands gemäss FAT-Bericht und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;
23. Bei Bauvorhaben, einschliesslich temporäre Anlagen wie Baustelleninstallationen, mit erheblichen Emissionen von Luftverunreinigungen, Immissionsprognose gemäss eidg. Vorschriften;
24. Bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung verursachen, Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;
25. Bei Bauvorhaben, einschliesslich temporäre Anlagen wie Baustelleninstallationen, mit eigenen Lärmquellen Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften (Lärmprognose auf Verlangen);
26. Bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
27. Unterlagen für die Bewilligung von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme gemäss den Weisungen der kantonalen Fachstelle für Gewässerschutz;
28. Angaben über Art und Menge der bei Ausführung des Bauvorhabens anfallenden Abfälle und Angaben über deren Entsorgung auf besonderem Formular (Entsorgungserklärung Amt für Natur und Umwelt);
29. Bei Abfallanlagen (z.B. Deponien, Anlagen zum Sammeln und Aufbereiten von Abfällen aller Art, Abfallzwischenlager, Kompostieranlagen ab einer Kapazität von 100 Tonnen pro Jahr) Angaben und Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
30. Angaben und Vereinbarungen über allfällige Näher- und Grenzbaurechte und dergleichen sowie über allfällige dauernde oder vorübergehende Beanspruchungen fremder öffentlicher oder privater Grundstücke, unter Beilage allfälliger Auszüge aus dem Grundbuch (Einträge, Vormerkungen, Anmerkungen);
31. allfällige Angaben zu NHG-Schutzobjekten.

Anhang 2: Gestaltungsrichtlinien Zone landschaftsprägende Bauten

Nutzung und Eigentum

- Abparzellierung: Die abparzellierte Fläche darf max. die projizierte Dachfläche plus 1.5 Meter Umschwung betragen.
- Es ist nur eine Wohneinheit pro Stallbaute gestattet.
- Mind. 10% der Grundfläche müssen als Nebennutzfläche (Nebenräume für Ablagerung Holz etc.) ausgewiesen werden.

Gestaltung / Materialisierung

- Eine Umnutzung zu Wohnzwecken inkl. wärmetechnische Massnahmen sind nur innerhalb der bestehenden Räume zulässig. An der Aussenhülle sind keine baulichen Veränderungen ausser Einschnitte zulässig (Prinzip Innenhülle). Anbauten sind nicht zulässig.
- Die Dacheindeckung sollte innerhalb einer Landschaftskammer oder Baugruppe möglichst einheitlich sein. Die Dacheindeckung kann mit Holzschindeln, Steinplatten (beide sofern typisch und charakteristisch), Blech (kein Stahl-, Well- oder Profilblech) oder in Eternitplatten (grau - dunkelgrau, kein Welleternit) erfolgen.
- 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 nur ausnahmsweise, sofern die Dachentwässerung ohne Fallrohre zu einer Beeinträchtigung von Nachbargebäuden führt, zulässig.
- Energieanlagen wie Sonnenkollektoren sind zurückhaltend zu dimensionieren und so anzuordnen, dass eine möglichst unaufdringliche Erscheinung gewährleistet ist. Solaranlagen mit einer Absorberfläche von bis zu 2 m^2 sind gestattet. Die Position der Anlage ist mit der Baubehörde abzusprechen.
- Pro Objekt (Heuraum) ist die Errichtung eines Kaminzuges gestattet. Nach Aussen soll dieser schlicht in Erscheinung treten.
- Antennenanlagen inklusive Parabolantennen sind nicht erlaubt. Bestehende Anlagen sind zu entfernen und dürfen nicht ersetzt werden.

Öffnungen

- Bestehende Fenster, Stall- und Heuraumtore sind zu erhalten. Sie können auf der Innenseite verglast werden.

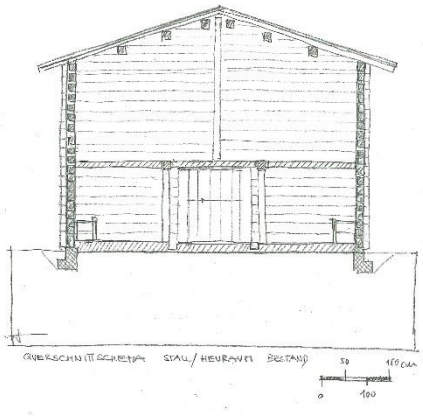
- Die neuen Belichtungsöffnungen, welche auf der Aussenseite des Rundholzstrickes in Erscheinung treten, dürfen insgesamt max. 5% der Grundfläche (Innenmass) des jeweiligen Heuraumes umfassen.
- Neue Öffnungen im Rundholzstrick sind in traditioneller Art auszubilden (Ausbrüche auf bestehende Balkenlagen abgestimmt mit seitlichem Stützpfosten).
- Es sind max. 4 neue Fenster in der Strickwand (Konstruktionsprinzip gemäss Schema) erlaubt. Neue Öffnungen sind liegend und max. drei Kanthölzer hoch zu erstellen.
- Fenster und Belüftungsöffnungen dürfen nur an den seitlichen Wänden in Erscheinung treten. Neue Fenster oder Öffnungen an der talseitigen Hauptfassade sind ausgeschlossen.
- Es dürfen keine Fensterläden an Aussenhülle angebracht werden (Empfehlung: Schiebeläden zwischen Innen- und Aussenhülle).

Umgebung

- Die Umgebung Im Bereich der Gebäude ist Im landschaftstypischen Zustand zu belassen, oder in ihren ursprünglichen Zustand zurückzuversetzen. Terrainveränderungen, Einzäunung, Absperrungen, Gartengestaltung, feste Grillanlagen, Fahnenstangen, Bepflanzung etc. sind nicht gestattet.
- Für bestehende Wohnbauten (ohne Aussenplätze) und neu geschaffene Wohnbauten kann die Errichtung eines Aussensitzplatzes im Umfang von maximal von 5.0 m^2 pro Objekt bewilligt werden. Bedingung ist, dass sie sich bezüglich Gestaltung und Materialisierung vorzüglich in das gewachsene Terrain und das bestehende Baugefüge einordnen.
- Es dürfen keine neuen Parkplätze, ausgenommen eine geordnete Parkierung an einem geeigneten Ort, oder neue Zufahrten geschaffen werden.

Skizzen: Bestehende Stalltypologie / Umbautypologien A-D

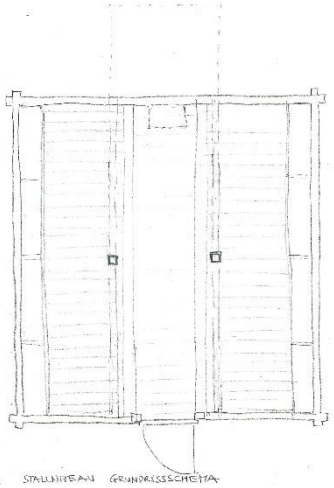
Bestehende Stalltypologie



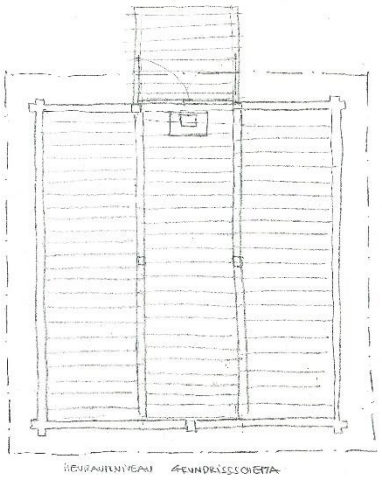
Querschnitt Heukammer/Stallteil

Schemaschnitt Stallscheune:

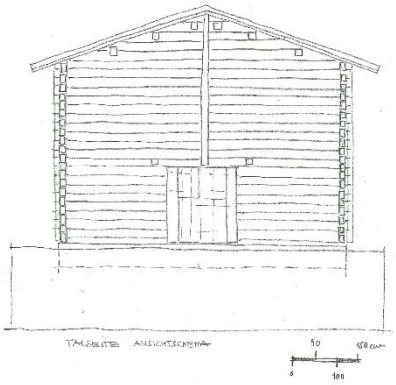
- *Ökonomiebaute mit Heukammer und Stallteil*
- *Durchgehender Zwischenboden ohne interne Erschliessung*
- *Erschliessung Heuraum erfolgt bergseitig z.T. über eine Rampe, die Erschliessung des Stallteils talseits*
- *Kaum oder nur kleine zusätzliche Öffnungen,*



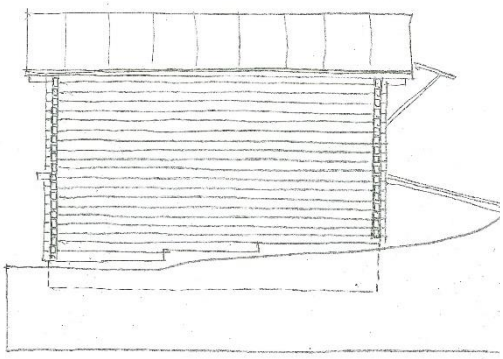
Grundriss ehemaliger Stallteil



Grundriss ehemalige Heukammer

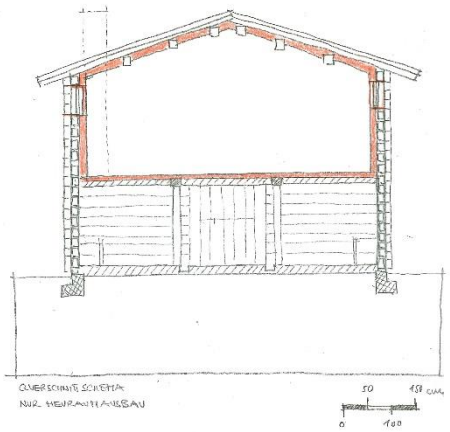


Ansicht talseitig mit Stalltor

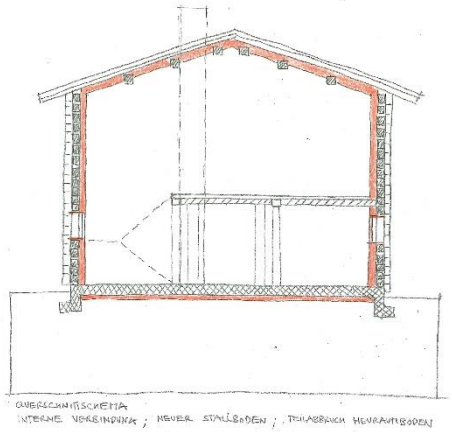


Seitliche Ansicht

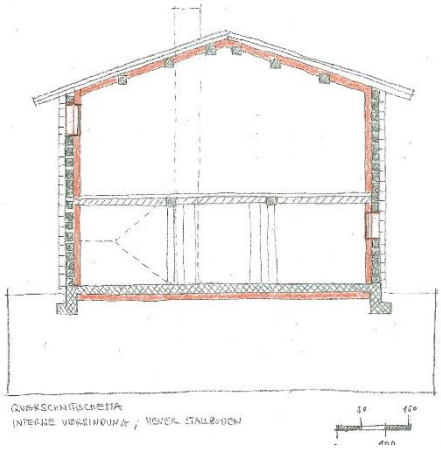
Querschnittschema – 4 Varianten



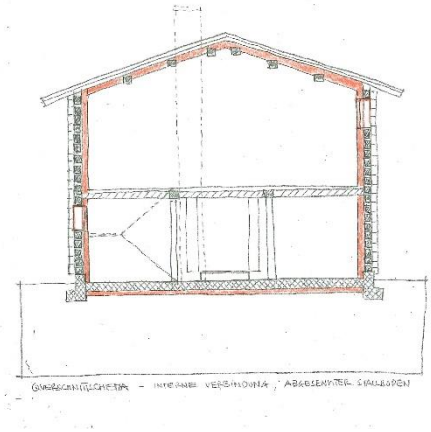
Variante 1 / Nur Heuraumausbau, keine interne Verbindung



Variante 2 / Teilabbruch Heuraum, neuer Stallboden, interne Verbindung

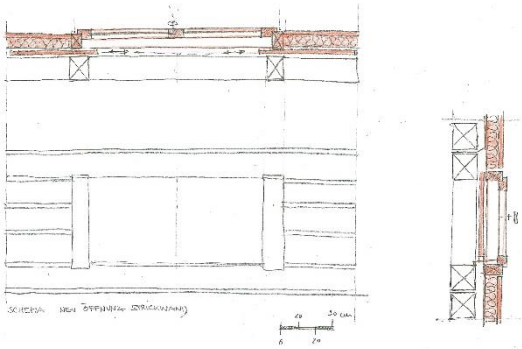


Variante 3 / neuer Stallboden, interne Verbindung



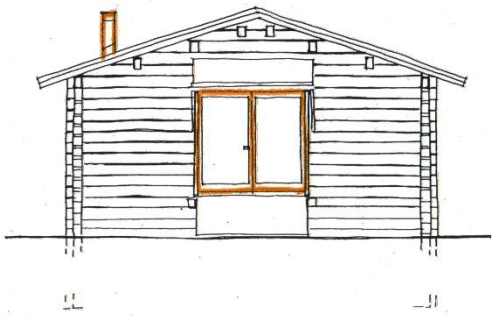
Variante 4 / Stallboden abgesenkt, interne Verbindung

Schema neue Öffnungen



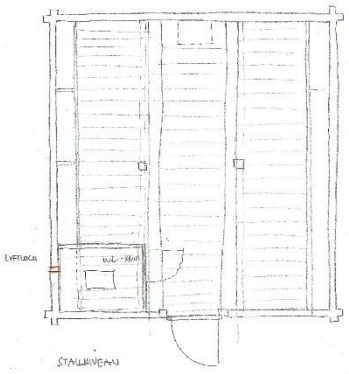
Neue Öffnungen in der Strickwand nur liegend und maximal über drei Kanthölzer hoch / Schiebeladen zwischen der Innen- und Aussenhülle

Schema bestehende Öffnungen

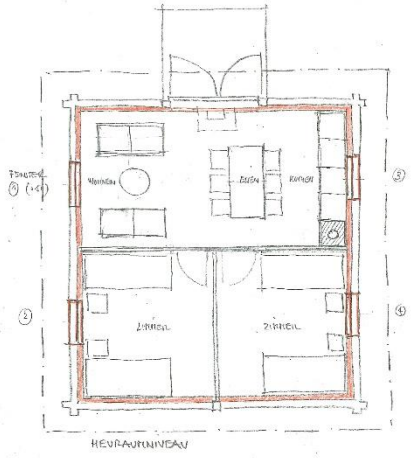


Bestehende Öffnungen (Fenster, Stall- und Heuraumtore) sind zu verwenden. Sie können auf der Innenseite verglast werden.

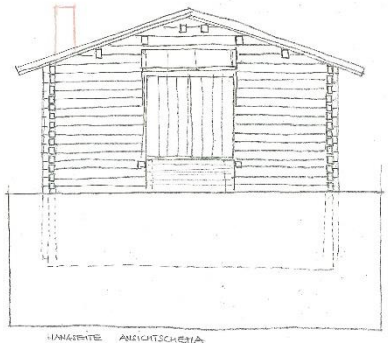
Umbautyp A

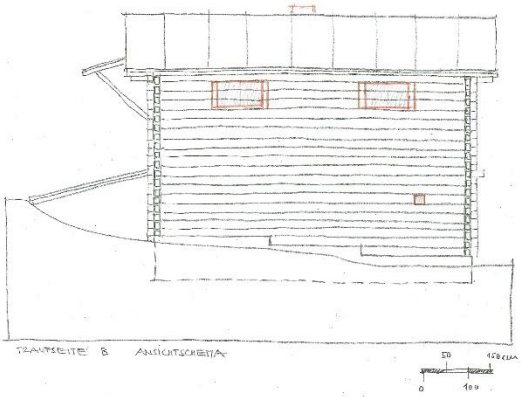


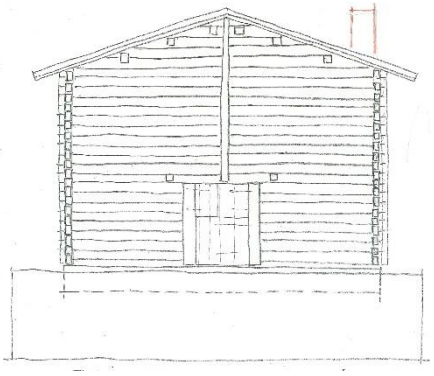
Stallkammer mit WC, Zugang über bestehende Stalltür



Heuraum mit Wohnräumen und Schlafzimmer

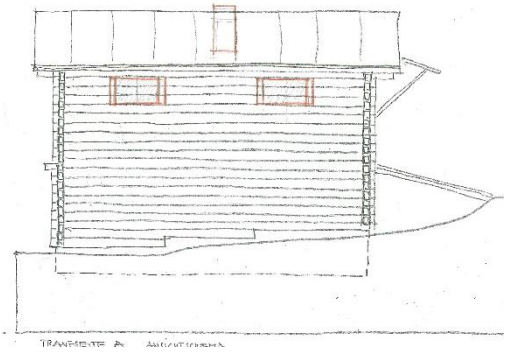




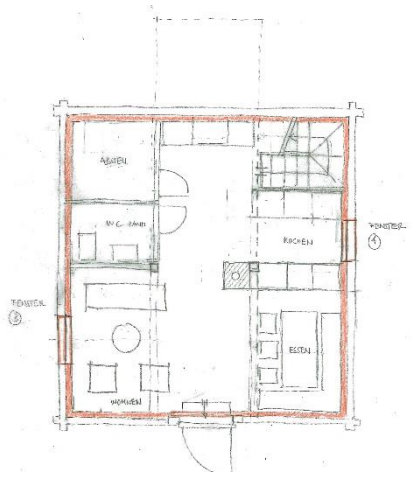


Umbautyp A - Merkmale

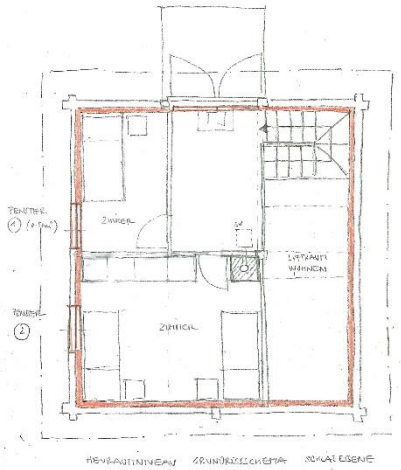
- *Ausbau nur im Heuraum (Wohnen und Schlafen oben)*
- *Nur WC im Stallraum, kleine Lüftungsöffnung*
- *Zwischenboden bleibt unverändert*
- *Keine interne Verbindung (Treppe)*
- *Max. 4 neue Fenster in der Strickwand (Konstruktionsprinzip gemäss Schema)*
- *Abmessung der Fenster im Licht max. 5% des Innenmasses der Heuraumfläche*
- *Fenster und Öffnungen nur seitlich*
- *Die Nutzfläche entspricht der Abstellfläche*
- *1 Kamin*



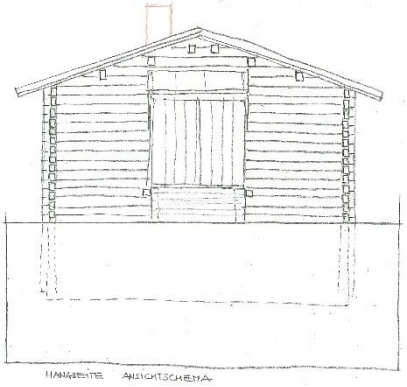
Umbautyp B

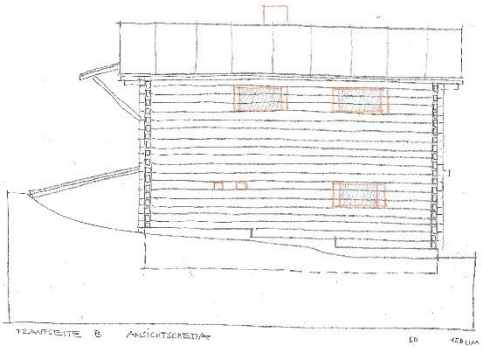


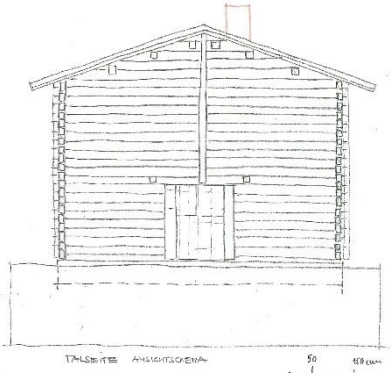
Stallraum zu Wohnzwecken ausgebaut (inkl. Nebenflächen)



Heuraum mit Schlafräumen ausgebaut, Ausbruch Zwischenboden mit interner Treppe

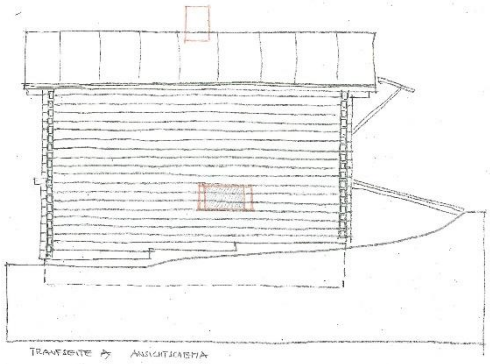




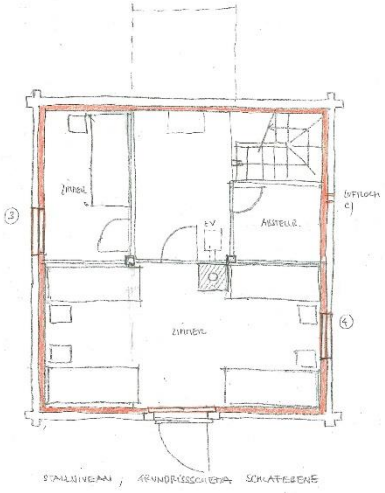


Umbautyp B - Merkmale

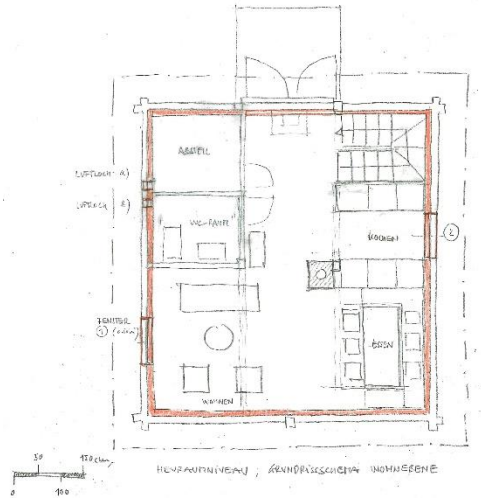
- *Ausbau Stallteil (Wohnen, Küche und WC)*
- *Ausbau Heuraum (Schlafen)*
- *Grossflächiger Ausbruch Zwischenboden (überhoher Raum auf ca. 1/3 der Fläche)*
- *Abgesenkter Stallboden da Wohngeschoss auf Stallniveau (Raunhöhen optimieren)*
- *neue interne Verbindung (Treppe)*
- *max. 4 neue Fenster in der Strickwand (Konstruktionsprinzip gemäss Schema)*
- *Abmessung der Fenster im Licht max. 5% des Innenmasses der Heuraumfläche*
- *Fenster und Öffnungen nur seitlich*
- *Zwei Luftlöcher für Kleinräume*
- *Grosse Nutzfläche (Stallraum und ein Grossteil des Heuraumes), Nebennutzflächen minimal*
- *1 Kaminzug*



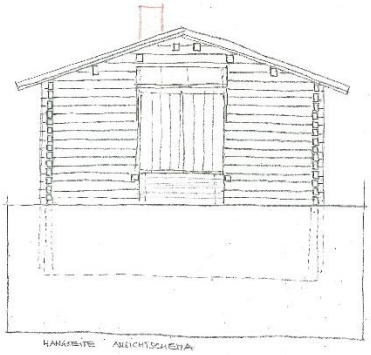
Umbautyp C

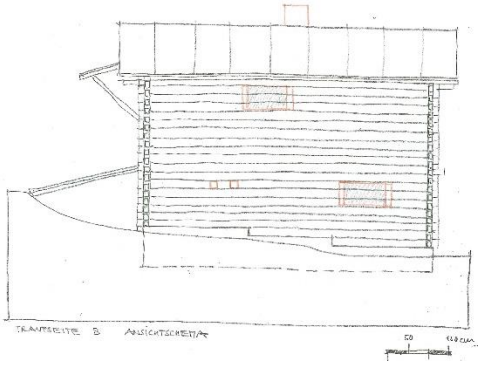


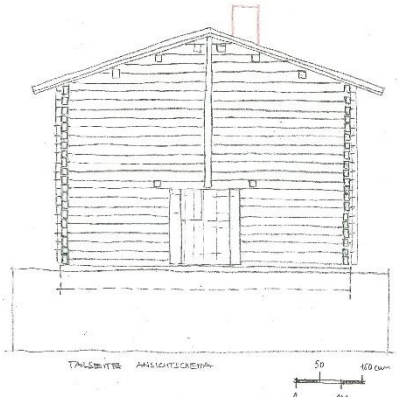
Stallraum mit Schlafräumen ausgebaut (inkl. Nebenfl



Heuraum mit Wohnraum, Küche, WC und Nebenfl.

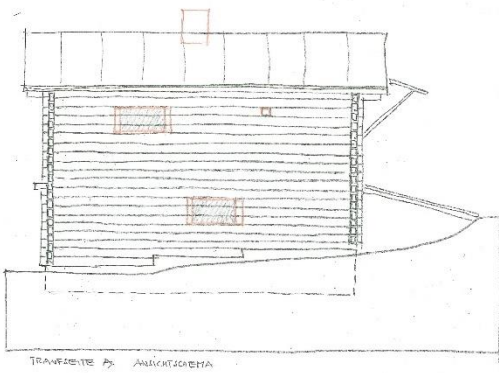




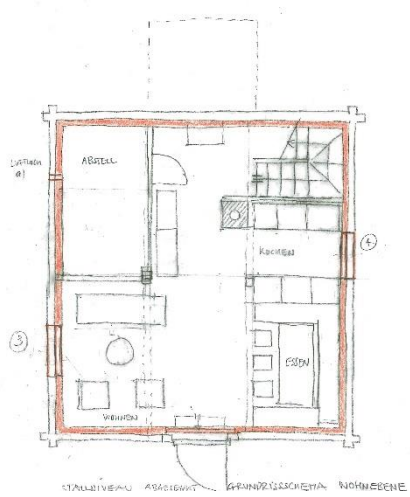


Umbautyp C - Merkmale

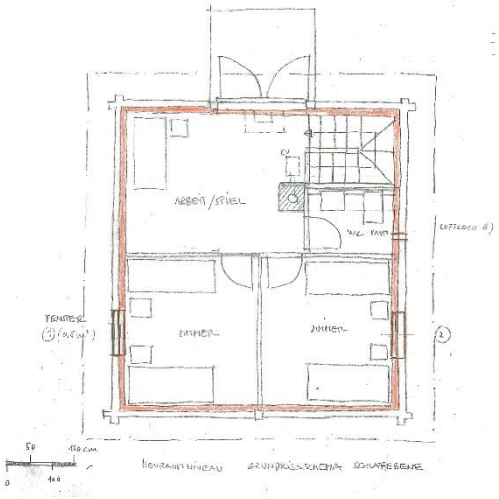
- *Ausbau Stallteil (Schlafen)*
- *Ausbau Heuraum (Wohnen, Küche und WC)*
- *Zwischenboden bleibt erhalten*
- *neue interne Verbindung (Treppe)*
- *Max. 4 neue Fenster in der Strickwand (Konstruktionsprinzip gemäss Schema)*
- *Abmessung der Fenster im Licht max. 5% des Innenmasses der Heuraumfläche*
- *Fenster und Öffnungen nur seitlich*
- *Drei Luftlöcher für Kleinräume*
- *Grösstmögliche Nutzfläche (Stall- und Heuraum) mit minimaler Nebennutzflächen (10%)*
- *1 Kaminzug*



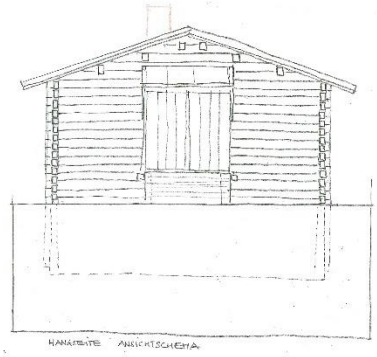
Umbautyp D

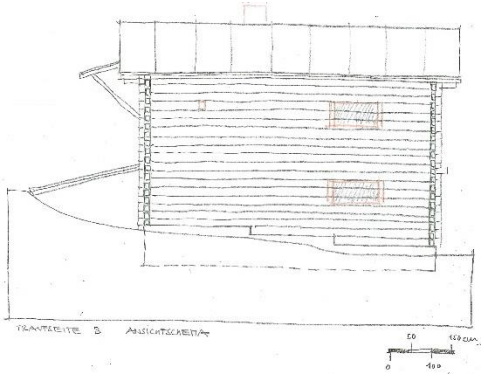


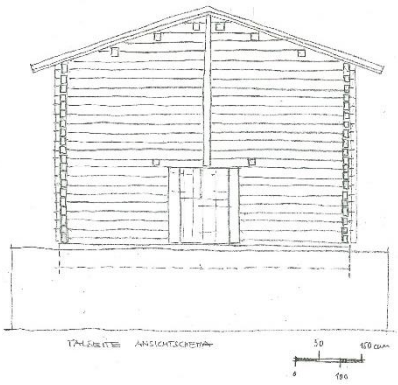
Stallraum zu Wohnzwecken ausgebaut (inkl. Nebenfl.)

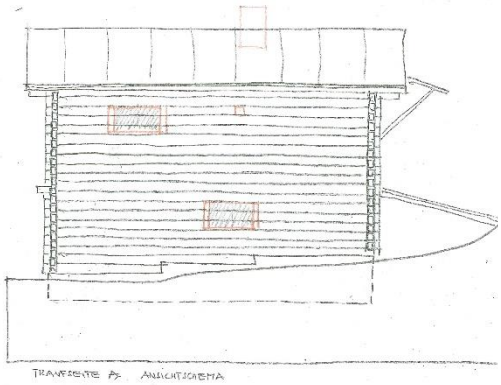


Heuraum mit Schlafräumen und WC ausgebaut,







Umbautyp D - Merkmale

- *Ausbau Stallteil (Küche, Wohnen)*
- *Ausbau Heuraum (Schlafen, WC)*
- *Zwischenboden bleibt erhalten*
- *neue interne Verbindung (Treppe)*
- *Max. 4 neue Fenster in der Strickwand (Konstruktionsprinzip gemäss Schema)*
- *Abmessung der Fenster im Licht max. 5% des Innenmasses der Heuraumfläche*
- *Fenster und Öffnungen nur seitlich*
- *Zwei Luftlöcher für Kleinräume*
- *Grösstmögliche Nutzfläche (Stall- und Heuraum) mit minimaler Nebennutzflächen (10%)*
- *1 Kaminzug*